

Handbuch der Rechtspraxis
Band 4

Handbuch der Rechtspraxis

Band 4

Grundbuchrecht

von

Dipl.-Rpfl. Dr. Benedikt Berthold

Notar in Erkelenz

Dr. Sebastian Löffler

Notar in Nürnberg

Dipl.-Rpfl. Ernst Riedel

Dozent an der Hochschule für den
öffentlichen Dienst in Bayern

Fachbereich Rechtspflege, Starnberg

Dr. Melanie Falkner

Notarin in Ochsenfurt

Ralf Rebhahn

Notar in Nürnberg

Harald Wilsch

Bezirksrevisor
bei dem Grundbuchamt München

17., neubearbeitete Auflage 2026

Das Werk wurde als Handbuch begründet
und bis zur 5. Auflage fortgeführt von

Karl Haegele †

fortgeführt

von der 6. Auflage bis zur 14. Auflage von

Dr. Hartmut Schöner

Notar in München

Kurt Stöber †

Regierungsdirektor
in Rothenburg ob der Tauber

fortgeführt

von der 15. Auflage bis zur 16. Auflage von

Dipl.-Rpfl. Ernst Riedel

Dozent an der Hochschule für
den öffentlichen Dienst in Bayern
Fachbereich Rechtspflege, Starnberg

Michael Volmer

Notar in Aschaffenburg

Harald Wilsch

Bezirksrevisor
bei dem Grundbuchamt München



C.H. BECK

Zitiervorschlag:
Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 700

beck.de

ISBN PRINT 978 3 406 77231 3

© 2026 Verlag C.H.Beck GmbH & Co. KG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
info@beck.de

Satz, Druck und Bindung: Druckerei C.H.Beck Nördlingen
(Adresse wie Verlag)

Umschlag: Druckerei C.H.Beck Nördlingen

chbeck.de/nachhaltig
produktsicherheit.beck.de

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.
Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes
zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

Vorwort

Die großen Gesetzesnovellen der vergangenen Jahre gaben Anlass zu einer umfassenden Neubearbeitung des Schöner/Stöber, der nun in der 17. Auflage vorliegt. Exemplarisch genannt seien die Novellierung des Wohnungseigentumsrechts, das reformierte Vormundschafts- und Betreuungsrecht, die Änderungen des MoPeG, des neuen Personengesellschaftsrechts, die Einführung des Gesellschaftsregisters und seine Auswirkungen auf das Grundbuchverfahren, das Sanktionsdurchsetzungsgesetz II, die neuen Verfügungsbeschränkungen nach dem BauGB sowie die Verordnung zur Erleichterung der Grundbucheinsicht für Windenergieanlagen, Solaranlagen und Telekommunikationsnetze. Berücksichtigung fanden darüber hinaus weitere Gesetzesänderungen, etwa die erleichterte Übertragbarkeit von Dienstbarkeiten nach § 1092 Abs. 3 BGB und das neue Namens- und Stiftungsrecht, sowie Literatur und Rechtsprechung bis überwiegend Frühjahr 2026. Herr Notar Michael Volmer ist aus dem Kreis der Bearbeiter ausgeschieden. Die verbliebenen und die neuen Autoren sowie der Verlag C. H. Beck sagen Herrn Volmer Dank für seine Mitarbeit. Den Autorenkreis verstärkt haben Frau Notarin Dr. Melanie Falkner, Notarin in Ochsenfurt, Herr Notar und Diplom- Rechtspfleger Dr. Benedikt Berthold, Notar in Erkelenz, sowie Herr Notar Dr. Sebastian Löffler und Herr Notar Ralf Rebhan, beide Notar in Nürnberg. Mit Nürnberg kehrt das Werk teilweise an die alte Wirkungsstätte des namensgebenden Bearbeiters Kurt Stöber zurück, der lange Zeit am Amtsgericht Nürnberg beschäftigt war. Dies zeigt die Kontinuität des Werkes, dem sich die Autoren auch weiterhin verpflichtet fühlen, eines Handbuchs von Rechtspraktikern für die Rechtspraxis.

Augsburg, Erkelenz, München, Nürnberg, Ochsenfurt,
Frühjahr 2026

Dr. Benedikt Berthold
Dr. Melanie Falkner
Dr. Sebastian Löffler
Ralf Rebhan
Ernst Riedel
Harald Wilsch

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XXXVII
Literaturverzeichnis	XLV

Erster Teil.

Grundstücks- und Grundbuchrecht

A. Begriffe, Grundsätze und Rechtsquellen	1
B. Organe des Grundbuchwesens	11
C. Antragseingang; Akten- und Registerführung	15
D. Einrichtung des Grundbuchs	21
E. Eintragungsvoraussetzungen	26
F. Die Grundbucheintragung	106
G. Rangverhältnisse im Grundbuch	215
H. Beweiskraft und öffentlicher Glaube des Grundbuchs	224
I. Grundbuchberichtigung, Grundbuchunrichtigkeit	241
J. Zwischenverfügung, Zurückweisung (§ 18 GBO)	277
K. Rechtsbehelfe und Rechtsmittel in Grundbuchsachen (§ 12c Abs. 4, 5 GBO, §§ 71–81 GBO; § 11 RPflG)	309
L. Grundbuch- und Grundakten-Einsicht, Abschriften- und Auskunftserteilung sowie Protokollierungspflicht	325

Zweiter Teil.

Grundbuchformulare mit Erläuterungen

A. Aufschrift des Grundbuchblatts § 5 GBV	363
B. Bestandsverzeichnis des Grundbuchs §§ 2–7 GBO; §§ 4, 6–8 GBV	366
C. Erste Abteilung des Grundbuchs	439
D. Zweite Abteilung des Grundbuchs	572
E. Dritte Abteilung des Grundbuchs	1033

Dritter Teil.

Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht

A. BesonderheitengegenüberdemallgemeinenRecht	1309
B. BegründungvonWE(TE)	1317
C. FormderBegründungvonWE(TE)	1356
D. PrüfungspflichtdesGrundbuchamts	1366
E. GrundbuchmäßigeBehandlung	1389
F. Entstehung des Sondereigentums bei noch zu errichtenden Gebäuden	1400
G. GemeinschaftderWohnungseigentümer	1407
H. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Vermögens	1466
I. VerfügungüberdasWE(TE)	1486
J. Inhaltsänderung, Unterteilung, andere Verfügungen	1494
K. EntscheidungdurchdasGericht, EntziehungdesWohnungseigentums	1526
L. Aufhebungder Gemeinschaft; Aufhebung von Wohnungs- und Teileigentum ..	1528
M. Wohnungserbbaurecht(Teilerbbaurecht)	1530
N. Dauerwohnrecht–Dauernutzungsrecht	1533

Vierter Teil.

Für Notar und Grundbuchamt wichtige einzelne Rechtsfragen

A. Grundstückskauf	1541
B. Grundstücksauflassung und Eigentumseintragung	1614
C. Güterrechtliche Fragen	1631
D. Testamentsvollstreckung im Grundstücksrecht	1666
E. Vor- und Nacherbschaft im Grundstücksrecht	1688
F. Rechtsgeschäftliche Vertretung im Grundstücksverkehr	1715
G. Gesetzliche Vertretung im Grundstücksverkehr	1743
H. Familien- und betreuungsgerichtliche Genehmigung im Grundstücksverkehr nach der Reform des Vormundschafts- und Betreuungsrechts	1793

Fünfter Teil.

Öffentlich-rechtliche Verfügungsbeschränkungen und Vorkaufsrechte

A. Überblick	1861
B. Verkehrsbeschränkungen nach dem BauGB	1865
C. Vormaliges Heimstättenrecht	1904
D. Verfügungsbeschränkungen nach Landwirtschaftsrecht	1906
E. Verfügungsbeschränkungen im Wirtschafts- und Sozialrecht	1946
F. Verfügungsbeschränkungen für öffentliche Rechtsträger	1952
G. Sonstige einschlägige Gesetze	1967
H. Öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte	1970

Sechster Teil.

Euro als Währung, frühere Währungsumstellungen und Lastenausgleich

A. Umstellung eingetragener Rechte auf den Euro	2005
B. Währungsreform 1948	2009
C. Mark-, GM- und RM-Rechte im Beitrittsgebiet	2013
D. Lastenausgleich	2013

Siebter Teil.

Die BGB-Gesellschaft im Grundbuch

A. Chronologie: von der Gesamthand zur eGbR	2015
B. GbR als Erwerberin von Immobilien oder von dinglichen Rechten, § 47 Abs. 2 GBO	2019
C. Die eGbR als Veräußerin von Immobilien, Art. 229 § 21 EGBGB	2025
D. Löschungsbewilligung der GbR als Gläubigerin bzw. Berechtigte eines zu löschenden Rechts	2031
E. Inhaltsänderung eines dinglichen Rechts der GbR	2032
F. Zustimmung der GbR zur Grundpfandrechtslöschung oder zum Rangrücktritt eines Grundpfandrechts	2032
G. Abtretung eines Briefgrundpfandrechts der GbR	2033
H. Aufteilung des GbR-Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentum; Realteilung eines GbR-Grundstücks	2033
I. GbR stimmt als Grundstückseigentümerin der Übertragung oder Belastung des Erbbaurechts zu, § 5 ErbbauRG	2034
J. Verein ohne Rechtspersönlichkeit	2034
K. Identitätswahrender Formwechsel einer GbR; Statuswechsel	2035
L. Ausnahmen von der Voreintragungsobliegenheit nach Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB	2036

M. Änderungen im Gesellschafterbestand	2037
N. Liquidationslose Vollbeendigung der GbR, § 712a BGB	2041
O. eGbR und Verschmelzung bzw. Spaltung nach dem UmwG	2042
P. Zwangsvollstreckung und GbR	2044
Q. Die eGbR als Verwalterin nach WEG	2051

Achter Teil.

