



Rund ums Grundbuch

Was ist das Grundbuch?

Das Grundbuch ist ein Register für die Grundstücke eines Gemeindebezirks und besteht aus Grundbuchblättern. Für jedes Grundstück wird ein eigenes Grundbuchblatt in Loseblattform in einem besonders gesicherten Hefter geführt. Sämtliche Grundbuchblätter desselben Grundbuchbezirks haben fortlaufende Nummern. Geführt wird das Grundbuch vom Grundbuchamt und dieses ist beim jeweiligen Amtsgericht eingerichtet. Zuständig für das Grundbuch sind die Rechtspfleger und die Urkundsbeamten der Geschäftsstelle. Auf einem Grundbuchblatt werden alle Grundstücke verzeichnet, die dem jeweiligen Eigentümer innerhalb eines Grundbuch-Bezirks gehören. Für Wohnungs- und Teileigentum wird in der Regel ein besonderes Grundbuchblatt angelegt, ein Wohnungsgrundbuchblatt im Fall des Sondereigentums an Wohnungen sowie ein Teileigentumsgrundbuchblatt im Fall des Sondereigentums an anderen Räumen. Nur bei sehr kleinen Gemeinschaften wird ein gemeinsames Grundbuchblatt angelegt. Daneben gibt es parallel zum Grundbuch eine speziell angelegte Grundakte, die alle zu dem Grundstück und zu jeder Eigentumswohnung eingehenden Schriftstücke und Urkunden enthält.

Wie ist das Grundbuch aufgebaut?

Das Grundbuch ist in fünf Abteilungen eingeteilt: Aufschrift, Bestandsverzeichnis und die Abteilungen I-III:

Die *Aufschrift* ist das Grundbuch-Deckblatt mit Angabe des Amtsgerichts, dem Grundbuch-Bezirk und der Nummer des Blattes.

Im *Bestandsverzeichnis* werden die Grundstücke, die dem jeweiligen Eigentümer im Grundbuch-Bezirk gehören, unter je einer laufenden Nummer aufgeführt. Die Grundstücke selbst werden mit den von den Katasterämtern mitgeteilten Angaben nach Gemarkung, Flur und Flurstück bezeichnet. Zusätzlich werden Wirtschaftsart (z.B. Freifläche), Lage (z.B. Straße und Hausnummer) und Größe des Grundstücks ausgewiesen. Im Bestandsverzeichnis werden auch subjektiv dingliche Rechte (z.B. Überfahrtsrechte, die den jeweiligen Eigentümern eines Grundstücks an einem anderen Grundstück zustehen) und in der Regel Miteigentumsanteile von Grundstücken eingetragen (z.B. an der gemeinsamen Zufahrt zu mehreren Reihenhausgrundstücken).

Der Eigentümer steht in *Abteilung I*. Mehrere Eigentümer werden mit den sie verbindenden Rechtsverhältnissen eingetragen, z.B. Miteigentümer zu $\frac{1}{2}$. Der Grund für die Eigentumseintragung wird ebenso angegeben, z.B. Kauf- oder Schenkungsvertrag.

In *Abteilung II* werden eingetragen: alle Belastungen des Grundstücks (z.B. Überfahrtsrechte Dritter, Grunddienstbarkeiten, beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, Nießbrauch, Dauerwohnrechte), das Eigentum betreffende Vormerkungen und Widersprüche (wenn das Eigentum an einem Grundstück zweifelhaft wird, z.B. wenn im Erbfall plötzlich ein weiterer gesetzlicher Erbe auftaucht), Beschränkungen des Verfügungsrechts (z.B. der Vermerk, dass die Zwangsversteigerung des Grundstücks angeordnet worden ist) und Hinweise auf die das Grundstück betreffende Enteignungsverfahren (z.B. städtebauliche Sanierungsverfahren).

Hypotheken, Grund- und Rentenschulden und Widersprüche gegen diese Eintragungen stehen in *Abteilung III* des Grundbuchs.

Ist das Grundbuch inzwischen digital?

