

# **Deutsch-Chinesischer Rechtsstaatsdialog**

## **14. Deutsch-Chinesisches Rechtssymposium**

**Leipzig 2014**

### **Arbeitsgruppe 2:**

#### **Errichtung eines einheitlichen Systems für die Registrierung von Immobilien**

##### **Hintergrundpapier**

### **1. Registerbehörden, Registerbeamte**

#### **a) Registerbehörden**

Die sachliche Zuständigkeit für die Grundbuchführung als Aufgabe der freiwilligen Gerichtsbarkeit obliegt den Amtsgerichten, § 1 Abs. 1 S. 1 Grundbuchordnung (GBO), § 23a Abs. 1 Ziff. 2, Abs. 2 Ziff. 8 Gerichtsverfassungsgesetz (GVG). Sie werden gesetzestechisch als Grundbuchamt bezeichnet. Die Amtsgerichte gehören zur dritten Staatsgewalt, der Judikative. Die Grundbucheintragung stellt einen Akt der Rechtspflege dar.

Die Lage der Immobilie bestimmt die örtliche Zuständigkeit des jeweiligen Amtsgerichts als Grundbuchamt, § 1 Abs. 1 S. 2 GBO. Der maßgebende Grundbuchbezirk ist grundsätzlich der Gemeindebezirk, § 1 Grundbuchverordnung (GBV).

Für die Grundbuchführung sind die Rechtspfleger funktionell zuständig. Rechtspfleger haben in der Regel ein 3-jähriges juristisches Studium an einer Fachhochschule absolviert. Nach dem Rechtspflegergesetz (RPfIG) sind sie sachlich unabhängig und nur dem Gesetz unterworfen (§§ 3 Ziff. 1 Buchst. h, 9 RPfIG). Ausgewählte Tätigkeiten übernehmen die Urkundsbeamten der Geschäftsstelle, § 12c GBO.

Die Grundbuchführung ist formellrechtlicher Natur. Sie umfasst die Entscheidung über Eintragungsanträge, die Vornahme von Eintragungen sowie die Bekanntmachung derselben und die Führung der Grundakten einschließlich der Aufbewahrung eintragungsrelevanter Urkunden. Zu den weiteren Tätigkeiten gehören Entscheidungen über die Grundbucheinsicht, die Erteilung von Grundbuchausdrucken und die Behandlung von Grundpfandrechtsbriefen.

Das Verfahren vor dem Grundbuchamt richtet sich auch bei ausländischen dinglich Berechtigten nach deutschem Recht.

Von der Grundbuchführung zu unterscheiden sind die Tätigkeiten der Katasterbehörden, die unter anderem für die Vermessung und die das Grundstück beschreibenden Daten verantwortlich sind. Diese Tätigkeiten in Bezug auf die Geodaten sind der zweiten Staatsgewalt, der Exekutive zugeordnet. Die im Kataster geführten tatsächlichen Angaben über Grundstücke werden im Grundbuch zwar wiedergegeben, auf sie bezieht sich aber nicht die nach dem deutschen Recht geltende Vermutung der Richtigkeit des Inhalts des Grundbuches (sog. „öffentlicher Glaube“ des Grundbuches). auf sie bezieht sich aber nicht die nach dem deutschen Recht geltende Vermutung der Richtigkeit des Inhalts des Grundbuches .

#### **b) Registerbeamte**

Die grundsätzlich nach § 22 Abs. 1 GVG durch den Richter wahrzunehmenden Geschäfte des Grundbuchamtes sind in vollem Umfang auf den Rechtspfleger übertragen worden, § 3 Ziff. 1 Buchst. h RPflG. Besonderheiten ergeben sich aus § 4 Abs. 2 Ziff. 1 und § 5 RPflG.

Der Rechtspfleger entscheidet grundsätzlich über sämtliche Eintragungsanträge und über den Rechtsbehelf der Erinnerung gegen Entscheidungen des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle, sofern dieser die angegriffene Entscheidung nicht selbst korrigiert, § 12c Abs. 4 GBO.