ABC der Eintragungskosten in Grundbuchsachen

Sachregister	2079
--------------------	------

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XXXVII
Literaturverzeichnis	XLV

Erster Teil. Grundstücks- und Grundbuchrecht

A. Begriffe, Grundsätze und Rechtsquellen	1
I. Allgemeine Fragen	1
1. Grundbuchsystem, Grundbuchrecht	1
2. Begründung, Belastung, Übertragung, Änderung, Aufhebung von Grundstücksrechten	3
3. Grundsätze des Grundstücks- und Grundbuchrechts	4
II. 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
III. Rechtsquellen des Grundstücks- und Grundbuchrechts	8
1. Materielles Recht	8
2. Formelles Grundbuchrecht	8
3. Sondervorschriften neue Bundesländer	10
4. Hinweise auf Landesrecht	10
B. Organe des Grundbuchwesens	11
I. Zuständigkeit in Grundbuchsachen	11
II. Einzelne Organe bei Zuständigkeit des Amtsgerichts	11
1. Übersicht	11
2. Grundbuchrichter	12
3. Rechtspfleger	12
4. Urkundsbeamter der Geschäftsstelle	13
5. Andere Bedienstete	13
6. Örtliche Zuständigkeit	14
7. Sonstige Fragen	14
III. Beitrittsgebiet	15
C. Antragseingang; Akten- und Registerführung	15
I. Antragseingang beim Grundbuchamt	15
1. Zeitpunkt des Antragseingangs (§ 13 Abs. 2 S. 2 GBO)	15
2. Zur Entgegennahme zuständige Personen (§ 13 Abs. 3 GBO)	16
3. Der Eingangsvermerk (§ 13 Abs. 2 S. 1 GBO)	16
4. Weitere Behandlung des Antrags	17
II. Grundakten	17
1. Bildung der Grundakten	17
2. Bestandteile der Grundakten	18
3. Elektronische Grundakte	19
III. Beim Grundbuchamt geführte Listen und Register	19
1. Verzeichnisse (§ 12a GBO)	19

2. Die einzelnen Verzeichnisse	20
3. Das Handblatt	21
D. Einrichtung des Grundbuchs	21
I. Das Grundbuch	21
II. Grundbuchblätter	21
III. Besonderheiten des in maschineller Form geführten „Grundbuchs“	22
1. Erforderlichkeiten	22
2. Äußere Form	23
3. Tag der Speicherung	23
4. Ausdruck	23
5. Einsicht	23
6. Automatisierter Abruf von Daten	24
7. Widerruf	25
IV. Einführung des Datenbankgrundbuchs	25
E. Eintragungsvoraussetzungen	26
I. Eintragungsantrag (§ 13 Abs. 1 S. 1 GBO)	26
1. Antrag als Eintragungserfordernis	26
2. Antragsberechtigung (§ 13 Abs. 1 S. 2 GBO); Vertretung	27
3. Inhalt des Antrags	28
4. Mehrere Anträge; Reihenfolge der Eintragungen (§ 16 Abs. 2 GBO, § 17 GBO)	29
5. Zurücknahme des Eintragungsantrags (§ 31 GBO)	32
II. Eintragungsbewilligung (§ 19 GBO)	33
1. Bewilligung als Eintragungsgrundlage	34
2. Bewilligungsberechtigung	36
3. Inhalt	41
4. Wirksamkeit, Widerruf	42
III. Einigung (§ 20 GBO)	44
IV. Nachträgliche Verfügungsbeschränkungen und § 878 BGB	46
1. Bedeutung und Zweck des § 878 BGB	46
2. Anwendungsbereich des § 878 BGB	47
3. Voraussetzungen für die Anwendung des § 878 BGB	48
4. Verfügungen des Berechtigten	53
5. Unter den Schutz des § 878 BGB fallende Beschränkungen	54
6. Nachweis und Prüfung der Voraussetzungen des § 878 BGB	55
7. Wirkungen des § 878 BGB	55
V. Bezeichnung des Grundstücks und der Geldbeträge (§ 28 GBO)	57
1. Bezeichnung des Grundstücks	57
2. Angabe der Geldbeträge	59
3. Anwendung des § 28 GBO bei Spaltung und Umwandlung	59
VI. Voreintragung des Betroffenen (§§ 39, 40 GBO)	60
1. Voreintragungsgrundsatz	60
2. Voreintragung des Betroffenen	61
3. Die GbR	62
4. Ausnahmen	63
5. Der Erbe als Betroffener	63
6. Erbgangsähnliche Fälle	65
VII. Weitere Eintragungsvoraussetzungen	66
VIII. Form der Nachweise für Eintragungsvoraussetzungen (§ 29 GBO)	68
1. § 29 GBO als Beweismittelbeschränkung	68
2. Geltungsbereich des § 29 GBO	69
3. Öffentliche und öffentlich beglaubigte Urkunden	72

4. Die notarielle Eigenurkunde als öffentliche Urkunde	75
5. Ausländische Urkunden; Fremdsprache	76
6. Vorlage der Urkunden in Urschrift, Ausfertigung, beglaubigter Abschrift	77
7. Auslegung und Umdeutung von Grundbucheintragungen	78
IX. Antragsermächtigung des Notars in Grundbuchsachen (§ 15 GBO)	80
1. Rechtsgrundlagen	80
2. Rechtfertigung der Antragsermächtigung des Notars	82
3. Kein eigenes gesetzliches Antragsrecht des Notars	82
4. Voraussetzungen der Antragsermächtigung des Notars	82
5. Zeitpunkt der Antragstellung durch den Notar	83
5a. Notarielle Vorprüfung	84
6. Notar als Vertreter oder als Bote	87
7. Bezeichnung des Antragsberechtigten durch den Notar	87
8. Antragstellung durch Notar und durch Beteiligte	89
9. Verhältnis von Antragsrecht zur Änderung und Ergänzung der Bewilligung	90
10. Eintragungsnachricht an den Notar	92
11. Beschwerderecht des Notars	93
12. Zurücknahme eines nur vom Notar gestellten Antrags	94
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	95
16. Widerruf der Verknüpfungsbestimmung des § 16 Abs. 2 GBO	96
16a. Vollstreckungsrechtliche Folgen der Rücknahmemöglichkeit	96
17. Kostenrecht	96
18. Urkundenrückgabe	96
19. Urkundeneinreichung durch den Notar beim Grundbuchamt	96
20. Angestellter des Notars als Bevollmächtigter	97
21. Notar und elektronischer Rechtsverkehr mit dem Grundbuchamt	98
X. 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	105
5. Zurücknahme und Berichtigung des Ersuchens	105
6. Rechtsmittel	105
XI. Eintragungen von Amts wegen	105
1. Amtsverfahren in besonderen Einzelfällen	105
2. Die wesentlichen Amtsverfahren	105
F. Die Grundbucheintragung	106
I. Prüfungspflicht und Prüfungsrecht des Grundbuchamts	106
1. Prüfung im Antragsverfahren	106
2. Prüfung Allgemeiner Geschäftsbedingungen	111
3. Prüfung bei Behördenersuchen	116
II. Die Eintragungsverfügung (§ 44 Abs. 1 S. 2 GBO, § 130 GBO)	117
1. Pflichten des Grundbuchamts	117
2. Maschinelle Grundbuchführung	117
3. Eintragung in Papiergrundbuch	118
4. Eintragungsvoraussetzung offenkundig	118

5. Eintragung des Fassungsvermerks	118
6. Mehrere Grundbuchblätter	118
III. Die Eintragungen in das Grundbuch (§§ 873, 874, 1115 BGB; §§ 44, 130 GBO)	119
1. Materielles Eintragungserfordernis	119
2. Eintragung nach Grundbuchverfahrensrecht	120
3. Unterschrift und Datum (§ 44 GBO)	120
4. Bezeichnung des Berechtigten (§ 15 GBV)	122
5. Gemeinschaftsverhältnisse (§ 47 GBO)	182
6. Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung (§ 874 BGB)	193
7. Formen der Löschung (§ 46 GBO)	202
8. Richtigstellung und Berichtigung von Eintragungen	206
9. Klarstellungsvermerk	208
IV. Eintragungsnachricht (§ 55 GBO)	211
1. Auslegung von Grundbucheintragungen	211
2. Weitere Mitteilungen	214
G. Rangverhältnisse im Grundbuch	215
I. Gesetzliches Rangverhältnis (§ 879 BGB, §§ 17, 45 GBO)	216
II. Einigung über Rang; Rangbestimmung	217
1. Rangbestimmung ist fakultativ	217
2. Bewilligung enthält Rangbestimmung	218
3. Keine Rangbestimmung in Bewilligungen	219
III. Rangverletzung	221
IV. Rangänderung	221
V. Rangvorbehalt	222
VI. Rangklarstellung (§§ 90–115 GBO)	222
H. Beweiskraft und öffentlicher Glaube des Grundbuchs	224
I. Vermutung für Richtigkeit des Grundbuchs (§ 891 BGB)	224
1. Bedeutung des Grundbuchinhalts	224
2. Rechtsvermutung des § 891 BGB	224
3. Vermutung gilt auch für das Grundbuchamt	226
II. Schutz gutgläubigen Erwerbs durch öffentlichen Glauben des Grundbuchs (§§ 892, 893 BGB)	230
1. Grundsätze des Schutzes	230
2. Inhalt des Grundbuchs als Schutzbereich	231
3. Geschützte Rechtsvorgänge	234
4. Ausschluss des gutgläubigen Erwerbs	235
5. Gutgläubiger Erwerb im Grundbuchverfahren	237
6. Rechtshängigkeit, Vormerkung	239
7. Schadloshaltung des durch den öffentlichen Glauben des Grundbuchs Geschädigten	239
8. Besonderer Schutz bei Leistungsbewirkung	239
9. Aufhebung des § 899a BGB	240
III. Guter Glaube im Beitrittsgebiet	240
I. Grundbuchberichtigung, Grundbuchunrichtigkeit	241
1. Grundbuchberichtigung auf Antrag (§ 894 BGB; §§ 13, 14, 19, 22–24, 29 GBO)	241
1. Die Unrichtigkeit des Grundbuchs	241
2. Berichtigungsmöglichkeiten	243
3. Berichtigungsverfahren	244
4. Berichtigungsbewilligung (§ 19 GBO)	244

