

Schriften zum Bürgerlichen Recht

Band 560

**Entscheidungsformen
im Grundbuchverfahren
de lege lata und ferenda**

Von

Stefan Bohlsen



Duncker & Humblot · Berlin

STEFAN BOHLEN

Entscheidungsformen im Grundbuchverfahren
de lege lata und ferenda

Schriften zum Bürgerlichen Recht

Band 560

Entscheidungsformen im Grundbuchverfahren de lege lata und ferenda

Von

Stefan Bohlsen



Duncker & Humblot · Berlin

Die Juristische Fakultät der Gottfried Wilhelm Leibniz Universität Hannover
hat diese Arbeit im Jahre 2022 als Dissertation angenommen.

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in
der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten
sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Alle Rechte vorbehalten
© 2023 Duncker & Humblot GmbH, Berlin
Satz: L101 Mediengestaltung, Fürstenwalde
Druck: CPI books GmbH, Leck
Printed in Germany

ISSN 0720-7387
ISBN 978-3-428-18962-5 (Print)
ISBN 978-3-428-58962-3 (E-Book)

Gedruckt auf alterungsbeständigem (säurefreiem) Papier
entsprechend ISO 9706 ☼

Internet: <http://www.duncker-humblot.de>

Meiner Familie

Vorwort

Die vorliegende Arbeit wurde im Wintersemester 2022/2023 von der Juristischen Fakultät der Gottfried Wilhelm Leibniz Universität Hannover als Dissertation angenommen. Sie entstand während meiner Tätigkeit als wissenschaftliche Hilfskraft an den Universitäten in Hannover und Potsdam. Rechtsprechung und Literatur konnten bis Januar 2023 berücksichtigt werden.

Das Grundbuchrecht gilt gemeinhin nicht gerade als ein leicht zugängliches, spannendes oder gar innovatives Rechtsgebiet. Schon der Dichter Georg Heym schrieb 1911 von den Leichen zahlreicher Rechtsreferendare, aufgebahrt im Keller des Grundbuchamts, die dem „Stumpfsinn der Grundbuchrichter“ erlegen waren (Georg Heym, Dichtungen und Schriften, Bd. 1, S. 265 ff.).

Gleichwohl ist das deutsche Grundbuchwesen im internationalen Vergleich führend, Garant für einen sicheren Immobilienrechtsverkehr und auch einer wissenschaftlichen Betrachtung wert. Diese Arbeit soll eine umfassende rechtsdogmatische und rechtstatsächliche Bestandsaufnahme zu den Entscheidungsformen im Grundbuchverfahren beibringen und zugleich einen gestalterischen Blick in die Zukunft wagen.

Die vorliegende Arbeit konnte nur durch die Unterstützung vieler gelingen. Ungenannt Bleibende wissen, dass ihr kluger Ratschlag und ihre unschätzbare Freundschaft nicht weniger bedacht sind.

Mein erster ausdrücklicher Dank gilt meinem verehrten Doktorvater Prof. Dr. Christian Heinze, der mir während meiner Zeit als sein Mitarbeiter und Doktorand die unbedingte persönliche und fachliche Unterstützung gewährt und mir zugleich den nötigen Freiraum eingeräumt hat.

Prof. Dr. Jan Lüttringhaus bin ich für die zügige Erstellung des Zweitgutachtens sehr verbunden.

Mein weiterer Dank gilt Prof. Dr. Björn Steinrötter, der mich unheimlich gefördert, begeistert und mein Verständnis von Recht und Rechtswissenschaft entscheidend geprägt hat.

Der Studienstiftung des deutschen Volkes gebührt mein herzlicher Dank für die Gewährung eines Promotionsstipendiums. Der Studienstiftung *ius vivum* danke ich für einen großzügigen Druckkostenzuschuss.

Mit Max Rethemeier und Maximilian Forst sind zwei sehr gute Freunde an meiner Seite, die in Studium, Promotion und Referendariat stets für die

erforderliche Ablenkung sorgten und mich manches Tal schnell vergessen ließen.

Nicht entstanden wäre diese Schrift ohne die bedingungslose Unterstützung meiner Familie, der dieses Buch gewidmet ist.

Meiner geliebten Frau Laura Bohlsen danke ich für ihre unermüdliche Unterstützung, nicht nur in Bezug auf die vorliegende Arbeit. Ohne ihr mutiges Zureden und ihre Entschlossenheit hätte ich mich nicht für ein rechtswissenschaftliches Zweitstudium entschieden.

Meiner Mutter Silvia Bohlsen, meinem Vater Johannes Bohlsen und meiner Schwester Marion Janssen danke ich von Herzen dafür, dass sie mich mein ganzes Leben mit voller Hingabe unterstützen und immer nur im Sinn haben, dass ich glücklich bin.

