**Verfahren in Grundbuchsachen**

**Eintragung in das Grundbuch**

***Form der Eintragungsunterlagen***

Bei Grundbucheintragungen kommt es in besonderem Maße auf die Richtigkeit ihrer Inhalte an.

**§ 891 BGB *Gesetzliche Vermutung***

(1) Ist im Grundbuch für jemand ein Recht eingetragen, so wird vermutet, dass ihm das Recht zustehe.

(2) Ist im Grundbuch ein eingetragenes Recht gelöscht, so wird vermutet, dass das Recht nicht bestehe.

Und  
 **§ 892 BGB *Öffentlicher Glaube des Grundbuchs***

(1) Zugunsten desjenigen, welcher ein Recht an einem Grundstück oder ein Recht an einem solchen Recht durch Rechtsgeschäft erwirbt, gilt der Inhalt des Grundbuchs als richtig, es sei denn, dass ein Widerspruch gegen die Richtigkeit eingetragen oder die Unrichtigkeit dem Erwerber bekannt ist. Ist der Berechtigte in der Verfügung über ein im Grundbuch eingetragenes Recht zugunsten einer bestimmten Person beschränkt, so ist die Beschränkung dem Erwerber gegenüber nur wirksam, wenn sie aus dem Grundbuch ersichtlich oder dem Erwerber bekannt ist.

(2) Ist zu dem Erwerb des Rechts die Eintragung erforderlich, so ist für die Kenntnis des Erwerbers die Zeit der Stellung des Antrags auf Eintragung oder, wenn die nach § 873 erforderliche Einigung erst später zustande kommt, die Zeit der Einigung maßgebend.

**Daher lässt das Gesetz zum Nachweis nur Urkunden in Form des § 29 GBO zu.**

***Wir unterscheiden :***

***- Öffentliche Urkunden § 415 ZPO***

***- Öffentlich beglaubigte Urkunden § 416 ZPO***

**Öffentliche Urkunde:**

Die Urschrift einer Urkunde bleibt grundsätzlich in der Verwahrung des Notars. Im Rechtsverkehr vertritt daher eine Ausfertigung die Urschrift, § 47 BeurkG.

Die Ausfertigung ist eine Abschrift (Ablichtung) der Urkunde, die mit dem Ausfertigungsvermerk versehen ist. Sie ersetzt im Rechtsverkehr das Original. Beim Erbschein und beim Testamentsvollstreckerzeugnis müssen immer zum Nachweis der Verfügungsbefugnis die Ausfertigungen vorgelegt werden

Eine beglaubigte Abschrift ist eine Zweitschrift, deren inhaltlicher Gleichlaut mit der Urschrift eine zuständige Urkundsperson unterschriftlich beglaubigt hat.

*Dem Grundbuchamt können die öffentlichen Urkunden in Ausfertigung oder beglaubigter Abschrift vorgelegt werden.*

Bei der öffentlichen Urkunde wird der gesamte Inhalt durch eine öffentliche Behörde oder eine mit öffentlichem Glauben versehene Person in einer vorgeschriebenen Form erstellt und beurkundet.

**Öffentlich beglaubigte Urkunde:**

Bei der öffentlich beglaubigten Urkunde wird nur die Echtheit der Unterschrift oder des Handzeichens von einer Person des öffentlichen Glaubens bestätigt.

Es erfolgt keine Prüfung des Inhalts.

Für die Form der Beurkundung gelten die Vorschriften des Beurkundungsgesetzes.

Personen, die diese Urkunden erstellen können, sind in der Regel:

- Notare

- Konsulatsbeamte

- Der Rechtspfleger bei Erbscheinen

- Das Jugendamt bei der Vaterschaftsanerkenntniserklärung.

Beim Grundbuchamt werden nicht unbedingt die Originale benötigt. Die Originale behält bei der Beurkundung immer derjenige, der die Urkunde erstellt hat. Es werden in der Regel Ausfertigungen oder beglaubigte Abschriften erteilt.

