

Grundbuchordnung für Anfänger

Wilsch

3. Auflage 2024
ISBN 978-3-406-80313-0
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Die **Eröffnung** des Insolvenzverfahrens ist in das Grundbuch einzutragen, § 32 Abs. 1 InsO, wobei die Eintragung entweder aufgrund eines Ersuchens des Insolvenzgerichts erfolgen kann, § 32 Abs. 2 S. 1 InsO iVm §§ 38, 29 Abs. 3 GBO, oder aufgrund eines Antrages des Insolvenzverwalters, § 32 Abs. 2 S. 2 InsO⁶⁸⁴. 163

Nach § 89 Abs. 1 InsO sind **Zwangsvollstreckungsmaßnahmen** für einzelne Insolvenzgläubiger während der Dauer des Insolvenzverfahrens weder in die Insolvenzmasse noch in das sonstige Vermögen des Schuldners zulässig. Umfasst sind Einzelzwangsvollstreckungen, Arreste, Vormerkungen aufgrund Einstweiliger Verfügungen und die Eintragung von Zwangssicherungshypotheken⁶⁸⁵. Falls ein Insolvenzgläubiger im letzten Monat vor dem Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens oder nach diesem Antrag durch Zwangsvollstreckung eine Sicherung an dem zur Insolvenzmasse gehörenden Vermögen des Schuldners erlangt hat, wird diese Sicherung mit Eröffnung des Verfahrens unwirksam (sog. **Rückschlagsperre** nach § 88 InsO). Die Regelung erstreckt sich explizit auf Zwangsvollstreckungsmaßnahmen, gilt demnach nicht für rechtsgeschäftlich bestellte Sicherungen⁶⁸⁶, und ist auch nicht von Amts wegen zu beachten, etwa im Wege einer evtl. Amtslöschung⁶⁸⁷. Zu beschreiten ist vielmehr der Berichtigungsweg über § 22 GBO, also entweder Vorlage einer Berichtigungsbewilligung durch den eingetragenen Gläubiger oder die Vorlage eines Unrichtigkeitsnachweises⁶⁸⁸. 164

Ob die **Löschung** des Insolvenzvermerks (vgl. § 32 Abs. 3 InsO) auch indiziert, dass die Immobilie aus der Insolvenzmasse ausgeschieden und die Verfügungsbefugnis des Insolvenzverwalters nicht mehr gegeben ist, wurde in der Vergangenheit unterschiedlich beantwortet⁶⁸⁹. Das war die Frage danach, ob nach Löschung des Insolvenzvermerks das Grundbuchamt ohne weiteres davon ausgehen kann, dass die Verfügungsbefugnis des eingetragenen Eigentümers wiederhergestellt ist. Teilweise wurde dies in der Vergangenheit verneint mit der Folge, dass die Wiedererlangung der Verfügungsbefugnis in der Form des § 29 GBO nachzuweisen war. Durch die Entscheidung des **BGH**⁶⁹⁰ ist diese Streitfrage **zwischenzeitlich geklärt**. Nach **Löschung des Insolvenzvermerks** im Grundbuch kann der Schluss gezogen werden, dass die Immobilie **nicht mehr dem Insolvenzbeschluss** unterliegt⁶⁹¹. Ein weiterer Nachweis ist nicht erforderlich und kann vom Grundbuchamt nicht verlangt werden. Die Löschung des Insolvenzvermerks ist dahingehend zu werten, dass dem Eigentümer wieder die uneingeschränkte Verfügungsbefugnis zusteht.

3. Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung, §§ 19, 22, 23, 146 ZVG

Die Regelung in § 19 Abs. 1 ZVG begründet die Verpflichtung des Vollstreckungsgerichts, das Grundbuchamt um Eintragung der Verfahrensordnung zu ersuchen, und zwar gleichzeitig mit Erlass des Anordnungsbeschlusses. Der Eingang des Eintragungsersuchens beim Grundbuchamt führt zur Beschlagnahme der Immobilie, § 22 Abs. 1 S. 2 ZVG, sofern diese nicht bereits mit der früheren Zustellung des Beschlusses an den Schuldner eingetreten ist⁶⁹². Welche Wirkungen die **Beschlagnahme** zeitigt, ist in § 23 165

⁶⁸⁴ Dem Antrag des Insolvenzverwalters sind der Nachweis der Antragsberechtigung (Bestellungsurkunde des Insolvenzverwalters nach § 56 Abs. 2 InsO in Ausfertigung oder beglaubigter Abschrift) und der Nachweis der Grundbuchunrichtigkeit (Ablichtung des Eröffnungsbeschlusses) beizufügen, vgl. BGH RNotZ 2006, 144.

⁶⁸⁵ Vgl. Hintzen Rpfleger 1999, 258.

⁶⁸⁶ Hintzen Rpfleger 1999, 115.

⁶⁸⁷ Wilsch JurBüro 2006, 398.

⁶⁸⁸ Vgl. BGH NJW 2006, 1286; die Löschung kann entweder aufgrund Bewilligung des Gläubigers oder aufgrund eines in der Form des § 29 GBO zu führenden Unrichtigkeitsnachweises geführt werden.