In Zeiten der Digitalisierung wird das Grundbuch eingescannt und nach Überprüfung auf inhaltliche Richtigkeit meistens als elektronisches Grundbuch geführt. Der Inhalt wird unverändert übernommen und bleibt identisch zum Grundbuch in Papierform.

Wer nimmt Eintragungen im Grundbuch vor?

Das Grundbuchamt nimmt Eintragungen im Grundbuch vor. Es wird nur etwas eingetragen, wenn diejenigen, deren Rechte durch die Eintragung betroffen werden, die Eintragung bewilligt haben. Soll das Eigentum am Grundstück auf einen neuen Eigentümer umgeschrieben werden, so muss der alte Eigentümer die Eintragung bewilligen. In Ausnahmefällen wird das Grundbuchamt auf Ersuchen eines Gerichts (z.B. Insolvenz- oder Zwangsversteigerungsvermerk) oder einer Behörde (z.B. Vermerke über Sanierungsverfahren) tätig. Eintragungen werden vom Grundbuchamt aber nur vorgenommen, wenn die Eintragungsbewilligung nachgewiesen wird (z.B. durch eine öffentlich beglaubigte Urkunde). Ist eine notarielle Beurkundung gesetzlich vorgeschrieben, so veranlasst der Notar alles Erforderliche, damit die Rechtsänderung im Grundbuch eingetragen wird.

Wie entstehen Rechte und wie werden sie eingetragen?

Die Entstehung, Rangfolge und der Fortbestand von Rechten sind von ihrer Eintragung abhängig. Wird ein notarieller Kaufvertrag abgeschlossen, dann wird der Käufer erst mit Eintragung des Eigentumsübergangs in das Grundbuch Eigentümer, nicht bereits mit der Unterzeichnung des Kaufvertrags. Auch Hypotheken und Grundschulden müssen eingetragen werden, damit sie entstehen. Rechte entstehen also erst, wenn sie im Grundbuch eingetragen sind.

Welche Rangfolge haben die eingetragenen Rechte?

Durch die zeitliche Reihenfolge der Rechte, wird auch ihre Reihenfolge –ihr Rang- bestimmt. Eine frühere Eintragung hat daher Vorrang gegenüber später eingetragenen Rechten. Vor allem bei Hypotheken und Grundschulden spielt der Rang eine wichtige Rolle: reicht der Erlös bei einer Zwangsversteigerung nicht aus, um alles zu tilgen, so werden die Gläubiger nicht gleichmäßig befriedigt, sondern der Erste vollständig, dann der Zweite etc., bis der Erlös erschöpft ist. Die rangletzten Gläubiger können daher leer ausgehen. Es kann aber vereinbart und eingetragen werden, dass im Grundbuch eingetragene Gläubiger neuen Gläubigern den Vorrang einräumen und selbst mit ihren Rechten im Rang zurücktreten. Das hat zur Folge, dass die neuen Gläubiger bei der Zwangsversteigerung vorgehen. Dazwischenliegende Rechte werden davon aber nicht berührt.

Wie können Rechte gelöscht werden?

Grundsätzlich ist die Löschung eines Rechts auf Antrag möglich, allerdings nicht durch Entfernung aus dem Grundbuch, sondern durch Eintragung eines Vermerks, dass die betreffende Eintragung gelöscht ist. Die Löschung wird durch eine rote Unterstreichung des zu löschenden Rechts kenntlich gemacht, sog. Rötung. Rote Unterstreichungen bedeuten daher, dass sich die Eintragung erledigt hat. Bei einem elektronischen Grundbuchauszug erscheint die Unterstreichung in schwarz. Im Grundbuch bleiben gelöschte Eintragungen daher immer sichtbar.

Wer darf das Grundbuch einsehen?