Der Urkundsbeamte der Geschäftsstelle hat die Behandlung von Grundpfandrechtsbriefen und die ihm gem. § 12c GBO übertragenen Geschäfte selbstständig vorzunehmen. Dazu gehören unter anderem die Gestattung der Einsicht in das Grundbuch und in die Grundakten, die Erteilung von Grundbuchausdrucken und Abschriften aus der Grundakte, die Eintragungen zur Erhaltung der Übereinstimmung der Katasterdaten mit dem Grundbuch sowie die Entscheidungen über Ersuchen des Gerichts auf Eintragung und Löschung von vollstreckungsrechtlichen Vermerken. Regelmäßig ist der Urkundsbeamte auch für die Entgegennahme von Eintragungsanträgen und Eintragungersuchen sowie für die Beurkundung des Zeitpunkts des Eingangs („Präsentat“) zuständig.

Ein von der Leitung des Amtsgerichts ermächtigter Beamter (Angestellter) der Geschäftsstelle kann einige Tätigkeiten des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle übernehmen, § 13 Abs. 3 GBO.

## **2. Registrierung von Grundstücksrechten**

Das Grundbuch ist mehr als ein Register aufzeichnenden Charakters. Es genießt öffentlichen Glauben. Das heißt, dass der Inhalt des Grundbuches für denjenigen als richtig gilt, der durch ein Rechtsgeschäft ein Recht an einem Grundstück erwirbt. Beispielsweise erwirbt er das Recht auch dann gutgläubig und damit wirksam, wenn es dem Eingetragenen (Veräußerer) gar nicht zustand. Das Grundbuch gibt eine vollständige und zuverlässige Auskunft über die Rechtsverhältnisse an Grundstücken, auf die jedermann vertrauen darf, §§ 891, 892, 893 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Es bildet die Rechtsgrundlage für den Verkehr mit Grundstücken und Gebäuden, für die Beziehung zwischen dem Eigentümer und den dinglich Berechtigten und für die Gewährung von Realkrediten. Das Grundbuch gibt Rechtssicherheit und bildet Rahmenbedingungen für ein gesellschaftliches Zusammenleben. Für das Rechts- und Wirtschaftsleben hat es eine unentbehrliche, dienende Funktion: Eigentumsverhältnisse, Grundstücksbelastungen, Rangverhältnisse unter den Grundstücksrechten und Verfügungsbeschränkungen sind aus dem Grundbuch ersichtlich. In den Worten von Herrn Prof. *Walter Böhringer*, Notar im Landesdienst Baden-Württemberg a. D., ist das Grundbuch „der Spiegel der privaten dingliche Rechte am Grundstück“. Der zulässige Inhalt des Grundbuchs ergibt sich grundsätzlich aus dem materiellen Sachenrecht. Eintragungsfähig sind demnach ausschließlich so genannte dingliche Rechte („*numerus clausus*“ der Sachenrechte) und entsprechende Rechtsänderungen; der Inhalt dieser Eintragungen richtet sich typisiert nach dem materiellen Recht. Öffentlich-rechtliche Rechtsverhältnisse können nicht in das Grundbuch eingetragen werden. Ebenso sind schuldrechtliche Ansprüche (zum Beispiel Mietrechte) nicht eintragungsfähig; sie können jedoch, sofern sie sich auf eine dingliche Rechtsänderung beziehen, mit einer Vormerkung im Grundbuch mit dinglicher Wirkung gesichert werden.

### **a) Aufbau des Grundbuchs, Gegenstand und Form der Eintragung**

Das Grundbuch ist gegliedert in die Aufschrift und in mehrere Gruppen (Bestandsverzeichnis und die Abteilungen I, II und III), §§ 4 ff. GBV. Das Bestandsverzeichnis und die drei Abteilungen sind tabellarisch strukturiert.

