Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	XXXIX
Literaturverzeichnis	XLVII
Erster Teil. Grundstücks- und Grundbuchrecht	1
Zweiter Teil. Grundbuchformulare mit Erläuterungen	307
Dritter Teil. Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht	1209
Vierter Teil. Für Notar und Grundbuchamt wichtige einzelne Rechtsfragen	1387
Fünfter Teil. Öffentlich-rechtliche Verfügungsbeschränkungen und Vorkaufsrechte	1715
Sechster Teil. Euro als Währung, frühere Währungsumstellungen und Lastenausgleich	1863
Siebter Teil. Die BGB-Gesellschaft im Grundbuch	1873
Achter Teil. ABC der Eintragungskosten in Grundbuchsachen	1915
Sachregister	1935

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Abkürzungsverzeichnis	XXXIX
Literaturverzeichnis	XLVII

Erster Teil. Grundstücks- und Grundbuchrecht

I. Begriffe, Grundsätze und Rechtsquellen

A. Allgemeine Fragen	1
1. Grundbuchsystem, Grundbuchrecht	1
2. Begründung, Belastung, Übertragung, Änderung, Aufhebung von Grundstücksrechten	3
3. Grundsätze des Grundstücks- und Grundbuchrechts	4
a) Eintragungssatz – b) Einigungsgrundsatz – c) Antragsgrundsatz – d) Öffentlichkeitsgrundsatz – e) Bestimmtheitsgrundsatz – f) Typenzwang – g) Grundsatz der Sachprüfung (Legalitätsprinzip) – h) Vor- ranggrundsatz	
B. Eintragungsfähige und nicht eintragungsfähige Rechte	6
1. Grundsätze zur Eintragungsfähigkeit	6
2. Eintragungsfähige Verfügungsbeschränkungen und Vermerke	7
3. Nicht eintragungsfähige Rechte, Verfügungsbeschränkungen und Vermerke	7
4. Sonstige Eintragungsfragen	8
C. Rechtsquellen des Grundstücks- und Grundbuchrechts	8
1. Materielles Recht	8
2. Formelles Grundbuchrecht	8
3. Sondervorschriften neue Bundesländer	9
4. Hinweise auf Landesrecht	10

II. Organe des Grundbuchwesens

A. Zuständigkeit in Grundbuchsachen	11
1. Amtsgericht als Grundbuchamt	11
2. Ausnahmsweise Zuständigkeit anderer Stellen	11
B. Einzelne Organe bei Zuständigkeit des Amtsgerichts	11
1. Übersicht	11
2. Grundbuchrichter	12
3. Rechtspfleger	12
4. Urkundsbeamter der Geschäftsstelle	13
5. Andere Bedienstete	14
6. Örtliche Zuständigkeit	14
7. Sonstige Fragen	14
C. Beitrittsgebiet	15

III. Antragsengang; Akten- und Registerführung

A. Antragsengang beim Grundbuchamt	16
1. Zeitpunkt des Antragsengangs (§ 13 Abs. 2 S. 2 GBO)	16
2. Zur Entgegennahme zuständige Personen (§ 13 Abs. 3 GBO)	16
3. Der Eingangsvermerk (§ 13 Abs. 2 S. 1 GBO)	17
4. Weitere Behandlung des Antrags	18
B. Grundakten	18
1. Bildung der Grundakten	18
2. Bestandteile der Grundakten	19
3. Elektronische Grundakte	20
C. Beim Grundbuchamt geführte Listen und Register	20
1. Ordnung der Akten	20
2. Verzeichnisse (§ 12a GBO)	20

Inhaltsverzeichnis

3. Die einzelnen Verzeichnisse	22
a) Eigentümerverzeichnis – b) Grundstücksverzeichnis – c) Eingangsliste – d) Wohnungsblatt – e) Markentabelle – f) „Beamten“verzeichnis	
4. Das Handblatt	23
IV. Einrichtung des Grundbuchs	
A. Das Grundbuch	23
B. Grundbuchblätter	23
C. Besonderheiten des in maschineller Form geführten „Grundbuchs“	24
1. Erforderlichkeiten	24
2. Äußere Form	24
3. Tag der Speicherung	25
4. Ausdruck	25
5. Einsicht	25
6. Automatisierter Abruf von Daten	25
7. Widerruf	26
D. Geplante Einführung des Datenbankgrundbuchs	27
V. Eintragungsvoraussetzungen	
A. Eintragungsantrag (§ 13 Abs. 1 S. 1 GBO)	27
1. Antrag als Eintragungserfordernis	27
a) Grundsatz – b) Eintragungsantrag – c) Eingang	
2. Antragsberechtigung (§ 13 Abs. 1 S. 2 GBO); Vertretung	28
a) Antragsberechtigter – b) Antragsbefugnis – c) Vertretung	
3. Inhalt des Antrags	30
4. Mehrere Anträge; Reihenfolge der Eintragungen (§ 16 Abs. 2, § 17 GBO)	30
a) Mehrere Eintragungen – b) Gemeinsame Eintragungen	
5. Zurücknahme des Eintragungsantrags (§ 31 GBO)	33
a) Frist – b) Verfügungsbefugnis – c) Zurücknahme	
B. Eintragungsbewilligung (§ 19 GBO)	34
1. Bewilligung als Eintragungsgrundlage	35
a) Formelles Konsensprinzip – b) Verhältnis zur Einigung und zum schuldrechtlichen Grundgeschäft – c) Rechtsnatur – d) Geltungsbereich	
2. Bewilligungsberechtigung	37
a) Betroffener – b) Bewilligungsbefugnis – c) Vertretung – d) Beschränkung der Geschäftsfähigkeit	
3. Inhalt	43
4. Wirksamkeit, Widerruf	45
a) Allgemeines – b) Frühere Lehre – c) Herrschende Lehre – d) Tod – e) Weitere Fälle – f) Verschmelzung	
C. Einigung (§ 20 GBO)	47
D. Nachträgliche Verfügungsbeschränkungen und § 878 BGB	49
1. Bedeutung und Zweck des § 878 BGB	49
2. Anwendungsbereich des § 878 BGB	50
3. Voraussetzungen für die Anwendung des § 878 BGB	51
a) Bindung an die Einigung – b) Wirksam gestellter Eintragungsantrag – c) Vorliegen sonstiger materiell-rechtlicher Wirksamkeitsvoraussetzungen	
4. Verfügungen des Berechtigten	55
5. Unter den Schutz des § 878 BGB fallende Beschränkungen	56
6. Nachweis und Prüfung der Voraussetzungen des § 878 BGB	57
a) Entziehung der rechtlichen Verfügungsbefugnis – b) Beschränkung der Verfügungsbefugnis	
7. Wirkungen des § 878 BGB	58
E. Bezeichnung des Grundstücks und der Geldbeträge (§ 28 GBO)	59
1. Bezeichnung des Grundstücks	59
2. Angabe der Geldbeträge	61
3. Anwendung des § 28 GBO bei Spaltung und Umwandlung	62
F. Voreintragung des Betroffenen (§§ 39, 40 GBO)	62
1. Voreintragungsgrundsatz	62
2. Voreintragung des Betroffenen	63
3. Die BGB-Gesellschaft	64
4. Ausnahmen	65

5. Der Erbe als Betroffener	65
6. Erbgangsähnliche Fälle	67
G. Weitere Eintragungsvoraussetzungen	68
H. Form der Nachweise für Eintragungsvoraussetzungen (§ 29 GBO)	70
1. § 29 GBO als Beweismittelbeschränkung	70
a) Beibringsgrundsatz – b) Elektronische Dokumente	
2. Geltungsbereich des § 29 GBO	71
a) Formbedürftige Erklärungen – b) Sonstige formbedürftige Nachweise – c) Ausnahmen vom Formerfordernis – d) Offenkundige Tatsachen – e) Wegfall der Beweismittelbeschränkung – f) Eintragungshindernde Tatsachen	
3. Öffentliche und öffentlich beglaubigte Urkunden	74
4. Die notarielle Eigenurkunde als öffentliche Urkunde	77
5. Ausländische Urkunden; Fremdsprache	77
6. Vorlage der Urkunden in Urschrift, Ausfertigung, beglaubigter Abschrift	78
7. Auslegung und Umdeutung von Grundbucheintragungen	80
a) Auslegung – b) Umdeutung	
I. Antragsermächtigung des Notars in Grundbuchsachen (§ 15 GBO)	81
1. Rechtsgrundlagen	81
2. Rechtfertigung der Antragsermächtigung des Notars	83
3. Kein eigenes gesetzliches Antragsrecht des Notars	83
4. Voraussetzungen der Antragsermächtigung des Notars	83
5. Zeitpunkt der Antragstellung durch den Notar	84
5a. Notarielle Vorprüfung	85
6. Notar als Vertreter oder als Bote	87
7. Bezeichnung des Antragsberechtigten durch den Notar	88
8. Antragstellung durch Notar und durch Beteiligte	89
9. Verhältnis von Antragsrecht zur Änderung und Ergänzung der Bewilligung	90
10. Eintragungsnachricht an den Notar	93
11. Beschwerderecht des Notars	94
12. Zurücknahme eines nur vom Notar gestellten Antrags	95
13. Zurücknahme eines von einem Beteiligten gestellten Antrags	95
14. Zurücknahme eines Notarantrags durch einen Beteiligten	95
15. Zurücknahme eines vom Notar und von den Beteiligten gestellten Antrags	96
16. Widerruf der Verknüpfungsbestimmung des § 16 Abs. 2 GBO	96
16a. Vollstreckungsrechtliche Folgen der Rücknahmemöglichkeit	96
17. Kostenrecht	97
18. Urkundenrückgabe	97
19. Urkundeneinreichung durch den Notar beim Grundbuchamt	97
20. Angestellter des Notars als Bevollmächtigter	98
21. Notar und elektronischer Rechtsverkehr mit dem Grundbuchamt	99
a) Das maschinell geführte Grundbuch – b) Die elektronische Grundakte – c) Das Datenbankgrundbuch	
K. Eintragung auf Ersuchen einer Behörde (§ 38 GBO)	102
1. Behördenersuchen als Eintragungsgrundlage	102
2. Fälle des Ersuchens	103
3. Inhalt und Form des Ersuchens	103
4. Reihenfolge der Eintragungen	104
5. Zurücknahme und Berichtigung des Ersuchens	104
L. Eintragungen von Amts wegen	105
1. Amtsverfahren in besonderen Einzelfällen	105
2. Die wesentlichen Amtsverfahren	105
VI. Die Grundbucheintragung	
A. Prüfungspflicht und Prüfungsrecht des Grundbuchamts	105
1. Prüfung im Antragsverfahren	105
a) Überprüfungen – b) Amtspflicht – c) Antragsgrundsatz – d) Legalitätsprinzip	
2. Prüfung Allgemeiner Geschäftsbedingungen	111
3. Prüfung bei Behördenersuchen	115
B. Die Eintragungsverfügung (§ 44 Abs. 1 S. 2, § 130 GBO)	116
1. Pflichten des Grundbuchamts	116

Inhaltsverzeichnis

2. Maschinelle Grundbuchführung	116
3. Eintragung in Papiergrundbuch	117
4. Eintragungsvoraussetzung offenkundig	117
5. Eintragung des Fassungsvermerks	117
6. Mehrere Grundbuchblätter	117
C. Die Eintragungen in das Grundbuch (§§ 873, 874, 1115 BGB; §§ 44, 130 GBO)	118
1. Materielles Eintragungserfordernis	118
2. Eintragung nach Grundbuchverfahrensrecht	119
3. Unterschrift und Datum (§ 44 GBO)	119
a) Eintragung in Papiergrundbuch – b) Maschinelle Grundbuchführung – c) Tag der Eintragung	
4. Bezeichnung des Berechtigten (§ 15 GBV)	121
a) Natürliche Personen – b) BGB-Gesellschaft – c) Personenhandelsgesellschaften, Partnerschaftsgesellschaft, EWIV – d) Juristische Personen des Handelsrechts – e) Firma der Zweigniederlassung – f) Ausländische Gesellschaften – g) Genossenschaften; königlich privilegierte Feuerschützengesellschaften; Interessentenschaften alten Deutschen Rechts; Vereine – h) Andere juristische Personen, Körperschaften des öffentlichen Rechts, Europäische Union – i) Gemeinschaft der Wohnungseigentümer – j) (<i>nicht besetzt</i>) – k) Der subjektiv-dingliche Berechtigte – l) Materielle Berechtigung – m) Der Treuhänder als Berechtigter	
5. Gemeinschaftsverhältnisse (§ 47 GBO)	140
a) Eintragung des Gemeinschaftsverhältnisses – b) Miteigentum (Mitberechtigung) nach Bruchteilen – c) Gesamthandsgemeinschaft – d) Gesamtberechtigung – e) Sukzessiv- und Alternativberechtigung	
6. Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung (§ 874 BGB)	151
a) Gesetzliche Grundlagen für die Bezugnahme-Möglichkeiten – b) Bezugnahme nur zur näheren Bezeichnung des Rechtsinhalts zulässig – c) Gesetzlicher Ausschluss der Bezugnahme-Möglichkeiten – d) Bezugnahmemöglichkeit bei Befristung und Bedingung – e) Bedeutung der Bezugnahme-Möglichkeiten – f) Erschöpfende Rechtsbezeichnung in der Eintragungsbewilligung – g) Bezugnahme auf Gesetzesbestimmungen und dgl. – h) Allgemeiner Grundsatz für die Bezugnahme – i) Bezugnahme ist nicht Ermessenssache des Grundbuchamts – j) (<i>nicht besetzt</i>) – k) Fassung der Bezugnahme – l) Folgen einer zulässigen Bezugnahme – m) Folgen einer unzulässigen Bezugnahme	
7. Formen der Löschung (§ 46 GBO)	159
a) Zwei Arten von Löschungen – b) Lösungsform und Grundbuchamt; Neuregelung durch das Datenbankgrundbuch – c) Löschungsfälle – d) Entlassung aus Mithaft – e) Erlöschen des Rechts – f) Art der Nichtmitübertragung – g) Folgen der Nichtmitübertragung	
8. Richtigstellung und Berichtigung von Eintragungen	163
a) Verbesserung von Schreibversehen vor Unterzeichnung – b) Berichtigung/Richtigstellung nach Unterzeichnung	
9. Klarstellungsvermerk	165
a) Der Eintragungsvermerk – b) Klarstellung – c) Deutliche Fassung des Inhalts – d) Rechtsbehelf	
D. Eintragungsnachricht (§ 55 GBO)	168
1. Auslegung von Grundbucheintragungen	168
a) Benachrichtigung – b) Bekanntmachung – c) Antragsstellerbenachrichtigung – d) Anschriften – e) Vertreter – f) Wörtliche Wiedergabe – g) Grundbuchnachricht – h) Eintragungsnachricht	
2. Weitere	172
a) Weitere Bekanntmachungen – b) Verständigung – c) Mitteilungen in Zivilsachen	
VII. Rangverhältnisse im Grundbuch	
A. Gesetzliches Rangverhältnis (§ 879 BGB, §§ 17, 45 GBO)	173
B. Einigung über Rang; Rangbestimmung	174
1. Rangbestimmung ist fakultativ	174
2. Bewilligung enthält Rangbestimmung	175
3. Keine Rangbestimmung in Bewilligungen	177
C. Rangverletzung	178
D. Rangänderung	179
E. Rangvorbehalt	179
F. Rangklarstellung (§§ 90–115 GBO)	179
VIII. Beweiskraft und öffentlicher Glaube des Grundbuchs	
A. Vermutung für Richtigkeit des Grundbuchs (§ 891 BGB)	181
1. Bedeutung des Grundbuchinhalts	181
2. Rechtsvermutung des § 891 BGB	181
3. Vermutung gilt auch für das Grundbuchamt	183
a) Vermutung – b) Zweifel – c) Gelöschte Vermerke – d) Briefgrundpfandrechte	

