



8. Teil: Liegenschaftsrecht

- I. Das Grundbuch**
- II. Übereignung von Grundstücken**
- III. Der Erwerb vom Nichtberechtigten**
- IV. Die Vormerkung**
- V. Das Vorkaufsrecht**
- VI. Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche**
- VII. Das Nachbarrecht**
- VIII. Nutzungsrechte an Grundstücken**



I. Das Grundbuch

Literatur: Kollhosser, Das Grundbuch – Funktion, Aufbau und Inhalt, JA 1984, 558; ders., Grundprobleme des Grundbuchverfahrens, JA 1984, 714; Schmitz, Wegweiser durch das Grundbuchverfahren, JuS 1994, 962 ff., 1054 ff.

- dient der **Registrierung der Grundstücke** und der sie berührenden Rechtsvorgänge
- zur **staatlichen Angelegenheit** gemacht
 - Bedeutung von Grundstücken für den Einzelnen
 - wirtschaftliche Bedeutung
 - Bedeutung klarer Verhältnisse im Nachbarschaftsrecht
 - Notwendigkeit staatlichen Rückgriffs auf das Grundeigentum zur Erfüllung staatlicher Aufgaben



I. Das Grundbuch

- Grundbuch ist ein besonderes Register
 - **Rechtsgrundlagen**
 - Grundbuchordnung (GBO, 1897, zuletzt neu bekannt gemacht 1994, zuletzt geändert 2001)
 - Grundbuchverordnung (AusführungsVO von 1935)
 - **Formelles Grundbuchrecht**
 - Einrichtung der Grundbuchbehörden und Grundbücher
 - betrifft das zu beachtende Verfahren
 - überwiegend in der **GBO** geregelt
 - **Materielles Grundbuchrecht**
 - Wirksamkeitsvoraussetzungen dinglicher Rechtsänderungen
 - überwiegend im **BGB** geregelt



I. Das Grundbuch

- Verknüpfung **von formellem und materiellem Grundbuchrecht**
 - dingliche Rechtsänderung erfordert zu ihrer Wirksamkeit die Eintragung (§ 873 BGB)
 - **Vorteil:** höhere Gewähr für die Richtigkeit des Grundbuchs
- Grundbücher werden von den Amtsgerichten geführt (§ 1 GBO)
 - Angelegenheit der freiwilligen Gerichtsbarkeit
 - Grundbuchamt ist gerichtsorganisatorisch eine Abteilung des Amtsgerichts
 - örtlich zuständig ist das Amtsgericht für alle in seinem Bezirk gelegenen Grundstücke
 - es werden idR Grundbuchbezirke gebildet, die den Gemeindebezirken entsprechen



I. Das Grundbuch

- Gegen Entscheidungen des Grundbuchamts ist die **Beschwerde zum Landgericht** möglich
- weitere Beschwerde zum OLG
- Für Amtspflichtverletzungen des Grundbuchrichters, des Rechtspflegers und der sonstigen Grundbuchbeamten haftet der Staat (Land) nach Art. 34 GG iVm § 839 BGB
 - keine Anwendung des Richterprivilegs (§ 839 II)
 - es werden keine Urteile erlassen und keine Streitigkeiten entschieden
 - Anwendung von § 839 I 2 (bei Fahrlässigkeit nachrangig gegenüber anderen Ersatzmöglichkeiten)
 - Anwendung von § 839 III (Schadensbegrenzungspflicht des Geschädigten)



1. Funktionen des Grundbuchs

- Verwirklichung des Publizitätsgrundsatzes im Grundstücksrecht
- **Materielle Publizität**
 1. **Übertragungswirkung:** rechtsgeschäftliche Änderungen bedürfen der Eintragung, **§ 873**
 2. **Vermutungswirkung** wird durch das Grundbuch gegenüber dem Besitz bei Mobilien verstärkt
 - **§ 891:** Vermutung der Richtigkeit
 - eingetragenes Recht besteht
 - gerötetes Recht besteht nicht mehr
 - eintragungsfähige, aber nicht eingetragene Rechte bestehen nicht
 3. **Gutglaubenswirkung:** wer sich auf den Inhalt des Grundbuchs verlässt, wird in seinem guten Glauben geschützt, **§ 892**



