



Deutsche**Notar**Akademie

Grundkurs Notarprüfung

Immobilienrecht I

Grundstücksrechte, Übereignung von Grundstücken

Vormerkung im Grundbuchverfahren

Grundbuchberichtigung, Grundstücksveränderungen

Rangrecht

Zweite und Dritte Abteilung des Grundbuchs

Deutsche**Anwalt**Akademie GmbH

Littenstraße 11 • 10179 Berlin

Fon +49 30 726153-0

daa@anwaltakademie.de

www.anwaltakademie.de

Inhaltsverzeichnis

Literaturauswahl	1
A. Materielles und formelles Grundstücksrecht.....	2
B. Begründung und Übertragung von Grundstücksrechten	6
I. Doppeltatbestand	6
II. Einigung	6
1. Dinglicher Vertrag	6
2. Form.....	7
3. Bedingung und Befristung.....	7
4. Bindung an die Einigung	7
III. Grundbucheintragung.....	9
1. Definition	9
2. Unmittelbare Eintragung	9
3. Mittelbare Eintragung.....	9
IV. Zusammenspiel von Einigung und Eintragung	12
1. Zeitliche Reihenfolge	12
2. Inhaltliche Deckung.....	12
3. Tod oder Geschäftsunfähigkeit eines Beteiligten	13
V. Muster: Buch- oder Briefgrundschild	13
C. Inhaltsänderung von Grundstücksrechten	18
I. Begriff.....	18
II. Voraussetzungen.....	18
1. Einigung.....	18
2. Grundbucheintragung	18
3. Zustimmung eines Dritten	18
4. Zustimmung der im Rang Gleich- oder Nachstehenden	18
D. Aufhebung von Grundstücksrechten	20
I. Begriff.....	20
II. Voraussetzungen.....	20
1. Aufgabeerklärung.....	20
2. Löschung im Grundbuch.....	20
3. Zustimmung des Grundstückseigentümers.....	21
4. Zustimmung eines Dritten	21
a. Aufhebung von belasteten Grundstücksrechten.....	21
b. Aufhebung von subjektiv-dinglichen Rechten.....	21

E.	Übertragung des Eigentums an Grundstücken	23
I.	Voraussetzungen	23
II.	Verbot der Befristung und Bedingung	25
III.	Gegenstand der Auflassung	25
1.	Grundstück	25
2.	Grundstücksteil	26
a.	... nach Vermessung	26
b.	... vor Vermessung	26
IV.	Muster	27
F.	Mängel der Verfügungsberechtigung	34
I.	Begriffe	34
II.	Fehlen der Verfügungsmacht	35
1.	Verfügungsermächtigung	35
2.	Gutgläubiger Erwerb	36
a.	Voraussetzungen	36
(1)	Grundbuch-Unrichtigkeit	36
(2)	Erwerb eines Rechtes	36
(3)	Rechtsgeschäft	38
(4)	Verkehrsgeschäft	38
(5)	Kein Widerspruch	38
(6)	Guter Glaube	38
b.	Wirkungen	40
(1)	§ 892 BGB	40
(2)	§ 893 BGB	41
III.	Mängel bei der Verfügungsbefugnis	42
1.	Übersicht	42
2.	Verfügungsentziehungen	43
3.	Verfügungsbeschränkungen	46
4.	Verfügungsverbote	47
G.	Grundbuch	50
I.	Begriff	50
II.	Inhalt	50
H.	Grundstück	61
I.	Grundstück im katastertechnischen Sinn	61
II.	Grundstück im Rechtssinn	61
I.	Antrag	63
I.	Geltungsbereich	63
II.	Rechtsnatur	63

III.	Inhalt.....	63
1.	Notwendiger Inhalt.....	63
2.	Antrag mit Vorbehalt (§ 16 GBO).....	64
IV.	Berechtigung.....	66
1.	Unmittelbare Beteiligung.....	66
a.	Betroffener.....	66
b.	Begünstigter.....	66
2.	Mittelbare Beteiligung.....	69
a.	§ 9 Abs. 1 GBO.....	69
b.	§ 14 GBO.....	69
V.	Vertretung.....	70
1.	Allgemein.....	70
2.	Notar (§ 15 GBO).....	70
a.	Voraussetzungen.....	70
b.	Wirkungen.....	71
c.	Prüfung der Eintragungsfähigkeit.....	74
VI.	Wirksamwerden.....	77
VII.	Rücknahme.....	77
VIII.	Muster.....	78
J.	Bewilligung (§ 19 GBO).....	79
I.	Konsensprinzip.....	79
1.	Materielles Konsensprinzip.....	79
2.	Formelles Konsensprinzip.....	79
II.	Rechtsnatur.....	79
III.	Bewilligungsberechtigung.....	80
1.	Begriffe.....	80
2.	Bewilligungsmacht.....	81
a.	Unmittelbar Betroffener.....	81
b.	Mittelbar Betroffene.....	82
c.	Bewilligung des nicht eingetragenen Berechtigten?.....	84
d.	Tod des Bewilligenden.....	86
e.	Fehlen der Bewilligungsmacht.....	86
3.	Bewilligungsbefugnis.....	87
a.	Grundsatz.....	87
b.	Verfügungsentziehungen.....	88
c.	Verfügungsbeschränkungen.....	91
d.	Verfügungsverbote.....	92
IV.	Inhalt der Bewilligung.....	96
1.	Notwendige Erklärung.....	96
2.	Bedingung und Befristung.....	96
3.	Eintragungsfähiges Recht.....	96
4.	Eintragungsfähiger Inhalt.....	97