Die Aufschrift enthält Angaben über das zuständige Amtsgericht, den Grundbuchbezirk (Gemarkung) und die Blattnummer, § 5 GBV. Das Grundbuch kann als Realfolium (§ 3 GBO) oder Personalfolium (§ 4 GBO) geführt werden. Von Realfolium spricht man, wenn das Grundbuchblatt für ein Grundstück angelegt ist. Von einem Personalfolium spricht man, wenn das Grundbuch für einen Eigentümer angelegt ist und alle Grundstücke dieses Eigentümers enthält. Das Bestandsverzeichnis enthält Angaben über das Grundstück und die Katasterdaten, §§ 6 ff. GBV. Auch Änderungen im Grundstücksbestand sowie die chronologische Buchung des Grundstücks sind aus ihm ersichtlich. Außerdem werden subjektiv-dingliche Berechtigungen (z.B. Grunddienstbarkeit, Vorkaufsrecht) als Bestandteile des Grundstücks in Form eines Herrschvermerks eingetragen, § 96 BGB, § 9 GBO.

Die Abteilung I enthält Angaben über den Eigentümer, das Anteils- beziehungsweise Gemeinschaftsverhältnis bei einer Eigentümermehrheit und den Erwerbgrund, § 9 GBV.

Die Abteilung II enthält die Grundstücksrechte mit Ausnahme der Grundpfandrechte, § 10 GBV. Das sind zum Beispiel Grunddienstbarkeit, Nießbrauch, beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Vorkaufsrecht, Reallast und die Sammelbezeichnung Altenteil, Erbbaurecht, Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht, Vormerkungen für solche sowie die Eigentumsübertragungsvormerkung. Änderungen und Löschungen sowie Vormerkungen betreffend die Rechte sind ersichtlich. Überdies werden in Abteilung II Beschränkungen betreffend die Verfügungsbefugnis des Eigentümers eingetragen. Die Abteilung II ist gegliedert in Haupt-, Veränderungs- und Löschungsspalten.

Die Abteilung III enthält die Grundpfandrechte, § 11 GBV. Das sind Hypothek, Grundschuld und Rentenschuld. Grundpfandrechte sind im Rechtsverkehr grundsätzlich durch einen Grundpfandrechtsbrief verkörpert, § 1116 Abs. 1 BGB. In der Praxis überwiegen aber brieflose Grundpfandrechte. Der Briefausschluss muss im Grundbuch eingetragen werden, § 1116 Abs. 2 S. 3 BGB. Änderungen und Löschungen sowie Vormerkungen betreffend die Rechte sind ersichtlich. Auch die Abteilung III ist gegliedert in Haupt-, Veränderungs- und Löschungsspalten.

Eintragungen, die nicht mehr gültig sind und gelöscht werden, werden im Grundbuch gerötet, also rot unterstrichen §§ 13, 14, 16, 17, 17a, 19 GBV. Auf diese Weise ist auch die gelöschte Eintragung weiter lesbar. Das kann zum Beispiel für einen späteren Rechtsstreit sehr wichtig sein.

Die Grundbucheintragung erfolgt durch den Rechtspfleger und in den ihm zugewiesenen Fällen durch den Urkundsbeamten der Geschäftsstelle. Die Eintragung wird wirksam, sobald sie in den für die Grundbucheintragungen bestimmten Datenspeicher aufgenommen ist und auf Dauer inhaltlich unverändert in lesbarer Form wiedergegeben werden kann. Jede Eintragung soll den Tag angeben, an dem sie wirksam geworden ist, §§ 129, 130 GBO.

Die Eintragung in das Grundbuch hat grundsätzlich Konstitutivwirkung, d.h. rechtsbegründende Wirkung, §§ 873 Abs. 1, 875 Abs. 1, 877, 880 Abs. 2, 885 Abs. 1, 899 Abs. 2, 1168 Abs. 2, 1183 BGB. Das bedeutet, dass die Entstehung des Rechts, der Rechtserwerb, die Rechts- und die Rangänderung sowie die Aufhebung eines Rechts zu ihrer materiellen Wirksamkeit neben eines rechtsgeschäftlichen Elements (Einigung, Erklärung, Bewilligung, Zustimmung) der tatsächlichen - nach außen sichtbaren - Grundbucheintragung bedürfen. Nur wenn beide Voraussetzungen dieses Doppeltatbestands sich inhaltlich deckend vorliegen, ist die Rechtsänderung materiell-rechtlich wirksam. Ausnahmen hat der Gesetzgeber unter anderem bei der Übertragung von Briefgrundpfandrechten in § 1154 Abs. 1 BGB, beim Rechtserwerb im Wege der Erbfolge in § 1922 BGB, im Rahmen der Zwangsversteigerung in § 90 Abs. 1 ZVG und bei ehevertraglicher Vereinbarung der Gütergemeinschaft in § 1416 BGB zugelassen: Hier erfolgt jeweils ein Rechtsübergang außerhalb des Grundbuchs. Die Eintragung im Wege der Grundbuchberichtigung hat nur deklaratorische Bedeutung.