Die Ausfertigung ersetzt im Rechtsverkehr das Original. Beim Ersuchen und beim Testamentsvollstreckerzeugnis müssen immer zum Nachweis der Verfügungsbefugnis die Ausfertigungen vorgelegt werden. Ein Erbschein könnte ja vom Nachlassgericht wegen Unrichtigkeit bereits wieder eingezogen worden sein. Das wäre bei einer beglaubigten Abschrift nicht ersichtlich.

**§ 873 BGB Einigung**

Immer dann, wenn das Eigentum an einem Grundstück übertragen werden soll, ein Grundstück mit einem Recht belastet werden soll oder das Recht übertragen oder belastet werden soll, ist die **Einigung der Berechtigten** und des anderen Teils über den **Eintritt der Rechtsänderung** und die **Eintragung** der Rechtsänderung in das Grundbuch erforderlich, soweit das Gesetz nichts Anderes vorschreibt.

Die Einigung wird nur in Ausnahmefällen vom Grundbuchamt geprüft. Z.B. bei der Auflassung, Bestellung oder Inhaltsänderung eines Erbbaurechts, weil der Erbbaurechtsinhaber wie ein Eigentümer handeln kann.

**§ 925 BGB Auflassung**

Die zur Veräußerung des Eigentums an einem Grundstück nach § 873 BGB erforderliche Einigung des Veräußerers und des Erwerbers (Auflassung) muss bei gleichzeitiger Anwesenheit beider vor einem Notar erklärt werden.

Grundsätzlich reicht es aus, wenn derjenige dessen Recht betroffen ist, die Rangänderung bewilligt.

**§ 19 GBO Bewilligung**

*Eine Eintragung erfolgt, wenn derjenige sie bewilligt, dessen Recht von ihr betroffen wird.*

Die Bewilligung ist eine zur Eintragung notwendige Erklärung, die der Form des § 29 GBO bedarf.

Die Eintragungsbewilligung muss durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen werden.

Erklärungen oder Ersuchen einer Behörde, aufgrund deren eine Eintragung vorgenommen werden soll, sind mit Siegel oder Stempel und Unterschrift zu versehen.

**§ 39 GBO Voreintragung**

Die Eintragungen im Grundbuch sollen übersichtlich und nachvollziehbar sein. Daher soll die Eintragung nur erfolgen, wenn die Person, deren Recht durch die Eintragung betroffen ist, als Berechtigter voreingetragen ist; z.B. eine Grundschuld wird eingetragen, wenn der Schuldner in Abt i oder II voreingetragen ist.

***Ausnahmen:***

Möchte der **Erbe** das ererbte Grundstück sofort wiederverkaufen, so genügt es die Ausfertigung des Erbscheins mit der Auflassung vorzulegen. In diesem Fall **kann** auf die Voreintragung der Erben im Wege der Grundbuchberichtigung verzichtet werden.

Bei einer **Brief**-Hypothek, -Grundschuld oder –Rentenschuld reicht es aus, wenn der Gläubiger zum Nachweis seines Rechts den **Brief** vorlegt.

Es ist möglich, dass ein Gläubiger sein Recht an einen neuen Gläubiger abtritt und den Brief an diesen übergibt. Der neue Gläubiger muss dann nicht zwingend im Grundbuch eingetragen werden. Soll das Recht später gelöscht werden, muss der neue Gläubiger den Brief und die Abtretungserklärung vorlegen.

Der Antrag ist grundsätzlich formlos und soll nur ein Verfahren in Gang setzen. Die verfahrensrechtliche Begründung ist die Bewilligung.

**§ 30 GBO Gemischter Antrag**

Es gibt jedoch Ausnahmen und zwar, wenn der Antrag gleichzeitig auch eine zur Eintragung erforderliche Erklärung enthält.

*Herr Niemand erscheint auf der Geschäftsstelle und übergibt die Löschungsbewilligung des Gläubigers und bittet um Löschung des Rechts.*

Da es sich hier um einen Mischantrag handelt, müssen wir Herrn Niemand zum Notar schicken. Der Antrag kann durchaus selbst geschrieben werden, die Unterschrift muss jedoch von einem Notar beglaubigt werden.