⁶⁸⁹ Verneinend: OLG Brandenburg MittBayNot 2013, 76; OLG Celle ZIP 2015, 887; OLG Naumburg MittBayNot 2015, 162; bejahend: KG FGPrax 2017, 198; OLG Hamm MittBayNot 2015, 165; zum Rechtsstand vgl. Hügel/Wilsch, GBO, Sonderbereich Insolvenzrecht und Grundbuchverfahren Rn. 64.

⁶⁹⁰ BGH BeckRS 2017, 125740 = NZI 2017, 910.

⁶⁹¹ BGH BeckRS 2017, 125740 = NZI 2017, 910.

⁶⁹² Entscheidend ist der frühere Zeitpunkt.

Abs. 1 S. 1 ZVG festgehalten (gilt über § 146 Abs. 1 ZVG auch für die Zwangsverwaltung):

„Die Beschlagnahme hat die Wirkung eines Veräußerungsverbot.“

166 In der Konsequenz kann die Beschlagnahme der Kategorie der **Verfügungsverbote** iSv §§ 135, 136 BGB zugerechnet werden, die den eng umrissenen Bereich der betreibenden und beigetretenen Vollstreckungsgläubiger schützen, nicht aber zu einer „Grundbuchsperr“ führen. Der Schutz der Vollstreckungsgläubiger zeigt sich darin, dass weitere rechtsgeschäftliche oder zwangsvollstreckungsrechtliche Verfügungen über die beschlagnahmte Immobilie möglich bleiben, diese Verfügungen jedoch den betreibenden und beigetretenen Vollstreckungsgläubigern gegenüber **relativ unwirksam** sind, §§ 135, 136 BGB. Für das grundbuchamtliche Verfahren bedeutet dies, dass die Verfahrenserklärungen des Schuldners grundsätzlich ohne weitere Zustimmung der betreibenden oder beigetretenen Gläubiger vollzogen werden können, ebenso die Eintragung von Zwangssicherungs- oder Arresthypotheken gegen den Schuldner. Eine Ausnahme gilt für die folgenden verfahrensrechtlichen Konstellationen:

- die **Löschung des vom Verfügungsverbot betroffenen Rechts** ist nur mit Zustimmung des Verbotsgeschützten in der Form des § 29 GBO möglich, weil eine Löschung des Rechts auch zur mittelbaren Löschung des Verfügungsverbots führt, was die Gefahr des Rechts- bzw. Rangverlustes impliziert
- die **Bestellung eines Erbbaurechts** an dem mit Verfügungsverbot belegten Grundstück ist nur mit Zustimmung des Verbotsgeschützten in der Form des § 29 GBO möglich, weil das Erbbaurecht kraft Gesetzes nicht durch eine auflösende Bedingung beschränkt werden kann, § 1 Abs. 4 ErbbauRG
- die **Begründung oder Aufhebung von Wohnungs- und Teileigentum** an dem mit dem Verfügungsverbot belasteten Grundstück kann ebenfalls nur mit Zustimmung des Verbotsgeschützten in der Form des § 29 eingetragen werden, weil Sondereigentum nicht unter einer Bedingung eingeräumt oder aufgehoben werden kann, § 4 Abs. 2 S. 2 WEG.

4. Nachlassverwaltung, §§ 1975–1992 BGB

167 Das Gesetz definiert die **Nachlassverwaltung** als „Nachlasspflegschaft zum Zweck der Befriedigung der Nachlassgläubiger“, vgl. § 1975 BGB, allerdings mit deutlich insolvenzrechtlichen Bezügen. Mit der Anordnung der Nachlassverwaltung verliert der Erbe die Befugnis, den Nachlass zu verwalten und hierüber zu verfügen, § 1984 Abs. 1 S. 1 BGB. Die Verfügungsbefugnis geht auf den Nachlassverwalter über. Die Inkorporierung des Insolvenzrechts geht sogar so weit, dass die Vorschriften der §§ 81, 82 InsO für entsprechend anwendbar erklärt werden, vgl. § 1984 Abs. 1 S. 2 BGB, weshalb die Nachlassverwaltung der Kategorie der **Verfügungsentziehungen** zugeordnet werden kann. Eine nach Anordnung der Nachlassverwaltung vorgenommene Verfügung des Erben erweist sich als unwirksam, § 1984 Abs. 1 S. 2 BGB iVm § 81 Abs. 1 S. 1 InsO, wobei auch hier keine Zurückweisung des Antrags veranlasst, sondern der Erlass einer Zwischenverfügung indiziert ist. Denn der Nachlassverwalter, die Partei kraft Amtes, kann die Verfügung des nichtberechtigten Erben genehmigen, § 185 Abs. 2 BGB⁶⁹³.

Spezielle **nachlassgerichtliche Genehmigungserfordernisse** ergeben sich aus der Verweisung in § 1975 BGB (Nachlassverwaltung als besondere Pflegschaft) auf die Bestimmungen in den §§ 1962, 1813 Abs. 1, 1850 ff. BGB⁶⁹⁴.