5. Unrichtigkeitsnachweis (§ 22 Abs. 1 GBO)	246
6. Eigentümerzustimmung (§ 22 Abs. 2 GBO)	249
7. Besonderes Antragsrecht Dritter (§ 14 GBO)	249
8. Die Grundbucheintragung bei Grundbuchberichtigung	251
9. Löschung eines zeitlich beschränkten Rechts (§§ 23, 24 GBO)	251
II. Berichtigungszwang bezüglich der Eigentümer-Eintragung, Berichtigung von Amts wegen (§§ 82, 82a, 83 GBO; § 35 FamFG)	253
1. Zielsetzung	253
2. Voraussetzungen	254
3. Adressat	254
4. Inhalt	255
5. Verfahren	255
6. Formularmuster zum Berichtigungszwang	256
7. Berichtigung von Amts wegen (§ 82a GBO)	256
III. Löschung gegenstandsloser Eintragungen (§§ 84–89 GBO)	257
1. Eintragungen ohne rechtliche Bedeutung	257
2. Begriff: Gegenstandslos	257
3. Verfahren	259
4. Voraussetzungen	259
5. Beispiel für Ankündigung an den Eingetragenen	260
6. Lösungsvermerk	260
7. Unrichtige Löschung	260
8. Rechtsmittel	260
IV. Amtswiderspruch (§ 53 GBO)	261
1. Schutz vor Gefährdung durch unrichtige Eintragung	261
2. Voraussetzungen des Amtswiderspruchs	262
3. Verfahren, Eintragung	267
4. Wirkung und Löschung des Widerspruchs	269
V. Amtslöschung (§ 53 GBO)	270
1. Löschung bedeutungsloser Eintragungen	270
2. Voraussetzungen der Amtslöschung	271
3. Verfahren, Eintragung	272
4. Wirkung der Amtslöschung	273
VI. Zusammenfassende Übersicht: Löschung ohne Bewilligung des Berechtigten	274
1. Unrichtigkeitsnachweis gem. § 22 GBO	274
2. Amtslöschung gem. § 53 GBO	275
3. Löschung gegenstandsloser Eintragungen nach § 84 GBO	276
4. Löschung mit Unschädlichkeitszeugnis	276
5. Löschung nach GBBerG	276
6. Löschung nach § 2 GBBerG 1930	276
7. Löschung nach § 18 GBMaßnG	276
8. Löschung aufgrund Nachtragsliquidation	276
9. Löschung aufgrund Aufgebotsverfahren	277
10. Löschung aufgrund Bewilligung eines Abwesenheitspflegers	277
J. Zwischenverfügung, Zurückweisung (§ 18 GBO)	277
I. Vollzugshindernis	278
II. Zwischenverfügung oder Zurückweisung	279
1. Vollzugshindernis	279
2. Abgrenzung	279
3. Zwischenverfügung	282
4. Zurückweisung	284

5. Weitere Zurückweisungsgründe	286
6. Vollstreckungsvoraussetzungen	288
III. Rechtsprechung zur Zwischenverfügung und typische Einzelfälle	289
IV. Formlose Beanstandung	292
V. Inhalt der Zwischenverfügung	293
1. Inhalt	295
2. Bezeichnung	296
3. Hindernis	296
4. Wege zur Behebung von Vollzugshindernissen	297
5. Frist	298
6. Begründung	299
VI. Bekanntmachung und Wirkung der Zwischenverfügung	300
VII. Schutzvermerke nach § 18 Abs. 2 GBO: Vormerkung oder Widerspruch bei neuem Antrag	301
1. Wirksamkeit	302
2. Dasselbe Recht	302
3. Eintragung von Amts wegen	303
4. Eintragungshindernis	304
VIII. Zurückweisung des Antrags	304
IX. Rechtsbehelfe	307
K. Rechtsbehelfe und Rechtsmittel in Grundbuchsachen (§ 12c Abs. 4, 5 GBO, §§ 71–81 GBO; § 11 RPflG)	309
I. Die Rechtsbehelfe	309
II. Beschwerdefähige Entscheidungen	309
1. Sachentscheidungen	309
2. Zurückweisung eines Antrags	310
3. Zwischenverfügung	310
4. Vorbescheid	311
5. Sonstige Entscheidungen	311
6. Kostenentscheidung	312
III. Eintragung	312
1. Eintragungsverfügung	312
2. Eintragungen	312
3. Beschränkte Beschwerde	313
4. Zurückweisung eines Berichtigungsantrags	314
5. Fassungsbeschwerde	315
IV. Beschwerdeberechtigte	315
V. Einlegung der Beschwerde, Abhilferecht	318
1. Adressat	318
2. Form	318
3. Vertretung	318
4. Abhilfe	319
5. Rücknahme	319
VI. Wirkungen einer Beschwerde	320
VII. Beschwerdeverfahren	320
1. Zuständigkeit	320
2. Entscheidung	321
3. Verschlechterungsverbot	322
4. Kostenentscheidung	322
5. Begründung	322
6. Bindung des Grundbuchamtes	323

VIII. Rechtsbeschwerde	323
IX. Anhöhrungsrüge	324
X. Befristete Rechtspflegereinnerung	324
XI. Rechtsbehelf gegen Urkundsbeamten-Entscheidung	324
L. Grundbuch- und Grundakten-Einsicht, Abschriften- und Auskunftserteilung sowie Protokollierungspflicht	325
I. Einsicht in Grundbuch und Grundakten (§§ 12–12b, 12d GBO)	325
1. Zulässigkeit der Einsicht	325
2. Pflicht des Notars zur Grundbucheinsicht	352
3. Anpassung der GBO an die DS-GVO, § 12d GBO	352
4. Protokollierungspflichten nach § 12 Abs. 4 GBO	355
II. Abschriftenerteilung aus Grundbuch und Grundakten	358
1. Anspruch hierauf	358
2. Art der Abschriften	358
III. Auskunftserteilung durch das Grundbuchamt und das Notariat	359
1. Grundsätzlich besteht keine Auskunftspflicht	359
2. Rechts- und Amtshilfe	359
IV. Die sog. „Grundbuchwäsche“	360

Zweiter Teil. Grundbuchformulare mit Erläuterungen

A. Aufschrift des Grundbuchblatts § 5 GBV	363
I. Eintragungen in der Aufschrift	363
II. Formularmuster	364
1. Aufschrift	364
2. Schließungsvermerk	364
3. Verweisung auf das bisherige Blatt	364
4. Vermerk bei Umstellung auf dem neuen Blatt	364
5. Freigabevermerk in der Aufschrift des maschinell geführten Grundbuchs	364
III. Sonderblätter	365
B. Bestandsverzeichnis des Grundbuchs §§ 2–7 GBO; §§ 4, 6–8 GBV	366
I. Allgemeine Erläuterungen	366
1. Das zu buchende Grundstück (§§ 2, 3 GBO)	366
2. Das gemeinschaftliche Grundbuchblatt (§ 4 GBO)	369
3. Das amtliche Grundstücksverzeichnis (Liegenschaftskataster)	372
4. Das Bestandsverzeichnis des Grundbuchblatts (§§ 6–8 GBV)	378
5. Fortführung und Erneuerung des Liegenschaftskatasters	385
6. Erhaltung der Übereinstimmung zwischen Grundbuch und amtlichem Grundstücksverzeichnis	388
7. Buchungsfreie Grundstücke, § 3 Abs. 2 GBO	391
8. Anlegung eines Grundbuchblatts	392
9. Schließung des Grundbuchblatts	393
10. Keine Anteilssonderblätter	395
II. Einzelfälle	396
1. Berichtigung der Grundstücksfläche auf Grund einer amtlichen Katasterunterlage (§ 6 GBV)	396
2. Andere Berichtigung auf Grund amtlicher Katasterunterlagen (§ 6 GBV)	397
3. Die Vereinigung, § 5 GBO	398
4. Die Bestandteilszuschreibung, § 6 GBO	416

5. Teilung eines Grundstücks	423
6. Das Zuflurstück bei Grundstücksteilung, Vereinigung und Bestandteilszuschreibung	429
7. Umschreibung eines Grundbuchblattes	432
8. Gebäudeeigentum und Gebäudegrundbuchblatt im Beitrittsgebiet ...	434
C. Erste Abteilung des Grundbuchs	439
I. Allgemeine Erläuterungen	439
1. Die Eintragungen	439
2. Die erste Abteilung des Grundbuchblatts	440
II. Einzelfälle	441
1. Auflassung aller Grundstücke eines Grundbuchblatts	441
2. Auflassung einzelner Grundstücke unter Ausscheiden aus dem Grundbuch	444
3. Auflassung durch Bevollmächtigte	445
4. Auflassung unter Abschreibung und Vereinigung eines Grundstücksteils, der bisher noch keine besondere Flurnummer hatte	446
5. Auflassung auf Grund eines Urteils	450
6. Auflassung eines Miteigentumsanteils	452
7. Eintragung von Eheleuten kraft Gütergemeinschaft	453
8. Eintragung von Erben in Erbengemeinschaft	457
9. Eintragung eines Alleinerben auf Grund öffentlichen Testaments ...	470
10. Eintragung von Erben nach beendeter Gütergemeinschaft	470
11. Eintragung der Teilnehmer einer fortgesetzten Gütergemeinschaft ...	471
12. Eintragung eines Erben auf Grund eines Auseinandersetzungszeugnisses/Überweisungszeugnisses	473
13. Auflassung eines Nachlassgrundstücks an den Vermächtnisnehmer ...	476
13a. Eintragung eines Vermächtnisnehmers aufgrund Vermächtnisses mit unmittelbarer Wirkung	478
14. Grundstückskaufvertrag	482
15. Verkauf einer Eigentumswohnung	488
16. Verkauf einer nicht vermessenen Teilfläche	489
17. Vollmacht beim Verkauf einer nicht vermessenen Teilfläche	495
18. Auflassung, Nachtrag zum Teilflächenverkauf, Messungsanerkennung	496
19. Grundstückskaufvertragsangebot	499
20. Grundstückskaufvertragsannahme	499
21. Änderung oder Aufhebung eines Kaufvertrags	503
22. Grundstückstauschvertrag	504
23. Schenkungsvertrag (inkl. Ausstattung) über ein Grundstück	506
24. Ehebezogene Zuwendung	514
25. Hof-Übergabevertrag	517
26. Erbteilungsvertrag	524
27. Bloße Eintragung der Erben in Bruchteilseigentum	527
28. Erbschafts Kauf- und Erbteilsübertragungsvertrag	529
29. Vertrag über die Aufhebung von Miteigentum (Realteilung)	541
30. Gesellschaften als Grundstückseigentümer	542
31. Eintragung des Erstehers nach Zwangsversteigerung	554
32. Nachträgliche Buchung eines – buchungsfreien – Grundstücks	556
33. Aufgebot eines Grundstückseigentümers und Aneignung	560
34. Aufgabe des Eigentums, Aneignung, Verzicht auf Aneignungsrecht ..	565
D. Zweite Abteilung des Grundbuchs	572
I. Allgemeine Erläuterungen	572
1. Die Eintragungen	572

