

Lemke

# GBO Grundbuchordnung

mit ErbbauRG, WEG und Wertermittlung

Kommentar

Herausgegeben von

**Dr. Reiner Lemke**

Richter am Bundesgerichtshof a.D.

Bearbeitet von

Walter Böhringer · Uwe Gottwald · Reiner Lemke · Oliver Lind · Dennis Rehfeld · Johanna Schmidt-Räntsch · Wolfgang Schneider · Goetz Sommer · Hagen Stavorinus · Helmut Wagner · Maximilian Zimmer

3. Auflage

# Leseprobe

Carl Heymanns Verlag 2022

## Autorenverzeichnis

**Prof. Walter Böhringer**

Notar a.D., Honorarprofessor der Dualen Hochschule Baden-Württemberg, Dozent der Notarkammer Baden-Württemberg, Heidenheim/Brenz

**Dr. Hans-Joachim Czub †**

Richter am Bundesgerichtshof a.D.

**Uwe Gottwald**

Rechtsanwalt, Vorsitzender Richter am Landgericht a.D., Vallendar

**Thomas Krause (ausgeschieden)**

Notar, Staßfurt

**Dr. Reiner Lemke**

Richter am Bundesgerichtshof a.D., Walzbachtal

**Dr. Oliver Lind**

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Dortmund

**Dennis Rehfeld**

Rechtsanwalt, München

**Prof. Dr. Johanna Schmidt-Räntsch**

Richterin am Bundesgerichtshof a.D., Kontrollbeauftragte des Unabhängigen Kontrollrates, Berlin, Honorarprofessorin an der Humboldt-Universität zu Berlin

**Prof. Wolfgang Schneider**

Professor an der Hochschule für Recht und Wirtschaft Berlin

**Dipl.-Kfm. Dr. Goetz Sommer**

Regierungsdirektor a.D., Präsident der Deutschen Gesellschaft für Immobilienbewertung e.V., Bonn

**Hagen Stavorinus**

Notar, Fürstenwalde/Spree

**Dipl.-Rpf. (FH) Helmut Wagner**

Regierungsobererrat a.D., vormals Fachhochschullehrer an der Hessischen Hochschule für Finanzen und Rechtspflege in Rotenburg a.d. Fulda

**Prof. Dr. Maximilian Zimmer**

Notar, Wernigerode

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort . . . . .	V
Autorenverzeichnis . . . . .	VII
Im Einzelnen haben bearbeitet . . . . .	IX
Inhaltsübersicht . . . . .	XI
Abkürzungsverzeichnis . . . . .	XXI
Literaturverzeichnis . . . . .	XXVII

<b>Grundbuchordnung (GBO) . . . . .</b>	<b>1</b>
---	----------

<b>Erster Abschnitt Allgemeine Vorschriften . . . . .</b>	<b>1</b>
---	----------

§ 1 [Zuständigkeiten, Ermächtigungen] . . . . .	1
§ 2 [Grundbuchbezirke, Liegenschaftskataster, Abschreibung von Grundstücksteilen] . . . . .	11
§ 3 [Grundbuchblatt; Buchung von Grundstücken; Buchung von Miteigentumsanteilen] . . . . .	21
§ 4 [Gemeinschaftliches Grundbuchblatt] . . . . .	42
§ 5 [Vereinigung] . . . . .	51
§ 6 [Zuschreibung als Bestandteil] . . . . .	81
§ 6a [Eintragung eines Gesamterbbaurechts] . . . . .	95
§ 7 [Belastung eines Grundstücksteils] . . . . .	102
§ 8 [Erbbaurecht] . . . . .	130
§ 9 [Vermerk subjektiv-dinglicher Rechte] . . . . .	131
§ 10 [Aufbewahrung von Grundbüchern und Urkunden] . . . . .	145
§ 10a [Speicherung und Aufbewahrung geschlossener Grundbücher] . . . . .	153
§ 11 [Grundbucheintragungen durch ausgeschlossene Personen] . . . . .	155
§ 12 [Grundbucheinsicht und Abschriften] . . . . .	158
§ 12a [Verzeichnisse beim Grundbuchgericht] . . . . .	192
§ 12b [Einsicht in Grundbücher und Grundakten in besonderen Fällen] . . . . .	196
§ 12c [Zuständigkeiten des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle] . . . . .	197
§ 12d Anwendung der Verordnung (EU) 2016/679 . . . . .	226

<b>Zweiter Abschnitt Eintragungen in das Grundbuch . . . . .</b>	<b>232</b>
--	------------

§ 13 [Antrag, Zuständigkeit zur Entgegennahme] . . . . .	232
§ 14 [Antragsrecht auf Grund eines vollstreckbaren Titels] . . . . .	246
§ 15 [Vertretungsbefugnis, Antragsermächtigung des Notars] . . . . .	252
§ 16 [Anträge unter Vorbehalt] . . . . .	261
§ 17 [Erledigung mehrerer Anträge] . . . . .	264
§ 18 [Eintragungshindernisse; Zurückweisung oder Zwischenverfügung] . . . . .	269
§ 19 [Bewilligungsgrundsatz] . . . . .	279
§ 20 [Nachweis der Einigung] . . . . .	293
§ 21 [Bewilligung bei subjektiv-dinglichen Rechten] . . . . .	304
§ 22 [Berichtigung des Grundbuchs] . . . . .	306
§ 23 [Löschung von Rechten auf Lebenszeit] . . . . .	325
§ 24 [Löschung zeitlich beschränkter Rechte] . . . . .	334
§ 25 [Löschung von Vormerkungen und Widersprüchen] . . . . .	335
§ 26 [Übertragung und Belastung von Briefrechten] . . . . .	341

§ 27	[Löschung von Grundpfandrechten] . . . . .	350
§ 28	[Bezeichnung des Grundstücks und der Geldbeträge]. . . . .	355
§ 29	[Nachweis der Eintragungsgrundlagen] . . . . .	362
§ 29a	[Glaubhaftmachung bei Löschungsvormerkung] . . . . .	374
§ 30	[Form des Eintragungsantrags und der Vollmacht dazu] . . . . .	378
§ 31	[Form der Zurücknahme des Eintragungsantrags und des Widerrufs der Antragsvollmacht] . . . . .	384
§ 32	[Nachweis von Vertretungsberechtigung und sonstigen sich aus öffentlichen Registern ergebenden eintragungserheblichen Tatsachen]. . . . .	388
§ 33	[Nachweis des Güterstandes] . . . . .	395
§ 34	[Notarielle Vollmachtsbescheinigung] . . . . .	405
§ 35	[Nachweis der Erbfolge] . . . . .	409
§ 36	[Zeugnis über Auseinandersetzung eines Nachlasses oder Gesamtgutes] . . . . .	423
§ 37	[Ausdehnung des § 36 auf Grundpfandrechte]. . . . .	426
§ 38	[Eintragung auf Ersuchen von Behörden]. . . . .	428
§ 39	[Voreintragung des Betroffenen] . . . . .	432
§ 40	[Ausnahmen vom Voreintragungszwang] . . . . .	450
§ 41	[Vorlegung des Hypothekenbriefes] . . . . .	459
§ 42	[Vorlegung des Grundschuld- oder Rentenschuldbriefes] . . . . .	472
§ 43	[Vorlegung von Inhaber- oder Orderpapieren] . . . . .	476
§ 44	[Datum; Unterzeichnung der Eintragung; Bezugnahme] . . . . .	479
§ 45	[Reihenfolge der Eintragungen; Rangvermerk]. . . . .	502
§ 46	[Löschung] . . . . .	512
§ 47	[Eintragung gemeinschaftlicher Rechte bzw. von Rechten einer GbR] . . . . .	522
§ 48	[Mitbelastung]. . . . .	554
§ 49	[Altenteil] . . . . .	569
§ 50	[Teilschuldverschreibungen auf den Inhaber] . . . . .	578
§ 51	[Vor- und Nacherbenvermerk] . . . . .	580
§ 52	[Testamentsvollstreckervermerk] . . . . .	590
§ 53	[Widerspruch und Löschung von Amts wegen] . . . . .	601
§ 54	[Öffentliche Lasten]. . . . .	617
§ 55	[Bekanntmachung der Eintragungen]. . . . .	620
§ 55a	[Austausch von Abschriften zwischen Grundbuchämtern] . . . . .	629
§ 55b	[Keine Informationspflicht des Betroffenen]. . . . .	631
<b>Dritter Abschnitt Hypotheken-, Grundschuld-, Rentenschuldbrief. . . . .</b>		<b>631</b>
§ 56	[Erteilung und Inhalt des Briefes] . . . . .	631
§ 57	[Sonstiger Inhalt des Briefes] . . . . .	644
§ 57a.F.	[Sonstiger Inhalt des Briefes] . . . . .	651
§ 58	[Verbindung der Schuldurkunde mit dem Hypothekenbrief] . . . . .	653
§ 59	[Gesamthypothekenbrief] . . . . .	659
§ 60	[Aushändigung des Hypothekenbriefes] . . . . .	663
§ 61	[Teilhypothekenbrief] . . . . .	671
§ 62	[Vermerk späterer Eintragungen] . . . . .	685
§ 63	[Nachträgliche Mitbelastung eines anderen Grundstücks] . . . . .	695
§ 64	[Verteilung einer Gesamthypothek] . . . . .	699

§ 65	[Umwandlung der Hypothek; Forderungsauswechslung] . . . . .	702
§ 66	[Gemeinschaftlicher Brief]. . . . .	706
§ 67	[Erteilung eines neuen Briefs] . . . . .	714
§ 68	[Inhalt des neuen Briefes] . . . . .	719
§ 69	[Unbrauchbarmachung des Briefes] . . . . .	724
§ 70	[Grund- und Rentenschuldbrief] . . . . .	730
<b>Vierter Abschnitt Beschwerde</b> . . . . .		734
Vorbemerkung zu §§ 71–81 . . . . .		734
§ 71	[Zulässigkeit der Beschwerde] . . . . .	738
§ 72	[Zuständiges Beschwerdegericht] . . . . .	755
§ 73	[Einlegung der Beschwerde] . . . . .	756
§ 74	[Neues Vorbringen] . . . . .	764
§ 75	[Abhilfe durch Grundbuchamt] . . . . .	768
§ 76	[Einstweilige Anordnung; aufschiebende Wirkung der Beschwerde] . . . . .	772
§ 77	[Begründung und Mitteilung der Entscheidung] . . . . .	775
§ 78	[Zulassung der Rechtsbeschwerde] . . . . .	785
§ 79	<i>(weggefallen)</i> . . . . .	798
§ 80	<i>(weggefallen)</i> . . . . .	798
§ 81	[Zuständiger Senat] . . . . .	798
<b>Fünfter Abschnitt Verfahren des Grundbuchamts in besonderen Fällen</b> . . . . .		804
<b>I. Grundbuchberichtigungszwang</b> . . . . .		804
§ 82	[Gebot zur Antragstellung] . . . . .	804
§ 82a	[Amtsberichtigung] . . . . .	828
§ 83	[Mitteilungspflicht des Nachlassgerichts] . . . . .	836
<b>II. Löschung gegenstandsloser Eintragungen</b> . . . . .		839
§ 84	[Begriff der gegenstandslosen Eintragung] . . . . .	839
§ 85	[Einleitung und Durchführung des Verfahrens] . . . . .	852
§ 86	[Ablehnung der Einleitung und Durchführung] . . . . .	852
§ 87	[Voraussetzungen der Amtslöschung] . . . . .	858
§ 88	[Verfahrensvorschriften] . . . . .	867
§ 89	[Beschwerde gegen den Feststellungsbeschluss] . . . . .	870
<b>III. Klarstellung der Rangverhältnisse</b> . . . . .		874
§ 90	[Voraussetzungen] . . . . .	874
§ 91	[Einleitung des Verfahrens] . . . . .	876
§ 92	[Beteiligte] . . . . .	880
§ 93	[Anzeigepflicht des Buchberechtigten] . . . . .	881
§ 94	[Ermittlung des wahren Berechtigten] . . . . .	881
§ 95	[Wechsel des Berechtigten] . . . . .	881
§ 96	[Bestellung eines Pflegers] . . . . .	887
§ 97	[Zustellungsbevollmächtigter] . . . . .	887
§ 98	[Verbot der öffentlichen Zustellung] . . . . .	888
§ 99	[Pflicht zur Vorlegung von Urkunden] . . . . .	888

## Inhaltsverzeichnis

---

§ 100	[Ladung zum Verhandlungstermin] . . . . .	894
§ 101	[Ladungsfrist] . . . . .	894
§ 102	[Verhandlungstermin] . . . . .	894
§ 103	[Vorschlag des Grundbuchamts] . . . . .	899
§ 104	[Widerspruch] . . . . .	899
§ 105	[Wiedereinsetzung in den vorigen Stand] . . . . .	899
§ 106	[Aussetzung des Verfahrens] . . . . .	904
§ 107	[Fortsetzung des Verfahrens] . . . . .	904
§ 108	[Feststellung der neuen Rangordnung] . . . . .	905
§ 109	[Einstellung des Verfahrens] . . . . .	905
§ 110	[Beschwerde] . . . . .	905
§ 111	[Umschreibung des Grundbuchs] . . . . .	905
§ 112	[Neue Rangordnung] . . . . .	905
§ 113	[Löschung des Einleitungsvermerks] . . . . .	906
§ 114	[Kostenausgleich] . . . . .	906
§ 115	[Kosten eines erledigten Rechts] . . . . .	906
<b>Sechster Abschnitt Anlegung von Grundbuchblättern . . . . .</b>		<b>915</b>
§ 116	[Anlegung von Amts wegen] . . . . .	915
§ 117	[Auszug aus dem amtlichen Verzeichnis] . . . . .	921
§ 118	[Amtsermittlung] . . . . .	921
§ 119	[Aufgebot] . . . . .	924
§ 120	[Inhalt des Aufgebots] . . . . .	924
§ 121	[Veröffentlichung des Aufgebots] . . . . .	925
§ 122	[Anlegung ohne Aufgebotsverfahren] . . . . .	927
§ 123	[Eintragung des Eigentümers] . . . . .	929
§ 124	[Eintragung beschränkter dinglicher Rechte und sonstiger Eigentumsbeschränkungen]	930
§ 125	[Keine Beschwerde gegen die Anlegung] . . . . .	932
<b>Siebenter Abschnitt Das maschinell geführte Grundbuch . . . . .</b>		<b>933</b>
§ 126	[Einführung der maschinellen Grundbuchführung] . . . . .	933
§ 127	[Integration mit dem Liegenschaftskataster, übergreifende Zuständigkeit] . . . . .	953
§ 128	[Anlegung und Freigabe] . . . . .	960
§ 129	[Wirksamwerden der Eintragung] . . . . .	971
§ 130	[Eintragungsverfügung und Eintragung] . . . . .	980
§ 131	[Ausdrucke] . . . . .	983
§ 132	[Einsicht] . . . . .	988
§ 133	[Automatisiertes Abrufverfahren] . . . . .	991
§ 133a	Erteilung von Grundbuchabdrucken durch Notare; Verordnungsermächtigung . . . . .	1017
§ 134	[Regelung der Einzelheiten] . . . . .	1022
§ 134a	Datenübermittlung bei der Entwicklung von Verfahren zur Anlegung des Datenbankgrundbuchs . . . . .	1058
<b>Achter Abschnitt Elektronischer Rechtsverkehr und elektronische Grundakte . . . . .</b>		<b>1061</b>
§ 135	Elektronischer Rechtsverkehr und elektronische Grundakte; Verordnungsermächtigungen . . . . .	1061
§ 136	Eingang elektronischer Dokumente beim Grundbuchamt . . . . .	1071

§ 137	Form elektronischer Dokumente . . . . .	1076
§ 138	Übertragung von Dokumenten . . . . .	1085
§ 139	Aktenausdruck, Akteneinsicht und Datenabruf . . . . .	1090
§ 140	Entscheidungen, Verfügungen und Mitteilungen . . . . .	1092
§ 141	Ermächtigung des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz . . . . .	1096
<b>Neunter Abschnitt Übergangs- und Schlußbestimmungen . . . . .</b>		<b>1101</b>
§ 142	[Inkrafttreten, Verhältnis zu anderen Gesetzen] . . . . .	1101
§ 143	[Landesrechtliche Vorbehalte] . . . . .	1102
§ 144	[Einschränkung bei Landesrechtsvorbehalt] . . . . .	1104
§ 145	[Fortführung alter Grundbücher] . . . . .	1104
§ 146	[Fortführung bei mehreren alten Grundbüchern] . . . . .	1104
§ 147	[Grundstücksbezeichnung in alten Grundbüchern] . . . . .	1105
§ 148	[Wiederherstellung von Grundbüchern und Urkunden] . . . . .	1106
§ 149	[Sonderregelung für Baden-Württemberg ab 01.01.2018] . . . . .	1109
§ 150	[Überleitungsregelung für das Beitrittsgebiet] . . . . .	1110
§ 151	[Anwendung des § 15 Abs. 3] . . . . .	1113
<b>Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG) . . . . .</b>		<b>1115</b>
<b>I. Begriff und gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts . . . . .</b>		<b>1115</b>
<b>1. Gesetzlicher Inhalt . . . . .</b>		<b>1115</b>
§ 1	[Gesetzlicher Inhalt] . . . . .	1115
<b>2. Vertragsmäßiger Inhalt . . . . .</b>		<b>1122</b>
§ 2	[Vereinbarungen mit dinglicher Wirkung] . . . . .	1122
§ 3	[Heimfallanspruch] . . . . .	1135
§ 4	[Verjährung] . . . . .	1136
§ 5	[Zustimmung des Grundstückseigentümers] . . . . .	1137
§ 6	[Rechtsfolgen des Fehlens der Zustimmung] . . . . .	1144
§ 7	[Zustimmungsanspruch] . . . . .	1147
§ 8	[Andere Verfügungen] . . . . .	1154
<b>3. Erbbauzins . . . . .</b>		<b>1157</b>
§ 9	[Erbbauzins] . . . . .	1157
§ 9a	[Änderungsvorbehalt] . . . . .	1178
<b>4. Rangstelle . . . . .</b>		<b>1185</b>
§ 10	[Rangstelle des Erbbaurechts] . . . . .	1185
<b>5. Anwendung des Grundstücksrechts . . . . .</b>		<b>1189</b>
§ 11	[Entsprechende Anwendung von Vorschriften des BGB] . . . . .	1189
<b>6. Bauwerk. Bestandteile . . . . .</b>		<b>1199</b>
§ 12	[Bestandteile des Erbbaurechts] . . . . .	1199
§ 13	[Untergang des Bauwerks] . . . . .	1202

<b>II. Grundbuchvorschriften</b> . . . . .	1202
§ 14 [Erbbaugrundbuch] . . . . .	1202
§ 15 [Zustimmung des Grundstückseigentümers] . . . . .	1205
§ 16 [Löschung des Erbbaurechts] . . . . .	1206
§ 17 [Bekanntmachungen von Eintragungen] . . . . .	1206
<b>III. Beleihung</b> . . . . .	1207
<b>1. Mündelhypothek.</b> . . . . .	1207
§ 18 [Zulässigkeit]. . . . .	1207
§ 19 [Anforderungen an Mündelsicherheit; Hypothekensummen] . . . . .	1207
§ 20 [Tilgungsmodalitäten] . . . . .	1207
§ 21 ( <i>weggefallen</i> ) . . . . .	1210
<b>2. Landesrechtliche Vorschriften</b> . . . . .	1210
§ 22 [Landesgesetzgebung] . . . . .	1210
<b>IV. Feuerversicherung, Zwangsversteigerung</b> . . . . .	1211
<b>1. Feuerversicherung</b> . . . . .	1211
§ 23 [Benachrichtigung des Grundstückseigentümers] . . . . .	1211
<b>2. Zwangsversteigerung.</b> . . . . .	1212
a) <b>des Erbbaurechts.</b> . . . . .	1212
§ 24 [Zwangsvollstreckung in das Erbbaurecht] . . . . .	1212
b) <b>des Grundstücks</b> . . . . .	1212
§ 25 [Erbbaurecht und Zwangsversteigerung des Grundstücks] . . . . .	1212
<b>V. Beendigung, Erneuerung, Heimfall.</b> . . . . .	1213
<b>1. Beendigung</b> . . . . .	1213
a) <b>Aufhebung</b> . . . . .	1213
§ 26 [Aufhebung des Erbbaurechts] . . . . .	1213
b) <b>Zeitablauf</b> . . . . .	1215
§ 27 [Entschädigung des Erbbauberechtigten; Anspruchsinhalt] . . . . .	1215
§ 28 [Entschädigungsforderung] . . . . .	1221
§ 29 [Belastung bei Zeitablauf] . . . . .	1222
§ 30 [Miet- und Pachtverhältnisse] . . . . .	1224
<b>2. Erneuerung</b> . . . . .	1225
§ 31 [Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts] . . . . .	1225
<b>3. Heimfall</b> . . . . .	1229
§ 32 [Vergütung für das Erbbaurecht] . . . . .	1229
§ 33 [Fortbestand dinglicher Rechte] . . . . .	1233
<b>4. Bauwerk</b> . . . . .	1236
§ 34 [Kein Wegnahme- und Zueignungsanspruch des Erbbauberechtigten] . . . . .	1236



<b>VI. Schlußbestimmungen</b> . . . . .	1236
§ 35 [Erbbauzins] . . . . .	1236
§ 36 ( <i>weggefallen</i> ) . . . . .	1237
§ 37 ( <i>weggefallen</i> ) . . . . .	1237
§ 38 [Altrechte]. . . . .	1237
§ 39 [Abgabenprivileg bei Eigentumserwerb durch Erbbauberechtigten] . . . . .	1239
 <b>Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)</b> . . . . .	 1241
<b>Teil 1 Wohnungseigentum.</b> . . . . .	1241
<b>Abschnitt 1 Begriffsbestimmungen</b> . . . . .	1241
§ 1 Begriffsbestimmungen . . . . .	1241
<b>Abschnitt 2 Begründung des Wohnungseigentums</b> . . . . .	1244
§ 2 Arten der Begründung. . . . .	1244
§ 3 Vertragliche Einräumung von Sondereigentum. . . . .	1246
§ 4 Formvorschriften . . . . .	1247
§ 5 Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums . . . . .	1249
§ 6 Unselbständigkeit des Sondereigentums . . . . .	1251
§ 7 Grundbuchvorschriften . . . . .	1253
§ 8 Teilung durch den Eigentümer . . . . .	1255
§ 9 Schließung der Wohnungsgrundbücher . . . . .	1257
<b>Abschnitt 3 Rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer</b> . . . . .	1259
§ 9a Gemeinschaft der Wohnungseigentümer . . . . .	1259
§ 9b Vertretung. . . . .	1263
<b>Abschnitt 4 Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer</b> . . . . .	 1265
§ 10 Allgemeine Grundsätze . . . . .	1265
§ 11 Aufhebung der Gemeinschaft. . . . .	1268
§ 12 Veräußerungsbeschränkung . . . . .	1270
§ 13 Rechte des Wohnungseigentümers aus dem Sondereigentum . . . . .	1271
§ 14 Pflichten des Wohnungseigentümers . . . . .	1273
§ 15 Pflichten Dritter . . . . .	1275
§ 16 Nutzungen und Kosten . . . . .	1277
§ 17 Entziehung des Wohnungseigentums . . . . .	1279
§ 18 Verwaltung und Benutzung . . . . .	1282
§ 19 Regelung der Verwaltung und Benutzung durch Beschluss . . . . .	1284
§ 20 Bauliche Veränderungen . . . . .	1287
§ 21 Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen . . . . .	1291
§ 22 Wiederaufbau . . . . .	1294
§ 23 Wohnungseigentümersammlung . . . . .	1295
§ 24 Einberufung, Vorsitz, Niederschrift . . . . .	1299
§ 25 Beschlussfassung . . . . .	1303