5.	Bezeichnung des Grundstücks (§ 28 GBO).....	97
6.	Anteilsverhältnis mehrerer Berechtigter (§ 47 GBO).....	98
a.	Bruchteilsgemeinschaft (§§ 741 ff. BGB).....	98
b.	Gesamthandsgemeinschaften	98
c.	Gesamtgläubiger nach 428 BGB	99
V.	Wirksamkeit der Bewilligung	99
1.	Wirksamwerden	99
a.	Vorlage beim Grundbuchamt	100
b.	Aushändigung an den Begünstigten	100
2.	„Verbrauch“ der Bewilligung.....	100
3.	Rücknahme.....	101
VI.	Abgabe der Bewilligung durch Vertreter	102
1.	Gesetzliche Vertretung	102
2.	Gewillkürte Vertretung	102
3.	Vertreter ohne Vertretungsmacht.....	103
4.	Bewilligung durch Notar	103
K.	Legalitätsprinzip	104
L.	Dingliche Einigung (§ 20 GBO).....	107
I.	Ergänzung des formellen Konsensprinzips	107
II.	Notwendigkeit der Eintragungsbewilligung	107
III.	Sicherungsmittel für den Veräußerer	108
1.	Antragsverzicht des Käufers	108
2.	Ausfertigungssperre.....	108
3.	Getrennte Beurkundung von Kaufvertrag und Auflassung.....	109
4.	Bewilligungslösung	111
IV.	Gemeinschaftsverhältnis mehrerer Erwerber (§ 47GBO)	116
V.	Veräußerung einer noch nicht vermessenen Grundstücksteilfläche	116
M.	Nachweis der Eintragungsunterlagen (§§ 29 ff. GBO).....	120
I.	Grundsatz der Beweismittelbeschränkung.....	120
1.	Allgemeines	120
2.	Beurkundung	120
a.	Begriff.....	120
b.	Wirkungen	122
3.	Beglaubigung.....	122
a.	Begriff.....	122
b.	Wirkungen	122
4.	Offenkundigkeit.....	124

II.	Beweisbedürftige Erklärungen und Tatsachen	125
1.	Antrag	125
a.	Stellung eines Antrags	125
b.	Rücknahme eines Antrags	125
2.	Bewilligung und sonstige eintragungsbegründende Erklärungen	125
3.	Eintragungsbegründende Tatsachen	126
a.	Unmittelbar eintragungsbegründende Tatsachen	126
b.	Mittelbar eintragungsbegründende Tatsachen (= Nebenumstände)	127
4.	Eintragungshindernde Umstände.....	127
5.	Erklärungen von Behörden	128
6.	Vertretungsbefugnis bei Gesellschaften	128
7.	Güterrecht	128
8.	Vollmacht zugunsten des Notars	129
9.	Eigenurkunde des Notars.....	129
III.	Vorlage der Eintragungsunterlagen	130
1.	Allgemeines	130
2.	Ausfertigung.....	130
3.	Beglaubigte Abschrift	131
IV.	Verstoß.....	131
N.	Voreintragung.....	132
I.	Grundsatz.....	132
1.	Betroffener	132
2.	Zeitpunkt	134
3.	Verstoß	135
II.	Ausnahmen	135
1.	Briefgrundpfandrechte (§ 39 Abs. 2 GBO).....	135
2.	Erbfall (§ 40 GBO)	136
3.	Eigentümerrechte.....	138
O.	Entscheidungen im Grundbuchverfahren.....	140
I.	Der grundbuchrechtliche Beibringungsgrundsatz	140
II.	Entscheidung bei Fehlen von Eintragungsvoraussetzungen	140
1.	Zurückweisung oder Zwischenverfügung?.....	140
2.	Zurückweisung.....	140
a.	Einzelfälle.....	140
b.	Wirkungen	141
3.	Zwischenverfügung	141
a.	Einzelfälle.....	141

