

STILKES RECHTSBIBLIOTHEK NR. 80

GRUNDBUCHORDNUNG

in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. August 1935

Mit Anmerkungen und einer Zusammenstellung
der Reichtsausführungsbestimmungen und der wichtigsten
in Reichs-, Zonen- und Landes-Gesetzen, -Verordnungen
und -Verfügungen enthaltenen Vorschriften über die
Grundbuchverfassung und das Grundbuchverfahren

VON

DR. PAUL THIEME
SENATSPRÄSIDENT IN CELLE

DRITTE, NEUBEARBEITETE AUFLAGE



Berlin 1949

WALTER DE GRUYTER & Co.

vormals G. J. Göschen'sche Verlags-handlung -- J. Guttentag, Verlags-
buchhandlung -- Georg Reimer -- Karl J. Trübner -- Veit & Comp.

Vorwort zur 3. Auflage

Das Erscheinen der 3. Auflage dieses kleinen Kommentars fällt in eine Zeit, in der infolge Zusammenbruchs des bisherigen Deutschen Reichs die Zweckmäßigkeit des von der Novelle zur Grundbuchordnung von 1935 und ihren zahlreichen Ausführungsbestimmungen verfolgten Zieles, der Beseitigung der bisherigen Buntscheckigkeit auf dem Gebiete des formellen Grundbuchsrechts durch eine einheitliche Regelung für das ganze Reich, im wesentlichen in Frage gestellt ist. Immerhin war der neue Gesetzgebungsbau, abgesehen von wenigen Ländern, die in der Umstellung ihres Landesrechts auf das Reichsrecht noch gezögert hatten, in weitestem Maße auch in der Praxis durchgeführt, und dieses Ergebnis ist auch bis heute erhalten geblieben. Doch fehlt es in den Ländern der amerikanischen und französischen Zone an einer deutschen Stelle, welche die Befugnis zu einer einheitlichen Gesetzgebung für die ganze Zone hat — an die Beschlüsse des Länderrats sind die Länder formell nicht gebunden —, während es in der britischen Zone im Zentral-Justizamt und in der Sowjetzone in der Deutschen Justizverwaltung der Sowjetischen Besatzungszone in Deutschland¹⁾ eine solche Behörde gibt, die gerade auch in Grundbuchsachen an die Stelle des bisherigen Reichsgesetzgebers und Reichsministers der Justiz getreten ist. Insoweit besteht die Möglichkeit einheitlicher Gesetzgebung über die Grenzen der einzelnen Länder hinaus, ebenso für den Kontrollrat und die zonalen Militärregierungen.

Mit Rücksicht hierauf hat es sich als notwendig erwiesen, für das außerhalb der britischen Zone geltende formelle Grundbuchsrecht Sonderanhänge herauszugeben, die dieses Recht für die einzelnen Länder darstellen.

Den Bearbeitern dieser Sonderanhänge, aber auch Herrn stud. jur. Kühne, der bei der Abfassung des Hauptwerkes mir tatkräftig geholfen hat, sowie Herrn Just.-Oberinsp. Drischler, der, wie bereits in der ersten Auflage, die Texte der im Wortlaut abgedruckten Ausführungsbestimmungen zusammengestellt hat, spreche ich hiermit meinen aufrichtigen Dank aus. Von der Zweckmäßigkeit dieser Zusammenstellung bin ich, vor allem in der jetzigen Zeit, wo den Grundbuchämtern häufig das notwendigste Gesetzgebungsmaterial fehlt, mehr denn je überzeugt; lediglich im Interesse der Papierersparnis habe ich mich bei dem Abdruck landesrechtlicher Grundbuchvorschriften innerhalb der britischen Zone auf preußische Bestimmungen beschränkt.

Cellé, im November 1948.

Thieme

¹⁾ für das Vereinigte Wirtschaftsgebiet (britische und amerikanische Zone), ferner dem Wirtschafts- und Verwaltungsrat innerhalb der deutschen übertragenen Zuständigkeit.

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|--|-------|
| Einleitung | 11 |
| Gesetzestexte | |
| 1. der Verordnung zur Änderung des Verfahrens in Grundbuchsachen vom 5. August 1945 | 15 |
| 2. der Verordnung über die Vereinfachung des Grundbuchverfahrens vom 5. Oktober 1942 | 16 |
| Erläuterungen zur Grundbuchordnung | |
| Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften. §§ 1—12 | 17 |
| Zweiter Abschnitt. Eintragungen in das Grundbuch. §§ 13—55 | 34 |
| Dritter Abschnitt. Hypotheken-, Grundschuld-, Rentenschuldbrief. §§ 56 bis 70 | 114 |
| Vierter Abschnitt. Beschwerde. §§ 71—81 | 130 |
| Fünfter Abschnitt. Verfahren des Grundbuchamts in besonderen Fällen | |
| I. Grundbuchberichtigungszwang. §§ 82, 83 | 141 |
| II. Löschung gegenstandsloser Eintragungen. §§ 84—89 | 143 |
| III. Klarstellung der Rangverhältnisse. §§ 90—115 | 146 |
| Sechster Abschnitt. Übergangs- und Schlußbestimmungen. §§ 116—124 | 152 |
| Anhang | |
| A. Allgemeine Vorschriften zur Ausführung der Grundbuchordnung | |
| 1. Verordnung zur Ausführung der Grundbuchordnung vom 8. August 1935 | 157 |
| 2. Preußisches Ausführungsgesetz zur Grundbuchordnung vom 26. September 1899 | 160 |
| 3. AV. über die Einrichtung und Führung des Grundbuchs (Grundbuchverfügung) vom 8. August 1935 | 162 |
| 4. AV. über die geschäftliche Behandlung der Grundbuchsachen vom 25. Februar 1936 | 249 |
| 5. Preuß. AV. zur Ausführung der Grundbuchordnung vom 19. November 1931 | 260 |
| 6. Verordnung über die Einführung des Reichskatasters als amtlichen Verzeichnisses der Grundstücke im Sinne des § 2 Abs. 2 der Grundbuchordnung vom 23. Januar 1940 | 261 |
| 7. AV. über die Zurückführung des Grundbuchs auf das Reichskataster vom 20. Januar 1940 | 262 |
| 9. Verordnung über die Wiederherstellung zerstörter oder abhandengekommener Grundbücher und Urkunden vom 26. Juli 1940 | 264 |
| 9. Aktenordnung für die deutschen Justizbehörden vom 28. November 1934 | 267 |
| 10. AV. betr. Mitteilung von Grundbucheintragungen an Hypothekenzentralbanken und öffentliche Verbände vom 9. September 1914 | 269 |
| 11. AV. betr. die Bekanntmachung der Eintragung des Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsvermerks an Hypothekenzentralbanken und öffentliche Verbände vom 16. September 1914 | 269 |
| 12. AV. betr. die Beistandspflichten der Grundbuchämter zur Durchführung der Besteuerung vom 18. September 1947 | 269 |
| B. Grundbuchrechtliche Vorschriften aus anderen Reichs- und Preußischen Gesetzen | |
| 1. Grundbuchverfassung und Grundbuchverfahren Reichsentlastungsverfügung vom 3. Juli 1943 | 270 |

2. Landwirtschafts- und Siedlungsrecht

| | |
|---|-----|
| a) Preuß. Verordnung wegen des Geschäftsbetriebes in den An- gelegenheiten der Gemeinheitsteilungen usw. vom 30. Juni 1834 | 272 |
| b) Preuß. Gesetz betr. die Berichtigung des Grundsteuerkatasters und der Grundbücher vom 26. Juni 1875 | 272 |
| c) Reichsumlegungsordnung vom 16. Juni 1937 | 273 |
| d) AV. über Anwendung des Grundbuchberichtigungszwangs bei der Feststellung der Beteiligten im Umlegungsverfahren vom 9. Mai 1933 | 274 |
| e) Preuß. Gesetz über die Rentengüter vom 27. Juni 1890 . . | 276 |
| f) Preuß. Gesetz über die Errichtung von Rentenbanken vom 2. März 1850 | 276 |
| g) Preuß. Landesrentenbankgesetz vom 29. Dezember 1927 . . | 276 |
| h) Gesetz über die Deutsche Landesrentenbank vom 7. Dezember 1939 | 277 |
| i) Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 . . | 278 |
| k) AV. über die Benachrichtigung der Katasterämter von Ein- tragungen in die Erbbaugrundbücher vom 10. September 1923 | 280 |
| l) Reichssiedlungsgesetz vom 11. August 1919 | 280 |
| m) Verordnung über das Vorkaufsrecht nach dem Reichs- siedlungsgesetz vom 15. April 1937 | 281 |
| n) Gesetz zur Ergänzung des Reichssiedlungsgesetzes vom 4. Januar 1935 | 281 |
| o) Preuß. Ausführungsgesetz zum Reichssiedlungsgesetz vom 15. Dezember 1919 | 282 |
| p) Reichsheimstättengesetz vom 25. November 1937 | 283 |
| q) Gesetz zur Regelung der landwirtschaftlichen Schuldverhält- nisse vom 1. Juni 1933 | 285 |
| r) Sechste Verordnung zur Durchführung der landwirtschaft- lichen Schuldenregelung vom 7. Juli 1934 | 287 |
| s) Siebente Verordnung zur Durchführung der landwirtschaft- lichen Schuldenregelung vom 30. April 1935 | 287 |
| t) Neunte Verordnung zur Durchführung der landwirtschaftlichen Schuldenregelung vom 30. April 1935 | 288 |
| u) AV. über die Mitteilungen von Grundbucheintragungen an Entschuldungsämter vom 3. Dezember 1935 | 289 |
| v) Verordnung über die Veräußerung von Entschuldungsbetrieben vom 6. Januar 1937 | 289 |
| w) AV. betr. Veräußerung entschuldeter Betriebe vom 3. Juni 1942 | 290 |
| x) Verordnung über die Finanzierung der landwirtschaftlichen Entschuldung vom 17. Juli 1940 | 290 |
| y) Verordnung zur Wiedereröffnung der Entschuldungsämter vom 12. Mai 1947 | 291 |
| z) Verordnung zur Abwicklung der landwirtschaftlichen Schulden- regelung vom 5. Juli 1948 | 291 |
| aa) Gesetz über das Erlöschen der Familienfideikommisse und sonstiger gebundener Vermögen vom 6. Juli 1938 | 293 |
| bb) Verordnung zur Durchführung und Ergänzung des Gesetzes über das Erlöschen der Familienfideikommisse und sonstiger gebundener Vermögen vom 20. März 1939 | 294 |
| cc) Schutzforstverordnung vom 21. Dezember 1938 | 295 |
| Verordnung zur Regelung von Fragen des Fideikommiß- und Stiftungsrechts vom 25. November 1946 | 296 |
| dd) Gesetz über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 22. September 1933 | 296 |

Inhaltsverzeichnis.

7

| | Seite |
|--|-------|
| ff) Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 25. Februar 1935 | 297 |
| gg) Erste Preuß. Verordnung über Wohnsiedlungsgebiete vom 4. November 1933 | 298 |
| hh) Kontrollratsgesetz Nr. 45 über Aufhebung der Erbhofgesetze und Einführung neuer Bestimmungen über land- und forstwirtschaftliche Grundstücke | 298 |
| ii) Verordnung Nr. 84 der Britischen Militärregierung über Erbhöfe | 301 |
| kk) Höfeordnung vom 24. April 1947 | 304 |
| ll) Verfahrensordnung für Landwirtschaftssachen vom 2. Dezember 1947 | 306 |
| mm) Amtliche Begründung zur Verfahrensordnung für Landwirtschaftssachen | 309 |
| | |
| 3. Grundstücksverkehrsrecht | |
| a) Verordnung über Auflassung, landesrechtliche Gebühren und Mündelsicherheit vom 11. Mai 1934 | 310 |
| b) Zweite Verordnung über die Auflassungen vom 9. Januar 1940 | 311 |
| c) Reichsnotarordnung vom 13. Februar 1937 in der Fassung der Verordnung vom 16. Mai 1939 | 311 |
| d) Dienstordnung für Notare vom 5. Juni 1937 in der Fassung der AV. vom 11. Juli 1938 und 25. April 1939 | 311 |
| e) Verordnung zur beschleunigten Förderung des Baues von Hauerlings- und Werkwohnungen sowie von Eigenheimen für ländliche Arbeiter und Handwerker vom 10. März 1937 | 312 |
| f) Erste Verordnung über Wasser- und Bodenverbände vom 3. September 1937 | 313 |
| g) Verordnung über die Preisüberwachung und die Rechtsfolgen von Preisverstößen im Grundstücksverkehr vom 7. Juli 1942 | 313 |
| h) AV. über Eintragungen im Grundbuch. Gesetz Nr. 52 der Brit. Militärregierung vom 7. Juni 1947 | 314 |
| i) AV. über Eintragungen im Grundbuch. Gesetz Nr. 52 der Brit. Militärregierung vom 15. März 1948 | 315 |
| k) AV. über Bekanntmachungen von Eintragungen im Grundbuch an die gemäß MilRegGes. Nr. 52 bestellten Treuhänder vom 2. Juni 1948 | 315 |
| | |
| 4. Währungsrecht | |
| a) Gesetz über wertbeständige Hypotheken vom 23. Juni 1923 | 316 |
| b) Fünfte Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über wertbeständige Hypotheken vom 17. April 1924 | 316 |
| c) Roggenschuldengesetz vom 16. Mai 1934 | 316 |
| d) Verordnung zur Durchführung des Roggenschuldengesetzes vom 25. Mai 1934 | 317 |
| e) Zweite Verordnung zur Durchführung des Roggenschuldengesetzes vom 5. September 1934 | 317 |
| f) Verordnung über wertbeständige Rechte vom 16. November 1940 | 317 |
| g) Gesetz über die Deutsche Reichsbank vom 15. Juni 1939 | 318 |
| h) Verordnung der Brit. Militärregierung Nr. 92 über Währung | 318 |
| i) Gesetz der Brit. Militärregierung Nr. 61 zur Neuordnung des Geldwesens (Währungsgesetz) | 318 |
| k) Gesetz der Brit. Militärregierung Nr. 63 zur Neuordnung des Geldwesens (Umstellungsgesetz) | 319 |
| l) Gesetz des Wirtschaftsrats des Vereinigten Wirtschaftsgebiets zur Sicherung von Forderungen für den Lastenausgleich vom 2. September 1948 | 320 |

| | Seite |
|---|-------|
| m) Verordnung des Verwaltungsrats des Vereinigten Wirtschafts- | |
| gebiets zur Durchführung des Gesetzes zur Sicherung von | |
| Forderungen für den Lastenausgleich vom 7. September 1948 | 321 |
| n) AV. d. Nds. MdJ. über Einwirkung der Währungsreform auf | |
| das Grundbuchrecht vom 30. August 1948 | 323 |
| o) AV. d. Nds. MdJ. über Löschung von Reichsmarkhypotheken | |
| und Eintragung der Währungsumstellung im Grundbuch vom | |
| 11. Oktober 1948 | 325 |
| Nachtrag | 327 |
| Zusammenstellung der in den ehemals außerpreußischen Ländern der | |
| britischen Zone geltenden grundbuchrechtlichen Sonderbestimmungen | 330 |
| Sachverzeichnis | 341 |

Abkürzungen

| | |
|---------------|--|
| AG. | = Ausführungsgesetz, ohne Zusatz: Preuß. Ausführungsgesetz zur Grundbuchordnung vom 26. September 1899. |
| AG BGB | = Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch. |
| AG GBO | = Ausführungsgesetz eines außerpreußischen Landes zur Grundbuchordnung. |
| ÄndVO. | = Verordnung zur Änderung des Verfahrens in Grundbuchsachen vom 5. August 1935. |
| Anm. | = Anmerkung. |
| AO. | = Aktenordnung vom 28. November 1934. |
| AO. Zus. | = Preuß. Zusatzbestimmungen vom 28. November 1934. |
| Am. ABl. | = Amtsblatt der Militärregierung Deutschland, Amerikanische Zone. |
| AktGes. | = Gesetz über Aktiengesellschaften und Kommanditgesellschaften auf Aktien vom 30. Januar 1937. |
| AV. | = Allgemeine Verfügung, ohne Zusatz: des Pr. JM. und des RM. d. J. |
| AusfVO.(AVO.) | = Verordnung zur Ausführung der Grundbuchordnung vom 8. August 1935. |
| BayOLG. | = Sammlung von Entscheidungen des Bayrischen Obersten Landesgerichts in Zivilsachen. |
| BeitrO. | = Beitreibungsordnung vom 23. Juni 1923. |
| BGB. | = Bürgerliches Gesetzbuch. |
| Br. ABl. | = Amtsblatt der Militärregierung Deutschland, Britisches Kontrollgebiet. |
| D. J. | = Deutsche Justiz, amtliches Blatt der deutschen Rechtspflege. |
| DR. | = Deutsches Recht, Zeitschrift. |
| DNZ. | = Deutsche Notarzeitschrift (früher Zeitschrift des Deutschen Notarvereins). |
| DRZ.Rspr. | = Deutsche Richterzeitung, Rechtsprechung. |
| DVO. | = Durchführungsverordnung. |
| EG. | = Einführungsgesetz. |
| ErbbauVO. | = Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919. |
| FGG. | = Reichsgesetz über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit. |
| FidErlGes. | = Gesetz über das Erlöschen der Familienfideikomnisse und sonstige gebundenen Vermögen vom 6. Juli 1938. |
| FMBl. | = Preußisches Finanzministerialblatt. |
| GB. GBA. | = Grundbuch, Grundbuchamt. |
| GBerG. | = Gesetz über die Bereinigung der Grundbücher vom 18. Juli 1930. |
| GBO. | = Grundbuchordnung. |
| GBVfg. | = Grundbuchverfügung, ohne Zusatz: AV. d. RM. d. J. vom 8. August 1935 über die Errichtung und Führung des Grundbuchs. |

| | |
|------------------|--|
| GBVVO. | = VO. d. RM. d. J. über die Vereinfachung des Grundbuchverfahrens vom 5. Oktober 1942. |
| GenG. | = Ges. betr. die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften. |
| GeschO. | = AV. d. RM. d. J. über die geschäftliche Behandlung der Grundbuchsachen vom 25. Februar 1936. |
| GmbHG. | = Gesetz betr. die Gesellschaften mit beschränkter Haftpflicht. |
| GS. | Preußische Gesetzsammlung. |
| Güthe-Triebel | Güthes Grundbuchordnung, 6. Auflage, bearbeitet von Triebel. |
| GVBl. | = Gesetz- und Verordnungsblatt. |
| GVG. | = Gerichtsverfassungsgesetz. |
| GVS: | = Gesetz- und Verordnungssammlung des Herzogtums Braunschweig. |
| HambAbl. | = Amtsblatt der freien und Hansastadt Hamburg. |
| Hann. Rpfl. | = Hannoversche Rechtspflege. Verordnungen und Mitteilungen für den Oberlandesgerichtsbezirk Celle (erscheint seit 30. Juni 1947 nicht mehr). |
| Henke-Mönch | = Henke-Mönch, Kommentar z. GBO., 2. Aufl. |
| Hesse | = Kommentar z. GBO. von Dr. W. Hesse in Verbindung mit Dr. Erwin Saage und Dr. Norbert Fischer, 2. Aufl. |
| HGB. | = Handelsgesetzbuch. |
| HöfO. | = Höfeordnung für die britische Zone (Anlage B zur MilRegVO. Nr. 84). |
| HRR. | = Höchstgerichtliche Rechtsprechung. Beilage zur Juristischen Rundschau. |
| JFG. | = Jahrbuch für Entscheidungen in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit und des Grundbuchrechts. |
| JMBL. | = Preußisches Justizministerialblatt. |
| JO. | = Journal Officiel. Amtsblatt des franz. Oberkommandos in Deutschland. |
| JW. | = Juristische Wochenschrift. |
| KassO. | = Kassenordnung. |
| KG. | = Kammergericht. |
| KGJ. | = Jahrbuch für Entscheidungen des Kammergerichts in Sachen der nichtstreitigen Gerichtsbarkeit und in Strafsachen. |
| KO. | = Konkursordnung. |
| KostO. | = Kostenordnung vom 25. November 1935. |
| KR. | = Kontrollrat. |
| KRG. | = Kontrollratsgesetz. |
| KRG. Nr. 45 | = Kontrollratsgesetz über Aufhebung der Erbhofgesetze und Einführung neuer Bestimmungen über land- und forstwirtschaftliche Grundstücke. |
| KRDir. | = Kontrollratsdirektive. |
| KRProkl. | = Kontrollratsproklamation. |
| LGBL. | = Gesetzblatt für das Fürstentum Lübeck. |
| LippGS. | = Gesetzsammlung für das Fürstentum Lippe. |
| LV. | = Schaumburg-Lippische Landesverordnungen. |
| LVO. | = Verfahrensordnung für Landwirtschaftssachen vom 1. Dezember 1947. |
| MilReg. | Militärregierung. |
| MilRegVO. | = Militärregierungsverordnung — ohne Zusatz für die britische Zone. |
| MilRegVO. Nr. 84 | = Militärregierungsverordnung über Erbhöfe. |
| MRGes. | = Militärregierungsgesetz. |
| MDR. | = Monatsschrift für Deutsches Recht. |
| Nds. Rpfl. | = Niedersächsische Rechtspflege, herausgegeben vom Niedersächsischen Ministerium der Justiz (erscheint seit 21. Juli 1947). |
| OldGBL. | = Gesetzblatt für das Herzogtum Oldenburg. |

