

Grundbuchordnung: GBO

Hügel

5. Auflage 2024
ISBN 978-3-406-80978-1
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.

digkeit tätig wird (KGJ 52, 102 (104); Demharter Rn. 93 mwN zu abweichenden Ansichten). Ebenfalls keine Rechtshilfe ist auch die Tätigkeit des Nachlassgerichts iRd § 82a S. 2 GBO (→ § 82a Rn. 15).

Für die Stellung des Rechtshilfeersuchens ist gem. § 159 Abs. 2 GVG wegen der „Vollübertragung“ des § 3 Nr. 1 lit. h RPfLG der Rechtspfleger funktionell zuständig (OLG Karlsruhe OLGZ 1994, 345). Vor der Anrufung des Oberlandesgerichts ist auch bei dem ersuchten Gericht eine Entscheidung des Richters nicht mehr erforderlich; zuständig ist auch hier der Rechtspfleger (OLG Zweibrücken Rpfleger 2000, 381 (382); Demharter Rn. 94; aA BayObLGZ 1995, 158). Zu beachten ist ferner § 158 Abs. 2 S. 1 GVG, nach dem das Rechtshilfeersuchen eines übergeordneten Gerichts nur dann abgelehnt werden darf, wenn seine Erledigung gesetzlich untersagt, nicht notwendig oder unzumutbar ist (BGH NJW 1990, 2936; OLG Zweibrücken Rpfleger 2000, 381 (382)).

E. Verordnungsermächtigung für die Grundbuchverfügung

I. Erlass und Rechtsnatur der GBV

1. Verordnungsermächtigung

§ 1 Abs. 4 S. 1 GBO ermächtigt das Bundesministerium der Justiz, durch eine Rechtsverordnung, die der Zustimmung des Bundesrats bedarf, nähere Vorschriften über die Einrichtung und Führung des Grundbuchs zu erlassen. Die Bestimmung fasst aus Gründen der Rechtsklarheit die bis zum Erlass des RegVBG verstreut in der GBO – bspw. in § 3 Abs. 1 S. 2 GBO aF – geregelten Verordnungsermächtigungen in einer Bestimmung zusammen (Begründung zum Entwurf eines Gesetzes zur Vereinfachung und Beschleunigung registerrechtlicher und anderer Verfahren – Registerverfahrensbeschleunigungsgesetz, 32).

Wegen ihrer Bedeutung für das Grundbuchverfahren sind in § 1 Abs. 4 S. 1 GBO einzelne Regelungsgegenstände besonders erwähnt. Es handelt sich um die Vorschriften über die Einrichtung und Führung der Grundbücher (§§ 1–23 GBV), die Erteilung von Hypotheken-, Grundschuld- und Rentenschuldbriefen (§§ 47–53 GBV), die Erteilung von Abschriften aus dem Grundbuch (§§ 44, 45 GBV), die Grundbucheinsicht (§ 43 GBV) sowie das Verfahren zur Beseitigung von Doppelbuchungen (§ 38 GBV), die unten im Einzelnen dargestellt sind (→ Rn. 94 ff.). § 1 Abs. 4 S. 2 GBO ermächtigt den Ordnungsgeber auch zur Regelung, inwieweit Änderungen bei einem Grundbuch, die sich aufgrund von Vorschriften der Rechtsverordnung ergeben, den Beteiligten und der das amtliche Verzeichnis nach § 2 Abs. 2 GBO führenden Behörde (Vermessungs- oder Katasteramt, → § 2 Rn. 14) bekanntzugeben sind (→ Rn. 104). Die Änderung der GBV ist nicht mehr nur durch Gesetz, sondern auch durch Rechtsverordnung möglich; durch die mit Art. 18 Abs. 1 RegVBG eingeführte „Entsteinerungsklausel“ soll eine rasche Umsetzung notwendiger Änderungen erreicht werden (Holzer NJW 1994, 481 (485)).

2. Erlass der GBV

Auf Grundlage der vorgenannten Verordnungsermächtigung wurde die GBV (Verordnung zur Durchführung der Grundbuchordnung idF der Bekanntmachung v. 24.1.1995, BGBl. I 114) erlassen. Die Regelungsgegenstände der GBV gehen weit über den durch § 1 Abs. 4 GBO vorgeschriebenen Mindestinhalt hinaus; sie enthält insbesondere Vorschriften über den Aufbau und die Einteilung des Grundbuchblattes (§§ 4–12 GBV) sowie ausführliche Anlagen mit Blatt- und Briefvordrucken und Mustereintragungen (vgl. Anlagen 1–10b GBV).

Die GBV stellt keine Neuschöpfung des modernen Gesetzgebers dar; sie entstand vielmehr gem. Art. 3 Abs. 2 Nr. 1 RegVBG durch Umbenennung der im Zuge der Neufassung der GBO eingeführten „Allgemeinen Verfügung über die Einrichtung und Führung des Grundbuchs (Grundbuchverfügung – GBVerf)“ v. 8.8.1935 (RGBl. I 1089, auch abgedruckt in Horber/Demharter, Grundbuchordnung, 20. Aufl. 1993, Anh. 2). Die Umbenennung erfolgte lediglich zur sprachlichen Anpassung und änderte den Rechtscharakter der früheren GBVerf nicht, die seit jeher als Rechtsverordnung angesehen wurde (Holzer NJW 1994, 481 (485)) und die seit Anfang des 20. Jahrhunderts geltenden Ausführungsvorschriften