Das Eintragungsdatum ist für die Entstehung des Rechts beziehungsweise den Rechtserwerb maßgebend und bestimmt unter anderem den Rang des Rechts. Die Ränge der Rechte, die in derselben Abteilung eingetragen sind, bestimmen sich nach dem so genannten Locusprinzip (nach der Reihenfolge der Eintragungen), die Ränge der Rechte, die in verschiedenen Abteilungen eingetragen sind nach dem so genannten Tempusprinzip (nach dem Zeitpunkt der Eintragung), § 879 Abs. 1 BGB. Abweichende Rangbestimmungen bedürfen der Grundbucheintragung, § 879 Abs. 3 BGB, § 18 GBV. Ränge können auch nachträglich geändert werden, § 880 BGB. Daran müssen aber die jeweiligen Berechtigten mitwirken.

Bei der Eintragung von beschränkten dinglichen Rechten und Vormerkungen kann auf den Inhalt des Rechts (§ 874 BGB), auf den zu sichernden Anspruch (§ 885 Abs. 2 BGB) und zur Bezeichnung der Forderung (§ 1115 Abs. 1 HS 2 BGB) auf die Eintragungsgrundlage

Bezug genommen werden, § 44 Abs. 2 GBO. Der unter Bezugnahme eingetragene Inhalt ist mittelbarer Bestandteil der Grundbucheintragung. Eine Überfüllung des Grundbuchs und gegebenenfalls eintretende Unübersichtlichkeit wird hierdurch vermieden. Die Eintragungsunterlagen, auf welche sich eine Eintragung gründet oder auf welche Bezug genommen wird, sind zu den Grundakten zu nehmen; sie bleiben also dauerhaft beim Grundbuchamt, § 10 Abs. 1 GBO, § 24 GBV.

Der Grundbuchstand wird historisch wiedergegeben. Sämtliche, auch nicht mehr gültige, gerötete Eintragungen sind aus dem Grundbuch zu ersehen. Die erforderliche Leseart des Grundbuchs entspricht der Reihenfolge seiner Struktur. Nach Umstellung auf eine Datenbankgrundbuchführung, an der in Deutschland derzeit gearbeitet wird und die eine logische Verknüpfung der Eintragungsinhalte voraussetzt, kann die Darstellung auf den aktuellen Grundbuchstand beschränkt werden; weitere Darstellungsformen, zum Beispiel in Form einer gegliederten Belastungsübersicht, sind zulässig, § 63 S. 2, 3 GBV.

## **b) Rechtswirkungen der Eintragung und des Grundbuchs**

Die Eintragung in das Grundbuch hat grundsätzlich konstitutive (rechtsbegründende) Wirkung. Das heißt, der Gesetzgeber bedient sich im Immobiliarsachenrecht für die Rechtsentstehung, den Rechtserwerb, die Rechts- beziehungsweise Rangänderung und die Aufhebung von Rechten - gleiches gilt für Vormerkungen - der zwingend erforderlichen gerichtlichen Überprüfung im Rahmen eines streng formalistischen Verfahrens. Erst nach Abschluss der gerichtlichen Prüfung kann die Grundbucheintragung erfolgen, und die sachenrechtliche Verfügung über das Rechtsobjekt wirksam werden.