Hannover, im März 2023

Stefan Bohlsen

Inhaltsübersicht

Erster Teil

Einführung 27

- § 1 Anlass und Ziel der Untersuchung 27
- § 2 Verlauf der Untersuchung und Methoden 29
- § 3 Abgrenzung zu früheren Untersuchungen 32

Zweiter Teil

Rechtsdogmatische Untersuchung 36

- § 4 Eckpfeiler des Grundbuchverfahrensrechts 36
- § 5 Eintragung 46
- § 6 Zwischenverfügung 86
- § 7 Zurückweisung 224
- § 8 Alternative Entscheidungs- und Handlungsformen 249

Dritter Teil

Rechtstatsächliche Untersuchung 275

- § 9 Planung und Verlauf der Untersuchung 275
- § 10 Deskriptivstatistische Analyse 285

Vierter Teil

Erwägungen de lege ferenda 312

- § 11 Legalisierung informeller Entscheidungsformen 312
- § 12 Wahlrecht bei der Eintragung von Schutzvermerken 324
- § 13 Aufnahme von Eintragungsvorbescheiden 325

Fünfter Teil

Resümee	346
§ 14 Zusammenfassung der Ergebnisse	346
§ 15 Abschließende Empfehlung	350
Anhang	351
Literaturverzeichnis	361
Sachverzeichnis	378

Inhaltsverzeichnis

Erster Teil

	Einführung	27
§ 1	Anlass und Ziel der Untersuchung	27
§ 2	Verlauf der Untersuchung und Methoden	29
	I. Rechtsdogmatische Untersuchung	30
	II. Rechtstatsächliche Untersuchung	31
	III. Erwägungen de lege ferenda	32
§ 3	Abgrenzung zu früheren Untersuchungen	32

Zweiter Teil

	Rechtsdogmatische Untersuchung	36
§ 4	Eckpfeiler des Grundbuchverfahrensrechts	36
	I. Grundbuchverfahren als Angelegenheit der freiwilligen Gerichtsbarkeit	36
	II. Funktionen des Grundbuchrechts	37
	III. Grundprinzipien des Grundbuchverfahrens	39
	1. Antragsprinzip	39
	2. Buchungsprinzip	40
	3. Legalitätsprinzip	40
	4. Formelles und materielles Konsensprinzip	41
	5. Publizitätsprinzip	42
	6. Prioritätsprinzip	42
	7. Voreintragungsprinzip	43
	8. Bestimmtheitsprinzip	44
	9. Beweisprinzip	44
	IV. Beibringung entscheidungserheblicher Tatsachen	45
§ 5	Eintragung	46
	I. Eintragungsvoraussetzungen	47
	II. Eintragungsverfügung	48
	1. Bedeutung für die maschinelle Grundbuchführung	48
	2. Anfechtbarkeit	50
	III. Bezugnahmegebot	55

IV.	Reihenfolge der Eintragungen	56
1.	Rechtsökonomische Bedeutung	56
2.	Immobiliarsachenrechtliche Perspektive	57
a)	Uneingeschränkte Geltung des Prioritätsprinzips	58
b)	Eintragungen in derselben Abteilung	60
aa)	Räumliche vs. temporäre Auslegung	60
bb)	Geltung gegenüber gutgläubigen Dritten	62
c)	Eintragungen in verschiedenen Abteilungen	64
aa)	Eintragungszeitpunkt vs. Datierung	64
bb)	Geltung gegenüber gutgläubigen Dritten	65
d)	Abwicklung in Konfliktfällen	65
aa)	Grundbuchberichtigung und Amtswiderspruch	65
bb)	Kondiktion	66
cc)	Staatshaftung	67
3.	Grundbuchverfahrensrechtliche Perspektive	67
a)	Bearbeitungsreihenfolge	68
aa)	Voraussetzungen	68
bb)	Kenntnis von Grundbuchunrichtigkeit oder Verfügungsbeschränkung	69
(1)	Anwendbarkeit des § 17 GBO	70
(a)	Kollision mit Grundbuchunrichtigkeit	70
(b)	Kollision mit Zwangsversteigerung	71
(c)	Kollision mit Insolvenz	73
(2)	Mitwirkung am gutgläubigen Erwerb	76
(a)	Zurückweisung des Antrags	76
(b)	Ermöglichung des gutgläubigen Erwerbs	77
(c)	Stellungnahme	79
b)	Buchungsreihenfolge	81
c)	Abwicklung bei Missachtung der Bearbeitungsreihenfolge	81
aa)	Grundbuchberichtigung und Amtswiderspruch	82
bb)	Kondiktion	83
cc)	Staatshaftung	85
V.	Zwischenergebnis	85
§ 6	Zwischenverfügung	86
I.	Eintragungshindernis	86
II.	Verhältnis von Zwischenverfügung und Zurückweisung	87
1.	Fälle der zwingenden Zurückweisung	87
a)	Unmöglichkeit der Mängelbeseitigung	87
aa)	Unzuständigkeit des Grundbuchamts	88
bb)	Inhaltliche Unvollziehbarkeit	90
cc)	Gleichzeitiger Eingang mehrerer Anträge in Existenzkonkurrenz	92

