



Rund ums Grundbuch

Was ist das Grundbuch?

Das Grundbuch ist ein öffentlich-rechtliches Verzeichnis aller Grundstücke in einem bestimmten Gemeindebezirk. Dort werden alle Wirtschafts- und Rechtsverhältnisse eingetragen, die das Grundstück betreffen. Insbesondere weist das Grundbuch die Eigentumsverhältnisse der betreffenden Grundstücke aus, trifft aber auch Aussagen zu Hypotheken, Wegerechten oder anderen Belastungen des Grundstücks.

Welche Arten von Grundbüchern gibt es?

Im Grunde lassen sich drei verschiedene Arten von Grundbüchern unterscheiden, die zwar denselben Aufbau und den gleichen Zweck haben, sich aber im Inhalt etwas unterscheiden. Im „normalen“ Grundbuch, werden die Rechtsverhältnisse über Grundstücke geführt. Darüber hinaus gibt es noch ein Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbuch. Dies ist ein speziell geführtes Grundbuch für Eigentumswohnungen bzw. anderen Teileigentumsformen. Schließlich gibt es auch ein Erbbaurechtsgrundbuch, in dem Erbbaurechte verzeichnet sind.

Wer führt und pflegt das Grundbuch?

Das Grundbuch wird beim Grundbuchamt geführt. Dieses ist laut Gesetz den Amtsgerichten zugeordnet, in dessen Bezirk sich das betreffende Grundstück befindet. Dort werden durch die Rechtspfleger auch die Eintragungen vorgenommen.

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. Dort findet sich beispielsweise bei Grundbüchern über Eigentumswohnungen auch der Vermerk „Wohnungsgrundbuch“.

Im *Bestandsverzeichnis* werden sodann die Grundstücke mit laufenden Nummern eingetragen. Die Angaben zu den Grundstücken werden vom Katasteramt vorgeschrieben, das die Grundstücke im sogenannten Kataster verzeichnet. Dort werden die Grundstücke zunächst nach Gemarkung, diese wiederum nach Flurstücken aufgeteilt. Gerade bei kleineren Gemeinden fallen die Gemeindegrenzen meist mit der Gemarkung zusammen. In größeren Städten wie München ist das Stadtgebiet allerdings in verschiedene Gemarkungen unterteilt. Die einzelnen Grundstücke sind innerhalb dieser Gemarkung als Flurstücke mit einer Nummer verzeichnet. Diese Gemarkung und die Flurstücknummer finden sich zur Identifikation des Grundstücks auch im Bestandsverzeichnis des Grundstücks wieder. Daneben befinden sich im Bestandsverzeichnis auch Spalten mit Informationen zur Lage und Größe des Grundstücks sowie zur Wirtschaft, also dem Nutzen des Grundstücks, beispielsweise als Freifläche.

Der Eigentümer steht in *Abteilung I*. Mehrere Eigentümer werden mit den sie verbindenden Rechtsverhältnissen eingetragen, z.B. Miteigentümer zu ½. Der Grund für die Eigentumseintragung wird ebenso angegeben, beispielsweise die Auflassung oder Erbschaft.

In *Abteilung II* werden die Lasten und Beschränkungen des Grundstücks mit Ausnahme der Grundpfandrechte eingetragen. Hier stehen also die Grunddienstbarkeiten, wie beispielsweise Wegerechte des Nachbargrundstücks, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechte, Reallasten, Erbbau- und Vorkaufsrechte, Nießbräuche und Auflassungsvormerkungen. Zu den in dieser Abteilung eingetragenen Beschränkungen gehören Zwangsversteigerungs- oder Insolvenzvermerke oder auch Testamentsvollstreckervermerke. Auch die Widersprüche gegen diese Eintragungen befinden sich in dieser Abteilung.

Hypotheken, Grund- und Rentenschulden und Widersprüche gegen diese Eintragungen stehen in *Abteilung III* des Grundbuchs. Dort ist unter jeweils laufenden Nummern Beträge, Gläubiger und Grundlagen der jeweiligen Belastung eingetragen.

Wann werden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen?