Die Eintragung in das Grundbuch genießt öffentlichen Glauben, § 891 BGB. Der Inhalt des Grundbuchs - nicht die das Grundstück beschreibenden Daten - gilt als richtig und vollständig. Es handelt sich hierbei um eine gesetzliche Vermutung, die widerlegt werden kann, § 292 ZPO. Am Rechtsverkehr teilnehmende Personen können auf diese Vermutung vertrauen („materielle Publizität“), soweit aus dem Grundbuch kein Widerspruch ersichtlich ist oder der Erwerber bösgläubig ist, §§ 892 Abs. 1, 893 BGB. Eine über die Grundbucheintragung hinausgehende Überprüfung der Berechtigtenstellung des im Grundbuch Eingetragenen, also der bisherigen Erwerbsvorgänge, ist im deutschen Rechtssystem nicht erforderlich. Notwendige verfahrensrechtliche Folge dieser Regelung ist das Recht auf Grundbucheinsicht („formelles Publizitätsprinzip“). Das Einsichtsrecht und der öffentliche Glaube gehören zusammen: Eines hätte ohne das andere keinen Sinn.

§ 12 GBO regelt, dass jedem, der ein berechtigtes Interesse darlegt, die Grundbucheinsicht gestattet ist. Gleiches gilt für das Recht auf entsprechende Einsicht in die Grundakte und das Recht, Abschriften oder Ausdrücke zu verlangen, §§ 43, 46 GBV. Behörden und Notare genießen das Einsichtsrecht kraft ihrer öffentlichen Stellung.

Das Einsichtsrecht bei Gericht ist gebührenfrei. Gegen Gebühr besteht unter anderem für Notare und Banken auch die Möglichkeit, sich mit dem elektronischen Grundbuch vernetzen zu lassen.

### **3. Widerspruch und Vormerkung im Grundbuch**

#### **a) Widerspruch**

Der Widerspruch ist ein vorläufiges Sicherungsmittel bei Grundbuchunrichtigkeit; er wird im Grundbuch eingetragen. Final ist die Berichtigung des Grundbuchs anzustreben, § 894 BGB.

Die Eintragung eines Widerspruchs ermöglicht es, den öffentlichen Glauben des unrichtigen Grundbuchs zu zerstören, § 892 Abs. 1 S. 1 BGB. Der Widerspruch protestiert gegen die Vermutung der Berechtigtenstellung des Eingetragenen bei Vorliegen einer Grundbuchunrichtigkeit und unterbindet dadurch die Möglichkeit des gutgläubigen Erwerbs. Nur so kann der wahre, nicht aus dem Grundbuch ersichtliche Berechtigte davor geschützt werden, seine dingliche Rechtsstellung durch eine Verfügung des Nichtberechtigten zu verlieren. Die Eintragung des Widerspruchs erfolgt auf Grund der Mitwirkung des Eingetragenen, gegen dessen Eintragung sich der Widerspruch richtet oder auf Grund einer einstweiligen Verfügung (§ 935 Zivilprozessordnung -ZPO-), § 899 BGB, sowie auf Grund eines vorläufig vollstreckbaren Urteils (§ 895 ZPO) gegen den Buchberechtigten. Eine Besonderheit bildet der Widerspruch gemäß § 1139 BGB bei Buchhypothesen bei unterbliebener Forderungsentstehung.

Bei Fehlern im Rahmen der Sachbearbeitung kann unter Umständen die Eintragung eines Widerspruchs von Amts wegen erforderlich werden. Das ist der Fall, wenn der Rechtspfleger eine Eintragung unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften vorgenommen hat, das Grundbuch dadurch unrichtig ist und Gutgläubensvorschriften zur Anwendung kommen können, § 53 Abs. 1 S. 1 GBO. Inhaltlich unzulässige Eintragungen sind von Amts wegen zu löschen, § 53 Abs. 1 S. 2 GBO. § 53 GBO bezweckt in erster Linie die Abwendung von Regressansprüchen gegen den Staat.

Auch im Rahmen der verfahrensrechtlich einzuhaltenden Abarbeitungsreihenfolge mehrerer zu unterschiedlichen Zeitpunkten eingegangener Anträge, die das selbe Recht betreffen, kann unter Umständen ein Widerspruch für einen auf Grundbuchberichtigung gerichteten Antrag gem. § 18 Abs. 2 GBO eingetragen werden. Diese Eintragung erfolgt von Amts wegen.