b.	Wirkungen	142
(1)	Grundsatz	142
(2)	Amtsvormerkung (§ 18 Abs. 2 GBO)	142
P.	Entscheidungsreihenfolge (§ 17 GBO)	146
Q.	Rangrecht (§§ 879 - 881 BGB)	148
I.	Begriff und Bedeutung	148
II.	Bestimmung des Rangverhältnisses (§ 879 BGB)	148
1.	In derselben Abteilung des Grundbuchs	148
2.	In verschiedenen Abteilungen des Grundbuchs	148
3.	Haupt- und Veränderungsspalte	148
III.	Festlegung der Rangfolge	149
1.	Gesetzliche Regelung	149
2.	Abweichende Bestimmung	149
a.	Zweck	149
b.	Materiell-rechtliche Voraussetzungen	150
(1)	Einigung	150
(2)	Eintragung	150
c.	Formell-rechtliche Voraussetzungen	150
(1)	Allgemeines	150
(2)	Antrag	150
(3)	Bewilligung	151
(4)	Einzelfälle	151
aa)	Rangbestimmung nur in Bewilligung	151
bb)	Rangbestimmungen nur im Antrag	151
cc)	Rangbestimmung in Antrag und Bewilligung	152
dd)	Auslegungsfragen	152
IV.	Rangänderung (§ 880 BGB)	153
1.	Voraussetzungen	153
a.	Materiell-rechtliche Voraussetzungen	153
(1)	Einigung (§ 880 Abs. 2 Satz 1 BGB)	153
(2)	Eintragung (§ 880 Abs. 2 Satz 1 BGB)	153
(3)	Eigentümergehen (§ 880 Abs. 2 Satz 2, 3 BGB)	154
(4)	Zustimmung Dritter (§§ 880 Abs. 3, 876 BGB)	154
(5)	Familiengerichtliche Genehmigung	154
aa)	Zurücktretender Gläubiger ist minderjährig	154
bb)	Eigentümer ist minderjährig	154
b.	Formell-rechtliche Voraussetzungen	155
(1)	Antrag	155
(2)	Bewilligung	155
(3)	Voreintragung	155
(4)	Familiengerichtliche Genehmigung	155
(5)	Briefvorlage	155
2.	Wirkungen	156
3.	Rangverschiebung	161
V.	Rangvorbehalt (§ 881 BGB)	162
1.	Begriff und Bedeutung	162

2.	Gegenstand	162
a.	Belastete Rechte	162
b.	Begünstigte Rechte	162
3.	Voraussetzungen	162
a.	Materiell-rechtliche Voraussetzungen	162
(1)	Einigung	162
(2)	Eintragung	163
b.	Formell-rechtlich Voraussetzungen	163
(1)	Bei gleichzeitiger Bestellung	163
(2)	Bei nachträglicher Bestellung	163
4.	Ausübung	164
a.	Materiell-rechtliche Voraussetzungen	164
(1)	Einigung	164
(2)	Eintragung	164
b.	Formell-rechtliche Voraussetzungen	164
(1)	Antrag	164
(2)	Bewilligung	164
(3)	Briefvorlage	165
c.	Stufenweise Ausübung	165
d.	Wiederholte Ausübung	165
5.	Wirkungen	165
a.	Allgemein	165
b.	Ohne Zwischenrechte	165
c.	Mit Zwischenrechten	165
VI.	Folgen fehlerhafter Eintragungen	167
R.	Die Vormerkung	172
I.	Zweck	172
II.	Rechtsnatur	172
III.	Materielle Entstehungsvoraussetzungen	172
1.	Anspruch	172
a.	Überblick	172
b.	Verhältnis von Vormerkung und Anspruch	173
c.	Anspruch auf eintragbare Rechtsänderungen	174
d.	Anspruch auf dingliche Rechtsänderung	174
e.	Inhaltliche Bestimmbarkeit des Anspruchs	175
f.	Wirklich bestehende Ansprüche	176
g.	Bedingte Ansprüche	176
h.	Künftige Ansprüche	178
i.	Erbrechtliche Ansprüche	180
j.	Veränderungen des Anspruchs	181
k.	Schuldner des Anspruchs	187
l.	Gläubiger des Anspruchs	189
2.	Bewilligung oder einstweilige Verfügung	194
a.	Anspruch auf Bestellung der Vormerkung	194
b.	Bewilligung	195
(1)	Rechtsnatur	195
(2)	Verfügungsberechtigung	195
(3)	Fingierte Bewilligung	196

c.	Einstweilige Verfügung.....	196
(1)	Verfahren.....	196
(2)	Vollzug	197
3.	Grundbucheintragung	197
IV.	Formelle Eintragungsvoraussetzungen.....	198
1.	Antrag (§ 13 GBO).....	198
2.	Bewilligung (§ 19 GBO) oder einstweilige Verfügung	198
3.	Voreintragung (§ 39 Abs. 1 GBO).....	199
4.	Prüfungsrecht des Grundbuchamtes	199
V.	Belastungsgegenstand	201
VI.	Wirkungen.....	203
1.	Sicherungswirkung.....	203
a.	Relative Unwirksamkeit (§ 883 Abs. 2 BGB).....	203
b.	Anspruchsbeeinträchtigende Verfügungen	207
2.	Rangwirkung.....	208
a.	Rang des vorgemerkten Rechtes.....	208
b.	Rang der Vormerkung.....	209
c.	Rangänderung	209
d.	Rangvorbehalt.....	210
3.	Zwangsversteigerungsverfahren.....	210
a.	Allgemeines.....	210
b.	Dritteigentum aufgrund einer Eigentumsvormerkung	211
(1)	Persönlicher Gläubiger (§ 10 Abs. 1 Nr. 5 ZVG)	211
(2)	Dinglicher Gläubiger (§ 10 Abs. 1 Nr. 4 ZVG)	211
4.	Insolvenzverfahren.....	214
VII.	Übertragung.....	215
1.	Materiell-rechtliche Voraussetzungen.....	215
2.	Formell-rechtliche Voraussetzungen	216
VIII.	Gutgläubiger Erwerb	216
1.	Ersterwerb	216
2.	Zweiterwerb	218
IX.	Erlöschen.....	220
1.	Durch Rechtsgeschäft.....	220
2.	Kraft Gesetzes	220
3.	Formell-rechtliche Löschungsvoraussetzungen.....	222
a.	Rechtsändernde Löschung	222
b.	Berichtigende Löschung.....	222
(1)	Berichtigungsbewilligung (§ 19 GBO).....	222
(2)	Unrichtigkeitsnachweis (§ 22 GBO).....	222
(3)	Sonderfall: Auf die Lebenszeit des Berechtigten beschränkte Vormerkung	223