B. Schutz gutgläubigen Erwerbs durch öffentlichen Glauben des Grundbuchs (§§ 892, 893 BGB)	187
1. Grundsätze des Schutzes	187
2. Inhalt des Grundbuchs als Schutzbereich	188
a) Inhalt des Grundbuchs – b) Bestandsangaben – c) Persönliche Verhältnisse – d) Altrechtliche Grunddienstbarkeit – e) Zeitpunkt	
3. Geschützte Rechtsvorgänge	190
4. Ausschluss des gutgläubigen Erwerbs	191
5. Gutgläubiger Erwerb im Grundbuchverfahren	192
a) Eintritt – b) Unrichtigkeit – c) Normzweck – d) Aufassungsvormerkung	
6. Rechtshängigkeit, Vormerkung	194
7. Schadloshaltung des durch den öffentlichen Glauben des Grundbuchs Geschädigten	195
8. Besonderer Schutz bei Leistungsbewirkung	195
9. Öffentlicher Glaube des Grundbuchs und § 899a BGB	195
C. Guter Glaube im Beitrittsgebiet	196
IX. Grundbuchberichtigung, Grundbuchunrichtigkeit	
A. Grundbuchberichtigung auf Antrag (§ 894 BGB; §§ 13, 14, 19, 22–24, 29 GBO)	197
1. Die Unrichtigkeit des Grundbuchs	197
2. Berichtigungsmöglichkeiten	198
3. Berichtigungsverfahren	199
4. Berichtigungsbewilligung (§ 19 GBO)	200
a) Bewilligung – b) Betroffener – c) Inhalt der Berichtigungsbewilligung	
5. Unrichtigkeitsnachweis (§ 22 Abs. 1 GBO)	202
a) Allgemeines – b) Nachweise – c) Form – d) Rechtliches Gehör	
6. Eigentümerzustimmung (§ 22 Abs. 2 GBO)	204
7. Besonderes Antragsrecht Dritter (§ 14 GBO)	205
a) Berichtigung – b) Vollstreckbarer Titel – c) Berichtigungsantrag	
8. Die Grundbucheintragung bei Grundbuchberichtigung	206
9. Löschung eines zeitlich beschränkten Rechts (§§ 23, 24 GBO)	207
B. Berichtigungszwang bezüglich der Eigentümer-Eintragung, Berichtigung von Amts wegen (§§ 82, 82a, 83 GBO; § 35 FamFG)	208
1. Zielsetzung	208
2. Voraussetzungen	208
3. Adressat	209
4. Inhalt	210
5. Verfahren	210
6. Formularmuster zum Berichtigungszwang	211
7. Berichtigung von Amts wegen	211
C. Löschung gegenstandsloser Eintragungen (§§ 84–89 GBO)	212
1. Eintragungen ohne rechtliche Bedeutung	212
2. Begriff: Gegenstandslos	212
3. Verfahren	213
4. Voraussetzungen	214
5. Beispiel für Ankündigung an den Eingetragenen	215
6. Lösungsvermerk	215
7. Unrichtige Löschung	215
8. Rechtsmittel	215
D. Amtswiderspruch (§ 53 GBO)	216
1. Schutz vor Gefährdung durch unrichtige Eintragung	216
2. Voraussetzungen des Amtswiderspruchs	217
a) Übersicht – b) Unrichtigkeit des Grundbuchs – c) Unrichtigkeit als Folge der Eintragung – d) Gesetzesverletzung – e) Möglichkeit eines gutgläubigen Erwerbs – f) Objektive Gesetzesverletzung – g) Konkurrenz	
3. Verfahren, Eintragung	222
a) Eintragung von Amts wegen – b) Zuständigkeit – c) Briefvorlage – d) Eintragungsinhalt – e) Eintragungsort – f) Eintragungsmitteilung – g) Rechtsbehelfe	
4. Wirkung und Löschung des Widerspruchs	224
E. Amtslöschung (§ 53 GBO)	225
1. Löschung bedeutungsloser Eintragungen	225

Inhaltsverzeichnis

2. Voraussetzungen der Amtslöschung	226
a) Inhaltlich unzulässige Eintragung – b) Maßgebender Zeitpunkt	
3. Verfahren, Eintragung	227
4. Wirkung der Amtslöschung	228
F. Zusammenfassende Übersicht: Löschung ohne Bewilligung des Berechtigten	228
1. Unrichtigkeitsnachweis gem. § 22 GBO	229
2. Amtslöschung gem. § 53 GBO	230
3. Löschung gegenstandsloser Eintragungen nach § 84 GBO	230
4. Löschung mit Unschädlichkeitszeugnis	230
5. Löschung nach GBBerG	231
6. Löschung nach § 2 GBBerG 1930	231
7. Löschung nach § 18 GBMaßnG	231
8. Löschung aufgrund Nachtragsliquidation	231
9. Löschung aufgrund Aufgebotsverfahren	232
10. Löschung aufgrund Bewilligung eines Abwesenheitspflegers	232
X. Zwischenverfügung, Zurückweisung (§ 18 GBO)	
A. Vollzugshindernis	232
B. Zwischenverfügung oder Zurückweisung	233
1. Vollzugshindernis	233
2. Abgrenzung	234
a) Regel-Ausnahme-Verhältnis; kein Ermessen – b) Keine Prognose – c) Spätere Anträge – d) Kein Vor- rang der Zurückweisung	
3. Zwischenverfügung	236
a) Fehlende Eintragungsunterlagen – b) Behebung ohne Rückwirkung	
4. Zurückweisung	237
a) Besondere Gründe – b) Kenntnis des Antragstellers – c) Unzuständigkeit – d) Zwingende Zurückwei- sungsgründe	
5. Weitere Zurückweisungsgründe	239
a) Neuer Antrag – b) Beschränkung der Verfügungsbefugnis	
6. Vollstreckungsvoraussetzungen	241
C. Rechtsprechung zur Zwischenverfügung und sonst typische Einzelfälle	242
D. Formlose Beanstandung	244
E. Inhalt der Zwischenverfügung	246
1. Inhalt	248
2. Bezeichnung	248
3. Hindernis	249
4. Wege zur Beseitigung	250
5. Frist	250
6. Begründung	251
F. Bekanntmachung und Wirkung der Zwischenverfügung	252
G. Vormerkung oder Widerspruch bei neuem Antrag	253
1. Wirksamkeit	254
2. Dasselbe Recht	254
3. Eintragung von Amts wegen	255
4. Eintragungshindernis	256
H. Zurückweisung des Antrags	256
I. Rechtsbehelfe	259
XI. Rechtsbehelfe und Rechtsmittel in Grundbuchsachen (§ 12c Abs. 4, 5, §§ 71– 81 GBO; § 11 RPflG)	
A. Die Rechtsbehelfe	261
B. Beschwerdefähige Entscheidungen	261
1. Sachentscheidungen	261
2. Zurückweisung eines Antrags	261
3. Zwischenverfügung	262
4. Vorbescheid	263
5. Sonstige Entscheidungen	263

6. Kostenentscheidung	264
C. Eintragung	264
1. Eintragungsverfügung	264
2. Eintragungen	264
3. Beschränkte Beschwerde	265
4. Zurückweisung eines Berichtigungsantrags	266
5. Fassungsbeschwerde	267
D. Beschwerdeberechtigte	267
E. Einlegung der Beschwerde, Abhilferecht	270
1. Adressat	270
2. Form	270
3. Vertretung	270
4. Abhilfe	271
5. Rücknahme	271
F. Wirkungen einer Beschwerde	272
G. Beschwerdeverfahren	272
1. Zuständigkeit	272
2. Entscheidung	273
3. Verschlechterungsverbot	274
4. Kostenentscheidung	274
5. Begründung	274
6. Bindung des Grundbuchamtes	275
H. Rechtsbeschwerde	275
I. Anhörungsrüge	276
J. Befristete Rechtspflegererinnerung	276
K. Rechtsbehelf gegen Urkundsbeamten-Entscheidung	276
XII. Grundbuch- und Grundakten-Einsicht, Abschriften- und Auskunftserteilung sowie Protokollierungspflicht	
A. Einsicht in Grundbuch und Grundakten (§§ 12–12b, 12d GBO)	277
1. Zulässigkeit der Einsicht	277
2. Pflicht des Notars zur Grundbucheinsicht	297
3. Anpassung der GBO an die DS-GVO, § 12d GBO	298
4. Protokollierungspflichten nach § 12 Abs. 4 GBO	300
B. Abschriftenerteilung aus Grundbuch und Grundakten	303
1. Anspruch hierauf	303
2. Art der Abschriften	303
C. Auskunftserteilung durch das Grundbuchamt und das Notariat	304
1. Grundsätzlich besteht keine Auskunftspflicht	304
2. Rechts- und Amtshilfe	304

Zweiter Teil. Grundbuchformulare mit Erläuterungen

I. Aufschrift des Grundbuchblatts GBV § 5

A. Eintragungen in der Aufschrift	307
B. Formularemuster	308
1. Aufschrift (§ 5 S. 1 GBV)	308
2. Schließungsvermerk (§ 36 Buchst. b GBV)	308
3. Verweisung auf das bisherige Blatt (§ 30 Abs. 1 Buchst. b GBV)	308
4. Vermerk bei Umstellung auf dem neuen Blatt (§ 108 Abs. 2 GBV)	308
5. Freigabevermerk	308
C. Sonderblätter	309

Inhaltsverzeichnis

II. Bestandsverzeichnis des Grundbuchs GBO §§ 2–7; GBV §§ 4, 6–8

A. Allgemeine Erläuterungen	310
1. Das zu buchende Grundstück (§§ 2, 3 GBO)	310
a) Das Grundbuchblatt – b) Das Grundstück – c) Das amtliche Verzeichnis – d) Katastergrundstück und Grundbuchblatt	
2. Das gemeinschaftliche Grundbuchblatt (§ 4 GBO)	312
a) Führung – b) Voraussetzung – c) Anlegung – d) Wirkungen – e) Rechtsbehelf – f) Rechtlich verbundene Grundstücke, § 4 Abs. 2 GBO – g) Wiederaufhebung	
3. Das amtliche Grundstücksverzeichnis (Liegenschaftskataster)	314
a) Rechtsgrundlagen – b) Das Liegenschaftskataster – c) Ungetrennte Hofräume im Beitrittsgebiet – d) Frühere landesrechtliche Regelungen – e) Katastervermessungen	
4. Das Bestandsverzeichnis des Grundbuchblatts (§§ 6–8 GBV)	320
a) Einteilung, Eintragung der Grundstücke – b) Buchung eines dienenden Grundstücks in Miteigentum – c) Vermerk über Rechte – d) Erbaurecht	
5. Fortführung und Erneuerung des Liegenschaftskatasters	326
a) Veränderungen an Liegenschaften – b) Veränderungen in Bestand und Begrenzung – c) Veränderung in der Beschreibung – d) Grundlagen für Katasterfortführung	
6. Erhaltung der Übereinstimmung zwischen Grundbuch und amtlichem Grundstücksverzeichnis	328
a) Übernahme der Änderungen des Liegenschaftskatasters in das Grundbuch – b) Übernahme der Grundbucheintragen in das Liegenschaftskataster – c) Zusammenarbeit mit den katasterführenden Stellen bei maschinell geführtem Grundbuch	
7. Buchungsfreie Grundstücke	331
8. Anlegung eines Grundbuchblatts	332
9. Schließung des Grundbuchblatts	332
10. Keine Anteilssonderblätter	334
B. Einzelfälle	336
1. Berichtigung der Grundstücksfläche auf Grund einer amtlichen Katasterunterlage (GBV § 6)	336
2. Andere Berichtigung auf Grund amtlicher Katasterunterlagen (§ 6 GBV)	337
3. Vereinigung von Grundstücken	338
a) Grundstücksveränderungen – b) Vereinigung – c) Erklärung und Antrag des Eigentümers – d) Liegenschaftskataster – e) Keine Verwirrung – f) Voreintragung – g) Grundbucheintragung – h) Eintragungsmittel – i) Rechtsmittel – j) Wiederaufhebung einer Vereinigung	
4. Zuschreibung eines Grundstücks zum Bestandteil eines anderen	354
a) Bestandteilszuschreibung – b) Erklärung und Antrag des Eigentümers – c) Liegenschaftskataster – d) Keine Verwirrung, Voreintragung – e) Grundbucheintragung – g) Rechtsmittel – h) Die Wiederaufhebung der Bestandteilszuschreibung	
5. Teilung eines Grundstücks	361
a) Grundstücksteilung – b) Teilungserklärung und Antrag des Eigentümers – c) Liegenschaftskataster – d) Voreintragung – e) Grundbucheintragung – f) Eintragsnachricht – g) Rechtsmittel	
6. Das Zuflurstück bei Grundstücksteilung, Vereinigung und Bestandteilszuschreibung	366
a) Frühere Bestandsveränderung mit Zuflurstücken – b) Das (vormalige) Zuflurstück (§ 2 Abs. 3 S. 2 Hs. 2 GBO) – c) Mehrere Zuflurstücke – d) Grundbucheintragung – e) Antragsformulare und Grundbucheintragen	
7. Umschreibung eines Grundbuchblattes	369
a) Anlegungsverfahren – b) Umschreibungsverfahren – c) Durchführung – d) Brief, Bekanntmachung	
8. Gebäudeeigentum und Gebäudegrundbuchblatt im Beitrittsgebiet	371
a) Gebäudeeigentum – b) Gebäudegrundbuchblatt – c) Gebäudeeigentum im Grundstücksverkehr, Übergangsrecht – d) Bestandteilszuschreibung – e) Vereinigung – f) Teilung – g) Notar und Gebäudeeigentum – h) Aufhebung des Gebäudeeigentums	