b) Unmöglichkeit rückwirkender Mängelbeseitigung	92
aa) Fehlende Antragsberechtigung	98
bb) Erwerbsverbote	99
cc) Unwirksamkeit oder Fehlen von Auflassung oder Bewilligung	100
(1) Berichtigungs- oder Änderungsbewilligung	101
(2) Eintragungsbewilligung des mittelbar Betroffenen	103
(3) Unsicherheit über Eintragungsgrundlage	105
dd) Abschluss eines neuen Rechtsgeschäfts	109
ee) Richtigkeit des Grundbuchs im Berichtigungsverfahren	109
(1) Unsicherheit über Richtigkeit der Buchlage	110
(2) Künftige Unrichtigkeit bei Pfändung von Erwerbspositionen	111
c) Zurückweisungspflicht aus anderen Gründen	115
aa) Unzulässigkeit von Schutzvermerken gem. § 18 Abs. 2 S. 1 GBO	115
bb) Kenntnis des Eintragungshindernisses	117
cc) Keine Aussicht auf Hebung des Eintragungshindernisses	119
dd) Fehlende Übereinstimmung von Antrag und Eintragungsgrundlage	121
ee) Unkenntnis der Optionen zur Mängelbeseitigung	122
ff) Antrag unter Vorbehalt	123
d) Zwischenergebnis	124
2. Verhältnis der Entscheidungsformen im Übrigen	126
a) Wahlrecht nach pflichtgemäßem Ermessen	126
b) Vorrang der Zwischenverfügung	127
aa) Vorrangtheorie	128
bb) Einschränkungen	128
(1) Vorrang nur bei alsbaldiger oder leichter Behebbarkeit	129
(2) Vorrang bei Unkenntnis des Hindernisses	129
c) Vorrang der Zurückweisung	130
d) Stellungnahme	130
aa) Genese	130
bb) Ermessen als Topos verwaltungsrechtlichen Handelns	134
cc) Schwierigkeitsgrad der Mängelbeseitigung	137
dd) Zeitliche Absehbarkeit der Mängelbeseitigung	138
ee) Kenntnis des Eintragungshindernisses	139
ff) Verfassungsrechtliche Implikationen	140
(1) Gewährung rechtlichen Gehörs	141
(2) Eigentumsfreiheit und Verhältnismäßigkeit	142
(3) Effektivität des Rechtsschutzes	144
e) Zwischenergebnis	146

3.	Problematische Einzelfälle der Zwischenverfügung	146
a)	Sicherung des Kostenvorschusses	148
aa)	Erforderlichkeit der Vorschussanforderung	148
bb)	Kostenerlass nach Zurückweisung	150
b)	Fehlende Verfügungs- oder Bewilligungsbefugnis	152
c)	Verfügungsbeeinträchtigungen	152
III.	Inhalt	154
1.	Grundlegende Mindestanforderungen	156
2.	Darstellung der Mängel und Möglichkeiten der Hebung	157
3.	Setzung einer angemessenen Frist	160
a)	Verlängerung der Frist	161
b)	Verkürzung der Frist	164
4.	Zurückweisungsandrohung	165
5.	Empfehlung einer Antragsrücknahme	166
IV.	Bekanntmachung	166
1.	Adressaten	167
2.	Zustellungspflicht	169
V.	Rechtsfolgen	170
1.	Materiellrechtliche Perspektive	170
a)	Wahrung des bevorzugten Rangs	170
b)	Schutz vor nachträglichen Verfügungsbeschränkungen	171
c)	Maßgeblicher Zeitpunkt der Gutgläubigkeit	171
d)	Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers	172
e)	Vornahmezeitpunkt einer Rechtshandlung bei Insolvenzanfechtung	173
f)	Vollzugszeitpunkt bei Schenkungsrückforderung	174
g)	Vollziehungsfrist im Arrestvollzug	174
2.	Grundbuchverfahrensrechtliche Perspektive	175
a)	Bearbeitung des Antrags	175
b)	Möglichkeit der Eintragung von Schutzvermerken	175
c)	Keine Selbstbindung des Grundbuchamts	176
aa)	Eintritt neuer Tatsachen bei Ersetzung durch Zurückweisung	177
bb)	Selbstkorrektur von Amts wegen und Beschwerde	178
d)	Gültigkeitsdauer des Europäischen Nachlasszeugnisses	180
e)	Kosten	181
VI.	Verstoß gegen Zwischenverfügungspflicht	181
VII.	Rechtsmittel	182
VIII.	Amtsvormerkung und Amtswiderspruch	183
1.	Abgrenzung zu materiellen Institutionen	184
2.	Voraussetzungen	186
3.	Wahlrecht des Grundbuchamts	188