der Länder zur GBO (insbesondere die Bayerische Dienstanweisung für die Grundbuchämter rechts des Rheins v. 27.2.1905, BayJMBL. 1905, 63, die Preußische Allgemeine Verfügung v. 20.11.1899, PreußJMBL. 1899, 349, auch abgedruckt in Güthe/Triebel, Die Grundbuchordnung für das Deutsche Reich und die preussischen Ausführungsbestimmungen, 4. Aufl. 1925, Bd. 2, 1630 ff. sowie Dienstanweisungen nach den Vorschriften anderer Länder wie dem Herzogtum Sachsen-Meiningen, s. Holzer ZNR 2009, 1 (26 f.)) ersetzt. Die früheren landesrechtlichen Vorschriften sind jedoch für die von § 136 GBO erfassten Rechte nach Maßgabe des § 103 GBV in Kraft geblieben (insbesondere für grundstücksgleiche Rechte des Landesrechts; zur ehemals eingeschränkten Anwendung der GBV in den neuen Bundesländern vgl. Demharter Rn. 105 f.).

- 88** Der Grund für die Regelung der näheren Einzelheiten über den Aufbau und Inhalt des Blattvordrucks, der Grundbuchführung, der Brieferteilung und anderer Verfahrensvorschriften in Bestimmungen außerhalb der GBO lässt sich historisch bis in die Beratungen der 1. BGB-Kommission zurückverfolgen, die wegen der vor dem 1.1.1900 bestehenden Vielfalt der Buchsysteme nähere Einzelheiten über die Anlegung und Führung der Grundbücher den Ländern überlassen hatte. Die „Verreichlichung“ im Jahre 1935 erhielt die traditionelle Trennung zwischen den gesetzlichen Verfahrensvorschriften der GBO und den im Verordnungswege erlassenen Ausführungsbestimmungen trotz einiger Überschneidungen aufrecht (vgl. Holzer Grundbuch 69 f., 74 ff.). Die Aufteilung der Regelungsgegenstände zwischen GBO und GBV erscheint aus heutiger Sicht teilweise fragwürdig; sie hat wie andere strukturelle Ungereimtheiten im Bereich der Freiwilligen Gerichtsbarkeit (zB Einstellung von Verfahrensvorschriften in das BGB) ihre Ursache vor allem in den vor 1900 herrschenden Vorbehalten der Länder gegenüber einer zu großen Autorität der damaligen Reichsregierung. Dass die GBV Verfahrensgegenstände enthält, die wegen ihrer materiell-rechtlichen Auswirkungen in die GBO übernommen werden sollten (zB das Verfahren zur Beseitigung von Doppelbuchungen in § 38 GBV), zeigt der Vergleich mit der früheren AVO-GBO, die durch das RegVVG als §§ 116 ff. in die GBO eingestellt wurden (→ § 116 Rn. 2).

3. Rechtsnormqualität der GBV

- 89** Das Grundbuchamt hat die Normen der GBV ebenso wie die der GBO aufgrund des Legalitätsprinzips (→ Rn. 112 ff.) bei seiner Tätigkeit stets zu beachten. Gleichwohl bleiben Eintragungen, die unter Verstoß gegen die Normen der GBV vorgenommen wurden, materiell richtig. Die am Grundbuchverfahren Beteiligten haben wegen der Rechtsnormqualität der Vorschriften der GBV einen im Beschwerdeweg verfolgbaren Anspruch auf ihre Einhaltung (BayObLG Rpfleger 1956, 311 (313); 1958, 88 (90); BayObLGZ 1981, 391; OLG Hamm Rpfleger 1962, 274; OLG Köln Rpfleger 1994, 496 (497); Saage JW 1935, 2769 (2775)).
- 90** Die in den Anlagen 1, 2a, 2b, 9, 10a und 10b der GBV enthaltenen Mustereintragungen stellen jedoch lediglich Beispiele dar, die gem. § 22 S. 2 GBV, § 31 S. 2 GBV, § 58 S. 2 GBV und § 69 Abs. 4 S. 2 GBV nicht als Teil der Verordnung gelten (BayObLG Rpfleger 1956, 311 (314); 1958, 88 (90)). Die Fassung der Eintragungen bestimmt das Grundbuchamt somit ohne Bindung an die Mustereintragungen der GBV nach eigenem Ermessen, wobei jedoch subjektive Beteiligtenrechte stets zu berücksichtigen sind (Holzer Grundbuch 224 ff. mwN aus der Rspr.).

4. Andere Verordnungen in Grundbuchsachen

- 91** Der Grundbuchverfügung ähnliche Verordnungen bestehen für die Anlegung und Führung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher (WGV – Wohnungsgrundbuchverfügung idF v. 24.1.1995, BGBl. I 134) sowie für die Anlegung und Führung von Gebäudegrundbuchblättern (GGV – Verordnung über die Anlegung und Führung von Gebäudegrundbüchern v. 15.7.1994, BGBl. I 1606). Diese Verordnungen verdrängen die Vorschriften der GBV als Spezialregelungen.