III. Erste Abteilung des Grundbuchs

A. Allgemeine Erläuterungen	376
1. Die Eintragungen	376
2. Die erste Abteilung des Grundbuchblatts	377
B. Einzelfälle	378
1. Auflassung aller Grundstücke eines Grundbuchblatts	378
2. Auflassung einzelner Grundstücke unter Ausscheiden aus dem Grundbuch	381
3. Auflassung durch Bevollmächtigte	382
4. Auflassung unter Abschreibung und Vereinigung eines Grundstücksteils, der bisher noch keine besondere Flurnummer hatte	383
5. Auflassung auf Grund eines Urteils	387
6. Auflassung eines Miteigentumsanteils	388
7. Eintragung von Eheleuten kraft Gütergemeinschaft	390

8. Eintragung von Erben in Erbengemeinschaft	394
9. Eintragung eines Alleinerben auf Grund öffentlichen Testaments	407
10. Eintragung von Erben nach beendeter Gütergemeinschaft	407
11. Eintragung der Teilnehmer einer fortgesetzten Gütergemeinschaft	408
12. Eintragung eines Erben auf Grund eines Auseinandersetzungszuignisses/Überweisungszuignisses	410
13. Auflassung eines Nachlassgrundstücks an den Vermächtnisnehmer	413
13a. Eintragung eines Vermächtnisnehmers aufgrund Vermächtnisses mit unmittelbarer Wirkung	414
14. Grundstückskaufvertrag	418
15. Verkauf einer Eigentumswohnung	429
16. Verkauf einer nicht vermessenen Teilfläche	430
17. Vollmacht beim Verkauf einer nicht vermessenen Teilfläche	431
18. Nachtrag zum Trennstücksverkauf	431
a) Beurkundung des schuldrechtlichen Vertrags – b) Bezeichnung der veräußerten Teilfläche – c) Größenangabe – d) Irrtümliche Bezeichnung des Kaufobjekts – e) Auflassung – f) Zuflurstück – g) Lastenfreistellung – h) Vermessungskosten, Genehmigungen, Verjährung – i) Auflassungsvormerkung	
19. Grundstückskaufvertragsangebot	443
20. Grundstückskaufvertragsannahme	444
21. Änderung oder Aufhebung eines Kaufvertrags	449
a) Kaufvertragsänderung vor Auflassung – b) Kaufvertragsänderung nach Auflassung – c) Aufhebung eines Kaufvertrags	
22. Grundstückstauschvertrag	450
23. Schenkungsvertrag (Ausstattung) über ein Grundstück	452
24. Ehebezogene Zuwendung	460
25. Übergabevertrag	462
26. Erbteilungsvertrag	471
27. Bloße Eintragung der Erben in Bruchteilseigentum	473
28. Erbschafts- und Erbteilsübertragungsvertrag	476
a) Erbschafts- und Erbteilsübertragung – b) Grundbesitz als Nachlassgegenstand – c) Erbteilsübertragung an einen Dritten – d) Teilweise Übertragung eines Erbteils an Dritte – e) Erbteilsübertragung an Miterben – f) Vorkaufrecht der Miterben – g) Genehmigungspflichten – h) Sicherung von Leistung und Gegenleistung – i) Grunderwerbsteuer – j) (nicht besetzt) – k) Verpfändung des Erbteils – l) Ausscheiden eines Miterben im Wege der Abschtung	
29. Vertrag über die Aufhebung von Miteigentum (Realteilung)	488
30. Gesellschaften als Grundstückseigentümer	489
a) Personengesellschaften als Grundstückseigentümer – b) Gesellschafterwechsel bei BGB-Gesellschaft – c) Gesellschafterwechsel bei OHG, KG, Partnerschaft, EWIV – d) Umwandlung von Personengesellschaften – e) Auflösung – f) Sonstiges – g) Grundstücksverwerb durch Vor-GmbH (Vor-AG, Vor-eG) – h) Umwandlungsvorgänge nach UmwG	
31. Eintragung des Erstehers nach Zwangsversteigerung	502
32. Nachträgliche Buchung eines – buchungsfreien – Grundstücks	505
33. Aufgebot eines Grundstückseigentümers und Aneignung	508
34. Aufgabe des Eigentums, Aneignung	513

IV. Zweite Abteilung des Grundbuchs

A. Allgemeine Erläuterungen	517
1. Die Eintragungen	517
2. Die Einteilung der zweiten Abteilung des Grundbuchblatts	518
3. Mehrere Eintragungen in Abteilung II	519
B. Einzelfälle	520
1. Grunddienstbarkeit (allgemein; Beispiel: Geh- und Fahrrecht)	520
a) Recht, Entstehung – b) Belastungsgegenstand – c) Berechtigter – d) Dienstbarkeitsinhalt – e) Eintragungs- bewilligung; Bestimmtheitsgrundsatz – f) Grundbucheintragung – g) Bedingung, Befristung – h) Vermerk bei herrschendem Grundstück – i) Gesetzliches Schuldverhältnis; Schonungspflicht; Bauliche Anlagen; Verjährung von Ansprüchen des Dienstbarkeitsberechtigten – j) Anspruchsverjährung – k) Ausübung der Dienstbarkeit – l) Keine Übertragung – m) Teilung des herrschenden Grundstücks – n) Zwangsversteigerung – o) Verzicht auf Überbau und Notwegrente; Verzicht auf nach § 917 BGB zu duldenden Notweg – p) Besonderheiten – q) Keine Umwandlung – r) Altrechtliche Dienstbarkeiten	
2. Erlöschen und Löschung einer Grunddienstbarkeit	571
a) Aufhebung und Löschung – b) Erlöschen – c) Grundstücksteilung – d) Zwangsversteigerung	
3. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Beispiel Wasserleitungsrecht)	578
a) Recht, Entstehung – b) Belastungsgegenstand – c) Berechtigter – d) Dienstbarkeitsinhalt – e) Eintragungsbewilligung – f) Grundbucheintragung – g) Bedingung und Befristung – h) Übertragung – i) Aufhebung und Löschung – j) Zwangsversteigerung	

4. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit betr. Wettbewerbs- und Verkaufsbeschränkungen	595
a) Wettbewerbsklauseln und Verkaufsbeschränkungen – b) Dienstbarkeitsinhalt – c) Bezugsverpflichtungen – d) Gewerbebetrieb und Dienstbarkeit – e) Wettbewerbsverbote und Dienstbarkeit – f) Unterlassung – g) Errichtung von Anlagen – h) Schlagwortartige Kennzeichnung – i) Bedingung und Befristung – j) Verlängerung einer Dienstbarkeit – k) Gegenstandslosigkeit der Dienstbarkeit	
5. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit betr. Wohnungsrecht	602
a) Recht, Entstehung – b) Belastungsgegenstand – c) Berechtigter – d) Dienstbarkeitsinhalt – e) Eintragungsbewilligung – f) Grundbucheintragung – g) Bedingung, Befristung – h) Ausübung des Wohnungsrechts – i) Übertragung, Überlassung zur Ausübung; Überleitung auf den Sozialhilfeträger – j) Wohnrecht – k) Änderung des Ausübungsbereichs – l) Pfändung, Insolvenz – m) Zwangsversteigerung – n) Aufhebung, Erlöschen, Löschung – o) Besonderheiten – p) Wohnungsrecht/Nutzungsrecht und Mietrecht	
6. Reallast (Beispiel Zaununterhaltung)	631
a) Recht, Entstehung – b) Belastungsgegenstand – c) Berechtigter – d) Inhalt des Rechts – e) Stammrecht, Einzelleistungen – f) Eintragungsbewilligung – g) Grundbucheintrag – h) Bedingung, Befristung – i) Vermerk bei herrschendem Grundstück – j) Persönliche Haftung des Grundstückseigentümers – k) Haftungsbeschränkung – l) Sicherungsreallast – m) Teilung, Vereinigung, Zuschreibung – n) Übertragung, Pfändung – o) Aufhebung, Erlöschen, Löschung – p) Zwangsversteigerung – q) Landesrechtliche Besonderheiten	
7. Leibgeding (Altenteil)	653
a) Inhalt des Rechtes, Entstehung – b) Inhalt des Rechtes im Einzelnen – c) Belastungsgegenstand – d) Berechtigter – e) Eintragungsbewilligung, Eintragung – f) Änderung, Aufhebung, Löschung – g) Übertragung, Pfändung, Zwangsversteigerung – h) Landesrecht	
8. Löschung eines Leibgedings	663
9. Widerspruch zur Erhaltung des dinglichen Rechts auf Rückstände	664
a) Eintragung eines Widerspruchs des Rechtsnachfolgers – b) Widerspruch als Sicherungsmittel	
10. Nießbrauch	665
a) Recht, Entstehung, Vorkommen – b) Abgrenzung zu anderen Rechtsinstituten – c) Belastungsgegenstand – d) Berechtigter – e) Inhalt des Nießbrauchs – f) Eintragungsbewilligung – g) Grundbucheintrag – h) Bedingung, Befristung – i) Übertragung, Pfändung, Belastung – j) Pfändung – k) Aufhebung, Erlöschen, Löschung, Umwandlung in ein anderes Recht – l) Zwangsversteigerung – m) Sonstiges	
11. Vorkaufsrecht mit Hinweisen auf Ankaufsrecht	683
a) Recht, Verpflichteter – b) Entstehung – c) Belastungsobjekt – d) Berechtigter – e) Mehrere Berechtigte – f) Eintragungsbewilligung – g) Grundbucheintrag – h) Bedingung, Befristung – i) Inhalt des VR – j) (<i>nicht besetzt</i>) – k) Wirkung des VR gegenüber Dritten – l) Übertragung des Vorkaufsrechts – m) Teilung, Vereinigung, Bestandteilszuschreibung – n) Erlöschen, Verzicht, Aufhebung, Löschung – o) Zwangsversteigerung, Insolvenz – p) Dingliches und schuldrechtliches VR – Anhang: Ankaufsrecht an einem Grundstück	
12. Vereinbarung über Ausschluss der Aufhebung einer Gemeinschaft und sonstige Vereinbarungen zwischen Miteigentümern	710
a) Anteilsbelastung – b) Belastungsgegenstand – c) Berechtigter – d) Inhalt der Anteilsbelastung – e) Eintragungsbewilligung – f) Grundbucheintragung – g) Schuldrechtliche Wirkung der Vereinbarung – h) Erbengemeinschaft, andere Gesamthandsgemeinschaft	
13. Eintragung einer Vormerkung, insbesondere Auflassungsvormerkung	718
a) Zweck, Anwendungsbereich – b) Recht, Entstehung, Abgrenzung – c) Der gesicherte Anspruch – d) Schuldner des Anspruchs (Identitätsgebot) – e) Gläubiger (Berechtigter) der Vormerkung – f) Belastungsgegenstand – g) Bewilligung – h) Eintragung – i) Übertragung, Inhaltsänderung, Pfändung – j) Pfändung und Verpfändung – k) Wirkungen der Vormerkung – l) Gutgläubiger Erwerb der Vormerkung – m) Erlöschen und Löschung der Vormerkung – n) Vormerkung auf Grund einstweiliger Verfügung – o) Notar und Vormerkung	
14. Verpfändung des Anspruchs auf Eigentumsverschaffung sowie des Anwartschaftsrechts des Auflassungsempfängers und Eintragung bei der Auflassungsvormerkung	761
a) Der Anspruch auf Eigentumsverschaffung als Gegenstand eines Pfandrechts – b) Bestellung des Pfandrechts am Anspruch auf Eigentumsverschaffung – c) Wirkung des Pfandrechts – d) Verfügung über das Grundstück nach Verpfändung des schuldrechtlichen Anspruchs (Abstraktionsprinzip) – e) Vormerkung als Schutzmittel – f) Grundbuchberichtigung mit Eintragung der Verpfändung bei der Auflassungsvormerkung – g) Endgültige Kreditsicherung mit Grundpfandrecht – h) Auflösend bedingte Verpfändung – i) Mehrmalige Verpfändung – j) Reihenfolge der Pfandrechtseintragung – k) Verpfändung nach (Teil)Abtretung – l) Verpfändung des Anspruchs auf Eigentumsverschaffung auch nach Auflassung möglich – m) Verpfändung des Anwartschaftsrechts aus Auflassung	
15. Pfändung des Anspruchs auf Eigentumsverschaffung sowie des Anwartschaftsrechts des Auflassungsempfängers und Eintragung bei der Auflassungsvormerkung	784
a) Pfändung des Eigentumsverschaffungsanspruchs – b) Pfändung des Anwartschaftsrechts aus Auflassung	
16. Sicherung eines Wiederkaufsrechts	787
17. Eintragung eines Widerspruchs	795
a) Zweck, Voraussetzungen – b) Entstehung – c) Eintragung – d) Wirkungen	
18. Eintragung (Löschung) eines Zwangsversteigerungs- (Zwangsverwaltungs-) Vermerks	797
a) Zweck der Eintragung – b) Eintragung – c) Mitteilungen – d) Wirkung der Eintragung – e) Löschung – f) Zuständigkeit – g) Rechtsbehelf	