## **b) Vormerkung**

Die Vormerkung ist ein vorläufiges Sicherungsmittel in Bezug auf Rechtsänderungen. Final ist die Eintragung der Rechtsänderung anzustreben. Die Vormerkung ist kein dingliches Recht; sie wird jedoch behandelt wie ein solches und ist rangfähig, § 883 Abs. 3 BGB.

Die Eintragung einer Vormerkung ermöglicht es, einen schuldrechtlichen Anspruch mit dinglicher Wirkung im Grundbuch zu sichern, § 883 Abs. 1 BGB. Die Vormerkung prophezeit eine zukünftige Rechtsänderung. Sie „konserviert“ den Grundbuchstand mit relativer Wirkung für den eingetragenen Berechtigten. Nachträgliche, den gesicherten Anspruch vereitelnde oder beeinträchtigende Verfügungen sind dem Vormerkungsberechtigten gegenüber unwirksam, § 883 Abs. 2 BGB. Er kann die Mitwirkung des nachträglich eingetragenen Berechtigten zur Verwirklichung seines Anspruchs verlangen, § 888 Abs. 1 BGB.

Die Grundbucheintragung erfolgt auf Grund der Mitwirkung desjenigen, dessen Recht übertragen, geändert oder aufgehoben werden soll oder auf Grund einer einstweiligen Verfügung (§ 935 ZPO), § 885 Abs. 1 BGB, sowie auf Grund eines vorläufig vollstreckbaren Urteils (§ 895 ZPO) gegen den Berechtigten.

Auch im Rahmen der verfahrensrechtlich einzuhaltenden Abarbeitungsreihenfolge mehrerer, zu unterschiedlichen Zeitpunkten eingegangener Anträge, die dasselbe Recht betreffen, kann unter Umständen eine Vormerkung für einen auf Rechtsänderung gerichteten Antrag gem. § 18 Abs. 2 GBO eingetragen werden. Diese Eintragung erfolgt von Amts wegen.

## **c) Grundbucheintragung**

Der Widerspruch und die Vormerkung bedürfen der Eintragung in das Grundbuch, §§ 899 Abs. 2, 885 Abs. 1 BGB. Diese erfolgt gem. §§ 12, 19 GBV betreffend das Eigentum ganzspaltig in der Hauptspalte der Abteilung II, betreffend die Eintragung beschränkter dinglicher Rechte halbspaltig links in der Hauptspalte, betreffend die Veränderung



halbspaltig links in der Veränderungspalte und betreffend die Löschung ganzspaltig in der Veränderungspalte der jeweiligen Abteilung. Hintergrund der gegebenenfalls halbspaltigen Eintragungen ist die eventuelle Umschreibung in die angestrebte endgültige Eintragung in derselben Spalte.

#### **4. Prüfungserfordernisse im Eintragungsverfahren und Haftung für fehlerhafte Eintragungen**

##### **a) Prüfungserfordernisse**

Die Anforderungen an die Prüfungstätigkeit in Bezug auf Eintragungsanträge und Eintragungsersuchen ergeben sich aus dem formellen Recht (GBO und GBV). Die entsprechenden gesetzlichen Regelungen sind reine Zweckmäßigkeitennormen und dienen der beschleunigten Umsetzung des jeweiligen materiellen Rechts, also der insoweit relevanten Bestimmungen des BGB, des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) und des Erbbaurechtsgesetzes (Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)). Die vorherrschenden Grundbuchgrundsätze (Antrags-, Bewilligungs-, Form- und Voreintragungsgrundsatz) spiegeln sich in einer Prüfungsstruktur entsprechend der Normenabfolge der GBO wider.