## Inhaltsverzeichnis

---

§ 26	Bestellung und Abberufung des Verwalters . . . . .	1306
§ 26a	Zertifizierter Verwalter . . . . .	1308
§ 27	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters . . . . .	1309
§ 28	Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht . . . . .	1310
§ 29	Verwaltungsbeirat . . . . .	1315
<b>Abschnitt 5 Wohnungserbbaurecht . . . . .</b>		<b>1318</b>
§ 30	Wohnungserbbaurecht . . . . .	1318
<b>Teil 2 Dauerwohnrecht . . . . .</b>		<b>1318</b>
§ 31	Begriffsbestimmungen . . . . .	1318
§ 32	Voraussetzungen der Eintragung . . . . .	1319
§ 33	Inhalt des Dauerwohnrechts . . . . .	1320
§ 34	Ansprüche des Eigentümers und der Dauerwohnberechtigten . . . . .	1323
§ 35	Veräußerungsbeschränkung . . . . .	1323
§ 36	Heimfallanspruch . . . . .	1324
§ 37	Vermietung . . . . .	1325
§ 38	Eintritt in das Rechtsverhältnis . . . . .	1325
§ 39	Zwangsversteigerung . . . . .	1326
§ 40	Haftung des Entgelts . . . . .	1327
§ 41	Besondere Vorschriften für langfristige Dauerwohnrechte . . . . .	1327
§ 42	Belastung eines Erbbaurechts . . . . .	1328
<b>Teil 3 Verfahrensvorschriften . . . . .</b>		<b>1328</b>
§ 43	Zuständigkeit . . . . .	1328
§ 44	Beschlussklagen . . . . .	1330
§ 45	Fristen der Anfechtungsklage . . . . .	1334
<b>Teil 4 Ergänzende Bestimmungen . . . . .</b>		<b>1334</b>
§ 46	Veräußerung ohne erforderliche Zustimmung . . . . .	1334
§ 47	Auslegung von Altvereinbarungen . . . . .	1335
§ 48	Übergangsvorschriften . . . . .	1336
§ 49	Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse . . . . .	1338
<b>Systematische Darstellung Wertermittlung von Immobilien . . . . .</b>		<b>1339</b>
<b>Anhänge . . . . .</b>		<b>1389</b>
Anhang 1	Verordnung zur Durchführung der Grundbuchordnung (Grundbuchverfügung – GBV) . . . . .	1389
Anhang 2	Verordnung über die Anlegung und Führung von Gebäudegrundbüchern (Gebäudegrundbuchverfügung – GGV) . . . . .	1427
Anhang 3	Verordnung über die Anlegung und Führung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher (Wohnungsgrundbuchverfügung – WGV) . . .	1434
<b>Stichwortverzeichnis . . . . .</b>		<b>1437</b>

### E. Verletzung

- 31 Der Rechtscharakter des § 46 GBO ist der einer formellen **Ordnungsvorschrift**.<sup>89</sup> Allerdings führt eine Löschung, die nicht ordnungsgemäß nach Abs. 1 oder Abs. 2 durchgeführt worden ist im Falle der Aufhebung eines Rechts nach § 875 BGB nicht zum materiellen Erlöschen des Rechts, denn dieses besteht weiterhin, das Grundbuch ist nicht unrichtig. Daher ist § 46 GBO verfahrensrechtlich eine Mussvorschrift, keine Sollvorschrift (s. Rdn. 3).
- 32 Wird bei der Eintragung des **Löschungsvermerks** nicht das Unterzeichnungsgebot des § 44 Abs. 1 GBO eingehalten oder unterbleibt der Vermerk sogar vollständig, wirkt sich dies unmittelbar auf das materielle Erfordernis des Tatbestands »Löschung« (§ 875 BGB) aus. Der Vorschrift des § 46 Abs. 1 GBO kommt daher materielle Bedeutung zu (s. dazu § 44 GBO Rdn. 3, 24). Das Grundbuch wird in der Folge nicht unrichtig, denn das Recht besteht ohne wirksame Löschung weiterhin so wie es eingetragen ist.<sup>90</sup> Ein unterbliebener Löschungsvermerk kann nachgeholt, ein fehlerhafter nachträglich korrigiert werden, wenn zu diesem Zeitpunkt die Eintragungsvoraussetzungen noch vorliegen (s. § 44 GBO Rdn. 29). Da eine Berichtigungslöschung lediglich deklaratorisch wirkt, führt insoweit ein unterbliebener oder unwirksamer Löschungsvermerk zu keinerlei materiellen Rechtsfolgen, das Recht ist bereits außerhalb des Grundbuchs erloschen; allerdings bleibt das Grundbuch weiterhin unrichtig. Ein noch eingetragenes, bereits außerhalb des Grundbuchs erloschenes Recht kann nicht gutgläubig erworben werden.<sup>91</sup>
- 33 Unterbleibt die gewollte **Löschung durch Nichtmitübertragung** nach § 46 Abs. 2 GBO, d.h. das Recht wird mit übertragen, kann die Löschung im anderen, neuen Blatt nur durch Löschungsvermerk nach § 46 Abs. 1 GBO nachgeholt werden.<sup>92</sup> Voraussetzung ist, dass zu diesem Zeitpunkt die Eintragungsvoraussetzungen noch vorliegen.<sup>93</sup> Die Übertragung kann nicht rückgängig gemacht werden.<sup>94</sup> Gegen die unterbliebene Löschung durch Mitübertragung ist in Fällen des § 875 BGB kein Amtswiderspruch nach § 53 Abs. 1 Satz 1 GBO zulässig, denn das Grundbuch ist nicht unrichtig (s.a. Rdn. 32).

### F. Rechtsbehelf

- 34 Der Löschungsvermerk nach § 46 Abs. 1 GBO als auch die fiktive Löschung nach § 46 Abs. 2 GBO sind Eintragungen (s. Rdn. 2, 15), so dass lediglich die beschränkte Beschwerde nach § 71 Abs. 2 Satz 2 GBO zulässig ist. Es kann verlangt werden, dass das Grundbuchamt angewiesen wird, nach § 53 GBO einen Amtswiderspruch einzutragen. Die Beschwerde gegen die Eintragung mit dem Ziel der Wiedereintragung des gelöschten Rechts ist nach § 71 Abs. 2 Satz 1 GBO unzulässig (s. § 71 GBO Rdn. 22).

## § 47 [Eintragung gemeinschaftlicher Rechte bzw. von Rechten einer GbR]

*[in der bis 31.12.2023 gültigen Fassung:]*

- (1) Soll ein Recht für mehrere gemeinschaftlich eingetragen werden, so soll die Eintragung in der Weise erfolgen, daß entweder die Anteile der Berechtigten in Bruchteilen angegeben werden oder das für die Gemeinschaft maßgebende Rechtsverhältnis bezeichnet wird.
- (2) <sup>1</sup>Soll ein Recht für eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts eingetragen werden, so sind auch deren Gesellschafter im Grundbuch einzutragen. <sup>2</sup>Die für den Berechtigten geltenden Vorschriften gelten entsprechend für die Gesellschafter.

<sup>89</sup> Meikel/Böhringer, § 46 GBO Rn. 58.

<sup>90</sup> Meikel/Böhringer, § 46 GBO Rn. 59.

<sup>91</sup> Zweifelhaft Meikel/Böhringer, § 46 GBO Rn. 60.

<sup>92</sup> Bauer/Schaub/Weber, § 46 GBO Rn. 28; Schöner/Stöber, Rn. 288.

<sup>93</sup> Meikel/Böhringer, § 46 GBO Rn. 138.

<sup>94</sup> Böhringer, BWNotZ 1988, 84.

[in der ab. 01.01.2024 gültigen Fassung:]<sup>1</sup>

(1) Soll ein Recht für mehrere gemeinschaftlich eingetragen werden, so soll die Eintragung in der Weise erfolgen, daß entweder die Anteile der Berechtigten in Bruchteilen angegeben werden oder das für die Gemeinschaft maßgebende Rechtsverhältnis bezeichnet wird.

(2) Für eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts soll ein Recht nur eingetragen werden, wenn sie im Gesellschaftsregister eingetragen ist.

Übersicht	Rdn.		Rdn.
A. Eintragung eines Rechtes für mehrere gemeinschaftlich (§ 47 Abs. 1 GBO) .	1	I. Allgemeines . . . . .	56
I. Normzweck . . . . .	1	II. Eintragung der Gesellschafter (§ 47 Abs. 2 Satz 1 GBO) . . . . .	59
II. Anwendungsbereich . . . . .	2	1. Eintragung . . . . .	59
1. Ein Recht . . . . .	2	2. Erwerb durch GbR . . . . .	61
2. Mehrere gemeinschaftlich . . . . .	3	3. Zwangsvollstreckung . . . . .	62
3. Besonderheiten . . . . .	5	a) GbR als Gläubigerin . . . . .	62
III. Eintragbare Gemeinschaftsverhältnisse	8	b) GbR als Schuldnerin . . . . .	65
1. Ort der Eintragung . . . . .	8	4. Änderungen . . . . .	66
2. Bruchteilsgemeinschaft . . . . .	9	a) Bezeichnung . . . . .	66
3. Gesamthandsgemeinschaft . . . . .	12	b) Sitzverlegung . . . . .	67
4. Gesamtberechtigung . . . . .	18	c) Gesellschafterwechsel . . . . .	68
a) Gesamtgläubiger gem. § 428 BGB . . . . .	18	5. Altfälle/Übergangsrecht . . . . .	69
b) Mitgläubiger gem. § 432 BGB . . . . .	21	a) Eintragung zur gesamten Hand . . . . .	69
IV. Einzelfälle . . . . .	22	b) Namens-GbR . . . . .	70
1. Eigentum . . . . .	22	III. Anwendung der für die GbR geltenden Vorschriften für die Gesellschafter (§ 47 Abs. 2 Satz 2 GBO) . . . . .	72
2. Erbbaurecht . . . . .	23	IV. Verletzung . . . . .	75
3. Grunddienstbarkeit . . . . .	24	C. § 47 Abs. 2 GBO in der Fassung vom 10.08.2021, wirksam vom 01.01.2024 an . . . . .	76
4. Beschränkt persönliche Dienstbarkeit . . . . .	29	I. Bedeutungswandel des § 47 Abs. 2 GBO k.F. im Gefüge der Rechtsänderungen aufgrund des Personengesellschaftsrechtsmodernisierungsgesetzes – MoPeG . . . . .	76
5. Wohnungsrecht gem. § 1093 BGB . . . . .	30	II. Eintragung eines Rechts für die GbR . . . . .	87
6. Dauerwohnrecht/Dauernutzungsrecht . . . . .	31	III. Voreintragung der GbR entsprechend § 47 Abs. 2 GBO k.F. – Übergangsregelung Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB k.F. . . . .	90
7. Nießbrauch . . . . .	32	IV. Namensänderung der GbR . . . . .	95
8. Reallast . . . . .	33	V. Gesellschafterwechsel (Übergangsregelung Art. 229 § 21 Abs. 2 EGBGB k.F.) . . . . .	96
a) Subjektiv-persönliche . . . . .	33	VI. Nachträgliche Eintragung in das Gesellschaftsregister . . . . .	99
b) Subjektiv-dingliche . . . . .	34	VII. Zwangsvollstreckung für GbR . . . . .	100
9. Altenteil . . . . .	35	VIII. Zwangsvollstreckung gegen GbR . . . . .	102
10. Dingliches Vorkaufsrecht . . . . .	36	IX. Änderung des § 15 GBV . . . . .	104
11. Grundpfandrecht . . . . .	37	X. Verein ohne Rechtspersönlichkeit . . . . .	106
12. Vormerkung . . . . .	38	XI. Verletzung . . . . .	110
13. Widerspruch . . . . .	42		
V. Eintragungsverfahren . . . . .	43		
1. Allgemein . . . . .	43		
2. Bewilligung . . . . .	44		
3. Auffassung . . . . .	45		
4. Ersuchen . . . . .	49		
5. Zwangsvollstreckung . . . . .	50		
VI. Wirkung . . . . .	51		
VII. Verletzung . . . . .	52		
B. Eintragung eines Rechtes für eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (§ 47 Abs. 2 GBO, gültig bis 31.12.2023) . . . . .	56		

<sup>1</sup> BGBl. I 2021, S. 3436.

## A. Eintragung eines Rechtes für mehrere gemeinschaftlich (§ 47 Abs. 1 GBO)

### I. Normzweck

- 1 Diese an das Grundbuchamt gerichtete Verfahrensvorschrift<sup>2</sup> regelt für den Fall, dass ein Recht mehreren Personen gemeinschaftlich zusteht, die Notwendigkeit der Eintragung des von den Beteiligten materiell-rechtlich im Hinblick auf das **Außenverhältnis**<sup>3</sup> gestalteten Gemeinschaftsverhältnisses. Denkbare Gemeinschaftsverhältnisse im Sinne dieser Vorschrift sind die Bruchteilsgemeinschaft, die Gesamthandsgemeinschaft, die Gesamtgläubigerschaft (Gesamtberechtigung) gem. § 428 BGB<sup>4</sup> sowie die Mitgläubigerschaft gem. § 432 BGB.<sup>5</sup> Grund der Regelung ist, dass die **Verfügungsberechtigung** der einzelnen Mitberechtigten in den verschiedenen Gemeinschaftsverhältnissen unterschiedlich ist und im Grundbuch zu sehen sein soll;<sup>6</sup> die Norm folgt dem das Grundbuchrecht beherrschenden **Bestimmtheitsgrundsatz**.<sup>7</sup> Im Grundbuch wird das Gemeinschaftsverhältnis allerdings nicht umfassend bei dem Recht publiziert, sondern die Eintragung ist für den Leser – schlagwortartig – reduziert auf die Möglichkeit des Erkennens der Verfügungsberechtigung der Mitberechtigten in der jeweils gebuchten Gemeinschaftsform.<sup>8</sup> Für das Grundbuchamt ist das gem. § 47 Abs. 1 GBO eingetragene Gemeinschaftsverhältnis Grundlage für seine Entscheidung über die von der materiellen Verfügungsberechtigung abgeleitete formelle Bewilligungsberechtigung (dazu § 19 GBO Rdn. 24 ff.).<sup>9</sup>

### II. Anwendungsbereich

#### 1. Ein Recht

- 2 Der vom Gesetzgeber in Abs. 1 verwendete Ausdruck »Recht« ist weit auszulegen, die Norm findet Anwendung für dingliche Rechte aller Art, also das Eigentum als auch andere eintragbare dingliche Rechte, soweit an ihnen ein Gemeinschaftsverhältnis begründet werden kann.<sup>10</sup> Sie ist darüber hinaus auf Verfügungsbeschränkungen, Vormerkungen<sup>11</sup> und Widersprüche<sup>12</sup> entsprechend anzuwenden (s.a. Rdn. 83).<sup>13</sup> § 47 Abs. 1 GBO gilt für ursprüngliche und auch nachträgliche Eintragungen, ebenso für rechtsbegründende oder berichtigende. Die Eintragung muss gerichtet sein auf die Eintragung »eines« Rechtes für Mehrere. Bei sog. Sammelbuchungen (s. § 44 GBO Rdn. 34, 35) mehrerer Rechte für einen Berechtigten unter einer lfd. Nummer ist § 47 Abs. 1 GBO nicht anwendbar.

#### 2. Mehrere gemeinschaftlich

- 3 Es muss sich nach Abs. 1 um ein Recht handeln, das für »mehrere« gemeinschaftlich eingetragen werden soll, also müssen mehrere rechtsfähige Personen – natürliche und/oder juristische – die Berechtigtengemeinschaft bilden. Soll das Recht einer juristischen Person oder einer rechtsfähigen Personengesellschaft, z.B. einer Handels- oder Partnerschaftsgesellschaft, allein zustehen, ist § 47 Abs. 1 GBO nicht einschlägig.<sup>14</sup> Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts galt bis zur Entscheidung des

2 Zur Entstehungsgeschichte: *Güthe/Triebel*, § 47 GBO Rn. 1.

3 Vgl. BGH, MDR 2020, 981 = NotBZ 2020, 429.

4 BGH, Rpfleger 1998, 17; KEHE/*Keller*, § 47 GBO Rn. 1.

5 KEHE/*Keller*, § 47 GBO Rn. 2; allgemein: *Jung/Szalai*, notar 2022, 53.

6 Denkschrift GBO, *Hahn/Mugdan*, 56.

7 BGH, Rpfleger 1980, 464, 465; BGH Rpfleger 1998, 17; OLG Zweibrücken, Rpfleger 1985, 284, 285; *Güthe/Triebel*, § 47 GBO Rn. 2; Meikel/*Böhringer*, § 47 GBO Rn. 1; *Demharter*, § 47 GBO Rn. 1 m.w.N.; KEHE/*Keller*, § 47 GBO Rn. 1.

8 OLG München, OLGR 2005, 491 = Rpfleger 2005, 530; Meikel/*Böhringer*, § 47 GBO Rn. 1.

9 Meikel/*Böhringer*, § 47 GBO Rn. 2; *Böttcher*, RpfStud. 2010, 162.

10 *Güthe/Triebel*, § 47 GBO Rn. 3.

11 BGH, Rpfleger 1998, 17; a.A. Bauer/*Schaub/Wegmann*, § 47 GBO Rn. 29, 29b, 29c, 131.

12 KG, KGJ 29, 236.

13 Meikel/*Böhringer*, § 47 GBO Rn. 5.

14 Vgl. *Güthe/Triebel*, § 47 GBO Rn. 4.

BGH vom 29.01.2001<sup>15</sup> als nicht rechtsfähig, das Urteil erkennt der **GbR-Außengesellschaft**, soweit sie durch Teilnahme am Rechtsverkehr eigene Rechte und Pflichten begründet, die Rechtsfähigkeit zu, somit ist § 47 Abs. 1 GBO nicht mehr anzuwenden. Die Eintragung eines Rechtes für eine GbR ist in § 47 Abs. 2 GBO normiert.

Ein **subjektiv-dingliches Recht**, z.B. Grunddienstbarkeit, wird für den jeweiligen Eigentümer eines Grundstücks (auch Wohnungseigentum) eingetragen, dabei kann es sich auch um eine Personennmehrheit handeln.<sup>16</sup> Diese Personen werden jedoch nicht bei der Grunddienstbarkeit als Berechtigte eingetragen, somit greift § 47 Abs. 1 GBO nicht,<sup>17</sup> auch wenn das herrschende Grundstück in Wohnungseigentum aufgeteilt ist.<sup>18</sup> Zulässig ist nach h.M. die Eintragung »einer« **Grunddienstbarkeit** für jeweilige Eigentümer **mehrerer selbständiger Grundstücke**,<sup>19</sup> auch für jeweilige Eigentümer mehrerer Wohnungs-/Teileigentumsrechte, als Gesamtgläubiger i.S.v. § 428 BGB<sup>20</sup> oder Mitgläubiger nach § 432 BGB<sup>21</sup>, so dass § 47 Abs. 1 GBO anzuwenden ist.<sup>22</sup> Siehe dazu Rdn. 26.

### 3. Besonderheiten

- a) Nicht anwendbar ist § 47 Abs. 1 GBO bei der Eintragung von Rechten für **unbekannte Berechtigte**, z.B. unbekannte Erben, noch nicht gezeugte Kinder, Vormerkung für noch zu benennende Dritte.<sup>23</sup>
- b) § 47 Abs. 1 GBO gilt nicht für gemeinschaftliche **Sondernutzungsrechte**. Diese werden nur als Ausschluss der Benutzungsbefugnis der nichtberechtigten Wohnungseigentümer eingetragen.<sup>24</sup>
- c) Bei der Eintragung von **Sukzessiv- oder Alternativberechtigungen**<sup>25</sup> ist § 47 Abs. 1 GBO grundsätzlich nicht einschlägig; die Rechte stehen verschiedenen Berechtigten nacheinander zu.<sup>26</sup>

## III. Eintragbare Gemeinschaftsverhältnisse

### 1. Ort der Eintragung

Die **Eintragung** von Eigentümergemeinschaften ist in § 9 Abs. 1 Buchst. a), b) GBV geregelt. Nach § 9 Abs. 1 Buchst. b) ist in Sp. 2 der Abt. I bei den Namen der Eigentümer von Amts wegen<sup>27</sup> das Gemeinschaftsverhältnis gem. § 47 GBO anzugeben. In Abt. II erfolgt bei Ersteintragungen die Eintragung des Gemeinschaftsverhältnisses bei den Berechtigten in der Sp. 3 (§ 10 Abs. 4 GBV),<sup>28</sup> später ggf. in der Veränderungsspalte; in Abt. III bei Ersteintragungen bei den Berechtigten in der Sp. 4 (§ 11 Abs. 5 GBV), später ggf. in der Veränderungsspalte.

15 BGH, BGHZ 146, 341 = Rpfleger 2001, 246.

16 OLG Köln, NJW-RR 1993, 982.

17 Staudinger/Weber, § 1018 BGB Rn. 47.

18 OLG Düsseldorf, MittRhNotK 1988, 175; OLG Stuttgart, NJW-RR 1990, 659.

19 Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 142 ff.; *Schöner/Stöber*, Rn. 1124; a.A. Bauer/Schaub/Wegmann, § 47 GBO Rn. 84.

20 BGH, Rpfleger 1967, 143; OLG Rostock, NotBZ 2011, 301; OLG Düsseldorf, FGPrax 2020, 160 = MDR 2020, 918; Staudinger/Weber, § 1018 BGB Rn. 51; Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 145 m.w.N.; Meikel/Grziwotz, GBO, Einl. B Rn. 329; *Schöner/Stöber*, Rn. 1125.

21 KG, Rpfleger 2018, 434; Staudinger/Weber, § 1018 BGB Rn. 51; Meikel/Grziwotz, GBO, Einl. B Rn. 329; *Schöner/Stöber*, Rn. 1125; a.A. OLG Rostock, NotBZ 2011, 301.

22 OLG Düsseldorf, FGPrax 2020, 160 = MDR 2020, 918; OLG Frankfurt, NJW 1969, 469; Grüneberg/Herrler, § 1018 BGB Rn. 3; juris-PK-BGB/Münch, § 1018 BGB Rn. 41; *Schöner/Stöber*, Rn. 1124; Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 15, 142–145 m.w.N.

23 Ausführlich Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 10–13.

24 Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 14 m.w.N.; Hügel/Reetz, § 47 GBO Rn. 12.