19. Eintragung eines Insolvenzvermerks	800
a) Zweck der Eintragung – b) Eintragung – c) Wirkung der Eintragung – d) Löschung des Vermerks – e) Eigenverwaltung – f) Verfügungsverbot und -beschränkung im Eröffnungsverfahren – g) Zustimmungsbefürtigte Geschäfte nach einem bestätigten Insolvenzplan – h) Zuständigkeit – i) Konkurs-, Vergleichs- und Gesamtvollstreckungsverfahren – j) (<i>nicht besetzt</i>) – k) Ausländisches Insolvenzverfahren	
20. Eintragung eines gerichtlichen bzw. staatsanwaltschaftlichen Verfügungsverbots	806
a) Zulässigkeit und Zweck – b) Eintragung – c) Wirkung der Eintragung – d) Löschung – e) Rechtsbehelf – f) Erwerbsverbot	
21. Eintragung eines Rechtshängigkeitsvermerks	810
a) Wirkung der Rechtshängigkeit – b) Erwerb der streitbefangenen Sache – c) Eintragungsgrundlage – d) Betroffener – e) Glaubhaftmachung – f) Eintragungsort und Inhalt der Eintragung – g) Lösungsverfahren	
22. Eintragung der Pfändung eines Miterbenanteils	814
a) Pfändung eines Miterbenanteils; Zulässigkeit der Eintragung – b) Antrag und Unrichtigkeitsnachweis – c) Voreintragung – d) Grundbucheintragung – e) Wirkung der Eintragung – f) Mehrfache Pfändung – g) Löschung – h) Sonstiges	
23. Bestellung eines Erbbaurechts	818
a) Recht, Entstehung – b) Bedingungen, Zeitbestimmungen – c) Berechtigter – d) Belastungsgegenstand – e) Bauwerk – f) Verpflichtungsgeschäft, Einigung – g) Eintragung – h) Die Nichtigkeit des Erbbaurechts und seine Folgen – i) Vertraglicher Inhalt des Erbbaurechts (§§ 2–8 ErbbauRG) – j) Erbbaurecht und Grunderwerbsteuer	
24. Erbbauzins-Reallast	879
a) Der Erbbauzins als Belastung des Erbbaurechts – b) Inhaltsänderung, Aufhebung – c) Rang, versteigerungsfester Erbbauzins – d) Erbbauzins als reallastartiges Recht – e) Wertsicherungsvereinbarungen als Inhalt des Erbbauzinses – f) Schuldrechtliche Vereinbarungen zur Anpassung des Erbbauzinses und Sicherung durch Vormerkung	
25. Belastungen des Erbbaurechts; Ab- und Zuschreibungen; Vereinigungen; Teilung des Erbbaurechts und des Grundstücks	901
a) Belastung des Erbbaurechts – b) Ab- und Zuschreibungen, Vereinigungen – c) Teilung des Erbbaurechts und des Grundstücks	
26. Verlängerung und Inhaltsänderung eines Erbbaurechts	908
27. Eintragung eines neuen Erbbauberechtigten	910
28. Eintragung eines neuen Eigentümers des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks	912
29. Beendigung und Löschung des Erbbaurechts	913
a) Beendigung des Erbbaurechts – b) Löschung eines Erbbaurechts	
30. Grundstücksrechte im Beitrittsgebiet	922
a) Belastung von Grundstücken im Beitrittsgebiet – b) Vorkaufrecht – c) Rechtsaufhebung – d) Grundbuchbereinigungsgesetz – e) Versorgungsdienstbarkeiten und Energieanlagen	
V. Dritte Abteilung des Grundbuchs	
A. Allgemeine Erläuterungen	925
1. Die Eintragungen	925
2. Die Einteilung der dritten Abteilung des Grundbuchblatts	925
a) Laufende Nummer – b) Verweis auf Pfandobjekt – c) Betragsangabe – d) Inhalt des Rechts – e) Veränderungen – f) Löschungen	
3. Mehrere Eintragungen in Abteilung III	926
a) Eigene laufende Nummer – b) Sammelbuchungen	
B. Einzelfälle	927
1. Briefhypothek	927
a) Recht, Entstehung – b) Belastungsgegenstand – c) Berechtigter – d) Forderung – e) Eintragungsbewilligung – f) Grundbucheintragung – g) Zinsen – h) Nebenleistungen – i) Bezugnahme auf Eintragungsbewilligung – j) Stete Bezugnahme – k) Verzicht auf Legitimation des Brief-Gläubigers – l) Zu Einzelabreden – m) Tilgungshypothek, Abzahlungshypothek – n) Hypothek eines Treuhänders – o) Deckungsstock – p) Bedingung, Befristung – q) Teilung, Vereinigung, Zuschreibung – r) Übertragung, Verpfändung, Pfändung – s) Aufhebung, Erlöschen, Löschung – t) Zwangsversteigerung – u) Hypothekenbrief – v) Vorzeitige Darlehensauszahlung – w) Eigentümergrundschuld	
2. Vollstreckbare Briefhypothek	963
a) Vollstreckungsunterwerfung nach § 800 ZPO – b) Unterwerfung als Prozesserkklärung – c) Vollstreckungsunterwerfung bei Stufenbeurkundung – d) Vollstreckungsunterwerfung durch Vertreter – e) Unterwerfung bei GbR – f) Unterwerfung durch Nichtberechtigten – g) Bestimmtheitsgrundsatz bei der Unterwerfung – h) Kostensparmodelle – i) Einfluss des Güterrechts – j) Dingliche und persönliche Unterwerfung – k) Grundbucheintragung der dinglichen Unterwerfung – l) Vollstreckungsklausel	
3. Schuldurkunde auf Hypothekenbestellung größeren Umfangs	977
a) Hypothekenurkunde und allgemeine Geschäftsbedingungen – b) Gesetzesverstoß und AGB-Klauseln – c) Eingeschränkte Vorlesungspflicht	
4. Buchhypothek	984

5. Sicherungshypothek	985
a) Strenge - Akzessorität - b) Entstehungsgründe - c) Sicherungshypothek als Buchhypothek - d) Zinsbeginn - e) Grundbuchfassung - f) Bauhandwerkssicherungshypothek - g) Hypothek für bedingte Forderung - h) Sicherungshypothek für Wechselerforderung - i) Hypothek für Schuldverschreibung	
6. Höchstbetragshypothek	989
7. Rangvorbehalt bei Hypothekenbestellung	992
a) Wesen des Vorbehalts, Entstehung - b) Gegenstand des Vorbehalts - c) Berechtigter - d) Das vorbehaltenen Recht - e) Eintragungsbewilligung - f) Grundbucheintragung - g) Bedingung, Befristung - h) Zuschreibung - i) Übertragung, Pfändung, Zwangsversteigerung - j) Zwangshypothek - k) Erlöschen, Aufhebung - l) Nachbelastung - m) Ausnutzung des Rangvorbehalts	
8. Zwangshypothek	1000
a) Recht, Entstehung - b) Belastungsgegenstand - c) Berechtigter - d) Forderung - e) Eintragungsantrag - f) Prüfung des Grundbuchamts - g) Eintragung - h) Vollstreckung in mehrere Grundstücke - i) Bekanntmachung - j) Rechtsbehelf; Grundbuchunrichtigkeit - k) Zurücknahme des Antrags - l) Einzelfragen und Sonderfälle - m) Verwaltungsvollstreckung - n) Zwangsversteigerung - o) Eigentümergrundschuld, Löschung - p) Insolvenzverfahren, Gesamtvollstreckung und Zwangshypothek	
9. Arresthypothek	1026
10. Gesamthypothek auf Grundstücken des gleichen Amtsgerichtsbezirks	1030
a) Recht - b) Entstehung - c) Antrag - d) Grundbucheintragung - e) Grundstücksteilung; Abschreibung eines mithaftenden Grundstücks - f) Mögliche Einzelhypotheken	
11. Gesamthypothek auf Grundstücken verschiedener Amtsgerichtsbezirke	1034
a) Beteiligung mehrerer Grundbuchämter - b) Antragstellung bei einem Grundbuchamt - c) Kontrolle der Mithaftvermerke - d) Verbindung der Briefe	
12. Vormerkung für eine Hypothek	1037
a) Sicherungswirkung der Vormerkung - b) Bewilligung als Eintragungsgrundlage - c) Einstweilige Verfügung als Eintragungsgrundlage - d) Halbspaltige Eintragung - e) Löschung der Vormerkung	
13. Hypothekeneintragung auf Grund einer Vormerkung	1039
14. Briefgrundschuld in vollstreckbarer Form mit Hinweisen auf Grundschuld-Kreditsicherungsvertrag	1040
a) Recht, Entstehung - b) Belastungsgegenstand - c) Berechtigter - d) Sicherungszweck - e) Eintragungsbewilligung - f) Grundbucheintragung - g) Bedingung, Befristung - h) Grundschuldbrief - i) Teilung, Vereinigung, Zuschreibung - j) (<i>nicht besetzt</i>) - k) Übertragung, Verpfändung, Pfändung - l) Rückgewähranspruch; Übergang auf den Grundstückseigentümer - m) Vor- und Nachteile der Grundschuld - n) Aufhebung, Erlöschen, Löschung - o) Zwangsversteigerung	
Anhang: Grundschuld - Kreditsicherungsvertrag	1060
a) Schuldrechtlicher Sicherungsvertrag - b) Richterrechtlich gewonnener Vertragsinhalt - c) Form - d) AGB-Kontrolle - e) Vertragsinhalt - f) Sicherstellungsverpflichtung - g) Beschränkung der Rechtsmacht des Gläubigers - h) Festlegung der gesicherten Forderungen - i) Weite Zweckerklärung - j) Sicherungsnehmer - k) Änderung der Zweckerklärung - l) Verwertungsreife der Grundschuld - m) Befriedigungsrecht des Gläubigers - n) Einrede aus fehlender Vertragsreife - o) Rückgewähr der Grundschuld - p) Erfüllung des Rückgewähranspruchs - q) Einrede aus Rückgewähranspruch - r) Einrede gegenüber Rechtsnachfolger des Gläubigers - s) Ausschluss des gutgläubig-einredefreien Erwerbs - t) Rückgewähr nach Zuschlag - u) Abtretung des Rückgewähranspruchs - v) Schutz des Zessionars - w) Sicherung durch Vormerkung - x) Abtretungsausschluss - y) Mehrfache Abtretung - z) Geltendmachung der persönlichen Forderung	
15. Eigentümergrundschuld	1079
a) Originäre Eigentümergrundschuld - b) Entstehung der Eigentümergrundschuld - c) Verwendungszwecke - d) Eigentümergrundschuld bei Miteigentum - e) Zinsen - f) Briefaushändigung - g) Vollstreckungsunterwerfung der Eigentümergrundschuld - h) Schuldanerkenntnis - i) Abtretung der Eigentümergrundschuld - j) Begründung von Zinsen - k) Verwertung - l) Lösungsanspruch gegen Eigentümergrundschuld	
16. Rentenschuld	1084
a) Recht, Entstehung - b) Belastungsgegenstand - c) Eintragungsbewilligung - d) Grundbucheintragung - e) Erhöhung der Ablösungssumme - f) Eigentümerrentenschuld - g) Sicherungsabrede	
17. Abtretung einer Briefhypothek (Briefgrundschuld)	1086
a) Abtretung - b) Die abzutretende Hypothekenforderung - c) Abtretungsvertrag und Briefübergabe - d) Grundbuchberichtigung (-eintragung) - e) Abtretung an den Eigentümer - f) Abtretung von Zinsrückständen - g) Abtretung einer Briefgrundschuld - h) Mitabtretung der Ansprüche aus der persönlichen Haftung - i) Umschreibung der Vollstreckungsklausel - j) Abtretung und Sicherungsvertrag - k) Probleme der Ausplatzierung von Kreditrisiken	
18. Abtretung einer Buchhypothek (Buchgrundschuld)	1098
a) Form der Einigung - b) Erforderlichkeit der Grundbucheintragung - c) Fassung der Grundbucheintragung - d) Kettenzession - e) Abtretung auf die Grundschuld - f) Bedingte Abtretung - g) Abtretung einer Gesamthypothek	
19. Teilabtretung einer Briefhypothek (Briefgrundschuld)	1101
a) Vorgaben der Teilabtretung - b) Bestimmtheit der Eintragungsbewilligung - c) Fassung der Grundbucheintragung - d) Rang nach Teilabtretung - e) Zinsrückstandshypothek - f) Auswirkungen auf den Hypothekenbrief	
20. Teilabtretung einer Buchhypothek (Buchgrundschuld)	1105
20a. Teilung einer Hypothek (Grundschuld) ohne Abtretung	1105

21. Abtretung einer aus einer Hypothek entstandenen Eigentümergrundschuld unter Umwandlung in eine neue Hypothek	1106
a) Nachträgliches Entstehen einer Eigentümergrundschuld – b) Auswirkungen der Befriedigung – c) Sonderfall Heimstätte – d) Zinsbestimmungen – e) Nachweis gegenüber Grundbuchamt – f) Umwandlung – g) Keine Eigentümereintragung erforderlich – h) Fassung der Grundbucheintragung – i) Fassung der Grundbucheintragung	
22. Verpfändung einer Briefhypothek (Briefgrundschuld)	1108
a) Pfandrecht, Verpfändung – b) Verpfändungserklärung – c) Briefübergabe – d) Grundbuchberichtigung (-eintragung) – e) Rückständige Zinsen – f) Schutz des Pfandgläubigers – g) Befriedigung – h) Vertragliche Gestaltung zur Befriedigung – i) Erlöschen des Pfandrechts – j) (nicht besetzt) – k) Grundschuld	
23. Verpfändung einer Buchhypothek (Buchgrundschuld)	1113
a) Form der Verpfändung – b) Bedeutung der Eintragung – c) Fassung der Grundbucheintragung – d) Rückständige Zinsen	
24. Eintragung der Pfändung einer (Buch-)Hypothek oder Grundschuld bei Überweisung zur Einziehung	1115
a) Pfändung der Buchhypothek – b) Eintragungserfordernisse und Prüfungskompetenz des Grundbuchamtes – c) Grundbucheintragung – d) Arrestpfändung – e) Voll- und Teilpfändung – f) Mehrfache Pfändung – g) Überweisung – h) Vorpfändung – i) Zinsrückstände, Nebenleistungen – j) (nicht besetzt) – k) Bestellung der Hypothek nach Forderungspfändung – l) Pfändung der Grundschuld – m) Eigentümergrundschuld	
25. Eintragung der Pfändung einer Briefhypothek bei Überweisung an Zahlungs Statt	1120
a) Pfändung der Briefhypothek – b) Grundbuchberichtigung (-eintragung) – c) Überweisung – d) Vorpfändung – e) Zinszeitraum – f) Entsprechende Anwendung	
26. Zinssatzerhöhung	1123
a) Zinserhöhung als Inhaltsänderung – b) Inhalt der Eintragungsbewilligung – c) Fassung der Grundbucheintragung – d) Verzicht auf Zustimmung Dritter – e) Zinserhöhung über 5 vH – f) Verlautbarung des Ranges – g) Rang der Erhöhung zu Rechten in Abt. II – h) Zinserhöhung mit Nachrang – i) Rückwirkende Zinserhöhung – j) (nicht besetzt) – k) Zinsen nach Umwandlung einer Höchstbetragshypothek – l) Keine Briefvorlage – m) Zinserhöhung und Vollstreckungsunterwerfung	
27. Zinsherabsetzung	1127
28. Änderung der Zahlungsbestimmungen	1128
29. Forderungsauswechslung bei einer Verkehrshypothek	1129
30. Nachträgliche Ausschließung der Erteilung eines Briefs	1130
31. Aufhebung der Ausschließung einer Brieferteilung	1131
32. Umwandlung einer Höchstbetragshypothek in eine Briefhypothek mit Forderungsauswechslung und Buchung einer Eigentümergrundschuld	1132
33. Umwandlung einer Brief-Hypothek in eine Grundschuld	1135
a) Umwandlung als Inhaltsänderung – b) Fortbestand des Hypothekenbriefes – c) Umwandlung Grundschuld in Hypothek – d) Umwandlung einer Rentenschuld – e) Umwandlung einer Eigentümergrundschuld – f) Umwandlung einer Höchstbetragshypothek – g) Fortbestand der Vollstreckungsunterwerfung	
34. Sonstige Formulare für Umwandlung	1137
35. Einräumung von Vorrang	1140
a) Wesen, Voraussetzungen – b) Antrag, Bewilligung – c) Grundbucheintragung – d) Wirkung der Rangänderung – e) Bedingung, Befristung – f) Einzelfragen und Besonderheiten – g) Rangänderung nur hinsichtlich eines Teils einer Hypothek oder Grundschuld – h) Gesetzlicher Lösungsanspruch, Löschungsvormerkung – i) Keine Aufhebung einer Rangänderung	
36. Einräumung von Gleichrang	1149
37. Rangänderung zwischen mehreren Teilhypotheken	1149
38. Löschungsvormerkung, gesetzlicher Lösungsanspruch	1150
a) Zulässigkeit und Erwerb der Löschungsvormerkung – b) Eintragungsbewilligung – c) Grundbucheintragung – d) Vormerkungswirkungen, Einzelfragen – e) Löschung und Übertragung der Löschungsvormerkung – f) Zwangsversteigerung, Insolvenz – g) Ausschluss des Lösungsanspruchs – h) Alt- und Übergangsrechte	
39. Widerspruch gegen eine Darlehens-Buchhypothek wegen unterbliebener Darlehenshingabe	1167
40. Nachträgliche Mitbelastung eines Grundstücks	1168
a) Pfänderstreckung als Neubestellung – b) Verdeckte Nachverpfändung bei Briefgrundpfandrecht – c) Zwingende Art- und Inhaltsidentität – d) Forderungsfestlegung durch Bezugnahme – e) Bezugnahme bei Vollstreckungsunterwerfung – f) Rang bei gleichzeitiger mehrfacher Nachverpfändung – g) Teilweise Nachverpfändung – h) Fassung der Grundbucheintragung – i) Vermerk über Vollstreckungsunterwerfung – j) (nicht besetzt) – k) Kein Rangvermerk bei unbelasteten Grundstücken – l) Rang gegenüber Altrechten – m) Verlautbarung des Ranges im Grundbuch – n) Mithaftvermerk auf anderem Blatt – o) Nachverpfändung bei anderem Grundbuchamt – p) Nachverpfändung eines Miteigentumsanteils – q) Brief bei Nachverpfändung; r) Zurückweisung durch ein Grundbuchamt – s) Grundstücksabschreibung	
41. Verteilung einer Gesamthypothek	1180
42. Nießbrauch an einer Hypothek	1183
43. Einheitshypothek	1184