4.	Ausnahmen von der Amtspflicht zur Eintragung	193
a)	Vorläufige Löschung	193
b)	Zusätzliche Eintragungsvoraussetzungen für den Zweitantrag	195
c)	Verfügungsbeeinträchtigungen	195
5.	Buchung	200
6.	Weiterer Verfahrensgang	200
a)	Umschreibung in eine endgültige Eintragung	201
b)	Zurückweisung oder Antragsrücknahme	201
IX.	Zwischenverfügung und Zwangshypothek	202
1.	Fehlen von grundbuchrechtlichen Voraussetzungen	203
2.	Fehlen von vollstreckungsrechtlichen Voraussetzungen	204
a)	Zwischenverfügung	204
b)	Aufklärungsverfügung	206
aa)	Zulässigkeit	206
bb)	Auswirkung auf die Bearbeitungsreihenfolge	208
cc)	Rangschutzvermerk	210
dd)	Verpflichtung zum Hinweis auf fehlende Rangwahrung	210
ee)	Ermittlungspflicht und Ermittlungsbefugnis	212
c)	Fehlen des Nachweises vollstreckungsrechtlicher Voraussetzungen	212
d)	Kenntnis vom Vorliegen der Vollstreckungsvoraussetzungen	214
3.	Fehlen von grundbuch- und vollstreckungsrechtlichen Voraussetzungen	215
4.	Titelergänzung und Titelumschreibung nach Inkrafttreten des ERVGBG	216
a)	Titelergänzung	216
b)	Titelumschreibung	218
c)	Stellungnahme	218
aa)	Grundbuch- oder vollstreckungsrechtliches Hindernis	218
bb)	Zwischenverfügung oder Zurückweisung	219
X.	Zwischenergebnis	221
§ 7	Zurückweisung	224
I.	Eintragungshindernis	225
II.	Inhalt	225
III.	Bekanntmachung	227
1.	Adressaten	227
2.	Zustellungspflicht	228
IV.	Rechtsfolgen	229
1.	Materiellrechtliche Perspektive	229
a)	Wahrung des bevorzugten Rangs	229
b)	Schutz vor nachträglichen Verfügungsbeschränkungen	230
c)	Maßgeblicher Zeitpunkt der Gutgläubigkeit	230

d) Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers	230
e) Vorverlegung des Vornahmezeitpunkts einer Rechtshandlung	231
2. Grundbuchverfahrensrechtliche Perspektive	231
a) Keine Selbstbindung des Grundbuchamts	231
b) Kosten	234
V. Verstoß gegen Zurückweisungspflicht	234
VI. Rechtsmittel	235
1. Rechtsfolgen bei ursprünglich rechtswidriger Entscheidung	237
a) Bearbeitungsreihenfolge	237
b) Schutz vor nachträglichen Verfügungsbeschränkungen	238
c) Maßgeblicher Zeitpunkt der Gutgläubigkeit	238
d) Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers	238
e) Vorverlegung des Vornahmezeitpunkts einer Rechtshandlung	240
f) Kosten	240
2. Rechtsfolgen bei ursprünglich rechtmäßiger Entscheidung	240
a) Bearbeitungsreihenfolge	241
b) Schutz vor nachträglichen Verfügungsbeschränkungen	242
c) Maßgeblicher Zeitpunkt der Gutgläubigkeit	242
d) Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers	244
e) Vorverlegung des Vornahmezeitpunkts einer Rechtshandlung	244
f) Kosten	245
VII. Zwischenergebnis	248
§ 8 Alternative Entscheidungs- und Handlungsformen	249
I. Alternative Entscheidungsformen des Grundbuchamts	249
1. Formlose Reaktionen auf Eintragungshindernisse	249
a) Konzentrationswirkung des § 18 Abs. 1 S. 1 GBO	250
b) Zulässigkeit informeller Entscheidungen	251
aa) Zulässigkeit mangels Verlangen einer förmlichen Ent-	
scheidung	251
bb) Zulässigkeit bei leichten Hindernissen	252
cc) Begrenzung auf einmalige Korrespondenz	253
c) Stellungnahme	253
aa) Genese	253
bb) Unbestimmtheit einer fallbezogenen Konzentrationswir-	
kung	254
cc) Fehlende Geltung des Meistbegünstigungsgrundsatzes	256
dd) Disponibilität des Anspruchs auf förmliche Entscheidung	257
(1) Bekanntgabe förmlicher Entscheidungen	257
(2) Hemmung nachfolgender Grundbuchanträge	258
(3) Einsichtnahme in Grundbuch und Grundakten	259
(4) Verfahrensdokumentation	259
(5) Kosten	260

e) Zwischenergebnis	261
2. Vorbescheide	262
3. Verweisung auf den Prozessweg	267
4. Aussetzung des Verfahrens	267
5. Rechtsbehelfe gegen informelle Entscheidungen	269
a) Dienstaufsichtsbeschwerde	270
b) Verzögerungsrüge	270
c) Staatshaftung	270
II. Alternative Handlungsmöglichkeiten des Notars	272
III. Zwischenergebnis	273

Dritter Teil

Rechtstatsächliche Untersuchung 275

§ 9 Planung und Verlauf der Untersuchung	275
I. Ziel der Untersuchung	275
II. Quantitative Erhebung der Bearbeitungspraxis	276
III. Hypothesenüberprüfung	277
1. Häufigkeit informellen Handelns	277
2. Weitgehende Meidung der Zurückweisung	278
3. Ermessensspielraum bei § 18 Abs. 2 S. 1 GBO	278
4. Verfahrensbeschleunigung durch das elektronische Grundbuch- verfahren	279
IV. Forschungsdesign	280
1. Instrumente	280
2. Stichprobenbeschreibung	281
3. Anonymität der Untersuchungsteilnehmer	283
V. Fragebogen	283
VI. Verlauf der Untersuchung	284
§ 10 Deskriptivstatistische Analyse	285
I. Ergebnisse der Erhebung	286
1. Auswahl der Entscheidungsformen	286
2. Kriterien zur Auswahl der Entscheidungsform	291
3. Bearbeitungszeit	293
4. Schutzvermerke	294
5. Eintragungsvorbescheide	295
6. Praktische Eignung der geltenden Rechtslage	297
7. Elektronisches Grundbuchverfahren	298
II. Vergleich von Rechtslage und Rechtspraxis	300
1. Rechtswidrigkeit informellen Handelns	300
2. Weitgehende Vermeidung von Zurückweisungen	302