2. Die Spalteneinteilung der zweiten Abteilung des Grundbuchblatts ...	573
3. Mehrere Eintragungen in der zweiten Abteilung	574
II. Einzelfälle	575
1. Grunddienstbarkeit	575
2. Erlöschen und Löschung einer Grunddienstbarkeit	636
3. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (allgemein; Beispiel Wasserleitungsrecht)	643
4. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit betr. Wettbewerbs- und Verkaufsbeschränkungen	665
5. Wohnungsrecht, § 1093 BGB	672
6. Reallast	703
7. Leibgeding (Altenteil)	727
8. Löschung eines Leibgedings	737
9. Widerspruch zur Erhaltung des dinglichen Rechts auf Rückstände ..	738
10. Nießbrauch	739
11. Vorkaufsrecht mit Hinweisen auf Ankaufsrecht	761
12. Vereinbarung über Ausschluss der Aufhebung einer Gemeinschaft und sonstige Vereinbarungen zwischen Miteigentümern	787
13. Eintragung einer Vormerkung, insbesondere Auflassungsvormerkung ..	797
14. Verpfändung des Anspruchs auf Eigentumsverschaffung sowie des Anwartschaftsrechts des Auflassungsempfängers und Eintragung bei der Auflassungsvormerkung	838
15. Pfändung des Anspruchs auf Eigentumsverschaffung sowie des Anwartschaftsrechts des Auflassungsempfängers und Eintragung bei der Auflassungsvormerkung	860
16. Wiederkaufsrecht	863
17. Eintragung eines Widerspruchs	867
18. Eintragung (Löschung) eines Zwangsversteigerungs- (Zwangsverwaltungs-)Vermerks	868
19. Eintragung eines Insolvenzvermerks	872
20. Eintragung eines gerichtlichen Verfügungsverbots; Eintragungen im Wege der Vermögensabschöpfung (Beschlagnahme durch die Staatsanwaltschaft; staatsanwaltschaftliches Veräußerungsverbot; Einziehung nach § 75 StGB)	877
21. Eintragung eines Rechtshängigkeitsvermerks	884
22. Eintragung der Pfändung eines Miterbenanteils	888
23. Bestellung eines Erbbaurechts	892
24. Erbbauzins-Reallast	977
25. Belastungen des Erbbaurechts; Ab- und Zuschreibungen; Vereinigungen; Teilung des Erbbaurechts und des Grundstücks	1002
26. Verlängerung und Inhaltsänderung eines Erbbaurechts	1009
27. Eintragung eines neuen Erbbauberechtigten	1014
28. Eintragung eines neuen Eigentümers des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks	1017
29. Beendigung, Aufhebung und Löschung des Erbbaurechts	1018
30. Grundstücksrechte im Beitrittsgebiet	1032
E. Dritte Abteilung des Grundbuchs	1033
I. Allgemeine Erläuterungen	1033
1. Die Eintragungen	1033
2. Die Einteilung der dritten Abteilung des Grundbuchblatts	1033
3. Mehrere Eintragungen in Abteilung III	1034

II. Einzelfälle	1035
1. Briefhypothek	1035
2. Vollstreckbare Briefhypothek	1069
3. Schuldurkunde auf Hypothekenbestellung größeren Umfangs	1083
4. Buchhypothek	1090
5. Sicherungshypothek	1090
6. Höchstbetragshypothek	1094
7. Rangvorbehalt bei Hypothekenbestellung	1097
8. Zwangshypothek	1105
9. Arresthypothek	1129
10. Gesamthypothek auf Grundstücken des gleichen Amtsgerichtsbezirks	1133
11. Gesamthypothek auf Grundstücken verschiedener Amtsgerichtsbezirke	1138
12. Vormerkung für eine Hypothek	1140
13. Hypothekeneintragung auf Grund einer Vormerkung	1143
14. Briefgrundschuld in vollstreckbarer Form mit Hinweisen auf Grundschuld-Kreditsicherungsvertrag	1144
15. Eigentümergrundschuld	1182
16. Rentenschuld	1187
17. Abtretung einer Briefhypothek (Briefgrundschuld)	1189
18. Abtretung einer Buchhypothek (Buchgrundschuld)	1201
19. Teilabtretung einer Briefhypothek (Briefgrundschuld)	1203
20. Teilabtretung einer Buchhypothek (Buchgrundschuld)	1207
20a. Teilung einer Hypothek (Grundschuld) ohne Abtretung	1208
21. Abtretung einer aus einer Hypothek entstandenen Eigentümergrundschuld unter Umwandlung in eine neue Hypothek	1208
22. Verpfändung einer Briefhypothek (Briefgrundschuld)	1211
23. Verpfändung einer Buchhypothek (Buchgrundschuld)	1215
24. Eintragung der Pfändung einer (Buch-)Hypothek oder Grundschuld bei Überweisung zur Einziehung	1216
25. Eintragung der Pfändung einer Briefhypothek bei Überweisung an Zahlungs statt	1222
26. Zinssatzerhöhung	1224
27. Zinsherabsetzung	1229
28. Änderung der Zahlungsbestimmungen	1229
29. Forderungsauswechslung bei einer Verkehrshypothek	1231
30. Nachträgliche Ausschließung der Erteilung eines Briefs	1232
31. Aufhebung der Ausschließung einer Brieferteilung	1233
32. Umwandlung einer Höchstbetragshypothek in eine Briefhypothek mit Forderungsauswechslung und Buchung einer Eigentümergrundschuld	1233
33. Umwandlung einer Brief-Hypothek in eine Grundschuld	1237
34. Sonstige Formulare für Umwandlung	1239
35. Einräumung von Vorrang	1241
36. Einräumung von Gleichrang	1250
37. Rangänderung zwischen mehreren Teilhypotheken	1251
38. Löschungsvormerkung, gesetzlicher Lösungsanspruch	1251
39. Widerspruch gegen eine Darlehens-Buchhypothek wegen unterbliebener Darlehenshingabe	1269
40. Nachträgliche Mitbelastung eines Grundstücks	1270
41. Verteilung einer Gesamthypothek	1281
42. Nießbrauch an einer Hypothek	1284
43. Einheitshypothek	1285

44. Verzicht auf eine Hypothek und Löschung	1288
45. Entlassung eines einzelnen Grundstücks aus der Mithaft (Pfandfreigabe, Pfandentlassung)	1291
46. Beglaubigte Quittung und Löschung einer Brief- oder Buchhypothek	1294
47. Löschungsbewilligung und Voll-Löschung eines Grundpfandrechts ..	1300
48. Teilquittung und Teillöschung eines Grundpfandrechts	1304
49. Grundpfandrechte im Beitrittsgebiet	1305

Dritter Teil. Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht

A. Besonderheiten gegenüber dem allgemeinen Recht	1309
I. Wohnungseigentum	1309
II. Dauerwohnrecht	1316
III. Rechtsgrundlagen	1316
B. Begründung von WE(TE)	1317
I. Wesen des WE/TE	1317
II. Ein Grundstück (§ 1 Abs. 4 WEG)	1317
III. Miteigentum	1319
IV. Gebäude; Grenzüberbau; Überbau; Gebäude des erbbaurechtsbelasteten Grundstücks	1323
V. Räume, Freiflächen (Annexeigentum), Stellplätze, Abgeschlossenheit ...	1327
VI. Sondereigentum	1338
VII. Gemeinschaftliches Eigentum	1340
VIII. Der „isolierte“ Miteigentumsanteil	1345
IX. Stellplätze, Mehrfachstellplätze, Stellplätze in Gebäuden und im Freien	1346
X. Verwaltungsvermögen der Wohnungseigentümergeinschaft	1352
1. Die Wohnungseigentümergeinschaft als Eigentümer von Immobilien	1352
2. Gemeinschaftsvermögen und Eigentumswechsel	1353
3. Erwerb von Immobilien durch die Wohnungseigentümergeinschaft	1353
4. Vertretung und Beschluss; verwalterlose Gemeinschaft	1354
5. Zahlung von Hausgeld; Zwangshypothek für die WEG- Gemeinschaft	1355
6. Grundschild und Reallast für die WEG-Gemeinschaft	1356
C. Form der Begründung von WE (TE)	1356
I. Vertragliche Einräumung von SE, § 3 WEG	1362
II. Teilungserklärung nach § 8 WEG	1363
III. Eintragungsunterlagen; weitere Eintragungsvoraussetzungen	1364
D. Prüfungspflicht des Grundbuchamts	1366
I. Allgemeines; öffentlich-rechtliche Genehmigungen	1366
II. Aufteilungsplan; Abgeschlossenheits- und Maßangabenbescheinigung ..	1379
III. Fehlerhafter Aufteilungsplan oder fehlende oder fehlerhafte Abgeschlossenheits- und Maßangabenbescheinigung	1387
IV. Gesetzmäßigkeit der Vereinbarungen (Bestimmungen) über das Verhältnis der WEigter untereinander	1388
V. Grunderwerbsteuer	1389