Um gutgläubigen Erwerb Dritter zu verhindern, ist die Anordnung der Nachlassverwaltung in das Grundbuch einzutragen, idR auf Antrag des Nachlassverwalters, da immer noch

⁶⁹³ Für die Insolvenz, hier entsprechend anwendbar: Bachmann RpfStud. 2001, 80; damit gleicht die Stellung des Nachlassverwalters der Stellung des Insolvenzverwalters.

⁶⁹⁴ Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 3135 iVm 3710 ff.

keine Klarheit darüber herrscht, ob das Nachlassgericht in der Lage ist, ein entsprechendes Ersuchen zu stellen⁶⁹⁵.

5. Vorerbschaft und Testamentvollstreckung

Vgl. hierzu die Ausführungen in → § 12 Rn. 4 und → § 12 Rn. 9 ff.

168

XI. Genehmigungserfordernisse

1. Vorkaufsrechtsbescheinigung, § 28 Abs. 1 S. 2 BauGB

Im Interesse staatlicher Bodenpolitik⁶⁹⁶ ordnet die Regelung in § 28 Abs. 1 S. 2 BauGB an, dass das Grundbuchamt bei **Grundstückskaufverträgen** den Käufer erst dann als Eigentümer eintragen darf, sobald ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen⁶⁹⁷ des **gesetzlichen Vorkaufsrechts** der Gemeinde nachgewiesen ist⁶⁹⁸. Den Gemeinden steht damit ein im Grunde wirksames städtebauliches Planungsinstrumentarium zur Verfügung, das überdies die in Art. 14 Abs. 2 GG verankerte Sozialpflichtigkeit des Eigentums adaptiert. Allein die dominierende Praxis der Nichtausübung des Vorkaufsrechts zeigt, wie sehr das Instrumentarium von der finanziellen Ausstattung der Gemeinden abhängt. Die Regelung in § 28 Abs. 1 S. 2 BauGB statuiert eine **Grundbuchsperr**⁶⁹⁹, das Grundbuchamt darf das Eigentum nicht umschreiben, solange ihm nicht nachgewiesen ist, dass das Vorkaufsrecht nicht besteht oder nicht ausgeübt wird. Eine dennoch vorgenommene Umschreibung stört den Eigentumserwerb nicht und zieht in der Folge auch keinen Amtswiderspruch nach sich⁷⁰⁰.

Das Vorkaufsrecht ruht als öffentlich-rechtliche Belastung auf den Grundstücken und erstreckt sich auf alle **bebauten und unbebauten Grundstücke**⁷⁰¹, ebenso auf **Miteigentumsanteile** an solchen Grundstücken⁷⁰². Die Ausübung erfolgt als Verwaltungsakt durch Erklärung gegenüber dem Verkäufer und darf nicht unter einer auflösenden oder aufschiebenden Bedingung stehen⁷⁰³. Die **Frist** für die Ausübung beträgt nunmehr **drei Monate**, vgl. § 28 Abs. 2 S. 1 BauGB, die Ausübungsfrist, ehemals zwei Monate, wurde auf **drei Monate** verlängert⁷⁰⁴. Die Frist beginnt erst mit der Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages zu laufen⁷⁰⁵, § 28 Abs. 2 S. 2 BauGB iVm §§ 463, 464, 465 – 468, 471 BGB, also nicht bereits mit Mitteilung an die Gemeinde, sondern erst mit der Erteilung anderer Genehmigungen, beispielsweise einer sanierungsrechtlichen Genehmigung⁷⁰⁶. Falls sich bereits aus dem notariellen Vertrag ergibt, dass **kein Kaufvertrag, kein Vorkaufsfall vorliegt**, sondern eine Überlassung, ein Tausch, ein Ringtausch, eine Übergabe, eine Ausstattung⁷⁰⁷,

⁶⁹⁵ Im Berichtigungsverfahren nach § 22 GBO sind demnach ein schriftlicher Antrag des Nachlassverwalters und eine Ausfertigung des Anordnungsbeschlusses oder der Bestellung des Nachlassverwalters beizufügen, nicht dagegen auch eine Zustimmung der Erben.

⁶⁹⁶ Baur/Stürner SachenR § 21 B IV Rn. 34 (S. 282).

⁶⁹⁷ Ein Negativattest steht einer Genehmigung gleich, vgl. Demharter GBO § 19 Rn. 117.

⁶⁹⁸ Zum Vorkaufsrecht nach § 28 BauGB vgl. auch Bauer/Schaub/Kilian GBO § 20 Rn. 209.

⁶⁹⁹ Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 4123; zum Vorkaufsrecht vgl. Demharter GBO § 19 Rn. 126.

⁷⁰⁰ Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 4123, 4129.

⁷⁰¹ Erfasst sind alle Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, im Bereich eines Sanierungsgebietes, eines Stadtumbaugebietes, einer Erhaltungssatzung, an unbebauten Flächen im Außenbereich und an unbebauten Grundstücken in Gebieten nach § 30 Abs. 1 BauGB, vgl. die Alternativen in § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 1–6 BauGB, vgl. Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 4110.

⁷⁰² Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 4109; Lemke/Zimmer GBO § 20 Rn. 44.

⁷⁰³ Gestaltungserklärung, vgl. Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 4116a.

