

Grundbuch

Das Grundbuch ist ein amtliches öffentliches Verzeichnis von Grundstücken, welches in schriftlicher oder elektronischer Form geführt werden kann. In ihm werden die Eigentumsverhältnisse sowie etwaige Rechte und Lasten des Grundstücks erfasst, die mit diesem verbunden sind.

Elektronisches Grundbuch Ein elektronisch geführtes Grundbuch kann auch über das Internet eingesehen werden (§ 12 GBO findet auch hier Anwendung).

Gliederung des Registers

Das Grundbuch enthält neben der Aufschrift (Bezeichnung des als Grundbuchamt zuständigen Amtsgerichtes, Angabe von Band und Blatt) ein Bestandsverzeichnis (Register), in dem Lage und Größe des Grundstücks entsprechend der Bezeichnung im Kataster (nach Gemarkung, Flur und Flurstück) vermerkt sind. Ferner werden in dem Register grundstücksgleiche Rechte wie z. B. das Wohnungseigentum oder das Erbbaurecht verzeichnet. Auch Gemeinderechte (z. B. ein Weiderecht auf einer Gemeindewiese) werden hier eingetragen. Ist das im Bestandsverzeichnis vorgetragene Grundstück in Bezug auf eine Grunddienstbarkeit das „herrschende Grundstück“, also das begünstigte, kann dies ebenfalls im Bestandsverzeichnis vermerkt werden.

Dem Bestandsverzeichnis folgen drei Abteilungen.

Erste Abteilung

Die Erste Abteilung enthält die Eigentümer oder Erbbauberechtigten, ggf. unter Angabe der jeweiligen Anteile oder des Gemeinschaftsverhältnisses (beispielsweise „in Erbengemeinschaft“ oder „als Gesellschafter bürgerlichen Rechtes“), und die Grundlagen der Eintragung.

Zweite Abteilung

Die Zweite Abteilung verzeichnet alle Lasten und Beschränkungen, die nicht in der Dritten Abteilung einzutragen sind: Grunddienstbarkeiten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Aufassungsvormerkungen (für die Zeit zwischen Abschluss eines Kaufvertrages und dessen endgültigem Vollzug) und Verfügungsbeschränkungen (Insolvenz- und Testamentsvollstreckervermerke, Vorkaufsrecht, Wohnrecht usw.)

Dritte Abteilung

Die Dritte Abteilung enthält die Grundpfandrechte: Hypotheken (auch Zwangssicherungshypotheken, die beispielsweise die Finanzämter für Steuerschulden in einem verkürzten Verfahren eintragen lassen können), Grundschulden und (sehr selten) Rentenschulden.

Wenn im Text einer Grundbucheintragung auf Urkunden Bezug genommen wird, gehört auch die zugehörige Grundbuchakte, die Ausfertigungen der im Grundbuch genannten Urkunden enthält (z. B. Grundschuldbestellungsurkunde), zum Grundbuchinhalt

Änderungen im Grundbuch

Löschungen im Grundbuch bedeuten nicht, dass ein Eintrag entfernt wird, da jede Maßnahme, auch die erledigte, im Grundbuch lesbar bleiben muss. Er wird vielmehr gerötet, also rot unterstrichen und die Löschung als Vermerk eingetragen. Inzwischen sind sehr viele Grundbücher bereits auf ein elektronisches Verfahren umgestellt worden.

Eintragungen und sonstige Veränderungen im Grundbuch setzen einen Antrag und die Bewilligung des voreingetragenen Betroffenen voraus. So bedarf im Vollzug des Kaufs einer Immobilie die Eigentumsübertragung (vergleiche Auflassung) der Eintragung im Grundbuch. Hierzu ist neben der notariellen Urkunde, die die Auflassung bezeugt, zusätzlich eine Steuerunbedenklichkeitserklärung des Finanzamtes erforderlich.

Öffentlicher Glaube

Besondere Bedeutung für den Grundstückskauf hat der öffentliche Glaube des Grundbuchs gem. § 892 BGB. Danach wird die Richtigkeit und Vollständigkeit des Grundbuchs zu Gunsten des gutgläubigen Erwerbers fingiert. Geschützt ist allerdings nur der rechtsgeschäftliche Erwerb von Rechten durch Verkehrsgeschäft. Im Bestandsverzeichnis beschränkt sich der öffentliche Glaube auf die Informationen zu den Flurstücksbezeichnungen; die Angaben über Größe, Lage und Wirtschaftsart gehören nicht dazu. Diese Informationen werden dem amtlichen Verzeichnis, in der Regel dem Liegenschaftskataster, entnommen. Die Flurkarte wiederum, auf der der reale Nachweis der Grundstücksbezeichnungen und Grenzen erfolgt, hat als amtliche Karte des Katasteramts Anteil am öffentlichen Glauben des Grundbuchs.

Fehlerhafte Eintragungen

Gegen falsche Eintragungen gibt es keinen Rechtsbehelf. Mit der Beschwerde kann nur die Eintragung eines Amtswiderspruches oder in Ausnahmefällen einer Amtslöschung erreicht werden. Ansonsten ist die Berichtigung nur mit dem Willen des Eingetragenen beziehungsweise durch Verpflichtungsklage gegen den Eingetragenen zu erreichen. Der dingliche Berichtigungsanspruch verjährt nicht.

Vormerkung und Widerspruch

Um eine Einräumung oder eine Aufhebung in Bezug auf Grundstücke abzusichern, kann eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen werden (Abs. 1 Satz 1 des § 883 BGB). So kann beispielsweise der Eigentumsverschaffungsanspruch eines Käufers schon vor der tatsächlichen Eigentumsumschreibung durch die Eintragung einer Eigentumsvormerkung (Auflassungsvormerkung) abgesichert werden. Verfügungen, die nach der Eintragung der Vormerkung über das betroffene Grundstück oder Recht getroffen werden sind dem Berechtigten gegenüber insoweit unwirksam, als sie dessen Anspruch vereiteln oder beeinträchtigen würden („relative Unwirksamkeit“). Die Vormerkung ist zu dem durch sie gesicherten Anspruch akzessorisch.

Sollte das Grundbuch nicht allen Gegebenheiten entsprechen, also keine volle Richtigkeit besitzen, muss ein Berechtigter unverzüglich einen Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuches eintragen lassen (Abs. 1 des § 899 BGB). Der Widerspruch ist ebenfalls ein vorläufiger Eintrag, soll im Gegensatz zur Vormerkung jedoch ein bestehendes dingliches Recht sichern.



Einsichtsrecht

Im Vergleich zum Vereins- und Handelsregister wird in Deutschland die Öffentlichkeit des Grundbuchs (welches ebenfalls ein Register ist) von § 12 GBO eingeschränkt. Das Recht zur Einsichtnahme in das Grundbuch hat nur derjenige, der ein berechtigtes Interesse darlegt.

Ohne ein besonderes Interesse ist berechtigt das Grundbuch einzusehen:

der dinglich Berechtigte (z. B. Eigentümer, Hypothekengläubiger), soweit Gegenstand der Einsicht das betreffende Grundstück ist;

jeder der eine für den Einzelfall erteilte Zustimmung des eingetragenen Eigentümers hat;

Behörden gemäß Art. 35 GG, Notare und Rechtsanwälte, die im Auftrag von Notaren handeln;

öffentlich bestellte Vermessungsingenieure.

Bloßes Kaufinteresse an Grundstücken allein wird seitens der Amtsgerichte oftmals nicht als berechtigtes Interesse betrachtet.