II. Einrichtung und Führung der Grundbücher

1. Einrichtung der Grundbücher

§ 2 S. 1 GBV enthält noch den den technischen Gegebenheiten früherer Zeiten entstammenden Grundsatz, dass die Grundbücher in festen Bänden geführt werden. Das Zeitalter der klassischen, gebundenen Grundbücher ist jedoch spätestens seit Ende der 30er Jahre des vergangenen Jahrhunderts verstrichen (Holzer/Kramer GrundbuchR 2. Teil Rn. 71). Seit dieser Zeit ist es zulässig, Grundbücher auch in Loseblattform zu führen. § 2 S. 1 GBV enthält deshalb eine entsprechende Ermächtigung, die der näheren Anordnung der Landesregierung bedarf. Jedoch ist auch das Loseblattgrundbuch technisch überholt; die Zukunft gehört dem EDV- und Datenbankgrundbuch, das nach Maßgabe der §§ 61 ff. GBV und § 71a GBV in allen Bundesländern angelegt wird oder bereits fertig gestellt ist (hierzu Holzer/Kramer GrundbuchR 2. Teil Rn. 72 ff.). Die Bezeichnung der Grundbücher innerhalb eines Grundbuchbezirks (zum Begriff → § 2 Rn. 4 f.) regelt § 3 GBV. 92

2. Führung der Grundbücher

Hinsichtlich der Führung der Grundbücher ist zwischen dem Aufbau des Blattes und der Vornahme der Eintragungen zu unterscheiden. Gemäß § 4 GBV besteht das Grundbuchblatt aus der Aufschrift, dem Bestandsverzeichnis und den Abteilungen I–III (vgl. §§ 5–11 GBV; hierzu Holzer/Kramer GrundbuchR 2. Teil Rn. 118 ff. mwN). 93

Nähere Vorschriften über die Vornahme der Eintragungen enthalten die §§ 13 ff. GBV (vgl. § 13 GBV für die Eintragung einer Vereinigung, Zuschreibung oder Abschreibung oder § 16 GBV für die Vornahme einer Rötung). Nach § 21 Abs. 1 GBV sind Eintragungen deutlich und ohne Abkürzungen herzustellen, weil eine saubere äußere Form der Eintragungen den Wert der Grundbücher für den Rechtsverkehr erhöht. 94

In der Praxis besonders bedeutsam ist die Ordnungsvorschrift des § 15 GBV, die nähere Vorgaben über die Bezeichnung des Berechtigten im Grundbuch enthält (vgl. hierzu Holzer/Kramer GrundbuchR 3. Teil Rn. 46). Gemäß § 15 Abs. 1 lit. a GBV wird eine natürliche Person mit ihrem Vor- und Familiennamen einschließlich früherer Namen, ihrem Beruf, Wohnort und eventuellen weiteren personenbezogenen Merkmalen bezeichnet. Akademische Titel sollen nur noch dann eingetragen werden, wenn sie sich aus den Eintragungsunterlagen ergeben und der Gesetzgeber sieht keine Berechtigung und Verpflichtung, sie von den Beteiligten zu erfragen (Begründung des Regierungsentwurfs zu § 15 GBV, BT-Drs. 17/12635, 25). Verlangen die Beteiligten jedoch die Eintragung akademischer Titel, ist das Grundbuchamt aufgrund ihres allgemeinen Persönlichkeitsrechts verpflichtet, dem nachzukommen, auch wenn die Identifizierung der Beteiligten ohne den akademischen Titel möglich ist (Holzer Grundbuch 245; LG Hamburg Rpfleger 1969, 94 (95)). Trotz der Überarbeitung des § 15 GBV durch das Gesetz zur Einführung eines Datenbankgrundbuchs v. 1.10.2013 (BGBl. I 3719) wird auch zukünftig eine vollständige Vereinheitlichung der Eintragungen nicht zu erreichen sein, da die Grundbuchämter im Rahmen ihres Ermessens unterschiedliche Kombinationen der zur Identifizierung des Berechtigten dienenden Merkmale eintragen werden. Jedoch dürfte der Berechtigte in noch mehr Fällen identifizierbar werden (Holzer ZfIR 2008, 129 (130)). Dazu tragen insbesondere die Änderungen bei der Eintragung juristischer Personen, Handels- und Partnerschaftsgesellschaften bei, bei denen nicht nur der Name oder die Firma sowie deren Sitz eingetragen (§ 15 Abs. 1 lit. b GBV; s. OLG Köln FGPrax 2017, 247), sondern entsprechend Vorschlägen in der Literatur (Holzer ZfIR 2008, 129 (131 f.)) nun auch die registeramtliche Bezeichnung (Registergericht und Nummer der Registereintragung) eingetragen wird (Begründung des Regierungsentwurfs zu § 15 GBV, BT-Drs. 17/12635, 26). Diese Angaben werden künftig dazu führen, dass Verwechslungen unterschiedlicher juristischer Personen mit identischer Bezeichnung ausgeschlossen sind. Frühere Eintragungen kann das Grundbuchamt zur Vermeidung einer Amtshaftung im Wege der Richtigstellung auf den aktuellen Standard des § 15 Abs. 1 lit. b GBV heben. Auch die Bezeichnung des Fiskus, von Gemeinden und öffentlich-rechtlichen Körperschaften kann gem. § 15 Abs. 2 S. 1 GBV durch die Angabe der vermögensverwaltenden Stelle nachträglich im Wege der Richtigstellung (vgl. Holzer Grundbuch 175 f.) präzisiert werden. 95

3. Grundakten und Verzeichnisse des Grundbuchamts

- 96 Die Führung von Grundakten regelt § 10 GBO, der durch § 24 GBV hinsichtlich des Inhalts der Grundakten und des Handblatts näher präzisiert wird. § 24a GBV enthält Vorgaben zur Gestaltung der zu den Grundakten zu nehmenden Urkunden, die sich vor allem an die Notare richten.