⁷⁰⁴ Vgl. Art. 1 Nr. 10a des Baulandmobilisierungsgesetzes, gültig seit 23.6.2021.

⁷⁰⁵ BVerwG MittBayNot 2021, 526 mAnm Grziwotz; Herrler/Hertel/Kessler, Aktuelles Immobilienrecht 2021/2022, S. 295.

⁷⁰⁶ Vgl. BVerwG MittBayNot 2021, 526 mAnm Grziwotz; Herrler/Hertel/Kessler, Aktuelles Immobilienrecht 2021/2022, S. 295.

⁷⁰⁷ Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 4113a.

eine Schenkung, eine gemischte Schenkung, eine Erbauseinandersetzung⁷⁰⁸, ein Erbteilkauftvertrag⁷⁰⁹, eine Veräußerung eines Miteigentumsanteils an einen Miteigentümer⁷¹⁰ oder eine Einbringung in eine Gesellschaft, darf das Grundbuchamt die Vorlage eines **Vorkaufsrechtszeugnisses nicht verlangen**⁷¹¹, demzufolge auch nicht die Vorlage eines Negativattestes⁷¹². Dass ein Vorkaufsfall nicht gegeben ist, muss nicht der Antragsteller vortragen, sondern das Grundbuchamt auf der Grundlage des Vertrages selbständig und eigenverantwortlich prüfen⁷¹³. Gleiches gilt für die gesetzlich geregelten Fälle, die einen **Ausschluss** des gesetzlichen Vorkaufsrechtes oder ein **Ausübungsverbot** vorsehen:

- beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz, vgl. § 24 Abs. 2 BauGB⁷¹⁴
- beim Kauf von Erbbaurechten, vgl. § 24 Abs. 2 BauGB⁷¹⁵
- beim Kauf von Gebäudeeigentum⁷¹⁶
- beim Erwerb eines selbständigen Fischereirechts nach bayerischem Fischereirecht⁷¹⁷
- oder beim Verkauf im Wege der Zwangsvollstreckung oder aus einer Insolvenzmasse, etwa durch den Insolvenzverwalter, § 28 Abs. 2 S. 2 BauGB⁷¹⁸
- bei Veräußerung des Grundstücks an den Ehegatten oder Lebenspartner⁷¹⁹ des Eigentümers oder an eine Person, die mit dem Eigentümer in gerader Linie verwandt oder verschwägert oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt ist, § 26 Nr. 1 BauGB⁷²⁰; das Verwandtschafts- oder sonstiges, privilegiertes Näheverhältnis kann durch öffentliche Urkunde oder Feststellung in der Urkunde nachgewiesen werden, sofern nicht ohnehin Offenkundigkeit besteht⁷²¹; der Ausschluss gilt nicht für die erwerbende GbR, deren Gesellschafter ausschließlich Personen sind, die ihrerseits zum Anwendungsbereich des § 26 Nr. 1 BauGB zählen⁷²², denn die GbR stellt eine eigene Rechtspersönlichkeit dar⁷²³
- beim Erwerb durch öffentliche Bedarfsträger für Zwecke der Landesverteidigung, der Bundespolizei, der Zollverwaltung, der Polizei oder des Zivilschutzes, § 26 Nr. 2a BauGB
- beim Erwerb durch Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts für gottesdienstliche oder seelsorgerische Zwecke, § 26 Nr. 2b BauGB⁷²⁴

⁷⁰⁸ Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 4113a.

⁷⁰⁹ Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 4113a, veräußert wird nur ein Erbanteil, nicht das Grundstück; ebenso Lemke/Zimmer GBO § 20 Rn. 44.

⁷¹⁰ BayObLG Rpfleger 1986, 52

⁷¹¹ BGH Rpfleger 1979, 97; OLG Düsseldorf NJW-RR 2011, 307; OLG Celle IBRRS 2014, 2015; Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 4130; vgl. auch Wilsch, Der Überlassungsvertrag in der grundbuchrechtlichen Praxis, RpfStud. 2010, 22; zum selbständigen Prüfungsrecht des Grundbuchamtes vgl. auch Bauer/Schaub/Kilian GBO § 20 Rn. 209 und 210.

⁷¹² Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 4130.

⁷¹³ OLG Celle IBRRS 2014, 2015; Bauer/Schaub/Kilian GBO § 20 Rn. 209; Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 4130.

⁷¹⁴ Das Grundbuchamt kann daher die Vorlage eines Negativattestes nicht verlangen, vgl. Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 4109.

⁷¹⁵ Wie oben, das Grundbuchamt kann kein Negativattest verlangen.

⁷¹⁶ Böhlinger notar 2013, 57, das Gebäudeeigentum ist wie das Erbbaurecht zu behandeln, § 24 Abs. 2 BauGB.

⁷¹⁷ OLG Nürnberg NJOZ 2015, 958; die Begründung hierfür ist darin zu sehen, dass das selbständige Fischereirecht nur ein dingliches Nutzungsrecht an einer fremden Sache ist, § 24 Abs. 2 BauGB entsprechend.

