

Form der Eintragungsunterlagen

- Bei Grundbucheintragungen kommt es in besonderen Maße auf die Richtigkeit ihrer Inhalte an.
- § 891 BGB Gesetzliche Vermutung und § 892 BGB öffentlicher Glaube des Grundbuchs
- Daher lässt das Gesetz zum Nachweis nur Urkunden in Form des § 29 GBO zu
- Dabei wird unterschieden, ob es eine öffentliche Urkunde (§ 415 ZPO) oder eine öffentliche beglaubigte Urkunde (§ 416 ZPO) ist.

Form der Eintragungsunterlagen

- 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 Vaterschaftsanerkennung
- Beim GB-Amt werden nicht unbedingt die Originale benötigt, die Urschrift behält derjenige, der die Urkunde erstellt hat. Er werden in der Regel Ausfertigungen oder beglaubigte Abschriften eingereicht

Einigung § 873 BGB

- 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 in das Grundbuch erforderlich

Auflassung § 925 BGB

- Die zur Veräußerung des Eigentums an einem Grundstück nach § 873 BGB erforderliche Einigung des Veräußerers und des Erwerbers (Auflassung) muss bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile vor dem Notar erklärt werden.
- Grundsätzlich reicht es aus, wenn derjenige dessen Recht betroffen ist, die Rechtsänderung bewilligt.

Bewilligung § 19 GBO

- Die Eintragungsbewilligung muss durch eine öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen werden.
- Erklärungen oder Ersuchen einer Behörde auf Grund deren Eintragung vorgenommen werden soll, sind mit Siegel und Unterschrift zu versehen.

Zustimmung § 27 GBO

- Eine Grundschuld, Hypothek oder Rentenschuld darf nur mit Zustimmung des Eigentümers gelöscht werden

Voreintragung § 39 GBO

- Die Eintragungen im Grundbuch sollen übersichtlich und nachvollziehbar sein. Daher soll die Eintragung nur erfolgen, deren Recht durch Eintragung betroffen ist, als Berechtigter voreingetragen ist.
- Eine Ausnahme: im Erbfall
- § 30 GBO Gemischter Antrag = im Antrag des Betroffenen kann auch stillschweigend seine Bewilligung gesehen werden. (Bsp. Löschantrag bei einer Grundschuld)

Das Grundbuchamt hat zu prüfen

- Zuständigkeit
- Richtige Bezeichnung des Grundstücks § 28 GBO
- Ob das Recht eintragungsfähig ist (kein Miet- oder Pachtrecht)
- Antragsberechtigung § 19 GBO (Besoffener oder Begünstigter)
- Voreintragung § 39 GBO
- Inhalt und Form des Antrages
- Inhaltliche Zulassung der gewünschten Rechte
- Geschäftsfähigkeit der Betroffenen (nur wenn Zweifel bestehen)
- Bewilligung des Betroffenen § 19 GBO in der Form des § 29 GBO
- Zustimmung § 27 GBO
- Ggf. bei der Bevollmächtigung: Nachweis der Vollmacht