Inhaltsverzeichnis

44. Verzicht auf eine Hypothek und Löschung	1187
a) Verzicht, Wirkung – b) Eintragung – c) Verzicht auf eine Gesamthypothek, Teilverzicht – d) Vormund, Insolvenzverfahren – e) Zinsen, Nebenleistungen, Kosten, Zwangsversteigerung	
45. Entlassung eines einzelnen Grundstücks aus der Mithaft (Verzicht auf die Gesamthypothek an nur einem Grundstück)	1190
a) Verzicht, Wirkung – b) Eintragung – c) Pfandfreigabe eines Grundstücksteils – d) Kein Teilvollzug einer Löschungsbewilligung – e) Zinsen, Nebenleistungen als Löschung (beim letzten Objekt)	
46. Beglaubigte Quittung und Löschung einer Brief- oder Buchhypothek	1194
a) Notwendige Erklärungen – b) Grundbucheintragung – c) Zahlungsbestätigung – d) Inhalt der Quittung – e) Handlungsalternativen – f) Verlust der Verfügungsmacht – g) Vorerbschaft – h) Gesamtgläubiger – i) Formular bei Befriedigung des Gläubigers einer Höchstbetragshypothek – j) (nicht besetzt) – k) Leistender Dritter – l) Gemischter Antrag – m) Behandlung der Schuldurkunde – n) Verstorbener Gläubiger – o) Verdeckte Eigentümergrundschulden – p) Rückgewährungsansprüche – q) Mitwirkung des Pfandgläubigers – r) Lösungsvermerk – s) Kapitalgläubiger – t) Reichsmarkrechte – u) Kosten	
47. Löschungsbevolligung und Voll-Löschung eines Grundpfandrechts	1199
a) Angaben in der Löschungsbevolligung – b) Löschung eines Bruchteilsanteils – c) Auseinanderfallen von Zinsinhaberschaft – d) Löschungsbevolligung bei Gesamtrechten – e) Löschung bei Eigentümergemeinschaft – f) Eigentümerzustimmung bei Höchstbetragsypothek – g) Erbfolge auf Gläubigerseite – h) Verurteilung der Löschung	
48. Teilquittung und Teillöschung eines Grundpfandrechts	1204
49. Grundpfandrechte im Beitrittsgebiet	1205
a) Grundstrukturen des ZGB-Hypothekenrechts – b) Strenge Akzessorietät – c) Zession – d) Vorrang einer Aufbauhypothek – e) BGB-Althypotheken vor Inkrafttreten des ZGB – f) Umstellung alter Währungen – g) Lösungs erleichterung – h) Nachweis der Verfügungsberechtigung – i) Sonderfälle	

Dritter Teil. Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht

I. Besonderheiten gegenüber dem allgemeinen Recht

A. Wohnungseigentum	1209
B. Dauerwohnrecht	1212
C. Rechtsgrundlagen	1213

II. Begründung von WE (TE)

A. Wesen des Wohnungs-/Teileigentums; Vorlage öffentlich-rechtlicher Genehmigungen	1213
B. Ein Grundstück (§ 1 Abs. 4 WEG)	1214
C. Miteigentum	1215
D. Gebäude	1218
E. Räume, Wohnung, Abgeschlossenheit	1220
F. Sondereigentum	1225
G. Gemeinschaftliches Eigentum	1226
H. Der „isolierte“ Miteigentumsanteil	1231
I. Garagenstellplätze	1232
J. Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft der Weigter	1235
1. Gemeinschaft der WEigter als Eigentümer von Immobilien	1235
2. Verwaltungsvermögen und Eigentumswechsel	1236
3. Erwerb von Immobilien durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	1236
4. Vertretung und Beschluss	1237
5. Zahlung von Hausgeld	1238
6. Grundschuld und Verwaltungsvermögen	1238

III. Form der Begründung von WE (TE)

A. Vertragliche Einräumung von SE	1244
B. Teilungserklärung	1245
C. Eintragungsunterlagen	1246

IV. Prüfungspflicht des Grundbuchamts

A. Eintragungsvoraussetzungen	1248
B. Aufteilungsplan	1249

C. Fehlerhafter Plan oder fehlende oder fehlerhafte Abgeschlossenheitsbescheinigung	1253
D. Gesetzmäßigkeit der Vereinbarungen (Bestimmungen) über das Verhältnis der Weigter untereinander	1254
E. Grunderwerbsteuer	1255
V. Grundbuchmäßige Behandlung	
A. Anlegung eines besonderen Grundbuchblattes	1255
B. Grundbuchblatt des Grundstücks	1256
C. Grundbuchblatt für den WE/TE-Anteil	1257
D. Grundbuchinhalt bei Bezugnahme auf Aufteilungsplan	1260
E. Bezeichnung der Art des SE	1261
1. Zweckbestimmung und Nutzungsart	1261
2. Unzutreffende Zweckbestimmung und unrichtige Bezeichnung	1262
3. Vereinbarung über Zweckbestimmung	1262
4. Umwandlung	1263
5. Zustimmungen	1264
VI. Entstehung des Sondereigentums bei noch zu errichtenden Gebäuden	
A. Bedeutung der Gebäudeerrichtung	1266
B. Abweichungen zwischen Teilungsplan und Gebäudeerrichtung	1268
1. Abweichende Bauausführung, Bestimmbarkeit jedoch gewahrt; geringfügige Abweichungen in Bauausführung	1268
2. Andere Raumaufteilung	1270
3. Abweichende Bauausführung; neu gebildete Einheiten nicht bestimmbar	1270
4. Mehr gebaut als geplant	1271
5. Statt einer Wohnung mehrere kleine Wohnungen gebaut	1271
6. Statt mehrerer Wohnungen eine große Wohnung gebaut	1271
7. Weniger Wohnungen gebaut	1272
8. Abbedingung von Vorschriften	1272
9. Gebäude an anderem Standort gebaut	1272
10. Vollmacht	1273
VII. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	
A. Übersicht	1273
B. Allgemeine Grundsätze; werdende Wohnungseigentümergeinschaft	1273
C. Vereinbarungen und Mehrheitsbeschlüsse der Weigter; Öffnungsklausel	1274
1. Gesetzliche Aufgabenverteilung; Öffnungsklausel	1274
a) Unterscheidungsmerkmale; Vereinbarungen und Beschlüsse; Öffnungsklausel – b) Inhalt des Sondereigentums – c) Änderung von Vereinbarungen; Öffnungsklausel – d) Grenzen der Öffnungsklausel	1279
2. Wirkung abweichender Regelungen gegen einen Sonderrechtsnachfolger	1279
a) Wirkung von Vereinbarungen aufgrund Eintragung – b) Wirkung von Beschlüssen	1280
3. Wirkung bei Beschlusskompetenz auf Grund Öffnungsklausel	1281
4. „Schriftlicher“ und „allstimmiger“ Beschluss	1281
5. Anspruch auf abweichende Vereinbarung	1281
D. Allgemeine gesetzliche Rechte und Pflichten	1282
E. Grenzen der Gestaltungsfreiheit	1284
F. Veräußerungsbeschränkung nach § 12 WEG	1285
1. Beschränkung des Rechts zur Veräußerung des WE	1285
2. Versagung der Zustimmung nur bei wichtigem Grund	1289
3. Grundbucheintragung	1291
4. Zustimmung zur Veräußerung	1292
5. Aufhebung und Löschung der Veräußerungsbeschränkung, § 12 Abs. 4 WEG	1296
6. Belastungen	1298
G. Gebrauchsregelung	1298
1. Nutzungsbeschränkungen	1300
2. Gebrauchsregelungen; Ausbaurechte; Hausordnung	1301

Inhaltsverzeichnis

H. Sondernutzungsrechte	1302
1. Das Sondernutzungsrecht als Gebrauchsregelung	1303
a) Wesen des Sondernutzungsrechts – b) Gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht	
2. Doppelhaushälften und Reihenhäuser	1305
3. Begründung des Sondernutzungsrechts	1307
a) Begründungsakt; zwei Komponenten (negativ, positiv) – b) Sondernutzungsrecht als Inhalt des Sondereigentums – c) Begründung von Sondernutzungsrechten und Zustimmungserfordernisse – d) Keine Begründung durch Beschluss – e) Sondernutzungsrecht und Öffnungsklausel	
4. Ausschluss nur vom Mitgebrauch	1309
5. Aufschiebende Bedingung	1310
6. Eintragungsbewilligung	1312
a) Bewilligungen der Wohnungseigentümer; Inhalt des Sondernutzungsrechts – b) Eintragung im Bestandsverzeichnis	
7. Gutgläubiger Erwerb; planwidrige Gestaltung der Grundstücksfläche; Anspruch auf Aufhebung von Sondernutzungsrechten	1314
a) Gutgläubiger Erwerb eines Sondernutzungsrechts – b) Sondernutzungsrecht und planwidrig gestaltetes Gemeinschaftseigentum – c) Anspruch auf Aufhebung eines Sondernutzungsrechts	
8. Vollmacht (für einen Dritten)	1315
9. Umdeutung bei unwirksamer Begründung	1316
10. (nicht besetzt)	1317
11. Weitere Hinweise zum Sondernutzungsrecht	1317
I. Lastentragung	1317
VIII. Verwaltung	
A. Allgemein	1322
B. Verwaltung durch die WEigter (TEigter)	1322
C. Wohnungseigentümersammlung	1325
D. Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums durch den Verwalter	1330
E. Aufgaben des Verwaltungsbeirats	1337
IX. Verfügung über das WE (TE)	
A. Allgemeines	1338
B. Veräußerung	1338
C. Vormerkung auf WE (TE)	1339
D. Belastung des Grundstücks	1341
E. Belastung des einzelnen WE (TE)	1344
X. Inhaltsänderung, Unterteilung, andere Verfügungen	
A. Überblick	1346
B. Nachträgliche Vereinbarungen über das Verhältnis der WEigter (TEigter)	1347
C. Einseitige Änderung der Teilungserklärung durch den Eigentümer	1350
D. Übertragung/Veräußerung von Sondernutzungsrechten	1350
E. Erweiterung oder Einschränkung des SE	1353
1. Umwandlung von SE in Gemeinschaftseigentum und umgekehrt	1353
2. Abspaltung eines MitEAnteils mit Begründung neuen SE	1354
3. Abtrennung von Teilen mehrerer MitEAnteile zur Begründung neuen SE	1355
4. Ermächtigung (Vollmacht) zu einseitigen Änderungen bezüglich SE	1355
F. Veräußerung von SE an einen anderen Gemeinschaftler	1357
G. Änderung der MitEAnteile unter WEigtern (TEigtern)	1360
H. Erweiterung oder Einschränkung des SE bei gleichzeitiger Änderung der MitEAnteile	1361
I. Unterteilung ohne Veräußerung	1362
J. Unterteilung mit Veräußerung	1365
K. Änderungen des Sondereigentums mit baulichen Veränderungen	1365
L. Vereinigung, Bestandteilszuschreibung	1367

M. Zuerwerb einer Grundstücksfläche	1368
N. Veräußerung einer Grundstücksfläche	1369
O. Teilung des WE-Grundstücks	1370
P. Verzicht des WEigters (TEigters); Löschung Sondernutzungsrecht	1371

XI. Entscheidung durch das Gericht, Entziehung des Wohnungseigentums

A. Streitigkeiten in WE-Sachen	1371
B. Entziehung des Wohnungseigentums	1373
1. Voraussetzungen der Entziehung des WE	1373
2. Wirkung des Urteils	1374

XII. Aufhebung des Sondereigentums

A. Keine einseitige Aufhebungsmöglichkeit	1374
B. Vertragliche Aufhebung	1375

XIII. Wohnungserbbaurecht (Teilerbbaurecht)

A. Begründung eines Wohnungserbbaurechts	1376
B. Erlöschen eines Wohnungserbbaurechts	1377
C. Zuerwerb des Erbbaurechtsgrundstücks	1377

XIV. Dauerwohnrecht – Dauernutzungsrecht

A. Inhalt des Dauerwohnrechts	1379
B. Bestellung eines Dauerwohnrechts	1381
C. Zwangsversteigerung	1382
D. Langfristiges Dauerwohnrecht	1383
E. Veräußerung von Dauerwohnrecht oder Grundstück	1383
F. Heimfall beim Dauerwohnrecht	1383
G. Beendigung eines Dauerwohnrechts	1384
H. Teilzeitnutzungsrecht	1384