| | |
|---------------------|--|
| OLG. | = Die Rechtsprechung der Oberlandesgerichte, herausgegeben von Mugdan und Falkmann. |
| PrFGG. | = Preußisches Gesetz über die freiwillige Gerichtsbarkeit. |
| RAbgO. | = Reichsabgabenordnung. |
| Recht. | = Das Recht. Rundschau für den Deutschen Juristenstand. |
| RegBl. | = Fürstlich Waldeckisches Regierungsblatt. |
| REntlVfg. | = Reichsentlastungsverfügung vom 3. Juli 1943. |
| RG. | = Reichsgericht. |
| RGBl. | = Reichsgesetzblatt. |
| RGR.-Komm. | = Das Bürgerliche Gesetzbuch, erläutert von Reichsgerichtsräten, 9. Aufl. |
| RGSt. | = Entscheidungen des Reichsgerichts in Strafsachen. |
| RGZ. | = Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen. |
| RJA. | = Entscheidungen in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit und des Grundbuchrechts, zusammengestellt im Reichsjustizamt. |
| RHG. | = Reichsheimstättengesetz vom 10. Mai 1920. |
| RM. d. J. oder RJM. | = Reichsminister der Justiz. |
| RMInBl. | = Reichsministerialblatt. |
| RNotO. | = Reichsnotarordnung. |
| RSiedlG. | = Reichssiedlungsgesetz vom 15. Dezember 1919. |
| Sammlung | = Sammlung der Lübeckischen Verordnungen und Bekanntmachungen. |
| SchRG. | = Gesetz zur Regelung der landwirtschaftlichen Schuldverhältnisse vom 1. Juni 1933. |
| SchutzforstVO. | = VO. über den Waldschutz bei der Fideikommißauflösung vom 21. Dezember 1939. |
| StPO. | = Strafprozeßordnung. |
| TestG. | = Gesetz über die Errichtung von Testamenten und Erbverträgen vom 31. Juli 1938. |
| VerglO. | = Vergleichsordnung vom 26. Februar 1935. |
| VersVertrGes. | = Gesetz über den Versicherungsvertrag vom 30. Mai 1904. |
| VO. | = Verordnung. Kgl. VO. ohne Zusatz: Preuß. Verordnung betreffend das Grundbuchwesen vom 13. November 1899. |
| VOBl. BZ. | = Verordnungsblatt für die britische Zone (Amtliches Organ zur Verkündung von Rechtsverordnungen der Zentralverwaltungen). |
| ZJA. | = Zentraljustizamt für die britische Zone. |
| ZJBl. | = Zentraljustizblatt für die britische Zone. Amtliches Blatt zur Rechtspflege, herausgegeben vom ZJA. f. d. Brit. Zone. |
| ZPO. | = Zivilprozeßordnung. |
| ZVG. | = Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung. |

Die aus dem JFG. und GKJ. angeführten Entscheidungen sind ohne weitere Bezeichnung solche des Kammergerichts, Paragraphen ohne Angabe des Gesetzes solche der GBO.

Einleitung

Das Liegenschaftsrecht des BGB. ist von dem Grundbuchsyst \ddot{u} m beherrscht, d. h. es setzt \ddot{o} ffentliche Grundb \ddot{u} cher voraus, die \ddot{u} ber alle Rechtsverh \ddot{a} ltnisse eines Grundst \ddot{u} cks, insbesondere auch \ddot{u} ber das Eigentum Auskunft zu geben haben, und kn \ddot{u} pft an die Eintragungen in diesen B \ddot{u} chern bestimmte Rechtswirkungen, erfordert namentlich f \ddot{u} r die Entstehung, \ddot{A} nderung und Aufhebung von Rechten an Grundst \ddot{u} cken einschlie \ddot{s} lich des Eigentums grunds \ddot{a} tzlich die Eintragung im Grundbuch (Eintragungsprinzip) und gew \ddot{a} hrleistet unter bestimmten Voraussetzungen den Inhalt des Buches als richtig (Publizit \ddot{a} tsprinzip). Diese Art der Regelung des Rechts der Grundst \ddot{u} cke machte es notwendig, auch die Einrichtung der Grundb \ddot{u} cher und das Grundbuchverfahren einheitlich f \ddot{u} r das Reich zu regeln. Hierbei hatte man bisher von einer umfassenden Kodifikation des formellen Grundbuchsrechts abgesehen, vielmehr mit R \ddot{u} cksicht auf die Verschiedenartigkeit der bisherigen landesrechtlichen Regelung des Grundbuchverfahrens in diese nur insoweit eingegriffen, als es die Rechtseinheit unbedingt erforderte. Die Reichsgrundbuchordnung vom 24. M \ddot{a} rz 1897 in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 754) enthielt daher zahlreiche Vorbehalte zugunsten des Landesrechts sowohl allgemeiner (§ 83), als auch besonderer Art (§§ 1 Abs. 2, 2 Abs. 2, 2 Abs. 2 Satz 2, 12 Satz 2, 85 bis 102). Eine Reihe von Vorschriften war ferner derart gefa \ddot{s} t, da \ddot{s} sie zu ihrer Durchf \ddot{u} hrung erg \ddot{a} nzender Bestimmungen des Landesrechts bedurften (§§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 2, 10 und 29), andere wiederum so, da \ddot{s} ihre Erg \ddot{a} nzung durch die Landesgesetzgebung zwar nicht als notwendig, doch als m \ddot{o} glich, demgem \ddot{a} \ddot{s} auch als zul \ddot{a} s \ddot{s} ig angesehen wurde (§§ 4, 45, 55, 57, 61, 69, 71). Diese Art der Regelung hatte eine gro \ddot{s} e Zersplitterung und Buntscheckigkeit des Grundbuchwesens in Deutschland zur Folge, die insbesondere den „zwischenstaatlichen“ Grundbuchverkehr und die Verst \ddot{a} ndlichkeit der Grundbucheintragungen f \ddot{u} r Angeh \ddot{o} rige eines anderen Landes au \ddot{s} erordentlich erschwerte. Die aus Anla \ddot{s} des \dd{u} bergangs der Justizhoheit von den L \ddot{a} ndern auf das Reich erfolgte Vereinheitlichung des formellen Grundbuchsrechts auch auf den bisher der Landesgesetzgebung vorbehaltenen Gebieten entsprach daher einem dringenden Bed \ddot{u} rfnis. Dieses Bed \ddot{u} rfnis ist heute, wo das Deutsche Reich in seiner bisherigen Form, ebenso das Land Preu \ddot{s} en aufgel \ddot{o} st (KRG. Nr. 46, Br. ABl. Nr. 18, 488) und dessen ehemaliges Gebiet auf die neugebildeten L \ddot{a} nder mit z. T. unbeschr \ddot{a} nkt \ddot{e} r Gesetzgebungsbefugnis verteilt worden ist, und solange nicht feststeht, in welcher Form Deutschland als Staat wieder hergestellt werden wird, zumindest in Frage gestellt. Eine Aufrechterhaltung dieser Rechtseinheit ist heute ferner, jedenfalls formell, nicht mehr in den L \ddot{a} ndern der amerikanischen und franz \ddot{o} sischen Besatzungszone gegeben, in denen es an einem \ddot{u} bergeordneten Gesetzgeber (au \ddot{s} er dem Kontrollrat und der Milit \ddot{a} rregierung) fehlt, die L \ddot{a} nder also die geschaffene Rechtseinheit jederzeit wieder beseitigen k \ddot{o} nnen. Einen \ddot{u} bergeordneten deutschen Gesetzgeber,

und zwar mit ausschließlicher Gesetzgebungsbefugnis für das Grundbuchrecht, gibt es dagegen noch für die Länder der britischen Zone in Gestalt des Zentral-Justizamtes für diese Zone (MilRegVO. Nr. 41, Anhang Nr. 8, Br.ABl. Nr. 13, 299, und MilRegVO. Nr. 57, Anhang A Ziff. 19, Br.ABl. Nr. 15, 344) und der Deutschen Justizverwaltung der sowjetischen Besatzungszone in Deutschland (Befehl Nr. 17 der SMA. vom 21. 7. 45)¹⁾. Insoweit ist auch heute noch der eine Ausnahme zugunsten des Landesrechts enthaltende § 117 (83) GBO. von praktischer Bedeutung. Danach bleiben die Länder wie bisher berechtigt, auf den Gebieten das formelle Grundbuchrecht zu regeln, auf denen ihnen diese Befugnis für das materielle Liegenschaftsrecht durch die Vorbehalte im E.G. BGB. verliehen ist. Das gleiche gilt für landesrechtliche Ausführungsbestimmungen zu den Reichsgesetzen, welche die GBO. für besondere Fälle abändern oder ergänzen (vgl. hierzu die im Anhang unter B 2 ff, abgedruckten Bestimmungen). Im übrigen sind sämtliche reichsrechtlichen Vorbehalte aufgehoben (Art. 7 Abs. 3 ÄndVO.²⁾, § 18 AusfVO.³⁾, § 64 GBVfg.⁴⁾), mithin auch die bisherigen Ausführungsgesetze und Grundbuchverfügungen der Länder, soweit sie nicht unter § 117 GBO. (§ 20 AusfVO.³⁾, § 72 GBVfg.⁴⁾) fallen. Für vorübergehende Zeit ist das bisherige Landesrecht aufrechterhalten in §§ 5, 6 AusfVO.³⁾ und in den Übergangsvorschriften der § 19 AusfVO.³⁾, §§ 65 bis 71 GBVfg.⁴⁾.

Die Grundsätze, nach denen die GBO. das formelle Grundbuchrecht geregelt hat, hängen vielfach innerlich zusammen mit den Grundsätzen des materiellen Grundbuchrechts des BGB., so das formelle Eintragungsprinzip, der Grundsatz, daß Voraussetzung weiterer Eintragungen die vorherige Eintragung von Rechtsänderungen, die sich außerhalb des Grundbuchs vollzogen haben, ist (§ 39 Abs. 1), wodurch nachteilige Wirkungen der Ausnahmen vom materiellen Eintragungsprinzip abgeschwächt werden sollen, das formelle Publizitätsprinzip, wonach die Einsicht in das Grundbuch und die Grundakten sowie die Erteilung von Abschriften verlangt werden kann (§ 11) und wodurch die Vorschriften des BGB. über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs erst Leben gewinnen, endlich das Spezialitätsprinzip, das eine derartige Einrichtung der Grundbücher gewährleistet, daß dem Grundsatz des materiellen Rechts, wonach Person, Inhalt und Umfang des Rechts in bestimmter Weise festzulegen sind, genügt werden kann (§§ 2 Abs. 2, 3, 7, 28, 47). In gewisser Hinsicht dient auch das formelle Konsensprinzip, wonach grundsätzlich eine Eintragung nur auf Grund einer Bewilligung desjenigen, dessen Recht von ihr betroffen wird, und nur auf Antrag erfolgen soll (§§ 19 und 13), der Durchführung des materiellen Konsensprinzips, des Grundsatzes, daß es zur Begründung und Änderung von Liegenschaftsrechten außer der Eintragung der Einigung der Beteiligten bedarf (§ 873 BGB.), obschon seine Bedeutung sich hierin keineswegs erschöpft, seine Geltung auch nicht auf Eintragungen, die zum Zwecke von Rechtsänderungen erfolgen,

¹⁾ Für das Vereinigte Wirtschaftsgebiet (britische und amerikanische Zone), ferner des Wirtschaftsrats innerhalb der ihnen zugewiesenen Zuständigkeit (MilRegVO. Nr. 58 — VöBl. BZ. 1947, 79).

²⁾ S. 15.

³⁾ Anhang S. 158.

⁴⁾ Anhang S. 176.

beschränkt ist. Das Legalitätsprinzip, das den Grundbuchrichter verpflichtet, jeden Eintragungsantrag auf das Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen hin zu prüfen, ist von ausschließlich verfahrensrechtlicher Bedeutung.

Die Bestimmungen der GBO. haben fast ausnahmslos den Charakter von Ordnungsvorschriften, d. h. ihre Nichtbefolgung hat materielle Rechtswirkungen nicht zur Folge. Liegt z. B. eine gültige Einigung der Beteiligten über eine Rechtsänderung vor und erfolgt die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch, so vollzieht sich die Rechtsänderung, auch wenn eine vorschriftsmäßige Eintragungsbewilligung oder ein Eintragungsantrag nicht vorgelegen haben. Mußvorschriften sind dagegen die §§ 1 und 2, denen genügt sein muß, damit ein gültiges Grundbuch, demgemäß auch eine gültige Eintragung vorliegt, § 13 Abs. 1 Satz 3, von dessen Beachtung die Gültigkeit des Antragseingangs abhängt, § 44 Satz 2, der die Unterschrift des zuständigen Beamten für eine gültige Eintragung fordert, sowie die §§ 56 und 61 Abs. 1 und 2, welche die Voraussetzungen für einen gültigen Hypothekenbrief festsetzen, endlich der § 50, der bestimmt, in welcher Weise Dienstbarkeiten und Reallasten ohne Bezeichnung der einzelnen Rechte als Leibgedinge usw. eingetragen werden können.

Gesetzestexte

1. Verordnung zur Änderung des Verfahrens in Grundbuchsachen

Vom 5. August 1935 (RGBl. I S. 1065).

Auf Grund des Artikels 5 des Ersten Gesetzes zur Überleitung der Rechtspflege auf das Reich vom 16. Februar 1934 (Reichsgesetzbl. I S. 19) verordne ich folgendes:

Artikel 1

Die Grundbuchordnung wird wie folgt geändert¹⁾:

Artikel 7

(1) Artikel 5 dieser Verordnung tritt mit dem auf die Verkündigung folgenden Tage in Kraft. Das gleiche gilt, insoweit die Verordnung den Reichsminister der Justiz ermächtigt, Anordnungen zur Ausführung der Grundbuchordnung zu erlassen.

(2) Im übrigen tritt diese Verordnung am 1. April 1936 in Kraft, soweit sich nicht aus den nachfolgenden Vorschriften Abweichendes ergibt.

(3) Anderweitige Vorschriften des Reichs- und Landesrechts, welche das von dieser Verordnung umfaßte Gebiet betreffen, treten zu dem in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten Zeitpunkt außer Kraft, soweit sich nicht aus den nachfolgenden Vorschriften Abweichendes ergibt.

(4) Soweit in Gesetzen (Artikel 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch) auf Vorschriften verwiesen ist, die durch diese Verordnung außer Kraft gesetzt worden, treten an ihre Stelle die entsprechenden Vorschriften dieser Verordnung.

Artikel 8

(1) Den Zeitpunkt, zu welchem der § 1 Abs. 1 der Grundbuchordnung in der Fassung des Artikels 1 Nr. 1 und der § 29 Abs. 1 und 2 der Grundbuchordnung in der Fassung des Artikels 1 Nr. 12 in den Ländern Württemberg und Baden in Kraft treten, bestimmt der Reichsminister der Justiz im Einvernehmen mit dem Reichsminister der Finanzen.

(2) Dasselbe gilt für das Land Mecklenburg, soweit dort die Grundbücher nicht bereits von den Amtsgerichten geführt werden.

(3) Bis zum Inkrafttreten der in Abs. 1 genannten Bestimmungen bleiben auf den von diesen Bestimmungen umfaßten Gebieten die bisherigen Vorschriften des Reichs- und Landesrechts, einschließlich der Vorschriften, die die Führung von Grundbüchern für Grundstücksgattungen gestatten, in Kraft.

Artikel 9

Der Reichsminister der Justiz wird die Grundbuchordnung im neuen Wortlaut mit den durch die Anpassung an diese Verordnung gebotenen Fassungsänderungen und mit fortlaufender Paragraphenfolge im Reichsgesetzblatt bekanntmachen.

Berlin, den 5. August 1935.

Der Reichsminister der Justiz

¹⁾ Die durch die Verordnung erfolgten Änderungen sind bei der textlichen Wiedergabe berücksichtigt.

2. Verordnung zur Vereinfachung des Grundbuchverfahrens

Vom 5. Oktober 1942 (RGBl. I S. 573).

1. Abschnitt

Änderung der Grundbuchordnung

§ 1

§ 22 Abs. 2 der Grundbuchordnung erhält folgende Fassung¹⁾:

§ 2

§ 27 der Grundbuchordnung erhält folgende Fassung¹⁾:

§ 3

Dem § 35 der Grundbuchordnung wird folgender Absatz 3 angefügt¹⁾:

§ 4

Nach § 82 der Grundbuchordnung wird folgender § 82a eingefügt¹⁾:

3. Abschnitt

Vereinfachung des Verfahrens in besonderen Fällen

§ 7²⁾

Der Reichsminister der Justiz wird ermächtigt, im Verwaltungswege

1. Abweichungen von § 41 Abs. 1, § 42 Satz 1 der Grundbuchordnung im Einzelfalle zuzulassen und das weitere Verfahren zu regeln, wenn der Brief sich im Auslande befindet und infolge des Krieges oder aus anderen Gründen nicht vorgelegt werden kann,
2. Abweichungen von den Vorschriften der Grundbuchordnung über den Nachweis von Erklärungen und sonstigen Tatsachen, über die Vorlegung und Behandlung der zur Eintragung erforderlichen Urkunden sowie über die Benachrichtigung von Grundbucheintragungen im Einzelfalle zuzulassen, wenn eine größere Zahl gleichartiger Eintragungen vorzunehmen ist, deren Erledigung nach den geltenden Vorschriften einen im Krieg nicht vertretbaren Arbeits- und Sachaufwand erfordern würde.

§ 8³⁾

5. Abschnitt

Inkrafttreten

§ 11

Die Verordnung tritt am 15. Oktober 1942 in Kraft.

Berlin, den 5. Oktober 1942.

Der Reichsminister der Justiz

¹⁾ Die durch die Verordnung erfolgten Änderungen der Grundbuchordnung sind bei der textlichen Wiedergabe im Hauptteil berücksichtigt.