1. Funktionen des Grundbuchs

- Vorteile für den Rechtsverkehr
- Gefahren für den Rechtsträger durch nicht korrekt vorgenommene Eintragungen
 - Mittel dagegen
 - Grundbuchberichtigungsanspruch, §§ 894 ff.
 - zur vorläufigen Sicherung: Eintragung eines Widerspruchs gegen die Richtigkeit des Grundbuchs, § 899



1. Funktionen des Grundbuchs

- **Informationsquelle als öffentliches Register (formelle Publizität):**
 - Jeder, der ein berechtigtes Interesse darlegt, kann Einsicht nehmen, § 12 GBO
 - unnötige Inanspruchnahme des GBA ist zu vermeiden
 - Geheimhaltungsinteressen des Eingetragenen sollen geschützt werden
 - Berechtigtes Interesse liegt bei jedem vor, der Rechtsbeziehungen zum Grundstück hat oder bei dem diese unmittelbar bevorstehen
 - **Bsp.:** Käufer des Grundstücks, Inhaber von Grundstücksrechten. Auch Informationsrecht der Presse, allerdings Darlegung des berechtigten Interesses erforderlich



2. Inhalt und Aufbau

- **Dokumentation dinglicher Rechte**
- **Eintragungsfähige Rechte**
 - keine gesetzliche Festlegung
 - Orientierung an § 892 wegen der Möglichkeit gutgläubigen Erwerbs
 - alle dinglichen Rechte an Grundstücken
 - alle grundstücksgleichen Rechte, wie Erbbaurecht und nach einer Ansicht Wohnungseigentum
 - außerdem insbes. Verfügungsbeschränkungen und Erwerbsverbote
 - Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs
 - Vormerkung, § 883



2. Inhalt und Aufbau

- **Nicht eintragungsfähige Rechte:**
 - nicht anerkannte Sachenrechte
 - z.B. Nutzpandrecht an Grundstücken – Antichrese ist nur bei beweglichen Sachen möglich
 - obligatorische Rechte
 - wie Miete und Pacht
 - persönliche Verhältnisse
 - wie Geschäftsunfähigkeit, Betreuung etc.
 - rechtsgeschäftliche Verfügungsbeschränkungen
 - da nach § 137 nicht mit dinglicher Wirkung ausgestattet
 - öffentlichrechtliche Rechtsverhältnisse wie öffentliche Lasten, § 54 GBO
 - z.B. Grundsteuer, Erschließungsbeiträge oder gesetzliche Vorkaufsrechte wie §§ 24 ff. BauGB



2. Inhalt und Aufbau

- **Zu unterscheiden:** Eintragungsfähigkeit und Eintragungsbedürftigkeit
- **Alle rechtsgeschäftlichen Rechtsänderungen sind eintragungsbedürftig, alle nicht-rechtsgeschäftlichen Änderungen sind eintragungsfrei, aber eintragungsfähig**
- **Beispiel:** Der Erbe wird auch ohne Eintragung Grundstückseigentümer. Er kann aber als Eigentümer eingetragen werden. Dabei handelt es sich dann um eine Grundbuchberichtigung.



2. Inhalt und Aufbau

- **Das Grundbuch informiert**
 - über das Grundstück, seine Bezeichnung, seine Größe und seine Lage
 - über den Eigentümer und den Rechtsgrund seines Eigentumserwerbs
 - über die mit dem Grundstückseigentum verbundenen Rechte
 - über die auf dem Grundstück ruhenden Lasten
- Das **Grundbuch iSd BGB** bezeichnet das Grundbuchblatt, das über jedes Grundstück geführt wird, § 3 I 2 GBO