III. Grundpfandrechtsbriefe

- 97 Die §§ 47–53 GBV ergänzen und präzisieren den 3. Abschnitt der GBO über die Hypotheken-, Grundschuld- und Rentenschuldbriefe. Auch hierbei handelt es sich um formelle Ordnungsvorschriften, die das Grundbuchamt stets zu beachten hat (Holzer/Kramer GrundbuchR 6. Teil Rn. 29). Der ergänzende Charakter der Vorschriften der GBV wird im formellen Briefrecht besonders deutlich; zum Teil gehen die Bestimmungen deutlich über den Regelungsgehalt der GBO hinaus (zB bei § 47 GBV hinsichtlich der Bezeichnung der Briefe, vgl. Holzer/Kramer GrundbuchR 6. Teil Rn. 30; Holzer ZNotP 2017, 46 ff.).

IV. Grundbucheinsicht und Erteilung von Abschriften

- 98 Das formelle Publizitätsprinzip ist in § 12 GBO geregelt, der die Darlegung eines berechtigten Interesses fordert (vgl. Holzer/Kramer GrundbuchR 2. Teil Rn. 151 ff.). § 43 GBV stellt eine wichtige Präzisierung dieser Bestimmung dar: Nach § 43 Abs. 1 GBV entfällt für die Beauftragten inländischer Behörden und nach § 43 Abs. 2 GBV für Notare sowie Rechtsanwälte, die im Auftrag eines Notars das Grundbuch einsehen wollen, die Darlegung des berechtigten Interesses. Bei diesem mit öffentlichen Aufgaben versehenen Personenkreis ist von vornherein nicht anzunehmen, dass sie mit der Grundbucheinsicht unbefugte Zwecke verfolgen, so dass eine nähere Darlegung ihres Interesses zur Straffung des Einsichtsverfahrens unterbleiben kann. Fehlt ihnen jedoch das berechtigte Interesse, dürfen auch sie das Grundbuch nicht einsehen (Holzer/Kramer GrundbuchR 3. Teil Rn. 172 mwN).
- 99 Die Erteilung von Abschriften aus dem Grundbuch und den Grundakten sowie deren Beglaubigung richtet sich nach den §§ 44, 45 GBV.

V. Doppelbuchung

- 100 § 1 Abs. 4 S. 1 GBO erwähnt als einen in die GBV aufzunehmenden Regelungsgegenstand auch das Verfahren zur Beseitigung von Doppelbuchungen. Die meist durch ein Versehen in der Grundbuchführung entstandene Doppelbuchung von Grundstücken desselben Eigentümers hat weit reichende materiell-rechtliche Folgen. Da beide Eintragungen gem. § 891 BGB die Vermutung der Richtigkeit für sich in Anspruch nehmen können, gilt das auch für den umgekehrten Fall. Jede doppelt gebuchte Eintragung trägt somit auch die Vermutung der Unrichtigkeit der jeweils anderen Eintragung in sich (KG JFG 18, 180 (182)). Der öffentliche Glaube des Grundbuchs (§ 892 BGB) kann deshalb an keines der beiden Blätter anknüpfen. Nach ganz herrschender Auffassung heben sich, weil jedes Blatt als solches iSd § 3 Abs. 1 S. 2 GBO anzusehen ist, beide Buchungen unabhängig von den eingetragenen Belastungen gegenseitig auf (RGZ 56, 58 (60); 130, 64 (67); BGH BeckRS 1969, 31176546; OLG Stuttgart BWNNotZ 1989, 84 (85); Holzer Grundbuch 107 mwN auch zu abweichenden Ansichten). Zu beachten ist, dass der Berechtigte auf beiden Blättern eingetragen sein muss; die Doppelbuchung sperrt den Verkehrsschutz also nur insoweit, als sie den Berechtigten ausweist (Holzer Grundbuch 108 mwN; zu den Folgen der Doppelbuchung in der Zwangsversteigerung vgl. OLG Brandenburg NZI 2013, 774).
- 101 Die erheblichen materiellen Auswirkungen der Doppelbuchung machen deutlich, wie wichtig das Verfahren zu ihrer Beseitigung ist. § 38 Abs. 1 lit. a GBV sieht bei übereinstimmenden Eintragungen die Schließung überzähliger Blätter vor. Stimmen die Eintragungen nicht überein, müssen alle Blätter geschlossen und ggf. Widersprüche eingetragen werden (§ 38 Abs. 1 lit. b, lit. c GBV). Die Zusammenführung der Eintragungen stellt keine Berichtigung iSd § 22 Abs. 1 GBO dar, weil die betreffenden Eintragungen nicht dem öffentlichen Glauben unterliegen und die Beseitigung der Doppelbuchung die materielle Rechtslage nicht tangiert. Es handelt sich vielmehr um einen gesetzlich geregelten Fall der Richtigstel-

lung (Holzer Grundbuch 108), der wegen seiner Bedeutung für den Gutgläubensschutz in die GBO eingestellt werden sollte.

VI. Mitteilung der Veränderungsnachweise

§ 1 Abs. 4 S. 2 GBO ermächtigt den Ordnungsgeber auch, den Vermessungs- bzw. 102 Katasterämtern Eintragungen mitzuteilen, die aufgrund von Vorschriften der GBV erfolgen. Dies ist für Umschreibungen nach den §§ 28 ff. GBV in § 39 Abs. 3 GBV geschehen.

