

Welche Bedeutung hat das Grundbuch?

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte (z.B. Erbbaurecht) sind ein abgegrenzter Teil der Erdoberfläche (§ 905 BGB) und werden im Grundbuch registriert. Sämtliche Grundstücke unterliegen dem Grundbuchzwang, d.h. sie müssen im Grundbuch eingetragen werden.

Das Grundbuch ist dazu bestimmt, über die privaten Rechtsverhältnisse eines Grundstücks zuverlässig Auskunft zu geben. Auf das, was im Grundbuch eingetragen ist, muss sich jeder am Grundbuchverkehr Beteiligte verlassen können. Die Eintragung im Grundbuch ist regelmäßig Voraussetzung für den Erwerb des Eigentums an Grundstücken und für die Entstehung von Rechten am Grundstück.

Das Grundbuch wird vom Grundbuchamt geführt. Das Grundbuchamt ist eine Abteilung des Amtsgerichts, in dessen Bezirk das Grundstück gelegen ist. Es führt die Grundbücher für alle im Amtsgerichtsbezirk gelegenen Grundstücke.

- *Grundakte* (§ 12 GBO). Für jedes Grundbuch wird eine Grundakte geführt. Sie enthält alle Urkunden, die sich auf Grundbucheintragungen beziehen.
- *Grundbuch*
Öffentliches Register, das beim Grundbuchamt geführt wird und dort auch eingesehen werden kann, soweit berechtigtes Interesse besteht (Grundbucheinsicht). Im Grundbuch ist jedes Grundstück im Bezirk auf einem gesonderten Grundstücksblatt eingetragen. Es besteht aus dem Bestandsverzeichnis und drei sog. Abteilungen. Abteilung I gibt Auskunft über den Eigentümer; Abteilung II über Lasten und Beschränkungen des Eigentums; Abteilung III über eingetragene Grundschulden, Rentenschulden und Hypotheken. Für jede Eintragung in das Grundbuch bedarf es einer öffentlichen oder öffentlich beglaubigten Urkunde. Letztere werden in der sog. Grundakte abgelegt.
- *Grundbuchamt*
Zu den Aufgaben des Grundbuchamts gehört es, die Grundbücher und die Grundakten zu führen. In den meisten Bundesländern ist das Grundbuchamt das Amtsgericht, in dessen Bezirk das Grundstück gelegen ist, in Baden-Württemberg ist es bei den Gemeinden angesiedelt.
- *Grundbuchauszug*
Abschrift aller Eintragungen im Grundbuch. Wird u. a. benötigt für die Beleihungsprüfung (Beleihungsunterlagen) sowie vor dem Ankauf einer Immobilie. Voraussetzung für die Anforderung eines Grundbuchauszugs ist ein berechtigtes Interesse (Grundbucheinsicht).
- *Grundbucheinsicht* (§ 12 GBO). In das Grundbuch kann jeder Einsicht nehmen, der ein berechtigtes Interesse hat. Ein berechtigtes Interesse stellt beispielsweise eine Kaufabsicht dar. Der Eigentümer hat immer ein berechtigtes Interesse und kann damit jederzeit in das Grundbuch Einsicht nehmen oder einen Grundbuchauszug verlangen.
- *Grundbuchordnung (GBO)*
Sie regelt u. a. die Einrichtung des Grundbuches und die Organisation der Grundbuchämter und enthält Verfahrensvorschriften in Bezug auf Grundbuchangelegenheiten.

Wie ist das Grundbuch aufgebaut?

Die zum Grundbuch eingereichten Urkunden und Verfügungen des Grundbuchamtes werden in Grundbuchakten zusammengefasst; für jedes selbständige Grundstück wird ein gesondertes Grundbuchblatt angelegt. Es erhält eine laufende Nummer und wird mit anderen Grundbuchblättern des gleichen Bezirks in einem Band zusammengefasst.

Das Grundbuch wird nur noch bei wenigen Gerichten in Einzelheften, also als Papiergrundbuch geführt; bei den meisten Gerichten ist die Umstellung auf das elektronische Grundbuch abgeschlossen.

Die Grundbuchblätter werden nach einheitlichem Muster geführt und sind wie folgt gegliedert:

Jedes Grundbuchblatt besteht aus der Aufschrift, dem Bestandsverzeichnis und drei Abteilungen.

- Die **Aufschrift** bezeichnet das Amtsgericht, den Grundbuchbezirk (Gemeinde) und die Nummer des Blattes.