²⁾ vgl. die 1. VO. ZJA. vom 21. 5. 48 (VOBl. BZ. 127), deren Inhalt bei § 41 Anm. 6 (S. 90) wiedergegeben ist.

³⁾ abgedruckt hinter § 67 GBO.

Grundbuchordnung.

Erster Abschnitt.

Allgemeine Vorschriften.

§ 1

(1) Die Grundbücher werden von den Amtsgerichten geführt (Grundbuchämter). Diese sind für die in ihrem Bezirk liegenden Grundstücke zuständig.

(2) Liegt ein Grundstück in dem Bezirk mehrerer Grundbuchämter, so ist das zuständige Grundbuchamt nach § 5 des Reichsgesetzes über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit zu bestimmen.

(3) Die sachliche Zuständigkeit der Grundbuchbeamten, die Einrichtung und die Führung der Grundbücher bestimmen sich, soweit sie nicht in diesem Gesetz geregelt sind, nach den Anordnungen des Reichsministers der Justiz

1. **Allgemeines.** § 1 überträgt den Amtsgerichten die Geschäfte der Grundbuchämter für die in ihrem Bezirk belegenen Grundstücke und bezeichnet die Rechtsquellen, nach denen sich die sachliche Zuständigkeit der Grundbuchbeamten sowie die Einrichtung und die Führung der Grundbücher bestimmt. Daß Grundbücher überhaupt zu führen sind, ergibt sich aus dem Liegenschaftsrecht des BGB. Für die Länder, in denen bisher andere Behörden zuständig waren, gilt die Übergangsbestimmung des Art. 8 ÄndVO.¹⁾ Danach bleibt in diesen der bisherige Rechtszustand bis zu dem von der die Befugnisse des Reichsjustizministers ausübenden Stelle bestimmten Zeitpunkt unverändert.

2. **Örtliche Zuständigkeit der Grundbuchämter.** Nach § 5 FGG. wird das örtlich zuständige Amtsgericht, falls ein Grundstück in dem Bezirk mehrerer Grundbuchämter liegt, durch das gemeinschaftliche obere Gericht bestimmt, wenn beide Amtsgerichte in verschiedenen Oberlandesgerichtsbezirken sich befinden, und, falls ein solches nicht vorhanden ist, durch dasjenige Oberlandesgericht, zu dessen Bezirk das zuerst mit der Sache befaßte Gericht gehört. § 4 der VO. v. 23. 3. 86 (RGBl. I 2514) ist nicht anwendbar, da diese Verordnung als nicht mehr geltend anzusehen ist (OLG. Oldenburg, MDR. 47, 23). Das gleiche gilt, wenn Streit oder objektive Ungewißheit über das örtlich zuständige Gericht besteht.

Unter Grundstück im Sinne des § 1 ist das Grundstück im tatsächlichen Sinne zu verstehen. Vgl. § 3 Anm. 2.

Wird ein Grundstück durch Bezirksveränderung geteilt, so entstehen mehrere selbständige Grundstücke, für die sich die Zuständigkeit nach Abs. 1 Satz 2 richtet. Es liegt also ein Zuständigkeitswechsel vor, dessen Durchführung in § 25 GbVfg.²⁾ geregelt ist.

3. **Sachliche Zuständigkeit der Grundbuchbeamten.** Das Grundbuchamt wird nach außen grundsätzlich durch den Richter vertreten, so daß dieser zur Erledigung der den Grundbuchämtern übertragenen Geschäfte allein berufen ist, soweit nicht im besonderen eine andere Regelung getroffen ist. Dies trifft zu für die Entgegennahme eines auf eine Eintragung gerichteten Antrags oder Ersuchens und die Beurkundung des Zeitpunktes seines Einganges, wofür neben dem Richter jeder Beamte oder Angestellte des Amtsgerichts, nicht nur Urkundsbeamte der Geschäftsstelle zuständig ist, und zwar ersterer, wenn er mit der Führung des Grundbuchs über das betroffene Grundstück beauftragt ist, letzterer auch ohne Rücksicht hierauf, wenn er nur vom Behördenvorstand zum Präsentat für das ganze Grundbuchamt oder einzelne Abteilungen bestellt ist (§ 1 AusfVO., AV. v. 12. 3. 42, DJ. 198)³⁾. Dem Richter und Urkundsbeamten gemeinschaftlich sind übertragen: die Unterzeichnung der Eintragungen im Grundbuche (§ 2 a. a. O.), der Hypotheken-, Grundschild- und Rentenschuldbriefe sowie der nachträglich auf sie gesetzten Vermerke (§ 3 a. a. O.). Dem Urkundsbeamten allein liegen ob die Bewirkung der vom Richter verfügten Eintragung in das Grundbuch (§ 2 a. a. O.) und die in § 4 a. a. O. aufgeführten Geschäfte, insbesondere die Ge-

¹⁾ S. 15.

²⁾ Anhang S. 168.

³⁾ Anhang S. 157.

stattung der Einsicht in das Grundbuch oder die Grundakten, die Beglaubigung von Abschriften aus dem Grundbuch, die Verfügung und Bewirkung von Grundbucheintragungen einfacherer Art, wobei dann den Beglaubigungsvermerk oder die Eintragung noch ein zweiter Beamter der Geschäftsstelle oder ein vom Behördenvorstand ermächtigter Justizangestellter zu unterzeichnen hat (§ 4 Abs. 3 a. a. O.).

Für die Verfassung der Grundbuchämter und die Fähigkeit zur Wahrnehmung der Geschäfte eines Grundbuchrichters gelten die allgemeinen Bestimmungen des FGG., der VO. zur einheitlichen Regelung der Gerichtsverfassung v. 20. 8. 35 (RGBl. I 403) und des Pr. AG. GVG., soweit sie noch aufrechterhalten sind. Des weiteren sind Rechtspfleger, d. h. Beamten, die die Prüfung für den gehobenen Justizdienst bestanden haben und denen bestimmte richterliche Geschäfte zur selbständigen Wahrnehmung übertragen werden können, in diesem Sinne übertragen worden: allgemein das Unterzeichnen der vom Richter verfügten Eintragungen sowie der Grundpfandbriefe, ferner die Beurkundung der der Form des § 29 unterliegenden Eintragungsbewilligungen und die Entgegennahme von Auffassungen, schließlich die dem Richter zugewiesenen Verfügungen betr. Eintragung und Löschung auf Ersuchen einer zuständigen Behörde, je nach Anordnung des zuständigen Oberlandesgerichtspräsidenten die Entscheidung auf Eintragungsanträge einfacherer Art oder allgemein. Vollzieht der Rechtspfleger an Stelle des Richters die Unterschriften, so unterzeichnet neben ihm noch ein Beamter der Geschäftsstelle oder ein besonders ermächtigter Justizangestellter (§ 1, 2, 17—19 REntVfg.)¹⁾.

Die Bearbeitung der Grundbuchsachen wird dem Richter, falls das Amtsgericht mit mehreren Richtern besetzt ist, durch den vorgesetzten Landgerichtspräsidenten oder, wenn vorhanden, an seiner Stelle durch den Amtsgerichtspräsidenten übertragen (§ 2 der VO. zur einheitlichen Regelung der Gerichtsverfassung v. 20. 8. 35, RGBl. I 403). Die Bestellung zum Grundbuchführer erfolgt durch schriftliche Anordnung des Aufsichtsrichters.

Ist das zuständige Grundbuchamt in einem einzelnen Falle an der Ausübung des Richteramts oder des dem Beamten der Geschäftsstelle zugewiesenen Geschäfts rechtlich oder tatsächlich verhindert, d. h. liegt diese Voraussetzung (Krankheit, Abwesenheit, Ausschließung § 6 FGG.) § 4 Abs. 4 a AusVO.)²⁾ bei sämtlichen Richtern des zuständigen Amtsgerichts und den im voraus bestimmten Vertretern benachbarter Amtsgerichte (§ 5 Abs. 1 VO z. einh. Reg. d. GV. v. 20. 8. 35 — RGBl. I 403 —, § 24 Abs. 2 Pr. AG. GVG.), im Falle selbständiger Übertragung des Grundbuchgeschäfts oder eigener Zuständigkeit (§§ 4, 5 AusVO.)³⁾ auch bei den Beamten der Geschäftsstelle vor, so wird das örtlich zuständige Gericht durch das zunächst höhere Gericht, das Landgericht, bestimmt; dieses kann die fragliche Grundbuchangelegenheit einem anderen Amtsgericht zuweisen, das dann auch für die dem Grundbuchführer obliegende Tätigkeit zuständig wird; § 5 FGG. Ist auch das Landgericht verhindert, so entscheidet das übergeordnete Oberlandesgericht. Wegen des Verfahrens im Falle des Übergangs der Zuständigkeit auf ein anderes Grundbuchamt vgl. §§ 25, 26 GBVfg.)⁴⁾.

4. Die Handlung eines örtlich unzuständigen Grundbuchamts ist nicht unwirksam (§ 7 FGG.), ebenso nicht die eines unzuständigen Richters oder Beamten des gleichen Amtsgerichts mit der durch § 1 AusVO.)⁵⁾ bestimmten Ausnahme (Entgegennahme des Eintragungsantrages und Beurkundung des Eingangzeitpunktes). Nimmt ein anderes Gericht oder eine andere Behörde in Überschreitung der sachlichen Zuständigkeit ein Grundbuchgeschäft vor, so ist es nichtig (§§ 7, 32 FGG.). Gültig ist dagegen das von einem Rechtspfleger vorgenommene Geschäft auch, wenn es ihm nicht übertragen war, sofern er nur zur Wahrnehmung der entsprechenden Geschäfte geeignet war (§ 5 Abs. 2 REntVfg.)¹⁾.

5. Das Verfahren vor dem Grundbuchamt richtet sich neben den grundbuchrechtlichen Sondervorschriften nach den allgemeinen Vorschriften des FGG., da es sich um kraft Reichsgesetzes den Gerichten übertragene Angelegenheiten handelt (§§ 1 Abs. 1 GBO., 1 FGG.). Jedoch ist hierbei zu beachten, daß die Anwendung der Bestimmungen des FGG. z. T. nur eine modifizierte sein kann. Voll anwendbar sind: § 2 (Rechtshilfe), § 5 (Zuständigkeitsbestimmung), § 7 (Wirksamkeit der Handlungen örtlich unzuständiger Gerichte), § 8 (Gerichtssprache), § 9 (Dolmetscher), § 13 Satz 1 (Beistände), § 14 (Armenrecht), § 15 (Beweisverfahren), § 16 Abs. 2 und 3 (Bekanntmachung richterlicher Verfügungen), § 17 (Berechnung der Fristen), § 31 (Rechtskraftzeugnis), § 32 (wirksam bleibende Rechtsgeschäfte), § 33 (Ordnungsstrafverfahren). Dagegen finden nur beschränkte Anwendung: § 6 (Ausschließung von Richtern) — nicht im Beschwerdeverfahren (§ 81 Abs. 2 GBO.) und in der Urkundstätigkeit der Richter nach § 29 Abs. 1 GBO. (§ 29 Abs. 2) — § 11 (Form

¹⁾ Anhang S. 270.

²⁾ Anhang S. 157.

³⁾ Anhang S. 168 f.

von Anträgen und Erklärungen) — nicht in den nach §§ 29, 73, 80 GBO. geregelten Fällen —, § 12 (Untersuchungsgrundsatz) — nur, wenn das Grundbuchamt von Amts wegen tätig wird (z. B. §§ 53, 84 GBO.) — § 13 Satz 2 und 3 (Vollmachtsurkunde) — Satz 2 nicht im Antragsverfahren, Satz 3 nicht bei Abgabe einer Eintragungsbewilligung und Rücknahme eines Eintragungsantrages (§§ 29, 31 GBO.), — § 16 Abs. 1 (Wirksamwerden gerichtlicher Verfügungen nicht bei grundbuchlichen Eintragungen) —, § 18 Abs. 1 (Änderung gerichtlicher Verfügungen) — nicht für Eintragungen, die dem öffentlichen Glauben unterliegen —. Nichtanwendbar sind die §§ 3, 4, 18 Abs. 2, 19—30 (letztere, weil die Beschwerde in Grundbuchsachen durch §§ 71—81 GBO. erschöpfend geregelt ist) und § 34 (für den §§ 12, 124 GBO. i. V. mit § 46 GbVfg.¹⁾ gilt). Die in § 15 genannten Vorschriften der ZPO. sind nur entsprechend anwendbar, soweit im Grundbuchrecht die Anwendung der vorgeesehenen Beweismittel überhaupt zulässig ist — Zeugenbeweis z. B. bleibt außer Betracht (KGJ. 48, 199). Über die Vorschrift des § 18 Abs. 1 hinaus ist der Grundbuchrichter für befugt zu erachten, einem von ihm zunächst zurückgewiesenen Antrage, weil er die Zurückweisung für ungerechtfertigt hält, nachträglich stattzugeben, da die Zurückweisung nur die Verweigerung einer tatsächlichen Maßnahme ist (Gütbe-Triebel, § 18 Anm. 26). Für die Ausfertigung gerichtlicher Verfügungen in Grundbuchsachen gilt § 200 FGG. i. V. mit Art. 18 PrFGG., für die von Beurkundungsprotokollen § 182 FGG.

6. Die GBO. selbst regelt die **Einrichtung und Führung der Grundbücher** in den §§ 2—9, 44—52, 118—121. Aus dem materiellen Grundbuchrecht des BGB. ist ferner zu folgern, daß das Grundbuch in jedem Falle das Grundstück, den Eigentümer und diejenigen Rechtsverhältnisse nachweisen muß, auf die sich der öffentliche Glauben des Grundbuchs bezieht. Die Anordnungen des Reichsjustizministers über die Einrichtung und Führung der Grundbücher sind enthalten in der Vfg. v. 8. 8. 35 (RMinBl. 637)²⁾, der sog. **Grundbuchverfügung**. Daneben gelten landesrechtliche Vorschriften nur, soweit es sich um die grundbuchrechtliche Regelung der Rechtsgebiete handelt, die auf Grund der Vorbehalte des EG.BGB. der Landesgesetzgebung überlassen sind (§ 72 GBVfg.³⁾, § 117 GBO.), ferner Reichs Sondergesetze nebst ihren Aus- und Durchführungsbestimmungen, die unmittelbare grundbuchrechtliche Vorschriften enthalten, z. B. die §§ 14 ff. der Erbbaurechts-VO.⁴⁾ Die Anlegung von neuen Grundbuchblättern erfolgt nach §§ 7 ff. AusVO.⁵⁾ Für das Verfahren der erstmaligen Anlegung des Grundbuchs gilt gemäß Art. 186 EG.BGB. Landesrecht, soweit das Reichskataster noch nicht fertiggestellt ist, sonst AV. v. 20. 1. 40 (DJ. 212)⁶⁾ mit Änderung (DJ. 42, 851).

Grundbuchbezirke. Bezeichnung der Grundstücke.

§ 2

- (1) Die Grundbuchämter sind für Bezirke einzurichten.
- (2) Die Grundstücke werden in den Büchern nach einem amtlichen Verzeichnis benannt, in dem sie unter Nummern oder Buchstaben aufgeführt sind. Der Reichsminister der Justiz bestimmt die Einrichtung der Verzeichnisses.
- (3) a) Ein Teil eines Grundstückes soll von diesem nur abgeschrieben werden, wenn ein beglaubigter Auszug aus dem amtlichen Verzeichnis und, sofern eine Karte geführt wird, eine von der zuständigen Behörde beglaubigte Karte vorgelegt wird, aus denen die Größe und die Lage des Teils ersichtlich sind; der Teil muß im amtlichen Verzeichnis unter einer besonderen Nummer oder einem besonderen Buchstaben verzeichnet sein, es sei denn, daß nach dem Ermessen der zur Führung der Karte zuständigen Behörde die Nummer in der Karte nicht deutlich dargestellt werden kann. Eine Karte braucht nicht vorgelegt zu werden, wenn bei der Abschreibung die Karte sich nicht verändert und die zuständige Behörde bescheinigt, daß der abzuschreibende Teil von dem übrigen Teil des Grundstückes räumlich getrennt liegt. Ändert sich die Karte bei der Abschreibung nicht und liegt der abzuschreibende Teil von dem übrigen Teil des Grundstückes nicht räumlich getrennt, so hat die zur Führung der Karte zuständige Behörde auf der Karte zu bescheinigen, daß die kartenmäßige und die örtliche Grenze zwischen dem abzu-

¹⁾ Anhang S. 162.

²⁾ Anhang S. 280.

³⁾ Anhang S. 158.

⁴⁾ Anhang S. 262.

schreibenden Teil und dem übrigen Teil des Grundstücks übereinstimmen.

- b) **Der Auszug und die Karte brauchen nicht vorgelegt zu werden bei Abschreibungen, die auf Ersuchen einer Auseinandersetzungsbehörde auf Grund eines von ihr bestätigten Rezesses (Feldbereinigungsurkunde, Endbescheid des Flurbereinigungsamts und ähnliches) oder auf Ersuchen der zuständigen Behörde auf Grund eines Enteignungsbeschlusses erfolgen sollen.**
- c) **Sofern das amtliche Verzeichnis vom Grundbuchamt selbst geführt wird, tritt an die Stelle des unter a genannten beglaubigten Auszugs ein von der zuständigen Behörde beglaubigter, zur Berichtigung des amtlichen Verzeichnisses geeigneter Auszug.**

1. **Allgemeines.** Die Anordnung, daß das Grundbuch nicht für den gesamten Bezirk des Grundbuchamts einzurichten, dieser vielmehr in einzelne Bezirke einzuteilen und für jeden dieser Bezirke ein besonderes Grundbuch einzurichten sei, soll das Auffinden der Grundstücke im Grundbuche, die Bestimmung über die Art und Weise der Bezeichnung der Grundstücke im Grundbuche das Auffinden der Grundstücke in der Örtlichkeit ermöglichen und erleichtern. Dem gleichen Zweck dient das für den Fall der Abschreibung eines Grundstücksteils vorgeschriebene Verfahren. Weitere Ausnahmefälle neben denen des Abs. 3b: § 8 VO. zur Förderung des beschleunigten Baus von Heuerlings- und Werkwohnungen v. 10. 3. 37 (RGBl. I 292)¹⁾, und § 86 Reichsumlegungsordnung v. 16. 6. 37 (RGBl. I 629)²⁾, § 10 1. DVO. hierzu v. 27. 1. 38 (RGBl. I 425).

2. **Grundbuchbezirke.** Nach § 1 GBVfg.³⁾ ist für jeden Gemeindebezirk (gegebenenfalls Gesamtgemeindebezirk) und, wenn ein Gemeindebezirk durch Anordnung des Reichsjustizministers oder der von ihm bestimmten Stelle, zum Zwecke der Grundbuchanlegung in mehrere Bezirke geteilt ist, für jeden Anlegungsbezirk ein Grundbuch einzurichten. Für gemeindefreie Grundstücke gilt die VO. über gemeindefreie Grundstücke und Gutsbezirke v. 15. 11. 38 (RGBl. I 1631), AV. v. 8. 12. 39 (DJ. 264). Wird ein Gemeindebezirk mit einem anderen Gemeindebezirk vereinigt oder wird ein Gemeindebezirk oder Anlegungsbezirk in mehrere selbständige Verwaltungsbezirke geteilt, so können die bisherigen Grundbuchbezirke beibehalten werden. Im Grundbuche eines fremden Bezirks können ausnahmsweise Grundstücke eingetragen werden: bei gemeinschaftlicher Buchung (§ 4 GBO.), Vereinigung (§ 5 GBO.) oder Zuschreibung (§ 6 GBO.). Wegen des Verfahrens im Falle der Übernahme eines Grundstücks in einen anderen Bezirk vgl. §§ 27, 25, 26 Abs. 1, 2, 3 GBVfg.³⁾. Für den Übergang vgl. § 65 GBVfg.³⁾.