25 Ausführlich: Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 300 ff.; *Schöner/Stöber*, Rn. 261a ff.

26 KEHE/Keller, § 47 GBO Rn. 8.

27 Meikel/Schneider, § 9 GBV Rn. 19.

28 Meikel/Schneider, § 10 GBV Rn. 24.

## 2. Bruchteilsgemeinschaft

- 9 Die Bruchteilsgemeinschaft ist in den §§ 741 ff. BGB normiert. Ein einziges Recht (z.B. Grundstückseigentum) steht mehreren Berechtigten zu **ideellen Bruchteilen**, nicht realen Teilen, gemeinschaftlich zu, wenn nichts anderes bestimmt ist. Anders als in einer Gesamthandsgemeinschaft (z.B. Erbengemeinschaft) kann jeder Teilhaber über seinen Anteil verfügen (§ 747 Satz 1 BGB), z.B. durch Veräußerung oder Belastung. Über den Gegenstand (z.B. Grundstück) im Ganzen durch Veräußerung oder Belastung können die Teilhaber nur gemeinschaftlich verfügen. Teilhaber der Bruchteilsgemeinschaft können natürliche oder juristische Personen, rechtsfähige Personengesellschaften, Gesamthandsgemeinschaften als auch ggf. (im Wohnungseigentum) Unterbruchteilsgemeinschaften sein.<sup>29</sup>
- 10 Nach § 742 BGB stehen den Teilhabern zwar im Zweifel gleiche Anteile zu. Im **Grundbucheintragungsverfahren** müssen sich die Bruchteile jedoch zweifelsfrei aus den Eintragungsunterlagen ergeben.<sup>30</sup> Auch beim Grundstückserwerb durch **Eheleute** darf das Grundbuchamt nicht einfach unterstellen, dass diese in Bruchteilsgemeinschaft und zu gleichen Anteilen erwerben; denkbar ist auch ein Erwerb in Gütergemeinschaft (Gesamthand)<sup>31</sup> oder GbR<sup>32</sup>. Kein Gemeinschaftsverhältnis i.S.d. § 47 Abs. 1 GBO sind die Bezeichnungen »als Eheleute«<sup>33</sup> oder »in Zugewinnngemeinschaft«. Ggf. ist bei unvollständigen oder unklaren Angaben immer eine Zwischenverfügung gem. § 18 Abs. 1 GBO veranlasst.
- 11 In der **Eintragung** (s. Rdn. 8) sind die Bruchteilsquoten bei den Berechtigten zu beziffern, z.B. »zu 1/2 Anteil«.<sup>34</sup> Die Tatsache, dass es sich bei den Erwerbern um Eheleute handelt, ist im Grundbuch im Rahmen des § 47 Abs. 1 GBO nicht eintragbar.<sup>35</sup> Auch ist der gesetzliche Güterstand der Zugewinnngemeinschaft kein eintragungsfähiges Gemeinschaftsverhältnis i.S.d. § 47 GBO. Erwirbt ein Bruchteilseigentümer weitere Anteile, verschmelzen sie mit dem bisherigen Anteil, der seine Selbstständigkeit verliert; der veränderte Anteil ist mit einem **einheitlichen Bruchteil** zu bezeichnen.<sup>36</sup>

## 3. Gesamthandsgemeinschaft

- 12 In Gesamthandsgemeinschaften steht das Recht den Berechtigten zur gesamten Hand zu, d.h. sie können über das Grundstücksrecht – im Unterschied zur Bruchteilsgemeinschaft – nur gemeinsam verfügen (§§ 719 Abs. 1, 1419 Abs. 1, 2033 BGB).<sup>37</sup> Sie existieren nur in den vom Gesetz bestimmten Fällen: Grundbuchfähige Gesamthandsgemeinschaften sind die **Erbengemeinschaft** (§§ 2032 ff. BGB)<sup>38</sup> am ungeteilten Nachlass, die eheliche **Gütergemeinschaft** (§§ 1416 ff. BGB)<sup>39</sup> und die fortgesetzte Gütergemeinschaft (§§ 1485 ff. BGB)<sup>40</sup>. Die Güterstandsregelungen des ehelichen Familienrechts gelten entsprechend für die **Lebenspartnerschaft** (§ 7 LPartG).<sup>41</sup>

29 Ausführlich Staudinger/von Proff, § 741 BGB Rn. 68–71, 146.

30 RGZ 54, 86; KGJ 27, 147; Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 181, 182; Hügel/Reetz, § 47 GBO Rn. 53.

31 Dazu Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 63 ff.

32 BGH, Rpfleger 1982, 23; Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 89 m.w.N., 182; KEHE/Keller, § 47 GBO Rn. 18.

33 Meikel/Schneider, § 9 GBV Rn. 21.

34 Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 181 ff. m.w.N.; Fassungsverschlage: Meikel/Schneider, § 9 GBV Rn. 20, 40; Schöner/Stöber, Rn. 256.

35 OLG Düsseldorf, FGPrax 2016, 51 = FamRZ 2016, 724; Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 182.

36 Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 184; Schöner/Stöber, Rn. 256.

37 Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 59, 61.

38 Dazu Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 75 ff.

39 Dazu Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 64 ff.

40 Dazu Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 70 ff.

41 Dazu Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 224 ff.

Die **Gesellschaft bürgerlichen Rechts** (GbR)<sup>42</sup> ist ein Personenverband zur gesamten Hand, allerdings hat ihr der *BGH* (s. Rdn. 3) die (Teil-)Rechtsfähigkeit zuerkannt, soweit sie durch die Teilnahme am Rechtsverkehr eigene Rechte und Pflichten begründet. Im Grundbuchverkehr nimmt sie als rechtsfähige Außengesellschaft teil, so dass § 47 Abs. 1 GBO nicht mehr einschlägig ist,<sup>43</sup> sondern § 47 Abs. 2 GBO. 13

Für den **nicht rechtsfähigen Verein**<sup>44</sup> finden gem. § 54 BGB die Vorschriften über die GbR Anwendung, es handelt sich um einen Personenverband zur gesamten Hand (s. Rdn. 80). Der *BGH* hat in seiner Entscheidung vom 21.01.2016<sup>45</sup> zwar die Frage der Rechtsfähigkeit offengelassen, aber entschieden, dass der Verein allein mit seinem Vereinsnamen nicht eingetragen werden kann. Er verlangt »eine Gleichbehandlung des nichtrechtsfähigen Vereins und der GbR im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Eintragung der Mitglieder«. In den Gründen wird eine Eintragung entsprechend § 47 Abs. 2 GBO aufgezeigt. Dem entsprechend kann von der Grundbuchfähigkeit ausgegangen werden mit der Folge der Anwendung des § 47 Abs. 2 GBO.<sup>46</sup> 14

**Politische Parteien** (auch ihre Gebietsverbände der höchsten Stufe)<sup>47</sup> als nicht rechtsfähige Vereine werden unter ihrem Namen in das Grundbuch eingetragen. Die Anerkennung der Grundbuchfähigkeit politischer Parteien trägt der Sonderstellung Rechnung, die diesen nach Art. 21 GG im demokratischen Rechtsstaat zukommt und die in den Regelungen des Gesetzes über die politischen Parteien eine besondere gesetzliche Ausgestaltung erfahren hat.<sup>48</sup> 15

Grundbuchfähig sind **Personenhandelsgesellschaften** (oHG und KG), sie werden gem. § 15 Abs. 1 Buchst. b) GBV unter ihrer Firma eingetragen. Diese Gesamthandsgemeinschaften sind durch § 124, 161 Abs. 2 HGB grundbuchfähig. Die Europäische Wirtschaftliche Interessenvereinigung (EWIV) gilt als oHG i.S.d. HGB (§ 1 EWIG-AG) und ist deshalb ebenso zu behandeln.<sup>49</sup> Die **Partnerschaftsgesellschaft** erlangt mit Eintragung in das Partnerschaftsregister Rechtsfähigkeit (§ 7 Abs. 2 PartGG) und damit Grundbuchfähigkeit, s. § 15 Abs. 1 Buchst. b) GBV. 16

Da die Gesamthandsgemeinschaften rechtlich verschieden ausgestaltet sind, reichen aufgrund des Bestimmtheitsgrundsatzes in der **Eintragung** allgemeine Zusätze bei den mehreren Berechtigten – die sämtlich gem. § 15 GBV i.V.m. § 9 Abs. 1 Buchst. a) GBV im numerischen System einzutragen sind – wie »zur gesamten Hand« oder »als Gesamtberechtigte« nicht aus.<sup>50</sup> Das konkrete Gemeinschaftsverhältnis ist einzutragen, z.B. »in Erbengemeinschaft« oder »in Gütergemeinschaft« oder »in fortgesetzter Gütergemeinschaft«.<sup>51</sup> Eine im Innenverhältnis der Berechtigten bestehende Quote, so z.B. der Erbanteil, ist (zusätzlich) nicht eintragungsfähig;<sup>52</sup> der Leser des Grundbuchs könnte evtl. hierin eine auseinandergesetzte Erbengemeinschaft zu Bruchteilen vermuten. Nach Tod 17

42 Dazu Meikel/*Böhringer*, § 47 GBO Rn. 84 ff.

43 Zweifelhaft: KEHE/*Keller*, § 47 GBO Rn. 20.

44 Dazu Meikel/*Böhringer*, § 47 GBO Rn. 106 ff.

45 *BGH*, Rpfleger 2016, 470 = FGPrax 2016, 97.

46 *Grüneberg/Ellenberger*, § 54 BGB Rn. 2, 8; Meikel/*Böhringer*, § 47 GBO Rn. 107, 277, 278; KEHE/*Keller*, § 5 Einl. Rn. 56; widersprüchlich: *ders.*, § 47 GBO Rn. 16; *Terner*, ZNotP 2009, 132, 137; *ders.*, DNotZ 2010, 5, 15; *Hügel/Reetz*, § 47 GBO Rn. 59; widersprüchlich *ders.*, § 47 GBO Rn. 58; Eintragung gem. § 47 Abs. 1 GBO; a.A. *Bauer/Schaub/Bauer*, § 13 GBO Rn. 37 (nur unter Vereinsnamen); *Schöner/Stöber*, Rn. 246, 259 (gem. § 46 Abs. 1 GBO).

47 Meikel/*Schneider*, § 15 GBV Rn. 38.

48 *BGH*, Rpfleger 2016, 470 = FGPrax 2016, 97; OLG Celle, NJW 2004, 1743; OLG Zweibrücken, NJW-RR 2000, 749 und NJW-RR 1986, 181.

49 Meikel/*Böhringer*, § 47 GBO Rn. 99 ff.; Meikel/*Schneider*, § 15 GBV Rn. 40; *Böhringer*, BWNotZ 1990, 129, 131.

50 *KG*, Rpfleger 1985, 435; OLG Frankfurt, FGPrax 2019, 57; Meikel/*Böhringer*, § 47 GBO Rn. 189; *Schöner/Stöber*, Rn. 259; *Hügel/Reetz*, § 47 GBO Rn. 58, 69; *Dembarter*, § 47 GBO Rn. 21.

51 Ausführlich Meikel/*Böhringer*, § 47 GBO Rn. 189 ff.

52 Meikel/*Böhringer*, § 47 GBO Rn. 189, 231; *Hügel/Reetz*, § 47 GBO Rn. 71.



eines Miterben muss eine ggf. entstandene Untererbengemeinschaft<sup>53</sup> als solche ersichtlich sein. Ausländische Güterstände<sup>54</sup> sind ggf. eintragungsfähig, ebenso ausländische Erbengemeinschaften<sup>55</sup>. Die erforderlichen Angaben müssen sich aus den **Eintragungsunterlagen** ergeben; wenn nicht, hat eine Zwischenverfügung gem. § 18 Abs. 1 GBO zu ergehen.

#### 4. Gesamtberechtigung

##### a) Gesamtgläubiger gem. § 428 BGB

- 18 Gesamtgläubiger<sup>56</sup> sind jeweils berechtigt, die ganze Leistung oder einen Teil davon zu fordern, die der Schuldner aber nur einmal wahlweise an einen der Gläubiger zu bewirken hat (§ 428 BGB). Der Begriff steht spiegelbildlich zur Gesamtschuldnerschaft (§ 421 BGB). Bei § 428 BGB handelt es sich um eine zunächst schuldrechtliche Norm, die allerdings im Sachenrecht Bedeutung erlangt hat; sie kann nach allg. Meinung auch an *fast* allen **beschränkten dinglichen Sachenrechten** bestehen,<sup>57</sup> jedoch **nicht am Eigentum**<sup>58</sup> und am dinglichen Vorkaufsrecht (s. § 53 GBO Rdn. 50). In der Folge hat der Eigentümer die Wahl, an welchen der Gläubiger er leisten möchte.
- 19 Die mehreren Berechtigten werden gem. § 15 GBV eingetragen mit dem Zusatz »als Gesamtgläubiger« oder »als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB«. Die Formulierung »als Gesamtberechtigte« ohne Zusatz in der Eintragung ist nicht ausreichend, fehlen entsprechende Angaben in den Eintragungsunterlagen, ist Zwischenverfügung gem. § 18 Abs. 1 GBO zu erlassen.<sup>59</sup>
- 20 Wird über das in Gesamtgläubigerschaft eingetragene Recht verfügt (z.B. Abtretung, Inhaltsänderung, Löschung), müssen sämtliche Berechtigte mitwirken, denn ihnen steht nur gemeinsam die **Verfügungs- und Bewilligungsberechtigung** über das ganze Recht zu.<sup>60</sup> Steht eine Hypothek mehreren Gläubigern gem. § 428 BGB zu, darf einer allein wirksam die löschungsfähige **Quittung** erteilen.<sup>61</sup>

##### b) Mitgläubiger gem. § 432 BGB

- 21 In der Mitgläubigerschaft gem. § 432 BGB<sup>62</sup> kann jeder Gläubiger einer **unteilbaren** Forderung die Leistung **an alle gemeinschaftlich** verlangen, sofern sie nicht Gesamtgläubiger sind. Die mehreren Gläubiger sind Teilnehmer einer Bruchteils-<sup>63</sup> oder einer Gesamthandsgemeinschaft, die im Außenverhältnis die Forderung gem. § 432 BGB geltend machen. Gemeinschaftliche Berechtigungen können auch an **beschränkten dinglichen Rechten** bestehen.<sup>64</sup> Im Sinne des § 47 Abs. 1 GBO ist die Mitgläubigerschaft ein eintragbares Gemeinschaftsverhältnis.<sup>65</sup> Die mehreren Berechtigten wer-

53 BayOblG, Rpfleger 1990, 503; OLG München, RNotZ 2016, 665; Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 79, Rn. 235 ff. mit Fassungsverschlügen; Meikel/Schneider, § 9 GBV Rn. 11 mit Fassungsverschlügen.

54 Hügel/Reetz, § 47 GBO Rn. 58; ausführlich Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 203 ff. m.w.N.; Bauer/Schaub/Schaub, GBO, AT K Rn. 281 ff., 333 ff., 459 ff.; Schöner/Stöber, Rn. 3410 ff.

55 Bauer/Schaub/Schaub, GBO, AT K Rn. 551 ff.; Schöner/Stöber, Rn. 800.

56 Dazu Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 126 ff.

57 S. BGH, Rpfleger 1967, 143.

58 Grüneberg/Grüneberg, § 428 BGB Rn. 4; Staudinger/Looschelders, § 428 BGB Rn. 104 ff.; Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 129.

59 BGH, Rpfleger 1980, 464; Schöner/Stöber, Rn. 260; Hügel/Reetz, § 47 GBO Rn. 72.

60 BGH, Rpfleger 2017, 326.

61 KG, OLGZ 1965, 92, 95.

62 Dazu Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 137 ff.

63 A.A. KEHE/Keller, § 47 GBO Rn. 25.

64 Grüneberg/Grüneberg, § 432 BGB Rn. 1.

65 BGH, Rpfleger 1980, 464; OLG Hamm, Rpfleger 1980, 21; OLG München, Rpfleger 2007, 654 (Eigentumsübertragungsvormerkung); Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 139, 287; Schöner/Stöber, Rn. 261; Hügel/Reetz, § 47 GBO Rn. 46; a.A. Bauer/Schaub/Wegmann, § 47 GBO Rn. 38 ff.

den gem. § 15 GBV eingetragen mit dem Zusatz »als Mitgläubiger/Mitberechtigte gemäß § 432 BGB«. Zur Verfügungs- und Bewilligungsberechtigung bzw. löschungsfähigen Quittung gilt Rdn. 20.

#### IV. Einzelfälle

##### 1. Eigentum

Mehrere können Eigentümer eines Grundstücks in Bruchteilsgemeinschaft (§§ 741 ff., 1008 ff. BGB) und in Gesamthandsgemeinschaft (Erbengemeinschaft, Gütergemeinschaft, fortgesetzte Gütergemeinschaft) sein. Unzulässig sind die Gesamtgläubigerschaft (§ 428 BGB) (s. Rdn. 18) als auch die Mitgläubigerschaft (§ 432 BGB). Entsprechendes gilt für Wohnungs- bzw. Teileigentümer nach WEG.

##### 2. Erbbaurecht

Bzgl. des grundstücksgleichen Rechtes Erbbaurecht gilt grundsätzlich das zum Eigentum Gesagte (s. § 11 Abs. 1 Satz 1 ErbbauRG), es kann mehreren Berechtigten in Bruchteils-<sup>66</sup> oder Gesamthandsgemeinschaft zustehen. Die Gesamtgläubigerschaft gem. § 428 BGB ist nach hier vertretener Ansicht unzulässig.<sup>67</sup> Das Grundstück wird genutzt, der Grundstückseigentümer hat nach der Eintragung keine Leistungen mehr zu erbringen, auch dann nicht, wenn das Bauwerk noch nicht errichtet ist. Das Bauwerk ist nach § 12 ErbbauRG wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts (§ 12 Abs. 1 ErbbauRG). Ebenso ist auch die Mitgläubigerschaft gem. § 432 BGB unzulässig.

##### 3. Grunddienstbarkeit

Zulässig ist nach h.M. die Eintragung »einer« Grunddienstbarkeit für jeweilige Eigentümer mehrerer selbständiger Grundstücke,<sup>68</sup> auch für jeweilige Eigentümer mehrerer Wohnungs-/Teileigentumsrechte, als Gesamtgläubiger i.S.v. § 428 BGB<sup>69</sup> oder Mitgläubiger nach § 432 BGB<sup>70</sup>, so dass das Berechtigtenverhältnis gem. § 47 Abs. 1 GBO zu bezeichnen ist.<sup>71</sup> Ob dies sachgerecht ist, bleibt dahingestellt,<sup>72</sup> dies ist vom Grundbuchamt nicht zu überprüfen. Eine Gemeinschaft zur gesamten Hand für mehrere jeweilige Eigentümer verschiedener Grundstücke gibt es nicht.<sup>73</sup> In der Bewilligung ist das zwischen den Berechtigten bestehende Gemeinschaftsverhältnis gem. 47 Abs. 1 GBO auch dann zu bezeichnen, wenn derzeit alle herrschenden Grundstücke im Eigentum einer Person stehen. Es kommt bei dem Berechtigten einer Grunddienstbarkeit nicht auf eine bestimmte, son-

66 Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 39; Schöner/Stöber, Rn. 1685.

67 Ebenso: Staudinger/Rapp, § 1 ErbbauRG Rn. 4; Erman/Grziwotz, § 1 ErbbauRG Rn. 16; Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 148; Schöner/Stöber, Rn. 1685; Bauer/Schaub/Wegmann, § 47 GBO Rn. 72; a.A. KG, JW 1932, 1564; LG Bielefeld, Rpfleger 1985, 248; RGRK/Räfle, § 1 ErbbauVO Rn. 34; Grüneberg/Wicke, BGB, § 1 ErbbauRG Rn. 12; Ingenstau/Hustedt/Hustedt, § 1 ErbbauRG Rn. 53.

68 Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 142 ff.; Schöner/Stöber, Rn. 1124; a.A. Bauer/Schaub/Wegmann, § 47 GBO Rn. 84.

69 BGH, Rpfleger 1967, 143; OLG Rostock, NotBZ 2011, 301; OLG Düsseldorf, FGPrax 2020, 160 = MDR 2020, 918; Staudinger/Weber, § 1018 BGB Rn. 51; Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 145 m.w.N.; Meikel/Grziwotz, Einl. B Rn. 329; Schöner/Stöber Rn., 1125; Böhringer, Rpfleger, 2021, 73, 83.

70 KG, Rpfleger 2018, 434; Staudinger/Weber, § 1018 BGB Rn. 51; Meikel/Grziwotz, GBO, Einl. B Rn. 329; Schöner/Stöber, Rn. 1125; a.A. OLG Rostock, NotBZ 2011, 301.

71 OLG Düsseldorf, FGPrax 2020, 160 = MDR 2020, 918; OLG Frankfurt, NJW 1969, 469; BayObLG, Rpfleger 2002, 619; Grüneberg/Herrler, § 1018 BGB Rn. 3; jurisPK-BGB/Münch, § 1018 BGB Rn. 41; Staudinger/Weber, § 1018 BGB Rn. 52; Schöner/Stöber, Rn. 1124; Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 15, 142–145 m.w.N.

72 Staudinger/Weber, § 1018 BGB Rn. 51a.

73 Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 110.

dem immer nur auf eine anhand ihrer Stellung als Eigentümer des herrschenden Grundstücks bestimmbare Person an.<sup>74</sup>

- 25 Im Schrifttum wird darüber hinaus unter Hinweis auf LG Traunstein<sup>75</sup> eine **sog. modifizierte Gesamtberechtigung** analog §§ 428, 432 BGB für zulässig gehalten.<sup>76</sup> Es handelt sich um eine modifizierte, durch Elemente der Mitberechtigung gem. § 432 BGB ergänzte Form der Gesamtgläubigerschaft gem. § 428 BGB. Fraglich bleibt die Notwendigkeit der Eintragung eines solchen Gemeinschaftsverhältnisses, z.B. »in modifizierter Gesamtgläubigerschaft analog §§ 428, 432 BGB«. <sup>77</sup> Auch in Fallgestaltungen dieser Art sollte die Eintragung in Gesamt- bzw. Mitgläubigerschaft dem Bestimmtheitsgrundsatz genügen. Nach dem Normzweck (s. Rdn. 1) hat das eingetragene Gemeinschaftsverhältnis vor allem die Verfügungsberechtigung des einzelnen Berechtigten zu publizieren, Details der Ausgestaltung müssen nicht erkennbar sein.<sup>78</sup>
- 26 Die Eintragung einer **Bruchteilsgemeinschaft** soll zulässig sein, wenn ein Nutzungsrecht vorliegt, dessen Ausübung teilbar ist; das ist bei Unterlassungsrechten von Natur aus nicht möglich.<sup>79</sup> Eine Gesamthandsgemeinschaft für mehrere Grundstücke gibt es nicht.<sup>80</sup> Ein im Schrifttum vorgeschlagenes Gemeinschaftsverhältnis »analog §§ 1025 Satz 1, 1024 BGB« entspricht nicht dem § 47 Abs. 1 GBO;<sup>81</sup> es mag u.U. im Innenverhältnis der Berechtigten zu berücksichtigen sein.<sup>82</sup>
- 27 Umstritten ist das **Gemeinschaftsverhältnis** der nach **Teilung des herrschenden Grundstücks** entstehenden mehreren, selbständigen Grundstücke, eine Grunddienstbarkeit besteht sodann als **einheitliches Recht**<sup>83</sup> fort (§ 1025 BGB). Es handelt sich nicht um eine »Gesamtgrunddienstbarkeit«, <sup>84</sup> eine solche entsteht ggf. bei Teilung des dienenden Grundstücks (vgl. § 1132 BGB, Gesamthypothek). Nach einer Ansicht soll nun eine Bruchteilsgemeinschaft entstanden sein,<sup>85</sup> was jedoch nur bei Nutzungsrechten möglich ist (s. Rdn. 26). Bei Unterlassungsrechten kämen die Gesamtgläubigerschaft gem. § 428 BGB<sup>86</sup> oder die Mitgläubigerschaft gem. § 432 BGB in Betracht (s. Rdn. 24). Die sog. modifizierte Gesamtgläubigerschaft analog §§ 428, 432 BGB<sup>87</sup> wird hier als Gemeinschaftsverhältnis i.S.d. § 47 Abs. 1 GBO abgelehnt (s. Rdn. 25).
- 28 Infolge der Teilung des herrschenden Grundstücks wird bei der Grunddienstbarkeit im dienenden Grundstück die Berechtigteneintragung unrichtig (§ 894 BGB).<sup>88</sup> Die Eintragung der Teilung ist

74 KG, Rpfleger 2018, 434; Staudinger/Weber, § 1018 BGB Rn. 52; jurisPK-BGB/Münch, § 1018 BGB Rn. 41; *Schöner/Stöber*, Rn. 1125; *Böttcher*, NJW 2019, 813, 814; a.A. BayObLG, MittBayNot 2002, 288 = ZfR 2002, 906; *Hügel/Reetz*, § 47 GBO Rn. 65, 67.

75 LG Traunstein, Rpfleger 1987, 242.

76 Staudinger/Looschelders, § 428 BGB Rn. 113; Staudinger/Weber, § 1018 Rn. 51, 51a; *Meikel/Böhringer*, § 47 GBO Rn. 145 m.w.N.; *KEHE/Keller*, § 47 Rn. 23.

77 Eintragung ablehnend: *Bauer/Schaub/Wegmann*, § 47 GBO Rn. 85a; *Schöner/Stöber*, Rn. 1125.

78 Vgl. *Meikel/Böhringer*, § 47 GBO Rn. 1; *Bauer/Schaub/Wegmann*, § 47 GBO Rn. 21; *Hügel/Reetz*, § 47 GBO Rn. 1.

79 Staudinger/Weber, § 1018 BGB Rn. 51 m.w.N.; *Grüneberg/Herrler*, § 1018 BGB Rn. 3; *Meikel/Böhringer*, § 47 GBO Rn. 36 m.w.N.; *Meikel/Grziwotz*, GBO, Einl. B Rn. 329; a.A. *Schöner/Stöber*, Rn. 1125 (als der Grunddienstbarkeit wesenswidrig).

80 *Meikel/Böhringer*, § 47 GBO Rn. 110.

81 Staudinger/Weber, § 1018 BGB Rn. 51a; *Schöner/Stöber*, Rn. 1125; *Bauer/Schaub/Wegmann*, § 47 GBO Rn. 83, 84.; a.A. LG Kassel, Rpfleger 2009, 502.