S.	Die Berichtigung des Grundbuchs	227
I.	Grundbuchunrichtigkeit.....	227
1.	Begriff.....	227
2.	Arten der Grundbuchunrichtigkeit	227
3.	Ursachen.....	227
a.	Ursprüngliche Unrichtigkeit	227
(1)	Divergenz von Willenselement und Grundbucheintragung.....	227
(2)	Fehlen, Wegfall oder fehlerhaftes Vorliegen von materiellen Voraussetzungen.....	229
b.	Nachträgliche Unrichtigkeit.....	229
(1)	Entstehen von Pfandrechten auf Grund gerichtlicher Pfändung.....	229
(2)	Übergang.....	230
(3)	Erlöschen	230
4.	Abgrenzungsfragen.....	231
a.	Angaben tatsächlicher Art	231
b.	Bezeichnung des Berechtigten.....	231
c.	Inhaltlich unzulässige Eintragungen.....	232
II.	Voraussetzungen der Grundbuchberichtigung	232
1.	Antrag (§ 13 GBO).....	232
a.	Berechtigung	232
b.	Inhalt	233
c.	Form.....	233
2.	Berichtigungsbewilligung oder Unrichtigkeitsnachweis	233
a.	Allgemeines.....	233
(1)	Grundsatz der Wahlmöglichkeit.....	233
(2)	Ausnahme: Nur Unrichtigkeitsnachweis	233
(3)	Legalitätsprinzip.....	234
b.	Berichtigungsbewilligung	234
(1)	Rechtsnatur	234
(2)	Berechtigung	234
(3)	Inhalt.....	234
(4)	Form	235
(5)	Prüfung.....	235
c.	Unrichtigkeitsnachweis.....	235
(1)	Allgemeines.....	235
(2)	Inhalt.....	235
(3)	Form	236
(4)	Prüfung.....	236
(5)	Nachweis in Einzelfällen.....	236
3.	Zustimmung des einzutragenden Eigentümers/Erbbauberechtigten (§ 22 Abs. 2 GBO)	240
a.	Berechtigung	240
b.	Inhalt	240
c.	Form.....	240
d.	Ausnahmen	240
4.	Voreintragung	240
5.	Briefvorlage.....	241
6.	Behördliche Genehmigungen.....	241

7.	Familiengerichtliche Genehmigung.....	241
T.	Löschung zeitlich beschränkter Rechte gemäß §§ 23, 24 GBO.....	242
I.	Problematik.....	242
II.	Übersicht.....	242
III.	Voraussetzungen einer Grundbuchberichtigung nur auf Grund einer Bewilligung.....	245
1.	Grundbuchunrichtigkeit.....	245
2.	Beschränkung des Rechts auf	245
a.	... die Lebenszeit des Berechtigten (§ 23 Abs. 1 S. 1 GBO).....	245
b.	... ein bestimmtes Lebensalter des Berechtigten (§ 24 Fall 1 GBO).....	246
c.	... den Eintritt eines sonstigen bestimmten Zeitpunkts oder Ereignisses (§ 24 Fall 2 GBO).....	246
3.	Möglichkeit von Rückständen	246
4.	Fehlender Löschungserleichterungsvermerk (LEV).....	247
a.	Grundsatz.....	247
b.	Rechtsnatur des LEV	247
c.	Voraussetzungen für die Eintragung des LEV	247
(1)	Formell-rechtliche Voraussetzungen	247
(2)	Materiell-rechtliche Voraussetzungen	248
d.	Wirkung des LEV	248
5.	Alternative Tatbestände.....	249
a.	Jahresfrist noch nicht abgelaufen	249
b.	Jahresfrist abgelaufen, aber Widerspruch.....	249
(1)	Grundsatz.....	249
(2)	Voraussetzungen der Eintragung des Widerspruchs	250
(3)	Wirkungen des Widerspruchs	250
IV.	Einzelfälle	251
1.	Grundpfandrechte	251
2.	Rechtspfandrechte.....	251
3.	Reallast.....	251
4.	Grunddienstbarkeit.....	252
5.	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit.....	253
6.	Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht	253
7.	Nießbrauch	254
8.	Altenteil	254
9.	Vorkaufsrecht.....	254
U.	Grundstücksteilung.....	256
I.	Begriffe	256
1.	Grundstück – Flurstück.....	256
2.	Teilung – Zerlegung.....	256
II.	Zulässigkeit der Teilung	256