⁷¹⁸ LG Lübeck Rpfleger 1990, 159, die Vorlage einer Vorkaufsrechtsbescheinigung ist dann nicht erforderlich; Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 4113a.

⁷¹⁹ Der Lebenspartner muss einem Ehegatten gleichgestellt werden, vgl. Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 4114.

⁷²⁰ Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 4114; Lemke/Zimmer GBO § 20 Rn. 45.

⁷²¹ Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 4130.

⁷²² OLG Celle IBRRS 2014, 2015.

⁷²³ OLG Celle IBRRS 2014, 2015.

⁷²⁴ Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 4114.

- beim Verkauf von Flächen, für die ein Planfeststellungsverfahren eingeleitet ist, § 26 Nr. 3 BauGB.

Das **Landesrecht** kann weitere Vorkaufsrechte vorsehen, teilweise mit, teilweise ohne grundbuchsperrende Wirkung, beispielsweise im Denkmalschutz, im Naturschutz, im Wald- oder Forstrecht, im Wasser- oder Fischereigesetz sowie im Straßen- und Wege-recht⁷²⁵.

2. Unbedenklichkeitsbescheinigung, § 22 GrEStG

Die Regelung in § 22 GrEStG dient der Sicherstellung der Grunderwerbsteuer. Danach **170** gilt:

„(1) ¹Der Erwerber eines Grundstücks darf in das Grundbuch erst dann eingetragen werden, wenn eine Bescheinigung des für die Besteuerung zuständigen Finanzamts vorgelegt wird (§ 17 Abs. 1 Satz 1) oder Bescheinigungen der für die Besteuerung zuständigen Finanzämter (§ 17 Abs. 1 Satz 2) vorgelegt werden, dass der Eintragung steuerliche Bedenken nicht entgegenstehen. ²Die obersten Finanzbehörden der Länder können im Einvernehmen mit den Landesjustizverwaltungen Ausnahmen hiervon vorsehen.

(2) ¹Das Finanzamt hat die Bescheinigung zu erteilen, wenn die Grunderwerbsteuer entrichtet, sichergestellt oder gestundet worden ist oder wenn Steuerfreiheit gegeben ist. ²Es darf die Bescheinigung auch in anderen Fällen erteilen, wenn nach seinem Ermessen die Steuerforderung nicht gefährdet ist. ³Das Finanzamt hat die Bescheinigung schriftlich zu erteilen. ⁴Eine elektronische Übermittlung der Bescheinigung ist ausgeschlossen.“

Das Grundbuchamt kann die Vorlage der finanzamtlichen **Unbedenklichkeitsbeschei-** **171**
nigung⁷²⁶ immer dann verlangen, sofern eine Eigentumsänderung im Grundbuch voll-zogen werden soll, die potenziell unter das Grunderwerbsteuergesetz fällt⁷²⁷. Wie eine Übereignung ist die Bestellung⁷²⁸ eines Erbbaurechts zu behandeln, sodass auch hierfür eine Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorzulegen ist. Den Grundstücken gleichgestellt sind dinglich gesicherte Sondernutzungsrechte nach dem WEG⁷²⁹, die von einem Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft auf ein anderes Mitglied der Ge-meinschaft übertragen werden. Zu den Grunderwerbsteuerbaren Vorgängen zählen ferner die Übereignung eines Mitteilungsanteils⁷³⁰ oder der Gesellschafterwechsel innerhalb einer BGB-Gesellschaft⁷³¹. Das neue Eintragsrecht sieht jedoch die Eintragung von BGB-Gesellschaftern nicht mehr vor, vgl. § 47 Abs. 2 GBO. Vgl. auch das neue Kapitel über das MoPeG im Grundbuchverfahren, → § 14 des Buches. Auch für die Übertragung eines Erbanteils darf das Grundbuchamt die Vorlage der UB verlangen⁷³². Gleiches gilt für den Vollzug einer Abschichtung⁷³³. Ob die Eintragung rechtsbegründend oder deklarato-risch erfolgt, auf einem Rechtsgeschäft, einem Gesetz oder einem behördlichen Ersuchen⁷³⁴ beruht, spielt keine Rolle⁷³⁵. Vielmehr erfasst die Regelung in § 22 GrEStG alle Arten

⁷²⁵ Eine tabellarische Übersicht über landesrechtliche Vorkaufsrechte bietet das Deutsche Notarinstitut auf seiner Website, dort Arbeitshilfen, Kategorie „Immobilienrecht“, Stand 5.10.2023, Abruf 12.10.2023, www.dnoti.de.

⁷²⁶ Zur Unbedenklichkeitsbescheinigung vgl. die Zusammenstellung in NJW 2000, 1169 ff.

⁷²⁷ Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 148.

⁷²⁸ BFH NJW 1968, 1543; Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 148; obsolet damit OLG Celle NdsRpfl. 1955, 167 = FHZivR 4 Nr. 4707.

⁷²⁹ Vgl. auch die Hinweise zum Erfordernis einer UB in ZNotP 1999, 321.

⁷³⁰ Vgl. die Hinweise des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen in ZNotP 1999, 321 (322).

⁷³¹ Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 4297; ebenso Demharter GBO § 20 Rn. 48.

⁷³² OLG Köln Rpflerger 2023, 338.

