

# Grundbuchlehrgang

Anette Jozefiak

GRUNDBUCH | GRUNDBUCHBLATT | EINTRAGUNG



# Grundbuch

WER FÜHRT DAS GRUNDBUCH?



## Geschichte des Grundbuchs

- 1872 Einführung der preußischen Grundbuchordnung
- - erste Grundbücher waren **Folianten**. Hier wurde noch mit Tinte und Federkiel eingetragen.
- -später erfolgte die Eintragung mit großen Schreibmaschinen. Der Foliant erhielt eine Bandnummer und war unterteilt in mehrere Grundbuchblätter. Jedes Grundbuchblatt bestand aus der Aufschrift, dem Bestandsverzeichnis, Abteilung I, II, III. Dies ist bis heute so geblieben.
- Später wurde zur Vereinfachung das Lose-Blatt-Form Grundbuch eingeführt

## Geschichte des Grundbuchs

- 1993 Einführung des elektronischen Grundbuchs
  - -sämtliche Grundbuchblätter mussten eingescannt werden
  - Siehe § 62 GBV
  - Zu jedem Grundbuchblatt wird eine Grundakte geführt. In der Grundakte werden die Anträge und der Schriftverkehr aufbewahrt.
-

## Rechtsgrundlage

- **Das Grundbuchrecht ist Teil der freiwilligen Gerichtsbarkeit**
- Formelle Recht:
  - - GBO= Regelt die Einrichtung der Grundbuchämter und befasst sich mit dem Verfahren das zur Eintragung im Grundbuch führt
  - Grundbuchverordnung = Rechtsverordnung zur Durchführung der GBO
    - Enthält Bestimmungen für die Führung des Grundbuch
    - Allgemeine Verfügung über die geschäftliche Behandlung in Grundbuchsachen
- AktO, ZVG, InsO, ZPO,

## Rechtsgrundlagen

- Materielle Recht:
- Vorwiegend im BGB
- - im 3. Buch ( Sachenrecht)
- Erbbaugesetz
- Wohnungseigentümergebiet

## Dingliche Rechte

- Von einem dinglichen Recht spricht man bei einem Recht an einer Sache.
- Dingliche Rechte sind absolute Rechte, d.h. sie wirken gegen jedermann
- Es gibt dingliche Rechte an beweglichen und an unbeweglichen Sachen ( Grundstücke)
- Dingliche Rechte an Grundstücken kann man aufteilen in
  - A) subjektiv dingliche Rechte (Grunddienstbarkeit)
  - B) subjektiv persönliches Recht (Nießbrauch)



## Entstehung dinglicher Rechte

- Soll ein Grundstück verkauft, so müssen sich Käufer und Verkäufer vor einem Notar über den Verkauf einigen. Diese Einigung nennt man Auflassung. Aber erst durch die Eintragung wird man Eigentümer.
- Geregelt ist das im § 925 BGB (Auflassung)
- Die Auflassung muss bei gleichzeitiger Anwesenheit (Vertretung möglich), vor einem Notar erklärt werden.
  
- Wichtig ist der § 873 BGB (Einigung und Eintragung)

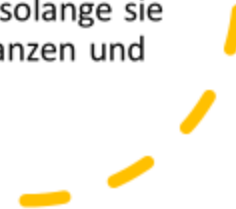
## Erscheinungsformen des Eigentums

- Das wichtigste Recht an einem Grundstück ist das Eigentumsrecht.
- § 903 BGB Befugnisse des Eigentümers
- Das Eigentumsrecht ist ein absolutes Recht (Vollrecht). Nur der Eigentümer darf das Grundstück verschenken oder verkaufen, also über das Grundstück verfügen.




Erscheinungsformen  
des Eigentums

- Welche wesentlichen Bestandteile gehören zu einem Grundstück?
- § 93 BGB Wesentliche Bestandteile einer Sache
- § 94 BGB Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks oder Gebäudes
- - Sachen die mit dem Grund und Boden fest verbunden sind, insbesondere Gebäude, Erzeugnisse eines Grundstücks, solange sie mit dem zusammenhängen (Pflanzen und Hecken)






## Eigentumsformen

- Das Eigentum einer Sache steht entweder einer Person allein oder mehreren Personen gemeinschaftlich ( Miteigentum) zu.
  - Alleineigentümer können sein:
    - - einzelne natürliche Personen
    - -Juristische Personen ( GmbH und AG)
    - -Rechtsfähige Gebilde (OHG, KG)
    - -eingetragene Genossenschaften (e.G.)
    - -Bund, Gemeinden, Stiftungen
- 




## Eigentumsformen

- Miteigentum ist in 2 Formen möglich und zwar als Gesamthandseigentum und als Miteigentum nach Bruchteilen
  - Gesamthandseigentum (§§ 705ff BGB)
  - Den einzelnen Miteigentümern steht nicht ein bestimmter Anteil an der Sache zu. Keiner kann über die Sache allein verfügen.
  - Es gibt folgende Formen:
    - Eheleiche Gütergemeinschaft
    - Erbengemeinschaft (§§ 2032ff)
    - nicht eingetragener Verein
- 



## Eigentumsformen

- Miteigentum nach Bruchteilen (§§741ffBGB)
  - Den einzelnen Miteigentümern stet ein bestimmter ideeller Anteil an einer Sache zu. Jeder kann über seinen Anteil frei verfügen. (veräußern, belasten)
  - Bruchteilsgemeinschaft z.B. 1/16)
  - Ehepaare z.B. zu  $\frac{1}{2}$
  - Miteigentümer
- 

## Eintragung in Abt I (§ 15 GBV)

---



Natürliche Personen werden im Grundbuch mit Vornamen, Nachnamen, Geburtsdatum, evtl. Geburtsnamen und Miteigentumsanteil eingetragen.



Juristische Personen werden mit dem Namen, Sitz, Handelsregisternummer und Handelsregistergericht eingetragen