3. Anstellung unzulässiger und Meidung gebotener Entscheidungskriterien	303
4. Weitgehende Vermeidung eines Verfahrens nach § 18 Abs. 2 S. 1 GBO	305
5. Skepsis gegenüber Eintragungsvorbescheiden	306
6. Zufriedenheit mit der <i>lex lata</i>	306
7. Abweichungen im elektronischen Grundbuchverkehr	308
III. Rekurs auf die Hypothesen	309
IV. Zwischenergebnis	310

Vierter Teil

Erwägungen de lege ferenda 312

§ 11 Legalisierung informeller Entscheidungsformen	312
I. Verfahrenskonzentration	312
1. Verfahrensdauer als Wirtschaftsfaktor	312
2. Grundbuchverfahrensrechtliche Konzentrationsmaxime	313
3. Folgen für die Rechtspraxis	315
II. Auswirkungen auf das Einsichtsrecht	317
III. Effektiver Rechtsschutz des Antragstellers	318
IV. Stellung weiterer Verfahrensbeteiligter	319
V. Bearbeitungsreihenfolge	319
VI. Zwischenergebnis	320
VII. Gestaltungsfragen	321
1. Formulierung der Norm	322
2. Weitere Ausdifferenzierung des Anwendungsbereichs	322
3. Auswirkungen auf § 18 Abs. 2 GBO	323
VIII. Regelungsvorschlag	323
§ 12 Wahlrecht bei der Eintragung von Schutzvermerken	324
§ 13 Aufnahme von Eintragungsvorbescheiden	325
I. Verhinderung eines unrichtigen Grundbuchs	326
II. Vermeidung von Staatshaftungsansprüchen	326
III. Verweis auf bestehende Lösungsmechanismen	327
IV. Anwendungsbereich	329
1. Begrenzung auf rechtlich oder tatsächlich schwierige Fragen	329
2. Ermessen des Grundbuchamts	332
3. Typische Anwendungsbeispiele	333
4. Vorbescheid anstelle einer Zurückweisung	334
V. Veränderung in der persönlichen Zuständigkeit	336
VI. Vorbescheid und Rangwahrung	337
VII. Verschiebung der Entscheidungsverantwortung	339
VIII. Zwingende Überprüfbarkeit von Entscheidungen des Rechtspflegers	339

IX. Zwischenergebnis	341
X. Gestaltungsfragen	341
1. Formulierung der Norm	342
2. Eintragungsverpflichtung bei Rechtskraft	342
3. Ablauf der Beschwerdefrist	343
a) Starre Fristregelung	343
b) Flexible Fristregelung	344
c) Verfahrenfortgang nach Fristablauf oder Beschwerdeentscheidung	344
XI. Regelungsvorschlag	345

Fünfter Teil

Resümee 346

§ 14 Zusammenfassung der Ergebnisse	346
I. Rechtsdogmatische Untersuchung	346
II. Rechtstatsächliche Untersuchung	348
III. Erwägungen de lege ferenda	348
IV. Vorschlag zur Reform des § 18 GBO	349
§ 15 Abschließende Empfehlung	350

Anhang 351

Literaturverzeichnis 361

Sachverzeichnis 378

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Förmliche Zwischenverfügungen	287
Abbildung 2:	Förmliche Zurückweisungen	287
Abbildung 3:	Formlose Schreiben	288
Abbildung 4:	Persönliche oder telefonische Absprachen	289
Abbildung 5:	Vergleich aller Entscheidungsformen	289
Abbildung 6:	Entscheidungskriterien	291
Abbildung 7:	Durchschnittliche Bearbeitungszeiten	293
Abbildung 8:	Verfahrensweise bei Antragskonkurrenz	294
Abbildung 9:	Einführung von Eintragungsvorbescheiden	295
Abbildung 10:	Eignung der geltenden Rechtslage	297
Abbildung 11:	Konventionelles Grundbuchverfahren	299
Abbildung 12:	Elektronisches Grundbuchverfahren	299

Abkürzungsverzeichnis

a. A.	andere Auffassung
Abs.	Absatz
AcP	Archiv für civilistische Praxis
a. E.	am Ende
AEUV	Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union
a. F.	alte Fassung
AG	Amtsgericht
AktO	Aktenordnung
Anm.	Anmerkung
Art.	Artikel
BauGB	Baugesetzbuch
BayNotV	Veröffentlichungen des Bayerischen Notarvereins
BayObLG	Bayerisches Oberstes Landesgericht
BayObLGZ	Entscheidungen des Bayerischen Obersten Landesgerichts in Zivilsachen
Bd.	Band
BeckOGK	Grosskommentar zum Zivilrecht auf beck-online
BeckOK	Kommentar auf beck-online
BeckRS	Elektronische Entscheidungsdatenbank auf beck-online
Begr.	Begründer
BeurkG	Beurkundungsgesetz
BFH	Bundesfinanzhof
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGH	Bundesgerichtshof
BGHZ	Entscheidungen des Bundesgerichtshofs in Zivilsachen
BNotO	Bundesnotarordnung
BT-Drs.	Bundestagsdrucksache
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerfGE	Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts
BWNotZ	Zeitschrift für das Notariat in Baden-Württemberg
bzw.	beziehungsweise
DaBaGG	Gesetz zur Einführung eines Datenbankgrundbuchs
ders.	derselbe