III.	Voraussetzungen der Teilung.....	257
1.	Materiell-rechtliche Voraussetzungen.....	257
2.	Formell-rechtliche Voraussetzungen.....	258
a.	Antrags- oder Amtsverfahren.....	258
(1)	Antragsverfahren (= Teilung im eigenen Besitz).....	258
(2)	Amtsverfahren (= Veräußerung/Belastung eines Grundstücksteils).....	258
aa)	Veräußerung eines realen Grundstücksteils.....	258
bb)	Belastung eines realen Grundstücksteils.....	259
cc)	Sonderfall: Belastung des ganzen Grundstücks mit Ausübungsbeschränkung auf einen Grundstücksteil.....	260
b.	Nachweis gemäß § 2 Abs. 3 GBO.....	262
c.	Voreintragung (§ 39 GBO).....	262
d.	Teilungsgenehmigungen.....	262
(1)	Grundstücksverkehrsgesetz.....	263
(2)	Baugesetzbuch.....	263
aa)	Sanierung.....	263
bb)	Bauleitplanung.....	263
IV.	Wirkungen.....	263
1.	Allgemeines.....	263
2.	Grundpfandrechte.....	263
3.	Nießbrauchrechte.....	264
4.	Erbbaurecht.....	264
5.	Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht.....	264
6.	Grunddienstbarkeit.....	264
a.	Dienendes Grundstück.....	264
(1)	Die Ausübung erstreckt sich auf das ganze Grundstück.....	264
(2)	Die Ausübung ist auf einen Teil des Grundstücks beschränkt.....	264
b.	Herrschendes Grundstück.....	265
7.	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit.....	265
a.	Die Ausübung erstreckt sich auf das ganze Grundstück.....	265
b.	Die Ausübung ist auf einen Teil des Grundstücks beschränkt.....	265
8.	Reallast.....	265
a.	Subjektiv-persönliche Reallast.....	265
b.	Subjektiv-dingliche Reallast.....	265
(1)	Dienendes Grundstück.....	265
(2)	Herrschendes Grundstück.....	266
9.	Vorkaufsrecht.....	266
a.	Subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht.....	266
b.	Subjektiv-dingliches Vorkaufsrecht.....	266
(1)	Dienendes Grundstück.....	266
(2)	Herrschendes Grundstück.....	266
V.	Grundstücksverbindungen.....	267
I.	Begriffe.....	267
II.	Vereinigung.....	267
1.	Voraussetzungen.....	267
a.	Materiell-rechtlich.....	267

(1)	Erklärung des Eigentümers	267
(2)	Zustimmung Dritter	268
(3)	Der Vereinigung zugängliche Rechtsobjekte	268
aa)	Grundstück mit Grundstück	268
bb)	Grundstück mit grundstücksgleichem Recht	268
cc)	Grundstück mit Wohnungseigentum	269
dd)	Grundstück mit Miteigentumsanteil	269
ee)	Grundstücksgleiches Recht mit grundstücksgleichem Recht	269
ff)	Wohnungseigentum mit Wohnungseigentum	269
gg)	Miteigentumsanteil mit Miteigentumsanteil	270
(4)	Grundbucheintragung	270
b.	Formell-rechtlich	270
(1)	Eintragungsantrag	270
aa)	Antragsberechtigung	270
bb)	Form	270
cc)	Inhalt	270
(2)	Eintragungsbewilligung	271
(3)	Der Vereinigung zugängliche Rechtsobjekte	271
(4)	Keine Besorgnis der Verwirrung	271
aa)	Allgemeines	271
bb)	Eigentumsverhältnisse	272
cc)	Eintragungen in Abt. II und III des Grundbuchs	272
(aaa)	Grundpfandrechte und Reallasten	272
(bbb)	Besonderheiten	273
dd)	Beseitigung der Verwirrungsgefahr durch Pfandfreigabe	275
ee)	Beseitigung der Verwirrungsgefahr durch Pfanderstreckung	275
(aaa)	Zulässigkeit der Lastenerstreckung	275
(bbb)	Voraussetzungen	276
(ccc)	Dingliche Vollstreckungsunterwerfung	276
(5)	Fortführungsnachweis	276
(6)	Voreintragung	276
(7)	Lage der zu vereinigenden Grundstücke zueinander	277
2.	Wirkungen	277
a.	Einheitliches Grundstück	277
b.	Bisherige Belastungen	277
c.	Neue Belastungen	278
d.	Zwangsvollstreckung	278
III.	Bestandteilszuschreibung	279
1.	Voraussetzungen	279
a.	Materiell-rechtlich	279
(1)	Erklärung des Eigentümers	279
(2)	Zustimmung Dritter?	279
aa)	Dingliche Berechtigte	279
bb)	Familien- bzw. betreuungsgerichtliche Genehmigung	279
cc)	Testamentsvollstreckung	279
dd)	Gütergemeinschaft	279
(3)	Der Bestandteilszuschreibung zugängliche Rechtsobjekte	280
aa)	Grundstück und Grundstück	280
bb)	Grundstück und grundstücksgleiches Recht	280
cc)	Grundstück und Wohnungseigentum	280
dd)	Grundstück und Miteigentumsanteil	280
ee)	Grundstücksgleiches Recht und grundstücksgleiches Recht	280
ff)	Wohnungseigentum und Wohnungseigentum	280