Vierter Teil. Für Notar und Grundbuchamt wichtige einzelne Rechtsfragen

I. Grundstückskauf

A. Form des Kaufvertrags	1387
1. Notarielle Beurkundung erforderlich	1387
a) Vorverträge – b) Optionsverträge – c) Vergleiche – d) Änderungen eines Kaufvertrags – e) Unwiderrufliche Vollmachten – f) Persönliches Vorkaufrecht – g) Aufhebung eines Kaufvertrags	
2. Folger der Nichtbeurkundung	1404
3. Heilung des Formmangels	1405
B. Beteiligte beim Grundstückskauf	1407
1. Allgemeine Fragen	1407
2. Gebietskörperschaften als Verkäufer	1408
3. Güterrechtliche Fragen	1408
4. Erbrechtliche Fragen	1409
a) Hinweise – b) Nachlasspflegschaft	
5. Sonstige allgemeine Verfügungsbeschränkungen	1409
a) Insolvenzverfahren – b) Sicherungsmaßnahmen im Eröffnungsverfahren – c) Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung – d) Sonstige Verfügungsbeschränkungen – e) Nachlassverwaltung – f) Nachlassinsolvenzverfahren – g) Erwerb durch Erbengemeinschaft – h) Europäische Erbrechtsverordnung	
6. Mehrere Personen (Gesellschaften) als Käufer	1412
7. Erwerb durch einen noch zu benennenden Dritten, Vertrag zugunsten Dritter	1413
8. Vertretung der Beteiligten	1413
9. Identitätsfeststellung, Geldwäscheprävention	1413
10. Verbrauchervertrag	1414
C. Kaufgegenstand	1416
1. Bezeichnung des Kauf-Grundstücks	1416

2. Weiterverkauf vor Eigentumserwerb	1416
3. Mitverkaufte Gegenstände	1419
4. Grundstücksverwechslung	1421
D. Kaufpreishöhe und -tilgung	1422
1. Höhe des Kaufpreises	1422
2. Kaufpreiszerlegung	1423
3. Kaufpreisfälligkeit, Sicherung von Leistung und Gegenleistung	1424
4. Kaufpreistilgung	1427
a) Schuldübernahme – b) Verwendung vorhandener Grundschulden für Darlehen des Käufers – c) Abtretung von Eigentümerrechten; treuhänderische Zweckbindung – d) Mitwirkung des Verkäufers bei der Bestellung von Finanzierungsgrundschulden des Käufers – e) Grundstückskauf und Verbraucherdarlehensvertrag	
E. Rechts- und Sachmängel	1434
1. Neuregelung durch Schuldrechtsmodernisierungsgesetz	1434
2. Rechtsmängel	1435
3. Öffentliche Lasten	1437
4. Sachmängel	1437
5. Vertragliche Regelung der Sachmängelrechte; Grenzen für den Ausschluss von Sachmängelrechten	1439
F. Übergabe, Gefahrtragung, Übergang von Nutzen und Lasten	1444
1. Notwendigkeit der vertraglichen Regelung	1444
2. Übergabe im Einzelnen	1447
3. Nutzungen und Lasten des Kauf-Grundstücks	1447
4. Erschließungsbeitrag im Besonderen	1448
G. Kosten und Steuern	1452
1. Vertragliche Regelung zweckmäßig	1452
2. Gesetzliche Kostentragung	1452
3. Grunderwerbsteuer	1453
H. Öffentlich-rechtliche Genehmigungserfordernisse	1454
I. Sonstige Vereinbarungen und Fragen	1454
1. Sicherstellung eines Zugangs	1454
2. Bebauung	1455
3. Beachtung von aus dem Grundbuch nicht ersichtlichen Lasten	1455
4. Architekten-Bindungsklausel	1459
5. Verjährung	1461
K. Auflassung und Eigentumseintragung	1461
L. Besonderheiten beim Kauf vom Bauträger	1462
1. Rechtsnatur des Bauträgervertrages	1462
2. Gesetzliche Grundlagen des Bauträgervertrages	1464
a) AGB-Recht, Verbrauchervertragsrecht – b) Makler- und Bauträgerverordnung – c) Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen	
3. Kaufpreisfälligkeit und Kaufpreiszahlung beim Bauträgervertrag	1468
a) Fälligkeit nach § 3 MaBV – b) Fälligkeit nach § 7 MaBV – c) Zwangsvollstreckungsunterwerfung des Käufers, Verjährung, Bauabzugssteuer	
4. Vorbehalt der Eigentumsumschreibung	1479
5. Rechts- und Sachmängelhaftung beim Bauträgervertrag	1479
a) Erschließungskosten – b) Rechts- und Sachmängel	
6. Besitzübergang	1484
7. Weitere Fragen beim Bauträgervertrag	1484
8. Das Bauherren-Modell	1485
9. Das Generalübernehmer-Modell	1488
10. Geschlossene Immobilien-Fonds	1489
M. Sonderfall des Grundstückskaufs gegen eine Rente	1490
1. Allgemeine Fragen	1490
2. Risiko des Verkaufs auf Rentenbasis und seine Begrenzung	1491
3. Rentenhöhe	1492
4. Einfluss des Lebensalters des Verkäufers	1492
5. Verrentungstabellen	1492
6. Wertsicherungsklauseln für Grundstücks-Renten	1494
7. Sicherstellung einer Kaufvertrags-Rente	1494

8. Rechtslage bei Nichtzahlung der Rente	1495
N. Wertsicherungsklauseln	1496
1. Rechtsentwicklung	1496
2. Geltungsbereich des Indexierungsverbots (§ 1 PkG)	1497
3. Ausnahmen vom Indexierungsverbot (§§ 2–7 PkG)	1499
4. Folgen der Unwirksamkeit einer Preisklausel	1501
5. Preisklauseln bei Grundbuchamt und Notar	1501
6. Wertsicherungsklauseln der Vertragspraxis	1502
a) Allgemeine Anforderungen – b) Sicherstellung der Ansprüche aus Wertsicherungsklauseln – c) Einzelne Preis Anpassungsklauseln	
II. Grundstücksauflassung und Eigentumseintragung	
A. Rechtsgrundlagen	1507
B. Hauptsächliche Fälle von Grundstückserwerb	1507
1. Auflassung erforderlich	1507
2. Auflassung nicht erforderlich	1509
C. Inhalt und Wirkungen der Auflassung	1511
1. Beziehungen zwischen Auflassung und schuldrechtlichem Vertrag	1511
2. Einzelfragen beim Veräußerer	1512
3. Einzelfragen beim Erwerber	1514
4. Voraussetzungen und Form der Auflassung	1517
5. Bedingungen und Befristungen bei der Auflassung	1520
6. Zuständigkeit zur Beurkundung einer Auflassung	1521
D. Verfahren vor dem Grundbuchamt	1523
1. Vorlage und Prüfung der Auflassung	1523
2. Vorliegen der erforderlichen Genehmigungen	1523
3. Einfluss des Todes einer Vertragspartei	1523
4. Sonstige Fragen zur Auflassung	1524
III. Güterrechtliche Fragen	
A. Gesetzlicher Güterstand der Zugewinnngemeinschaft	1525
1. Bestehen der Zugewinnngemeinschaft	1525
2. Verfügungsrechte und Verfügungsbeschränkungen bei Zugewinnngemeinschaft	1526
a) Grundsätze – b) Beschränkungen im Einzelnen	
3. Möglichkeiten zum Ausschluss der Verfügungsbeschränkungen	1533
B. Gütertrennung	1533
1. Bestehen von Gütertrennung	1533
2. Verfügungsrecht bei Gütertrennung	1534
C. Eheliche Gütergemeinschaft	1534
1. Bestehen von Gütergemeinschaft	1534
2. Verfügungsrechte bei Gütergemeinschaft	1534
D. Fortgesetzte Gütergemeinschaft	1536
1. Bestehen von fortgesetzter Gütergemeinschaft	1536
2. Verfügungsrechte bei fortgesetzter Gütergemeinschaft	1537
E. Errungenschaftsgemeinschaft	1538
F. Der Güterstand der Wahl-Zugewinnngemeinschaft	1538
G. Nachweis des einzelnen Güterstandes	1540
1. Zugewinnngemeinschaft	1540
2. Gütertrennung	1540
3. Güter-, Errungenschafts- und Vermögensgemeinschaft	1541
4. Nachweis über Fortbestehen eines Güterstandes	1541
H. Abschließende Betrachtung der güterrechtlichen Verfügungsbeschränkungen	1541
1. Materielle und formelle Rechtslage	1541
2. Verfahren vor dem Grundbuchamt	1542
3. Verfahren vor dem Notar	1543
4. Sonderfragen bei ehelicher Gütergemeinschaft	1544

I. Güterrechtliche Fragen im Beitrittsgebiet	1545
1. Überleitung, Option zum FGB-Güterstand	1545
2. Gesetzliche Umwandlung des gemeinschaftlichen Vermögens in Bruchteilseigentum	1546
3. Überleitung des optierten FGB-Güterstandes	1547
J. Gesetzlicher Güterstand der Vertriebenen und Flüchtlinge	1548
1. Rechtsgrundlagen	1548
2. Übersicht	1549
3. Gesetzlicher Eintritt der Zugewinnngemeinschaft im Einzelnen	1549
4. Ausschluss der Überleitung im Einzelnen	1549
K. Güterstand von Lebenspartnern	1550
L. Ausländisches Güterrecht	1550
1. Deutsches Kollisionsrecht	1551
a) Die Vereinheitlichung des güterrechtlichen Kollisionsrechts durch die EU – b) Grundsätze des Art. 15 EGBGB – c) Die einzelnen Anknüpfungstatbestände – d) Güterrechtsstatut durch Rechtswahl (Art. 15 Abs. 2 EGBGB) – e) Übergangsregelung (Art. 220 Abs. 3 EGBGB) – f) Rück- und Weiterverweisung	
2. Notar und ausländisches Güterrecht	1557
3. Grundbuchamt und ausländisches Güterrecht	1557
4. Ausländische güterrechtliche Vorschriften im Einzelnen	1560
5. „Ausländische“ Lebenspartner	1561
IV. Testamentsvollstreckung im Grundstücksrecht	
A. Inhalt einer Testamentsvollstreckung	1561
1. Amt, Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis des Testamentsvollstreckers	1561
a) Amtsinhaber – b) Verfügungsbeschränkung des Erben – c) Aufgaben des Testamentsvollstreckers – d) Beschränkte Verfügungsbefugnis des Testamentsvollstreckers – e) Insigeschäfte – f) Aufsichtspflicht des Nachlassgerichts – g) Vor-/Nacherbenvollstreckung – h) Weitere Beschränkungen des Testamentsvollstreckers	
2. Unentgeltliche Verfügungen des Testamentsvollstreckers	1566
B. Grundstücksverfügungen des Testamentsvollstreckers	1568
1. Allgemeine Grundsätze	1568
2. Bestellung von Grundpfandrechten durch den Testamentsvollstreckter	1570
3. Gewährung einer Grundstücksausstattung, Betriebs- oder Hofübergabe	1571
a) Grundstücksausstattung – b) Betriebs- und Hofübergabe	
4. Sonstige Grundstücksverfügungen durch den Testamentsvollstreckter	1571
5. Überlassung von Nachlassgegenständen an Erben	1573
C. Nachweis der Verfügungsbefugnis des Testamentsvollstreckers	1575
1. Testamentsvollstreckter-Zeugnis	1575
a) Nachweismöglichkeiten – b) Prüfung durch das Grundbuchamt – c) Beweiskraft des TV-Zeugnisses	
2. Eintragung des Testamentsvollstreckter-Vermerks	1577
a) Zweck der Eintragung – b) Eintragung – c) Wirkung der Eintragung	
3. Löschung des Testamentsvollstreckter-Vermerks	1579
a) Grundbuchunrichtigkeit – b) Veräußerung des Grundstücks oder Löschung des Grundstücksrechts – c) Gegenstandslosigkeit	
4. Vermächtnisvollstreckung	1581
5. Testamentsvollstreckung nach vormaligem Recht der DDR	1581
6. Testamentsvollstreckung nach ausländischem Recht	1582
V. Vor- und Nacherbschaft im Grundstücksrecht	
A. Verfügungsrechte des Vorerben	1582
1. Vor- und Nacherbfolge	1582
2. Unentgeltliche Verfügungen des Vorerben (§ 2113 Abs. 2 BGB)	1583
3. Entgeltliche Verfügungen des nicht befreiten Vorerben (§ 2113 Abs. 1 BGB)	1585
4. Entgeltliche Verfügungen des befreiten Vorerben	1587
5. Nacherbschaft für einen Bruchteil des Nachlasses	1588
6. Verfügung bei Miteigentum an Grundstücken	1588
a) Einschränkung der Wirksamkeit von Verfügungen – b) Miteigentum nach Bruchteilen – c) Gesamthandsgemeinschaften – d) Erbengemeinschaft an dem Bruchteil eines Miteigentümers	
7. Verfügungen des über den Tod hinaus Bevollmächtigten	1591
B. Rechtslage für das Grundbuchamt bei Grundstücksverfügungen des Vorerben	1592
1. Bei eingetragenen Nacherbenvermerk	1592
2. Bei Fehlen oder Löschung des Nacherbenvermerks	1592

3. Besonderheiten bei Löschung eines Rechts im Grundbuch	1593
C. Nacherbenvermerk im Grundbuch	1594
1. Eintragung des Nacherbenvermerks (§ 51 GBO)	1594
a) Zweck der Eintragung – b) Die Eintragung	
2. Verzicht auf Eintragung des Nacherbenvermerks	1598
3. Nacherbenvermerk kommt nicht in Frage	1599
4. Löschung des Nacherbenvermerks vor Eintritt des Nacherbfalls	1600
5. Nacherbenvermerk nach Eintritt der Nacherbfolge	1604
D. Sonstige grundbuchliche Fragen zur Vor- und Nacherbschaft	1606
1. Besonderer Fall bedingter Nacherbfolge	1606
2. Übertragung des Anwartschaftsrechts des Nacherben	1607
3. Erwerb eines Nachlassgegenstandes durch den Vorerben ohne Nacherbenbindung	1607
4. Surrogationserwerb	1609
5. Nachvermächtnis	1609
VI. Rechtsgeschäftliche Vertretung im Grundstücksverkehr	
A. Allgemeine Fragen	1609
B. Form der Vollmacht	1611
1. Grundsatz der Formfreiheit (§ 167 BGB)	1611
2. Formerfordernis für Vollmacht nach § 29 GBO	1611
3. Formerfordernis des § 311b Abs. 1 S. 1 BGB für Vollmachten	1612
C. Nachträgliche Genehmigung vollmachtlosen Handelns	1616
1. Anwendungsfälle	1616
2. Form der nachträglichen Genehmigung; Frist	1617
3. Wirksamwerden der Genehmigungserklärung	1617
4. Wirkung der Genehmigung	1618
5. Verweigerung der Genehmigung	1618
D. Beschränkungen und Erweiterungen der Vollmacht	1619
1. Allgemeines	1619
2. Verbot des Selbstkontrahierens	1621
3. Übertragung einer Vollmacht und Erteilung von Untervollmacht	1624
E. Erlöschen einer Vollmacht	1626
1. Übersicht	1626
2. Erlöschen durch Beendigung des zugrundeliegenden Rechtsverhältnisses	1626
a) Beendigung des Rechtsverhältnisses – b) Tod und Geschäftsunfähigkeit des Vollmachtgebers – c) Erlöschen durch Tod des Bevollmächtigten	
3. Erlöschen der Vollmacht durch Widerruf	1629
F. Nachweis der Vollmacht bei Notar und Grundbuchamt	1630
1. Nachweis der Vollmacht beim Notar	1630
2. Nachweis der Vollmacht beim Grundbuchamt	1631
a) Erlöschen der Vollmacht aus dem zugrunde liegenden Rechtsverhältnis – b) Erlöschen der Vollmacht infolge Widerruf	
G. Prokura	1635
1. Inhalt der Prokura	1635
2. Besondere Arten von Prokura	1636
a) Organschaftliche Vertretung – b) Gemischte Gesamtvertretung	
H. Handlungsvollmacht	1637
VII. Gesetzliche Vertretung im Grundstücksverkehr	
A. Vertretung durch Eltern	1637
1. Elterliche Sorge	1637
a) Vater und Mutter als Vertreter – b) Ein Elternteil als Vertreter – c) Pflegerbestellung und Ausschließung der Verwaltung – d) Verbot des Selbstkontrahierens – e) „Lediglich rechtlicher Vorteil“ für 7–18jährigen – f) Erbaueinandersetzung – g) Bevollmächtigung durch Eltern – h) Schenkungen in Vertretung des Kindes	
2. Nachweis der elterlichen Sorge	1649
3. Vormaliges Erziehungsrecht im Beitrittsgebiet	1649
B. Vertretung durch Vormund, Pfleger oder Betreuer	1649
1. Vertretung durch Vormund	1649
2. Vertretung durch Pfleger	1649