E. Grundbuchmäßige Behandlung	1389
I. Anlegung eines besonderen Grundbuchblattes	1389
II. Grundbuchblatt des Grundstücks	1390
III. Grundbuchblatt für das WE/TE	1391
IV. Grundbuchinhalt bei Bezugnahme auf Aufteilungsplan	1395
V. Bezeichnung der Art des Sondereigentums	1396
1. Zweckbestimmung und Nutzungsart	1396
2. Unzutreffende Zweckbestimmung und unrichtige Bezeichnung	1396
3. Vereinbarung über Zweckbestimmung; Zweckbestimmung und Nutzung	1397
4. Umwandlung von Wohnungseigentum in Teileigentum und von Teileigentum in Wohnungseigentum	1398
F. Entstehung des Sondereigentums bei noch zu errichtenden Gebäuden	1400
I. Bedeutung der Gebäudeerrichtung	1400
II. Abweichende Bauausführung, Abweichungen zwischen Teilungsplan und Gebäudeerrichtung	1402
1. Abweichende Bauausführung, Bestimmbarkeit jedoch gewahrt; geringfügige Abweichungen in Bauausführung	1403
2. Andere Raumaufteilung	1404
3. Abweichende Bauausführung; neu gebildete Einheiten nicht bestimmbar	1404
4. Mehr gebaut als geplant	1405
5. Statt einer Wohnung mehrere kleine Wohnungen gebaut	1405
6. Statt mehrerer Wohnungen eine große Wohnung gebaut	1405
7. Weniger Wohnungen gebaut	1406
8. Abbedingung von Vorschriften	1406
9. Gebäude an anderem Standort gebaut	1406
10. Vollmacht	1407
G. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	1407
I. Übersicht	1407
II. Allgemeine Grundsätze; Entstehung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	1407
III. Vereinbarungen und Mehrheitsbeschlüsse der WEigent; Öffnungsklausel	1409
1. Gesetzliche Aufgabenverteilung; Öffnungsklausel	1409
2. Wirkung abweichender Regelungen gegen einen Sonderrechtsnachfolger	1412
3. Die Eintragung von Beschlüssen im Grundbuch nach der WEG-Reform 2020	1413
4. „Schriftlicher“ und „allstimmiger“ Beschluss	1418
5. Anspruch auf abweichende Vereinbarung	1418
IV. Allgemeine gesetzliche Rechte und Pflichten	1418
V. Grenzen der Gestaltungsfreiheit	1420
VI. Veräußerungsbeschränkung nach § 12 WEG	1420
1. Beschränkung des Rechts zur Veräußerung des WE	1421
2. Versagung der Zustimmung nur bei wichtigem Grund	1425
3. Grundbucheintragung	1426
4. Zustimmung zur Veräußerung; Verwalterbestellung	1430
5. Insolvenz des WEG-Verwalters; vorläufige Sicherungsmaßnahmen	1438
6. Aufhebung und Löschung der Veräußerungsbeschränkung, § 12 Abs. 4 WEG	1439
7. Belastungsbeschränkung nach § 12 WEG?	1441

VII. Gebrauchsregelungen	1442
1. Regelungsmodell Betreutes Wohnen	1442
2. Weitere Nutzungsbeschränkungen	1444
3. Weitere Gebrauchsregelungen; Ausbaurechte; Hausordnung	1445
VIII. Sondernutzungsrechte	1446
1. Das Sondernutzungsrecht als Gebrauchsregelung	1447
2. Doppelhaushälften und Reihenhäuser	1450
3. Begründung des Sondernutzungsrechts	1452
4. Ausschluss nur vom Mitgebrauch	1454
5. Zuweisung von Sondernutzungsrechten	1455
6. Gutgläubiger Erwerb; planwidrige Gestaltung der Grundstücksfläche; Anspruch auf Aufhebung von Sondernutzungsrechten	1459
7. Vollmacht zur Begründung von Sondernutzungsrechten	1461
8. Umdeutung bei unwirksamer Begründung von SE	1461
9. Weitere Hinweise zum Sondernutzungsrecht	1462
IX. Lasten- und Kostentragung, § 16 Abs. 2 WEG	1462
H. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Vermögens	1466
I. Allgemein	1466
II. Verwaltung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	1466
III. Wohnungseigentümerversammlung	1469
IV. Der Verwalter als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; die verwalterlose Gemeinschaft	1476
V. Aufgaben des Verwaltungsbeirats	1485
I. Verfügung über das WE (TE)	1486
I. Allgemeines	1486
II. Veräußerung	1486
III. Vormerkung auf WE (TE)	1487
IV. Belastung des Grundstücks	1489
V. Belastung des einzelnen WE (TE)	1492
J. Inhaltsänderung, Unterteilung, andere Verfügungen	1494
I. Überblick	1494
II. Nachträgliche Vereinbarungen über das Verhältnis der WEigter (TEigter)	1495
III. Einseitige Änderung der Teilungserklärung durch den teilenden Eigentümer	1499
IV. Übertragung von Sondernutzungsrechten	1499
V. Erweiterung oder Einschränkung des SE	1501
1. Umwandlung von GE in SE in und umgekehrt SE in GE	1501
2. Abspaltung eines MitEAnteils mit Begründung neuen SE	1504
3. Ermächtigung (Vollmacht) zu einseitigen Änderungen bezüglich SE	1505
VI. Veräußerung von SE an einen anderen Wohnungseigentümer der Gemeinschaft (isolierte Übertragung von SE)	1507
VII. Änderung der MitEAnteile unter WEigtern (TEigtern)	1510
VIII. Erweiterung oder Einschränkung des SE bei gleichzeitiger Änderung der MitEAnteile	1513
IX. Unterteilung ohne Veräußerung	1513
X. Unterteilung mit Veräußerung	1517
XI. Änderungen des Sondereigentums mit baulichen Veränderungen	1517
XII. Vereinigung und Bestandteilszuschreibung von WE (TE)	1518
XIII. Erwerb einer Grundstücksteilfläche durch die Wohnungseigentümer ...	1520
XIV. Veräußerung einer Grundstücksteilfläche durch die Wohnungseigentümer	1521

XV. Teilung des WE-Grundstücks unter Umwandlung des WE in Bruchteileigentum	1523
XVI. Realteilung eines WE – Grundstücks und Aufteilung in zwei WE-Gemeinschaften (Sezession, Autonomisierung von Gemeinschaften)	1524
XVII. Verzicht auf Wohnungseigentum; formelle Löschung eines Sondernutzungsrecht	1525
K. Entscheidung durch das Gericht, Entziehung des Wohnungseigentums	1526
I. Streitigkeiten in WE-Sachen	1526
II. Entziehung des Wohnungseigentums	1526
1. Voraussetzungen der Entziehung des WE	1526
2. Wirkung des Urteils	1527
L. Aufhebung der Gemeinschaft; Aufhebung von Wohnungs- und Teileigentum	1528
I. Keine einseitige Aufhebungsmöglichkeit	1528
II. Vertragliche Aufhebung von Wohnungs- und Teileigentum	1528
M. Wohnungserbbaurecht (Teilerbbaurecht)	1530
I. Begründung eines Wohnungserbbaurechts	1530
II. Verlängerung eines Wohnungserbbaurechts; Erlöschen eines Wohnungserbbaurechts	1531
III. Zuerwerb des Erbbaurechtsgrundstücks; Umwandlung von Wohnungserbbaurecht in Wohnungseigentum	1532
N. Dauerwohnrecht–Dauernutzungsrecht	1533
I. Inhalt des Dauerwohnrechts	1535
II. Bestellung eines Dauerwohnrechts	1537
III. Zwangsversteigerung, § 39 WEG	1538
IV. Langfristiges Dauerwohnrecht	1538
V. Veräußerung von Dauerwohnrecht oder Grundstück	1538
VI. Heimfall beim Dauerwohnrecht	1539
VII. Beendigung eines Dauerwohnrechts; Erlöschen des Dauerwohnrechts ..	1539
VIII. Teilzeitnutzungsrecht	1540

Vierter Teil. Für Notar und Grundbuchamt wichtige einzelne Rechtsfragen

A. Grundstückskauf	1541
I. FormdesKaufvertrags	1541
1. Notarielle Beurkundung erforderlich	1541
2. Folgen der Nichtbeurkundung	1553
3. Heilung des Formmangels	1554
II. Beteiligte beim Grundstückskauf	1556
1. Allgemeine Fragen	1556
2. Gebietskörperschaften als Verkäufer	1557
3. Erbrechtliche Fragen	1558
4. Verfügungsbeschränkungen durch Insolvenz, Nachlassinsolvenz, Nachlassverwaltung	1559
5. Mehrere Personen als Käufer	1565
6. Identitätsfeststellung, Geldwäscheprävention, Verbrauchervertrag	1566
III. Kaufgegenstand	1569
1. Bezeichnung des Kauf-Grundstücks	1569
2. Weiterverkauf vor Eigentumserwerb	1570