F. Verfahrensarten

I. Allgemeines

Das bürgerliche Recht knüpft den Erwerb dinglicher Rechte nach dem zweiaktigen 103 Erwerbstatbestand des § 873 Abs. 1 BGB an die Einigung (ggf. in Form der Auflassung, § 925 BGB) und die Eintragung in das Grundbuch. Der Staat stellt hierfür die Bucheinrichtung zur Verfügung, mit deren Hilfe die am Grundbuchverfahren Beteiligten (zum Beteiligtenbegriff vgl. → Rn. 41 ff.) die Vollendung des Rechtserwerbs erreichen können. Verwirklicht werden die aus der Privatautonomie folgenden Rechte der Beteiligten in erster Linie durch das Antragsverfahren der §§ 13 ff. GBO. Die Grundbuchordnung stellt darüber hinaus eine Reihe von Amtsverfahren zur Verfügung, die sehr unterschiedliche Zwecke verfolgen, meist aber die Richtigkeitsgewähr des Buchsystems unterstützen (zB bei der Amtsberichtigung des § 82a, → § 82a Rn. 1) oder das Grundbuchamt vor Haftungsansprüchen schützen sollen (zB bei Eintragung eines Amtswiderspruchs gem. § 53 Abs. 1 S. 1 GBO, → § 53 Rn. 1 f.).

II. Antragsverfahren

Das Antragsverfahren wird von den Beteiligten aus freiem Willen durch Stellung eines 104 Antrags (§ 13 Abs. 1 S. 1 GBO) eingeleitet und verfahrensrechtlich durch eine Eintragungsbewilligung des verlierenden Teils (§ 19 GBO) begründet (zum formellen Konsensprinzip vgl. → Rn. 117; → § 19 Rn. 1 ff.). Im Berichtigungsverfahren kann alternativ hierzu der Nachweis der Unrichtigkeit erfolgen (§ 22 Abs. 1 GBO). Gegebenenfalls muss im Antragsverfahren auch der gewinnende Teil eine Erklärung in Gestalt der Zustimmung abgeben (§§ 22 Abs. 2, 27 S. 1 GBO; vgl. → § 22 Rn. 81 ff.; → § 27 Rn. 2 ff.). Ein amtswegiges Tätigwerden ist im Antragsverfahren stets unzulässig (BayObLGZ 1972, 397; 1994, 177; KG HRR 1930 Nr. 1505); der Antragsteller muss die erforderlichen Unterlagen vielmehr selbst beibringen und dem Grundbuchamt vorlegen (Demharter Rn. 69). Falls keine sofortige Zurückweisung des Antrags erfolgt, weist ihn das Grundbuchamt darauf jedoch durch eine Zwischenverfügung iSd § 18 GBO hin. Die Beweismittel des Antragsverfahrens sind gem. § 29 GBO grundsätzlich auf den Urkundsbeweis beschränkt, so dass eine Beweisaufnahme durch Vernehmung von Zeugen, Beteiligten oder Sachverständigen sowie die Einholung von Gutachten nicht erfolgt und auch – abgesehen von § 35 Abs. 3 S. 2 GBO – die eidesstattliche Versicherung kein zulässiges Beweismittel darstellt (BayObLG Rpfleger 1974, 434 (435); OLG Frankfurt a. M. OLGZ 1981, 30; OLG Zweibrücken Rpfleger 1987, 157 (158); OLG Hamm BeckRS 1983, 1445; FGPrax 1995, 14; Demharter Rn. 71 mwN). Ausnahmen von § 29 GBO enthalten jedoch die § 5 Abs. 2 S. 4 GBO, § 6a Abs. 1 S. 3 GBO, § 29a GBO und § 35 Abs. 3 S. 1 GBO (vgl. Demharter Rn. 71). Im Antragsverfahren ist ferner die Voreintragung des Berechtigten erforderlich (§§ 39, 40 GBO); nach § 38 GBO kann eine Eintragung auch auf behördliches Ersuchen erfolgen. Der Eintragungsantrag kann jederzeit zurückgenommen werden; dabei wird § 22 FamFG durch die Spezialvorschrift des § 31 GBO verdrängt (Böhringer BWNotZ 2010, 2 (9)).

Der systematische Aufbau des Gesetzes erfolgt nach Regelungskomplexen, die die wesentlichen Schritte des Antragsverfahrens – geregelt in den §§ 13 ff. GBO, §§ 19 ff. GBO, §§ 29 ff. GBO, §§ 39 ff. GBO – enthalten und dem Benutzer ein Prüfungsschema vorgeben (s. Holzer/Kramer GrundbuchR 4. Teil Rn. 9). Die genannten Vorschriften stellen jeweils die „Einstiegsnorm“ in die im Antragsverfahren erforderlichen Prüfungen dar, während es sich bei den jeweils folgenden Vorschriften um Ausnahmen und Gegenausnahmen handelt (vgl. Holzer/Kramer GrundbuchR 4. Teil Rn. 4 f. mit Bsp.). 105

III. Amtsverfahren

- 106** Der Zweck der diversen Amtsverfahren in der GBO und anderen Gesetzen bzw. Verordnungen (Überblick bei Holzer/Kramer GrundbuchR 8. Teil Rn. 4) wurde bereits angedeutet. Die genannten Verfahren – bspw. die nach §§ 53, 82a GBO, §§ 84 ff. GBO, §§ 90 ff. GBO – werden von Amts wegen betrieben, so dass „Anträge“ der Beteiligten lediglich Anregungen an das Grundbuchamt darstellen, gem. § 26 FamFG (zu dessen Anwendungsbereich im Grundbuchverfahren vgl. → Rn. 64) Ermittlungen aufzunehmen oder fortzusetzen (BayObLGZ 1952, 24 (28); KGJ 48, 194 (199); OLG Hamm Rpfleger 1957, 117 (119)). § 26 FamFG gilt auch in solchen Verfahren, die im Grundbuchverfahren anfallende Kosten betreffen (Demharter Rn. 67).