82 Vgl. Staudinger/Weber, § 1024 BGB Rn. 9.

83 BayObLG, Rpfleger 1990, 354; *Grüneberg/Herrler*, § 1025 BGB Rn. 1; Staudinger/Weber, § 1025 BGB Rn. 5; *Meikel/Böhringer*, § 46 GBO Rn. 100.

84 So aber: Staudinger/Weber, § 1025 BGB Rn. 5; *Meikel/Böhringer*, § 46 GBO Rn. 100.

85 Im Wohnungseigentum: BayObLG, Rpfleger 1990, 354; *Grüneberg/Herrler*, § 1025 BGB Rn. 1.

86 *Meikel/Böhringer*, § 46 GBO Rn. 100.

87 Vgl. Staudinger/Weber, § 1025 BGB Rn. 5 m.w.N.

88 KG, OLGZ = Rpfleger 1974, 431; *Schöner/Stöber*, Rn. 1166 a.E.

nicht abhängig von der gleichzeitigen Berichtigung,<sup>89</sup> diese erfolgt nicht von Amts wegen, sondern erfordert den entsprechenden Antrag,<sup>90</sup> auch wenn die Unrichtigkeit dem Grundbuchamt aufgrund der Teilung offenkundig ist. Die Stellung eines solchen Antrags kann vom Grundbuchamt angeregt werden. Nach a.A. liegt keine Unrichtigkeit vor, sogar ein entsprechender Vermerk soll nicht eintragbar sein, da überflüssig.<sup>91</sup> Dem kann nicht gefolgt werden, dies widerspricht dem Grundsatz der Grundbuchklarheit. Die Teilung führt auch nicht nur zu einer, z.B. mit einer bloßen Namensänderung vergleichbaren, Veränderung, die als Angabe rein tatsächlicher Art einer Richtigstellung (von Amts wegen) zugeführt werden kann.<sup>92</sup> Durch die rechtsändernde Teilung verändert sich die Identität des Berechtigten, selbst dann, wenn nach Teilung die dann selbständigen Grundstücke demselben Eigentümer gehören.<sup>93</sup> Außerdem bedarf es nun der Eintragung eines Gemeinschaftsverhältnisses gem. § 47 Abs. 1 GBO bei der im belasteten Grundbuchblatt eingetragenen Grunddienstbarkeit. In den Eintragungsunterlagen zur Berichtigung ist deshalb das erforderliche Gemeinschaftsverhältnis zu bezeichnen.

#### 4. Beschränkt persönliche Dienstbarkeit

Zulässiges Gemeinschaftsverhältnis bei mehreren Berechtigten ist nach h.M. die **Gesamtgläubigerschaft** gem. § 428 BGB,<sup>94</sup> ebenso die **Mitgläubigerschaft** gem. § 432 BGB.<sup>95</sup> Siehe dazu Rdn. 4, 24. Zur sog. modifizierten Gesamtberechtigung analog §§ 428, 432 BGB wird auf Rdn. 25 verwiesen.<sup>96</sup> Die Bestellung für mehrere zur gesamten Hand ist zulässig, z.B. in **Gütergemeinschaft**.<sup>97</sup> Die Eintragung einer **Bruchteilsgemeinschaft** soll zulässig sein, wenn ein Nutzungsrecht vorliegt, dessen Ausübung teilbar ist;<sup>98</sup> das ist bei Unterlassungsrechten von Natur aus nicht möglich (vgl. Rdn. 26).

#### 5. Wohnungsrecht gem. § 1093 BGB

Das Wohnungsrecht kann für mehrere Personen als **Gesamtgläubiger** gem. § 428 BGB bestellt werden.<sup>99</sup> Ist die Leistung unteilbar, ist es auch für **Mitgläubiger** gem. § 432 BGB eintragbar.<sup>100</sup> Wird das Recht für im Güterstand der **Gütergemeinschaft** lebende Eheleute bestellt,<sup>101</sup> fällt es kraft Gesetzes in das Gesamtgut (§ 1416 BGB), die Eintragung erfolgt gem. § 47 GBO mit dem Zusatz »in Gütergemeinschaft«. Nach h.M. ist es in diesem Fall nicht möglich, das Wohnungsrecht für die Ehegatten als Gesamtgläubiger (§ 428 BGB) zu bestellen, da sich diese Berechtigungsformen gegenseitig ausschließen.<sup>102</sup> Die Bestellung eines Wohnungsrechts für mehrere Berechtigte zu **Bruchteilen** ist **unzulässig**, denn die Leistung lässt sich nicht teilen (§§ 420, 747, 749 BGB).<sup>103</sup>

89 Vgl. BGH, Rpfleger 2008, 295.

90 Meikel/Böttcher, § 13 GBO Rn. 2.

91 BayObLG, DNotZ 1996, 24.

92 *Schöner/Stöber*, Rn. 291, 1166.

93 S. Meikel/Böhringer, § 46 GBO Rn. 100 a.E. (Aufspaltung der Berechtigung).

94 Staudinger/Reymann, § 1090 BGB Rn. 6; Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 141 m.w.N.

95 Staudinger/Reymann, § 1090 BGB Rn. 6; Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 137.

96 S. Staudinger/Reymann, § 1090 BGB Rn. 6.

97 Staudinger/Reymann, § 1090 BGB Rn. 6, 6b; Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 109.

98 Staudinger/Reymann, § 1090 BGB Rn. 7; Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 33.

99 BGH, Rpfleger 1967, 143 m. Anm. *Haegeler*; BGH, FamRZ 1996, 1274; BGH, DNotZ, 1997, 401, 402; BGH, NotBZ 2007, 133, 134; Grüneberg/Herrler, § 1093 BGB Rn. 7; Staudinger/Reymann, § 1093 BGB Rn. 23; Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 171; *Schöner/Stöber*, Rn. 1245.

100 Grüneberg/Herrler, § 1090 BGB Rn. 3; Staudinger/Reymann, § 1090 BGB Rn. 6; Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 171.

101 Dazu *Schöner/Stöber*, Rn. 1246.

102 Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 130, 171.

103 OLG Köln, DNotZ 1965, 686; Grüneberg/Herrler, § 1093 Rn. 7; Staudinger/Reymann, § 1090 BGB Rn. 6; Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 54; *Schöner/Stöber*, Rn. 1245.

## 6. Dauerwohnrecht/Dauernutzungsrecht

- 31 Das Dauerwohnrecht/Dauernutzungsrecht nach § 31 WEG ist im Gegensatz zum Wohnungsrecht nach § 1093 BGB veräußerlich und vererblich (§ 33 Abs. 1 WEG). Es ist **teilbar** und kann, nicht zuletzt wegen der Eigentumsähnlichkeit, mehreren Berechtigten nach **Bruchteilen** zustehen.<sup>104</sup> Das Recht kann ferner für mehrere Berechtigte als **Gesamtgläubiger** gem. § 428 BGB<sup>105</sup> oder als **Mitgläubiger** gem. § 432 BGB (s. Rdn. 30) bestellt werden.<sup>106</sup> Ebenso ist die Bestellung **zur gesamten Hand**, z.B. für Eheleute in Gütergemeinschaft möglich (dazu Rdn. 29), auch für die Erbengemeinschaft<sup>107</sup>.

## 7. Nießbrauch

- 32 Ein Nießbrauch kann mehreren Berechtigten in **Bruchteilsgemeinschaft** zustehen; er ist als umfassendes Nutzungsrecht teilbar.<sup>108</sup> Zulässig ist auch die **Gesamtgläubigerschaft** gem. § 428 BGB;<sup>109</sup> dagegen ist die Bestellung für **Mitgläubiger** gem. § 432 BGB **unzulässig**, weil der Nießbrauch keine unteilbare Leistung darstellt.<sup>110</sup> Im Rahmen eines nachlassbezogenen Rechtsgeschäfts nach § 2041 BGB kann ein Nießbrauch auch zugunsten einer **Erbengemeinschaft** bestellt werden;<sup>111</sup> für Eheleute ggf. in **Gütergemeinschaft**.<sup>112</sup>

## 8. Reallast

### a) Subjektiv-persönliche

- 33 Die subjektiv-persönliche Reallast kann für mehrere Berechtigte in **Bruchteilsgemeinschaft** eingetragen werden, wenn die Reallast übertragbar und die Einzelleistungen teilbar sind.<sup>113</sup> Zulässig sind ebenso die **Gesamtgläubigerschaft** gem. § 428 BGB<sup>114</sup> und bei unteilbarer Leistung die **Mitgläubigerschaft** gem. § 432 BGB<sup>115</sup>, ferner zugunsten einer **Gesamthandsgemeinschaft**, insbesondere zum Gesamtgut der Gütergemeinschaft.<sup>116</sup>

### b) Subjektiv-dingliche

- 34 Die subjektiv-dingliche Reallast kann auch zugunsten der jeweiligen Eigentümer mehrerer Grundstücke (auch Wohnungs- bzw. Teileigentumsrechte) bestellt werden, zumal bei einer späteren Real-

104 BGH, BGHZ 130, 150 = NJW 1995, 2637; Grüneberg/Wicke, BGB, § 31 WEG; Staudinger/Spiegelberger, § 31 WEG Rn. 37; Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 32.

105 OLGR Celle, 1996, 231; Staudinger/Spiegelberger, § 31 WEG Rn. 38; Rieckel/Schmid/Schneider/Rieckel, § 31 WEG Rn. 3; a.A. Erman/Grziwotz, BGB, § 31 WEG Rn. 3.

106 Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 140.

107 Staudinger/Spiegelberger, BGB, § 31 WEG Rn. 39.

108 BGH, MDR 2020, 981 = NotBZ 2020, 429; Staudinger/Heinze, § 1030 BGB Rn. 40, 41; Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 46; Schöner/Stöber, Rn. 1370.

109 BGH, MDR 2020, 981 = NotBZ 2020, 429; Staudinger/Heinze, § 1030 BGB Rn. 42; Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 164; Böhringer, Rpfleger 2021, 73, 83; Schmidt-Räntsch, ZNotP 2020, 447 ff.

110 BGH, Rpfleger 1980, 464; OLG München, Rpfleger 2009, 616; Grüneberg/Herrler, § 1030 BGB Rn. 3; Staudinger/Heinze, § 1030 BGB Rn. 43; Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 164; a.A. Amann, NotBZ 2009, 441; ders., DNotZ 2008, 324; Frank, MittBayNot 2012, 387, 389; Kessler, DNotZ 2010, 123, 126.

111 Staudinger/Heinze, § 1030 BGB Rn. 46; Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 118; a.A. Bauer/Schaub/Wegmann, § 47 GBO Rn. 95.

112 Staudinger/Heinze, § 1030 BGB Rn. 47; Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 118; Schöner/Stöber, Rn. 1370; Bauer/Schaub/Wegmann, § 47 GBO Rn. 93, 96 (nicht in fortgesetzter Gütergemeinschaft).

113 Staudinger/Reymann, § 1105 BGB Rn. 9; Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 47; Schöner/Stöber, Rn. 1293; unbeschränkt: Bauer/Schaub/Wegmann, § 47 GBO Rn. 112.

114 Staudinger/Reymann, § 1105 BGB Rn. 9; Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 165; Schöner/Stöber, Rn. 1293.

115 Staudinger/Reymann, § 1105 BGB Rn. 9; Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 165.

116 Staudinger/Reymann, § 1105 BGB Rn. 9; Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 119; Schöner/Stöber, Rn. 1293.

teilung des belasteten Grundstücks gem. § 1109 Abs. 1 Satz 1 BGB das Recht für beide Teile (= jeweilige Eigentümer der beiden Grundstücke) fortbesteht.<sup>117</sup> Bzgl. der zulässigen Gemeinschaftsverhältnisse gelten die zur Grunddienstbarkeit unter Rdn. 4, 24–26 gemachten Ausführungen. Im Falle der **Teilung des herrschenden Grundstücks** (vgl. Rdn. 27 Grunddienstbarkeit) steht die einheitliche Reallast (Stammrecht) den jeweiligen Eigentümern der mehreren Grundstücke **zu Bruchteilen** zu.<sup>118</sup> Die Eintragung eines Gemeinschaftsverhältnisses »§ 1109 Abs. 1 Satz 2 entsprechend« wird abgelehnt,<sup>119</sup> zumal diese Regelung sich auf die Einzelleistungen bezieht.<sup>120</sup>

## 9. Altenteil

Bei einem Altenteil (Leibgeding) nach § 49 GBO für mehrere Berechtigte können die Gemeinschaftsverhältnisse der Berechtigten bzgl. der Einzelrechte unterschiedlich ausgestaltet werden. Die von § 47 GBO grundsätzlich verlangten Angaben im Grundbuch über das Berechtigungsverhältnis können im Fall des § 49 GBO ersetzt werden durch Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung; in dieser aber müssen sie enthalten sein (s. § 49 GBO Rdn. 17).<sup>121</sup>

## 10. Dingliches Vorkaufsrecht

Bei einem gemeinschaftlichen **subjektiv-persönlichen** Vorkaufsrecht gem. § 1094 Abs. 1 BGB für mehrere Personen und bei einem **subjektiv-dinglichen** Vorkaufsrechts gem. § 1094 Abs. 2 BGB für jeweilige Eigentümer mehrerer Grundstücke<sup>122</sup> (s. Rdn. 4) ergibt sich das **Gemeinschaftsverhältnis** aus § 472 BGB (Typenfixierung). Sein Inhalt bestimmt sich kraft Gesetzes aufgrund der Verweisung in § 1098 Abs. 1 Satz 1 BGB nach den Vorschriften des schuldrechtlichen Vorkaufsrechts (§§ 463 bis 473 BGB). Diese sind bei dem dinglichen Vorkaufsrecht grundsätzlich **zwingend**. Zwischen mehreren Vorkaufsberechtigten besteht eine besondere, durch § 472 Satz 2 BGB näher ausgestaltete gesamthandartige Berechtigung.<sup>123</sup> Nur wenn das Recht der anderen Berechtigten erloschen ist oder nicht ausgeübt wird, ist der verbleibende Berechtigte berechtigt, das Vorkaufsrecht allein auszuüben; ansonsten hat die Ausübung gemeinschaftlich zu erfolgen.<sup>124</sup> **Andere Gemeinschaftsverhältnisse sind nicht eintragbar**, weder die Bruchteilsgemeinschaft<sup>125</sup> noch die Gesamtgläubigerschaft gem. § 428 BGB<sup>126</sup> noch die Mitberechtigung gem. § 432 BGB<sup>127</sup> noch eine Gesamthandsberechtigung<sup>128</sup>. **Mangels Alternativen bedarf es deshalb nicht der Eintragung eines Gemeinschaftsverhältnisses gem. § 47 Abs. 1 GBO bei den mehreren Berechtigten**,<sup>129</sup> eine dennoch erfolgte Eintragung ist überflüssig.<sup>130</sup> Eine Zwischenverfügung gem. § 18 Abs. 1 GBO wegen fehlender Bezeichnung des Gemeinschaftsverhältnisses ist obsolet. § 472 BGB zielt alleine auf die Rechtsaus-

117 Staudinger/*Reymann*, § 1105 BGB Rn. 11; Meikel/*Böhringer*, § 47 GBO Rn. 165.

118 Grüneberg/*Herrler*, § 1109 BGB Rn. 1.

119 A.A. Staudinger/*Reymann*, § 1105 BGB Rn. 11 (hilfsweise).

120 Grüneberg/*Herrler*, § 1094 BGB Rn. 3.

121 BGH, BGHZ 1973, 211 = Rpfleger 1979, 56; Meikel/*Böhringer*, § 49 GBO Rn. 116; Hügel/*Reetz*, § 47 GBO Rn. 5; *Haegeler*, Rpfleger 1974, 264.

122 Grüneberg/*Herrler*, § 1094 BGB Rn. 3.

123 Staudinger/*Schermeier*, § 1094 BGB Rn. 14; Meikel/*Böhringer*, § 47 GBO Rn. 48.

124 BGH, NJW 2017, 1811 = Rpfleger 2017, 326; a.A. *Herrler*, ZfR, 2017, 499, 500; *Schöner/Stöber*, Rn. 1406, 1407.

125 Grüneberg/*Herrler*, § 1094 BGB Rn. 3; Bauer/*Schaub/Wegmann*, § 47 GBO Rn. 107; a.A. *Schöner/Stöber*, Rn. 1406.

126 A.A. Bauer/*Schaub/Wegmann*, § 47 GBO Rn. 108.

127 Grüneberg/*Herrler*, § 1094 BGB Rn. 3.

128 Grüneberg/*Herrler*, § 1094 BGB Rn. 3; *Dembarter*, § 47 GBO Rn. 3; a.A. *jurisPK-BGB/Heintz*, § 1094 BGB Rn. 17; Meikel/*Böhringer*, § 47 GBO Rn. 120; *KEHE/Keller*, § 47 GBO Rn. 19; *Schöner/Stöber*, Rn. 1406, 1407; Bauer/*Schaub/Wegmann*, § 47 GBO Rn. 105.

129 Grüneberg/*Herrler*, § 1094 BGB Rn. 3; Meikel/*Böhringer*, § 47 GBO Rn. 7, 48, 120; *Böttcher*, RpfStud. 2011, 208, 210; *KEHE/Keller*, § 47 GBO Rn. 4, 11.

130 A.A. Hügel/*Reetz*, § 47 GBO Rn. 6d; *Schöner/Stöber*, Rn. 1407a.

übung ab und sagt nichts über das Gemeinschaftsverhältnis, das zwischen den Berechtigten nach Ausübung des Vorkaufsrechts bestehen wird.<sup>131</sup>

### 11. Grundpfandrecht

- 37 Die Hypothek sowie die Grund- und Renten schuld können für mehrere Berechtigte in **Bruchteils-gemeinschaft** erworben werden (in der Praxis selten), Forderung bzw. Kapital sind als Geldbetrag teilbar.<sup>132</sup> Zulässig sind ebenso die **Gesamthandsberechtigung**,<sup>133</sup> insb. Güter- und Erbengemeinschaft, sowie die **Gesamtgläubigerschaft** gem. § 428 BGB.<sup>134</sup> Die **Mitgläubigerschaft** gem. § 432 BGB scheint mangels unteilbarer Leistung auszuschließen, sie wird deshalb in der Literatur kaum behandelt; teilweise wird vertreten,<sup>135</sup> dass das Gesetz mit Selbstverständlichkeit davon ausgehe, dass Mitgläubigerschaft in Wahrung der Vertragsfreiheit auch bei teilbarer Leistung vereinbart werden kann. Die Zulässigkeit der Eintragung als Gemeinschaftsverhältnis gem. § 47 GBO bleibt zweifelhaft (vgl. Nießbrauch, Rdn. 32). Auch bei der Eintragung einer Zwangssicherungshypothek für mehrere Berechtigte ist das Gemeinschaftsverhältnis gem. § 47 Abs. 1 GBO einzutragen (s. dazu Rdn. 50).

### 12. Vormerkung

- 38 Aufgrund der Akzessorietät müssen mehrere Vormerkungsberechtigte und die mehreren Gläubiger des zu sichernden schuldrechtlichen Anspruchs identisch sein, somit müssen sich auch die jeweiligen Gemeinschaftsverhältnisse decken. Anspruchsgläubiger/Vormerkungsberechtigte und Leistungsempfänger eines vormerkungsgesicherten Anspruchs können sogar auseinanderfallen. Folglich ist es möglich, dass der vormerkungsgesicherte Anspruch mehreren Personen zusteht, das vom Schuldner zu bestellende oder zu übertragende Recht aber von denselben Personen in einer anderen Art von Mitberechtigung erworben werden soll.<sup>136</sup>
- 39 Eine Vormerkung ist dann zu Bruchteilen einzutragen, wenn der zu sichernde Anspruch mehreren Berechtigten in **Bruchteils-gemeinschaft** zusteht.<sup>137</sup> Ebenso sind die **Gesamtgläubigerschaft** gem. § 428 BGB sowie die **Mitgläubigerschaft** gem. § 432 BGB zulässig, wenn der Anspruch in dieser Art besteht, selbst dann, wenn das vorgemerkte Recht selbst ihnen nicht in dieser Rechtsform zustehen kann.<sup>138</sup> Die Eintragung einer Eigentumsübertragungs- bzw. Aufassungsvormerkung für mehrere Berechtigte als Gesamtgläubiger oder Mitgläubiger<sup>139</sup> ist daher möglich. Die Eintragung einer Vormerkung für **Gesamthandsberechtigte** ist zulässig, wenn ihnen der zu sichernde Anspruch zusteht.<sup>140</sup>
- 40 Wird ein durch die **Ausübung** eines **schuldrechtlichen** Vorkaufsrechts entstehender bedingter<sup>141</sup> **Eigentumsübertragungsanspruch**<sup>142</sup> für mehrere Berechtigte mittels Vormerkung gesichert, bedarf

131 Staudinger/Schermeier, § 1094 BGB Rn. 14.

132 Grüneberg/Herrler, § 1113 BGB Rn. 13; Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 40, 43; KEHE/Keller, § 47 GBO Rn. 11.

133 Grüneberg/Herrler, § 1113 BGB Rn. 13; Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 113, 115.

134 BGH, NJW 1975, 445; Grüneberg/Herrler, § 1113 BGB Rn. 13; Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 150, 152.

135 Staudinger/Wolfsteiner, § 1113 BGB Rn. 91 m.w.N.; ebenso Amann, DNotZ 2008, 234.

136 Prütting/Wegen/Weinreich/Huhn, § 883 BGB Rn. 8; Staudinger/Kessler, § 883 BGB Rn. 102; Grüneberg/Herrler, § 883 BGB Rn. 12.

137 Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 49 m.w.N.

138 OLG Hamm, NJW-RR 2006, 162; Grüneberg/Herrler, § 883 BGB Rn. 12; Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 168; Meikel/Schneider, GBV, Vor GBV Rn. 148.

139 OLG München, Rpfleger 2007, 654.

140 Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 121.

141 Grüneberg/Herrler, § 1098 BGB Rn. 5.

142 Dazu Staudinger/Kessler, § 883 BGB Rn. 130 ff.

es nach BGH, Beschl. v. 11.09.1997,<sup>143</sup> keiner Angabe des Gemeinschaftsverhältnisses in der Bewilligung; gem. § 47 Abs. 1 GBO ist vielmehr in das Grundbuch einzutragen, dass § 472 BGB (damals § 513 BGB) Anwendung findet. Auf keinen Fall ist in der Vormerkungseintragung bereits das für den Eigentumswerb maßgebliche Gemeinschaftsverhältnis anzugeben. Diese Entscheidung hat im Schrifttum Kritik erfahren: Das Gemeinschaftsverhältnis des durch die Ausübung des Vorkaufsrechts (= Bedingungseintritt) entstehenden Übereignungsanspruchs sei eigenständig zu betrachten und einzutragen.<sup>144</sup> Entsprechend der hier zum Vorkaufsrecht (s. Rdn. 36) vertretenen Ansicht bedürfte es eigentlich, der Entscheidung des BGH folgend, mangels Alternativen keiner Eintragung eines Gemeinschaftsverhältnisses gem. § 47 Abs. 1 GBO.<sup>145</sup> Jedoch ist bei Eintragung der Vormerkung ohne Hinweis auf das der Eigentumsübertragungsvormerkung zu Grunde liegende schuldrechtliche Vorkaufsrecht der Bezug zu diesem, und damit zu § 472 BGB, nicht erkennbar. Der Anspruch ist in geeigneter Weise zu kennzeichnen,<sup>146</sup> z.B. »Eigentumsübertragungsvormerkung für A, B, C, analog § 472 BGB« oder »Vormerkung zur Sicherung eines Eigentumsübertragungsanspruchs aus Vorkaufsrecht für A, B, C«.