3. Mitverkaufte Gegenstände	1572
4. Grundstücksverwechslung	1573
IV. Kaufpreis	1575
1. Höhe des Kaufpreises	1575
2. Kaufpreiszerlegung	1576
3. Kaufpreisfälligkeit, Sicherung von Leistung und Gegenleistung	1577
4. Zahlungsweise des Kaufpreises	1579
V. Rechts- und Sachmängel	1584
1. Übersicht	1584
2. Rechtsmängel	1585
3. Sachmängel	1586
4. Vertragliche Regelung der Sachmängelrechte; Grenzen für den Ausschluss von Sachmängelrechten	1587
VI. Übergabe, Gefahrtragung, Übergang von Nutzen und Lasten	1590
1. Notwendigkeit der vertraglichen Regelung	1590
2. Übergabe und Übergang von Nutzungen und Lasten	1591
3. Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben	1592
VII. Kosten und Steuern	1593
VIII. Sonstiges	1595
1. Öffentlich-rechtliche Genehmigungserfordernisse	1595
2. Dienstbarkeiten bei Teilflächenkauf, Sicherstellung eines Zugangs ...	1595
3. Beachtung von aus dem Grundbuch nicht ersichtlichen Lasten, insbes. Baulasten	1596
4. Verjährung	1598
IX. Auflassung und Eigentumseintragung	1598
X. Besonderheiten beim Kauf vom Bauträger	1599
1. Rechtsnatur des Bauträgervertrages	1599
2. Gesetzliche Grundlagen des Bauträgervertrages	1600
3. Kaufpreisfälligkeit und Kaufpreiszahlung beim Bauträgervertrag	1602
4. Vorbehalt der Eigentumsumschreibung	1607
5. Rechts- und Sachmängelhaftung beim Bauträgervertrag	1607
6. Weitere Fragen beim Bauträgervertrag	1610
7. Abgrenzungen zum Bauträgervertrag	1611
XI. Sonderfall des Grundstückskaufs gegen eine Rente	1612
1. Allgemeine Fragen	1612
2. Rentenhöhe	1612
3. Sicherstellung einer Kaufvertrags-Rente	1613
B. Grundstücksauflassung und Eigentumseintragung	1614
I. Rechtsgrundlagen	1614
II. Hauptsächliche Fälle von Grundstückserwerb	1615
1. Auflassung erforderlich	1615
2. Auflassung nicht erforderlich	1616
III. Inhalt und Wirkungen der Auflassung	1618
1. Beziehungen zwischen Auflassung und schuldrechtlichem Vertrag ...	1618
2. Einzelfragen beim Veräußerer	1619
3. Einzelfragen beim Erwerber	1621
4. Voraussetzungen und Form der Auflassung	1624
5. Bedingungen und Befristungen bei der Auflassung	1626
6. Zuständigkeit zur Beurkundung einer Auflassung	1627
IV. Verfahren vor dem Grundbuchamt	1628
1. Vorlage und Prüfung der Auflassung	1628
2. Vorliegen der erforderlichen Genehmigungen	1629

3. Einfluss des Todes einer Vertragspartei	1629
4. Sonstige Fragen zur Auflassung	1630
C. Güterrechtliche Fragen	1631
I. Gesetzlicher Güterstand der Zugewinnngemeinschaft	1631
1. Bestehen der Zugewinnngemeinschaft	1631
2. Verfügungsrechte und Verfügungsbeschränkungen bei Zugewinnngemeinschaft	1632
3. Möglichkeiten zum Ausschluss der Verfügungsbeschränkungen	1638
II. Gütertrennung	1638
1. Bestehen von Gütertrennung	1638
2. Verfügungsrecht bei Gütertrennung	1639
III. Eheleiche Gütergemeinschaft	1639
1. Bestehen von Gütergemeinschaft	1639
2. Verfügungsrechte bei Gütergemeinschaft	1640
IV. Fortgesetzte Gütergemeinschaft	1642
1. Bestehen von fortgesetzter Gütergemeinschaft	1642
2. Verfügungsrechte bei fortgesetzter Gütergemeinschaft	1642
V. Errungenschaftsgemeinschaft	1643
VI. Der Güterstand der Wahl-Zugewinnngemeinschaft	1643
VII. Nachweis des einzelnen Güterstandes	1645
1. Zugewinnngemeinschaft	1645
2. Gütertrennung	1646
3. Güter-, Errungenschafts- und Vermögensgemeinschaft	1646
4. Nachweis über Fortbestehen eines Güterstandes	1646
VIII. Abschließende Betrachtung der güterrechtlichen Verfügungsbeschränkungen	1646
1. Materielle und formelle Rechtslage	1646
2. Verfahren vor dem Grundbuchamt	1647
3. Verfahren vor dem Notar	1648
4. Sonderfragen bei ehelicher Gütergemeinschaft	1649
IX. Güterrechtliche Fragen im Beitrittsgebiet	1650
1. Überleitung, Option zum FGB-Güterstand	1650
2. Gesetzliche Umwandlung des gemeinschaftlichen Vermögens in Bruchteilseigentum	1651
3. Überleitung des optierten FGB-Güterstandes	1652
X. Gesetzlicher Güterstand der Vertriebenen und Flüchtlinge	1653
1. Rechtsgrundlagen	1653
2. Übersicht	1653
3. Gesetzlicher Eintritt der Zugewinnngemeinschaft im Einzelnen	1654
4. Ausschluss der Überleitung im Einzelnen	1654
XI. Güterstand von Lebenspartnern	1655
XII. Ausländisches Güterrecht	1655
1. Deutsches Kollisionsrecht	1655
2. Notar und ausländisches Güterrecht	1662
3. Grundbuchamt und ausländisches Güterrecht	1662
4. Ausländische güterrechtliche Vorschriften im Einzelnen	1665
5. „Ausländische“ Lebenspartner	1665
D. Testamentsvollstreckung im Grundstücksrecht	1666
I. Inhalt einer Testamentsvollstreckung	1666
1. Amt, Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis des Testamentsvollstreckers	1666
2. Unentgeltliche Verfügungen des Testamentsvollstreckers	1671

II. Grundstücksverfügungen des Testamentsvollstreckers	1674
1. Allgemeine Grundsätze	1674
2. Bestellung von Grundpfandrechten durch den Testamentsvollstrecker	1675
3. Gewährung einer Grundstücksausstattung, Betriebs- oder Hofübergabe	1676
4. Sonstige Grundstücksverfügungen durch den Testamentsvollstrecker	1676
5. Überlassung von Nachlassgegenständen an Erben	1678
III. Nachweis der Verfügungsbefugnis des Testamentsvollstreckers	1680
1. Testamentsvollstrecker-Zeugnis	1680
2. Eintragung des Testamentsvollstrecker-Vermerks	1682
3. Löschung des Testamentsvollstrecker-Vermerks	1685
4. Vermächtnisvollstreckung	1687
5. Testamentsvollstreckung nach vormaligem Recht der DDR	1687
6. Testamentsvollstreckung nach ausländischem Recht	1687
E. Vor- und Nacherbschaft im Grundstücksrecht	1688
I. Verfügungsrechte des Vorerben	1688
1. Vor- und Nacherbfolge	1688
2. Unentgeltliche Verfügungen des Vorerben (§ 2113 Abs. 2 BGB) ...	1689
3. Entgeltliche Verfügungen des nicht befreiten Vorerben (§ 2113 Abs. 1 BGB)	1691
4. Entgeltliche Verfügungen des befreiten Vorerben	1692
5. Nacherbschaft für einen Bruchteil des Nachlasses	1693
6. Verfügung bei Miteigentum an Grundstücken	1694
7. Verfügungen des über den Tod hinaus Bevollmächtigten	1696
II. Rechtslage für das Grundbuchamt bei Grundstücksverfügungen des Vorerben	1697
1. Bei eingetragenen Nacherbenvermerk	1697
2. Bei Fehlen oder Löschung des Nacherbenvermerks	1698
3. Besonderheiten bei Löschung eines Rechts im Grundbuch	1698
III. Nacherbenvermerk im Grundbuch	1699
1. Eintragung des Nacherbenvermerks (§ 51 GBO)	1699
2. Verzicht auf Eintragung des Nacherbenvermerks	1703
3. Nacherbenvermerk kommt nicht in Frage	1704
4. Löschung des Nacherbenvermerks vor Eintritt des Nacherbfalls	1705
5. Nacherbenvermerk nach Eintritt der Nacherbfolge	1710
IV. Sonstige grundbuchliche Fragen zur Vor- und Nacherbschaft	1712
1. Besonderer Fall bedingter Nacherbfolge	1712
2. Übertragung des Anwartschaftsrechts des Nacherben	1712
3. Erwerb eines Nachlassgegenstandes durch den Vorerben ohne Nacherbenbindung	1713
4. Surrogationserwerb	1714
5. Nachvermächtnis	1715
F. Rechtsgeschäftliche Vertretung im Grundstücksverkehr	1715
I. Allgemeine Fragen	1715
II. Form der Vollmacht	1716
1. Grundsatz der Formfreiheit (§ 167 BGB)	1716
2. Formerfordernis für Vollmacht nach § 29 GBO	1717
3. Formerfordernis des § 311b Abs. 1 S. 1 BGB für Vollmachten	1718
III. Nachträgliche Genehmigung vollmachtlosen Handelns	1721
1. Anwendungsfälle	1721
2. Form der nachträglichen Genehmigung; Frist	1722
3. Wirksamwerden der Genehmigungserklärung	1722

4. Wirkung der Genehmigung	1724
5. Verweigerung der Genehmigung	1724
IV. Beschränkungen und Erweiterungen der Vollmacht	1725
1. Allgemeines	1725
2. Verbot des Selbstkontrahierens	1727
3. Übertragung einer Vollmacht und Erteilung von Untervollmacht	1730
V. ErlöscheneinerVollmacht	1731
1. Übersicht	1731
2. Erlöschen durch Beendigung des zugrundeliegenden Rechtsverhältnisses	1731
3. Erlöschen der Vollmacht durch Widerruf	1735
VI. Nachweis der Vollmacht bei Notar und Grundbuchamt	1735
1. Nachweis der Vollmacht beim Notar	1735
2. Nachweis der Vollmacht beim Grundbuchamt	1737
VII. Prokura	1741
1. Inhalt der Prokura	1741
2. Besondere Arten von Prokura	1741
VIII. Handlungsvollmacht	1742
G. Gesetzliche Vertretung im Grundstücksverkehr	1743
I. Vertretung durch Eltern	1743
1. Elterliche Sorge	1743
2. Nachweis der elterlichen Sorge	1754
3. Vormaliges Erziehungsrecht im Beitrittsgebiet	1754
II. Vertretung durch Vormund, Pfleger oder Betreuer	1755
1. Vertretung durch Vormund	1755
2. Vertretung durch Pfleger	1755
3. Vertretung durch Betreuer	1755
4. Sonstige Fragen	1756
III. Vertretung bei Aktiengesellschaft	1756
1. Vertretung durch Vorstand	1756
2. Vertretung bei Liquidation	1757
3. REIT-AG	1758
IV. Vertretung bei Kommanditgesellschaft auf Aktien	1758
1. Vertretung durch voll haftenden Gesellschafter	1758
2. Vorhandensein mehrerer voll haftender Gesellschafter	1758
V. Europäische (Aktien-)Gesellschaft (SE) und Europäische Genossenschaft	1758
VI. Vertretung bei Gesellschaft mit beschränkter Haftung	1759
1. Gesetzliche Vertretung durch Geschäftsführer	1759
2. Vollmachterteilung durch Geschäftsführer	1760
3. Selbstkontrahierungsverbot	1760
4. Vertretung bei Liquidation	1760
VII. Vertretung bei offener Handelsgesellschaft	1761
1. Vertretung durch Gesellschafter	1761
2. Selbstkontrahierungsverbot	1761
3. Vertretung bei Liquidation	1761
VIII. Vertretung bei Kommanditgesellschaft	1762
1. Vertretung durch persönlich haftenden Gesellschafter	1762
2. Vertretung bei Liquidation	1762
3. Vertretung bei GmbH 1762	
IX. Vertretung der Partnerschaft	1763
1. Vertretung durch Partner	1763
2. Vertretung bei Liquidation	1763