DGWR	Deutsches Gemein- und Wirtschaftsrecht
d. h.	das heißt
DNotI-Report	Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts
DNotZ	Deutsche Notar-Zeitung
DR	Zeitschrift Deutsches Recht
DRiG	Deutsches Richtergesetz
EDV	Elektronische Datenverarbeitung
EGBGB	Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche
Einl.	Einleitung
ErbbauRG	Gesetz über das Erbbaurecht
ErbR	Zeitschrift für die gesamte erbrechtliche Praxis
ERVGBG	Gesetz zur Einführung des elektronischen Rechtsverkehrs und der elektronischen Akte im Grundbuchverfahren sowie zur Änderung weiterer grundbuch-, register- und kostenrechtlicher Vorschriften
EuErbVO	Europäische Erbrechtsverordnung
EuGH	Europäischer Gerichtshof
EWiR	Entscheidungen zum Wirtschaftsrecht
f.	folgende/r (Singular)
FamFG	Gesetz über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit
FamRZ	Zeitschrift für das gesamte Familienrecht
ff.	folgende (Plural)
FGG	Gesetz über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit
FGPrax	Praxis der Freiwilligen Gerichtsbarkeit
Fn.	Fußnote
FPR	Zeitschrift für Familie Partnerschaft Recht
FS	Festschrift
GBBerG	Grundbuchbereinigungsgesetz
GBGA	Geschäftsanweisung für die Behandlung der Grundbuchsachen
GBMaßnG	Gesetz über Maßnahmen auf dem Gebiete des Grundbuchwesens
GBO	Grundbuchordnung
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
GBV	Grundbuchverfügung
GG	Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland
ggf.	gegebenenfalls
GNotKG	Gesetz über Kosten der freiwilligen Gerichtsbarkeit für Gerichte und Notare

GrdstVG	Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe
GrEstG	Grunderwerbsteuergesetz
GVG	Gerichtsverfassungsgesetz
HGB	Handelsgesetzbuch
HK	Handkommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch
HöfeO	Höfeordnung
HöfeVfo	Verfahrensordnung für Höfesachen
HRR	Höchstrichterliche Rechtsprechung
Hrsg.	Herausgeber
Hs.	Halbsatz
i. H. v.	in Höhe von
InsO	Insolvenzordnung
InVO	Insolvenz und Vollstreckung
i. S. d.	im Sinne des/der
i. V. m.	in Verbindung mit
JA	Juristische Arbeitsblätter
JFG	Jahrbuch für Entscheidungen in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit und des Grundbuchrechts
JR	Juristische Rundschau
Jura	Juristische Ausbildung
JurBüro	Das Juristische Büro
jurisPR-IWR	Juris PraxisReport Internationales Wirtschaftsrecht
JuS	Juristische Schulung
Justiz	Amtsblatt des Justizministeriums Baden-Württemberg
JW	Juristische Wochenschrift
JZ	Juristenzeitung
KEHE	Kommentar zur Grundbuchordnung begründet von Kuntze, Ertl, Herrmann und Eckmann
KG	Kammergericht
KGBl	Blätter für Rechtspflege im Bezirk des Kammergerichts in Sachen der freiwilligen Gerichtsbarkeit, in Kosten-, Stempel- und Strafsachen
KGJ	Jahrbuch für Entscheidungen des Kammergerichts in Sachen der freiwilligen Gerichtsbarkeit, in Kosten-, Stempel- und Strafsachen
KostO	Gesetz über die Kosten in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit
KTS	Zeitschrift für Insolvenzrecht
KV	Kostenverzeichnis

LG	Landgericht
LuftFzgG	Gesetz über Rechte an Luftfahrzeugen
MDR	Monatsschrift für Deutsches Recht
MittBayNot	Mitteilungen des Bayerischen Notarvereins
MittRhNotK	Mitteilungen der Rheinischen Notarkammer
MüKo	Münchener Kommentar
NdsRpfl.	Niedersächsische Rechtspflege
NJOZ	Neue Juristische Online-Zeitschrift
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
NJW-RR	Neue Juristische Wochenschrift Rechtsprechungsreport Zivilrecht
NK	Nomos Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch
NotBZ	Zeitschrift für die notarielle Beratungs- und Beurkundungspraxis
Nr.	Nummer
NZG	Neue Zeitschrift für Gesellschaftsrecht
OLG	Oberlandesgericht
OLGE	Entscheidungssammlung der Oberlandesgerichte
OLGR	OLG-Report
OLGZ	Rechtsprechung der Oberlandesgerichte in Zivilsachen
PrALR	Allgemeines Landrecht für die Preußischen Staaten
RegVBG	Registerverfahrensbeschleunigungsgesetz
RG	Reichsgericht
RGRK	Reichsgerichtsratkommentar
RGZ	Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen
Rn.	Randnummer
RNotZ	Rheinische Notar-Zeitschrift
Rpfleger	Der Deutsche Rechtspfleger
RPfLG	Rechtspflegergesetz
RpflJB	Rechtspfleger-Jahrbuch
RpflStud.	Rechtspfleger Studienhefte
S.	Seite
SchRegO	Schiffsregisterordnung
SchRG	Gesetz über Rechte an eingetragenen Schiffen und Schiffsbauwerken
Schriftl.	Schriftleiter
sog.	sogenannt(e/er)
StPO	Strafprozessordnung
u. a.	unter anderem, unter andere
usw.	und so weiter