⁷³³ OLG Köln Rpflerger 2023, 338.

⁷³⁴ Etwa nach § 74 BauGB, Ersuchen der Umlegungsstelle, dem auch eine UB beizufügen ist.

⁷³⁵ OLG Celle ZEV 2012, 368 = FD-ErbR 2011, 319548; ebenso Demharter GBO § 20 Rn. 48.

grunderwerbsteuerbarer Erwerbsvorgänge⁷³⁶. Die Prüfung der Frage, ob auch tatsächlich Grunderwerbsteuer anfällt oder eine Steuerbefreiung vorliegt, ist Aufgabe des **Finanzamts**, nicht des Grundbuchamtes⁷³⁷. Dies ergibt sich aus § 22 Abs. 2 S. 1 GrEStG, der eine Pflicht zur Erteilung der Unbedenklichkeitsbescheinigung (UB) auch für den Fall der Steuerfreiheit anordnet. In **Zweifelsfällen** sind die Finanzämter angewiesen, die UB zu erteilen⁷³⁸. Die Prüfung bzw. die Entscheidung über den steuerlichen Vorgang überlässt das Grundbuchamt der Finanzbehörde⁷³⁹. Insbesondere ist es „nicht Aufgabe des Grundbuchamtes, unter Auswertung der höchstrichterlichen Rechtsprechung in Steuersachen die einschlägigen steuerlichen Rechts- und Verwaltungsvorschriften auf ihre Anwendungs- und Auslegungsfähigkeit... zu überprüfen“⁷⁴⁰. Etwas anderes gilt für **landesrechtliche Ausnahmenvorschriften**, die das Grundbuchamt berücksichtigen muss, sowie für die **Fälle, in denen offensichtlich kein Grunderwerbsteuerbarer Vorgang vorliegt**, beispielsweise bei Formwechsel⁷⁴¹ oder einer bloßen Firmenänderung des Eigentümers, ebenso beim Erlöschen eines Erbbaurechts durch Zeitablauf⁷⁴².

Fehlt die UB, liegt ein leicht zu behebendes Eintragungshindernis vor, das mit **Zwischenverfügung** zu beanstanden ist, nicht dagegen mit sofortiger Zurückweisung⁷⁴³ (vgl. auch → § 8 Rn. 2 ff.). Eine fehlende UB ist eine „Grundbuchsperr“, ohne UB kann die Eintragung nicht erfolgen.

Zum Vollzug reicht eine **beglaubigte Abschrift** der UB, sofern aus dem Beglaubigungsvermerk des Notars ersichtlich ist, dass dem Notar das Original vorgelegen hat⁷⁴⁴. Das Original kann das Grundbuchamt nicht verlangen⁷⁴⁵.

Im Übrigen muss die UB die „Behördenform“ des § 29 Abs. 3 GBO wahren⁷⁴⁶ (vgl. → Rn. 139) und **Siegel** oder **Stempel** und eine **Unterschrift** aufweisen. In der Praxis fehlt nicht selten ein Siegel, was mit Zwischenverfügung zu beanstanden ist.

Entbehrlich ist die Vorlage der UB in den **landesrechtlich geregelten Fällen**, die auf der Öffnungsklausel in § 22 Abs. 1 S. 2 GrEStG basieren⁷⁴⁷. Im Einzelnen:

• **Baden-Württemberg**⁷⁴⁸:

- Grundstückserwerb von Todes wegen
- Erwerb eines Grundstücks, wenn die Gegenleistung 5.000 DM nicht übersteigt und ausschließlich in Geld besteht oder durch Übernahme von Hypotheken oder Grundschulden abgegolten wird
- beim Grundstückserwerb durch den Ehegatten/Lebenspartner des Veräußerers

⁷³⁶ OLG Celle ZEV 2012, 368 = FD-ErbR 2011, 319548; so auch explizit die Hinweise des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, vgl. ZNotP 1999, 321.

⁷³⁷ OLG Zweibrücken NJW-RR 2000, 1686; Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 149 und 4297; Böhringer Rpfleger 2000, 99; LG Saarbrücken NZM 1998, 924.

⁷³⁸ Hinweise des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, vgl. ZNotP 1999, 321.

⁷³⁹ OLG Celle ZEV 2012, 368 = FD-ErbR 2011, 319548; OLG Zweibrücken NJW-RR 2000, 1686.

⁷⁴⁰ So das OLG Zweibrücken NJW-RR 2000, 1686 (1687).

⁷⁴¹ Zum nichtsteuerbaren Formwechsel vgl. auch die Hinweise des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen in ZNotP 1999, 321 (322); deshalb ist die Umwandlung einer BGB-Gesellschaft in eine OHG bzw. KG und umgekehrt die Umwandlung einer OHG bzw. KG in eine BGB-Gesellschaft grunderwerbsteuerfrei, Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 4298. Vgl. auch LG Magdeburg DStRE 1998, 888.

⁷⁴² Grunderwerbsteuer fällt nicht an, dem Berichtigungsantrag muss keine UB beigefügt werden, BFH DStR 1995, 642.