3. **Bezeichnung der Grundstücke.** § 2 Abs. 2 gilt überall da, wo Grundstücke im Grundbuche zu bezeichnen sind, mithin auch für die Bezeichnung des gemeinschaftlichen Grundstücks sowie der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis bei der Eintragung der Miteigentumsanteile (§ 3 GBO.) und der mit dem Eigentum am Grundstück verbundenen Rechte (§ 9 GBO.), ferner für die Angabe der Grundstücke, deren jeweiliger Eigentümer Inhaber einer Grunddienstbarkeit, Reallast oder eines Vorkaufsrechts ist, bei der Eintragung dieser Rechte in Abteilung II des Grundbuchs (KGJ. 35 A 242). Von der Befugnis des Abs. 2 Satz 2 hat der Reichsjustizminister auf Grund der VO. über die Einführung des Reichskatasters v. 28. 1. 40 (RGBl. I 240)⁴⁾ in der Weise Gebrauch gemacht, daß dieses in den Bezirken, in denen es fertiggestellt ist, in dem vom R.J.M. durch Verwaltungsanordnung zu bestimmenden Zeitpunkt als amtliches Verzeichnis an Stelle des bisherigen tritt. Diese ist durch AV. v. 28. 4. 41 (DJ. 548) allgemein dahin ergangen, daß in den Gemeindebezirken, in denen das Reichskataster fertiggestellt ist, dieses mit dem auf das Ende der Offenlegungspflicht folgenden Tag als amtliches Verzeichnis der Grundstücke im Sinne des § 2 Abs. 2 GBO. gilt. Die bezüglichen Gemeinden sind vom Reichsminister des Innern im R.M.B. bekanntgemacht⁵⁾ und den zuständigen Gerichten von R.J.M. jeweils mitgeteilt worden. Für die erstmalige Herbeiführung der Übereinstimmung zwischen Grundbuch und Reichskataster gilt die AV. v. 20. 1. 40 (DJ. 212), für das Verfahren zur Erhaltung dieser Übereinstimmung die AV. v. 20. 1. 40 (DJ. 214. mit Änderung DJ. 42, 851)⁶⁾. Für diejenigen Bezirke, für die das Reichskataster noch nicht eingeführt ist, bleiben nach § 6 AVO. einstweilen die bisherigen landesrechtlichen Vorschriften in Kraft. In den bisher preussischen Gebieten dienen demnach als amtliche Verzeichnisse im Sinne des Abs. 2 die von den Kataster-

¹⁾ Anhang S. 312.

²⁾ Anhang S. 274.

³⁾ Anhang S. 162.

⁴⁾ Anhang S. 261.

⁵⁾ Künftig erfolgt die Bekanntgabe durch die zuständige Vermessungsbehörde der Länder in den Amtsblättern.

⁶⁾ Anhang S. 262.

ämtern geführten Grund- und Gebäudesteuerbücher (Art. 2 Kgl. VO.). Ihre Einrichtung beruht auf den Gesetzen vom 21. 5. 61 betr. die anderweite Regelung der Grundsteuer (GS. 253) und die Einführung einer allgemeinen Gebäudesteuer (GS. 317), deren Geltungsbereich auf die neuen preußischen Provinzen ausgedehnt worden ist. Über die aus den Steuerbüchern in das Bestandsverzeichnis des Grundbuchblatts zu übernehmenden Angaben vgl. § 6 Abs. 3—5 GBVfg.¹⁾. Die erstmalige Herbeiführung der Übereinstimmung zwischen Grundbuch und Kataster, die sog. Zurückführung des Grundbuchs auf das Kataster, ist in den bisher preußischen Gebieten fast überall durchgeführt. Das Verfahren zur Erhaltung dieser Übereinstimmung richtet sich, soweit das Reichskataster noch nicht eingeführt ist, nach § 6 Abs. 2 AusfVO.²⁾ nach Landesrecht und ist in den ehemals preußischen Gebieten geregelt in den AV. v. 18. 2. 11 (JMBl. 91), 19. 3. und 5. 12. 12 (JMBl. 129, 409), 20. 2. 19 (JMBl. 53), 20. 6. 19 (JMBl. 343) und vom 10. 9. 23 (JMBl. 629). Die Nachtragung von Veränderungen erfolgt auf Grund der Flurbuchs- und Gebäudesteuerrollenanhänge und der Veränderungsanmeldungen der Katasterämter sowie der Eigentumsveränderungslisten und Mitteilungen des Grundbuchamts (§§ 3—6 AV. v. 18. 2. 11, JMBl. 91 ff., RdErl. Pr. FinMin. v. 12. 3. 29, JMBl. 91, AV. v. 3. 9. 31, JMBl. 94). Von ihr ist zu unterscheiden die auf Grund amtlicher Ermittlungen des Grundbuchamts erfolgende Berichtigung der von vornherein unrichtigen zur Grundstücksbezeichnung dienenden Angaben (§ 7 AV. v. 18. 2. 11). Betreffen diese Angaben den Grundstücksbestand, so ist die Berichtigung nicht zulässig, wenn dadurch materielle Rechte verletzt werden können, insbesondere der Berichtigung der öffentliche Glaube des Grundbuchs entgegensteht (KGJ. 27 A 86). Eine Unrichtigkeit der Bestandsangaben liegt nicht nur vor, wenn eine Parzelle im Grundbuche einem andern zugeschrieben ist als dem, in dessen Eigentum sie wirklich steht, sondern auch, wenn die Grenzen einer Parzelle in der Katasterkarte abweichend von der Wirklichkeit dargestellt sind. In diesem Falle darf das Katasteramt die Grenze in der Karte nur berichtigen mit Zustimmung des Grundbuchamts, das die Zustimmung zu versagen hat, wenn der Berichtigung der öffentliche Glaube des Grundbuchs entgegensteht. Dafür, daß der öffentliche Glaube des Grundbuchs sich nicht nur auf die Zugehörigkeit einer Parzelle als ganzes zum Grundstück, sondern auch auf ihren durch die Katasterkarte nachgewiesenen Umfang erstreckt, vgl. insbes. RGZ. 73, 125; 77, 33. Im Falle der Möglichkeit gutgläubigen Erwerbs von Rechten an unrichtig eingetragenen Parzellen ist auf die Abgabe von Zustimmungserklärungen der Berechtigten von Amts wegen hinzuwirken, erforderlichenfalls, wenn die Unrichtigkeit auf Versehen des Grundbuchamts beruht, ein Widerspruch nach § 53 GBO. einzutragen. Die Berichtigung von Irrtümern, die nicht den Grundstücksbestand betreffen, ist ohne Einschränkung zulässig. Noch nicht vermessene Grundstücke sind der Begründung irgendwelcher Rechte regelmäßig nicht zugänglich. Der Anspruch auf Auflassung eines solchen Grundstücks kann indes durch eine Vormerkung gesichert werden, wenn sich Größe und Lage durch eine beigegebene genaue Beschreibung einwandfrei feststellen lassen (KG. JW. 37, 110).

4. Die Führung und Beglaubigung der bei der **Abschreibung** vorzulegenden Karte liegt in den bisher preußischen Gebieten der Katasterbehörde ob, die auch den Auszug aus dem Steuerbuch herstellt und beglaubigt und die vorgeschriebenen Bescheinigungen ausstellt. Über die materiellrechtlichen Teilungsbeschränkungen vgl. § 7 Anm. 1, über die Abschreibungsersuchen der Auseinandersetzungs- und Entignungsbehörden § 38 Anm. 3. Auch ohne Abschreibung sind die Bestimmungen des Abs. 3 zu beachten im Falle des § 7 GBO. Über die Vornahme der Abschreibung im Grundbuche vgl. § 6 Abs. 7, 13 Abs. 4, 25 Abs. 4 GBVfg.¹⁾.

Grundbuchblatt.

§ 3

(1) Jedes Grundstück erhält im Grundbuch eine besondere Stelle (**Grundbuchblatt**). Das Grundbuchblatt ist für das Grundstück als das Grundbuch im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs anzusehen. Das Verfahren zur Beseitigung einer Doppelbuchung bestimmt der Reichsminister der Justiz.

(2) a) Die Grundstücke des Reichs, der Länder, der Gemeinden und anderer Kommunalverbände, der Kirchen, Klöster und Schulen, die Wasserläufe, die öffentlichen Wege, sowie die Grundstücke, welche einem dem

¹⁾ Anhang S. 163; vgl. auch § 2 Abs. 1 des Gesetzes zur Ergänzung des RSiedlges. vom 4. 1. 35 (Anhang S. 281).

²⁾ Anhang S. 158.

öffentlichen Verkehr dienenden Bahnunternehmen gewidmet sind, erhalten ein Grundbuchblatt nur auf Antrag des Eigentümers oder eines Berechtigten.

- b) Ein Grundstück ist auf Antrag des Eigentümers aus dem Grundbuch auszuschneiden, wenn der Eigentümer nach Abs. 2a von der Verpflichtung zur Eintragung befreit und eine Eintragung, von der das Recht des Eigentümers betroffen wird, nicht vorhanden ist.
- (3) a) Das Grundbuchamt kann, sofern dies zur Erleichterung des Rechtsverkehrs angezeigt und hiervon Verwirrung nicht zu besorgen ist, von der Führung eines Grundbuchblatts für ein Grundstück absehen, wenn das Grundstück für sich allein nur von geringer wirtschaftlicher Bedeutung, aber den wirtschaftlichen Zwecken mehrerer anderer Grundstücke zu dienen bestimmt ist, zu diesen in einem dieser Bestimmungen entsprechenden räumlichen Verhältnis und im Miteigentum der Eigentümer dieser Grundstücke steht.
- b) In diesem Falle müssen an Stelle des ganzen Grundstücks die den Eigentümern zustehenden einzelnen Miteigentumsanteile an dem dienenden Grundstück auf dem Grundbuchblatt des dem einzelnen Eigentümer gehörenden Grundstücks eingetragen werden. Diese Eintragung gilt als Grundbuch für den einzelnen Miteigentumsanteil.
- c) Soll über das dienende Grundstück als ganzes verfügt werden, so ist ein Grundbuchblatt anzulegen. Dasselbe gilt, wenn die Anteile an dem dienenden Grundstück nicht mehr den Eigentümern der herrschenden Grundstücke zustehen.

1. **Allgemeines.** § 3 stellt den Grundsatz des Buchungszwanges und des „Realfoliums“ auf, läßt jedoch Ausnahmen von dem ersten Grundsatz zugunsten von bestimmten Arten von Grundstücken zu, bei denen mit Rücksicht auf die Rechtsstellung des Eigentümers oder die Bestimmung des Grundstücks die Anlegung oder Führung eines Grundbuchs unzweckmäßig sein kann. Abs. 2b regelt die Voraussetzungen der Ausbuchung für derartige Grundstücke, die trotz Buchungsfreiheit ein Grundbuchblatt erhalten haben. Abs. 3 befreit unter bestimmten Voraussetzungen Grundstücke, die in gemeinschaftlichem Eigentum stehen, vom Buchungszwang, wenn an ihrer Stelle die Miteigentumsanteile eingetragen sind.

2. **Grundstück.** Unter einem Grundstücke im tatsächlichen Sinne ist ein räumlich abgegrenzter, d. h. von einer in sich zurücklaufenden Grenzlinie umschlossener Abschnitt der Erdoberfläche zu verstehen (RGZ. 68, 25). Ein Bodenflächenabschnitt ist buchungsfähig, wenn er aus einer oder mehreren Katasterparzellen besteht (§ 2 Abs. 2 Satz 1), dem Privateigentum unterliegt und nicht wesentlicher Bestandteil eines anderen Grundstücks ist (§ 93 BGB.). Nicht jede im Flurbuch vermerkte Katasterparzelle ist Grundstück im Rechtssinne. Nicht buchungsfähig sind mit dem Eigentum an einem Grundstück verbundene Rechte, obwohl sie nach § 96 BGB. als Bestandteile des Grundstücks gelten, da sie regelmäßig von dem Eigentum am Grundstück nicht getrennt werden können, wohl aber diejenigen Rechte, die reichs- oder landesrechtlich den Grundstücken ausdrücklich gleichgestellt sind. (Erbbaurecht, Erbpacht-, Büdner- und Häuslerrecht, Recht auf Abbau nicht bergrechtlicher Mineralien, §§ 11, 36 der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. 1. 19, RGBI. I 72¹), Art 63 Satz 2 und 68 Satz 2 EGBGB., Bergwerkeigentum, selbständige Kohlenabbaugerechtigkeiten, § 4 Ges. v. 22. 2. 1869 u. 20. 9. 1899 (GS. 401 bzw. 177) i. d. F. des Art. 3, § 5 Nr. 3 Pr. Ges. v. 24. 9. 37 (GS. 93) und sonstige selbständige Gerechtigkeiten Art. 37 I, 38 § 5, 40 AGBGB.). Keine Grundstücke sind die sog. Bruchteile (ideelle Anteile) eines Grundstücks, da sie nur Teile des Eigentums, nicht der Bodenfläche darstellen, erst recht nicht die Anteile am Eigentum zur gesamten Hand. Zulässig ist daher nur die Anlegung eines Grundbuchblatts für sämtliche Miteigentümer eines Grundstücks. Ist ein Miteigentumsanteil indes nach Abs. 3 im Bestandsverzeichnis des herrschenden Grundstücks vermerkt, so gilt dieser Vermerk als Grundbuchblatt des Anteils. Insoweit wird der Anteil doch als selbständiges Grundstück behandelt.

3. Das **Grundbuchblatt** ist die Stelle, die das Grundstück im Grundbuche seines Bezirks (§ 2 Abs. 1) erhalten hat. Jedes Grundstück erhält nur eine (auch wenn es in mehreren Grundbuchbezirken belegen ist), aber eine besondere (Ausnahme:

¹) Anhang S. 278 ff.

§ 4) Stelle. Weitere Bestimmungen über die Einrichtung des Grundbuchblatts enthalten die §§ 4—9. Im übrigen ist sie geregelt durch die §§ 4—23, 28—37 GBVfg.¹⁾ Danach erhält jede Stelle eine fortlaufende Nummer innerhalb desselben Grundbuchbezirks. Mehrere Grundbuchblätter sind regelmäßig zu einem festen Bande zusammenzuschließen. Besteht das Grundbuch aus mehreren Bänden, die für sich ebenfalls fortlaufende Nummern erhalten, so schließen sich die Blattnummern jedes weiteren Bandes an die des vorhergehenden an. Von der fortlaufenden Nummernfolge kann abgewichen und können demgemäß gleichzeitig mehrere Bände des Bezirks in Gebrauch genommen werden, wenn das anzulegende Grundbuchblatt einem Bande zugeteilt werden soll, in dem der Umfang der Grundbuchblätter von dem des sonst zu verwendenden Grundbuchblatts verschieden ist. Wegen Beibehaltung bisheriger Sonderbezeichnung von Grundbuchbänden vgl. AV. v. 6. 4. 37 (DJ. 37, 531). Für die Eintragungen ist das Blatt eingeteilt in die Aufschrift, das Bestandsverzeichnis (kein besonderes Verzeichnis der mit dem Eigentum verbundenen Rechte mehr) und die drei Abteilungen, die jeweils mit Spalten versehen sind. I. Abt.: für Eigentümer, II. Abt.: für Lasten und Beschränkungen, III. Abt.: für Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden, Spalten für Haupt-, Veränderungs- und Löschungseintragungen. Das für einzelne Grundbuchämter zugelassene sog. Loseblattsystem ist geregelt durch die AV. v. 21. 6. 36 (DJ. 1033) i. d. F. d. AV. v. 4. 5. 37 (DJ. 1029). Im übrigen vgl. für den Übergang die §§ 66—69 GBVfg.¹⁾

4. **Materiellrechtliche Bedeutung des § 3.** Unter Grundbuch im Sinne des BGB. ist nur das für das Grundbuch angelegte Grundbuchblatt, nicht das Grundbuch des Grundbuchbezirks (§ 2 Abs. 1) zu verstehen. Soweit mithin das BGB. an die Eintragungen im Grundbuche Rechtswirkungen knüpft (insbes. §§ 873, 891 und 892), kommt es nur auf die Eintragungen auf dem Blatte des betroffenen Grundstücks an, auf diese jedoch in vollem Umfange ohne Rücksicht darauf, ob die Eintragungen in der richtigen Abteilung erfolgt sind. Denn die Vorschriften über die Einteilung des Blattes sind lediglich Ordnungsvorschriften, deren Nichtbefolgung auf die Gültigkeit der Eintragungen ohne Einfluß ist (RGZ. 28, 237—31, 311; 55, 343; 94, 5). Unwirksam ist dagegen eine Eintragung, die infolge ihrer Bewirkung an unrichtiger Stelle unverständlich ist (RG. in Recht 07, 1220), und die Erwähnung eines Rechts in der unzuständigen Abteilung, die gar nicht zum Zwecke seiner Eintragung erfolgt (Güthe-Triebel, § 3 Anm. 49).

5. Falls ein Grundstück für sich allein auf mehreren Grundbuchblättern eingetragen ist, so wird die **Doppelbuchung** dadurch beseitigt, daß die Blätter bis auf eins zu schließen sind. Das Verfahren hierzu ist in § 38 GBVfg.¹⁾ geregelt. Durch die hiernach zu treffenden Maßnahmen wird die wirkliche materielle Rechtslage nicht berührt (§ 38 Abs. 1c, 2d¹⁾). Die materiellrechtlichen Folgen einer Doppelbuchung sind bestritten. Nach richtiger und herrschender Auffassung heben sich in diesem Falle die Vermutungen des § 891 BGB. auf und kommen die Vorschriften des § 892 BGB. nicht zur Anwendung (RGZ. 56, 60; KGJ. 39 A, 158; Henke-Mönch § 8 Anm. 5; a. M. Güthe-Triebel § 2 Anm. 54). Wer Eigentümer des doppelt gebuchten Grundstückes zu sein behauptet, muß daher unabhängig vom Grundbuch seinen Eigentumserwerb nachweisen.

6. Zu den **buchungsfreien Grundstücken** gehören die im Eigentum der Länder befindlichen Domänen, die öffentlichen Wege, auch wenn sie im Privateigentum stehen, nicht dagegen Interessentenwege, von Gewässern, bei denen nach dem Preuß. Wassergesetz v. 7. 4. 13 (GS. 53) nicht mehr zwischen öffentlichen und nichtöffentlichen unterschieden wird, nur die Wasserläufe und Anteile daran (§ 13 Ab. 1 a. a. O.), während Seen und Seeanteile ein Grundbuchblatt erhalten (§ 205 a. a. O.).

Der Begriff der Gemeinde bestimmt sich nach der Deutschen Gemeindeordnung (MilRegVO. Nr. 21 — Br. ABl. Nr. 27). Als „andere Kommunalverbände“ kommen in den ehemals preußischen Gebieten die Kreise, Landarmenverbände und Zweckverbände in Betracht. Soweit Grundstücke der ehemaligen Landesherren und landesherrlichen Familien nach Landesrecht bisher buchungsfrei waren, haben sie nunmehr ein Grundbuchblatt zu erhalten.