v.	vom
Var.	Variante
vgl.	vergleiche
Vorbem.	Vorbemerkung
VwGO	Verwaltungsgerichtsordnung
VwVfG	Verwaltungsverfahrensgesetz
WEG	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht
WiB	Wirtschaftsrechtliche Beratung
WürttNotRV	Mitteilungen aus der Praxis des Württembergischen Notarvereins
z. B.	zum Beispiel
ZEV	Zeitschrift für Erbrecht und Vermögensnachfolge
ZfIR	Zeitschrift für Immobilienrecht
ZIP	Zeitschrift für Wirtschaftsrecht
ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht
ZNotP	Zeitschrift für die Notarpraxis
ZPO	Zivilprozessordnung
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung
ZWE	Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht
ZZP	Zeitschrift für Zivilprozess

Erster Teil

Einführung

§ 1 Anlass und Ziel der Untersuchung

Bei der Rechtsgestaltung im Immobilienrecht ist die Entscheidung des Grundbuchamts über den Eintragungsantrag der zentrale verfahrensrechtliche Schritt zum Abschluss sowohl des Grundbuch- als auch des notariellen Beurkundungsverfahrens. Die Entscheidungsmöglichkeiten des Grundbuchamts sind auf dem ersten Blick schnell erfasst.

Während die antragsgemäße Eintragung¹ i. S. d. § 44 GBO für den Fall des vollzugsfähigen Antrags auf der Hand liegt, regelt § 18 Abs. 1 S. 1 GBO, dass bei Vorliegen eines Eintragungshindernisses entweder eine Ablehnung des Antrags unter Angabe von Gründen (Zurückweisung) oder eine fristgebundene Aufforderung zur Beseitigung des Hindernisses (Zwischenverfügung) zu erfolgen hat.

Der Wahl der richtigen Entscheidungsform kommt dabei eine herausragende Bedeutung zu, was sich durch das Zusammenspiel mit dem materiellen Recht und seiner Verzahnung mit § 17 GBO erklären lässt. Vor dem Hintergrund des sich durch die Reihenfolge bzw. den Zeitpunkt der Eintragung bestimmenden Rangverhältnisses von Rechten oder einer nur alternativen Vollziehbarkeit von Anträgen ist die Zwischenverfügung mit den Sicherungsmechanismen in § 18 Abs. 2 S. 1 GBO in der Lage, den Rang bzw. die Existenz der beantragten und nicht unmittelbar vollzugsfähigen Rechtsgestaltung zu sichern. Die unmittelbare Ablehnung eines Antrages vermag nicht nur diesen Schutz nicht zu gewähren, sondern setzt durch die Verfahrensbeendigung auch materiellrechtliche Sicherungen wie § 878 BGB oder das Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers außer Kraft.

Obwohl die rechtliche und ökonomische Relevanz der gewählten Entscheidungsform zumindest in groben Zügen schnell greifbar wird, so ist der Umgang mit Zwischenverfügung und Zurückweisung in Rechtswissenschaft und Praxis umstritten.

¹ Mit Eintragung ist der antragsgemäße Vollzug im Allgemeinen gemeint, d. h. gleichfalls die Löschung bestehender Eintragungen.

Als exemplarischer Ausblick kann eine der „wichtigsten Fragen des gesamten Grundbuchverfahrensrechts“² dienen: Besteht bei behebbaren Mängeln ein Wahlrecht des Grundbuchamts zwischen Zurückweisung und Zwischenverfügung und wenn ja, wo liegen Grenzen dieses Entscheidungsspielraums und welche Kriterien spielen dabei eine Rolle?

In zahlreichen instanzgerichtlichen Entscheidungen der letzten Jahre³ sind Zwischenverfügungen von Grundbuchämtern aufgehoben worden, da stattdessen eine Zurückweisung hätte erfolgen müssen. Das lässt erahnen, dass in der Rechtspraxis gewichtige Probleme im Umgang mit der Frage bestehen, welche Entscheidungsform zu wählen ist.

Ferner wird etwa die Möglichkeit einer Präventivkontrolle von Eintragungen über die Anfechtbarkeit von Eintragungsverfügungen oder den Erlass von Vorbescheiden diskutiert.

Auch sind die angedeuteten sachenrechtlichen Bezüge von Zwischenverfügung und Zurückweisung in Bezug auf Bestand und Rang von Grundstücksrechten und sonstigen, sich insbesondere an den Antrag ausrichtenden Sicherungsmechanismen, einer umfassenden wissenschaftlichen Betrachtung wert.