2. Inhalt und Aufbau

I. **Begriff des Grundstücks** ist vorausgesetzt

- **wirtschaftlicher** Grundstücksbegriff: Teil der Erdoberfläche, der äußerlich erkennbar abgegrenzt ist und in irgendeiner Weise genutzt oder bewirtschaftet wird
- **formaler** Begriff, Grundstück im Rechtssinn: ein katastermäßig vermessener und bezeichneter Teil der Erdoberfläche, der im Grundbuch als Grundstück geführt wird
 - **Kataster:** amtliches Verzeichnis der Grundstücke
 - **Vermessungseinheit:** Katasterparzelle bzw. Flurstück
 - Die Benennung des Grundstücks erfolgt nach der Nummer der Parzelle im Kataster
 - Ein Grundstück kann mehrere Parzellen umfassen



2. Inhalt und Aufbau

- **Unterteilung**
 - **Aufschrift**
 - zuständiges AG
 - Grundbuchbezirk
 - Band und/oder Blatt
 - **Bestandsverzeichnis, §§ 6, 7 GBV**
 - laufende Nr. des Grundstücks
 - Angaben aus dem Kataster über die Gemarkung, die Parzellenummer, die Karte, in der die Parzelle verzeichnet ist, die Größe des Grundstücks, Wirtschaftsart und Lage sowie die mit dem Eigentum am Grundstück verbundenen Rechte
 - diese Angaben charakterisieren das Grundstück in seiner räumlichen Lage und Größe



2. Inhalt und Aufbau

- **3 inhaltliche Abteilungen**
 - **Abteilung I:** bezeichnet den Eigentümer und den Erwerbsgrund
 - **Abteilung III:** die Hypotheken-, Grund- und Rentenschulden
 - **Abteilung II:** alle übrigen Lasten und Beschränkungen, wie z. B. einen Nießbrauch, eine Grunddienstbarkeit, eine Verfügungsbeschränkung wegen Insolvenzeröffnung
- **Diese Unterteilung erscheint wegen praktischer Gesichtspunkte sinnvoll, weil die Sicherungs- und Verwertungsrechte in der Praxis häufiger vorkommen**



2. Inhalt und Aufbau

- Ausrichtung des Grundbuchs an den Grundstücken: **Realfolium**
- **Andere Möglichkeit:** Personalfolium, am Eigentümer orientiert
 - früher in Gebieten mit klein parzelliertem Streubesitz üblich
 - heute nicht mehr vorgesehen
 - Mischform durch Möglichkeit der Zusammenschreibung, § 4 GBO (zusammengeführtes Realfolium)
- **Seit den 90er Jahren:** Umstellung auf EDV
 - diese wird aufgrund von RVOen der Länder durchgeführt (aufgrund von §§ 126 – 134 GBO)
 - in Berlin bereits abgeschlossen



3. Eintragungsverfahren

- **Drei Voraussetzungen**
 - **Antrag**
 - **Bewilligung**
 - **Voreintragung des Berechtigten**
- **Grundbuchamt wird nur auf Antrag tätig**
- **Formelle Prüfung der Voraussetzungen**
 - erreicht durch die Wahl der Surrogate für eine materielle Prüfung eine Richtigkeitswahrscheinlichkeit
 - Bewilligung des Betroffenen als Ersatz für die Überprüfung einer dinglichen Einigung
 - „Ermittlung“ des Verfügungsberechtigten durch Grundsatz der Voreintragung



3. Eintragungsverfahren

I. Eintragung grundsätzlich nur **auf Antrag, § 13 GBO**

- Ist ein Antrag für eine Eintragung erforderlich, ist das GBA an den Antrag gebunden.
- Antragsberechtigt ist gem. § 13 I 2 GBO
 - der von der Eintragung in seinem dinglichen Recht Betroffene
 - der durch die Eintragung Begünstigte
 - Vollmachtsvermutung zugunsten des Notars, § 15 GBO
- Antrag ist eine verfahrensrechtliche Willenserklärung
- Für die Erledigung gilt das Prioritätsprinzip, §§ 17, 45 GBO.
- materiellrechtliche Auswirkungen des Antrags
 - Verfügungsbeschränkung des Verfügenden schadet nicht, § 878
 - Anknüpfung für guten Glauben