7. Die **Anlegung eines Grundbuchblattes**, und zwar sowohl die erstmalige als auch die nachträgliche erfolgt grundsätzlich von Amts wegen. Nur auf Antrag (des Eigentümers oder desjenigen, dem ein dingliches Recht am Grundstück zusteht oder der den Antrag auf Eintragung einer Rechtsänderung zu stellen berechtigt ist — Güthe-Triebel § 3 Anm. 59), erhalten Grundbuchblätter außer den buchungsfreien Grundstücken die vor dem 22. 1. 1919 eingetragenen Erbbaurechte und die übrigen grundstücksgleichen Rechte mit Ausnahme des Bergwerkseigentums und der Salzabbaugerechtigkeiten. Die erstmalige allgemeine Anlegung des Grundbuchs, die

¹⁾ Anhang S. 172 ff.

nur noch in vereinzelt deutschen Ländern noch nicht beendet ist, bestimmt sich gemäß Art. 186 EGBGB. nach Landesrecht. In den ehemals preussischen Gebiets- teilen ist die Anlegung für alle Bezirke beendet (Bek. des Pr. JM. v. 2. 12. 25, GS. 175).

Für eine nachträgliche Buchung kommen in Betracht Grundstücke, die bei der ersten Anlegung des Grundbuchs in ihrem Bezirk von der Buchung kraft ausdrücklicher Vorschrift ausgenommen waren (Art. 4 Abs. 1 Satz 2 Kgl. VO.), die bei der ersten Anlegung des Grundbuchs oder gelegentlich einer Abschreibung versehentlich kein Grundbuchblatt erhalten haben, endlich diejenigen, bei denen dies infolge ihrer Buchungsfreiheit unterblieben ist.

Das Anlegungsverfahren, das auch dann, wenn es bei nichtbuchungspflichtigen Grundstücken einen Antrag erfordert, ein reines Officialverfahren ist (KGJ. 30 A 174; 48, 167; 49, 158), richtet sich nach den Bestimmungen der §§ 8—15 AusfVO.¹⁾ Zur Ausstellung von Besitzeugnissen bei der Eintragung von Grund- stücken vgl. AV. v. 21. 5. 38 (DJ. 847).

8. Die **Ausbuchung** eines gebuchten, aber buchungsfreien Grundstücks gemäß Abs. 2 b kann nur der Eigentümer beantragen, sowohl bei dem Erwerbe des Eigen- tums als auch nachträglich. Der Antrag bedarf keiner Form. Voraussetzung ist, daß das Grundstück weder in Abteilung II noch in Abteilung III Eintragungen enthält. Für das Verfahren der Ausbuchung gelten die §§ 34—37 GBVfg.²⁾ Aus- buchungen kommen u. a. vor bei Abschreibungen von Marksteinflächen (vgl. Ges. vom 7. 10. 65, GS. 1033, v. 7. 4. 69, GS. 729, und v. 3. 6. 74, GS. 239; AV. v. 6. 9. 78. JMBl. 136).

9. Die **Übertragung des Eigentums** an einem buchungsfreien Grundstücke oder Grundstücksteile oder die **Belastung** eines solchen erfordert, daß zuvor das Grund- stück oder der Grundstücksteil im Grundbuche eingetragen wird und zwar als Eigentum des Veräußerers oder Belastenden (RGZ. 164, 385; KGJ. 49, 160; 26 A 115). Wird das Grundstück aber an einen gleichfalls nicht dem Buchungszwang unter- liegenden Erwerber veräußert, so kann die Landesgesetzgebung ein anderes be- stimmen (Art. 127 EG. BGB.). Hiervon haben zahlreiche Länder, so auch Preußen (Art. 27 AG. BGB.) Gebrauch gemacht. Demnach ist in den ehemals preussischen Gebieten in einem solchen Falle die Anlegung eines Grundbuchblattes nicht er- forderlich, vielmehr genügt zur Übereignung die gerichtlich oder notariisch be- rerkundete Einigung der Parteien. Immerhin hat eine trotzdem erfolgte vorherige Buchung den Vorteil, daß sich der Erwerber nunmehr auf den Schutz des guten Glaubens nach § 892 BGB. berufen kann (RGZ. 156, 122).

Bei der Wiederbuchung eines ausgebuchten Grundstücks ist ein neues Grund- buchblatt anzulegen, nicht das frühere wieder zu eröffnen (Güthe-Triebel, § 3 Anm. 69).

10. War für das Grundstück, an dessen Stelle die **Miteigentumsanteile** der Mit- eigentümer nach § 3 Abs. 3 a und b im Grundbuche des dem einzelnen Eigentümer gehörenden Grundstücks eingetragen werden, bereits ein Grundbuchblatt angelegt, so ist dieses nach §§ 34 ff. GBVfg.²⁾ zu schließen. Im Falle seiner Neuanlegung gemäß Abs. 3 c oder wegen nachträglichen Fortfalls der Voraussetzungen des Abs. 3 a darf das geschlossene Grundbuchblatt nur mit Genehmigung des zuständigen Ober- landesgerichtspräsidenten wieder verwendet werden (§ 37 Abs. 2 GBVfg.²⁾). Die Eintragung der Miteigentumsanteile erfolgt gemäß § 8 GBVfg.²⁾ im Bestands- verzeichnis des herrschenden Grundstücks. Darüber, ob von der Führung eines Blattes für das gemeinschaftliche Grundstück abzusehen ist, entscheidet das Grund- buchamt von Amts wegen. Anträge der Beteiligten haben nur die Bedeutung von Anregungen. In Betracht für die Eintragung im Bestandsverzeichnis der herrschen- den Grundstücke kommen vor allem gemeinschaftliche Höfe, Gänge, Wege u. dgl., die wirtschaftlich gesehen lediglich Zubehör der angrenzenden Grundstücke sind.

Gemeinschaftliches Blatt.

§ 4

(1) **Über mehrere Grundstücke desselben Eigentümers, deren Grundbücher von demselben Grundbuchamt geführt werden, kann ein gemeinschaftliches Grundbuchblatt geführt werden, solange hiervon Verwirrung nicht zu besorgen ist.**

¹⁾ Anhang S. 158 f.

²⁾ Anhang S. 164. Im übrigen gilt § 17 AusfVO. (Anhang S. 167).

(2) Dasselbe gilt, wenn die Grundstücke zu einer Reichshemstätte, einem Erbhof oder einem Familienfideikommiß gehören oder in ähnlicher Weise rechtlich miteinander verbunden sind (z. B. Waldgut, Schutzforst), auch wenn ihre Grundbücher von verschiedenen Grundbuchämtern geführt werden. In diesen Fällen ist, wenn es sich um eine Reichshemstätte oder einen Erbhof handelt, das Grundbuchamt zuständig, welches das Grundbuch über die Hofstelle führt; im übrigen ist das zuständige Grundbuchamt nach § 5 des Reichsgesetzes über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit zu bestimmen.

1. **Allgemeines.** § 4 bildet eine Ausnahme von der Bestimmung des § 3, daß jedes Grundstück ein Grundbuchblatt erhält, und ermöglicht die Anlegung eines Grundbuchblattes für sämtliche Grundstücke desselben Eigentümers, einer sog. Personalfolie.

2. **Mehrere Grundstücke.** Zwei Grundstücke (auch grundstücksgleiche Rechte) genügen. Über den Begriff des Grundstücks vgl. Anm. 1 zu § 3.

3. **Identität des Eigentümers.** Diese Voraussetzung liegt auch vor, wenn die Grundstücke denselben Miteigentümern gehören, wenn auch nicht zu gleichen Anteilen, dagegen nicht, wenn die rechtliche Natur des Miteigentumsverhältnisses bei den einzelnen Grundstücken verschieden ist (Miteigentum zu Bruchteilen und zur gesamten Hand, Miteigentum kraft ehelicher Gütergemeinschaft und kraft Erbengemeinschaft), oder wenn ein Grundstück im Miteigentum mehrerer Personen, das andere Grundstück im Alleineigentum eines der Miteigentümer steht (KGJ. 28 A 68), das eine einer juristischen Person, das andere ihren sämtlichen Mitgliedern gehört. Identität ist nicht mehr vorhanden, wenn der Eigentümer auf sein Eigentum an einem der Grundstücke verzichtet hat.

4. **Identität des Grundbuchamts.** Erforderlich ist nur, daß die Grundbücher von demselben Grundbuchamt geführt werden, nicht auch, daß die betroffenen Grundstücke im selben Grundbuchamtsbezirk gelegen sind, so daß auch Grundstücke, die in verschiedenen Bezirken liegen, deren Grundbuchführung aber einem Grundbuchamt, z. B. auf Grund der §§ 1 Abs. 2, 5, 6 übertragen ist, zusammengeschrieben werden können. Für die in Abs. 2 bezeichneten Grundstücke fällt auch das Erfordernis desselben grundbuchführenden Grundbuchamts (auch der gleichen Landesangehörigkeit der Ämter) fort, nicht dagegen das desselben Eigentümers. Rechtliche Verbundenheit im Sinne des Abs. 2 ist nur dann gegeben, wenn die Grundstücke sachenrechtlich Sondervorschriften unterliegen. Eine ausdehnende Auslegung ist nicht zulässig (JFG. 14, 209; JW. 37, 112). Es fällt jedoch darunter die Zugehörigkeit zu einem Entschuldungsbetrieb, so daß das Amtsgericht das Grundbuchamt um Zusammenschreibung bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen ersuchen kann (JFG. 18, 124; JW. 38, 2676).

5. **Besorgnis der Verwirrung.** Sie wird vor allem dann gegeben sein, wenn die Grundstücke verschiedenartig belastet sind oder ihre verschiedenartige Belastung, insbesondere mit einer großen Anzahl von Hypotheken bevorsteht.

6. **Die Anlegung des gemeinschaftlichen Blattes.** Eine Verpflichtung des Grundbuchrichters hierzu besteht nur bei den in Abs. 2 bezeichneten Grundstücken, die auf ein besonderes (gemeinschaftliches) Grundbuchblatt einzutragen sind, § 36 LVO. v. 2. 12. 47 (VOBl. BZ. 157)¹⁾, § 2 der SchutzforstVO. v. 21. 12. 39 (RGBl. I 2459)²⁾. § 4 ReichshemstGes. i. d. F. v. 25. 11. 37 (RGBl. I 1291)³⁾. — Familienfideikommiß sowie Wald-, Deich-, Wein- und Landgüter nebst Waldgutstiftungen sind aufgelöst und dürfen für die Zukunft nicht mehr errichtet werden (§§ 1, 5, 8, 15 d. FidErlGes. v. 6. 7. 38, RGBl. I 825⁴⁾, § 9 DVO. v. 20. 3. 39, RGBl. I 509⁵⁾), ebenso keine Schutzforsten neuen Rechts, in die die Schutzforsten alten Rechts nach § 16 FidErlGes. sämtlich umgewandelt sind, mit Rücksicht auf das Verbot der Sonderbindung von Grundeigentum nach Art. III Abs. 2 KRG. Nr. 45 (Fideik.-Sen. Celle Nds. Rpf. 47, 38; § 61 LVO. v. 1. 12. 47, VOBl. BZ. 157⁶⁾). Bis zur Lösung der Fideikommiß- usw. -Eigenschaft im GB. bleiben die bisherigen Verfügungsbeschränkungen bestehen. — Im übrigen aber ist der GB-Richter selbst dann nicht zur Zusammenschreibung verpflichtet, wenn die Voraussetzungen des § 4 vorliegen, vielmehr hat er daneben zu prüfen, ob die Anlegung aus Gründen des öffentlichen oder privaten Interesses zweckmäßig sei, wobei das private Interesse nicht völlig unberücksichtigt bleiben darf (DR. 42, 1710). Der Eigentümer

¹⁾ Anhang S. 306.

²⁾ Anhang S. 295.

³⁾ Anhang S. 283.

⁴⁾ Anhang S. 293.

⁵⁾ Anhang S. 294.

⁶⁾ Die zur Zeit ihrer Eintragung zulässig gewesenene Schutzforstvermerke sind nicht von Amts wegen zu löschen (vgl. § 52 Anm. 7).

kann sie daher nur anregen, nicht fordern, auch ist seine Zustimmung dazu nicht erforderlich (KGJ. 23 A 221). Dagegen hat er und jeder dinglich Berechtigte (KGJ. 50, 127) das Recht zur Beschwerde, wenn sein Antrag auf Zusammenschreibung abgelehnt oder diese ohne seine Zustimmung vorgenommen wird, und kann sie darauf stützen, daß der Grundbuchrichter zu Unrecht die Voraussetzungen des § 4 und die Zweckmäßigkeitsfrage verneint oder bejaht habe (KGJ. 23 A 221). Wegen der Eintragungen auf dem gemeinschaftlichen Blatte vgl. § 6 Abs. 2 GBVfg.¹⁾, wegen der Eintragungen auf den bisherigen Blättern § 6 Abs. 7 GBVfg.

7. Wirkungen der Anlegung eines gemeinschaftlichen Blattes. Durch die Zusammenschreibung verlieren die Grundstücke im Gegensatz zur Zuschreibung oder Vereinigung nach § 890 BGB.) nicht ihre rechtliche Selbständigkeit, entstehen überhaupt keine materiellrechtlichen Folgen.

8. Wiederaufhebung der gemeinschaftlichen Buchung. Das gemeinschaftliche Blatt kann beseitigt werden, wenn der Grundbuchrichter die Voraussetzungen des § 4 nicht mehr für gegeben erachtet oder nachträglich die Zweckmäßigkeitsfrage verneint, weil er entweder anderer Ansicht geworden ist oder die Verhältnisse sich geändert haben (KGJ. 50, 127). Die Aufhebung erfolgt von Amts wegen, kann indes vom Eigentümer angeregt, die Ablehnung der Aufhebung mit der Beschwerde angefochten werden. Das gemeinschaftliche Blatt wird beseitigt durch Vereinigung oder Zuschreibung der Grundstücke nach § 5 oder durch Abschreibung eines oder mehrerer Grundstücke.

Zuschreibung und Vereinigung.

§ 5

Ein Grundstück soll nur dann mit einem andern Grundstück vereinigt werden, wenn hiervon Verwirrung nicht zu besorgen ist. Werden die Grundbücher von verschiedenen Grundbuchämtern geführt, so ist das zuständige Grundbuchamt nach § 5 des Reichsgesetzes über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit zu bestimmen.

§ 6 (§ 5)

Ein Grundstück soll nur dann einem anderen Grundstück als Bestandteil zugeschrieben werden, wenn hiervon Verwirrung nicht zu besorgen ist. Werden die Grundbücher von verschiedenen Grundbuchämtern geführt, so ist für die Entscheidung über den Antrag und, wenn dem Antrage stattgegeben wird, für die Führung des Grundbuchs über das ganze Grundstück das Grundbuchamt zuständig, das das Grundbuch über das Hauptgrundstück führt.

1. Allgemeines. Die §§ 5 und 6 enthalten eine formelle Ergänzungsbestimmung zu § 890 BGB., der lautet:

„Mehrere Grundstücke können dadurch zu einem Grundstück vereinigt werden, daß der Eigentümer sie als ein Grundstück in das Grundbuch eintragen läßt.

Ein Grundstück kann dadurch zum Bestandteil eines andern Grundstücks gemacht werden, daß der Eigentümer es diesem im Grundbuche zuschreiben läßt.“ und fügen den hier aufgestellten Voraussetzungen der Vereinigung und Zuschreibung noch eine weitere Voraussetzung hinzu, wobei zu beachten ist, daß ein Grundstück i. S. des § 890 Abs. 2 immer nur einem, nicht mehreren als Bestandteil zugeschrieben werden kann (KG. DR. 41, 1463).

2. Die Voraussetzungen des § 890 BGB. sind zum Teil die gleichen, wie sie § 4 GBO. für die Anlegung eines gemeinschaftlichen Grundbuchblatts bestimmt, so das Vorhandensein mehrerer Grundstücke (oder grundstücksgleicher Rechte) und Identität des Eigentümers. Die Vereinigung von Grundstücken mit grundstücksgleichen Rechten oder mehrerer der Gattung nach verschiedener grundstücksgleicher Rechte ist unzulässig. Wegen der Sonderbestimmungen für Heimstätten vgl. § 10 des Reichsheimstättengesetzes i. d. F. v. 25. 11. 37 (RGBl. I 1921²⁾), für Kohlenabbaugerechtigkeiten Art. 38 § 7 AGBGB, § 7 Pr. Ges. v. 24. 10. 37 (GS. 93), für Salzabbaugerechtigkeiten in der Provinz Hannover § 8 Pr. Ges. v. 4. 4. 04 (GS. 238) i. d. F. d. Pr. Ges. v. 24. 9. 37 (GS. 93). Für Schutzforsten (§§ 5, 16 FidErlGes. v. 6. 7. 38 — RGBl. I 825³⁾) —, § 2 SchutzforstVO. v. 22. 12. 39 — RGBl. I 2459⁴⁾) gilt

¹⁾ Anhang S. 163.

²⁾ Anhang S. 283.

³⁾ Anhang S. 283.

⁴⁾ Anhang S. 295.

kein Sonderrecht. Im Gegensatz zu § 4 Abs. 1 GBO. ist nicht Identität des Grundbuchamts erforderlich, vielmehr die Verbindung von Grundstücken, deren Grundbücher von verschiedenen Grundbuchämtern geführt werden, ausnahmslos zulässig. Die Verbindung nach § 890 BGB. erfolgt ferner nicht von Amts wegen, sondern nur auf den (in der Form des § 29 GBO. gestellten) Antrag des Eigentümers (nicht dinglich Berechtigter: KGJ. 30 A 178; 31 A 236, 241; 43 A 124, 127), dessen Fehlen das Grundbuch unrichtig macht (KGJ. 49 A 236). Auf die Stellung des Antrags durch den Eigentümer ist aber hinzuwirken, wenn Katasterparzellen sich nach Inhalt des Katastrerauszeuges örtlich und wirtschaftlich als einheitliches Grundstück darstellen (AV. v. 14. 3. 12 — JMBL. 125 —, v. 31. 3. 19 — JMBL. 207 —), auf Vereinigung der in § 4 Abs. 2 bezeichneten Grundstücke stets, wenn sie „tunlich“ ist.

3. Besorgnis der Verwirrung, vgl. Anm. 5 zu § 4. Auch hier ist die Verschiedenheit der Belastung trotz § 7 GBO. kein unbedingtes Hindernis für die Vereinigung und Zuschreibung (vgl. KG. OLG. 8, 300; 18, 196; 39, 221). Ist die Verbindung trotz Besorgnis der Verwirrung erfolgt, so ist sie deswegen nicht unwirksam; anders, wenn die Voraussetzungen des § 890 BGB. nicht vorgelegen haben.

4. Das Verfahren der Vereinigung und Zuschreibung. Dem Antrage des Eigentümers, der, wenn er ohne Zusatz auf Zuschreibung gerichtet ist, regelmäßig im Sinne „als Bestandteil“ zu verstehen ist (KG. DR. 40, 1952), muß stattgegeben werden, wenn die Voraussetzungen des § 890 BGB., der §§ 5, 6 GBO. vorliegen. Gegen die Ablehnung des Antrages hat er das Recht der Beschwerde, nicht aber gegen eine unzulässige oder nicht seinem Antrage entsprechende Vereinigung oder Zuschreibung (§ 71 Abs. 2 GBO.). Wird infolge der Verbindung das bisherige Grundbuchamt für die Führung des Grundbuchblatts unzuständig, so ist das bisherige Blatt zu schließen (§ 34 lit. a GBVig.¹⁾). Dies ist nicht der Fall, wenn nur ein Grundstücksteil oder ein einzelnes von mehreren Grundstücken zum Zwecke der Verbindung abgeschrieben wird. Tritt gleichzeitig mit der Verbindung ein Eigentumswechsel ein, so hat das bisherige Grundbuchamt für den zu verbindenden Grundstücksteil ein besonderes Blatt anzulegen und auf diesem den Erwerber als Eigentümer einzutragen. Erst wenn dieses geschehen ist, hat das andere Grundbuchamt über den Antrag auf Verbindung zu entscheiden (KGJ. 36 A 19; § 25 Abs. 3, 4 GBVig.²⁾). Über die Zuständigkeit der Vorstände der Vermessungsbehörden zur Beurkundung oder Beglaubigung der Anträge des Eigentümers auf Vereinigung oder Teilung von Grundstücken vgl. Ges. v. 15. 11. 87 (RGBl. I, 1257). Das Verfahren bei der Vereinigung von Grundstücken ist gebührenfrei (AV. v. 23. 6. 38 — DJ. 1018 — und § 63 Abs. 1 RKostO.).