Wenn die Grundschuld getilgt wird und der Gläubiger die Löschungsbewilligung erteilt, steht dem Eigentümer das Recht der Grundschuld zu. Er kann entscheiden, ob das Recht gelöscht werden soll oder vielleicht später an einen anderen Gläubiger abgetreten werden soll.

Ist jemand jedoch verstorben, für den ein lebenslanges Wohnrecht in **Abt. II** eingetragen ist, so reicht in diesem Fall meist ein formloser Antrag mit der Sterbeurkunde aus.

**§ 27 GBO Zustimmung**

Mit dem Löschungsantrag gibt Herr Niemand klar zu erkennen, dass er der Löschung zustimmt.

Die **Namensberichtigung einer natürlichen Person fällt in den Aufgabenbereich des UdG´s.** Hier kann der Antrag formlos auf der Geschäftsstelle aufgenommen werden. Der Nachweis erfolgt durch Vorlage von Personenstandsurkunden.

*Es erscheint der Tischler Hobel auf der Geschäftsstelle und möchte eine* ***Sicherungshypothek*** *in das Grundbuch von Herrn Säumig eintragen lassen, weil die Rechnung noch nicht bezahlt wurde.*

Grundlagen der Eintragung sind hier: **Titel, Klausel und Zustellung**. Da es sich um eine **Zwangsvollstreckungsmaßnahme handelt, gelten hier in erster Linie die vollstreckungs-rechtlichen Grundsätze.** Geprüft werden muss hier weder die Einigung noch die Eintragungsbewilligung**. Der Titel ersetzt die Eintragungsbewilligung**.

Der Antrag ist formlos auf der Geschäftsstelle aufzunehmen.

**Ersuchen einer Behörde**

Wollen Behörden eine Eintragung im Grundbuch erreichen, geschieht das in Form eines Ersuchens.

*Beispiel: Der Eigentümer hat die Kosten für die Grundbucheintragung nicht bezahlt. Die Kosteneinziehungsstelle der Justiz erstellt im Verwaltungszwangsverfahren einen eigenen Titel und ersucht das Grundbuchamt um Eintragung einer Sicherungshypothek.*

Das Ersuchen ist mit Unterschrift und Siegel zu versehen.

**Erben**

Der Antrag auf Eigentumsumschreibung kann auf der Geschäftsstelle formlos gestellt werden.

Beizufügen sind:

- Ausfertigung des Erbscheins oder

- Beglaubigte Abschrift des notariellen Testaments mit Eröffnungsprotokoll.

**Anlegung von Rotzetteln**

Es wird immer dann ein **Rotzettel** angelegt, wenn ein Antrag oder Ersuchen mehrere Grundbuchblattstellen im selben Amtsgericht betrifft.

In der Regel kommt der Antrag in die niedrigste Blattnummer, die anderen Akten erhalten einen Rotzettel. **(§ 16 II GeschbH)**

Dieser enthält folgende Angaben:

In welcher Akte befindet sich der Antrag und welche Ordnungsnummer hat er dort, Datum des Eingangs mit Uhrzeit und welche Blattnummer von diesem Antrag noch betroffen ist.

Für jede noch betroffene Grundbuchblattstelle wird je ein separater Rotzettel gefertigt.

Vermerkt werden kann auch, welche Eintragungen beantragt worden sind.

Unterschrieben wird der Rotzettel an dieser Stelle nicht, es wird lediglich der Name und die Dienstbezeichnung automatisch ausgegeben/ausgedruckt.

Der Rotzettel bekommt in der jeweiligen Grundbuchakte eine **eigene Ordnungsnummer**.

Nach vollständiger Erledigung wird der Rotzettel mit dem Datum der Erledigung ausgetragen. Hier muss der Vermerk unterschrieben werden.

Bei der Austragung des Rotzettels muss sehr sorgfältig gearbeitet werden, denn der Rechtspfleger muss sich auf die Richtigkeit verlassen können. Ein falsch eingetragener Rotzettel könnte eine falsche Reihenfolge der Eintragung im Grundbuch bewirken.