§ 47 Abs. 1 GBO ist grundsätzlich einschlägig auch bei der Eintragung einer Amtsvormerkung gem. § 18 Abs. 2 GBO. Wird jedoch das Gemeinschaftsverhältnis gem. § 47 Abs. 1 GBO in den Eintragungsunterlagen nicht bezeichnet und muss in der Folge nach Erlass einer Zwischenverfügung eine Amtsvormerkung eingetragen werden, erfolgt diese Eintragung ohne Bezeichnung des Gemeinschaftsverhältnisses.<sup>147</sup> 41

### 13. Widerspruch

Wird der Widerspruch zugunsten mehrerer Gläubiger des Berichtigungsanspruchs nach § 894 BGB eingetragen, ist ergänzend deren Gemeinschaftsverhältnis gem. § 47 Abs. 1 GBO zu bezeichnen.<sup>148</sup> 42  
Zulässig sind die Bruchteilsgemeinschaft,<sup>149</sup> aber auch je nach Fallgestaltung Gesamtgläubigerschaft, Mitgläubigerschaft und Gesamthandsberechtigung. Dies gilt sowohl für die Eintragung eines Widerspruchs nach § 899 BGB als auch für Widersprüche nach GBO. Zum Amtswiderspruch nach § 18 Abs. 2 GBO gelten die Ausführungen unter Rdn. 41 entsprechend.

## V. Eintragungsverfahren

### 1. Allgemein

Nach dem Wortlaut bezieht sich § 47 Abs. 1 GBO auf die Eintragung. Diese kann allerdings nur dementsprechend erfolgen, wenn sich das maßgebliche Gemeinschaftsverhältnis aus den Eintragungsunterlagen ergibt; so bestimmt mittelbar § 47 Abs. 1 GBO auch den Inhalt der **Eintragungs-erklärungen**.<sup>150</sup> In Betracht kommen die Eintragungsbewilligung, das Ersuchen einer Behörde sowie im Berichtigungsverfahren der Unrichtigkeitsnachweis gem. § 22 GBO bzw. der Erbnachweis gem. 43

143 BGH, Rpfleger 1998, 17; zustimmend: Staudinger/Kessler, § 883 BGB Rn. 102; Bauer/Schaub/Lieder, GBO, AT C Rn. 35; Amann, FS Hagen, 1999, 75, 88 ff.; Fritsche, NJ 1998, 198; a.A. KG, Rpfleger 1997, 377.

144 Lemkel/Böttcher, 2. Aufl., § 47 GBO Rn. 26; Schöner/Stöber, Rn. 1511 i.V.m. Fn. 3015; Böttcher, Rpfleger 2010, 162, 166; Brückner, BWNotZ 1999, 170; Demharter, MittBayNot 1998, 16 ff.; Streuer, Rpfleger 1998, 154.

145 So Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 49 und KEHE/Keller, § 47 GBO Rn. 11; s. auch OLG Nürnberg, NJW-RR 2021, 146.

146 So BGH, Rpfleger 1998, 17; Staudinger/Kessler, § 883 BGB (2020) Rn. 102 Abs. 2 (vor Rn. 104).

147 Güthel/Triebel, § 47 GBO Rn. 12; Meikel/Böttcher, § 18 GBO Rn. 90; Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 9; Haegle, BWNotZ, 1969, 134.

148 KG, KGJ 29, 236; Staudinger/Picker, § 899 BGB Rn. 79; Meikel/Schneider, GBV, Vor GBV Rn. 152; a.A. Bauer/Schaub/Wegmann, § 47 GBO Rn. 135.

149 OLG Hamm, Rpfleger 1959, 349 m. Anm. Haegle; Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 49; KEHE/Keller, § 47 GBO Rn. 11.

150 Güthel/Triebel, § 47 GBO Rn. 12; Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 326 m.w.N.



§ 35 GBO, in Zwangsvollstreckungsverfahren grundsätzlich an Stelle einer Eintragungserklärung der Vollstreckungstitel. Das Grundbuchamt hat das angegebene Gemeinschaftsverhältnis lediglich auf die Eintragungsfähigkeit hin zu überprüfen, ob es materiell das richtige ist, liegt nicht in seiner Prüfungskompetenz; beanstanden kann es nur dann, wenn es sicher ist, dass durch die Eintragung das Grundbuch unrichtig werden würde.<sup>151</sup>

## 2. Bewilligung

- 44 Beim Rechtserwerb von Personenmehrheiten ist das Gemeinschaftsverhältnis notwendiger Inhalt der Einigung (§ 873 BGB).<sup>152</sup> Im Eintragungsverfahren muss es sich aus den Eintragungsunterlagen, d.h. regelmäßig aus der **Eintragungsbewilligung** des Betroffenen ergeben.<sup>153</sup> Im Fall fehlender Eindeutigkeit ist das Grundbuchamt entspr. § 133 BGB zur **Auslegung** verpflichtet (s. § 19 GBO Rdn. 49);<sup>154</sup> führt diese zu einem **eindeutigen** Ergebnis, so ist das Grundbuchamt verpflichtet, die Auslegung vorzunehmen und anzuwenden.<sup>155</sup> Verlangt werden kann nicht die wörtlich für die Eintragung notwendige Bezeichnung, jedoch muss sich das Gemeinschaftsverhältnis mit der für den Grundbuchverkehr erforderlichen Sicherheit unzweifelhaft erkennen lassen.<sup>156</sup> Das Grundbuchamt braucht sich insoweit nicht auf die Prüfung verweisen zu lassen, ob die Voraussetzungen für das Eingreifen einer Auslegungsregel des materiellen Rechts (z.B. § 742 BGB) gegeben sind, sondern muss auf eine eindeutige Erklärung hinwirken.<sup>157</sup> Unterbleibt die Bezeichnung des Gemeinschaftsverhältnisses oder ist die Bezeichnung fehlerhaft, hat das Grundbuchamt eine Zwischenverfügung gem. § 18 GBO<sup>158</sup> zu erlassen, die Bewilligung ist in der Form des § 29 GBO<sup>159</sup> durch den Betroffenen zu ergänzen, nicht durch die einzutragenden neuen Berechtigten.<sup>160</sup> Zu einer ggf. erforderlichen Amtsvormerkung gem. § 18 Abs. 2 GBO s. Rdn. 41.

## 3. Auffassung

- 45 Beim rechtsgeschäftlichen Grundstückserwerb ist das Gemeinschaftsverhältnis nach h.M. als notwendiger Inhalt und Wirksamkeitsvoraussetzung in der **Auffassung** (§ 925 BGB)<sup>161</sup> zu bezeichnen und somit gem. § 20 GBO dem Grundbuch nachzuweisen (s. § 20 GBO Rdn. 28).<sup>162</sup> Ist das Gemeinschaftsverhältnis inhaltlich eindeutig bezeichnet, ggf. unter Anwendung einer Auslegung (s. Rdn. 44), ist die Eigentumsumschreibung vorzunehmen. So ist eine in der Auffassung fehlende Angabe des Gemeinschaftsverhältnisses bei Bezeichnung im Verpflichtungsgeschäft zu übernehmen, wenn beides in derselben Urkunde zusammenhängend beurkundet wurde.<sup>163</sup> Im laufenden Grund-

151 *Schöner/Stöber*, Rn. 254.

152 *Grüneberg/Herrler*, § 873 BGB Rn. 10.

153 OLG Hamm, OLGZ 1979, 413, 414 = Rpfleger 1980, 21; KG, Rpfleger 2018, 434; *Demharter*, § 47 GBO Rn. 13; *Meikel/Böhringer*, § 47 GBO Rn. 326; *Schöner/Stöber*, Rn. 1125.

154 *Meikel/Böhringer*, § 47 GBO Rn. 326 m.w.N.

155 OLG Rostock, NotBZ 2011, 301.

156 *Meikel/Böhringer*, § 47 GBO Rn. 326.

157 BGH, Rpfleger 1979, 56; vgl. *Meikel/Böhringer*, § 47 GBO Rn. 352.

158 OLG Rostock, NotBZ 2011, 301; *Meikel/Böhringer*, § 47 GBO Rn. 334; *KEHE/Keller*, § 47 GBO Rn. 30.

159 BGH, Rpfleger 1979, 56.

160 *Meikel/Böhringer*, § 47 GBO Rn. 338; *Schöner/Stöber*, Rn. 255.

161 BayObLG, MDR 1983, 763; *Grüneberg/Herrler*, § 925 BGB Rn. 16; kritisch: *Staudinger/Diehn*, § 925 BGB Rn. 54 m.w.N.

162 Ausführlich: *Meikel/Böttcher*, § 20 GBO Rn. 124 ff.

163 *Grüneberg/Herrler*, § 925 BGB Rn. 16; *Meikel/Böhringer*, § 47 GBO Rn. 331; *Demharter*, § 47 GBO Rn. 13; *Schöner/Stöber*, Rn. 3311; OLG Düsseldorf, MittBayNot 1977, 66 (ausdrückliche Bezugnahme auf Grundgeschäft).

bucheintragungsverfahren sollte eine ggf. erforderliche Umdeutung (§ 140 BGB) vermieden werden, es besteht immer noch die Möglichkeit der Klarstellung.<sup>164</sup>

Fehlt die Bezeichnung des Gemeinschaftsverhältnisses in der Aufassung oder ist sie rechtlich ungenügend, wird die durch das Grundbuchamt vorzunehmende Handhabung differenziert beurteilt. In Konsequenz der h.M. soll die nichtige Aufassung durch sämtliche Beteiligte vollständig neu erfolgen müssen unter Angabe des Gemeinschaftsverhältnisses.<sup>165</sup> Im Grundbucheintragungsverfahren hätte dies eine Zurückweisung des Antrags gem. § 18 Abs. 1 GBO zur Folge, weil eine rückwirkende Heilung nicht möglich ist (s. § 18 GBO Rdn. 14).<sup>166</sup>

Die **Gegenmeinung** hält die Aufassung grundsätzlich für wirksam, der Mangel bzgl. des Gemeinschaftsverhältnisses sei heilbar, die Angaben können nachgeholt werden;<sup>167</sup> Zwischenverfügung gem. § 18 Abs. 1 GBO ist zu erlassen. Es sei ausreichend, wenn die fehlenden oder rechtlich ungenügenden Erklärungen über das Gemeinschaftsverhältnis materiell in Aufassungsform (§ 925 BGB), formell in Form des § 29 GBO (hier: notarielle Urkunde) wirksam durch beide Seiten nachgeholt und die den Anforderungen genügenden Erklärungen der Aufassung aufrechterhalten werden.<sup>168</sup>

**Kritisiert** wird an dieser Ansicht zu Recht die erforderliche **Mitwirkung des Veräußerers**, denn dem Veräußerer ist es gleich, zu welchen Gemeinschaftsverhältnissen erworben wird.<sup>169</sup> Die Einigung beinhaltet regelmäßig die stillschweigende Einwilligung des Veräußerers gem. § 185 Abs. 1 BGB, dass die mehreren Erwerber ohne seine Mitwirkung die Angaben über das Gemeinschaftsverhältnis ändern können.<sup>170</sup> Im Schrifttum<sup>171</sup> wird empfohlen, die Heilung des Mangels durch eine notarielle Nachtragsbeurkundung der ordnungsgemäßen Erklärungen aller Erwerber herbeizuführen, um der Aufassungsform zu genügen. Nach hier vertretener Auffassung muss die Aufassungsform des § 925 BGB **nicht** eingehalten werden; die Einwilligung des (betroffenen) Veräußerers gem. § 185 Abs. 1 BGB erfasst auch die Befugnis der Erwerber, eine verfahrensrechtliche Bewilligungsergänzung gem. § 19 GBO in der Form des § 29 GBO abzugeben, die öffentlich-beglaubigte Form ist daher ausreichend.<sup>172</sup>

#### 4. Ersuchen

§ 47 Abs. 1 GBO ist ebenso in Ersuchen der Behörden gem. § 38 GBO zu beachten. Insoweit gelten die Ausführungen zur Bewilligung entsprechend.

#### 5. Zwangsvollstreckung

Im Eintragungsverfahren bzgl. einer Zwangsvollstreckungsmaßnahme, z.B. einer Zwangssicherungshypothek gem. § 867 ZPO oder einer Vormerkung aufgrund einstweiliger Verfügung, sollte sich bei mehreren Berechtigten das Gemeinschaftsverhältnis grundsätzlich aus dem **Vollstreckungstitel** ergeben. Sehr selten wird es im Tenor ausdrücklich bezeichnet; wenn nicht, sollte das Grundbuchamt zunächst versuchen, das Gemeinschaftsverhältnis aus dem Rubrum bzw. Gründen auszulegen.<sup>173</sup>

164 S. BayObLG, MDR 1983, 763, zur Umdeutung einer unrichtigen Eintragung in Gütergemeinschaft in eine Bruchteilsgemeinschaft zu je 1/2.

165 BayObLG, Rpfleger 1959, 128; OLG Zweibrücken, DNotZ 1965, 614; OLG Frankfurt, Rpfleger 1977, 204.

166 Meikel/Böttcher, § 18 GBO Rn. 37.

167 Grüneberg/Herrler, § 925 BGB Rn. 16; Meikel/Böttcher, § 20 GBO Rn. 124.

168 Erman/Artz, § 925 BGB Rn. 39; s. dazu Staudinger/Pfeifer/Diehn, § 925 BGB Rn. 54.

169 S. dazu BGH, Rpfleger 1982, 135.

170 LG Lüneburg, Rpfleger 1994, 206; Meikel/Böttcher, § 20 GBO Rn. 124; Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 336; Schöner/Stöber, Rn. 124; Böttcher, RpfStud. 2012, 19; vgl. Grüneberg/Herrler, § 925 BGB Rn. 22; a.A. KEHE/Keller, § 47 GBO Rn. 31; Hügel/Reetz, § 47 GBO Rn. 65a.

171 Meikel/Böttcher, § 20 GBO Rn. 124; Schöner/Stöber, Rn. 3312; Reiß, MittBayNot 2010, 208.

172 Staudinger/Pfeifer/Diehn, § 925 BGB Rn. 54 a.E.; KEHE/Munzig, § 20 GBO Rn. 78.

173 OLG Frankfurt, OLGZ 1989, 6 = MDR 1989, 365; KEHE/Keller, § 47 GBO Rn. 32.

Ist dies nicht möglich, muss der Antrag aufgrund eines rückwirkend behebbaren **grundbuchrechtlichen Mangels** (rangwahrend)<sup>174</sup> mit Zwischenverfügung gem. § 18 Abs. 1 GBO beschieden werden, sofern nicht außerdem noch ein Vollstreckungsmangel vorliegt, der zur Zurückweisung zwingt.<sup>175</sup> Als Behebungsmöglichkeit bietet sich eine Titelergänzung entsprechend § 319 ZPO an;<sup>176</sup> allerdings ist zu berücksichtigen, dass in der zivilprozessualen Praxis die Bezeichnung eines Gemeinschaftsverhältnisses nicht zum notwendigen Inhalt einer Entscheidung gehört.<sup>177</sup> Eine Titelberichtigung gem. § 319 ZPO kann deshalb nicht beansprucht werden. Überwiegend wird zu Recht eine **nachträgliche ergänzende Erklärung durch den Antragsteller** zugelassen.<sup>178</sup> Da der Antrag selbst nicht die Form des § 29 GBO benötigt, reicht die Ergänzung ebenso in **schriftlicher** Form aus.<sup>179</sup>

## VI. Wirkung

- 51 Ein im Grundbuch eingetragenes Gemeinschaftsverhältnis unterliegt der gesetzlichen **Vermutung des § 891 BGB**.<sup>180</sup> Dies gilt auch für das Grundbuchamt anlässlich der Bearbeitung späterer Anträge; insb. hat es nach h.M. bei der Feststellung der **Verfügungs- und Bewilligungsberechtigung** vom eingetragenen Gemeinschaftsverhältnis der mehreren Berechtigten auszugehen, es sei denn es weiß sicher, dass die Eintragung unrichtig ist, bloße Zweifel genügen nicht.<sup>181</sup>

## VII. Verletzung

- 52 Das Grundbuchamt hat § 47 Abs. 1 GBO als **Ordnungsvorschrift** zu beachten, Verstöße führen evtl. zu Schadensersatzansprüchen.<sup>182</sup> Wird ein in den Eintragungsunterlagen ordnungsgemäß bezeichnetes Gemeinschaftsverhältnis **versehentlich nicht eingetragen**, ist die Eintragung wirksam, aber unvollständig. Nach überwiegender Meinung soll das Grundbuch unrichtig sein gem. § 894 BGB.<sup>183</sup> Nach anderer Ansicht wird die Unrichtigkeit angezweifelt: Das Grundbuch sei in diesen Fällen eher lückenhaft als unrichtig; es spiegele nicht eine andere Rechtslage als die bestehende vor, sondern verweigere nur auf eine bestimmte Frage die Antwort.<sup>184</sup> Das Gemeinschaftsverhältnis gehört zum Rechtsinhalt<sup>185</sup>, erst durch die Grundbucheintragung erlangt es dingliche Wirkung. Diese konstitutive Eintragung ist bisher noch nicht erfolgt, weshalb es hinsichtlich des Gemeinschaftsverhältnisses keine materielle Rechtslage gibt, die vom Grundbuchinhalt abweicht, das **Grundbuch** ist deshalb **nicht unrichtig**.<sup>186</sup> Die fehlende Eintragung kann von Amts wegen **nachgeholt** werden, wenn kein Grund für die Annahme einer in der Zwischen-

174 OLG Düsseldorf, Rpfleger 2019, 260; OLG München, Rpfleger 2012, 140; Zöller/Seibel, § 867 ZPO Rn. 3, 5; *Schöner/Stöber*, Rn. 2181; a.A. Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 289.

175 A.A. *Demharter*, § 47 GBO Rn. 14 (als Titel nicht geeignet); vgl. OLG Düsseldorf, Rpfleger 2019, 260.

176 OLG München, Rpfleger 2012, 140.

177 KG, FGPrax 2018, 50.

178 Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 289.

179 OLG Frankfurt, OLGZ 1989, 6 = MDR 1989, 365; OLG Köln, Rpfleger 1986, 91; KG, FGPrax 2018, 50; Zöller/Seibel, § 867 ZPO Rn. 3; a.A. *Schöner/Stöber*, Rn. 2181; Hügel/Reetz, § 47 GBO Rn. 65.

180 KG, OLG 10, 88 f.; BayObLGZ 24, 21; 1957, 49; Grüneberg/Herrler, § 891 BGB Rn. 5; Staudinger/Picker, § 891 BGB Rn. 36; Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 343.

181 Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 343; *Schöner/Stöber*, Rn. 254, 341 m.w.N.

182 Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 347.

183 RG, RGZ 54, 85; *Güthel/Triebel*, § 47 GBO Rn. 10; Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 348; *Schöner/Stöber*, Rn. 257; *Demharter*, § 47 GBO Rn. 35.

184 Staudinger/Picker, § 894 BGB Rn. 27 m.w.N. zu den verschiedenen Rechtsansichten; Meikel/Böttcher, § 22 GBO Rn. 88.

185 Grüneberg/Herrler, § 873 BGB Rn. 10, § 877 BGB Rn. 3.

186 KG, JW 1935, 712 f.; Prütting/Wegen/Weinreich/Huhn, § 894 BGB Rn. 3, 5; Grüneberg/Herrler, § 894 BGB Rn. 2.

zeit eingetretenen Rechtsänderung vorliegt, denn der Antrag ist noch unerledigt.<sup>187</sup> Zum Gemeinschaftsverhältnis eines dinglichen Vorkaufsrechts siehe § 53 GBO Rdn. 50.

Wurde materiell das Gemeinschaftsverhältnis vereinbart, aber weder in den Eintragungsunterlagen 53 bezeichnet noch in das Grundbuch eingetragen, soll eine solche Unvollständigkeit für die Anwendung von § 22 GBO einer Unrichtigkeit des Grundbuches gleichgestellt werden (entsprechende Anwendung).<sup>188</sup> Bei dieser Fallgestaltung treffen die unter Rdn. 52 gemachten Ausführungen allerdings ebenso zu, das Grundbuch ist nicht unrichtig. Das bisher fehlende Gemeinschaftsverhältnis kann nur Inhalt des bereits entstandenen dinglichen Rechts durch eine zu beantragende, konstitutive Grundbucheintragung werden. Verfahrensrechtliche Eintragungsgrundlage ist die Bewilligung gem. § 19 GBO der Betroffenen. Das sind bei gemeinschaftlichen Rechten in Abt. II und III die Rechtsinhaber des Rechts, bei dem das Gemeinschaftsverhältnis eingetragen werden soll, aber ebenso der Grundstückseigentümer, da nicht zweifelsfrei entschieden werden kann, welcher von beiden Beteiligten rechtlich beeinträchtigt wird.<sup>189</sup> Bei Eigentumseintragungen sind nur die derzeitigen Eigentümer betroffen, nicht der frühere Eigentümer.<sup>190</sup> § 22 GBO findet keine Anwendung.

Wurde das Gemeinschaftsverhältnis entgegen der in der Einigung getroffenen Vereinbarung einge- 54 tragen, ist das Grundbuch unrichtig.<sup>191</sup> Eine **Grundbuchberichtigung** erfolgt immer nur auf Antrag auf der Grundlage einer Berichtigungsbewilligung gem. § 19 GBO oder eines Unrichtigkeitsnachweises gem. 22 GBO.

Zu berücksichtigen ist vom Grundbuchamt, dass bei Verfügungen über ein mehreren Berechtigten 55 zustehendes Recht die fehlende Eintragung eines Gemeinschaftsverhältnisses zur **mangelnden Vor- eintragung** des Berechtigten gem. § 39 GBO führt (s. § 39 GBO Rdn. 16 m.w.N.).<sup>192</sup>

## B. Eintragung eines Rechtes für eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (§ 47 Abs. 2 GBO, gültig bis 31.12.2023)

### I. Allgemeines

§§ 47 Abs. 2 GBO wurde eingeführt durch das ERVGBG<sup>193</sup> m.W.v. 18.08.2009 gemeinsam mit 56 § 899a BGB, zugleich wurde § 15 Abs. 1 GBV um Buchst. c) ergänzt. Mit der Einführung hat der Gesetzgeber auf die Rechtsprechung des BGH v. 04.12.2008<sup>194</sup> zur (Teil-) Rechts- und **Grundbuchfähigkeit der GbR** reagiert. Bereits mit Urteil v. 29.01.2001<sup>195</sup> hatte der BGH entschieden, dass die Gesellschaft bürgerlichen Rechts Rechtsfähigkeit besitzt, soweit sie durch Teilnahme am Rechtsverkehr eigene Rechte und Pflichten begründet, also begrenzt auf die sog. »**Außengesellschaft bürgerlichen Rechts**«; in diesem Rahmen ist sie zugleich im Zivilprozess aktiv und passiv parteifähig. Die Grundbuchfähigkeit war allerdings weiterhin sehr umstritten, insbesondere aufgrund der mangelnden Publizität. Nach einer überwiegenden Ansicht konnte eine GbR bis dahin nicht als solche als Eigentümerin oder Inhaberin von beschränkten dinglichen Rechten an einem Grundstück oder einem Miteigentumsanteil an einem Grundstück in das Grundbuch eingetragen werden, Rechtsträger waren **zuvor** die Gesellschafter **zur gesamten Hand**. Sie wurden gem. § 47

187 Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 349; Meikel/Böttcher, § 22 GBO Rn. 88; Schöner/Stöber, Rn. 257; a.A. Hügel/Reetz, § 47 GBO, Rn. 78 (Antrag).

188 Staudinger/Picker, § 894 BGB Rn. 27; Meikel/Böttcher, § 22 GBO Rn. 88.

189 Bauer/Schaub/Wegmann, § 47 GBO Rn. 185; vgl. Bauer/Schaub/Kössinger, § 19 GBO Rn. 131; Meikel/Böttcher, § 19 GBO Rn. 48; KEHE/Munzig, § 19 GBO Rn. 66.

190 Bauer/Schaub/Wegmann, § 47 GBO Rn. 185.

191 RG, RGZ 54, 87; Prütting/Wegen/Weinreich/Huhn, § 894 BGB Rn. 4.

192 Güthe/Triebele, § 47 GBO Rn. 10 m.w.N.; Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 353.

193 Art. 1 Nr. 10 Buchst. b) des Gesetzes zur Einführung des elektronischen Rechtsverkehrs und der elektronischen Akte im Grundbuchverfahren sowie zur Änderung weiterer grundbuch-, register- und kostenrechtlicher Vorschriften (ERVGBG) v. 11.08.2009 m.W.v. 18.08.2009, BGBl. I, S. 2713.