Das Grundbuch ist kein öffentliches Register, in das unbeschränkt Einsicht genommen werden kann. Einen Grundbuchauszug bzw. Einsicht in das Grundbuch erhält nur, wer ein berechtigtes Interesse an der Einsicht darlegt. Ein berechtigtes Interesse hat der Eigentümer und jeder, dem ein Recht am Grundstück zusteht. Das gilt auch für Behörden, Gerichte, Notare wegen der Pflicht zur Amtshilfe sowie öffentlich bestellte Vermessungsingenieure. Ein tatsächliches Interesse, also rechtliches oder wirtschaftliches Interesse, kann im Einzelfall eine Einsichtnahme rechtfertigen. Zu diesem Personenkreis gehören unter anderem die Kreditgeber des Eigentümers, wenn ein Kredit im Grundbuch abgesichert werden soll; Gläubiger einer gegen den Grundstückseigentümer durchsetzbaren Forderung, welcher aufgrund eines Vollstreckungstitels die Zwangsversteigerung in das Grundstück oder Erbbaurecht betreiben möchte; Grundstücksnachbarn, die Auskunft über den benachbarten Eigentümer erlangen müssen. Mieter, zur Ermittlung, wer der tatsächliche Eigentümer ist. Kein rechtliches Interesse haben Kauf- oder Mietinteressenten, die durch die Einsicht den Namen des Eigentümers erfahren wollen. Reine Neugierde sowie die Verfolgung unbefugter Zwecke berechtigen nicht zu einer Einsichtnahme. Das berechtigte Interesse muss dem Grundbuchamt so dargelegt werden, dass das Grundbuchamt von den nachvollziehbaren Gründen und damit einhergehenden berechtigten Interessen überzeugt ist. Nicht dargelegt werden muss das berechtigte Interesse, wenn der Eigentümer oder der Inhaber eines im Grundbuch eingetragenen Rechts, der Einsichtnahme zustimmt oder eine schriftliche Vollmacht erteilt. Eine Einsichtnahme in die Grundakten ist ebenfalls nur aufgrund eines berechtigten Interesses möglich. Wird das berechtigte Interesse für eine Grundbucheinsicht bejaht, darf der Interessierte auch in die Grundakten Einblick nehmen (auch wenn die Grundakten die den Eintragungen zugrunde liegenden schuldrechtlichen Vereinbarungen enthalten und die Grundakten weit mehr Angaben zu persönlichen, familiären, wirtschaftlichen oder finanziellen Verhältnisse des Betroffenen enthalten, als das Grundbuch selbst).

Was bedeutet der Schutz gutgläubigen Erwerbs durch öffentlichen Glauben des Grundstücks?

Das Vertrauen auf den Inhalt des Grundbuchs wird geschützt durch die unwiderlegbare Vermutung, dass der Grundbuchinhalt als richtig und vollständig gilt. Durch den Grundsatz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs wird zugunsten des gutgläubigen Erwerbers vermutet, dass der Eingetragene der wahre Berechtigte ist und dessen Recht mit dem grundbuchmäßigen Inhalt besteht. Für Rechte an einem Grundstück, wie z.B. einer Hypothek, gewährleistet der öffentliche Glaube die Richtigkeit und Vollständigkeit des Grundbuchs. Für den Rechtserwerb eines Gutgläubigen gilt: ein eingetragenes Recht steht einem eingetragenen Berechtigten zu (positiv) und negativ, dass nicht eingetragene oder unrichtig gelöschte Rechte nicht bestehen. Der öffentliche Glaube garantiert Bestand, Inhalt und Rang der eingetragenen Rechte am Grundstück. Dadurch wird der entgeltliche oder unentgeltliche rechtsgeschäftliche Erwerb geschützt, dagegen aber nicht der Erwerb durch Zwangsvollstreckung oder kraft Gesetzes (z.B. Erbfolge). Keinen Gutglaubensschutz genießen Erwerber, die die Unrichtigkeit des Grundbuchs kannten oder wenn ein Widerspruch gegen die Richtigkeit im Grundbuch eingetragen ist. Bekannt ist einem Erwerber die Unrichtigkeit, wenn er weiß das Grundstück gehört nicht mehr dem Verkäufer. Ein eingetretener gutgläubiger Erwerb muss im Grundbuchverfahren berücksichtigt werden.