Muster:

Amtsgerichtsbezirk Musterstadt

Grundbuchamt Musterstadt

Grundbuch von Musterdorf Nr. 0815

- Im **Bestandsverzeichnis** werden die Grundstücke beschrieben. Grundsätzlich wird für jedes Grundstück ein Grundbuchblatt geführt. Über mehrere Grundstücke desselben Eigentümers kann ein gemeinschaftliches Grundbuchblatt geführt werden.
Die Angaben zur Bezeichnung des Grundstücks nach Gemarkung, Flur, Flurstück, Wirtschaftsart und Lage sowie die Größe übernimmt das Grundbuchamt (weitgehend) automatisch von der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (früher: Katasteramt).

Muster:

Amtsgerichtsbezirk **Grundbuchamt** **Grundbuch von** **Nummer** **Bestandsverzeichnis**
Musterstadt **Musterstadt** **Musterdorf** **0815** **Einlegeblatt**

| Lfd. Nr. der Grundstücke | Bish. lfd. Nr. der Grd.st. | Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundener Rechte | | | Größe | | | |
|--------------------------|----------------------------|---|-----------|---|-------|---|----|----|
| | | a) Gemarkung | | c) Wirtschaftsart und Lage | ha | a | m2 | |
| | | b) Karte | Flurstück | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | | | 4 | | | |
| 2 | | SW 001 | 0815 | Am Tannenhorst Landwirtschaftsfläche | | | 3 | 62 |

- Die **Erste Abteilung** gibt Auskunft über den Eigentümer; bei mehreren Eigentümern muss das sie verbindende Gemeinschaftsverhältnis angegeben werden.

Muster:

Amtsgerichtsbezirk **Grundbuchamt** **Grundbuch von** **Nummer** **Erste Abteilung**
Musterstadt **Musterstadt** **Musterdorf** **0815** **Einlegeblatt**

| Lfd. Nr. der Eintragungen | Eigentümer | Lfd. Nr. der Grd.st. im Bestandsverzeichnis | Grundlage der Eintragung |
|---------------------------|---|---|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Herr Max Mustermann geb. am 08.18.1900 Musterdorf | 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 | Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung ohne Eigentumswechsel eingetragen am Unterschrift Grundbuchb. |

- In der **Zweiten Abteilung** werden die Belastungen des Grundstücks mit Ausnahme von Hypotheken und Grundschulden eingetragen. Das sind z.B. Rechte, die einem anderen die Benutzung des Grundstücks in einzelnen Beziehungen gestatten (Wohnungsrechte, Wege-, Stromleitungs- und Versorgungsleitungsrechte), Nießbrauch (umfassendes Nutzungsrecht), Altenteilsrechte und Reallasten (Rechte auf wiederkehrende Leistungen, z.B. Zahlung einer Geldrente).

Muster:

Amtsgerichtsbezirk **Grundbuchamt** **Grundbuch von** **Nummer** **Zweite Abteilung**
Musterstadt **Musterstadt** **Musterdorf** **0815** **Einlegeblatt**

| Lfd. Nr. der Eintragungen | Lfd. Nr. der Grd.st. im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen |
|---------------------------|---|--|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | 2, 4 | Überfahrtsrecht siehe Serv. Buch, S. 32 Mitübertragen, den XX.XX.XXXX |
| 2 | 6 | Überfahrtsrecht s. Serv. Buch S. 25, Mitübertragen, den XX.XX.XXXX |

- In der **Dritten Abteilung** werden die Grundpfandrechte (Hypotheken und Grundschulden) eingetragen. Beide Rechte sind rechtlich unterschiedlich ausgestaltet; zur Kreditsicherung für Banken, Sparkassen, Bausparkassen und Versicherungen dient nur noch die Grundschuld. Es gibt Buch- und Briefrechte. Bei letzteren wird zusätzlich zur Eintragung im Grundbuch eine besondere Urkunde (Hypotheken- oder Grundschuldbrief) ausgestellt. Ist das nicht der Fall, finden Sie im Eintragungstext den Vermerk "ohne Brief" oder "brieflos".

Muster:

Amtsgerichtsbezirk **Grundbuchamt** **Grundbuch von** **Nummer** **Dritte Abteilung**
Musterstadt **Musterstadt** **Musterdorf** **0815** **Einlegeblatt**

| Lfd. Nr. der Eintragungen | Lfd. Nr. der bel. Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Betrag | Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden |
|---------------------------|--|--------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| | | | |