IV. Entscheidungen des Grundbuchamts

1. Entscheidungsformen

- 107** Ziel des Antragsverfahrens ist regelmäßig die Eintragung der begehrten Rechtsänderung bzw. im Berichtigungsverfahren des § 22 GBO der beurkundende Nachvollzug der außerhalb des Buches vorhandenen oder entstandenen Rechtslage (zur Berichtigung vgl. → § 22 Rn. 2 ff.). Das Antragsverfahren endet in diesem Fall mit der Eintragung, die gem. § 44 Abs. 1 S. 2 GBO durch eine Eintragungsverfügung angeordnet wird (Holzer/Kramer GrundbuchR 13. Teil Rn. 2 f. mit Musterverfügung; Holzer ZNotP 2008, 266). Stehen der Eintragung Hindernisse entgegen, erlässt das Grundbuchamt eine Zwischenverfügung nach § 18 GBO oder weist den Antrag durch zu begründenden Beschluss zurück (Holzer/Kramer GrundbuchR 13. Teil Rn. 5 f., 8 ff. mit Mustern). Ein Vorbescheid ist im Antragsverfahren der §§ 13 ff. GBO im Gegensatz zu einigen Verfahren der Freiwilligen Gerichtsbarkeit nicht zulässig (BGH NJW 1980, 2521; BayObLGR 1993, 25 Ls.; OLG Stuttgart BWNotZ 1990, 120; Holzer/Kramer GrundbuchR 7. Teil Rn. 94). Eine Aussetzung des Antragsverfahrens nach § 21 FamFG ist stets unzulässig, da die Bestimmung im Verfahren der §§ 13 ff. GBO nicht gilt (Demharter Rn. 74; Holzer, FamFG/Holzer, 2011, FamFG § 21 Rn. 2). Das gilt daher auch dann, wenn der Antragsteller mit einer Aussetzung einverstanden ist (BayObLGZ 1978, 15; KG HRR 1930 Nr. 1505; JW 1932, 2890 (2891); OLG Frankfurt a. M. OLGZ 1990, 147; Demharter Rn. 74; Böhringer BWNotZ 2010, 2 (7); Wilsch FGPrax 2009, 243 (244); zum „Liegenlassen“ von Anträgen im Zusammenhang mit dem Zwangsversteigerungsverfahren vgl. LG Gera NotBZ 2002, 422 (423)).
- 108** Diese Grundsätze gelten im Wesentlichen auch für die diversen Amtsverfahren; auch hier ist nach zutreffender Ansicht (OLG Karlsruhe Rpfleger 1993, 192 (193); Holzer/Kramer GrundbuchR 7. Teil Rn. 97 mwN auch zu abweichenden Ansichten) ein Vorbescheid unzulässig. Das Grundbuchamt hat im Amtsverfahren jedoch nicht die Möglichkeit, eine Zwischenverfügung zu erlassen, sondern muss eine ablehnende Entscheidung fertigen, wenn einer Anregung zur Einleitung des Amtsverfahrens nicht entsprochen wird. In der Praxis wird dies den (formell) Beteiligten gelegentlich nicht durch einen förmlichen Beschluss, sondern durch formlose Schreiben mitgeteilt (Holzer/Kramer GrundbuchR 13. Teil Rn. 11). Eine Aussetzung des Amtsverfahrens – zB bei dem Vollzug von Veränderungsnachweisen bei Alluvionen (→ § 2 Rn. 32) – kann sich allerdings gem. § 21 FamFG solange anbieten, bis im Verwaltungsrechtsweg über die Anfechtung des Verwaltungsakts entschieden ist (Holzer Grundbuch 246).

2. Abfassung von Entscheidungen

- 109** § 38 Abs. 3 FamFG schreibt darüber hinaus die Begründung von Entscheidungen (zB von Zwischenverfügungen und Zurückweisungen von Eintragungsverfügungen) vor (Holzer, FamFG/Holzer, 2011, FamFG § 38 Rn. 10). Die Entscheidungen ergehen (abgesehen von Eintragungen), falls sie das Verfahren abschließen (vgl. § 39 Abs. 1 S. 1 FamFG) oder aus anderen Gründen anfechtbar sind (zB nach § 18 Abs. 1 GBO) in Form eines mit Gründen versehenen Beschlusses nach § 38 FamFG. Dies gilt auch für Zwischenverfügungen nach § 18 Abs. 1 GBO (Böhringer BWNotZ 2010, 2 (7 f.)). Nach § 39 FamFG sind auch im Grundbuchverfahren bei allen Entscheidungen (zB bei Zurückweisung des Eintragungsan-