X. Vertretung der Europäischen wirtschaftlichen Interessenvereinigung	1763
XI. Vertretung bei Gesellschaft nach bürgerlichem Recht und stiller Gesellschaft	1763
1. BGB-Gesellschaft	1763
2. Stille Gesellschaft	1764
XII. Vertretung ausländischer Gesellschaften	1764
1. Grundlagen	1764
2. Nachweis durch deutschen Notar	1766
3. Nachweis durch Notar des Heimatstaates	1768
4. Andere Nachweise	1769
5. Einzelfälle (Länderübersicht)	1770
XIII. Nachweis der Vertretungsbefugnis	1773
1. Zeugnis aus dem Handelsregister	1773
2. Bezugnahme auf das Register	1775
XIV. Vertretung bei Genossenschaft	1775
1. Vertretung durch Vorstand	1775
2. Prokura und Vollmachterteilung durch Vorstand	1775
3. Vertretung bei Liquidation	1776
4. Nachweis der Vertretungsbefugnis	1776
XV. Vertretung bei Verein und Stiftung	1776
1. Rechtsfähiger Verein	1776
2. Nicht rechtsfähiger Verein	1777
3. Versicherungsverein aG	1778
4. Stiftung	1778
XVI. Vertretung von Bundesrepublik und Ländern	1778
1. Bundesrepublik	1778
2. Länder	1779
XVII. Vertretung eines Landkreises, eines Kreises und einer Gemeinde; Vollstreckung gegen eine Gemeinde; Unterwertverbot im Gemeinderecht; der Wechsel der Straßenbaulast	1779
1. Kreis, Landkreis, Bezirk	1780
2. Die Gemeinde im Grundbuchverfahren	1780
XVIII. Vertretung sonstiger Körperschaften des öffentlichen Rechts und dergleichen	1790
H. Familien- und betreuungsgerichtliche Genehmigung im Grundstücksverkehr nach der Reform des Vormundschafts- und Betreuungsrechts	1793
I. Beschränkungen für Eltern, Vormund, Pfleger und Betreuer	1793
1. Vertretungsmacht, Vertretungsrecht, Schenkungsverbot im reformierten Vormundschafts- und Betreuungsrecht	1795
2. Genehmigungserfordernisse für Eltern, § 1643 Abs. 1 BGB, § 1850 BGB	1807
3. Genehmigung bei Eltern ist nicht erforderlich	1820
4. Genehmigungserfordernisse für Betreuer, Vormund und Pfleger	1823
5. Löschungsvormerkung; Grundbuchberichtigung	1836
II. Verfahren vor dem Familien- bzw. Betreuungsgericht	1837
1. Amtsverfahren und Anhörung	1837
2. Für Genehmigung maßgebliche Gesichtspunkte	1839
3. Genehmigung, Bekanntmachung, Rechtskraft, Mitteilung an Vertragsgegner	1841
4. Rechtsmittel gegen die Erteilung oder Verweigerung der Genehmigung	1847

5. Negativklärung bzw. Negativattest des Familien- bzw. Betreuungsgerichts	1848
III. Genehmigung und Vertragsbeurkundung	1849
1. Vorgehenmigung	1849
2. Nachgenehmigung; Muster eines Genehmigungsbeschlusses	1850
3. Doppelvollmacht	1852
IV. Prüfung durch das Grundbuchamt	1856
1. Prüfung der Vertretungsmacht des gesetzlichen Vertreters	1856
2. Prüfung bei bewilligter Eintragung (§ 19 GBO)	1856
3. Prüfung der Einigung (§ 20 GBO)	1857
4. Nachträgliche Vorlage der Genehmigung; Beanstandung mit Zwischenverfügung	1858

Fünfter Teil. Öffentlich-rechtliche Verfügungsbeschränkungen und Vorkaufsrechte

A. Überblick	1861
I. Verfügungsbeschränkungen	1861
1. Bau- und Bodenrecht	1861
2. Landwirtschaftsrecht	1861
3. Wirtschafts- und Sozialrecht	1861
4. Verfügungsbeschränkungen für öffentliche Rechtsträger	1861
5. Verfügungsbeschränkungen im Beitrittsgebiet	1861
II. Bedeutung der Verfügungsbeschränkungen	1862
1. Bestehende Genehmigungspflicht	1862
2. Grundbuchliche Fragen	1863
III. Gesetzliche öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte	1864
1. Die einzelnen Vorkaufsrechte	1864
2. Zweck der Vorkaufsrechte	1864
B. Verkehrsbeschränkungen nach dem BauGB	1865
I. Teilung von Grundstücken (§ 19 BauGB)	1865
1. Keine allgemeine planungsrechtliche Genehmigungspflicht für Teilung	1865
2. Genehmigung nach BauGB in Sonderfällen	1865
3. Teilungsgenehmigung nach Landesbauordnungen	1865
4. Notar und Grundstücksteilung	1867
II. Verfügungsbeschränkungen zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (§ 22 BauGB)	1869
1. Allgemeines	1869
2. Voraussetzungen der Genehmigungspflicht	1869
3. Voraussetzungen der Genehmigung im Einzelnen	1870
4. Genehmigungspflicht zur Rechtswahrung und in einem Härtefall ...	1871
5. Genehmigungsverfahren	1871
6. Genehmigungspflicht nach § 22 BauGB im Verhältnis zu Grundbuchamt und Notar	1872
III. Verfügungsbeschränkungen im Bereich einer Erhaltungssatzung (§ 172 Abs. 1 S. 4 BauGB)	1873
1. Allgemeines	1873
2. Sachlicher und zeitlicher Geltungsbereich	1874
3. Voraussetzungen der Genehmigung im Einzelnen	1875
4. Verfahren	1877

5. Genehmigungspflicht nach § 172 Abs. 1 S. 4 BauGB und Grundbuchamt und Notar	1877
IV. Verfügungsbeschränkungen zur Sicherstellung der baulichen Nutzung (§ 35 Abs. 5 BauGB)	1878
V. Aufteilungsverbot nach § 250 BauGB	1878
VI. Verkehrsbeschränkungen bei Baulandumlegung (§§ 45–84 BauGB)	1879
1. Rechtsgrundlagen und Zweck der Umlegung	1879
2. Einleitung des Verfahrens und Umlegungsstelle	1881
3. Verfügungssperre während der Umlegung	1883
4. Verfügungen über Alt- und Neugrundstücke während der Umlegung	1889
5. Abschluss der Umlegung, Grundbuchberichtigung	1891
6. Vereinfachte Umlegung (§§ 80–84 BauGB)	1894
7. Freiwillige Umlegung	1895
VII. Verkehrsbeschränkungen und Erwerbsrechte in Sanierungsgebieten (§§ 136 ff. BauGB)	1897
1. Allgemeine Fragen	1897
2. Überblick über die genehmigungspflichtigen Vorgänge	1898
3. Gründe für die Versagung der Genehmigung	1900
4. Erwerbspflicht der Gemeinde bei Versagung der Genehmigung	1900
5. Erteilung der Genehmigung	1901
6. Genehmigungsbehörde und Genehmigungsverfahren	1901
7. Genehmigungspflicht und Grundbuchamt	1901
8. Freistellung von der Genehmigungspflicht	1901
9. Teilweiser Wegfall der Genehmigung nach Landwirtschaftsrecht	1902
10. Der Ausgleichsbetrag des Eigentümers	1902
VIII. Besondere Vorschriften für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich (§§ 165–171 BauGB)	1902
1. Entwicklungsgebiet und -satzung	1902
2. Entwicklungsvermerk	1903
3. Genehmigungspflichtige Rechtsvorgänge und Genehmigung	1903
4. Bodenordnung und Landwirtschaftsrecht	1903
5. Abschluss der Entwicklung	1903
C. Vormaliges Heimstättenrecht	1904
I. Aufhebung des RHeimstG	1904
II. Löschung des Heimstättenvermerks	1904
1. Löschung des Reichsheimstättenvermerks nach dem 31.12.1998	1904
2. Löschung des Reichsheimstättenvermerks in Grundbüchern des Beitrittsgebiets	1904
III. Keine Eigentümergrundsuld aus Altrechten bei Erlöschen der Forderung	1905
1. Erlöschen der Hypothek oder Grundsuld	1905
2. Grundbuchhinweis bei Löschung des Heimstättenvermerks	1905
IV. Rechtsbehelf	1905
D. Verfügungsbeschränkungen nach Landwirtschaftsrecht	1906
I. Allgemeine landwirtschaftliche Verfügungsbeschränkungen (GrdstVG)	1906
1. Rechtsgrundlagen	1906
2. Vom GrdstVG erfasste Grundstücke (grundstücksgleiche Rechte) ...	1906
3. Verfügungsbeschränkungen bei rechtsgeschäftlicher Veräußerung ...	1908
4. Zwangsweise Grundstücksveräußerung	1932
5. Belastungsbeschränkungen	1932