Das Eintragungsverfahren ist grundsätzlich ein Antragsverfahren, § 13 Abs. 1 S. 1 GBO. Der Antrag löst das Verfahren aus und begrenzt es sogleich in seinem Umfang, § 308 Abs. 1 ZPO analog. Stellvertretung ist möglich, § 15 GBO. Die Eintragung erfolgt, wenn sämtliche zur Eintragung erforderliche Erklärungen und Urkunden durch den Antragsteller in öffentlicher oder öffentlich beglaubigter Form (§ 29 GBO) vorgelegt werden (Beibringungsgrundsatz) und diese der entsprechenden inhaltlichen Prüfung Stand halten. Die Eintragungsgrundlage bildet grundsätzlich die Bewilligung des von der Eintragung Betroffenen, § 19 GBO. Im Rahmen des im Grundbuchverfahren vorherrschenden formellen Konsensprinzips wird regelmäßig nicht die materiellrechtlich grundsätzlich formlos oder bedingt mögliche Einigung der Beteiligten geprüft, sondern die einseitige Bewilligung des verlierenden Teils, § 19 GBO. Diese Verfahrenserklärung ist vorbehaltlos (§ 16 Abs. 1 GBO analog) und bedarf des Nachweises in Urkundenform. Dieser Regelung liegt der gesetzgeberische Gedanke zu Grunde, dass niemand eine Eintragung in das Grundbuch verfahrensrechtlich gestatten wird, der sich nicht sachenrechtlich geeinigt hat. Dem Grundbuchamt wird dadurch eine unter Umständen aufwendige Prüfung der sachenrechtlich erforderlichen Einigung erspart. Das formelle Recht steht in einem engen Bezug zu den sachenrechtlichen Regelungen. Müssen

sachenrechtlich gegebenenfalls mehrere Personen mitwirken, so bedarf es mehrerer Bewilligungen.

Erweitert wird das formelle Konsensprinzip, wenn beispielsweise Eigentum rechtsgeschäftlich übertragen werden soll. Gemäß § 20 GBO ist hier neben der erforderlichen Bewilligung des Betroffenen die wirksame materiell-rechtliche Einigung (§§ 873, 925 BGB) nachzuweisen.

Sämtliche Erklärungen können nach § 894 ZPO durch rechtskräftiges Urteil ersetzt werden. Bei Vormerkungen und Widersprüchen genügt vorläufige Vollstreckbarkeit, § 895 ZPO.

Überdies kommt als Eintragungsgrundlage je nach Sachverhalt im Rahmen des Rechtsübergangs außerhalb des Grundbuchs oder beispielsweise beim Erlöschen von Lebenszeitrechten ein Unrichtigkeitsnachweis (§ 22 Abs. 1 GBO) und bei durch Behörden oder durch Gerichte veranlassten Eintragungen ein Ersuchen (§ 38 GBO) in Betracht.

Eine Eintragung darf nur erfolgen, wenn die Person, deren Recht durch sie betroffen wird, als der Berechtigte bereits im Grundbuch eingetragen ist, § 39 GBO. Die Voreintragung des Berechtigten erlaubt es dem Grundbuchamt, die Verfügungsmacht des Bewilligenden zu prüfen.

Nur wenn unter Berücksichtigung des Rechtsschutzbedürfnisses und des Legalitätsprinzips alle Eintragungsvoraussetzungen vorliegen, darf die beantragte Grundbucheintragung erfolgen. Ist der Antrag zu beanstanden, entscheidet das Grundbuchamt entweder durch Zurückweisung des Antrags oder durch Erlass einer rangwahrenden Zwischenverfügung, § 18 Abs. 1 GBO. Die genannten Entscheidungen ergehen durch Beschluss und unterliegen der Überprüfung der nächsten Instanz im Wege der Beschwerde (§§ 71 ff. GBO).

## **b) Haftung**

Regressansprüche gegen den Staat können bei unrichtiger Sachbehandlung durch das Grundbuchamt entstehen, Artikel 34 Satz 1 Grundgesetz (GG). In Betracht kommen insbesondere unrichtige Auskünfte, unterlassene, unrichtige oder verschleppte Eintragungen. Entsteht einem Beteiligten ein Schaden, haftet ihm gegenüber der Staat. Bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit kann der Staat Rückgriff gegenüber dem Bediensteten nehmen, Artikel 34 Satz 2 GG, § 839 BGB. Gegen eventuelle Rückgriffsansprüche kann sich der Bedienstete durch Abschluss einer privatrechtlichen Versicherung schützen.