Wegen des Vermerks der Vereinigung und Zuschreibung im Grundbuche vgl. § 6 Abs. 2, Abs. 6b, c, Abs. 7, 8; § 13 Abs. 1, 2, 3, 4 GBVig.¹⁾.

5. Materielle Wirkungen. Durch die Vereinigung werden die bisher selbständigen Grundstücke Bestandteile eines neuen einheitlichen Grundstücks, durch die Zuschreibung das zugeschriebene Bestandteil des andern Grundstücks. Nach erfolgter Verbindung kann nur dem ganzen Grundstück, nicht mehr den früher einmal selbständig gewesenen Parzellen ein weiteres Grundstück als Bestandteil zugeschrieben werden. Die bisherigen Belastungen bleiben auf die zu Grundstücksteilen gewordenen Grundstücke, auf denen sie eingetragen sind, beschränkt mit der Ausnahme, daß im Falle der Zuschreibung die an dem Hauptgrundstück bestehenden Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden sowie die Eigenschaft als Heimstätte sich auf das zugeschriebene Grundstück erstrecken (§§ 1131, 1192 Abs. 1, 1199 BGB., § 10 Reichsheimstättenges.)²⁾. Diese Wirkungen treten erst mit der Eintragung der Verbindung im Grundbuch ein, die Zusammenlegung verschiedener selbständiger Grundstücke durch das Katasteramt zu einer Parzelle ist ohne Bedeutung (KGJ. 31 A 236). Neue Belastungen erstrecken sich in beiden Fällen auf das neue einheitliche Grundstück; jedoch können auch die bisherigen Grundstücke weiter gesondert belastet werden, wobei die Vorschrift des § 7 GBO. in der Regel dazu führen wird, da zu belastende ehemals selbständige Grundstücke wieder abzuschreiben, wenn nicht der Ausnahmefall des § 7 Abs. 2 vorliegt.

6. Die Wiederaufhebung der Vereinigung oder Zuschreibung ist nur auf Antrag des Eigentümers, nicht von Amts wegen zulässig, auch dann nicht, wenn die Voraussetzungen der §§ 890 BGB., 5, 6 GBO. von vornherein nicht vorgelegen haben. Bei Fehlen der Voraussetzungen des § 890 BGB. liegt Unrichtigkeit des Grundbuchs vor, die zur Eintragung eines Amtswiderspruchs nach § 53 GBO. führen kann (KGJ. 31 A 239).

¹⁾ Anhang S. 162 ff.

²⁾ Anhang S. 283.

Belastung eines Grundstücksteils.**§ 7 (§ 6)**

(1) Soll ein Grundstücksteil mit einem Rechte belastet werden, so ist er von dem Grundstück abzuschreiben, und als selbständiges Grundstück einzutragen.

(2) Ist das Recht eine Dienstbarkeit oder eine Reallast, so kann die Abschreibung unterbleiben, wenn hiervon Verwirrung nicht zu besorgen ist. Jedoch sind auch in diesem Falle die Vorschriften des § 2 Abs. 3 über die Vorlegung einer Karte entsprechend anzuwenden.

1. **Allgemeines.** Materiellrechtlich können nicht nur selbständige Grundstücke, sondern auch Grundstücksteile, soweit sie unwesentliche Bestandteile des Grundstücks sind, insbesondere reale Teile der dieses bildenden Grundfläche Gegenstand besonderer Rechte sein, falls nicht ausnahmsweise Teilungsbeschränkungen Platz greifen. Solche sind z. B. enthalten in § 9 des Reichsheimstättengesetzes i. d. F. v. 25. 11. 37 (RGBl. I 1291)¹⁾, § 4 Abs. 2 des WohnsiedlGes. v. 22. 9. 33 (RGBl. I 659)²⁾, § 2 AusfVO. v. 25. 2. 35 (RGBl. I 292)³⁾, § 22 des Preussischen Landesrentenbankgesetzes v. 1. 8. 31 (GS. 134)⁴⁾, § 35 AusfGes. ReichssiedlGes. v. 15. 12. 19 (GS. 20, 31)⁵⁾. Darüber hinaus verbietet formellrechtlich § 7 im Interesse einer übersichtlichen Grundbuchführung eine gesonderte Belastung von Grundstücksteilen schlechthin, soweit nicht der Ausnahmefall des Absatz 2 vorliegt. Eine weitere Ausnahme ergibt sich aus §§ 5, 6 im Falle der Verbindung sonderbelasteter Grundstücke.

2. **Grundstücksteile** sind nicht nur reale Teile der Grundfläche, einschließlich früher selbständig gewesener Parzellen, sondern auch einem Grundstück als Bestandteil zugeschriebene Rechte, ferner Bestandteile eines grundstücksgleichen Rechts, falls hierfür ein selbständiges Grundbuchblatt angelegt werden kann. Keine Grundstücksteile sind die Miteigentumsanteile.

3. **Belastung eines Grundstücksteils** liegt nicht vor, wenn nur die tatsächliche Ausübung des Rechts auf einen realen Teil des Grundstücks beschränkt wird (KGJ. 35 A 258). Dagegen fällt darunter nicht nur die Begründung, sondern auch die Aufhebung eines beschränkten dinglichen Rechts an einem Grundstücksteil, und zwar im letzten Falle bezüglich des restlichen Teils (KGJ. 21 A 112, 23 A 149, RGZ. 101, 120). Der Begründung eines dinglichen Rechts ist gleichzustellen die Vorrangseinräumung unter Beschränkung auf einen Grundstücksteil, nicht dagegen die Eintragung von Vormerkungen und Widersprüchen (KGJ. 20 A 77, 25 A 142, 29 A 135) oder sonstigen Verfügungsbeschränkungen sowie des Ent eignungsvermerks (KGJ. 35 A 261), da diese Eintragungen noch keine Belastung des betreffenden Grundstücksteils herbeiführen, vielmehr nur seine künftige Belastung (oder Veräußerung) vorläufig sichern oder verhüten sollen. Jedoch bedarf es in diesen Fällen einer eindeutigen, jeden Zweifel ausschließenden Bezeichnung des betreffenden Grundstücksteiles (RG. HRR. 34, 1225).

4. Der **Grundstücksteil** wird bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 7 von Amts wegen **abgeschrieben**. Widerspricht der Eigentümer, so ist die Eintragung der Belastung abzulehnen. Unter den Voraussetzungen des § 4 kann die Abschreibung auf demselben Blatt erfolgen (KGJ. 21 A 112), sonst ist ein neues Blatt anzulegen. Wegen des Verfahrens vgl. §§ 2 Abs. 3 GBO., 6 Abs. 6d, 13 Abs. 2 u. 4, 25 Abs. 4 GBVfg.⁶⁾ Die Unterlassung der Abschreibung macht die Eintragung der Belastung nicht unwirksam (RGZ. 101, 120; KG. OLG. 14, 86), verpflichtet aber den Grundbuchrichter, sie nachträglich vorzunehmen.

5. **Ausnahme von dem Abschreibungszwang.** Sie gilt insbesondere auch für Belastung des Grundstücksteils mit einem Altenteil. Ob Verwirrung zu besorgen ist, unterliegt dem Ermessen des Grundbuchrichters. Gegen seine Entscheidung steht dem Eigentümer die Beschwerde zu, auch gegen die (zu Unrecht erfolgte) Abschreibung. Bei nachträglicher Meinungsänderung kann der Grundbuchrichter die unterbliebene Abschreibung nachholen, dagegen nicht, wenn späterhin die Besorgnis der Verwirrung eintritt.

Erbbaurecht.**§ 8 (§ 7)**

(1) Ist auf dem Blatt eines Grundstücks ein Erbbaurecht eingetragen, so ist auf Antrag für dieses Recht ein besonderes Grundbuchblatt anzulegen. Dies geschieht von Amts wegen, wenn das Recht veräußert oder belastet werden soll.

¹⁾ Anhang S. 283. ²⁾ Anhang S. 296. ³⁾ Anhang S. 297. ⁴⁾ Anhang S. 277. ⁵⁾ Anhang S. 283. ⁶⁾ Anhang S. 162 ff.

(2) Die Anlegung wird auf dem Blatte des Grundstücks vermerkt.

1. Allgemeines. Die Vorschrift des § 8 ist eine Folge davon, daß das Erbbaurecht einerseits ein dingliches Recht an einem fremden Grundstück, eine Belastung dieses Grundstücks darstellt, andererseits den auf die Grundstücke selbst sich beziehenden Vorschriften unterliegt. Nach § 38 der Verordnung über das Erbbaurecht v. 15. 1. 19 (RGBl. 72)¹⁾ gilt § 8 nur für Erbbaurechte, mit denen ein Grundstück zur Zeit des Inkrafttretens dieser Verordnung, d. i. am 22. Januar 1919 belastet war. Für die seitdem begründeten Erbbaurechte, die hinsichtlich des oben Gesagten materiellrechtlich den zuvor begründeten gleichstehen (§§ 1, 11 ErbbVO.)²⁾, sind an die Stelle des § 8 GBO. die §§ 14 und 16 ErbbVO.³⁾ getreten.

2. Die vor dem 22. Januar 1919 begründeten Erbbaurechte.

A. Die Anlegung eines besonderen Grundbuchblatts. Der Antrag hierauf kann nur von dem Erbbauberechtigten gestellt werden und bedarf keiner besonderen Form. Unter Veräußerung ist nur die rechtsgeschäftliche Übertragung und diejenige im Wege der Zwangsversteigerung — § 870 ZPO. vbd. § 17 ZVG. erfordert für die Zwangsversteigerung eines Erbbaurechts die vorherige Eintragung des Berechtigten im Grundbuche, d. h. auf einem besonderen Blatte (KGJ. 29 A 130) —, nicht dagegen der Übergang kraft Gesetzes zu verstehen, unter Belastung nur die Eintragung eines dinglichen Rechts an dem Erbbaurecht, dagegen nicht die von Vormerkungen, Widersprüchen und sonstigen Verfügungsbeschränkungen. Ist das Blatt von Amts wegen angelegt, obwohl weder Veräußerung noch Belastung vorlag, so ist es weiter zu führen. Auch hat der Berechtigte in diesem Falle keinen Anspruch auf Schließung des besonderen Blatts, da nur die Anlegung, nicht die Führung von seinem Antrage abhing.

Wegen der grundbuchmäßigen Behandlung des Blattes des belasteten Grundstücks vgl. Abs. 2 in Vbd. mit § 10 GBVfg.³⁾, des besonderen Blatts § 60 GBVfg.³⁾.

B. Materiellrechtliche Wirkungen der Anlegung des besonderen Blatts. Das besondere Blatt gilt nach seiner Anlegung im Verein mit dem Blatt des belasteten Grundstücks, als das Grundbuch für das Erbbaurecht im Sinne des BGB. Zu beachten ist jedoch, daß für die Löschung des Erbbaurechts sowie für die Änderung seines Inhalts und Ranges nur die Eintragungen auf dem Blatte des belasteten Grundstücks maßgebend sind, ungeachtet dessen, daß die Rechtsakte im Interesse der Einheitlichkeit beider Blätter auch auf dem besonderen Blatte einzutragen sind. Da das Gesetz die Entstehung des Erbbaurechts ausschließlich an die Eintragung im Grundbuch des belasteten Grundstücks (neben der Einigung) knüpft, so ist das Grundbuchblatt dieses Grundstücks auch nach der Anlegung des besonderen Blatts für die Nachweisung des Bestands des Erbbaurechts als ausschließlich zuständig anzusehen (vgl. Güthe-Triebel § 8 Anm. 16). Für die Eintragung von Veräußerungen und Belastungen des Erbbaurechts sowie für den Vermerk der mit ihm verbundenen subjektiv-dinglichen Rechte ist dagegen das besondere Blatt zuständig.

3. Die seit dem 22. Januar 1919 begründeten Erbbaurechte.

A. Die Anlegung des besonderen Grundbuchblatts (Erbbaugrundbuchs) hat hier nicht nur im Falle eines Antrages oder der Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts, sondern bei seiner Eintragung stets von Amts wegen zu erfolgen. Unterbleibt sie versehentlich, so ist sie von Amts wegen nachzuholen. Die Einzelheiten der grundbuchmäßigen Behandlung des Erbbaurechts auf beiden Blättern sind geregelt in den §§ 17 Abs. 2 Satz 2, 54—59 GBVfg.³⁾, 14—16, 31 Abs. 4 Satz 2 ErbbVO.³⁾.

B. Materiellrechtliche Wirkungen der Anlegung des Erbbaugrundbuchs. Da bei der Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch des belasteten Grundstücks auf das Erbbaugrundbuch Bezug zu nehmen ist, ist die Anlegung des Erbbaugrundbuchs Voraussetzung für die Entstehung des Rechts. Denn ohne diese Anlegung ist die Eintragung im Grundbuch des Grundstücks unvollständig (Güthe-Triebel, § 8 Anm. 17). Abweichend hiervon ist nach § 14 Abs. 3 Satz 1 ErbbVO.³⁾ für die neuen Erbbaurechte das Erbbaugrundbuch für sich allein als das Grundbuch im Sinne des BGB. anzusehen, insbesondere auch für Änderungen des Inhalts des Rechts. Nur über den Fortbestand des Rechts und seinen Rang und darüber, welches Grundstück dafür haftet, ist das Blatt des belasteten Grundstücks entscheidend, da hier die Belastung dieses Grundstücks als solche in Frage steht. Vormerkungen und Widersprüche, die hierauf Bezug haben, sind demgemäß auf dem Grundstücksblatt einzutragen.

¹⁾ Anhang S. 278.²⁾ Anhang S. 162 ff.

4. Das besondere Grundbuchblatt ist zu schließen, wenn das (auch ältere) Erbbaurecht im Grundstücksblatte gelöscht wird (§ 16 ErbbVO.¹⁾), und zwar auch im Falle gleichzeitiger Eintragung der Vormerkung nach § 31 Abs. 4 Satz 2 ErbbVO.¹⁾ Das Schließungsverfahren ist geregelt in den §§ 54, 36, 37 GBVfig.²⁾

5. Besondere Grundbuchblätter gibt es auch für andere grundstücksgleiche Rechte. Vgl. hierzu Anm. zu § 118.

§ 9 (§ 8)

(1) Rechte, die dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstücks zustehen, sind auf Antrag auch auf dem Blatte dieses Grundstücks zu vermerken. Antragsberechtigt ist der Eigentümer des Grundstücks, sowie jeder, dessen Zustimmung nach § 876 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs zur Aufhebung des Rechtes erforderlich ist.

(2) Der Vermerk ist von Amts wegen zu berichtigen, wenn das Recht geändert oder aufgehoben wird.

(3) Die Eintragung des Vermerks (Abs. 1) ist auf dem Blatte des belasteten Grundstücks von Amts wegen ersichtlich zu machen.

1. Allgemeines. Die Bestimmung gewährt einerseits dem Grundstückseigentümer die Möglichkeit, auf dem Blatte seines Grundstücks auch solche Bestandteile, die nach § 96 BGB. in Rechten bestehen, zur Eintragung zu bringen, sichert andererseits diejenigen, denen ein dingliches Recht an dem berechtigten Grundstück zusteht und deren Zustimmung zur Aufhebung oder Änderung des Inhalts oder Ranges des subjektiv-dinglichen Rechts nach § 876 Satz 2 BGB. erforderlich ist, dagegen, daß dieser Rechtserfolg infolge der Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs auch ohne ihre Zustimmung eintritt, da formellrechtlich nach § 21 GBO. ihre Bewilligung nur dann erforderlich ist, wenn das Recht gemäß § 8 vermerkt ist.

2. Subjektiv-dingliche Rechte im Sinne des § 8 sind grundsätzlich nur zugleich objektiv-dingliche Rechte ohne Rücksicht darauf, ob ihre Zulässigkeit auf Reichsrecht (Grunddienstbarkeiten § 1018 BGB., Vorkaufsrecht § 1094 Abs. 2 BGB., Reallast § 1005 Abs. 2 BGB.) oder Landesrecht (Wiederkaufsrecht bei Rentengütern Art. 29 § 1 Abs. 2 AGBGB., gesetzliche Vorkaufsrechte nach § 141 BergG. v. 24. 6. 65 — GS. 705 — und nach § 57 Abs. 2 und 3 EnteignGes. v. 11. 6. 74 — GS. 221 — u. a. m.) beruht, nicht dagegen eine die Ansprüche des jeweiligen Eigentümers eines Grundstücks sichernde Vormerkung (JFG 9, 212). Der Vermerk ist erst zulässig, nachdem die entsprechende Last auf dem Blatte des verpflichteten Grundstücks eingetragen ist, auch dann, wenn das belastete Grundstück buchungsfrei ist oder das subjektiv-dingliche Recht ohne Eintragung entstanden ist, wie z. B. vor dem 1. Januar 1900 entstandene Grundgerechtigkeiten — Art. 187 Abs. 1 EGBGB. —, gesetzliche Vorkaufsrechte — Art. 22 Nr. 1 AGBGB. — (KGJ. 23 A 230; 25 A 142; 34 A 218; 40, 130).

Das Landesrecht kann auf dem ihm vorbehaltenen Gebiete auch die Eintragungsfähigkeit subjektiv-dinglicher Rechte, die nicht objektiv-dinglich sind, gestatten. Dies ist in Preußen z. B. geschehen bei den Apothekereigentümlichkeiten (KG. OLG. 7, 190) und sonstigen Realgewerberechten (RG. GruchBeitr. 53, 1166).

3. Die Antragsberechtigung richtet sich nicht nach § 13 Abs. 2, ist vielmehr beschränkt auf den Eigentümer des berechtigten (nicht auch des belasteten) Grundstücks und diejenigen (auch nicht eingetragenen) dinglich Berechtigten, deren Zustimmung zur Aufhebung des Rechts nach § 876 Satz 2 BGB. erforderlich ist. Die Beeinträchtigung des Rechts des Antragstellers durch diese Aufhebung ist nur in Zweifelsfällen zu prüfen. Für den Nachweis der Beeinträchtigung ist eine Form nicht vorgeschrieben, ebenso nicht für den Antrag selbst.

4. Der Vermerk ist bei dem berechtigten Grundstück in dem Bestandsverzeichnis, bei mehreren Grundstücken auf den Blättern aller Grundstücke gemäß § 7 GBVfig.¹⁾ einzutragen. Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung ist zulässig. Auf dem Blatte des belasteten Grundstücks ist der Hinweis auf den Vermerk bei dem Recht selbst einzutragen (§ 10 Abs. 5b GBVfig.¹⁾).

5. Der Vermerk ist von Amts wegen zu berichtigen, sobald die Löschung oder Änderung des Rechts auf dem Blatte des belasteten Grundstücks eingetragen ist (KGJ. 23 A 229). Als Änderungen kommen nur solche des Inhalts des Rechts, nicht Rangänderungen, Belastungen, Vormerkungen, Widersprüche in Betracht, als Aufhebungen auch solche hinsichtlich eines Teils des Grundstücks. Einzutragen

¹⁾ Anhang S. 268.

²⁾ Anhang S. 162 ff.

ist ferner die Abschreibung des Rechts auf ein anderes Blatt (§ 7 Abs. 3, 5 und 6, § 14 GBVig.)¹⁾.