gg)	Miteigentumsanteil und Miteigentumsanteil	281
(4)	Grundbucheintragung	281
b.	Formell-rechtlich	281
(1)	Eintragungsantrag	281
aa)	Antragsberechtigung	281
bb)	Form	281
cc)	Inhalt	281
(2)	Eintragungsbewilligung	281
(3)	Der Bestandteilszuschreibung zugängliche Rechtsobjekte	282
(4)	Keine Besorgnis der Verwirrung (§ 6 Abs. 1 S. 1 GBO)	282
(5)	Fortführungsnachweis	282
(6)	Voreintragung	282
(7)	Räumlicher Zusammenhang der bei der Bestandteilszuschreibung beteiligten Grundstücke	282
2.	Wirkungen	282
a.	Einheitliches Grundstück	282
b.	Grundpfandrechte am Hauptgrundstück	282
c.	Andere beschränkte dingliche Rechte am Hauptgrundstück	283
d.	Beschränkte dingliche Rechte am Bestandteilsgrundstück	284
e.	Neue Belastungen	284
f.	Zwangsvollstreckung	284
W.	Zweite Abteilung des Grundbuchs	285
I.	Allgemeines zu den Rechten in Abteilung II	285
1.	Grundsätze	285
2.	Grundzüge zum Notarkostenrecht im Grundstückswesen	290
a.	Allgemeines	290
b.	Geschäftswert	290
c.	Gebühren	291
d.	Kostenschuldner, Kostenrechnung, Kostenbeitreibung, Beschwerde	294
II.	Erbbaurecht	295
1.	Rechtscharakter	295
2.	Begründung des Erbbaurechts	295
a.	Schuldrechtliches Grundgeschäft	295
b.	Sachenrechtlicher Teil: Einigung und Grundbucheintragung	295
c.	Formell-rechtliche Eintragungsvoraussetzungen	296
3.	Zustimmung zu Verfügungen über das Erbbaurecht nach § 5 ErbbauRG	297
4.	Übertragung des Erbbaurechts	297
5.	Belastung des Erbbaurechts	297
6.	Beendigung des Erbbaurechts	298
a.	Beendigung durch Aufhebung	298
b.	Beendigung durch Zeitablauf	298
III.	Grunddienstbarkeit	299
1.	Inhalt der Grunddienstbarkeit	299
a.	Benutzungsdienstbarkeit (1. Variante)	301
b.	Unterlassungsdienstbarkeit (2. Variante)	304
(1)	Verbot der Vornahme von Handlungen	304
(2)	Kein Ausschluss der rechtlichen Verfügungsbefugnis	306

c.	Ausschluss eines Eigentümerrechts (3. Variante).....	307
2.	Weiterer Inhalt der Dienstbarkeit	311
a.	Unterhaltungspflicht/Unterhaltungskosten.....	311
b.	Sog. Begleitschuldverhältnis	312
c.	Positives Tun nur als unselbstständige Nebenpflicht	312
3.	Kombination der verschiedenen Arten als ein Recht	313
4.	Zwangsvollstreckungsunterwerfung.....	313
5.	Vorteil für das herrschende Grundstück	313
6.	Bestellung der Grunddienstbarkeit.....	313
a.	Schuldrechtliches Grundgeschäft	313
b.	Sachenrechtlicher Teil: Einigung und Grundbucheintragung	313
c.	Formell-rechtliche Grundbucheintragungsvoraussetzungen	313
d.	Besonderheiten	314
7.	Herschvermerk, §§ 9, 21 GBO	315
8.	Löschung	315
IV.	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit §§ 1090 - 1093 BGB	317
1.	Allgemeines	317
2.	Inhalt der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit	317
a.	Benutzungsdienstbarkeit.....	317
b.	Unterlassungsdienstbarkeit.....	320
c.	Ausschluss eines Eigentümerrechts	321
3.	Übertragbarkeit/Pfändbarkeit.....	321
4.	Vorteil für Dienstbarkeitsberechtigten	321
5.	Bestellung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit	322
a.	Schuldrechtliches Grundgeschäft	322
b.	Sachenrechtlicher Teil: Einigung und Grundbucheintragung	322
c.	Formell-rechtliche Grundbucheintragungsvoraussetzungen	322
d.	Besonderheiten	322
e.	Notargebühren	323
6.	Wohnungsrecht, § 1093 BGB	323
a.	Rechtscharakter	323
b.	Verteilung von Kosten und Lasten	326
7.	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit in der Zwangsversteigerung	332
a.	Einleitung (BGH 2011)	332
b.	Muster (vorrangige) Mieterdienstbarkeit mit Höchstbetrag (§ 882 BGB).....	333
c.	Muster (nachrangige) Photovoltaik Dienstbarkeit mit Liegenlassenvereinbarung	335
d.	Muster Liegenlassenerklärung des vorrangigen Gläubigers	335
8.	Schutz der Dienstbarkeiten.....	336
V.	Nießbrauch, § 1030 BGB.....	336
1.	Rechtsinhalt	336
2.	Rechtscharakter.....	337
3.	Arten von Nießbrauch	338
4.	Entstehung des Nießbrauchs.....	339
a.	Schuldrechtliches Grundgeschäft	339