Während die GBO mit Eintragung, Zwischenverfügung und Zurückweisung prima facie einen abschließenden Katalog möglicher Entscheidungsformen statuiert, scheinen in der Rechtspraxis das informelle Telefonat mit dem Notariat, die Empfehlung der Antragsrücknahme unter Angabe der ermittelten Eintragungshindernisse oder sonstige formlose Korrespondenz als pro-

² Meikel/Böttcher, GBO, § 18 Rn. 30; ähnlich auch *Blomeyer*, DNotZ 1971, 329, 330: „Dunkler Punkt“ der Zwischenverfügung.

³ Vgl. *Böttcher*, RpfStud. 2020, 2: „In den letzten Jahren ist immer wieder festzustellen, dass die Instanzgerichte Zwischenverfügungen der Grundbuchämter schon aus formalen Gründen aufheben mussten, weil sie unzulässig waren.“ bei Besprechung u. a. der folgenden Urteile, in denen das Grundbuchamt die Zurückweisungspflichtigkeit des Antrags übersehen hatte: BGH NJW 2017, 1811; OLG Hamm MittBayNot 2015, 312; OLG Frankfurt a.M. RNotZ 2018, 559, 561; OLG Düsseldorf Rpfleger 2018, 435, 436; Rpfleger 2019, 256; OLG Köln RNotZ 2019, 392, 394; vgl. ferner als Nachweise aus der jüngeren Vergangenheit OLG Düsseldorf RNotZ 2009, 238 f.; OLG Schleswig FGPrax 2010, 282, 284 f.; OLG Nürnberg FGPrax 2012, 155, 156; OLG Düsseldorf FGPrax 2013, 14, 15 f.; OLG München BeckRS 2014, 4829; OLG Köln FGPrax 2014, 12, 13; OLG Frankfurt a.M. ZWE 2015, 263, 264; OLG München NJW-RR 2015, 1044 f.; RNotZ 2017, 61; OLG Braunschweig RNotZ 2020, 464, 467; OLG Köln FGPrax 2020, 20; OLG München Rpfleger 2021, 25; OLG Brandenburg FGPrax 2021, 244, 245; OLG Schleswig FGPrax 2021, 251; OLG Düsseldorf Rpfleger 2021, 208, 209; Rpfleger 2021, 213, 214; Rpfleger 2021, 272 f.; KG Rpfleger 2021, 634, 635; Rpfleger 2022, 245, 246; OLG Schleswig FGPrax 2022, 17, 18.

bate Bearbeitungsmöglichkeiten anerkannt zu sein⁴, was fraglos Anlass für eine tiefere Untersuchung bietet.

Eine solche Rechtspraxis würde zahlreiche Fragen aufwerfen. Es wäre zunächst zu untersuchen, ob ein solches Vorgehen rechtmäßig ist, zudem wären widrigenfalls die Folgen unter grundbuchverfahrensrechtlichen, immobilisachenrechtlichen sowie ggf. staatshaftungsrechtlichen Aspekten zu erörtern. Eine verbreitete rechtswidrige Praxis deutscher Grundbuchämter gäbe dann Anlass zur Untersuchung, ob die *lex lata* den Anforderungen an ein konzentriertes Grundbuchverfahren – auch vor dem Hintergrund sicherlich regional unterschiedlicher, jedoch im Mittel recht langer Bearbeitungszeiten⁵ – noch gerecht wird.

Ziel dieser Dissertation ist somit,

- a) die rechtlichen Probleme zu den Entscheidungsmöglichkeiten des Grundbuchamts umfassend zu beleuchten und die Verzahnungen der verfahrensrechtlichen Regelungen insbesondere mit dem Immobiliarsachenrecht systematisch aufzuzeigen,
- b) die tatsächliche Bearbeitungspraxis der Grundbuchämter zu ermitteln, deren Vereinbarkeit mit dem geltenden Recht kritisch zu hinterfragen und
- c) für den Fall der Rechtswidrigkeit der tatsächlichen Verfahrensabläufe zu begutachten, ob den daraus erkennbaren Interessen, etwa die Praktikabilität des Grundbuchverfahrens, mit der geltenden Rechtslage hinreichend Rechnung getragen wird. Falls nicht, sollen Lösungen unter Berücksichtigung zuvor herausgearbeiteter verfahrensrechtlicher Zwänge, effektiven Rechtsschutzes des Antragstellers und der Wechselwirkungen zum Immobiliarsachenrecht entwickelt, bewertet und zuletzt vorgeschlagen werden.

§ 2 Verlauf der Untersuchung und Methoden

Die vorliegende Arbeit lässt sich ohne Einführung und Resümee in die folgenden drei Arbeitsschritte gliedern.

⁴ Das beobachten zumindest Hügel/*Zeiser*, GBO, § 18 Rn. 50; KEHE/*Volmer*, GBO, § 18 Rn. 126; Meikel/*Böttcher*, GBO, § 18 Rn. 23; *Wilsch*, Grundbuchordnung für Anfänger, Rn. 274 und deckt sich mit meinen eigenen Eindrücken als Rechtspflegeberater im Grundbuchamt.

⁵ Meikel/*Böttcher*, GBO, § 19 Rn. 7: „Die Zeitdauer für die notwendigen Grundbucheintragen war und ist – regional natürlich unterschiedlich – unerträglich lang“; *Kessler*, ZNotP 2004, 338: „Eintragungszeiten von mehreren Wochen oder gar Monaten eher die Regel als die Ausnahme“.