6. Grundbuchamt und Verfügungsbeschränkungen nach GrdstVG	1932
7. Notar und Verfügungsbeschränkungen nach GrdstVG	1936
II. Verfügungsbeschränkungen bei Flurbereinigung	1938
1. Rechtsgrundlagen und Zweck der Flurbereinigung	1938
2. Rechtslage während der Flurbereinigung	1938
3. Rechtslage nach durchgeführter Flurbereinigung	1942
III. Landwirtschaftliche Bodenneuordnung im Beitrittsgebiet (LwAnpG) ...	1945
IV. Vormaliges Entschuldungsrecht	1946
1. Rechtsgrundlage	1946
2. Arten der Entschuldungsvermerke	1946
E. Verfügungsbeschränkungen im Wirtschafts- und Sozialrecht	1946
I. Verfügungsbeschränkungen nach Sozialversicherungs- und Versorgungsrecht	1946
1. Sozialversicherungsträger	1946
2. Versorgungsrecht	1947
II. Verfügungsbeschränkungen für Versicherungsunternehmen, Bausparkassen und Kapitalanlagegesellschaften; Kartellrecht	1948
1. Versicherungsunternehmen und Bausparkassen	1948
2. Kapitalverwaltungsgesellschaften/Kapitalanlagegesellschaften	1949
3. Ausländische Kapitalanlagegesellschaften	1950
4. Kartellrecht	1950
III. Verfügungsbeschränkungen im Wohnungsbau	1951
1. Wohnraumförderungsgesetz, Wohnungsbindungsgesetz	1951
2. Bergarbeiterwohnungsbau	1952
IV. Verfügungsbeschränkungen und Meldepflichten nach Außenwirtschaftsrecht	1952
F. Verfügungsbeschränkungen für öffentliche Rechtsträger	1952
I. Verfügungsbeschränkungen nach Kommunalrecht	1952
1. Rechtsquellen	1952
2. Inhalt der Verfügungsbeschränkungen nach Gemeinderecht	1955
3. Ähnliche Rechtslage für Ämter, Kreise und dgl.	1958
4. Rechtslage bei Bund und Ländern	1959
II. Verfügungsbeschränkungen nach Kirchenrecht	1959
1. Vertretung und Genehmigungspflicht	1959
2. Wirksamkeitserfordernis, Prüfung durch das Grundbuchamt	1963
3. Weitere kirchenrechtliche Aspekte	1964
III. Verfügungsbeschränkungen für Innungen und Handwerkskammern ...	1965
1. Innungen	1965
2. Handwerkskammern und dgl.	1966
IV. Wasser- und Bodenverbandsrecht	1966
V. Verfügungsbeschränkungen für ausländische juristische Personen	1966
G. Sonstige einschlägige Gesetze	1967
I. Verfügungsbeschränkungen im Enteignungsverfahren	1967
II. Bundesrecht	1967
1. Rechtsträger-Abwicklungsgesetz	1967
2. Bahneinheiten (Art. 112 EGBGB)	1967
3. Familienfideikommisse	1967
4. Bergwerkseigentum	1967
5. Ausgleichsleistungsgesetz	1968
6. Al-Qaida-Verordnung	1968

III. Landesrecht	1968
1. Baden-Württemberg	1968
2. Bayern	1969
3. Sonstige Länder	1969
4. Rechtsgrundlagen landesrechtlicher Beschränkungen	1970
IV. Die Grundstücksverkehrsordnung (GVO) im Beitrittsgebiet	1970
H. Öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte	1970
I. Vorkaufsrechte nach Baugesetzbuch	1970
1. Rechtsgrundlagen, Geltungsbereich	1970
2. Vorliegen eines gemeindlichen Vorkaufsrechts	1971
3. Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts	1972
4. Ausübungserklärung und Frist	1975
5. Anzeige-/Mitteilungspflicht an die Gemeinde	1977
6. Die Wirkung der Vorkaufsrechtsausübung	1979
7. Grundbuchamt und Vorkaufsrecht	1982
8. Notar und Vorkaufsrecht	1985
II. Siedlungsrechtliche Vorkauf- und Wiederkaufsrechte	1986
1. Rechtsgrundlagen, Geltungsbereich	1986
2. Voraussetzungen für die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts	1988
3. Mitteilungs- und Zwischenbescheidsverfahren	1992
4. Verfahren bei Ausübung des Vorkaufsrechts	1993
5. Folgen der wirksamen Ausübung oder Nichtausübung des Vorkaufsrechts	1995
6. Siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht und Notar und Grundbuchamt ..	1996
7. Siedlungsrechtliche Wiederkaufsrechte	1996
III. Sonstige Vorkaufsrechte	1997
1. Vorkaufsrecht des Mieters bei Umwandlung (§ 577 BGB)	1997
2. Vorkaufsrechte für die öffentliche Hand	2000
3. Besondere Vorkaufsrechte im Beitrittsgebiet von Mietern, Nutzern und Berechtigten, §§ 20, 20a VermG, § 57 SchuldRAnpG	2002

Sechster Teil. Euro als Währung, frühere Währungsumstellungen und Lastenausgleich

A. Umstellung eingetragener Rechte auf den Euro	2005
I. Der Euro als Währungseinheit	2005
1. Umrechnungskurs	2005
2. Übergangszeitraum 1999/2001	2006
II. Umstellung der Währungsbezeichnung im Grundbuch bis 31.12.2001 ..	2006
III. Umstellung der Währungsbezeichnung im Grundbuch ab 1.1.2002	2006
1. Währungseinheit	2006
2. Umstellung im Grundbuch	2006
3. Umstellung auf Antrag	2007
4. Vermerk auf Hypothekenbrief	2007
5. Umstellung DDR-Mark	2007
6. Keine neue Eintragung auf DM	2007
IV. Bewilligungsinhalt vom 1.1.2002 an	2008
1. Folgeeintrag zu DM-Recht	2008
2. Betragsangabe neuer Eintragungen	2008
V. Rechte in anderen Währungen	2008

B. Währungsreform 1948	2009
I. Arten der Umstellung	2009
II. Fristen für die Eintragung der Vollumstellung im Grundbuch	2009
III. Unterlagen für die Eintragung der Umstellung	2010
IV. Erleichterung der Eintragung der Umstellung nach Fristablauf	2010
V. Erleichterungen für die Löschung umgestellter Grundpfandrechte	2010
C. Mark-, GM- und RM-Rechte im Beitrittsgebiet	2013
D. Lastenausgleich	2013

Siebter Teil. Die BGB-Gesellschaft im Grundbuch

A. Chronologie: von der Gesamthand zur eGbR	2015
B. GbR als Erwerberin von Immobilien oder von dinglichen Rechten, § 47 Abs. 2 GBO	2019
I. Historisches	2019
II. Aktuelles – die MoPeG-Reform seit dem 1.1.2024	2020
III. Ohne Gesellschaftsregistereintragung keine Grundbucheintragung, § 47 Abs. 2 GBO	2021
IV. Kaufvertrag plus Identitätserklärung	2023
V. Die sog. Berliner Vormerkung für die GbR-Gesellschafter	2023
C. Die eGbR als Veräußerin von Immobilien, Art. 229 § 21 EGBGB	2025
I. Historisches – die Rechtslage bis zum 31.12.2023, § 899a BGB	2025
II. Aktuelles – die Rechtslage seit dem 1.1.2024	2026
III. Streitfrage GbR-Exit: Voreintragungsobliegenheit oder keine Voreintragungsobliegenheit?	2026
IV. Entscheidung des BGH vom 3.7.2025	2027
V. Das Berichtigungsverfahren, Art. 229 § 21 Abs. 3 EGBGB	2027
VI. Die Grundbucheintragung der Richtigstellung auf die eGbR	2031
D. Löschungsbewilligung der GbR als Gläubigerin bzw. Berechtigte eines zu löschenden Rechts	2031
E. Inhaltsänderung eines dinglichen Rechts der GbR	2032
F. Zustimmung der GbR zur Grundpfandrechtslöschung oder zum Rangrücktritt eines Grundpfandrechts	2032
G. Abtretung eines Briefgrundpfandrechts der GbR	2033
H. Aufteilung des GbR-Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentum; Realteilung eines GbR-Grundstücks	2033
I. GbR stimmt als Grundstückseigentümerin der Übertragung oder Belastung des Erbbaurechts zu, § 5 ErbbauRG	2034
J. Verein ohne Rechtspersönlichkeit	2034
K. Identitätswahrender Formwechsel einer GbR; Statuswechsel	2035
L. Ausnahmen von der Voreintragungsobliegenheit nach Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB	2036
M. Änderungen im Gesellschafterbestand	2037
I. Historisches – die Rechtslage bis zum 31.12.2023	2037
II. Neue Rechtslage seit 1.1.2024: Lockdown im Gesellschafterbestand, keine Berichtigung des Gesellschafterbestandes mehr	2040

N. Liquidationslose Vollbeendigung der GbR, § 712a BGB 2041

O. eGbR und Verschmelzung bzw. Spaltung nach dem UmwG 2042

P. Zwangsvollstreckung und GbR 2044

 I. Historisches – die Rechtslage bis zum 31.12.2023 2044

 II. Neues Vollstreckungsrecht ab 1.1.2024: Zwangsvollstreckung gegen die
 GbR oder gegen ihre Gesellschafter, § 722 BGB 2044

 1. Zwangsvollstreckung in das Gesellschaftsvermögen, § 722 BGB 2044

 2. Ausnahme für alte Vollstreckungstitel, § 45 EGZPO 2045

 3. Zwangsvollstreckung für oder gegen eine GbR bei nachträglicher
 Eintragung der GbR im Gesellschaftsregister, § 736 ZPO 2046

Q. Die eGbR als Verwalterin nach WEG 2051

 I. Historisches – die Rechtslage bis zum 31.12.2023 2051

 II. Rechtslage seit dem 1.1.2024: Verwalterfähigkeit einer eGbR 2052

Achter Teil. ABC der Eintragungskosten in Grundbuchsachen

Sachregister 2079