194 BGH, BGHZ 179, 102 = Rpfleger 2009, 141.

195 BGH, BGHZ 146, 341 = Rpfleger 2001, 246.

GBO a.F. (jetzt § 47 Abs. 1 GBO) eingetragen. Vorübergehend konnte die GbR sogar unter dem im Gesellschaftsvertrag bezeichneten Namen ohne Nennung der Gesellschafter eingetragen werden, mit der Folge des Verlustes ihrer Handlungsfähigkeit. Mit Beschluss vom 04.12.2008 entschied der BGH, dass die GbR **unter der Bezeichnung** in das Grundbuch eingetragen werden kann, die ihre Gesellschafter im Gesellschaftsvertrag für sie vorgesehen haben. Sieht der Gesellschaftsvertrag keine Bezeichnung der GbR vor, wird die GbR »als Gesellschaft bürgerlichen Rechts bestehend aus ...« mit den Namen ihrer Gesellschafter eingetragen. Mit Urteil vom 25.09.2006<sup>196</sup> hat der BGH entschieden, dass die GbR auch dann materiell-rechtlich Eigentümerin des Grundstücks ist, wenn als Eigentümer bisher die Gesellschafter zur Gesamthand als »Gesellschafter bürgerlichen Rechts« eingetragen sind.<sup>197</sup>

- 57 Nach § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO sind bei einer Rechtseintragung für eine GbR außer der Gesellschaft selbst als Rechtsträger auch deren Gesellschafter einzutragen. Die Eintragung bezweckt mangels Publizität der Gesellschaft durch ein bisher nicht vorhandenes öffentliches Register deren Identifizierung,<sup>198</sup> das Grundbuch dient als »Ersatzregister«.<sup>199</sup> Die Eintragung der Gesellschafter gehört zum dinglichen Inhalt des Grundbuchs. In der Folge gilt gem. § 899a Satz 1 BGB die **gesetzliche Vermutung**, dem § 891 BGB entsprechend, dass die gem. § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO eingetragenen Personen Gesellschafter sind und darüber hinaus keine weiteren Gesellschafter eingetragen sind. Die Vermutung des § 899a Satz 1 BGB gilt, wie diejenige des § 891 BGB, gegenüber jedermann und damit auch gegenüber dem Grundbuchamt. Es gelten gem. § 899a Satz 2 BGB ferner die **Gutgläubensvorschriften** sowie die Vorschriften zur Grundbuchberichtigung bzgl. der Eintragung der Gesellschafter entsprechend.<sup>200</sup>
- 58 Durch das Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (Personengesellschaftsrechtsmodernisierungsgesetz – MoPeG) vom 10.08.2021,<sup>201</sup> wurde § 47 Abs. 2 GBO **mit Wirkung vom 01.01.2024 an neu gefasst** (siehe Kommentierung zur künftigen Rechtslage Rdn. 76 ff.).

## II. Eintragung der Gesellschafter (§ 47 Abs. 2 Satz 1 GBO)

### 1. Eintragung

- 59 Eine Eintragung der GbR alleine unter der gewählten Bezeichnung kommt – anders als nach der vor dem Inkrafttreten des ERVGBG bestehenden Rechtslage – nicht mehr in Betracht.<sup>202</sup> Die Eintragung eines Rechts im Grundbuch für eine GbR hat nach § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO so zu erfolgen, dass neben dem materiellen Rechtsträger GbR **auch deren Gesellschafter** einzutragen sind. Die Identifizierung der GbR erfolgt somit mittelbar über die Benennung der Gesellschafter, diese vermitteln der GbR das dingliche Recht. Das Recht der nicht registerfähigen Gesellschaft wird damit grundbuchrechtlich durch die Eintragung »**medialisiert**«.<sup>203</sup>
- 60 Die GbR selbst kann mit dem von ihr gewählten Namen, z.B. »Müller Grundstücksgesellschaft bürgerlichen Rechts, Kassel« im Grundbuch bezeichnet werden, ergänzt durch den gem. § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO erforderlichen Zusatz »*bestehend aus den Gesellschaftern A, B, C*«. Bei Eintragung einer namenlosen GbR kann formuliert werden »*Gesellschaft bürgerlichen Rechts bestehend aus den Gesell-*

196 BGH, Rpfleger 2007, 23.

197 Ausführlich Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 240 ff.; *Schöner/Stöber*, Rn. 4250 ff.; Bauer/Schaub/Bayer/Lieder, GBO, AT J Rn. 1 ff.

198 BGH, BGHZ 187, 344 = Rpfleger 2011, 285; BGHZ 189, 274 = Rpfleger 2011, 483.

199 Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 240.

200 S. Beschlussempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses v. 17.06.2009, BT-Drucks. 16/13437, 24.

201 BT-Drucks. 19/27635.

202 BGH, BGHZ 189, 274 = Rpfleger 2011, 483; Beschlussempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses v. 17.06.2009, BT-Drucks. 16/13437, 24.

203 BGH, BGHZ 189, 274 = Rpfleger 2011, 483 nach *Reymann*, ZNotP 2011, 84; Meikel/Schneider, § 15 GBV Rn. 92; *Schöner/Stöber*, Rn. 4258 ff.

*schaftern A, B, C*«. Die Eintragung der **Gesellschafter** ist in § 15 Abs. 1 Buchst. c) GBV geregelt.<sup>204</sup> Danach können **Name und Sitz** der GbR **zusätzlich** angegeben werden, was in der Grundbuchpraxis zwecks Identifizierung der Gesellschaft sinnvoll erscheint. Fehlen in den Eintragungsunterlagen dazu Angaben, ist dies aber kein Grund zur Beanstandung.<sup>205</sup> Indem § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO die Eintragung aller Gesellschafter vorschreibt, schließt er zugleich aus, nur diejenigen Gesellschafter im Grundbuch einzutragen, die nach dem Gesellschaftsvertrag zur Vertretung der GbR berechtigt sind. Vielmehr sind stets **alle** Gesellschafter einzutragen.<sup>206</sup> Ist eine GbR Gesellschafterin einer GbR, so ist die Gesellschafter-GbR wie die Rechtsinhaberin einzutragen.<sup>207</sup>

## 2. Erwerb durch GbR

**Erwirbt** eine GbR Grundstücks- oder Wohnungseigentum, reicht es für die Eintragung des Eigentumswechsels in das Grundbuch aus, wenn die GbR und ihre Gesellschafter in der notariellen Auflassungsverhandlung benannt sind und die für die GbR Handelnden erklären, dass sie deren alleinige Gesellschafter sind; weiterer **Nachweise der Existenz, der Identität und der Vertretungsverhältnisse** dieser GbR bedarf es gegenüber dem Grundbuchamt **nicht**.<sup>208</sup> Findet der Erwerb durch **Zwangsversteigerung** statt, erfolgt die Eintragung der GbR und der Gesellschafter nach dem Inhalt des Ersuchens, in ihm sind außer der GbR auch die gem. § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO einzutragenden Gesellschafter zu bezeichnen. Dem Grundbuchamt steht lediglich ein formelles, kein sachliches Prüfungsrecht zu.<sup>209</sup> Ein Eintragungersuchen, das als Eigentümer die Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit dem Zusatz »als Gesellschafter der ... GbR« bezeichnet, ist dahin auszulegen, dass die Gesellschaft bürgerlichen Rechts als solche eingetragen werden soll.<sup>210</sup>

## 3. Zwangsvollstreckung

### a) GbR als Gläubigerin

§ 47 Abs. 2 GBO gilt ausschließlich im Grundbuchverfahren und hat im Zivilprozessrecht keine Entsprechung.<sup>211</sup> Soll z.B. eine **Zwangssicherungshypothek für eine GbR** als Gläubigerin im Grundbuch eingetragen werden, müssen im Rubrum des Vollstreckungstitels **sämtliche** Gesellschafter – nicht nur die geschäftsführenden – **nach Maßgabe des § 15 Abs. 1 Buchst. c) GBV** bezeichnet sein; es ist unzulässig, eine GbR ohne sämtliche Gesellschafter als Berechtigte einzutragen.<sup>212</sup> Im Zivilprozessverfahren haben deshalb Gläubiger auf die entsprechende Bezeichnung hinzuwirken, wenn sie später eine reibungslose Immobiliervollstreckung betreiben möchten.<sup>213</sup>

Eine fehlende oder unvollständige (§ 15 Abs. 1 Buchst. c) i.V.m. Buchst. a) und b) GBV) Bezeichnung der Gesellschafter stellt einen **grundbuchrechtlichen Mangel**<sup>214</sup> dar, dem grundsätzlich mit

204 Weitere Fassungsverschlage: Meikel/Schneider, § 15 GBV Rn. 96; Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 240; KEHE/Keller. GBO, § 15 GBV Rn. 12.

205 Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 240; Schöner/Stöber, Rn. 4254; Meikel/Schneider, § 15 GBV Rn. 95; Böttcher, notar 2012, 111, 115.

206 S. Beschlussempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses v. 17.06.2009, BT-Drucks. 16/13437, 24; OLG Düsseldorf, Rpfleger 2017, 8; s.a. OLG Frankfurt, Rpfleger 2013, 263 (Kapitalanteil 0 %).

207 Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 240; Steffek, ZIP 2009, 1445, 1447; Lautner, DNotZ, 2009, 650, 655.

208 BGH, BGHZ 189, 274 = Rpfleger 2011, 483.

209 OLG Hamm, Rpfleger 2011, 453; Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 244; Schöner/Stöber, Rn. 4259.

210 OLG Nürnberg, Rpfleger 2014, 619.

211 Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 254; Schöner/Stöber, Rn. 4286; Böhringer, RpfStud. 2011, 221, 223.

212 OLG Düsseldorf, Rpfleger 2017, 333; OLG Frankfurt, NZG 2016, 619; OLG München, FGPrax 2015, 204; OLG Naumburg, Rpfleger 2014, 586.

213 Vgl. Beschlussempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses v. 17.06.2009, BT-Drucks. 16/13437, 24.

214 OLG München, Rpfleger 2012, 140; Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 254; Lautner, DNotZ 2009, 650, 662.

Zwischenverfügung gem. § 18 Abs. 1 GBO zu begegnen ist. Insoweit wird auf die Ausführungen unter Rdn. 50 verwiesen, auch zu einer möglichen Titelergänzung entsprechend § 319 ZPO. Die Prognose einer Nichtbehebbarkeit in absehbarer Zeit mit der Notwendigkeit einer sofortigen Zurückweisung kann nicht geteilt werden.<sup>215</sup> Nachträgliche Erklärungen bzgl. der im Titulrubrum **fehlenden Gesellschafter** durch den Antragsteller scheiden hier – anders als bei einem fehlenden Gemeinschaftsverhältnis gem. § 47 Abs. 1 GBO (s. Rdn. 50) – aus.<sup>216</sup> Sind im Titulrubrum die Gesellschafter bezeichnet, jedoch nicht in der in § 15 GBV vorgeschriebenen Weise, z.B. bei natürlichen Personen ohne Geburtsdatum oder alt. Wohnort gem. § 15 Abs. 1 Buchst. c) i.V.m. a), sollte eine schriftliche Erklärung des Antragstellers entspr. Rdn. 50 ausreichend sein.

- 64 Anders verhält es sich bei zwischen Titulierung und Antragstellung erfolgten **Veränderungen im Gesellschafterbestand** der GbR. Im Eintragungsverfahren liegt in Fällen dieser Art ein grundsätzlich gem. § 18 Abs. 1 GBO zur sofortigen Zurückweisung<sup>217</sup> führender **Vollstreckungsmangel** vor, evtl. über eine nicht rangwahrende Aufklärungsverfügung entspr. § 139 ZPO<sup>218</sup> behebbar durch Titelumschreibung analog § 727 ZPO.<sup>219</sup>

#### b) GbR als Schuldnerin

- 65 Soll gegen eine GbR als Schuldnerin vollstreckt werden, z.B. durch Eintragung einer Zwangssicherungshypothek, hat das Grundbuchamt darauf zu achten, dass die eingetragene Gesellschaft im Titulrubrum mit dem im Grundbuch bezeichneten **Gesellschafterbestand übereinstimmt**;<sup>220</sup> es gelten die im Grundbuch eingetragenen Gesellschafter grundsätzlich in entsprechender Anwendung der Eigentumsfiktion des § 1148 Satz 1 BGB als Gesellschafter der Schuldnerin, selbst dann, wenn einer der Gesellschafter bereits verstorben ist,<sup>221</sup> oder wenn die GbR durch den Tod eines eingetragenen Gesellschafters aufgelöst ist.<sup>222</sup> Liegt keine Übereinstimmung vor, besteht ein **Vollstreckungsmangel** (s. Rdn. 64); über eine nicht rangwahrende Aufklärungsverfügung entspr. § 139 ZPO ist analog § 727 ZPO eine »Rechtsnachfolgeklausel« bzgl. der Gesellschafter einzufordern.<sup>223</sup> Eine Erklärung der Gesellschafter über den Gesellschafterbestand wird hier für nicht ausreichend erachtet.<sup>224</sup>

### 4. Änderungen

#### a) Bezeichnung

- 66 Änderungen in der Bezeichnung, Namensgebungen oder -änderungen führen nicht zur Veränderung der Identität der GbR. Ein Rechtsträgerwechsel liegt in solchen Fällen nicht vor, das Grundbuch wird nicht unrichtig i.S.d. § 894 BGB,<sup>225</sup> die Angabe ist nicht nach § 899a BGB vom öffentlichen Glauben des Grundbuchs umfasst. Verfahrensrechtlich kann das Grundbuch aufgrund Änderung von **tatsächlichen Angaben im Amtsverfahren** durch Vermerk **richtiggestellt** werden, es gelten nicht

215 Ebenso *Schöner/Stöber*, Rn. 4286 a.E.; vgl. OLG München, Rpfleger 2012, 140.

216 OLG München, Rpfleger 2012, 140.

217 Meikel/*Böttcher*, § 19 GBO Rn. 45.

218 Meikel/*Böttcher*, § 19 GBO Rn. 47.

219 BGH, Rpfleger 2011, 285; *Schöner/Stöber*, Rn. 4286.

220 BGH, BGHZ 187, 344 = Rpfleger 2011, 285; bzgl. Urteil gem. § 894 ZPO gegen GbR: KG, FGPrax 2021, 243.

221 BGH, Rpfleger 2011, 337.

222 BGH, Rpfleger 2016, 237.

223 BGH, BGHZ 187, 344 = Rpfleger 2011, 285; Meikel/*Schneider*, § 15 GBV Rn. 104.

224 Vgl. Meikel/*Böhringer*, § 47 GBO Rn. 255.

225 *Böhringer*, Rpfleger 2009, 537, 542.

§§ 13, 22, 82 Satz 1 GBO, ebenso nicht § 29 GBO, es gilt der Grundsatz des Freibeweises (§§ 26, 29 FamFG).<sup>226</sup>

### b) Sitzverlegung

Ein Sitz der Gesellschaft *kann* im Grundbuch eingetragen werden, s. Rdn. 60. Folglich ist auch die Sitzverlegung als Richtigstellung tatsächlicher Angaben im Grundbuch eintragbar.<sup>227</sup> 67

### c) Gesellschafterwechsel

Vor Inkrafttreten des ERVGBG (s. Rdn. 56) wurden Veränderungen im Gesellschafterbestand ebenso als bloße Richtigstellung im Grundbuch vermerkt, das Grundbuch galt nicht als unrichtig i.S.d. § 894 BGB, weil der Rechtsträger identisch blieb.<sup>228</sup> Mit Einführung des § 899a BGB ändert sich zwar durch Gesellschafterwechsel nicht die Eigentümerposition der GbR, jedoch findet nach dessen Satz 2 der § 894 BGB bzgl. der Eintragung der gem. § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO eingetragenen **Gesellschafter** erweiternde, entsprechende **Anwendung**. In der Folge wird bei Veränderungen im Gesellschafterbestand insoweit das **Grundbuch unrichtig**, entsprechende Eintragungen haben im Grundbuchberichtigungsverfahren auf Antrag zu erfolgen.<sup>229</sup> 68

## 5. Altfälle/Übergangsrecht

### a) Eintragung zur gesamten Hand

Sind bis zum Inkrafttreten des EGBGB am 18.08.2009 (s. Rdn. 56) traditionell die Gesellschafter im Grundbuch als vermeintliche Rechtsträger gem. § 47 GBO a.F. mit dem Zusatz »als *Gesellschafter bürgerlichen Rechts*« oder »in *Gesellschaft bürgerlichen Rechts*« eingetragen, ist seit (Teil-) Rechtsfähigkeit der GbR materieller Rechtsträger auch in diesen Fällen die GbR.<sup>230</sup> Das **Übergangsrecht** des Art. 229 § 21 EGBGB verweist zwar auf die Anwendung des § 899a BGB und des § 47 Abs. 2 Satz 2 GBO, nicht aber auf dessen Satz 1, so dass keine Verpflichtung zur Korrektur der bisherigen gesamthänderischen Darstellung im Grundbuch besteht, eine Grundbuchunrichtigkeit i.S.d. § 894 BGB liegt nicht vor. Eine Ergänzung in die nunmehr nach § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO vorgeschriebene Art (s. Rdn. 59, 60) stellt eine **Richtigstellung tatsächlicher Angaben** im Amtsverfahren (meist auf Anregung) dar (s. Rdn. 66).<sup>231</sup> Als Grundlage ist ausreichend eine privatschriftliche Erklärung aller eingetragenen Gesellschafter, dass keine Änderungen im Gesellschafterbestand stattgefunden haben. Zu beachten ist, dass Art. 229 § 21 EGBGB außerdem auf § 82 Satz 3 GBO verweist, denn Gesellschafterwechsel führen zur Unrichtigkeit des Grundbuchs. 69

226 OLG Schleswig, Rpfleger 2012, 249; Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 257 m.w.N.; Meikel/Böttcher, § 22 GBO Rn. 88; Meikel/Schneider, § 15 GBV Rn. 105; Schöner/Stöber, Rn. 290.

227 Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 258; Meikel/Schneider, § 15 GBV Rn. 105; Böhringer, Rpfleger 2009, 537, 542.

228 OLG Zweibrücken, Rpfleger 2009, 17; Böttcher, ZNotP 2009, 42.

229 OLG Brandenburg, RNotZ 2016, 534; OLG München, Rpfleger 2016, 14; Rpfleger 2013, 382; Grüneberg/Herrler, § 899a Rn. 9; Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 259 ff.; Meikel/Schneider, § 15 GBV Rn. 105, zur Eintragung Rn. 106; Eintragungsunterlagen: Schöner/Stöber, Rn. 4266 ff.; Hügel/Reetz, § 47 GBO Rn. 98 ff.; KEHE/Keller, § 47 GBO Rn. 48 ff.; bei Tod eines Mitgesellschafters BGH, WM 2022, 612; OLG München, MDR 2020, 422; a.A. Bestelmeyer, Rpfleger 2010, 169, 185.

230 BGH, BGHZ 179, 102 = Rpfleger 2009, 141; OLG Zweibrücken, Rpfleger 2009, 17.

231 Vgl. Beschlussempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses v. 17.06.2009, BT-Drucks. 16/13437, 26; Meikel/Schneider, § 15 GBV Rn. 99 ff.



b) Namens-GbR

- 70 Insb. in der Zeit zwischen dem Beschluss des BGH am 04.12.2006<sup>232</sup> zur Grundbuchfähigkeit der GbR und dem Inkrafttreten des ERVGBG am 18.08.2009 (s. Rdn. 56) durften beim Rechtserwerb Gesellschaften bürgerlichen Rechts unter ihrem Namen **ohne Bezeichnung der Gesellschafter** im Grundbuch eingetragen werden. Da das Übergangsrecht des Art. 229 § 21 EGBGB nicht auf § 47 Abs. 2 Satz 2 GBO verweist mit dem Zwang der Gesellschaftereintragung, sind diese Eintragungen nicht mit dem Inkrafttreten des ERVGBG unrichtig geworden, soweit die Rechtsträgerschaft der GbR publiziert wird. Auch in solchen Fällen besteht keine Verpflichtung zur nachträglichen Eintragung der Gesellschafter.<sup>233</sup>
- 71 Allerdings besteht eine dem Grundsatz der Verkehrsfähigkeit widersprechende **faktische Grundbuchblockade**, denn ohne eingetragene Gesellschafter können Verfügungen über das Recht der GbR im Grundbuch nicht umgesetzt werden, denn Existenz, ordnungsgemäße Vertretung und Identität einer nur unter ihrem Namen eingetragenen GbR lassen sich oftmals nicht in der Form des § 29 GBO nachweisen.<sup>234</sup> »Insoweit ist es also Sache von Grundbuchpraxis und Rechtsprechung, im Einzelfall billige Lösungen zu entwickeln«,<sup>235</sup> um die Handlungsunfähigkeit zu beseitigen. Die betroffenen Gesellschafter müssen die Möglichkeit erhalten, eine Beseitigung der mit Inkrafttreten des ERVGBG entstandenen Unvollständigkeit des ansonsten richtigen Grundbuchs durch ihre Eintragung erreichen zu können;<sup>236</sup> dabei sollte unter dem Gesichtspunkt der Beweisnot das Nachweisniveau des § 29 GBO graduell gelockert werden.<sup>237</sup> Wendet das Grundbuchamt die Vorschriften zur Grundbuchberichtigung (§§ 13, 19, 22, 29 GBO) an, sollte auf die Formstrenge des § 29 GBO verzichtet und im Freibeweis gewürdigt werden.<sup>238</sup> Nach dem Rechtsgedanken des § 14 GBO steht auch den eingetragenen Grundpfandrechtsgläubigern ein Antragsrecht zur Eintragung der Gesellschafter zu.<sup>239</sup> Bei der Vervollständigung durch Eintragung der Gesellschafter handelt es sich allerdings um keine Grundbuchberichtigung, sondern um eine **Richtigstellung** von Tatsachen im Amtsverfahren (ggf. auf Anregung), bei der das Freibeweisverfahren (§§ 26, 29 FamFG) ohnehin anzuwenden ist und nicht die Beweismittelbeschränkung des § 29 GBO (vgl. Rdn. 66).<sup>240</sup>

III. Anwendung der für die GbR geltenden Vorschriften für die Gesellschafter (§ 47 Abs. 2 Satz 2 GBO)

- 72 § 47 Abs. 2 Satz 2 GBO bestimmt, dass im Eintragungsverfahren diejenigen Vorschriften, die sich auf die Eintragung der GbR als Berechtigte beziehen, entsprechend für die Eintragung als Gesellschafter gelten. Die Regelung führt dazu, dass die GbR grundbuchverfahrensrechtlich im Wesentlichen weiterhin so behandelt werden kann wie vor der Anerkennung ihrer Rechtsfähigkeit durch die Rechtsprechung.<sup>241</sup> Insbesondere sind **Änderungen im Gesellschafterbestand** als

232 BGH, BGHZ 179, 102 = Rpfleger 2009, 141.

233 Vgl. Beschlussempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses v. 17.06.2009, BT-Drucks. 16/13437, 26; Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 276; Meikel/Schneider, § 15 GBV Rn. 97 ff.

234 Vgl. OLG Köln, NotBZ 2011, 137.

235 Beschlussempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses v. 17.06.2009, BT-Drucks. 16/13437, 26.

236 Staudinger/Picker, § 899a BGB Rn. 25 (zumindest in analoger Anwendung von § 894 BGB); zur Problematik: Meikel/Böttcher, § 22 GBO Rn. 88.

237 So Beschlussempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses v. 17.06.2009, BT-Drucks. 16/13437, 26; Meikel/Schneider, § 15 GBV Rn. 98.

238 OLG Schleswig, NotBZ 2011, 143; a.A. OLG Köln, RNotZ 2011, 166; Bestelmeyer, ZfR 2011, 395; zur freien Beweiswürdigung und Beweisnot: Meikel/Hertel, § 29 GBO Rn. 627 ff.

239 OLG Schleswig, Rpfleger 2011, 368.

240 OLG München, DNotZ, 691 m. zust. Anm. S. Heinze; OLG Zweibrücken, RNotZ 2011, 421; Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 276; Schöner/Stöber, Rn. 4256.