3. Eintragungsverfahren

II. Eintragungsbewilligung, § 19 GBO

- **beachte § 29 GBO:** notarielle Form
- **formelles Konsensprinzip**
 - d.h. einseitige Bewilligung des Berechtigten reicht aus (formelles Grundbuchrecht), obwohl nach materiellem Recht eine Einigung der Beteiligten gem. § 873 erforderlich ist
- z.T. ergänzt durch materielles Konsensprinzip, § 20 GBO
 - bei Auflassung eines Grundstücks, § 925 BGB
 - bzgl. Bestellung, Inhaltsänderung oder Übertragung eines Erbbaurechts
- einseitige Bewilligung ist neben der formfreien Einigung nach § 873 erforderlich



3. Eintragungsverfahren

III. Voreintragung des Betroffenen, § 39 GBO

- Berechtigter, dessen Recht von der Eintragung betroffen ist, muss eingetragen sein
 - formales Erfordernis, das eine hohe Richtigkeitsgewähr bietet
- **Vertrauen auf die korrekte Führung des Grundbuchs:** der Eingetragene ist in aller Regel auch der wirklich Berechtigte
- Keine Prüfung, ob materiell eine wirksame Einigung vorliegt
 - **Rspr.:** Bei offenkundiger oder jedenfalls erkannter Unrichtigkeit darf nicht eingetragen werden
- **Hauptvorteil:** Schnelligkeit der Eintragung durch Entlastung des Grundbuchamts



4. Rang der Grundstücksrechte

- **Rang der Grundstücksrechte, § 879 BGB**
 - Zeitpunkt des Eingehens der Anträge ist genau festzuhalten, **§ 13 I 2 GBO**
 - Rang der Grundstücksrechte richtet sich nach dem **Prioritätsgrundsatz**
 - **§ 879 I 1:** für Rechte, die in derselben Abteilung eingetragen werden, entscheidet die Reihenfolge der Eintragungen
 - **§ 879 I 2:** für Rechte, die in unterschiedlichen Abteilungen eingetragen werden, entscheidet das Eintragungsdatum
 - Rangfrage ist wichtig, wenn im Fall der Zwangsversteigerung eines Grundstücks nicht alle gesicherten Gläubiger befriedigt werden können
 - Aufgrund der gesetzlich festgelegten Rangordnung nach der zeitlichen Entstehung wird in dieser Reihenfolge die Befriedigung der Gläubiger aus dem Erlös herbeigeführt



4. Rang der Grundstücksrechte

- Parteien können Vereinbarungen hinsichtlich der Rangstelle eines Rechts treffen
 - muss nach § 879 III BGB ins Grundbuch eingetragen werden
 - kann nachträglich geändert werden, § 880 BGB
 - kann durch Vorbehalt freigehalten werden, § 881 BGB



4. Rang der Grundstücksrechte

- **Sollvorschrift:** Eintragung nach dem zeitlichen Eingang der Anträge (§§ 17, 45 GBO)
 - Eintragung bleibt trotz Verstoß gültig
 - **H.M.:** Benachteiligter hat gegenüber dem Bevorzugten keinen Bereicherungsanspruch, nur Amthaftungsanspruch nach Art. 34 GG, § 839 BGB, weil es sich um einen Fehler des Grundbuchamts handelt
 - **A.A.:** Kondiktionsanspruch, da Eingriff in geschützte Rangaussicht. **Arg.:** Vergleich mit gesetzlichen Eigentumserwerbstatbeständen bei beweglichen Sachen, §§ 946 ff. Auch hier klare Rechtszuordnung, aber schuldrechtlicher Ausgleich durch §§ 812 ff. (*Vgl. Weber, SR II, S. 94f.*)
 - Grundbuch wird durch einen solchen Fehler nicht unrichtig
 - der Rechtsverkehr kann sich auf die im Grundbuch verzeichnete Rangfolge verlassen.