Inhaltsverzeichnis

3. Vertretung durch Betreuer	1650
4. Sonstige Fragen	1651
C. Vertretung bei Aktiengesellschaft	1651
1. Vertretung durch Vorstand	1651
2. Vertretung bei Liquidation	1652
3. REIT-AG	1653
D. Vertretung bei Kommanditgesellschaft auf Aktien	1653
1. Vertretung durch voll haftenden Gesellschafter	1653
2. Vorhandensein mehrerer voll haftender Gesellschafter	1653
E. Europäische (Aktien)Gesellschaft (SE) und Europäische Genossenschaft	1653
F. Vertretung bei Gesellschaft mit beschränkter Haftung	1654
1. Gesetzliche Vertretung durch Geschäftsführer	1654
2. Vollmachterteilung durch Geschäftsführer	1655
3. Selbstkontrahierungsverbot	1655
4. Vertretung bei Liquidation	1655
G. Vertretung bei offener Handelsgesellschaft	1656
1. Vertretung durch Gesellschafter	1656
2. Selbstkontrahierungsverbot	1656
3. Vertretung bei Liquidation	1656
H. Vertretung bei Kommanditgesellschaft	1657
1. Vertretung durch persönlich haftenden Gesellschafter	1657
2. Vertretung bei Liquidation	1657
3. Vertretung bei GmbH & Co KG	1657
I. Vertretung der Partnerschaft	1658
1. Vertretung durch Partner	1658
2. Vertretung bei Liquidation	1658
J. Vertretung der Europäischen wirtschaftlichen Interessenvereinigung	1658
K. Vertretung bei Gesellschaft nach bürgerlichem Recht und stiller Gesellschaft	1658
1. BGB-Gesellschaft	1658
2. Stille Gesellschaft	1659
L. Vertretung ausländischer Gesellschaften	1659
1. Grundlagen	1659
2. Nachweis durch deutschen Notar	1662
3. Nachweis durch Notar des Heimatstaates	1663
4. Andere Nachweise	1664
5. Einzelfälle (Länderübersicht)	1665
M. Nachweis der Vertretungsbefugnis	1667
1. Zeugnis aus dem Handelsregister	1667
2. Bezugnahme auf das Register	1669
N. Vertretung bei Genossenschaft	1669
1. Vertretung durch Vorstand	1669
2. Prokura und Vollmachterteilung durch Vorstand	1670
3. Vertretung bei Liquidation	1670
4. Nachweis der Vertretungsbefugnis	1670
O. Vertretung bei Verein und Stiftung	1670
1. Rechtsfähiger Verein	1670
2. Nicht rechtsfähiger Verein	1672
3. Versicherungsverein aG	1672
4. Stiftung	1672
P. Vertretung von Bundesrepublik und Ländern	1673
1. Bundesrepublik	1673
2. Länder	1673
Q. Vertretung eines Kreises und einer Gemeinde	1674
1. Kreis	1674
2. Gemeinde	1674
R. Vertretung sonstiger Körperschaften des öffentlichen Rechts und dergleichen	1677

VIII. Familien- und betreuungsgerichtliche Genehmigung im Grundstücksverkehr

A. Beschränkungen für Eltern, Vormund, Pfleger und Betreuer	1680
1. Beschränkung der Vertretungsmacht	1681
a) Vertretungsmacht – b) Genehmigung des Rechtsgeschäfts	
2. Genehmigungserfordernisse für Eltern	1683
a) Genehmigungstatbestände – b) Verfügung über ein Recht – c) Verfügung über eine Forderung; Abtretung und Verpfändung – d) Entgeltlicher Erwerb	
3. Genehmigung bei Eltern ist nicht erforderlich	1690
4. Genehmigung für Pfleger und Betreuer ist erforderlich	1692
a) Löschung einer Hypothek – b) Zinsherabsetzung – c) Verzicht auf eine Hypothek – d) Freigabe eines Grundstücks – e) Rangrücktritt – f) Verteilung einer Gesamthypothek – g) Umwandlung – h) Verzicht auf Eintragung eines Nacherbenvermerks – i) Verfügungen – j) Eigentümergrundschild – k) Zustimmung zur Löschung – l) Zustimmung zum Rangrücktritt – m) Einziehung einer Forderung	
5. Löschungsvormerkung, Grundbuchberichtigung	1695
a) Löschungsvormerkung – b) Berichtigung des Grundbuchs	
B. Verfahren vor dem Familien- bzw. Betreuungsgericht	1696
1. Antrag und Anhörung	1696
2. Für Genehmigung maßgebliche Gesichtspunkte	1697
3. Genehmigung, Bekanntmachung, Rechtskraft, Mitteilung an Vertragsgegner	1698
a) Frühere Rechtslage (FGG); Rechtskraftlösung nach FamFG – b) Erteilung der Genehmigung – c) Auslegung des Genehmigungsbeschlusses – d) Bedingte Genehmigung – e) Tod des Vertretenen	
4. Rechtsmittel	1704
5. Negativklärung des Familien- bzw. Betreuungsgerichts	1705
C. Genehmigung bei Vertragsbeurkundung	1705
1. Vertragsbeurkundung nach rechtskräftiger Genehmigung	1705
2. Rechtskräftige Genehmigung nach Vertragsbeurkundung	1705
3. Doppelvollmacht	1707
D. Prüfung durch das Grundbuchamt	1710
1. Prüfung der Vertretungsmacht des gesetzlichen Vertreters	1710
a) Grundbuchamtliche Prüfungspflicht – b) Prüfung der Genehmigung	
2. Prüfung bei bewilligter Eintragung (§ 19 GBO)	1711
a) Notwendige Nachweise – b) Genehmigung und Mitteilung der Genehmigung	
3. Prüfung der Einigung (§ 20 GBO)	1712
a) Notwendige Nachweise – b) Nachträgliche Genehmigung	
4. Nachträgliche Vorlage der Genehmigung; Beanstandung mit Zwischenverfügung	1713

Fünfter Teil. Öffentlich-rechtliche Verfügungsbeschränkungen und Vorkaufsrechte

I. Überblick

A. Verfügungsbeschränkungen	1715
1. Bau- und Bodenrecht	1715
2. Landwirtschaftsrecht	1715
3. Wirtschafts- und Sozialrecht	1715
4. Verfügungsbeschränkungen für öffentliche Rechtsträger	1715
5. Verfügungsbeschränkungen im Beitrittsgebiet	1715
B. Bedeutung der Verfügungsbeschränkungen	1716
1. Bestehende Genehmigungspflicht	1716
2. Grundbuchliche Fragen	1717
C. Gesetzliche öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte	1718
1. Die einzelnen Vorkaufsrechte	1718
2. Zweck der Vorkaufsrechte	1718

II. Verkehrsbeschränkungen nach dem BauGB

A. Teilung von Grundstücken (§ 19 BauGB)	1719
1. Keine allgemeine planungsrechtliche Genehmigungspflicht für Teilung	1719
2. Genehmigung nach BauGB in Sonderfällen	1719
3. Teilungsgenehmigung nach Landesbauordnungen	1719
a) Genehmigungspflicht in Nordrhein-Westfalen – b) Prüfungspflicht beim Kataster – c) Materielle Voraussetzungen der Genehmigung – d) Genehmigungsverfahren – e) Verhältnis zu anderen Genehmigungserfordernissen	

4. Notar und Grundstücksteilung	1721
a) Belehrungspflicht über erforderliche Genehmigungen – b) Keine allgemeine Belehrungspflicht über Bauplanungsrecht – c) Gestaltung des Bebaubarkeitsrisikos – d) Wegfall der baurechtlichen Zulässigkeit – e) Erschließung als Gestaltungsproblem	
B. Verfügungsbeschränkungen zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (§ 22 BauGB)	1723
1. Allgemeines	1723
2. Voraussetzungen der Genehmigungspflicht	1723
a) Gestaltungsoptionen der Kommunen – b) Voraussetzungen der Ortslage	
3. Voraussetzungen der Genehmigung im Einzelnen	1724
4. Genehmigungspflicht zur Rechtswahrung und in einem Härtefall	1725
5. Genehmigungsverfahren	1725
a) Antrag; Zuständigkeit – b) Verfahrensfrist – c) Rechtsmittel	
6. Genehmigungspflicht nach § 22 BauGB im Verhältnis zu Grundbuchamt und Notar	1726
a) Wirkungen der Genehmigungspflicht – b) Information des Grundbuchamtes – c) Prüfpflicht des Grundbuchamtes – d) Keine Eintragung des Genehmigungsvorbehalts – e) Belehrungspflicht des Notars	
C. Verfügungsbeschränkungen im Bereich einer Erhaltungssatzung (§ 172 Abs. 1 S. 4 BauGB)	1727
1. Allgemeines	1727
2. Sachlicher und zeitlicher Geltungsbereich	1728
3. Voraussetzungen der Genehmigung im Einzelnen	1729
a) Allgemeine materielle Voraussetzungen – b) Gesetzlich geregelte Spezialfälle – c) Weiterer Mieterschutz	
4. Verfahren	1731
5. Genehmigungspflicht nach § 172 Abs. 1 S. 4 BauGB und Grundbuchamt und Notar	1731
D. Verfügungsbeschränkungen zur Sicherstellung der baulichen Nutzung (§ 35 Abs. 5 BauGB)	1732
E. Verkehrsbeschränkungen bei Baulandumlegung (§§ 45–84 BauGB)	1732
1. Rechtsgrundlagen und Zweck der Umlegung	1732
a) Rechtsgrundlagen – b) Zweck der Umlegung	
2. Einleitung des Verfahrens und Umlegungsstelle	1734
a) Einleitung des Verfahrens und Grundbuchvermerk – b) Umlegungsstelle	
3. Verfügungssperre während der Umlegung	1735
a) Allgemeiner Inhalt der Verfügungssperre – b) Einzelheiten zur Verfügungssperre – c) Genehmigungsfreie Vorgänge – d) Versagung der Genehmigung – e) Genehmigungsverfahren – f) Genehmigungspflicht und Grundbuchamt	
4. Verfügungen über Alt- und Neugrundstücke während der Umlegung	1739
a) Verfügung über die alten Grundstücke – b) Keine Abtretung des Zuteilungsanspruchs – c) Verfügung über die neuen Grundstücke	
5. Abschluss der Umlegung, Grundbuchberichtigung	1741
6. Vereinfachte Umlegung (§§ 80–84 BauGB)	1743
7. Freiwillige Umlegung	1744
F. Verkehrsbeschränkungen und Erwerbsrechte in Sanierungsgebieten (§§ 136 ff. BauGB)	1745
1. Allgemeine Fragen	1745
2. Überblick über die genehmigungspflichtigen Vorgänge	1746
a) Auflassung – b) Belastung – c) Verkauf – d) Baulast – e) Teilung – f) Nutzungsrechte – g) Wirkung einer Veränderungssperre – h) Verpfändung	
3. Gründe für die Versagung der Genehmigung	1748
4. Erwerbspflicht der Gemeinde bei Versagung der Genehmigung	1749
5. Erteilung der Genehmigung	1749
6. Genehmigungsbehörde und Genehmigungsverfahren	1749
7. Genehmigungspflicht und Grundbuchamt	1750
8. Freistellung von der Genehmigungspflicht	1750
9. Teilweiser Wegfall der Genehmigung nach Landwirtschaftsrecht	1750
10. Der Ausgleichsbetrag des Eigentümers	1751
G. Besondere Vorschriften für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich (§§ 165–171 BauGB)	1751
1. Entwicklungsgebiet und -satzung	1751
2. Entwicklungsvermerk	1751
3. Genehmigungspflichtige Rechtsvorgänge und Genehmigung	1751
4. Bodenordnung und Landwirtschaftsrecht	1752