b.	Sachenrechtlicher Teil: Einigung und Grundbucheintragung	339
c.	Formell-rechtliche Grundbucheintragungsvoraussetzungen	339
d.	Besonderheiten	340
e.	Gebühren beim Notar und Grundbuchamt	340
5.	Dauer	340
6.	Ausschluss einzelner Nutzungen	340
7.	Mustertexte	346
a.	Nießbrauch mit gesetzlichem Inhalt (im Grundstücksvertrag)	346
b.	Brutto-Nießbrauch – Eigentümer trägt Lasten	346
c.	Netto-Nießbrauch – Nießbraucher trägt alle Lasten	347
d.	Quoten-Nießbrauch	347
e.	Nießbrauch bei wiederverheirateten Ehegatten (im Grundstücksvertrag)	348
VI.	Reallast, § 1105 BGB	349
1.	Inhalt der Reallast	349
2.	Beispiele	350
3.	Bestellung der Reallast	350
a.	Schuldrechtliches Grundgeschäft	350
b.	Sachenrechtlicher Teil: Einigung und Grundbucheintragung	350
c.	Formell-rechtliche Grundbucheintragungsvoraussetzungen	350
d.	Besonderheiten	351
e.	Notargebühren	351
4.	Vormerkung auf Eintragung einer Ersatzreallast	352
5.	Überblick	352
6.	Leibgeding	354
VII.	Vorkaufsrecht, § 1094 BGB	359
1.	Inhalt des Vorkaufsrechts	359
2.	Wirkung des Vorkaufsrechtes	360
3.	Bestellung des Vorkaufsrechts	360
a.	Schuldrechtliches Grundgeschäft/Verpflichtungsgeschäft	360
b.	Sachenrechtlicher Teil: Einigung und Grundbucheintragung	360
c.	Formell-rechtliche Grundbucheintragungsvoraussetzungen	360
d.	Besonderheiten	361
e.	Notargebühren	361
4.	Erlöschen	361
5.	Mustertexte	362
a.	Subjektiv-dingliches Vorkaufsrecht (für jeweiligen Eigentümer)	362
b.	Subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht	363
c.	Abweichende Vereinbarungen	364
(1)	Bestellung eines dinglichen Vorkaufsrechts für jeweiligen Eigentümer	364
(2)	Bestellung eines subjektiv-persönlichen Vorkaufsrechts	364
6.	Vorkaufsrechte in den Bundesländern	367
VIII.	Dauerwohnrecht, Dauernutzungsrecht	367
1.	Überblick	367
2.	Begründung des Dauerwohnrechts/Dauernutzungsrechts	370
a.	Schuldrechtliches Grundgeschäft	370

b.	Sachenrechtlicher Teil: Einigung und Grundbucheintragung	370
c.	Formell-rechtliche Eintragungsvoraussetzungen	371
d.	Besonderheiten	372
e.	Gebühren beim Notar und Grundbuchamt	372
IX.	Bestellung dinglicher Rechte für den Eigentümer	372
X.	Vormerkung, § 883 BGB	374
1.	Inhalt der Vormerkung	375
2.	Begründung der Eigentumsvormerkung	375
a.	Schuldrechtliches Grundgeschäft	375
b.	Sachenrechtlicher Teil: Erklärung und Grundbucheintragung	375
c.	Formell-rechtliche Eintragungsvoraussetzungen	375
d.	Gebühren beim Notar und Grundbuchamt	376
3.	Wirkung	376
4.	Übertragung	377
5.	Erlöschen – Löschungsbewilligung (Aufgabeerklärung)	378
XI.	Widerspruch, §§ 894 - 899 BGB	378
XII.	Zwangsversteigerungs-/(Zwangsverwaltungs-)Vermerk	380
XIII.	Insolvenzvermerk, gerichtliches Verfügungsverbot	380
1.	Insolvenzvermerk	380
a.	Insolvenzantragstellung	380
b.	Insolvenzeröffnung	381
c.	Verfügungsbefugnis des Treuhänders	381
d.	Freigabe durch den Insolvenzverwalter	381
2.	Gerichtliches Verfügungsverbot	381
3.	Rückschlagsperre	381
X.	Dritte Abteilung des Grundbuchs	382
I.	Arten der dinglichen Kreditsicherung	382
II.	Hypothek	382
1.	Rechtliche Struktur der Hypothek	382
2.	Erwerb einer Hypothek	384
3.	Rechtsfolgen der Zahlung bei einer Hypothek	384
III.	Grundschild	385
1.	Rechtscharakter	385
a.	Abstraktes Sicherungsmittel	385
b.	Anwendbare Vorschriften über die Hypothek	385
2.	Erwerb einer Grundschild	386
a.	Überblick	386
b.	Sachenrechtlicher Teil: Einigung und Grundbucheintragung	388
c.	Formell-rechtliche Grundbucheintragungsvoraussetzungen	388
d.	Gebühren beim Notar und Grundbuchamt	388
3.	Inhalt der Grundschildurkunde	388
4.	Muster: Buch- oder Briefgrundschild	390