trags und Erlass einer Zwischenverfügung) Rechtsbehelfsbelehrungen zwingend geboten, um den Beteiligten durch fristgemäße Anfechtung der ergangenen Entscheidungen eine aktive Verfahrensteilnahme zu ermöglichen und sie vor Rechtsnachteilen zu schützen (Demharther Rn. 76; Holzer, FamFG/Holzer, 2011, FamFG § 39 Rn. 1; Böhlinger BWNotZ 2010, 2 (7); Wilsch FGPrax 2009, 243 (245); vgl. auch BGH MDR 2002, 1140 (1141); BayObLG BeckRS 2001, 30167146; Demharther FGPrax 1995, 217; zur parallelen Rechtslage im WEG vgl. Demharther WuM 2000, 43 (44); zur früher vertretenen Gegenansicht vgl. BayObLG BeckRS 2001, 30174389). Die in § 89 Abs. 2 GBO als nicht zwingend ausgestaltete Rechtsbehelfsbelehrung wird durch § 39 FamFG überlagert; grundsätzlich ist es als ausreichend anzusehen, dass die Rechtsbehelfsbelehrung dem Beschluss als Formblatt beigelegt wird (aA Böhlinger BWNotZ 2010, 2 (7); Wilsch FGPrax 2009, 243 (246)). Eine weitere Rechtsbehelfsbelehrung ist nach § 4 Abs. 4 GBMAßnG vorgesehen.

G. Grundprinzipien des Grundbuchrechts

I. Legalitätsprinzip

1. Allgemeines

Das Legalitätsprinzip (auch Grundsatz der Sachprüfung genannt) kann als der wichtigste 110
Verfahrensgrundsatz des Grundbuchrechts angesehen werden. Das Grundbuchamt hat die Rechtmäßigkeit der vorzunehmenden Eintragung in allen Verfahrensarten nach den Vorschriften des formellen Grundbuchrechts zu prüfen und im Einklang mit diesen vorzunehmen (Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 20; Holzer/Kramer GrundbuchR 2. Teil Rn. 109; umfassend Böttcher ZfR 2013, 673; Zimmer NJW 2014, 337 (338)).

Das Prinzip der Legalität ist somit als eine Konkretisierung des allgemeinen Gebots der 111
Recht- und Gesetzmäßigkeit staatlichen Handelns aufzufassen. Eine Regelung in der GBO fehlt bis heute; jedoch kann das Legalitätsprinzip aus dem Zweck des Gesetzes sowie dem Rechtsstaatsprinzip des Art. 20 Abs. 3 GG entnommen werden (Holzer/Kramer GrundbuchR 2. Teil Rn. 109 mwN). Aus dem Legalitätsprinzip folgt, dass das Grundbuchamt die durch das formelle Grundbuchrecht vorgesehenen Prüfungspflichten wahrnehmen und die durch Gesetz oder Verordnung vorgegebenen Bestimmungen zu beachten hat, auch wenn diese nur formelle Ordnungsvorschriften darstellen (KGJ 52, 102 (103)), deren Verletzung keine materiell-rechtlichen Folgen nach sich zieht. Auch wenn das formelle Recht – bspw. im Anwendungsbereich des formellen Konsensprinzips des § 19 GBO – eine Prüfung der materiellen Richtigkeit der Eintragungen nicht vorsieht, obliegt es dem Grundbuchamt aufgrund des Legalitätsprinzips, das Grundbuch im Einklang mit der materiellen Rechtslage zu halten (BayObLGZ 1934, 179 (180); 1970, 21 (25); 1982, 455 (459); OLG München NJOZ 2013, 1362). Nur so kann das Grundbuch seine Aufgabe, eine eindeutige, klare und vollständige Aussage über vergangene und gegenwärtige Rechtsverhältnisse zu machen (BGH BGHR BGB (1.1.2002) § 883 Abs. 1, Aufassungsvormerkung 1, nachträgliche Erweiterung), nachkommen. Daher ist es dem Grundbuchamt als „Hüter des Grundbuchs“ (s. Köther, Der Umfang der Prüfungspflicht im Grundbuchrecht, 1981, 94; Riedl, Prüfungsrecht und Prüfungspflicht im Grundbuchwesen, 1962, 11, 17; Zimmer NJW 2014, 337) vor allem untersagt, das Grundbuch „sehenden Auges“ unrichtig werden zu lassen (so Hesse DJ 1937, 143; ebenso OLG München FGPrax 2021, 151; OLG München FGPrax 2013, 202; OLG Frankfurt a. M. FGPrax 2012, 100 (101)). Bei der Anwendung des Legalitätsprinzips ist zu berücksichtigen, dass die Vorschriften der GBO vor allem formales Ordnungsrecht enthalten, das rechtliche Verfügungen über Grundstücke ermöglichen und nicht verhindern soll; es hat daher gegenüber dem materiellen Recht eine „dienende“ Funktion (BGH NJW-RR 2013, 588).