Eintragungen werden immer dann vorgenommen, wenn sich Rechtsverhältnisse an dem betreffenden Grundstück ändern. Paradebeispiele sind der Verkauf des Grundstücks oder die Belastung mit einer Hypothek. Allerdings werden Eintragungen im Regelfall nicht automatisch von Amts wegen vorgenommen. Vielmehr sieht das Gesetz vor, dass die Eintragung nur nach einem entsprechenden Antrag erfolgen soll. Antragsberechtigt ist dabei jeder, dessen Recht von der Eintragung betroffen ist, also beispielsweise der Verkäufer, aber auch derjenige, zu dessen Gunsten ein Recht eingetragen werden soll, also beispielsweise der Käufer. Auf jeden Fall muss derjenige, dessen Rechte von der Eintragung betroffen sind, die Eintragung bewilligen. Daher findet sich in den notariellen Kaufverträgen über Grundstücke meist sogleich die Regelung, dass der Verkäufer die Eintragung der Vormerkung bewilligt. Ansonsten müsste der Verkäufer diese Bewilligung extra beim Grundbuchamt erklären, damit die Vormerkung zu Gunsten des Käufers eingetragen wird. Auch der Antrag wird im Regelfall bereits im Kaufvertrag erklärt. Einer Bewilligung bedarf es dann nicht, wenn das Grundbuchamt auf Antrag eines Gerichts oder einer Behörde eine Eintragung vornimmt. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn im Grundbuch ein Vermerk über die Insolvenz des Eigentümers eingetragen wird. Dieses erfolgt nach Mitteilung des Insolvenzverfahrens auf Antrag des zuständigen Insolvenzgerichts.

Wichtig: Im Regelfall werden Rechte und Lasten erst mit Eintragung im Grundbuch wirksam. So wird der Käufer eines Grundstücks erst nach Eintragung in das Grundbuch Eigentümer, nicht bereits bei Vertragsschluss.

Gibt es eine Rangfolge von eingetragenen Rechten?

Ja, die gibt es. Die Eintragungen werden nach ihrer zeitlichen Reihenfolge eingetragen und erhalten danach ihren Rang. Bei Hypotheken oder Grundschulden bestimmt sich somit beispielsweise die Reihenfolge, in der die eingetragenen Gläubiger im Falle einer Zwangsversteigerung befriedigt werden. Bestehen beispielsweise Hypotheken gegenüber drei Banken zu je 200.000 Euro und erlöst der Verkauf des Grundstücks nur 400.000 Euro, werden die Banken auf Rang eins und zwei vollständig bezahlt, die letzte Bank geht leer aus.

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 sollen sämtliche das Grundstück betreffende Eintragungen stets lesbar sein.

Wer darf das Grundbuch einsehen?

Einsicht in das Grundbuch erhält nur, wer ein berechtigtes Interesse an der Einsicht darlegt. Ein berechtigtes Interesse hat jedenfalls der Eigentümer und jeder, dem ein Recht am Grundstück zusteht. Darüber hinaus können auch Behörden, Gerichte, Notare oder Insolvenzverwalter ein Einsichtsrecht haben. Darüber hinaus werden auch Banken regelmäßig ein berechtigtes Interesse an der Einsichtnahme haben, wenn ein Kredit durch eine Hypothek abgesichert werden soll. Kaufinteressenten haben dagegen nur dann ein berechtigtes Interesse an einer Einsichtnahme, wenn sie bereits einen Vorkaufsvertrag vorlegen können. Allerdings muss der Verkäufer mittels eines Grundbuchauszugs dem Käufer und dem Notar gegenüber belegen, dass er der Eigentümer ist. Auch Mieter dürfen im Einzelfall das Grundbuch einsehen, um den Eigentümer feststellen zu können.

Ist das Grundbuch inzwischen digital?

Das Grundbuch wird in den meisten Fällen mittlerweile als digitale Datei und nicht mehr (nur) in Papierform. Dies bedeutet aber nicht, dass beispielsweise online Einsicht in das Grundbuch genommen werden kann. Dies ist zumindest in Bayern nur einem eingeschränkten Personenkreis wie beispielsweise Notaren möglich. Alle anderen Personen können nur vor Ort im Grundbuchamt Einsicht in das digitale Grundbuch nehmen oder erhalten einen Ausdruck per Post.

Welche Aussagekraft hat das Grundbuch?

Das Grundbuch trifft, wie bereits dargestellt, Aussagen zu sämtlichen wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnissen des Grundstücks. Die berechtigten Personen können somit feststellen, in welcher Weise das Grundstück belastet ist und wer Eigentümer ist. Das Vertrauen auf den Inhalt des Grundbuchs wird gesetzlich geschützt durch die Vermutung, dass der Grundbuchinhalt als richtig und vollständig ist. Hier spricht der Jurist vom „öffentlichen Glauben des Grundbuchs“. Ein Käufer darf also beispielsweise darauf vertrauen, dass derjenige, der im Grundbuch eingetragen ist, auch tatsächlich Eigentümer und damit berechtigt ist, ihm das Grundstück zu verkaufen. Der Käufer eines Grundstücks wird also wirksam Eigentümer, wenn der Verkäufer im Grundbuch eingetragen war, auch wenn er tatsächlich gar nicht Eigentümer war. Um dies verhindern muss der tatsächliche Eigentümer alsbald einen Widerspruch im Grundbuch eintragen lassen. Denn dann kann sich der Käufer nicht mehr auf den öffentlichen Glauben berufen.