5.	Zwangsvollstreckungsunterwerfung	393
a.	Dingliche Unterwerfungserklärung	393
b.	Persönliche Unterwerfungserklärung	393
c.	Vollstreckbare Ausfertigung	394
d.	Rechtsnachfolge.....	395
e.	Rangbestimmung	395
f.	Zustimmung des anderen Ehegatten	396
(1)	Zur Grundschuldbestellung	396
(2)	Zur Vollstreckungsunterwerfung.....	396
g.	Belehrungspflicht gegenüber Eigentümer/Schuldner und Gläubiger.....	396
h.	Prüfung der Vollzugsnachrichten	397
6.	Abtretung der Grundschuld	397
a.	Erfordernisse	397
b.	Rechtslage bei Einreden	398
c.	Klauselumschreibung	398
7.	Rechtsfolgen der Zahlung bei einer Grundschuld	398
IV.	Besonderheiten bei einer Sicherungsgrundschuld	399
1.	Sicherungsvertrag.....	400
2.	Rückgewähransprüche bei der Grundschuld	401
a.	Dreigeteilte Ansprüche.....	401
b.	Anspruchssicherung durch (Rückgewähr-)Vormerkung, § 883 BGB	402
c.	Abtretung der Rückgewähransprüche	402
d.	Sicherung bei Grundstücksübertragungen	403
3.	Einwendungen und Einreden des Eigentümers	404
4.	Löschungsvormerkung, § 1179 BGB	404
5.	Haftung für fremde Schuld	405
V.	Eigentümergrundschuld.....	405
1.	Bestellung	406
2.	Verkehrsfähigkeit	407
3.	Abtretung der Eigentümer-(Brief-)Grundschuld	407
4.	Dingliche Unterwerfungsklausel.....	408
5.	Eigentümergrundschuld und Schuldversprechen.....	408
6.	Rückabtretung.....	409
VI.	Checkliste zur Grundschuld.....	409
1.	Fremdgrundschuld	409
2.	Eigentümergrundschuld	410
a.	Bestellung	410
b.	Abtretung.....	410
VII.	Notarbestätigung (Rangbestätigung, Rangbericht).....	410
1.	Zweck und Rechtsnatur	410
2.	Das Verfahren.....	411
3.	Risiken und Haftung.....	412
a.	Kosten – fehlende Unbedenklichkeitsbescheinigung	412
b.	Eintragungshindernis.....	412

c.	Pfändung.....	412
d.	Fehler des Grundbuchamtes.....	412
e.	Haftung des Notars	412
4.	Muster einer Notarbestätigung.....	413
VIII.	Erlöschen eines dinglichen Rechts	414
Y.	Außerhalb des Grundbuchs bestehende Lasten	415
I.	Unsichtbare Belastungen.....	415
II.	Gutgläubig lastenfreier Wegerwerb von Dienstbarkeiten	415
III.	Überbau	416
1.	Voraussetzungen.....	416
2.	Vorrang der Überbaurente	417
3.	Keine Eintragung im Grundbuch.....	417
IV.	Notweg.....	417
1.	Voraussetzungen.....	418
2.	Durchsetzung des Notwegrechts	418
3.	Notwegrente	419
V.	Baulast.....	419
1.	Rechtscharakter.....	419
2.	Beispiele für Baulasten	421
VI.	Rückständiges Hausgeld nach WEG	424
Z.	Mitteilung von Grundbuchinhalten durch den Notar	425
I.	Zuständigkeit für isolierte Grundbucheinsicht	425
II.	Minimalprotokoll des Notars über Einsichtgewährung	426
1.	Protokollierung ist Ausnahme	426
2.	Pflicht zur Protokollierung	426
III.	Rechtsmittel gegen den Notar wegen Versagung der Einsichtnahme	427
IV.	Umfang und Art der Einsicht	428
1.	Möglichkeiten der Mitteilung	428
2.	Abdrucke/Ausdrucke.....	428
V.	Kosten beim Notar	429
VI.	Prüfung des berechtigten Interesses	430
1.	Grundsätze zum Einsichtsrecht	430
2.	Darlegung des berechtigten Interesses	430
VII.	Einzelfälle	431
1.	Berechtigte dinglicher Art.....	432
2.	Bietungsinteressent	432

3.	Ehegatte/eingetragener Lebenspartner/Familienangehörige/Verwandte/ Verlobte/Lebensgefährte.....	432
a.	Gütertrennung.....	432
b.	Zugewinnngemeinschaft.....	432
c.	Verwandte, Verschwägerte.....	433
4.	Erben/Erbvertragspartner.....	434
5.	Gläubiger.....	434
6.	Käufer bzw. Kaufinteressenten.....	434
7.	Kreditverhandlungen.....	435
8.	Makler.....	435
9.	Pflichtteilsberechtigte.....	435
10.	Rechtsanwälte.....	436
11.	Unterhaltsberechtigte/Unterhaltsverpflichtete.....	436
12.	Vermächtnisnehmer.....	436
13.	Versicherungsunternehmen.....	436
AA.	Übungsfall mit kurzer Lösungsskizze.....	437
BB.	Fälle zur Abt. II im Grundbuch.....	440