2. Das Legalitätsprinzip im Antragsverfahren

Im Antragsverfahren (§§ 13 ff. GBO) folgt aus dem Legalitätsprinzip unter Berücksichtigung 112
der oben dargestellten Grundsätze (→ Rn. 112 ff.) vor allem die Pflicht des Grundbuchamts, zu verhindern, dass das Grundbuch unrichtig wird (BGHZ 35, 135 (140) = NJW 1961, 1397; BayObLGZ 1981, 110 (112); BayObLG NJW-RR 1986, 893; 1989, 718 (719);

1990, 87; OLG Hamm Rpfleger 1973, 137; OLG Zweibrücken ZEV 2007, 32; Keim MittBayNot 2017, 111 (113); Holzer ZfIR 2015, 531). Das Grundbuchamt darf somit nicht dabei mitwirken, dass das Grundbuch unrichtig wird (Holzer Grundbuch 261 mwN; Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 209). Über die Vermutungswirkung des § 891 BGB darf sich das Grundbuchamt erst dann hinwegsetzen, wenn ihm – nicht notwendig in der Form des § 29 GBO – Tatsachen bekannt oder nachgewiesen sind, aus denen sich die Unrichtigkeit zweifelsfrei ergibt (OLG Frankfurt a. M. FGPrax 2012, 100 (101); Holzer ZfIR 2015, 531). Das Grundbuchamt ist deshalb nicht nach § 35 an einen Erbschein gebunden, wenn ihm Tatsachen bekannt sind, die dessen sachliche Richtigkeit in Frage stellen (OLG Frankfurt a. M. FGPrax 2019, 58 (59)). Gleiches gilt bei Zweifeln am Bestand einer Vollmacht (OLG München FGPrax 2019, 61 (63)).

- 113** Aus dem Legalitätsprinzip folgt nicht nur eine Prüfungspflicht, sondern auch ein entsprechendes Prüfungsrecht des Grundbuchamts (Zimmer NJW 2014, 337 (339); s. auch Wilsch DNotZ 2017, 761 (769)); dieses ist danach befugt, seine Prüfungstätigkeit in Übereinstimmung mit dem Gesetz vorzunehmen. Weil das Verfahrensrecht dem Legalitätsprinzip keinen Vorrang vor dem formellen und materiellen Konsensprinzip, dem Antragsprinzip und dem Publizitätsprinzip (→ Rn. 118) einräumt, besteht die Prüfungspflicht und das damit korrespondierende Prüfungsrecht des Grundbuchamts nicht uneingeschränkt, sondern äußert sich in der Ausübung pflichtgemäßen Ermessens (Holzer Grundbuch 262 mwN; Holzer ZfIR 2015, 531).

3. Das Legalitätsprinzip im Amtsverfahren

- 114** In den diversen Amtsverfahren des Grundbuchrechts (→ Rn. 108) kann das Legalitätsprinzip bereits aus der Art der amtswegigen Tätigkeit selbst entnommen werden. Wegen der Pflicht zur Amtsermittlung und des insoweit geltenden §§ 26 FamFG (→ Rn. 64) orientiert sich hieran die Ausgestaltung des Legalitätsprinzips. Weil das formelle Konsensprinzip des Antragsverfahrens (→ Rn. 118) im Amtsverfahren nicht gilt, ist das Grundbuchamt berechtigt und verpflichtet, die Rechtslage in materieller und formeller Hinsicht umfassend zu klären und die dazu notwendigen Entscheidungsgrundlagen zu ermitteln. Das Grundbuchamt ist somit nicht nur mit der materiellen Rechtslage in Einklang zu halten; das Grundbuchamt hat vielmehr – anders als im Antragsverfahren – auch dafür zu sorgen, dass die Zwecke der jeweiligen Amtsverfahren gewahrt werden (Köther, Der Umfang der Prüfungspflicht im Grundbuchrecht, 1981, 81; Holzer Grundbuch 263 mwN).

II. Das formelle Konsensprinzip

- 115** Wie insbesondere die preußische Hypothekenordnung von 1783 gezeigt hat, zieht eine umfassende Prüfung der materiellen Erwerbstatbestände ein schwerfälliges und langwieriges Eintragungsverfahren nach sich. Eine wesentliche Neuerung des preußischen Grundbuchrechts von 1872, die die Grundbuchordnung übernommen hat, war deshalb die Aufgabe des „materiellen Legalitätsprinzips“ und ihre Ersetzung durch das „formelle Konsensprinzip“, das der Bewilligung des § 19 GBO und der Zustimmung der §§ 22 Abs. 1, 27 S. 1 GBO zugrunde liegt (→ § 19 Rn. 1 ff.; → § 22 Rn. 81; → § 27 Rn. 3). Das formelle Konsensprinzip ist als formalisierte Beweisregel zu verstehen, die bei der Bewilligung des § 19 GBO die materielle Wahrheit – nämlich die Wirksamkeit des materiellen Geschäfts – durch eine formelle Wahrheit ersetzt, die das Vorliegen der materiellen Voraussetzungen des § 873 Abs. 1 BGB mittels einer Erklärung des verlierenden Teils behauptet. Nachzuprüfen durch das Grundbuchamt ist mithin lediglich die Abgabe der verfahrensrechtlichen Erklärung, nicht aber das materielle Grundgeschäft. Dieser Grundsatz findet nur in § 20 GBO eine Ausnahme (→ § 19 Rn. 12; → § 20 Rn. 1 ff.; KEHE/Keller Einl. § 1 Rn. 44) und erleichtert das Grundbuchverfahren erheblich (Holzer/Kramer GrundbuchR 2. Teil Rn. 110; 4. Teil Rn. 90 mwN).

III. Das formelle Publizitätsprinzip

- 116** Grundbucheintragungen, die dingliche Rechte verlaublichen, sind in aller Regel vom Gutgläuberschutzes des § 892 BGB umfasst (sog. materielles Publizitätsprinzip). Der öffentliche