## **5. Rechtsschutz und Streitbeilegung im Grundbuchverfahren**

Grundsätzlich sind die Entscheidungen des Grundbuchamtes mit dem Rechtsmittel der Beschwerde anfechtbar, § 71 Abs. 1 GBO i. V. m. § 11 Abs. 1 RPflG.

Eine Ausnahme gilt für Grundbucheintragungen: Da diese öffentlichen Glauben genießen, sind sie grundsätzlich nicht anfechtbar, § 11 Abs. 3 RPflG. Im Wege der beschränkten Beschwerde kann jedoch verlangt werden, dass das Grundbuchamt angewiesen wird, nach § 53 GBO einen Amtswiderspruch zur Zerstörung des öffentlichen Glaubens oder eine Löschung vorzunehmen, § 71 Abs. 2 GBO.

Gegen Eintragungen, die nicht am öffentlichen Glauben teilnehmen, und gegen die übrigen Entscheidungen des Grundbuchamtes ist die Beschwerde zulässig, § 71 Abs. 1 GBO. Die Beschwerde ist grundsätzlich nicht an eine Frist gebunden; eine Ausnahme stellt § 89 GBO im Rahmen der Löschung gegenstandsloser Eintragungen dar. Die Beschwerde ist streitwertunabhängig. Sie kann beim Grundbuchamt oder beim Oberlandesgericht als Beschwerdegericht (§ 72 GBO) eingelegt werden, § 73 Abs. 1 GBO. Die Beschwerde kann durch Einreichung einer Beschwerdeschrift erhoben oder zu Protokoll der Geschäftsstelle erklärt werden, § 73 Abs. 2 GBO. Es besteht kein Rechtsanwaltszwang, § 78 Abs. 1 S. 1, Abs. 3 ZPO i. V. m. § 13 RPflG.

Nach Einlegung der Beschwerde ist zwingend ein sogenanntes Abhilfeverfahren vorgesehen, § 75 GBO. Erachtet das Grundbuchamt die Beschwerde für begründet, so hat es ihr abzuhelpen, d.h. die angefochtene Entscheidung entsprechend aufzuheben und dem Antrag stattzugeben. Hält das Grundbuchamt an seiner Rechtsauffassung fest, so ergeht ein sogenannter Nichtabhilfebeschluss. Dessen Inhalt muss erkennen lassen, dass sich das Grundbuchamt konkret mit den vorgetragenen Tatsachen und Beweisen auseinandergesetzt hat. Dieser Beschluss muss dem Beschwerdeführer übermittelt werden. Überdies dient er der beschleunigten Bearbeitung beim Beschwerdegericht.

Beim Oberlandesgericht sind mit Richtern besetzte Zivilsenate eingerichtet, § 81 Abs. 1 GBO. Diese entscheiden durch Beschluss, durch den entweder die Beschwerde zurückgewiesen oder die angefochtene Entscheidung des Grundbuchamtes aufgehoben wird. Im letztgenannten Fall hat das Grundbuchamt erneut zu entscheiden.

An Rechtsbehelfen anderer Art kommen in Grundbuchsachen die Erinnerung gegen Entscheidungen des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle und des Rechtspflegers (§ 11 Abs. 2, 4 RPflG), der Widerspruch im Rangklarstellungsverfahren (§ 104 GBO), die

Erinnerung gegen den Kostenansatz (§ 81 Abs. 1 S. 1 Gerichts- und Notarkostengesetz - GNotKG), die Beschwerde beziehungsweise befristete Erinnerung gegen die Kostenfestsetzung, die Geschäftswertbeschwerde und die Dienstaufsichtsbeschwerde in Betracht.

Als weiteres Instrument der Streitbeilegung steht dem Grundbuchamt das Rangklarstellungsverfahren gem. §§ 90 ff. GBO zur Verfügung. Das Grundbuchamt kann Unklarheiten und Unübersichtlichkeiten betreffend die Rangverhältnisse von Amts wegen oder auf Antrag eines Beteiligten beseitigen.