⁷⁴³ OLG Zweibrücken FGPrax 2010, 128; Demharter GBO § 20 Rn. 50.

⁷⁴⁴ OLG Naumburg FGPrax 2015, 61 = NJOZ 2015, 329 = ZAP EN-Nr. 150/2015; LG Berlin NotBZ 2002, 383; Demharter GBO § 20 Rn. 50; Böhringer Rpfleger 2017, 63 (72).

⁷⁴⁵ OLG Naumburg FGPrax 2015, 61 = NJOZ 2015, 329 = ZAP EN-Nr. 150/2015; Lemke/Zimmer GBO § 20 Rn. 48.

⁷⁴⁶ OLG Naumburg FGPrax 2015, 61 = NJOZ 2015, 329 = ZAP EN-Nr. 150/2015; Lemke/Zimmer GBO § 20 Rn. 48; Demharter GBO § 20 Rn. 50.

⁷⁴⁷ Eine Übersicht bieten die Arbeitshilfen des DNotI, www.dnoti.de, dort die tabellarische Übersicht der Verwaltungsanweisungen für den Verzicht auf Unbedenklichkeitsbescheinigungen, Stand 27.5.2021, Abruf 12.10.2023.

⁷⁴⁸ Vgl. Ziffer 2 der Richtlinien für die Erteilung der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzministeriums Baden-Württemberg 22.11.1996, DStR 1997, 162.

- bei Rechtsvorgängen zwischen Personen, die miteinander in gerader Linie verwandt sind; den Verwandten in gerader Linie stehen ihre Ehegatten/Lebenspartner gleich, § 3 Nr. 6 GrEStG
- bei Erbauseinandersetzung, wenn ein beurkundeter Erwerbsvorgang nach § 3 Nr. 3 GrEStG von der Besteuerung ausgenommen ist
- beim Grundstückserwerb durch die Bundesrepublik Deutschland, durch ein Land oder durch eine Gemeinde (einen Gemeindeverband)
- **Bayern**⁷⁴⁹:
 - Eintragung des Alleinerben oder der Miterben des eingetragenen Eigentümers oder Erbbauberechtigten sowie Nachweis der Erbfolge durch einen Erbschein oder eine öffentlich beurkundete Verfügung von Todes wegen zusammen mit Eröffnungsniederschrift
 - Eintragung von Personen, die Alleinerbe oder Miterbe eines verstorbenen Alleinerben oder eines verstorbenen Miterben sind, ohne dass die vorhergegangene Erbfolge in das Grundbuch eingetragen wurde, sowie Nachweis der Erbfolge durch einen Erbschein oder eine öffentlich beurkundete Verfügung von Todes wegen zusammen mit Eröffnungsniederschrift
 - der Erwerb betrifft ein geringwertiges Grundstück oder Erbbaurecht, die Gegenleistung übersteigt nicht 2.500 EUR und wird ausschließlich in Geld oder durch Übernahme bestehender Hypotheken oder Grundschulden entrichtet
 - Erwerb durch den Ehegatten des Veräußerers
 - Erwerbsvorgängen zwischen Personen, die in gerader Linie verwandt sind; den Abkömmlingen stehen Stiefkinder gleich; den Verwandten in gerader Linie sowie den Stiefkindern stehen deren Ehegatten oder deren Lebenspartner gleich
 - Übertragung der Straßenbaulast nach § 6 Abs. 1 S. 1 FStrG oder Art. 11 Abs. 4 S. 1 BayStrWG
 - Grundstückserwerb durch die Bundesrepublik Deutschland, durch ein Land oder durch eine Gemeinde bzw. einen Gemeindeverband
- **Brandenburg**⁷⁵⁰:
 - Erwerb durch den Ehegatten des Veräußerers
 - Erwerbsvorgängen zwischen Personen, die in gerader Linie verwandt sind; den Abkömmlingen stehen die Stiefkinder gleich; den Verwandten in gerader Linie sowie den Stiefkindern stehen deren Ehegatten gleich
 - Eintragung des Alleinerben oder der Miterben eines eingetragenen Eigentümers oder Erbbauberechtigten sowie Nachweis der Erbfolge durch einen Erbschein oder eine öffentlich beurkundete Verfügung von Todes wegen zusammen mit der Niederschrift über die Eröffnung dieser Verfügung
 - Eintragung des Alleinerben oder der Miterben eines verstorbenen Alleinerben oder eines verstorbenen Miterben, ohne dass die Erbfolge in das Grundbuch eingetragen wurde, sowie Nachweis der Erbfolge durch einen Erbschein oder eine öffentlich beurkundete Verfügung von Todes wegen zusammen mit der Niederschrift über die Eröffnung dieser Verfügung
- **Bremen**⁷⁵¹:
 - Grundstückserwerb durch den Ehegatten des Veräußerers, § 3 Nr. 4 GrEStG
 - Rechtsvorgänge zwischen Personen, die miteinander in gerader Linie verwandt sind; den Abkömmlingen stehen die Stiefkinder gleich; den Verwandten in gerader Linie sowie den Stiefkindern stehen deren Ehegatten gleich
 - Grundstückserwerb von Todes wegen, § 3 ErbStG

⁷⁴⁹ Vgl. Ziffer 7 der BayBGGA.