6. Materiarechtliche Wirkungen hat der Vermerk gemäß § 8 nicht, vielmehr ausschließlich die Eintragung auf dem Blatte des belasteten Grundstücks (KGJ. 23 A 226; HRR. 33 Nr. 192).

Aufbewahrung von Urkunden.

§ 10 (§ 9)²⁾

(1) Urkunden, auf die eine Eintragung sich gründet oder Bezug nimmt, hat das Grundbuchamt aufzubewahren. Eine solche Urkunde darf nur herausgegeben werden, wenn statt der Urkunde eine beglaubigte Abschrift bei dem Grundbuchamt bleibt.

(2) Der Reichsminister der Justiz kann anordnen, daß, wenn eine der im Abs. 1 bezeichneten Urkunden in anderen Akten des das Grundbuch führenden Amtsgerichts enthalten ist, statt einer beglaubigten Abschrift der Urkunde eine Verweisung auf die anderen Akten genügt.

(3) Ist über das einer Eintragungsbewilligung zugrunde liegende Rechtsgeschäft eine Urkunde errichtet, so können die Beteiligten die Urkunde oder eine beglaubigte Abschrift dem Grundbuchamt zur Aufbewahrung übergeben.

(4) Der Reichsminister der Justiz kann über die Verwahrung und Herausgabe von Urkunden im Verwaltungswege abweichende Bestimmungen treffen, wenn dies aus Gründen der öffentlichen Ordnung geboten ist.

1. Allgemeines. Die Vorschrift des Abs. 1 bezweckt, den Nachweis zu sichern, daß die gesetzlichen Voraussetzungen für die Vornahme der Eintragung vorgelegen haben, ferner, soweit in dieser eine Bezugnahme stattgefunden hat, den Beteiligten jederzeit die Kenntnis des ergänzenden Inhalts der Eintragung zu ermöglichen. Abs. 3 dient dazu, den Beteiligten den Nachweis des der Eintragung zugrundeliegenden schuldrechtlichen Geschäfts, gegebenenfalls seiner Unwirksamkeit zu erleichtern.

2. Urkunden, auf die eine Eintragung sich gründet, sind nur solche Urkunden, die nach formellem Recht zur Eintragung erforderlich sind, mithin die Eintragungsbewilligungen (§ 19) und die sonstigen zur Vornahme der Eintragung notwendigen Urkunden, nicht dagegen die nach materiellem Recht zur Rechtswirksamkeit der Eintragung erforderlichen Urkunden. Aufzubewahren sind danach die Zustimmungserklärungen nach §§ 21, 22 Abs. 2, 27 GBO., die Abtretungserklärung im Falle des § 26 GBO., Schuldtitel einschließlich Vollstreckungsklausel und Stellungsurkunden, soweit sie einen Ersatz grundbuchrechtlicher Erklärungen (§§ 894, 895 ZPO.) oder als solche die Grundlage einer Eintragung bilden, z. B. einer Zwangs- oder Arresthypothek (§§ 866 ff., 982 ZPO.), einstweilige Verfügungen (§§ 935 ff. ZPO., 25, 41 Abs. 1 Satz 2 GBO., 885, 899 Abs. 2 BGB.), Pfändungs- und Überweisungsbeschlüsse (§§ 830, 837 ZPO.), die Legitimations-Urkunden und Zeugnisse der §§ 32—37 GBO., Vollmachten, Bestellungen der Vormünder und Pfleger, Urkunden, durch die der Nachweis der Unrichtigkeit des Grundbuchs erbracht wird (§§ 22—24 GBO.), Katasterkarte und -Auszug im Falle des § 2 Abs. 3, der Eintragungsantrag nach § 13 GBO. und das Eintragungsersuchen einer Behörde (§ 38 GBO.), endlich die Einigung in den Fällen des § 20 GBO., nicht dagegen in sonstigen Fällen.

3. Urkunden, auf die eine Eintragung Bezug nimmt, sind regelmäßig solche, die der Eintragung zugrunde liegen, z. B. Eintragungsbewilligungen (§§ 874, 877, 885 Abs. 2, 1115 Abs. 1 BGB., § 49 GBO.), einstweilige Verfügungen (§ 885 Abs. 2 BGB.), Satzungen einer Kreditanstalt (§ 1115 Abs. 2 BGB.). Die Aufbewahrung der letzten wird durch ihre öffentliche Bekanntmachung ersetzt.

4. Urkunden, die der Eintragungsbewilligung zugrunde liegen, sind Urkunden über Rechtsgeschäfte, die die Verpflichtung zur Abgabe der Eintragungsbewilligung begründen, z. B. die der Auflassung zugrunde liegenden Verträge, dagegen nicht die Schuldurkunde bei der Hypothekbestellung, soweit in ihr nicht die Eintragungsbewilligung enthalten ist, die übrigens bei der Briefhypothek, auch wenn dies zutrifft, nicht bei den Grundakten bleibt (§ 58).

5. Die Aufbewahrungspflicht setzt voraus, daß die Eintragung vorgenommen ist, besteht mithin nicht, solange ein Eintragungsantrag noch nicht gestellt oder über ihn noch nicht entschieden ist oder wenn der Eintragungsantrag zurückgenommen oder zurückgewiesen wird. In den ersten beiden Fällen sind die eingereichten

¹⁾ Anhang S. 162 ff.

²⁾ In der Fassung des Ges. vom 31. 10. 38 (RGBl. I, 1544).

Urkunden dem Berechtigten auf Verlangen jederzeit, im letzten bei Zurücknahme oder Zurückweisung des Antrages von Amts wegen zurückzugeben (KGJ. 31 A 341; 39 A 162; 44, 170; JFG. 4, 345; 8, 228). Die Urkunden des Abs. 3 sind nur auf Antrag aufzubewahren nach § 24 Abs. 1 GBVfg.¹⁾, bei den Grundakten²⁾. Die Urkunden des Abs. 1 werden in der Form, in der sie eingereicht werden, d. h. nicht nur als Urschriften, sondern auch als Ausfertigungen oder beglaubigte Abschriften, soweit diese als Eintragungsgrundlagen zugelassen sind, aufbewahrt. Für die Urkunden des Abs. 3 ist die Aufbewahrung in beglaubigter Abschrift ohne Einschränkung zugelassen.

6. Über Ausnahmen von der Aufbewahrungspflicht vgl. § 24 Abs. 3 GBVfg.¹⁾. Die Verweisung auf die in den Akten desselben Amtsgerichts befindlichen Urkunden ersetzt nicht nur deren Aufbewahrung, sondern auch deren unmittelbare Vorlegung durch den Antragsteller, falls diese Vorlegung nach §§ 29 ff. GBO. zum Nachweise der Eintragungsgrundlagen erforderlich ist (KGJ. 20 A 291). Auf Urkunden, die in den Akten anderer Behörden enthalten sind, kann nicht verwiesen werden, vielmehr sind diese, sofern sie unter Abs. 1 fallen, in beglaubigter Abschrift zur Aufbewahrung einzureichen. Eine Verweisung auf die in Abs. 3 genannten Urkunden kommt nicht in Frage, da ihre Aufbewahrung nicht vorgeschrieben ist.

7. Die Herausgabe der verwahrten Urkunden erfolgt im Falle des Abs. 1 nur gegen Zurückbehaltung einer beglaubigten Abschrift. Die Beglaubigung der Abschrift besorgt das Gericht oder der Notar. Wegen Herstellung der Abschrift durch die Notare vgl. die AV. v. 19. 6. 20 (JMBL. 313) und v. 5. 4. 21 (JMBL. 247). Die Urkunden des Abs. 3 können auch ohne Herstellung einer beglaubigten Abschrift herausgegeben werden.

Zur Empfangnahme der Urkunden ist berechtigt, von wem oder in wessen Namen sie eingereicht sind, und zwar auch dann, wenn der Eintragungsantrag von anderer Seite gestellt ist (KGJ. 31 A 341; 44 A 170; JFG. 8, 229). Eine nachträgliche abweichende Bestimmung durch den, der die Urkunde in fremdem Namen überreicht hat, bedarf der Vorlegung einer formlosen Vollmacht, die in der zur Stellung des Eintragungsantrages nicht ohne weiteres enthalten ist. Abweichende Bestimmungen nach Abs. 4 sind bisher nicht ergangen.

Ausschließung der Grundbuchbeamten.

§ 11 (§ 10)

Eine Eintragung in das Grundbuch ist nicht aus dem Grunde unwirksam, weil ein Grundbuchbeamter sie bewirkt hat, der von der Mitwirkung bei der Eintragung kraft Gesetzes ausgeschlossen ist.

1. **Allgemeines.** Die Vorschrift will im Interesse der Sicherheit des Grundbuchverkehrs ungültige Grundbucheintragungen möglichst vermeiden.

2. **Grundbuchbeamte** im Sinne des § 11 sind der Grundbuchrichter und der Urkundsbeamte der Geschäftsstelle, soweit er durch Mitunterzeichnung der Eintragung im Grundbuch an dieser mitwirkt (§ 2 AusfVO.³⁾, ferner der in § 4 Abs. 3 AusfVO. genannte zweite Beamte der Geschäftsstelle oder besonders ermächtigte Justizangestellte sowie der Rechtspfleger im Rahmen der §§ 17—19 REntlVfg.⁴⁾, nicht dagegen die Mitglieder der Beschwerdegerichte. Für diese gelten die §§ 41 ff. ZPO.

3. Nur die **Eintragung**, nicht eine sonstige grundbuchamtliche Tätigkeit, auch nicht die Beurkundung grundbuchrechtlicher Erklärungen fällt unter § 11. Für Beurkundungen gelten die §§ 170—172 FGG. (vgl. hierzu KGJ. 20 A 184; 24 A 6; 38 A 190), für sonstige grundbuchamtliche Tätigkeit, insbesondere Zurückweisung von Anträgen, Offenlegung des Grundbuchs, Erteilung und Vervollständigung von Hypothekenbriefen die §§ 6, 7 FGG., und zwar auch für die der Urkundsbeamten der Geschäftsstelle in den ihnen selbständig übertragenen Geschäften (§ 4 Abs. 4 AusfVO.)³⁾ mit der Besonderheit, daß hier die Mitwirkung ausgeschlossener Grundbuchbeamter mit der Beschwerde gerügt werden kann, während dies gegenüber der Eintragung nach § 71 Abs. 2 Satz 1 GBO. nicht möglich ist.

4. **Ausgeschlossen kraft Gesetzes** ist von der Mitwirkung bei der Eintragung nach § 6 FGG. ein Grundbuchbeamter

1. in Sachen, in denen er selbst beteiligt ist oder in denen er zu einem Beteiligten in dem Verhältnis eines Mitberechtigten oder Mitverpflichteten steht,
2. in Sachen seines Ehegatten, auch wenn die Ehe nicht mehr besteht,

¹⁾ Anhang S. 162 ff.

²⁾ vgl. auch § 21 der Aktenordnung für die deutschen Justizbehörden (Anhang S. 267).

³⁾ Anhang S. 157.

⁴⁾ Anhang S. 271.

3. in Sachen einer Person, mit der er in gerader Linie oder im zweiten Grade der Seitenlinie verwandt oder verschwägert ist,
4. in Sachen, in denen er als Vertreter eines Beteiligten bestellt oder als gesetzlicher Vertreter eines solchen aufzutreten berechtigt ist. Als beteiligt bei einer Eintragung ist grundsätzlich derjenige anzusehen, der nach § 55 GBO. ein Recht auf Benachrichtigung hat.
5. Die **Wirksamkeit** der von einem ausgeschlossenen Grundbuchbeamten vorgenommenen Eintragung ist vom Grundbuchamt, insbesondere bei neuen Eintragungen zu beachten. Beschwerde im Aufsichtswege und disziplinarische Bestrafung der Beamten, die trotz Ausschlusses bei der Eintragung tätig werden, ist zulässig.

Einsicht des Grundbuchs. Abschriften.

§ 12 (§ 11)

(1) Die Einsicht des Grundbuchs ist jedem gestattet, der ein berechtigtes Interesse darlegt. Das gleiche gilt von Urkunden, auf die im Grundbuche zur Ergänzung einer Eintragung Bezug genommen ist, sowie von den noch nicht erledigten Eintragungsanträgen.

(2) Soweit die Einsicht des Grundbuchs, der im Abs. 1 bezeichneten Urkunden und der noch nicht erledigten Eintragungsanträge gestattet ist, kann eine Abschrift gefordert werden; die Abschrift ist auf Verlangen zu beglaubigen.

(3) Der Reichsminister der Justiz kann jedoch die Einsicht des Grundbuchs und der im Abs. 1 Satz 2 genannten Schriftstücke sowie die Erteilung von Abschriften auch darüber hinaus für zulässig erklären.

1. **Allgemeines.** Im § 12 kommt das formelle Publizitätsprinzip zum Ausdruck, das durch das materielle Publizitätsprinzip geboten ist. Daß die Offenlegung sich auch auf die nicht erledigten Eintragungsanträge erstreckt, ist eine Folge der Bestimmung des § 17.

2. Voraussetzungen der Offenlegung.

a) Ein berechtigtes Interesse an der Einsicht des Grundbuchs haben nicht nur diejenigen, denen ein Recht am Grundstück (Eigentum oder beschränktes dingliches Recht) zusteht, sondern auch diejenigen, bei denen dieses Interesse sich auf wirtschaftliche oder sonstige rein tatsächliche Gründe stützt. Zur Einsicht sind daher berechtigt: Personen, die künftig ein Recht am Grundstück, z. B. das Eigentum, ein Pfandrecht usw. zu erwerben ernstlich beabsichtigen (freiwillig oder im Wege der Zwangsvollstreckung), ferner diejenigen, die einem Grundstückseigentümer oder Hypothekengläubiger Personalkredit gewähren und zu diesem Zwecke sich über seine Vermögenslage erkundigen wollen, wie überhaupt seine persönlichen Gläubiger im Hinblick auf eine künftige Zwangsvollstreckung (KGJ. 20 A 173), aber auch diejenigen, die aus Familien-, wissenschaftlichen oder künstlerischen Interessen das Grundbuch einsehen wollen (Güthe-Triebel, § 12 Anm. 6; a. M. KGJ. 45, 198).

b) Zur Darlegung des berechtigten Interesses ist Glaubhaftmachung nicht erforderlich, vielmehr genügt die Angabe von schlüssigen Tatsachen, gegen deren Richtigkeit nicht von vornherein Zweifel obwalten (KGJ. 20 A 173; BayOLG. im Recht 17 Nr. 281; Jena OLG. 25, 368). Bestehen derartige Zweifel, so kann unter Umständen sogar voller Beweis verlangt werden. Wird unter dem Vorwande berechtigten Interesses nur ein auf Neugier beruhendes, unbefugtes Eindringen in die Vermögensverhältnisse des Eigentümers bezweckt, so ist die Einsicht nicht zu gestatten (KGJ. 20 A 173).

c) Persönliche Einsichtnahme des Grundbuchs wird nicht gefordert. Erfolgt die Einsichtnahme durch einen Bevollmächtigten, so hängt es von dem Ermessen des Grundbuchrichters ab, ob er Vorlegung einer schriftlichen oder öffentlich beglaubigten Vollmacht verlangen will. Der Bevollmächtigte ist zurückzuweisen, wenn Verdacht besteht, daß er nicht das Interesse des fremden Berechtigten, sondern das eigene unberechtigte Interesse oder das Interesse Dritter wahrnehmen werde (KGJ. 22 A 122, KG. JW. 36, 2342).

3. **Umfang der Offenlegung.** Das Grundbuch und die in § 12 genannten Urkunden liegen nur insoweit offen, als sich das dargelegte berechtigte Interesse erstreckt (BayOLG. 9, 551).

4. Die **Einsicht des Grundbuchs und der Urkunden** findet während der Dienststunden an Gerichtsstelle statt. Versendung der Grundakten erfolgt nur ausnahmsweise an Behörden (§ 17 AV. v. 25. 2. 36, DJ. 350), nicht dagegen an Notare (KG. JW. 39, 109; JFG. 18, 238).

5. Die **Erteilung von Abschriften** kann neben der Einsicht oder an deren Stelle gefordert, auch auf dem Grundbuchamt von den Einsehenden oder in seiner Gegenwart von einem Beauftragten selbst besorgt werden (KG. HRR. 33 Nr. 1352). Auf einfachen Abschriften ist der Tag zu vermerken, an dem sie gefertigt sind (§ 44 Abs. 3 GBVfg.¹⁾). Die beglaubigten Abschriften des Grundbuchblatts sind vom Urkundsbeamten der Geschäftsstelle und einem zweiten Beamten der Geschäftsstelle oder einem vom Behördenvorstand ermächtigten Justizangestellten zu unterschreiben (§ 4 Abs. 3 AusfVO.²⁾). Im übrigen bewirkt der Urkundsbeamte der Geschäftsstelle allein die Beglaubigung (§ 4 Abs. 2a AusfVO.). Wegen Erteilung einer beglaubigten Abschrift von nur einem Teil des Grundbuchblatts vgl. § 45 Abs. 1 und 2 GBVfg.⁴⁾

6. **Ein Recht auf Auskunftserteilung** ist mit dem Recht auf Offenlegung des Grundbuchs nicht verbunden (§ 45 Abs. 3 GBVfg.¹⁾). Ausnahmsweise ist in Form eines Negativzeugnisses Auskunft zu erteilen bei Zurückweisung eines Antrags auf Abschriftserteilung wegen Fehlens von Eintragungen und im Falle der Erteilung der beglaubigten Abschrift eines Teils des Grundbuchblatts (§ 45 Abs. 2 GBVfg.¹⁾), ferner im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß §§ 17 Abs. 2, 19 Abs. 2 und 22 Abs. 2 ZVG. Besonderes gilt für die auf öffentlichem Recht Behörden gegenüber beruhende Auskunftspflicht (KGJ. 23 A 213). Der Grundbuchrichter ist zur Auskunftserteilung jederzeit berechtigt. Erfolgt sie in Form eines gerichtlichen Zeugnisses, so ist Art. 54 Satz 2 PrFGG. zu beachten.

7. **Die Entscheldung** über den Antrag auf Offenlegung, auch Aktenversendung steht dem Urkundsbeamten der Geschäftsstelle zu (§ 4 AusfVO.³⁾). Gegen die Gestattung ist Sachbeschwerde nicht gegeben (KGJ. 48, 252), wohl aber gegen die Versagung (KGJ. 20 A 7), jedoch auch nur, soweit diese auf Gründe des sachlichen oder Verfahrensrechts gestützt wird; sonst ist nur die Dienstaufsichtsbeschwerde gegeben (JFG. 18, 238; JW. 39, 109).

8. **Wegen der Erweiterung des Rechts auf Einsicht und Abschriften** vgl. §§ 43, 46 GBVfg.¹⁾ AV. v. 29. 6. 37 (DJ. 37, 1029): Bauschutzvereine. Landesrechtliche Vorschriften, die darüber hinaus das Recht auf Grundbucheinsicht oder Erteilung von Abschriften gewährten, sind aufgehoben³⁾).

9. Die Grundbucheinsicht ist **gebührenfrei** (§ 68 KostO. v. 25. 11. 35, RGBl. I 1371).

Zweiter Abschnitt

Eintragungen in das Grundbuch.

Antragserfordernis und Antragsrecht.

§ 13

(1) Eine Eintragung soll, soweit nicht das Gesetz ein anderes vorschreibt, nur auf Antrag erfolgen. Der Zeitpunkt, in welchem ein Antrag bei dem Grundbuchamt eingeht, soll auf dem Antrag genau vermerkt werden. Der Antrag ist bei dem Grundbuchamt eingegangen, wenn er einem zur Entgegennahme zuständigen Beamten vorgelegt ist. Wird er zur Niederschrift eines solchen Beamten gestellt, so ist er mit Abschluß der Niederschrift eingegangen.