241 S. Beschlussempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses v. 17.06.2009, BT-Drucks. 16/13437, 24, 25.

**Grundbuchberichtigung** auf der Grundlage einer Berichtigungsbewilligung (§ 19) oder eines Unrichtigkeitsnachweises (§ 22 GBO) unter Anwendung des § 29 GBO einzutragen (s. Rdn. 66).

Bei Verfügungen über das Recht der GbR ist auch der **Voreintragungsgrundsatz** gem. § 39 GBO 73 anwendbar. Die GbR selbst muss als Betroffene ohnehin in direkter Anwendung des § 39 GBO voreingetragen sein. Bei Verfügungen über ein Recht müssen gem. § 47 Abs. 2 Satz 2 GBO außerdem **sämtliche Gesellschafter** voreingetragen sein, es gilt § 39 GBO (s. § 39 GBO Rdn. 16) entsprechend (Ausnahme § 40 GBO).<sup>242</sup> Ist also z.B. eine GbR als Eigentümerin eines Grundstücks im Grundbuch eingetragen und hat ein eingetragener Gesellschafter seinen Gesellschaftsanteil an einen Dritten abtreten, so muss gem. § 39 Abs. 1 GBO i.V.m. § 47 Abs. 2 Satz 2 GBO auch künftig zunächst der Dritte als Gesellschafter eingetragen werden, bevor eine Verfügung der GbR über ihr Eigentum, etwa eine Auflassung oder eine Belastung, im Grundbuch eingetragen werden kann.<sup>243</sup> Keinesfalls genügt vor Eintragung der Verfügung ohne Voreintragung die Abtretungserklärung an den Dritten in der Form des § 29 GBO.<sup>244</sup> Bei vor Verfügung über das Recht der GbR erfolgten sog. **Kettenabtretungen** von Gesellschaftsanteilen genügt der Nachweis und die Eintragung des jeweiligen Endbestands, zwischenzeitlich ausgeschiedene Gesellschafter müssen nicht voreingetragen werden.<sup>245</sup>

Ist eine GbR als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen, erstreckt § 82 Satz 3 GBO den **Grundbuchberichtigungszwang** auch auf Änderungen im Gesellschafterbestand außerhalb des Grundbuchs. Die Regelung liegt in der Konsequenz des § 47 Abs. 2 Satz 2 GBO, wonach für die Eintragung des Gesellschafters die Vorschriften über die Eintragung des Berechtigten entsprechend gelten.<sup>246</sup> 74

#### IV. Verletzung

Das Grundbuchamt hat § 47 Abs. 2 GBO als **Ordnungsvorschrift** zu beachten, es handelt sich 75 jedoch um **keine Sollvorschrift** wie Abs. 1 (vgl. Rdn. 52). Verletzungen haben u.U. erhebliche materielle Rechtsfolgen. Wird der Rechtserwerb der GbR entgegen § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO wie früher durch Eintragung sämtlicher Gesellschafter zur gesamten Hand vollzogen, ist im Wege der Auslegung die GbR Rechtsinhaber des Rechts geworden.<sup>247</sup> Ist die Eintragung einer GbR **ohne Bezeichnung der Gesellschafter** erfolgt, ist sie nicht identifizierbar, selbst dann nicht, wenn der Name der Gesellschaft genügend Unterscheidungskraft gegenüber anderen Gesellschaften aufweist. Eine Eintragung der Gesellschaft ohne die Gesellschafter ist **inhaltlich unzulässig** i.S.d. § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO.<sup>248</sup> Werden versehentlich oder mit Absicht **nicht alle** Gesellschafter eingetragen, so ist das Grundbuch nur **unvollständig**. Das Grundbuchamt kann die Berichtigung nach § 82 Satz 3 GBO erzwingen.<sup>249</sup>

242 Meikel/Böhringer, § 47 GBO Rn. 250.

243 Beschlussempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses v. 17.06.2009, BT-Drucks. 16/13437, 25.

244 Meikel/Böhringer, § 47 GBO, Rn. 250; *Ruhwinkel*, MittBayNot, 2009, 421, 425.

245 Hügel/Reetz, § 47 GBO Rn. 99; a.A. OLG München, Rpfleger 2006, 538.

246 Beschlussempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses v. 17.06.2009, BT-Drucks. 16/13437, S. 25.

247 *Schöner/Stöber*, Rn. 4252.

248 *Grüneberg/Herrler*, § 899a BGB Rn. 2; *Staudinger/Picker*, § 899a BGB Rn. 2; *Lautner*, DNotZ 2009, 650, 654; *Bauer/Schaub/Wegmann*, § 47 GBO Rn. 211; a.A. *Demharter*, § 47 GBO Rn. 38; *Bestelmeyer*, Rpfleger 2010, 169, 189.

249 *Staudinger/Picker*, § 899a BGB Rn. 2; *Hügel/Reetz*, § 47 GBO Rn. 107; *Schöner/Stöber*, Rn. 4253.

C. § 47 Abs. 2 GBO in der Fassung vom 10.08.2021, wirksam vom 01.01.2024 an

I. Bedeutungswandel des § 47 Abs. 2 GBO k.F. im Gefüge der Rechtsänderungen aufgrund des Personengesellschaftsrechtsmodernisierungsgesetzes – MoPeG

- 76 Auf der Grundlage des sog. »Mauracher Entwurfs«<sup>250</sup> wurde das Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (**Personengesellschaftsrechtsmodernisierungsgesetz – MoPeG**) verabschiedet.<sup>251</sup> Eine wesentliche Zielsetzung der Änderung ist die **Behebung des Publizitätsdefizits** der Gesellschaft bürgerlichen Rechts durch Einführung eines Gesellschaftsregisters für Gesellschaften bürgerlichen Rechts.<sup>252</sup>
- 77 Flankiert wird § 47 Abs. 2 GBO k.F. von der für die Praxis bedeutsamen **Übergangsregelung** des

**Art. 229 § 21 EGBGB k.F.:**<sup>253</sup>

(1) *Eintragungen in das Grundbuch, die ein Recht einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts betreffen, sollen nicht erfolgen, solange die Gesellschaft nicht im Gesellschaftsregister eingetragen und daraufhin nach den durch das Personengesellschaftsrechtsmodernisierungsgesetz vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geänderten Vorschriften im Grundbuch eingetragen ist.*

(2) *Ist die Eintragung eines Gesellschafters gemäß § 47 Absatz 2 Satz 1 der Grundbuchordnung in der vor dem 1. Januar 2024 geltenden Fassung oder die Eintragung eines Gesellschafters, die vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens gemäß Artikel 5 Absatz 2 des Gesetzes zur Einführung des elektronischen Rechtsverkehrs und der elektronischen Akte im Grundbuchverfahren sowie zur Änderung weiterer grundbuch-, register- und kostenrechtlicher Vorschriften vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2713) am 18. August 2009 erfolgt ist, unrichtig geworden, findet eine Berichtigung nicht statt. In diesem Fall gilt § 82 der Grundbuchordnung hinsichtlich der Eintragung der Gesellschaft nach den durch das Personengesellschaftsrechtsmodernisierungsgesetz geänderten Vorschriften im Grundbuch entsprechend.*

(3) *Für die Eintragung der Gesellschaft in den Fällen der Absätze 1 und 2 gelten die Vorschriften des Zweiten Abschnitts der Grundbuchordnung entsprechend. Es bedarf der Bewilligung der Gesellschafter, die nach § 47 Absatz 2 Satz 1 der Grundbuchordnung in der vor dem 1. Januar 2024 geltenden Fassung im Grundbuch eingetragen sind; die Zustimmung der einzutragenden Gesellschaft in den Fällen des § 22 Absatz 2 der Grundbuchordnung bleibt unberührt. Dies gilt auch, wenn die Eintragung vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens gemäß Artikel 5 Absatz 2 des Gesetzes zur Einführung des elektronischen Rechtsverkehrs und der elektronischen Akte im Grundbuchverfahren sowie zur Änderung weiterer grundbuch-, register- und kostenrechtlicher Vorschriften vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2713) am 18. August 2009 erfolgt ist.*

(4) *§ 899a des Bürgerlichen Gesetzbuchs und § 47 Absatz 2 der Grundbuchordnung in der vor dem 1. Januar 2024 geltenden Fassung sind auf Eintragungen anzuwenden, wenn vor diesem Zeitpunkt die Einigung oder Bewilligung erklärt und der Antrag auf Eintragung beim Grundbuchamt gestellt wurde. Wurde vor dem in Satz 1 genannten Zeitpunkt eine Vormerkung eingetragen oder die Eintragung einer Vormerkung vor diesem Zeitpunkt bewilligt und beantragt, sind § 899a des Bürgerlichen Gesetzbuchs und § 47 Absatz 2 der Grundbuchordnung in der vor diesem Zeitpunkt geltenden Fassung auch auf die Eintragung der Rechtsänderung, die Gegenstand des durch die Vormerkung gesicherten Anspruchs ist, anzuwenden.*

250 Zum Entwurf: Schmiedeberg, Rpfleger 2021, 69; Schäfer, ZIP 2020, 1149; Fleischer, DB 2020, 1107; Bachmann, NZG 2020, 612; Noack, NZG 2020, 581; Schulze/Schlütter-Lückel, jurisPR-HaGesR 5/2020 Anm. 1; Späth-Weinreich, BWNotZ 2021, 90; kritisch: Altmeynen, NZG 2020, 822; Wilhelm, NZG 2020, 1041.

251 BGBl. I 2021, S. 3436.

252 Bolkart, MittBayNot 2021, 319 ff.; Heckschen, GWR 2021, 1; Lieder/Hilser, NotBZ 2021, 401; Hermanns, DNotZ, 2022, 1; Hintzen, Rpfleger 2021, 724, 727 (Anm.).

253 BGBl. I 2021, S. 3456, 3457.

(5) § 51 der Schiffsregisterordnung in der bis einschließlich 1. Januar 2024 geltenden Fassung ist auf Eintragungen anzuwenden, wenn vor diesem Zeitpunkt die Einigung oder Bewilligung erklärt wurde und die Anmeldung zur Eintragung beim Schiffsregister erfolgte.

Um der Gesellschaft bürgerlichen Rechts Publizität zu geben, die dem Rechtsverkehr Gewissheit über Haftung und Vertretungsverhältnisse verschafft, wird ein **Gesellschaftsregister** eingeführt, in das Gesellschaften bürgerlichen Rechts eingetragen werden können.<sup>254</sup> Es lehnt sich an das Handelsregister an. Die **Eintragungen** genießen eine Art **öffentlichen Glauben**. Um einerseits den Aufwand für die Registrierung zu begrenzen, andererseits aber diejenigen Gesellschaften im Register zu erfassen, die in erheblichem Umfang am Rechtsverkehr teilnehmen, sollen die Anmeldung zum Register grundsätzlich **freiwillig** und die Eintragung nicht Voraussetzung für die Erlangung der Rechtsfähigkeit der Gesellschaft sein. Die Rechtsformen der Personenhandelsgesellschaften sollen künftig grundsätzlich auch für die gemeinsame Ausübung **Freier Berufe** durch die Gesellschafter gewählt werden können.<sup>255</sup>

Lediglich für die Eintragung der Gesellschaft als Berechtigte in Objektregistern, insbesondere im **Grundbuch**, soll ein **Voreintragungserfordernis** aufgestellt werden. Denn bei Gesellschaften, die als Inhaber eines Grundstücksrechts, aber auch als Aktionär oder Gesellschafter einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung am Rechtsverkehr teilnehmen, besteht ein erhöhtes Bedürfnis nach einer durch Publizität vermittelten Sicherheit über Haftungs- und Vertretungsverhältnisse.<sup>256</sup>

Um es den Gesellschaftern zu ermöglichen, ihre Gesellschaftsverträge an die mit dem Entwurf eröffneten Gestaltungsmöglichkeiten anzupassen und um den für die Einrichtung des Gesellschaftsregisters zuständigen Ländern die erforderliche Zeit zu geben, die technisch-organisatorischen Voraussetzungen zu schaffen, tritt das Gesetz gem. Art. 137 erst zum **01.01.2024** in Kraft.<sup>257</sup>

**Änderung der Vorschriften des BGB:**<sup>258</sup> 81

**§ 705 BGB k.F.:  
Rechtsnatur der Gesellschaft**

(1) *Die Gesellschaft wird durch den Abschluss des Gesellschaftsvertrags errichtet, in dem sich die Gesellschafter verpflichten, die Erreichung eines gemeinsamen Zwecks in der durch den Vertrag bestimmten Weise zu fördern.*

(2) *Die Gesellschaft kann entweder selbst Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, wenn sie nach dem gemeinsamen Willen der Gesellschafter am Rechtsverkehr teilnehmen soll (rechtsfähige Gesellschaft), oder sie kann den Gesellschaftern zur Ausgestaltung ihres Rechtsverhältnisses untereinander dienen (nicht rechtsfähige Gesellschaft).*

(3) *Ist der Gegenstand der Gesellschaft der Betrieb eines Unternehmens unter gemeinschaftlichem Namen, so wird vermutet, dass die Gesellschaft nach dem gemeinsamen Willen der Gesellschafter am Rechtsverkehr teilnimmt.*

Absätze 2 und 3 sind neu. Regelungstechnisch führt Abs. 2 die Legaldefinition der **rechtsfähigen** 82 und der **nicht rechtsfähigen** Gesellschaft in das Gesetz ein. Daraus folgt, dass Trägerin der dem Gesellschaftsvermögen zugehörigen Rechte und Pflichten die Gesellschaft selbst ist, nicht mehr die Gesellschafter in ihrer gesamthänderischen Verbundenheit.<sup>259</sup>

§ 707 BGB k.F. regelt die Anmeldung zum **Gesellschaftsregister**, § 707a BGB k.F. Inhalt und Wirkungen der Eintragung im Gesellschaftsregister. Nach § 707a Abs. 2 Satz 1 BGB k.F. ist die Gesell-

254 Dazu *Ries*, RpfStud 2022, 71, 72.

255 BT-Drucks. 19/27635, S. 1–3.

256 BT-Drucks. 19/27635, S. 3.

257 BGBl. I 2021, S. 3482; Begründung: BT-Drucks. 19/27635, S. 311, 312.

258 BGBl. I 2021, S. 3438 ff.

259 BT-Drucks. 19/27635, S. 125, 126.

schaft mit der Eintragung verpflichtet, als **Namenszusatz** die Bezeichnungen »eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts« oder »eGbR« zu führen.

- 84 § 707 Abs. 1 BGB k.F. räumt den Gesellschaftern das Recht ein, ihre Gesellschaft zur **Eintragung in das Gesellschaftsregister** anzumelden. Damit wird eine langjährige Forderung aus Wissenschaft und Praxis aufgegriffen, der rechtsfähigen Gesellschaft bürgerlichen Rechts im Interesse des Rechtsverkehrs Subjektpublizität zu verschaffen und dadurch die gewünschte Transparenz und Rechtssicherheit über die Existenz, Identität und ordnungsgemäße Vertretung der Gesellschaft herzustellen. Die Gesellschafter sollen selbst entscheiden können (**Wahlrecht**), ob sie die Gesellschaft wegen intensiver Teilnahme am Rechtsverkehr eintragen lassen wollen, um sich so die Vorteile der Subjektpublizität zunutze zu machen.<sup>260</sup>
- 85 § 899a BGB wird **aufgehoben**.<sup>261</sup> Die Norm wird infolge der Einführung des Eintragungswahlrechts nach § 707 Abs. 1 BGB k.F. und des Grundbuchverfahrensrechtlichen Voreintragungserfordernisses nach § 47 Abs. 2 GBO k.F. entbehrlich und ist deshalb aufzuheben. Die mit der Registrierung verbundene Publizität der Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Rechtssubjekt (Subjektpublizität) macht das bisherige Regelungsmodell der §§ 899a BGB, 47 Abs. 2 GBO, die die Identifizierung der Gesellschaft bürgerlichen Rechts über ihre Gesellschafter ermöglichen sollen (Objektpublizität), insgesamt hinfällig. § 899a BGB war deshalb aufzuheben und die **Eintragung der GbR** als Berechtigte im Grundbuch wird fortan an den **Nachweis ihrer Eintragung in das Gesellschaftsregister** geknüpft. Dies hat gegenüber einer Aufrechterhaltung des Regelungsmodells der bisherigen § 899a BGB, § 47 Abs. 2 GBO den Vorteil der Zeit- und Kostenersparnis für sich. Denn bei Publikumsgesellschaften mit unsteten Beteiligungsverhältnissen bestünde ansonsten die Pflicht fort, sämtliche Gesellschafter in das Grundbuch eintragen zu lassen und zudem bei jedem Gesellschafterwechsel das Grundbuch zu berichtigen.<sup>262</sup>
- 86 § 47 Abs. 2 GBO (bish. F.) **verliert seine Bedeutung**. Wegen der Möglichkeit, die Gesellschaft bürgerlichen Rechts als solche nach § 707 Abs. 1 BGB k.F. in das Gesellschaftsregister einzutragen, hat das Regelungsmodell der § 899a BGB, § 47 Abs. 2 GBO (bish. F.) keinen Bestand mehr. In Zukunft ist die Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Grundstücksberechtigte nur noch unter ihrem **Namen**, vgl. § 15 Abs. 1 Buchst. b) GBV k.F., im Grundbuch einzutragen. **Existenz, Identität und ordnungsgemäße Vertretung**<sup>263</sup> der Gesellschaft lassen sich dann **unmittelbar aus dem Gesellschaftsregister mit Publizitätswirkung ablesen**. Deswegen besteht kein Anlass mehr, diese rechtserheblichen Umstände mittelbar über das mit öffentlichem Glauben ausgestattete Grundbuch zu verlautbaren. Das setzt allerdings voraus, dass die Gesellschafter von ihrem Eintragungswahlrecht auch Gebrauch machen. Die neue Regelung des § 47 Abs. 2 GBO k.F. hält sie dazu an, weil **für die GbR ein Recht nur noch dann eingetragen wird, wenn sie bereits im Gesellschaftsregister eingetragen ist**. Dem Grundbuchamt gegenüber wird der entsprechende Nachweis gemäß § 32 GBO (künftig) geführt. Trotz oder gerade wegen des Bedeutungswandels, den § 47 Abs. 2 GBO k.F. dadurch erfährt, dass in Zukunft nur noch die Gesellschaft bürgerlichen Rechts als alleinige Berechtigte eingetragen wird, während § 47 Abs. 1 GBO weiterhin die Eintragung des Beteiligtenverhältnisses mehrerer Berechtigter regelt, soll für das Voreintragungserfordernis an dem Regelungsstandort in § 47 GBO wegen seiner prominenten Historie festgehalten werden.<sup>264</sup>

## II. Eintragung eines Rechts für die GbR

- 87 § 47 Abs. 2 GBO k.F. regelt die Eintragung eines Rechts »für« eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Gemeint ist damit – genauso wie in dem geltenden § 47 Abs. 1 GBO – jede Eintragung, die ein Recht der GbR neu begründet, inhaltlich verändert oder berichtigend verlaubar. Die

<sup>260</sup> BT-Drucks. 19/27635, S. 127, 128.

<sup>261</sup> BGBl. I 2021, S. 3447.

<sup>262</sup> BT-Drucks. 19/27635, S. 193, 194.

<sup>263</sup> *Wertenbruch*, NZG 2019, 407.

<sup>264</sup> BT-Drucks. 19/27635, S. 206; kritisch zum Regelungsstandort: *Wilsch*, ZfR, 2020, 521, 523.

Vorschrift erfasst damit insbesondere den Erwerb von Grundstückseigentum durch eine GbR sowie beschränkter dinglicher Rechte. Die die GbR betreffenden Grundstücksrechte decken sich mit denen, die nach § 47 Abs. 1 GBO mehreren gemeinschaftlich zustehen. Zu den Rechten gehören daher neben Eigentum, grundstücksgleichen Rechten und beschränkt dinglichen Rechten (Nutzungs-, Verwertungs- und Erwerbsrechte) insbesondere auch Vormerkungen und Widersprüche (vgl. Rdn. 2).<sup>265</sup>

Erwirbt die GbR Grundstückseigentum **kraft Gesetzes**, z.B. durch Erbfall gem. § 1922 Abs. 1 BGB, ist das Grundbuch in der Folge gem. §§ 22, 35 GBO zu berichtigen. Im Eintragungsverfahren ist neben dem Erbnachweis aufgrund § 47 Abs. 2 GBO k.F. der Nachweis der Eintragung im Gesellschaftsregister zu führen.<sup>266</sup> 88

Im **Zwangsversteigerungsverfahren** findet der Eigentumsübergang ebenso außerhalb des Grundbuchs statt. Die Grundbuchberichtigung erfolgt auf Ersuchen des Versteigerungsgerichts, welches dafür Sorge zu tragen hat, dass die GbR in das Grundbuch eingetragen wird. Die GbR war wegen § 47 Abs. 2 GBO (bish. F.) bei Gebotsabgabe und im Protokoll sowie im Zuschlagsbeschluss unter Angabe ihrer Gesellschafter zu bezeichnen. **Künftig kann die GbR im Versteigerungstermin nur Gebote abgeben, wenn sie bereits im Gesellschaftsregister registriert ist und den Vertretungsnachweis in der entsprechenden Form bei Gebotsabgabe erbringt.** Die Änderung der GBO wirkt sich hier unmittelbar aus.<sup>267</sup> 89

### III. Voreintragung der GbR entsprechend § 47 Abs. 2 GBO k.F. – Übergangsregelung Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB k.F.