⁷⁵⁰ Vgl. Allgemeine Verfügung vom 2.2.2000, JMBL. 2000, 34; OLG Brandenburg BeckRS 2004, 13850.

⁷⁵¹ Vgl. den Erlass des Senators für Finanzen der Freien Hansestadt Bremen vom 22.11.2000, S 4540-104-544, S 4540-104-544, FMNR462200099.

- Grundstückserwerb durch die Bundesrepublik Deutschland, durch ein Land oder durch eine Gemeinde (einen Gemeindeverband)
- Rechtsvorgänge, die nach § 11 Abs. 2 und Abs. 3 des Gesetzes zur Neuordnung des Eisenbahnwesens befreit sind
- **Hamburg**⁷⁵²:
 - Erwerb durch Ehegatten des Veräußerers
 - Erwerbsvorgänge zwischen Personen, die in gerader Linie miteinander verwandt sind; den Abkömmlingen stehen die Stiefkinder gleich; den Verwandten in gerader Linie sowie den Stiefkindern stehen deren Ehegatten gleich
 - Eintragung des Alleinerben oder Miterben eines eingetragenen Eigentümers oder Erbbauberechtigten sowie Nachweis der Erbfolge durch Erbschein oder öffentlich beurkundete Verfügung von Todes wegen zusammen mit Eröffnungsniederschrift
 - Eintragung des Alleinerben oder Miterben eines verstorbenen Alleinerben oder eines verstorbenen Miterben, ohne dass die Erbfolge in das Grundbuch eingetragen wurde, sowie Nachweis der Erbfolgen durch Erbschein oder öffentlich beurkundete Verfügung von Todes wegen zusammen mit Eröffnungsniederschrift
 - Erwerb betrifft ein geringwertiges Grundstück oder Erbbaurecht, die Gegenleistung übersteigt nicht 2.556,46 Euro (5.000 DM) und wird ausschließlich in Geld oder durch Übernahme bestehender Hypotheken oder Grundschulden entrichtet
 - steuerfreier Übergang des Eigentums an einem Grundstück von einer Gebietskörperschaft auf eine andere anlässlich der Übertragung der Straßenbaulast nach § 6 Abs. 1 S. 1 FStrG oder § 12 Abs. 2 HWG
- **Hessen**⁷⁵³:
 - Grundstückserwerb von Todes wegen, vgl. § 3 Abs. 1 Erbschaftsteuergesetz
 - Erwerb eines Grundstücks, wenn die Gegenleistung 2.500 EUR nicht übersteigt und ausschließlich in Geld besteht oder durch Übernahme von Hypotheken oder Grundschulden abgegolten wird
 - beim Grundstückserwerb durch den Ehegatten oder den Lebenspartner des Veräußerers
 - bei Rechtsvorgängen zwischen Personen, die miteinander in gerader Linie verwandt sind; den Abkömmlingen stehen Stiefkinder gleich; den Eltern stehen Stiefeltern gleich; den vorgenannten Personen stehen deren Ehegatten oder deren Lebenspartner gleich
 - beim Grundstückserwerb durch die Bundesrepublik Deutschland, durch ein Land oder durch eine Gemeinde (einen Gemeindeverband)
 - bei dem nach § 4 Nr. 1 GrEStG steuerfreien Eigentumsübergang von einer Gebietskörperschaft auf eine andere anlässlich der Übertragung der Straßenbaulast nach den Straßengesetzen.
- **Niedersachsen**⁷⁵⁴:
 - Grundstückserwerb von Todes wegen
 - beim Grundstückserwerb durch den Ehegatten oder den Lebenspartner des Veräußerers
 - Erwerb eines Grundstücks durch Personen, die mit dem Veräußerer in gerader Linie verwandt sind; den Abkömmlingen stehen die Stiefkinder gleich; den Verwandten in gerader Linie sowie den Stiefkindern stehen deren Ehegatten oder deren Lebenspartner gleich.
- **Nordrhein-Westfalen**⁷⁵⁵:
 - Grundstückserwerb von Todes wegen (Hinweis auf § 3 ErbStG)

⁷⁵² Vgl. den Erlass der Finanzbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg vom 5.10.1999, 53-S 4540-04/97, 53-S 4540-04/97, FMNR228250099.

⁷⁵³ Vgl. nunmehr den Erlass des Ministeriums der Finanzen vom 12.5.2022, S 4540 A-025-II62/3, StAnz. 2022, 605, gültig bis 31.12.2029; der alte Erlass vom 11.7.2017, StAnz. 2017, 694, ist am 30.5.2022 außer Kraft getreten.

⁷⁵⁴ Vgl. Erlass der Oberfinanzdirektion Niedersachsen vom 21.7.2011, S 4540-37-St 262, FMNR26b370011.

⁷⁵⁵ Vgl. Erlass des Finanzministeriums des Landes Nordrhein- Westfalen in der Fassung vom 2.5.2022, S 4540-1-V A 6, FMNR26b40011; früher FM Nordrhein-Westfalen ZNotP 1999, 321 = ZEV 2000, 25.