(2) Antragsberechtigt ist jeder, dessen Recht von der Eintragung betroffen wird oder zu dessen Gunsten die Eintragung erfolgen soll.

1. **Allgemeines.** Das hier aufgestellte Antragsprinzip beruht auf der Erwägung, daß Eintragungen im Grundbuch, weil sie ihren Rechtsgrund im Privatrecht haben, niemandem gegen seinen Willen aufgedrängt werden sollen.

2. **Eintragungen.** Darunter sind solche Einschreibungen im Grundbuche zu verstehen, die die Rechtsverhältnisse eines Grundstückes betreffen, ohne Rücksicht darauf, ob sie zum Zwecke der Rechtsänderung oder Grundbuchberichtigung erfolgen, dagegen nicht Eintragungen, die rein tatsächliche Angaben betreffen, z. B. die Eigenschaftsangaben nach § 6 Abs. 3, 4, 5 GBVfg.¹⁾ (KGJ. 27 A 244; JFG. 1, 371; 8, 243).

Die Frage, welche Rechte überhaupt eintragungsfähig sind, ist weder im BGB. noch in der GBO. geregelt, sondern muß sich aus der Natur der Sache ergeben. Das Grundbuch soll die Grundlage des dinglichen Rechtsverkehrs sein. Grundsätzlich sind eintragungsfähig alle dinglichen Rechte am Grundstück, die dem öffentlichen Glauben unterliegen, einschließlich ihrer Belastungen und Verfügungsbeschränkungen, aber auch nur diese Rechte. Dementsprechend können grund-

¹⁾ Anhang S. 162 ff.

²⁾ Anhang S. 157.

³⁾ nicht dagegen reichsrechtliche Vorschriften.

sätzlich nicht eingetragen werden persönliche Rechte (Miete, Pacht), Familien- oder erbrechtliche Rechte (ehemännliches Verwaltungs- und Nutznießungsrecht, Beschränkungen der Erbbauauseinandersetzung nach § 2044 BGB. (DNZ. 44, 15), gesetzlich nicht vorgesehene dingliche Rechte (Bruchteilsgrunddienstbarkeiten), öffentliche Lasten und absolute Verfügungsbeschränkungen. Doch sind die Regeln im einzelnen nach beiden Seiten häufig durchbrochen. So ist der Überbau- und Notwegrente das Grundbuch verschlossen (§ 914, 917 BGB.), während andererseits Grunddienstbarkeiten alten Rechts, obwohl nicht dem öffentlichen Glauben unterliegend, eintragungsfähig sind (Art. 187 EG. BGB.), ebenso Konkursbeschlagnahme und Verfügungsbeschränkung des Vorerben, obgleich es sich bei ihnen um absolute Verfügungsverbote handelt (RGZ. 83, 89). Danach sind im einzelnen eintragungsfähig nach Reichsrecht: Eigentum (§ 903 BGB.), Erbbaurecht (§ 1012 BGB. § 1 ErbbauVO.¹⁾), Grunddienstbarkeiten (§ 1018 BGB.), Nießbrauch (§1030 BGB.), beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (§ 1090 BGB.), Reallasten (§ 1105 BGB.), Hypotheken, Grund- und Rentenschulden (§ 1113 BGB.), Heimstättenvermerk, Wiederkaufsrechte nach § 20, 22 RSiedlG., ferner als Rechte an Grundstücksrechten Pfandrecht und Nießbrauch. Hierbei ist zu beachten, daß das Pfandrecht am Anteil des Miterben (§ 2033 BGB.) zwar als solches nicht eintragbar, aber als Verfügungsbeschränkung des Miterben grundbuchfähig ist (RGZ. 83, 434; 90, 233). Ferner stehen dem Grundbuch noch Vormerkungen (§ 883 BGB.), Widersprüche (§ 889 BGB.) und relative Verfügungsbeschränkungen (§§ 185, 136 BGB.) offen. Die Vermögensbeschlagnahme auf Grund des MRGes. Nr. 52 ist als absolute Verfügungsbeschränkung nicht eintragungsfähig (vgl. dazu AV. d. ZJA. v. 7. 6. 47, ZJBl. 47, 14²⁾ und 15. 3. 48, ZJBl. 48, 80³⁾). Ein gleichwohl eingetragener Sperrvermerk ist, weil gesetzlich unzulässig, von Amts wegen zu löschen. Hierbei ist allerdings erforderlich, daß die gesperrten Personen in die nach der AV. zu führende Sperrliste aufgenommen sind.

3. Von Amts wegen erfolgen Eintragungen in den Fällen der §§ 4, 7, 8 (§ 14 der ErbbauVO.¹⁾), 9 Abs. 2, 18 Abs. 2, 23, 24, 45 Abs. 1 und 2, 50 Abs. 1 und 2, 51, 52, 53 Abs. 1, 68 Abs. 3, 84, 90, 102, 111 und 118 Abs. 2, ferner außerhalb der GBO., die Löschungen im Bergwerksblatte im Falle der Aufhebung des Bergwerkseigentums oder der Verleihungsurkunde (Art. 25 PrAG.²⁾), die Eintragung und Löschung des Enteignungsvermerks (§§ 24 Abs. 4, 33 des Ges. v. 11. 6. 74 — GS. 221), die Eintragung und Löschung des Bahneinheitsvermerks (§ 15 Abs. 2 Satz 2 des Ges. v. 19. 8. 95 in der Fassung des Ges. v. 8. 7. 02 — GS. 230), die Umschreibung eines unübersichtlich gewordenen Grundbuchblattes (§§ 28—33 GBVfg.⁴⁾). Von Amts wegen werden ferner neue Grundbuchblätter angelegt für Grundstücke, die bei der Erstanlegung ein Blatt nicht erhalten haben, unbeschadet des § 3 Abs. 2 und 3 GBO. (§ 7 AusfVO.⁵⁾).

4. Rechtliche Natur des Antrags. Der Eintragungsantrag hat nur verfahrensrechtliche, keine materiellrechtliche Bedeutung (KGJ. 21 A 125, 22 A 154), d. h. die Rechtsänderung, auch die Rangfolge (Anm. 9 zu § 46) tritt unabhängig von ihm ein, wenn die materiellen Voraussetzungen vorliegen, und er ist prozessual auch dann erforderlich, wenn die Eintragungen nicht zum Zwecke der Rechtsänderung, sondern der Grundbuchberichtigung erfolgen soll. Das gleiche gilt auch für die sog. Eintragungsgrundlagen: Eintragungsbewilligung (§ 19), Nachweis der Vertretungsmacht, der Erbfolge, des Güterrechts (§§ 32ff.) usw., ohne die einem Eintragungsantrage nicht stattgegeben werden soll.

5. Form des Antrages. Für den Antrag ist eine bestimmte Form nicht vorgeschrieben, es sei denn, daß durch ihn zugleich eine zu der Eintragung erforderliche Erklärung ersetzt werden soll (§ 30). Es genügt daher ein ununterschiedener schriftlicher, auch telegraphischer Antrag, wenn nur zweifelsfrei zu erkennen ist, z. B. aus der Angabe des Absenders im Kopf der Schrift (KGJ. 28 A 268), von wem er herührt. Über mündliche Anträge ist stets eine Niederschrift aufzunehmen. Stillschweigende Anträge sind mit Rücksicht auf Abs. 1 Satz 2 bis 4 nicht möglich.

6. Inhalt des Antrages. Aus ihm muß unzweideutig hervorgehen, daß eine Eintragung begehrt, nicht nur angeregt wird (KG. HRR. 38, 1124), ferner das einzutragende dingliche Recht und bei einer Hypothek die Forderung, für die sie bestellt werden soll, klar ersichtlich sein (KGJ. 47, 104). Liegt ihm eine Eintragungsbewilligung oder deren Ersatz (§ 19 Anm. 10) zugrunde, so muß sich sein Inhalt mit dem Inhalt jener decken (KGJ. 37 A 299; 43, 306). Bei mehreren Eintragungsbewilligungen, die nicht miteinander in untrennbarem Zusammenhang stehen, kann sich jedoch der Antrag auf eine Bewilligung beschränken, bei einer Zwangshypothek

¹⁾ Anhang S. 278.²⁾ Anhang S. 314.³⁾ Anhang S. 314.⁴⁾ Anhang S. 162ff.⁵⁾ Anhang S. 158.

auf die Eintragung eines geringeren als des im Schultitel angegebenen Betrages (RGZ. 71, 315; KGJ. 37 A 299; 41, 248).

7. Der **Eingang des Antrages bei dem Grundbuchamt** gemäß Abs. 1 Satz 3 und 4 ist Voraussetzung für seine Gültigkeit. Bei Einsendung des Antrages gilt § 130 Abs. 1 Satz 2 und 2 BGB. Im Zeitpunkt der Absendung muß der Antragsteller rechtsfähig sein (KGJ. 44, 175; JFG. 3, 390; HRR. 32 Nr. 476). Da zur Entgegennahme des Antrags nur bestimmte Beamte zuständig sind (§ 1 Abs. 1 AusfVO.¹⁾, § 4 GeschO.²⁾, so gilt der Antrag erst als eingegangen, wenn er dem zuständigen Beamten vorgelegt ist, auch im Falle der Protokollierung des Antrages durch einen unzuständigen Beamten, sonst im Augenblicke des Abschlusses, d. h. bei Unterzeichnung der Niederschrift durch den aufnehmenden Beamten. Auf den Zeitpunkt des Lesens des Antrags oder der Beurkundung des Einganges, die auch durch einen anderen (zuständigen) Beamten als den, der den Antrag entgegengenommen hat, erfolgen kann, kommt es nicht an. Wegen des Eingangsvermerks vgl. §§ 18—22 GeschO.²⁾. Werden die Grundbücher von verschiedenen Amtsgerichten geführt, so ist jedes Amtsgericht zur Entgegennahme des Antrags nur bezüglich der Grundstücke zuständig, über die es das Grundbuch führt (KGJ. 34 A 289).

8. Wegen der **Zurücknahme des Antrages** vgl. § 31 Anm. 2.

9. **Antragsberechtigt** ist derjenige, dessen dingliches Recht an einem Grundstück oder Grundstücksrecht „betroffen“ wird, d. h. durch Aufhebung, Übertragung, Belastung oder Änderung seines Ranges oder Inhalts eine Einbuße erleidet, und derjenige, zu dessen Gunsten eine Eintragung erfolgen, d. h. derjenige, der dadurch ein dingliches Recht erwerben oder dessen dingliches Recht von einer Belastung befreit werden oder einen günstigeren Rang oder Inhalt als bisher erhalten soll. Dies ist, wenn die Eintragung zum Zwecke der Rechtsänderung erfolgt, der wirklich Berechtigte (KGJ. 23 A 117; 28 A 94, 102; 45, 204), der als solcher eingetragen sein muß, wenn sie lediglich zum Zwecke der Grundbuchberichtigung stattfindet, auch der bloße Buchberechtigte. Zu Nachforschungen darüber, ob der eingetragene Berechtigte der wirklich Berechtigte ist, ist das GBA. nur verpflichtet und befugt, wenn bestimmte tatsächliche Anhaltspunkte für eine Unrichtigkeit vorhanden sind (vgl. § 19 Anm. 8), insbesondere die aus einer vorgelegten Urkunde, z. B. Testament hervorgehende Verfügungsbeschränkung des Berechtigten (Beschränkung des Erben durch mit Nachlaßverwaltung beauftragten Testamentsvollstrecker — OLG. München, JFG. 17, 187), die ihm das Antragsrecht nimmt. Nicht antragsberechtigt sind diejenigen, die durch die Eintragung nicht unmittelbar betroffen oder begünstigt werden, einmal diejenigen, bei denen diese Eintragung selbst noch keine Einbuße oder Gewinn bedeutet, vielmehr lediglich die Voraussetzung für die Zulässigkeit einer weiteren begünstigenden oder benachteiligenden Eintragung ist (Ausnahme: § 14) oder deren persönlichen Rechte lediglich durch die Eintragung begünstigt oder benachteiligt werden, z. B. derjenige, der ein Pfandrecht an einer Hypothek erwerben will, deren Eintragung noch nicht erfolgt, aber bereits bewilligt ist, oder dem ein Anspruch gegen den Grundstückseigentümer auf Bestellung einer Hypothek für einen Dritten zusteht, deren Eintragung bereits bewilligt ist, ferner diejenigen, deren dingliches Recht einen Verlust oder Gewinn lediglich deswegen erfährt, weil dies eine rechtsnotwendige Folge der auf Benachteiligung oder Begünstigung eines anderen Rechts gerichteten Eintragungen ist. So ist der nachstehende Hypothekengläubiger nicht befugt, die Löschung einer vorstehenden Hypothek zu beantragen, die deren Gläubiger und der Grundstückseigentümer bewilligt haben, trotz des ihm hieraus erwachsenden Ranggewinns, ebenso nicht der Inhaber des Pfandrechts an einer solchen Hypothek, trotzdem durch die Löschung der Hypothek auch sein Pfandrecht erlischt, es sei denn, daß die Löschung auf Grund einer ihnen gegenüber übernommenen Verpflichtung erfolgt (Güthe-Triebel, § 13 Anm. 42; KGJ. 31, 346; 34 A 316; 47, 208). Diesen Personen steht nur insoweit ein Antragsrecht zu, als bei ihrem eigenen Recht eine Eintragung in Betracht kommt. Wollte man ihnen auch das Antragsrecht bezüglich des andern Rechts einräumen, so würde dies einen unzulässigen Eingriff in die Rechtssphäre desjenigen, dem das Verfügungsrecht hierüber zusteht, bedeuten. Dies trifft nicht zu, wenn die Eintragung zum Zwecke der Grundbuchberichtigung erfolgt. Hier werden sie durch die Berichtigung des anderen Rechts unmittelbar betroffen oder begünstigt und sind daher antragsberechtigt (§ 894 BGB.).

Die Antragsberechtigung muß zur Zeit der Erledigung des Antrages vorhanden sein.

Sind mehrere Antragsberechtigte vorhanden, z. B. Veräußerer und Erwerber bei der Auflassung, Eigentümer und Berechtigter bei Bestellung eines Grund-

¹⁾ Anhang S. 157.

²⁾ Anhang S. 250.

stücksrechts, bisheriger und neuer Gläubiger bei Abtretung einer Hypothek, so kann jeder sein Antragsrecht selbständig ausüben. Werden in bezug auf dasselbe Recht widersprechende Anträge gestellt, so gilt der frühere Antrag; bei gleichzeitigem Eingang sind sämtliche Anträge abzulehnen. Von Mitberechtigten (Miteigentümern) ist jeder einzelne Teilhaber antragsberechtigt (KGJ. 20 A 210, KG. OLG. 41, 155).

Das Antragsrecht kann durch Vertreter, für die Ehefrau im gesetzlichen Güterstande auch durch den Ehemann ausgeübt werden. Wegen der Vollmacht vgl. § 30. Der Nachweis der gesetzlichen Vertretungsmacht ist durch Vorlegung der Bestallung, Zeugnis des Registergerichts gemäß § 32 Abs. 1 usw. zu führen. Der Berichtigungsantrag kann auch von dem gestellt werden, dem das zu berichtigende Recht oder der Berichtigungsanspruch des Berechtigten nach Pfändung zur Einziehung überwiesen ist, ferner von dem Nießbraucher des Rechts. Zur Nachprüfung der Geschäftsfähigkeit des Antragstellers ist bei schriftlichen Anträgen der Grundbuchrichter nur in Zweifelsfällen verpflichtet (OLG. München JFG. 17, 187). Die Rechtsfähigkeit ist grundsätzlich nur bei juristischen Personen zu prüfen.

Antrag auf Berichtigung des Grundbuchs.

§ 14

Die Berichtigung des Grundbuchs durch Eintragung eines Berechtigten darf auch von demjenigen beantragt werden, welcher auf Grund eines gegen den Berechtigten vollstreckbaren Titels eine Eintragung in das Grundbuch verlangen kann, sofern die Zulässigkeit dieser Eintragung von der vorgängigen Berichtigung des Grundbuchs abhängt.

1. **Allgemeines.** § 14 erweitert das Antragsrecht zugunsten mittelbar Beteiligter und bezweckt, zu verhüten, daß böswillige Schuldner die Bestimmung des § 40 Abs. 1 dazu benutzen, um die Vollstreckung von Schuldtiteln, auf Grund deren eine Eintragung verlangt werden kann, zu vereiteln oder zu verzögern.

2. **Inhalt des Antragsrechts.** Beantragt werden kann lediglich die Berichtigung des Grundbuchs durch Eintragung des Berechtigten, mithin nicht die Eintragung einer Rechtsänderung, auch wenn der Antragsteller einen persönlichen Anspruch darauf hat (dieser ist ausschließlich im Wege der Zwangsvollstreckung durchzusetzen), ferner nicht eine Berichtigung, die nicht in der Eintragung des Berechtigten, sondern in einer Löschung oder Änderung des Rangs oder Inhalts eines Rechts besteht. Die Unrichtigkeit des Grundbuchs kann entweder darauf beruhen, daß das Recht des Schuldners überhaupt nicht oder eine unrichtige Person als Berechtigter eingetragen ist.

3. Voraussetzungen des Antragsrechts.

a) **Unrichtigkeit des Grundbuchs**, vgl. Ziff. 2.

b) **Vollstreckbarer Titel** des Antragstellers gegen den nicht eingetragenen Berechtigten. Gleichgültig ist, ob der Vollstreckungstitel auf Reichs- oder Landesrecht beruht. Sind Antragsteller oder Berechtigter Rechtsnachfolger des ursprünglichen Gläubigers oder Schuldners, so ist die Vollstreckungsklausel auf sie umzuschreiben (§§ 727 ff. ZPO.). Sonst ist Vollstreckungsklausel, auch Zustellungsurkunde nicht erforderlich. Steht das zu berichtigende Recht mehreren, z. B. Miterben, gemeinschaftlich zu, so muß der Vollstreckungstitel gegen sämtliche Berechtigte gerichtet sein (KG. in RJA. 10, 69, a. M. Braunschweig OLG. 2 S. 410 Anm. 3).

c) **Der Vollstreckungstitel als Eintragungsgrundlage.** Eine solche bildet er, wenn er auf Bewilligung einer Eintragung im Grundbuche — zum Zwecke der Rechtsänderung oder Berichtigung (nicht der auf Grund des § 14 beantragten) — lautet oder eine Geldforderung zum Gegenstand hat. Im letzteren Falle kann der Antragsteller auf Grund des Titels nach § 866 Abs. 1 ZPO. die Eintragung einer Sicherungshypothek oder die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung mit der Folge beantragen, daß gemäß §§ 19 Abs. 1, 146 ZVG. zu seinen Gunsten eine Verfügungsbeschränkung eingetragen wird (KGJ. 37 A 273).

Da das Erfordernis einer 300 DM übersteigenden Forderung nach § 866 Abs. 3 ZPO. nur für die Eintragung der Sicherungshypothek gilt, so ist es für das Antragsrecht aus § 14 nur dann zu beachten, wenn der Antragsteller ausdrücklich angibt, er wolle auf Grund des Titels eine Sicherungshypothek beantragen (KGJ. 27 A 276). Bei Unzulässigkeit der Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung entfällt auch das Antragsrecht aus § 14.

d) **Abhängigkeit der auf Grund des Titels zulässigen Eintragung von der Berichtigung.** Sie liegt vor unter den Voraussetzungen des § 39 Abs. 1. Vgl. die Anm. hierzu. Ausnahmefälle, in denen eine solche Abhängigkeit, mithin auch das An-