§ 47 Abs. 2 GBO k.F. gilt dagegen **nicht** für die **Veräußerung eines der GbR zustehenden Rechts**. Der **Anwendungsbereich** wird deshalb durch die Übergangsregelung des Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB k.F. (s. Rdn. 77) erweitert, die eine dem § 47 Abs. 2 GBO k.F. entsprechende **Voreintragung** verlangt. Folglich »soll« (= Ordnungsvorschrift) sich eine GbR, die als Berechtigte im Grundbuch nach § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO (bish. F.) mit Benennung der Gesellschafter eingetragen ist, zunächst im Gesellschaftsregister eintragen lassen, bevor sie über ein ihr gehörendes Grundstück verfügen, es also zum Beispiel veräußern, kann. Das liegt im Interesse des Rechtsverkehrs an Publizität hinsichtlich Existenz, Identität und ordnungsgemäßer Vertretung der Gesellschaft.<sup>268</sup> Insbesondere wird dadurch trotz Aufhebung des § 899a BGB ein **gutgläubiger Erwerb** ermöglicht.<sup>269</sup> 90

Der Anwendungsbereich des Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB k.F. umfasst sämtliche Eintragungen, »die ein **Recht einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts betreffen**«. Da aufgrund des Art. 229 § 21 Abs. 3 Satz 1 EGBGB k.F. für die Eintragung der Gesellschaft die Vorschriften des 2. Abschnitts der GBO entsprechend gelten, ist der Begriff des betroffenen Rechts mit dem des § 19 GBO identisch. D.h., die dem § 47 Abs. 2 GBO k.F. entsprechende Voreintragung der GbR ist immer dann erforderlich, wenn die **Gesellschaft** im Grundbucheintragungsverfahren als **Betroffene nach § 19 GBO zu bewilligen hat**.<sup>270</sup> 91

Das ist z.B. bei einer Veräußerung oder Belastung des im Eigentum der GbR stehenden Grundstücks der Fall, aber auch bei der Löschung eines der GbR zustehenden beschränkten dinglichen Rechts. Wird ein auf dem Grundstück der GbR lastendes Grundpfandrecht abgetreten, ist die Eigentümerin nicht (mittelbar) betroffen, denn sie wirkt nach materiellem Recht nicht bei der Abtretung 92

265 Begründung: BT-Drucks. 19/27635, S. 206.

266 Vgl. BT-Drucks. 19/27635, S. 207.

267 Begründung, BT-Drucks. 19/27635, S. 207.

268 Ablehnend (Ehegatten-GbR, Massengesellschaften): *Wilsch*, ZfIR 2020, 521, 523, 524.

269 BT-Drucks. 19/27635, S. 216; zweifelnd: *Wilsch*, ZfIR, 2020, 521, 524.

270 Vgl. BT-Drucks. 19/27635, S. 216.

mit<sup>271</sup> und hat deshalb nicht gem. § 19 GBO zu bewilligen (s. § 19 GBO Rdn. 29 ff.; § 27 GBO Rdn. 4).<sup>272</sup> Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB k.F. ist hier nicht einschlägig, eine Voreintragung der GbR nicht erforderlich.<sup>273</sup> Die Voreintragung in Abt. I ist nach dem Wortlaut des Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB k.F. jedoch erforderlich im Fall der Löschung eines Fremdgrundpfandrechts aufgrund der Bestimmung des § 27 Satz 1 GBO, der Eigentümer ist mittelbar betroffen.<sup>274</sup> Die Begründung von Wohnungseigentum durch Teilung gem. § 8 WEG erfordert verfahrensrechtlich die Bewilligung gem. § 19 GBO des teilenden Eigentümers,<sup>275</sup> so dass bei Teilung durch eine GbR der Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB k.F. Anwendung findet.<sup>276</sup>

- 93 Zur Voreintragung selbst bedarf es nach Art. 229 § 21 Abs. 3 Satz 2 EGBGB k.F. der »**Bewilligung**« der **Gesellschafter**, die nach § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO (bish. F.) im Grundbuch eingetragen sind. Die Zustimmung der **einzutragenden Gesellschaft** in den Fällen des § 22 Abs. 2 GBO bleibt unberührt. Art. 229 § 21 Abs. 3 Satz 1 EGBGB k.F. erklärt für die Eintragung der Gesellschaft in den Fällen der Abs. 1 und 2 die Vorschriften des Zweiten Abschnitts der GBO für entsprechend anwendbar. Diese Anordnung ist notwendig, da die Eintragung nach § 47 Abs. 2 GBO k.F. die Rechtsstellung der GbR nicht berührt und lediglich die Art und Weise ändert, in der die Gesellschaft im Grundbuch eingetragen ist. Es liegt deshalb streng genommen ein Fall der Richtigstellung tatsächlicher Angaben im Amtsverfahren (§§ 26, 29 FamFG) vor. Art. 229 § 21 Abs. 3 Satz 1 EGBGB k.F. bewirkt, dass dennoch die Vorschriften des Zweiten Abschnitts der GBO Anwendung finden, insbesondere die Vorschriften der §§ 19, 22 und 29 GBO. Die Eintragung soll also wie eine **Grundbuchberichtigung** behandelt werden.<sup>277</sup>
- 94 Demnach muss die im Grundbuch verlaubliche GbR die Eintragung gem. § 19 GBO grundsätzlich bewilligen (Berichtigungsbewilligung analog). Was die **Vertretungsbefugnis** der Gesellschafter im Grundbuchverfahren anbelangt, hält Art. 229 § 21 Abs. 3 Satz 2 EGBGB k.F. mangels Möglichkeit des Nachweises in der Form des § 29 GBO eine Übergangsregelung bereit. Art. 229 § 21 Abs. 3 Satz 2 Halbs. 1 EGBGB k.F. bestimmt, dass es der **Bewilligung** derjenigen **Gesellschafter** bedarf, die nach § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO (bish. F.) **im Grundbuch eingetragen sind**, außerdem ist nach Art. 229 § 21 Abs. 3 Satz 2 Halbs. 2 EGBGB k.F. in Anwendung des § 22 Abs. 2 GBO die Zustimmung der vertretungsbefugten Gesellschafter der einzutragenden Gesellschaft erforderlich. Nach Art. 229 § 21 Abs. 3 Satz 3 EGBGB k.F. gelten Satz 1 und 2 auch für **Alteintragungen** (s. Rdn. 69, 70) vor Inkrafttreten des ERVGBG.<sup>278</sup> Zu Problemen könnte führen, dass nach früherer Verfahrensweise eingetragene Namens-Gesellschaften im Rahmen der Publizität mit den Eintragungen nach dem neuen § 47 Abs. 2 GBO k.F. verwechselt werden und den Eindruck einer Eintragung im Gesellschaftsregister erwecken. Nicht zuletzt deshalb ist zwecks Abgrenzung bei Neueintragungen auf die gem. § 707a Abs. 3 Satz 2 BGB k.F. vorgeschriebenen Namenszusätze zu achten.<sup>279</sup>

#### IV. Namensänderung der GbR

- 95 Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB k.F. gilt **nicht** für eine bloße **Richtigstellung** nach **Änderung** zum Beispiel **des Namens** einer nach § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO (bish. F.) unter Angabe ihrer Gesellschafter im Grundbuch eingetragenen Gesellschaft (sog. isolierte Umfirmierung). Da die Eintragung des Namens der Gesellschaft selbst nicht dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs unterliegt, wird die bestehende Eintragung nicht unrichtig im Sinne von § 22 GBO, § 894 BGB.

271 Staudinger/Wolfsteiner, § 1154 BGB Rn. 59, § 1192 BGB Rn. 6.

272 Meikel/Bötcher, § 19 GBO Rn. 46; KEHE/Munzig, § 19 GBO Rn. 61.

273 A.A. Wilsch, ZfIR 2020, 521, 524, 525.

274 KEHE/Munzig, § 19 GBO Rn. 60; dazu Wilsch, ZfIR, 2020, 521, 525.

275 Rieke/Schmid/Schneider, § 8 WEG Rn. 6.

276 Dazu Wilsch, ZfIR 2020, 521, 525.

277 Begründung: BT-Drucks. 19/27635, S. 218.

278 Begründung: BT-Drucks. 19/27635, S. 218.

279 Dazu Wilsch, ZfIR, 2020, 521, 523, 524.

Eine Eintragung im Grundbuch, die die bestehende Eintragung ändert, betrifft kein Recht der Gesellschaft im Sinne von Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB k.F. Die Änderung des Namens der Gesellschaft löst damit **kein Voreintragungserfordernis** aus, sondern kann im Wege der nicht formalisierten **Richtigstellung** (§§ 26, 29 FamFG) im Grundbuch eingetragen werden.<sup>280</sup>

#### V. Gesellschafterwechsel (Übergangsregelung Art. 229 § 21 Abs. 2 EGBGB k.F.)

Art. 229 § 21 Abs. 2 EGBGB k.F. regelt den Fall, dass nicht die GbR über ihr im Grundbuch eingetragenes Recht an einem Grundstück verfügt, sondern einer ihrer **Gesellschafter** über seinen **Gesellschaftsanteil verfügt** oder sich der **Gesellschafterbestand** anderweitig, zum Beispiel im Wege des Erbfalls, **ändert**. Eine solche Änderung des Gesellschafterbestands vollzieht sich formlos und außerhalb des Grundbuchs. Sie macht nach neuem Recht das Grundbuch **nicht unrichtig** im Sinne von §§ 22 GBO, § 894 BGB, da es die GbR weiterhin als Berechtigte ausweist. Nach bislang geltenden Recht waren diese Vorschriften entsprechend anwendbar (s. Rdn. 68).<sup>281</sup>

Um die bisherige Form der GbR-Eintragung nicht zu perpetuieren, schließt Art. 229 § 21 Abs. 2 Satz 1 EGBGB k.F. eine Grundbuchberichtigung hinsichtlich der **Gesellschafter** aus. Stattdessen erklärt Art. 229 § 21 Abs. 2 Satz 2 EGBGB k.F. den § 82 GBO k.F. hinsichtlich der Eintragung der **Gesellschaft** für entsprechend anwendbar. Das bedeutet in der Sache zunächst eine Eintragung der Gesellschaft im Gesellschaftsregister unter Verlautbarung des geänderten Gesellschafterbestands und eine anschließende Richtigstellung der Bezeichnung der Gesellschaft im Grundbuch. Durch den Verweis auf § 82 GBO k.F. wird das Grundbuchamt berechtigt, die (**Vor-**) **Eintragung** der GbR nach § 47 Abs. 2 GBO k.F. notfalls zu erzwingen.<sup>282</sup> Art. 229 § 21 Abs. 3 Satz 1 EGBGB k.F. erklärt für die Eintragung der Gesellschaft auch in den Fällen des Abs. 2 die Vorschriften des 2. Abschnitts der GBO für entsprechend anwendbar (s. Rdn. 91).

Art. 229 § 21 Abs. 2 EGBGB k.F. gilt **nicht** für eine bloße Richtigstellung nach **Änderung** zum Beispiel **des Namens** eines nach dem geltenden § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO (bish. F.) eingetragenen **Gesellschafters** infolge einer Eheschließung. Denn die Eintragung des neuen Namens lässt die Identität des Gesellschafters unberührt. Die bestehende Eintragung ist nicht »unrichtig« i.S.d. Art. 229 § 21 Abs. 2 Satz 1 EGBGB k.F. Eine solche Richtigstellung erfordert daher keine vorherige Eintragung der Gesellschaft bürgerlichen Rechts in das Gesellschaftsregister.<sup>283</sup>

#### VI. Nachträgliche Eintragung in das Gesellschaftsregister

Wird eine nach § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO (bish. F.) unter Angabe ihrer Gesellschafter eingetragene GbR **nachträglich in das Gesellschaftsregister eingetragen**, entsteht keine Grundbuchunrichtigkeit gem. § 894 BGB. Wird die GbR nunmehr nach § 47 Abs. 2 GBO k.F. unter ihrem Namen in das Grundbuch eingetragen, betrifft diese Eintragung kein Recht der Gesellschaft im Sinne von Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB k.F. Die solcherart »**isolierte Umfirmierung**« kann im Wege der nicht formalisierten **Richtigstellung** (§§ 26, 29 FamFG) im Grundbuch eingetragen werden. Um die im Gesellschaftsregister eingetragene GbR davor zu schützen, Rechte an einem Grundstück aufgedrängt zu bekommen, ist allerdings davon auszugehen, dass das Grundbuchamt von Amts wegen überprüfen muss, ob die im Gesellschaftsregister eingetragene Gesellschaft mit derjenigen Gesellschaft identisch ist, die im Grundbuch unter Angabe ihrer Gesellschafter verlautbart ist. Es hat daher in der Sache nach Art. 229 § 21 Abs. 3 EGBGB k.F. zu verfahren und neben der »Bewilligung« derjenigen Gesellschafter, die nach § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO (bish. F.) im Grundbuch unter der gemeinsamen Bezeichnung als GbR eingetragen sind, die **Zustimmung** der im Grundbuch einzutragenden **Gesellschaft** nach § 22 Abs. 2 GBO zu verlangen.<sup>284</sup>

280 Begründung: BT-Drucks. 19/27635, S. 218.

281 Begründung: BT-Drucks. 19/27635, S. 218, 219.

282 Begründung: BT-Drucks. 19/27635, S. 218; kritisch: *Wilsch*, ZfR 2020, 521, 526.

283 Begründung: BT-Drucks. 19/27635, S. 218.

284 Begründung: BT-Drucks. 19/27635, S. 218, 219.



## VII. Zwangsvollstreckung für GbR

- 100 § 47 Abs. 2 GBO k.F. gilt auch für den Fall, dass **für** eine noch **nicht** im Gesellschaftsregister eingetragene GbR die Zwangsvollstreckung betrieben wird, z.B. durch Eintragung einer Zwangshypothek (§ 867 ZPO) oder einer Arresthypothek (§ 932 ZPO). Es liegt sodann ein **grundbuchrechtlicher** Mangel (s. Rdn. 63) vor,<sup>285</sup> der mit Zwischenverfügung gem. § 18 Abs. 2 GBO zu beanstanden ist. Zu beachten ist die bei der Eintragung einer Arresthypothek nach § 929 Abs. 2 ZPO einzuhaltende Vollziehungsfrist. Vorausgesetzt, die Vollstreckungsvoraussetzungen lagen vor, kann der grundbuchrechtliche Mangel durch Eintragung in das Gesellschaftsregister auch nach Ablauf der Monatsfrist geheilt werden;<sup>286</sup> zu achten ist vom Grundbuchamt auf die Identität der im Rubrum bezeichneten mit der im Gesellschaftsregister eingetragenen GbR.
- 101 Als dinglicher Gläubiger im **Zwangsversteigerungsverfahren** unterliegt die GbR dem Registrierungs- zwang bereits bei der Grundbucheintragung des dinglichen Rechts für die Gesellschaft. Bei einer Eintragung der GbR vor dem 01.01.2024 bedarf es vor Beginn der Zwangsvollstreckung zunächst der Voreintragung im Grundbuch in entsprechender Anwendung des Art. 229 § 21 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 EGBGB k.F.<sup>287</sup> Nur durch Registrierung im Gesellschaftsregister und entsprechende (Vor-) Eintragung im Grundbuch nach § 47 Abs. 2 GBO k.F. kann das Versteigerungsgericht Existenz, Identität und ordnungsgemäße Vertretung der GbR mit Publizitätswirkung wahrnehmen.

## VIII. Zwangsvollstreckung gegen GbR

- 102 Für den umgekehrten Fall, dass **gegen** eine grundbesitzhaltende, noch **nicht** im Gesellschaftsregister eingetragene GbR die Zwangsvollstreckung betrieben wird und zu ihren Lasten eine Zwangshypothek (§ 867 ZPO) oder eine Arresthypothek (§ 932 ZPO) eingetragen werden soll, gilt die Übergangsregelung des Art. 229 § 21 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 EGBGB k.F.<sup>288</sup> Die GbR muss vor Vollzug im Gesellschaftsregister und dementsprechend im Grundbuch eingetragen sein (vgl. Rdn. 90 ff.), es handelt sich auch hier ggf. um einen **grundbuchrechtlichen** Mangel.
- 103 Folglich bedürfte es für die Eintragung der Zwangs- oder Arresthypothek gem. Art. 229 § 21 Abs. 3 EGBGB k.F. der (Berichtigungs-) Bewilligung der im Grundbuch verlautbarten GbR (§ 19 GBO) und der Zustimmung der im Grundbuch einzutragenden Gesellschaft (§ 22 Abs. 2 GBO). Da der Vollstreckungsgläubiger auf die Eintragung der GbR im Gesellschaftsregister aber selbst keinen Einfluss hat, weil ihre Anmeldung freiwillig und durch sämtliche Gesellschafter zu bewirken ist, und es ihm nicht zuzumuten ist, erst noch einen entsprechenden Titel gegen sämtliche Gesellschafter zu erwirken und zu vollstrecken, ist davon auszugehen, dass die Rechtsschutzlücke nach dem Rechtsgedanken des § 14 GBO zu schließen ist.<sup>289</sup> Durch § 14 GBO wird das Antragsrecht im Hinblick auf den Grundsatz der Voreintragung nach § 39 GBO zugunsten des Gläubigers eines Berechtigten erweitert. In entsprechender Anwendung von § 14 GBO ist dem Vollstreckungsgläubiger daher die Möglichkeit einzuräumen, im Grundbuchverfahren die Eintragung der Zwangs- oder Arresthypothek eigenständig zu betreiben. Dies setzt allerdings den vom Vollstreckungsgläubiger zu erbringenden Nachweis voraus, dass die im Grundbuch verlautbarte GbR mit der im Vollstreckungstitel bezeichneten GbR identisch ist.<sup>290</sup>

285 So auch *Wilsch*, ZfIR, 2020, 521, 523.

286 *Zöller/G. Vollkommer*, § 932 ZPO Rn. 7, 8; BT-Drucks. 19/27635, S. 207.

287 Vgl. BT-Drucks. 19/27635, S. 207.

288 BT-Drucks. 19/27635, S. 218, 219.

289 OLG Schleswig, NJW-RR 2011, 1033; *Schmiedeberg*, Rpfleger 2021, 69, 71.

290 Begründung: BT-Drucks. 19/27635, S. 218, 219.

## IX. Änderung des § 15 GBV

§ 15 Abs. 1 Nr. 2 GBV k.F.:<sup>291</sup>

*bei juristischen Personen und rechtsfähigen Personengesellschaften der Name oder die Firma und der Sitz; angegeben werden sollen zudem das Registergericht und das Registerblatt der Eintragung des Berechtigten in das Handels-, Genossenschafts-, Gesellschafts-, Partnerschafts- oder Vereinsregister, wenn sich diese Angaben aus den Eintragungsunterlagen ergeben oder dem Grundbuchamt anderweitig bekannt sind.* 104

Nach § 15 Abs. 1 Nr. 2 GBV k.F. soll u.a. bei rechtsfähigen Personengesellschaften der **Name** und der **Sitz** eingetragen werden sowie **Registergericht und -blatt** des Gesellschaftsregisters. § 15 Abs. 1 Buchst. c) GBV (bish. F.) ist obsolet und wird in der Folge aufgehoben. Durch die Änderung von § 15 Abs. 1 Buchst. b) GBV (bish. F.) wird die Gesellschaft bürgerlichen Rechts den juristischen Personen und rechtsfähigen Personengesellschaften hinsichtlich ihrer Bezeichnung als Berechtigte im Grundbuch gleichgestellt. Um die Person des Berechtigten zweifelsfrei feststellen zu können, sind zumindest der Name und der Sitz der Gesellschaft bürgerlichen Rechts anzugeben. Ferner sollen das Registergericht und das Registerblatt der Eintragung in das Gesellschaftsregister bezeichnet werden, wenn sich diese Angaben aus den Eintragungsunterlagen ergeben oder dem Grundbuchamt anderweitig bekannt sind. Diese Einschränkung erklärt sich daraus, dass es auch Grundbuchberechtigte geben kann, die, wie z.B. Stiftungen, in keinem öffentlichen Register eingetragen sind. Für die GbR handelt es sich in der Sache um eine **zwingende** Angabe.<sup>292</sup> Im Grundbuch kann die Gesellschaft ausschließlich mit dem im Gesellschaftsregister verzeichneten Namen eingetragen werden, sie hat nach § 707a Abs. 2 Satz 1 BGB k.F. den **Namenszusatz »eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts«** oder **»eGbr«** zu führen. Nicht vorgesehen ist die Bezeichnung »eingetragene Gesellschaft«, die den Rechtscharakter der GbR nicht erkennen lässt.<sup>293</sup> 105

## X. Verein ohne Rechtspersönlichkeit

§ 54 Abs. 1 BGB k.F.:<sup>294</sup>

*Für Vereine, deren Zweck nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gerichtet ist und die nicht durch Eintragung in das Vereinsregister Rechtspersönlichkeit erlangt haben, sind die Vorschriften der §§ 24 bis 53 entsprechend anzuwenden. Für Vereine, deren Zweck auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gerichtet ist und die nicht durch staatliche Verleihung Rechtspersönlichkeit erlangt haben, sind die Vorschriften über die Gesellschaft entsprechend anzuwenden.* 106

§ 54 Abs. 1 Satz 2 BGB k.F. regelt, dass für Vereine, deren Zweck auf einen **wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb** gerichtet ist und denen nicht nach § 22 BGB Rechtspersönlichkeit verliehen wurde, **weiterhin das Recht der Gesellschaft anzuwenden ist**. Damit wird klargestellt, dass es auch wirtschaftliche Vereine ohne Rechtspersönlichkeit geben kann und dass solche Vereinigungen entgegen einer in der Rechtswissenschaft vertretenen Auffassung nicht immer als Gesellschaften zu qualifizieren sind.<sup>295</sup> 107

Nicht im Vereinsregister eingetragene Vereine ohne Rechtspersönlichkeit (bisher »nicht rechtsfähige Vereine«) können somit dingliche Rechte erwerben, der Zweck ist spätestens dadurch auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gerichtet mit der Folge, dass die Vorschriften über die GbR anzuwenden sind. Somit gelten für diese Vereine, wollen sie Grundstücksrechte erwerben, die Vorschriften der §§ 705 ff. BGB k.F., 47 Abs. 2 GBO k.F. **entsprechend**. 108

Zum **bisherigen** nicht rechtsfähigen Verein gem. § 54 BGB (bish. F.) siehe Rdn. 14. 109

291 BGBl. I 2021, S. 3453.

292 Begründung: BT-Drucks. 19/27635, S. 208.

293 *Wilsch*, ZfIR 2020, 521, 522; *a.A. Punte/Klemens/Sambulski*, ZIP 2020, 1230, 1231.

294 BGBl. I 2021, S. 3437, 3438.

295 Begründung: BT-Drucks. 19/27635, S. 123, 124.

XI. Verletzung

110 Die verfahrensrechtliche Vorschrift des § 47 Abs. 2 GBO k.F. ist vom Grundbuchamt zwingend einzuhalten, sie räumt dem Grundbuchamt kein Ermessen ein. Ihre Formulierung als **Soll-Vorschrift** bringt lediglich – wie im Grundbuchrecht üblich – zum Ausdruck, dass eine Eintragung unter Verstoß gegen diese Vorschrift die materielle Wirksamkeit der Eintragung unberührt lässt.<sup>296</sup> Unter Umständen wäre jedoch anschließend die Verkehrsfähigkeit des unter Nichtbeachtung des § 47 Abs. 2 GBO k.F. eingetragenen Rechts zunächst blockiert.<sup>297</sup>

§ 48 [Mitbelastung]

(1) <sup>1</sup>Werden mehrere Grundstücke mit einem Recht belastet, so ist auf dem Blatt jedes Grundstücks die Mitbelastung der übrigen von Amts wegen erkennbar zu machen. <sup>2</sup>Das gleiche gilt, wenn mit einem an einem Grundstück bestehenden Recht nachträglich noch ein anderes Grundstück belastet oder wenn im Falle der Übertragung eines Grundstücksteils auf ein anderes Grundbuchblatt ein eingetragenes Recht mitübertragen wird.

(2) Soweit eine Mitbelastung erlischt, ist dies von Amts wegen zu vermerken.

Übersicht	Rdn.		Rdn.
A. Allgemeines . . . . .	1	I. Gleichzeitige Gesamtbelastung (§ 48 Abs. 1 Satz 1 GBO) . . . . .	35
B. Gesamtbelastung . . . . .	6	1. Grundstücke auf mehreren Grundbuchblättern desselben Grundbuchamts (§ 3 GBO). . . . .	35
I. Mehrere Grundstücke (§ 48 Abs. 1 Satz 1 GBO). . . . .	6	2. Grundstücke auf mehreren Grundbuchblättern verschiedener Grundbuchämter (§ 3 GBO). . . . .	38
II. Belastung mit einem Recht . . . . .	8	3. Grundstücke auf demselben Grundbuchblatt (§ 4 GBO). . . . .	42
III. Zulässige Gesamtbelastungen . . . . .	9	II. Nachträgliche Gesamtbelastung (§ 48 Abs. 1 Satz 2 Halbs. 1 GBO) . . . . .	44
1. Grundpfandrecht . . . . .	9	1. Nachverpfändung auf mehreren Grundbuchblättern desselben Grundbuchamts . . . . .	44
a) Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld . . . . .	9	2. Nachverpfändung auf mehreren Grundbuchblättern verschiedener Grundbuchämter . . . . .	45
b) Zwangshypothek . . . . .	10	3. Nachverpfändung auf demselben Grundbuchblatt . . . . .	46
c) Arresthypothek . . . . .	12	a) Allgemein . . . . .	46
d) Bauhandwerkersicherungshypothek . . . . .	13	b) Rang . . . . .	47
e) Sicherungshypothek gem. § 128 ZVG . . . . .	16	aa) Nachverpfändungsgrundstück unbelastet . . . . .	47
2. Reallast . . . . .	17	bb) Nachverpfändungsgrundstück in derselben Abteilung belastet . . . . .	48
3. Grunddienstbarkeit . . . . .	18	cc) Nachverpfändungsgrundstück in anderer Abteilung belastet . . . . .	51
4. Beschränkt persönliche Dienstbarkeit . . . . .	21	dd) Empfehlung für die Grundbuchpraxis . . . . .	52
a) Allgemein . . . . .	21		
b) Wohnungsrecht . . . . .	22		
5. Dauerwohnrecht/Dauernutzungsrecht . . . . .	24		
6. Altenteil . . . . .	25		
7. Erbbaurecht . . . . .	29		
IV. Unzulässige Gesamtbelastung . . . . .	30		
1. Nießbrauch . . . . .	30		
2. Vorkaufsrecht . . . . .	31		
3. Recht an Grundstücksrecht . . . . .	32		
4. Kein einheitlicher Inhalt . . . . .	33		
V. Doppelsicherung . . . . .	34		
C. Kenntlichmachung der Mitbelastung (§ 48 Abs. 1 GBO). . . . .	35		

296 Begründung: BT-Drucks. 19/27635, S. 207.

297 Dazu *Wilsch*, ZfR 2020, 521, 525, 526.