5. Abschluss der Entwicklung	1752
III. Vormaliges Heimstättenrecht	
A. Aufhebung des RHeimstG	1752
B. Löschung des Heimstättenvermerks	1753
1. Löschung des Reichsheimstättenvermerks nach dem 31. 12. 1998	1753
2. Löschung des Reichsheimstättenvermerks in Grundbüchern des Beitrittsgebiets	1753
C. Keine Eigentümergrundschuld aus Altrechten bei Erlöschen der Forderung	1753
1. Erlöschen der Hypothek oder Grundschuld	1753
2. Grundbuchhinweis bei Löschung des Heimstättenvermerks	1754
D. Rechtsbehelf	1754
IV. Verfügungsbeschränkungen nach Landwirtschaftsrecht	
A. Allgemeine landwirtschaftliche Verfügungsbeschränkungen (GrdstVG)	1755
1. Rechtsgrundlagen	1755
a) Bundesrecht – b) Landesrecht	
2. Vom Grundstückverkehrsgesetz erfasste Grundstücke (grundstücksgleiche Rechte)	1755
a) Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, Betrieb – b) Moor- und Ödland – c) Grundstücksbegriff – d) Baugelände und Bauerwartungsland – e) Erbbaurecht – f) Sonstige grundstücksgleiche Rechte	
3. Verfügungsbeschränkungen bei rechtsgeschäftlicher Veräußerung	1757
a) Art und Wirkung der Veräußerungsbeschränkungen – b) Genehmigungspflichtige Veräußerungen – c) Genehmigungsfreie Veräußerungen – d) Rechtslage bei Höfen und Anerbengütern – e) Genehmigungsbehörde – f) Grundsätze für die Entscheidung der Genehmigungsbehörde – g) Fälle, in denen die Genehmigung erteilt werden muss – h) Fälle, in denen die Genehmigung versagt werden muss – i) Genehmigung unter einer Auflage oder Bedingung – j) (<i>nicht besetzt</i>) – k) Verfahren vor der Genehmigungsbehörde – l) Genehmigungsversagung und Vorkaufrechtsausübung im Rechtsbehelfsverfahren – m) Verfahren vor dem Amtsgericht – n) Verfahren vor dem Oberlandesgericht – o) Verfahren vor dem Bundesgerichtshof – p) Fragen der Rechtskraft und der erneuten Antragstellung – q) Verhältnis der Veräußerungsbeschränkungen nach dem Grundstücksverkehrsgesetz zu anderen Veräußerungsbeschränkungen	
4. Zwangsweise Grundstücksveräußerung	1781
5. Belastungsbeschränkungen	1781
a) Grundpfandrecht – b) Nießbrauch	
6. Grundbuchamt und Verfügungsbeschränkungen nach GrdstVG	1782
a) Genehmigung als Eintragungserfordernis – b) Prüfungspflicht des Grundbuchamts – c) Rechtskraft der Genehmigung	
7. Notar und Verfügungsbeschränkungen nach GrdstVG	1786
a) Belehrungspflicht – b) Stellung des Genehmigungsantrags und Entgegennahme der Entscheidung durch den Notar	
B. Verfügungsbeschränkungen bei Flurbereinigung	1787
1. Rechtsgrundlagen und Zweck der Flurbereinigung	1788
a) Rechtsgrundlagen – b) Zweck der Flurbereinigung	
2. Rechtslage während der Flurbereinigung	1788
a) Grundsätzlich keine Sperre des Grundstückverkehrs – b) Verfahren während der Flurbereinigung – c) Wirkung der Flurbereinigung gegen den Erwerber – d) Ausnahmeweises Bestehen einer Verfügungsbeschränkung – e) Vorläufige Besitzeinweisung – f) Beschränkungen für die Teilnehmergeinschaft	
3. Rechtslage nach durchgeführter Flurbereinigung	1792
a) Ausführungsanordnung und deren Wirkungen – b) Grundbuchberichtigung – c) Genehmigungspflichten nach erfolgter Flurbereinigung	
C. Landwirtschaftliche Bodenneuordnung im Beitrittsgebiet (LwAnpG)	1795
D. Vormaliges Entschuldungsrecht	1796
1. Rechtsgrundlage	1796
2. Arten der Entschuldungsvermerke	1796
V. Verfügungsbeschränkungen im Wirtschafts- und Sozialrecht	
A. Verfügungsbeschränkungen nach Sozialversicherungs- und Versorgungsrecht	1796
1. Sozialversicherungsträger	1796
a) Grundstückserwerb – b) Grundstücksveräußerung und -belastung	
2. Versorgungsrecht	1797
a) Belastung, Veräußerung – b) Löschung	

Inhaltsverzeichnis

B. Verfügungsbeschränkungen für Versicherungsunternehmen, Bausparkassen und Kapitalanlagegesellschaften; Kartellrecht	1798
1. Versicherungsunternehmen und Bausparkassen	1798
a) Grundstückserwerb – b) Verfügung über Grundstücke und Grundpfandrechte durch Versicherungsunternehmen	
2. Kapitalverwaltungsgesellschaften/Kapitalanlagegesellschaften	1799
3. Ausländische Kapitalanlagegesellschaften	1800
4. Kartellrecht	1800
C. Verfügungsbeschränkungen im Wohnungsbau	1801
1. Wohnraumförderungsgesetz, Wohnungsbindungsgesetz	1801
2. Bergarbeiterwohnungsbau	1802
D. Verfügungsbeschränkungen und Meldepflichten nach Außenwirtschaftsrecht	1802
VI. Verfügungsbeschränkungen für öffentliche Rechtsträger	
A. Verfügungsbeschränkungen nach Kommunalrecht	1803
1. Rechtsquellen	1803
2. Inhalt der Verfügungsbeschränkungen nach Gemeinderecht	1805
a) Veräußerung von Gemeindegrundstücken – b) Belastungsbeschränkungen	
3. Ähnliche Rechtslage für Ämter, Kreise und dgl	1808
a) Ämter und Kreise – b) Zweckverbände	
4. Rechtslage bei Bund und Ländern	1809
a) Bund – b) Bundesländer	
B. Verfügungsbeschränkungen nach Kirchenrecht	1809
1. Genehmigungspflicht und Vertretung	1809
2. Wirksamkeitserfordernis, Prüfung durch das Grundbuchamt	1812
3. Sonstiges	1812
C. Verfügungsbeschränkungen für Innungen und Handwerkskammern	1814
1. Innungen	1814
a) Handwerksinnung – b) Handwerkerschaften	
2. Handwerkskammern und dgl	1814
a) Handwerkskammern – b) Landes- und Bundesinnungsverbände	
D. Wasser- und Bodenverbandsrecht	1814
E. Verfügungsbeschränkungen für ausländische juristische Personen	1814
VII. Sonstige einschlägige Gesetze	
A. Verfügungsbeschränkungen im Enteignungsverfahren	1815
B. Bundesrecht	1815
1. Rechtsträger-Abwicklungsgesetz	1815
2. Bahneinheiten (Art. 112 EGBGB)	1815
3. Familienfideikommisse	1815
4. Bergwerkseigentum	1816
5. Ausgleichsleistungsgesetz	1816
6. Al-Qaida-Verordnung	1816
C. Landesrecht	1816
1. Baden-Württemberg	1816
a) Teilungsverbot – b) Stiftungen – c) Grundpfandrechte – d) Bodenverkehr	
2. Bayern	1817
a) Almgrundstücke – b) Stiftungen	
3. Sonstige Länder	1817
4. Rechtsgrundlagen landesrechtlicher Beschränkungen	1818
D. Die Grundstücksverkehrsordnung (GVO) im Beitrittsgebiet	1818
1. Zweck der GVO, Wirkung	1818
2. Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte	1819
3. Genehmigungsfreie Rechtsgeschäfte	1820
a) Zweiterwerb – b) Erwerb vom eingetragenen Restitutionsberechtigten – c) Veräußerungen vom Eigentümer – d) Auflassungsvormerkung – e) Rechtserwerb bei Zwangsversteigerung – f) Rechtserwerb ohne Anmeldevermerk	

4. Die Genehmigungstatbestände	1823
a) Antrag – b) Zustimmung des Anmelders – c) Veräußerung nach § 3c VermG – d) Restitutionsanspruch offensichtlich unbegründet	
5. Verfahren und Zuständigkeit	1824
6. Aufhebung und Anfechtung der Genehmigung	1825
7. Grundbuchamt	1827
8. Notar	1827
VIII. Öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte	
A. Vorkaufsrechte nach Baugesetzbuch	1828
1. Rechtsgrundlagen, Geltungsbereich	1828
2. Die Vorkaufsrechte im Einzelnen	1829
a) Das allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB – b) Das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB – c) Konkurrenzverhältnis der Vorkaufsrechte	
3. Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts	1830
a) Ausübung nur bei Kaufvertrag mit Dritten – b) Sonstige gesetzliche Ausübungsverbote – c) Ausübung nur bei Wohl der Allgemeinheit	
4. Ausübungserklärung und Frist	1832
5. Anzeigepflicht an die Gemeinde	1833
6. Die Wirkung der Vorkaufrechtsausübung	1834
a) Entdinglichung – b) Art der Vorkaufrechtsausübung – c) Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter – d) Rechtsmittel – e) Schicksal des ursprünglichen Kaufvertrags nach Ausübung des gemeindlichen Vorkaufrechts – f) Sonstiges	
7. Grundbuchamt und Vorkaufsrecht	1837
a) Negativattest nur bei Kaufverträgen – b) Zuständigkeit für Erteilung des Negativattestes – c) Pflicht zur Erteilung des Negativzeugnisses	
8. Notar und Vorkaufsrecht	1840
a) Vollzugsvollmacht des Notars – b) Belehrungspflicht	
B. Gesetzliche siedlungsrechtliche Vorkauf- und Wiederkaufsrechte	1840
1. Rechtsgrundlagen und Grundsatzfragen	1840
a) Rechtsgrundlagen des siedlungsrechtlichen Vorkaufrechts – b) Grundsatzfragen	
2. Voraussetzungen für die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufrechts	1841
a) Ausübungsvoraussetzungen – b) Mindestgröße für die Ausübung des Vorkaufrechts – c) Vorkaufsrecht grundsätzlich nur an landwirtschaftlichen Grundstücken – d) Vorkaufsrecht besteht nur beim Verkauf – e) Nichtbestehen des Vorkaufrechts bei Verkauf an bestimmte Erwerber – f) Vorkaufsrecht nur bei Vorliegen eines Genehmigungs-Versagungsgrundes	
3. Mitteilungs- und Zwischenbescheidverfahren	1845
a) Mitteilungspflicht an Siedlungsbehörde – b) Zwischenbescheid an Verkäufer	
4. Verfahren bei Ausübung des Vorkaufrechts	1846
a) Zeitpunkt der Vorkaufrechts-Ausübung – b) Fristgemäße Mitteilung der Vorkaufrechts-Ausübung an die Beteiligten – c) Anrufung des Landwirtschaftsgerichts	
5. Folgen der wirksamen Ausübung oder Nichtausübung des Vorkaufrechts	1849
a) Folgen des Vertragszustandekommens – b) Folgen der Nichtausübung eines an sich bestehenden Vorkaufrechts	
6. Sonstige Fragen zum siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht	1849
a) Erwerbsrecht dritter Personen – b) Verzicht auf Vorkaufsrecht – c) Belehrungspflicht des Notars – d) Grundbuchamt und siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht – e) Kostenfragen	
7. Siedlungsrechtliche Wiederkaufsrechte	1851
a) Wiederkaufsrecht des Siedlungsunternehmens – b) Wiederkaufsrecht des Ansiedlers	
C. Sonstige Vorkaufsrechte	1852
1. Vorkaufsrecht des Mieters bei Umwandlung (§ 577 BGB)	1852
2. Vorkaufsrechte bei verkehrsrechtlichen Verfahren	1856
2a. Vorkaufsrecht nach Bundesnaturschutzgesetz	1856
2b. Hochwasser- und küstenschutzrechtliches Vorkaufsrecht	1856
3. Vorkaufsrechte nach Landesrecht	1857
a) Denkmalschutz – b) Naturschutz, Forstrecht – c) Sonstiges	
4. Vorkaufsrecht nach §§ 20, 20a VermG von Mietern, Nutzern und Berechtigten	1860
5. Vorkaufsrecht des Nutzers nach § 57 SchuldRAnpG	1861

Sechster Teil. Euro als Währung, frühere Wahrungsumstellungen und Lastenausgleich

I. Umstellung eingetragener Rechte auf den Euro

A. Der Euro als Währungseinheit	1863
1. Umrechnungskurs	1863
2. bergangszeitraum 1999/2001	1864
B. Umstellung der Währungsbezeichnung im Grundbuch bis 31. 12. 2001	1864
C. Umstellung der Währungsbezeichnung im Grundbuch ab 1. 1. 2002	1864
1. Währungseinheit	1864
2. Umstellung im Grundbuch	1865
3. Umstellung auf Antrag	1865
4. Vermerk auf Hypothekenbrief	1865
5. Umstellung DDR-Mark	1866
6. Keine neue Eintragung auf DM	1866
D. Bewilligungsinhalt vom 1. 1. 2002 an	1866
1. Folgeeintrag zu DM-Recht	1866
2. Betragsangabe neuer Eintragungen	1866
E. Rechte in anderen Währungen	1867

II. Währungsreform 1948

A. Arten der Umstellung	1867
B. Fristen für die Eintragung der Vollumstellung im Grundbuch	1867
C. Unterlagen für die Eintragung der Umstellung	1868
D. Erleichterung der Eintragung der Umstellung nach Fristablauf	1868
E. Erleichterungen für die Löschung umgestellter Grundpfandrechte	1869

III. Mark-, GM- und RM-Rechte im Beitrittsgebiet

IV. Lastenausgleich

Siebter Teil. Die BGB-Gesellschaft im Grundbuch

I. Allgemeine Erläuterungen/Chronologie

II. Die Bezeichnung der GbR im Grundbuch

III. Übergangsrecht und nachträgliche Eintragung von Gesellschaftern einer GbR im Grundbuch (Behandlung der Altfälle, Art. 229 § 21 EGBGB)

IV. Rechtsgeschaftlicher Immobilienerwerb durch eine GbR

V. Erwerb durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung

VI. Verauferung einer Immobilie durch eine GbR (§ 899a BGB)

A. Inhalt des § 899a BGB	1887
B. Existenz der GbR	1889
C. Reichweite des § 899a BGB (schuldrechtliches RG)	1890

VII. Vollmacht und GbR

VIII. Änderungen im Gesellschafterbestand einer GbR

A. Allgemeines	1892
B. Gesetzgeberische Motive (ERVGBG)	1893
C. § 899a BGB und Änderungen im Gesellschafterbestand	1893
D. Ausscheiden eines Gesellschafter und Anwachsung	1894
E. Eintritt eines Gesellschafter	1895
F. Anteilsübertragung	1895

G. Tod eines Gesellschafters	1897
H. Grundbuchberichtigungszwang, § 82 S. 3 GBO	1899

IX. Auflösung einer GbR

X. Umwandlung GbR in OHG/KG und umgekehrt

XI. Zwangshypothek an einer GbR-Immobilie

A. Titel gegen die GbR	1902
B. Titel gegen alle GbR-Gesellschafter	1903
C. Titel gegen einzelne Gesellschafter	1904

XII. Zwangshypothek zugunsten einer GbR

XIII. Eintragungsfähigkeit von Verfügungsbeeinträchtigungen am einzelnen GbR-Anteil

A. Nießbrauch am einzelnen GbR-Anteil	1906
B. Testamentsvollstrecker- bzw. Nacherbenvermerk am einzelnen GbR-Anteil	1907
C. Insolvenzvermerk am einzelnen GbR-Anteil	1908
D. Bedingte Anteilsübertragung am einzelnen GbR-Anteil; Verpfändung/Pfändung des einzelnen GbR-Anteils	1909

XIV. Verwalterfähigkeit einer GbR; Verwalterzustimmung nach § 12 WEG

XV. GbR und Veräußerungszustimmung nach § 5 ErbbauRG

XVI. GbR und grunderwerbsteuerliche Fragen

Achter Teil. ABC der Eintragungskosten in Grundbuchsachen

Sachregister	1935
--------------------	------