



---

## Kurzinformation

### Der Grundbuchberichtigungsanspruch

---

Es ist nicht auszuschließen, dass in der ehemaligen DDR in Grundbüchern unberechtigt Änderungen vorgenommen worden sind und damit nicht der wahren Rechtslage entsprechen. Welche Änderungen im Einzelnen zu einer Unrichtigkeit von Grundbucheintragungen beigetragen haben, entscheidet sich nach den Umständen des Einzelfalles. Nach seinen Verfahrensgrundsätzen prüft der Wissenschaftliche Dienst jedoch nicht solche Fallgestaltungen, die eine weitergehende Sachverhaltsaufklärung erfordern. Es wird daher allgemein zu den Voraussetzungen eines Grundbuchberichtigungsanspruchs Stellung genommen.

Durch ein unrichtiges Grundbuch kann der wahre Inhaber von Rechten an Grundstücken in der Ausübung seines Eigentumsrechts behindert werden. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass er auf Grund des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs durch gutgläubigen Erwerb eines Dritten seine ursprünglich im Grundbuch eingetragenen Rechte verliert. Ein Grundbuchberichtigungsanspruch kommt daher immer dann in Betracht, wenn eine Eintragung im Grundbuch nicht mit der wirklichen (materiellen) Rechtslage übereinstimmt.

Grundsätzlich kann eine Änderung des Grundbuchs nur mit der Einwilligung desjenigen erfolgen, dessen Rechte von der Eintragung betroffen sind. Eine Berichtigung des Grundbuches - ohne Einwilligung - kann ausnahmsweise nach § 22 GBO (formelles Recht) herbeigeführt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass der wahre Berechtigte seine Rechtsstellung durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachweisen kann.

Ist dieser Nachweis nicht möglich oder gibt der Betroffene keine Einwilligung ab, hat der wahre Berechtigte nach § 894 BGB (materielles Recht) einen Anspruch auf Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuches gegen die Person, die das Grundbuch als Berechtigten ausweist. Wird die Einwilligung nicht abgegeben, muss der wahre Berechtigte den Grundbuchberichtigungsanspruch klageweise geltend machen.

Die Vorschrift hat folgenden Wortlaut:

„Steht der Inhalt des Grundbuchs in Ansehung eines Rechts an dem Grundstück, eines Rechts an einem solchen Recht oder einer Verfügungsbeschränkung der in § 892 Abs. 1

bezeichneten Art mit der wirklichen Rechtslage nicht im Einklang, so kann derjenige, dessen Recht nicht oder nicht richtig eingetragen oder durch die Eintragung einer nicht bestehenden Belastung oder Beschränkung beeinträchtigt ist, die Zustimmung zu der Berichtigung des Grundbuchs von demjenigen verlangen, dessen Recht durch die Berichtigung betroffen wird.“

Nach § 894 ZPO ersetzt das rechtskräftige Urteil sodann die Eintragungsbewilligung als grundbuchrechtliche Voraussetzung der Eintragung des wahren Rechtsinhalts im Grundbuch. Daher stellt das Berichtigungsurteil mit Rechtskraftwirkung das Eigentum zwischen den Parteien fest (Kohler, in: Münchener Kommentar zum BGB, 7. Auflage 2017, § 894, Rn. 45).

Für die klageweise Durchsetzung sind die Zivilgerichte zuständig. Der Beweis für die gegenwärtige Unrichtigkeit des Grundbuchs obliegt dem Kläger (Kohler, in: Münchener Kommentar zum BGB, 7. Auflage 2017, § 894, Rn. 44). Hierbei obliegt den Parteien die Benennung der Beweismittel, daher kann er sich aller Beweismittel der ZPO bedienen (Prütting, in: Münchener Kommentar zur ZPO, 5. Auflage 2016, § 286, Rn. 164). Das heißt im Einzelnen: Durch Augenschein nach §§ 371 ff; 144 ZPO, durch Zeugen nach §§ 373 ff. ZPO, Beweis durch Sachverständigen nach §§ 403 ff. ZPO, durch Urkundenbeweis nach §§ 415 ff. ZPO und durch Parteivernehmung nach §§ 445 ff. ZPO.

Der Grundbuchberichtigungsanspruch ist nach § 898 BGB unverjährbar. Zur einstweiligen Sicherung kann nach § 899 BGB ein Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuches eingetragen werden. Der Widerspruch muss hierfür zunächst nach § 13 Abs. 1 Satz 1 GBO beantragt werden. Liegt keine Einwilligung des Betroffenen zum Eintrag eines Widerspruchs vor, kann diese durch eine einstweilige Verfügung ersetzt werden. Hierbei sind die behaupteten Rechte lediglich glaubhaft zu machen (§§ 294, 936, 920 Abs. 2 ZPO).

Die Tatsachen sind glaubhaft gemacht, wenn das Gericht das Vorliegen der Tatsachen für überwiegend wahrscheinlich hält (Huber, in: Musielak/Voit Kommentar zur ZPO, 15. Auflage 2018, ZPO § 294, Rn. 3). Die Mittel zur Glaubhaftmachung sind – neben den bereits erwähnten Beweismitteln – die Versicherung an Eides statt, sowie schriftliche Erklärungen eines Zeugen (Huber, in: Musielak/Voit Kommentar zur ZPO, 15. Auflage 2018, ZPO § 294, Rn. 4).

Ein Widerspruch kann außerdem gem. § 53 Abs. 1 GBO von Amts wegen eingetragen werden. Die Vorschrift hat folgenden Wortlaut:

„Ergibt sich, dass das Grundbuchamt unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften eine Eintragung vorgenommen hat, durch die das Grundbuch unrichtig geworden ist, so ist von Amts wegen ein Widerspruch einzutragen. Erweist sich eine Eintragung nach ihrem Inhalt als unzulässig, so ist sie von Amts wegen zu löschen.“

\*\*\*