Handout Grundbuch 1

**Geschichte des deutschen Grundbuchs von 1872 bis heute**

* Mai 1872:

Grundbuchordnung trat als „Gesetz über den Eigentums-Erwerb und die dingliche Belastung der Grundstücke, Bergwerke und selbständige Gerechtigkeiten“ in Kraft.

Grund- und Gebäudesteuerbücher rückten als Basis für das Grundbuch in den Vordergrund

Antragsprinzip wurde als oberstes Eintragungsprinzip festgelegt.

Das Grundbuchamt bestand aus:

Einem Grundbuchrichter

Dem erforderlichen Schreiber

Unterbeamten

* Dezember 1887

Erster BGB-Entwurf wies darauf hin, dass das Immobiliensachenrecht des BGB einer bestimmten Grundbuchordnung bedarf.

* März 1897

Das neue Grundstücksrecht tritt in Kraft

Von 1900 bis ca. 1910 erfolgte nach und nach die Anlegung des Grundbuchs in verschiedenen Regionen

Es werden Folianten geführt, in einem gebundenen Buch werden mehrere Blattnummern unter einer Band-Nr. geführt

Zeitgleich mit der GBO trat das BGB im Januar 1900 in Kraft

* August 1935

Neufassung der Grundbuchordnung

Vereinheitlichung des Grundbuchwesens. Kern der Neuregelung war die Einführung eines einheitlichen Grundbuchvordrucks. Von nun an existierten auch die noch heute gängigen Grundakten für jedes Grundbuchblatt. Für jedes Grundbuchblatt wird eine Grundakte geführt, in der Grundakte werden die Anträge und der Schriftverkehr aufbewahrt.

Der Vordruck gliedert sich in die Aufschrift, das Bestandsverzeichnis und 3 Abteilungen.

* 1961 Grundstein für die nächste große Umschreibungsaktion

Führung der Grundbücher in Lose-Blatt- Form (Loseblattformgrundbuch)

* 1993 Änderung der Grundbuchordnung

Erste Vorschrift für eine maschinelle Grundbuchführung

Das alte Papiergrundbuch wird durch das elektronische Grundbuch ersetzt

 2

**Rechtsgrundlagen im Grundbuch**

Das formelle Recht:

* GBO
* Die GBO regelt die Einrichtung der
* Grundbuchämter und befasst sich
* mit dem Verfahren das zur Eintragung
* im Grundbuch führt.
* GBV
* Rechtsverordnung zur Durchführung der GBO
* Schreibt z.B. einheitliche Grundbuchmuster vor,
* enthält Bestimmungen für die Führung des
* Grundbuchs.
* Allgemeine Verfügung über die geschäftliche Behandlung in Grundbuchsachen
* Aktenordnung (§ 31 AktO)
* Beurkundungsgesetz
* GNotKG (Gebühren)
* ZPO
* InsO

Das materielle Recht:

vorwiegend im BGB

ErbbaurechtsG

WohnungseigentumG

Die wichtigste Rechtsgrundlage für das materielle Recht im Sinne des Grundbuchrechts ist das BGB. Es beinhaltet die Rechtsvorschriften mitunter Rechtsfolgen und beschreibt das Recht an sich bzw. klärt es die Frage, ob ein Anspruch vorliegt.

Die wichtigste Rechtsgrundlage für das formelle Recht ist die Grundbuchordnung. Diese regelt die Durchsetzung des materiellen Rechtes und beinhaltet die Formalien des Verfahrensablaufs. Es klärt die Frage, wie das Recht um –oder durchgesetzt wird

 3

**Dingliche Rechte:**

Als dingliche Rechte werden in der deutschen Rechtswissenschaft diejenigen Rechte bezeichnet, die sich auf Gegenstände beziehen. Sie wirken gegenüber jedermann und stellen damit im Rahmen des Absolutheitsprinzips absolute Rechte dar.

Es gibt dingliche Rechte an beweglichen und an unbeweglichen Sachen (z.B. Grundstücken).

Die dinglichen Rechte an Grundstücken kann man aufteilen in:

- subjektiv dingliche Rechte (Grunddienstbarkeiten)

- subjektiv persönliches Recht (Nießbrauch)

Dingliche Rechte werden im Abschnitt des Sachenrechts vom §§ 854 bis 1296 BGB geregelt.

Entstehung dinglicher Rechte:

§ 925 BGB Auflassung

Auflassung heißt die Einigung des Veräußerers und des Erwerbers hinsichtlich der Übertragung des Eigentums an einem Grundstück, § 925 I 1 BGB

Die Auflassung muss bei gleichzeitiger Anwesenheit (Vertretung möglich), vor einer zuständigen Stelle (Notar), erklärt werden.

Gegenstand der Auflassung sind Grundstücke und Grundstücksteile.

§ 873 BGB Erwerb durch Einigung und Eintragung

 4

 Erscheinungsformen des Eigentums

Das wichtigste Recht an einem Grundstück ist das Eigentumsrecht. Es ist ein Vollrecht.

§ 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.

Eigentum ist möglich an beweglichen und unbeweglichen Sachen.

§ 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 des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen Pflanzen und Hecken.

 5

Eigentumsformen

Das Eigentum einer Sache steht entweder einer Person allein oder mehreren Personen gemeinschaftlich (**Miteigentum**) zu.

**Alleineigentümer** können sein:

Ein einzelner Eigentümer- einzelne natürliche Person-

Juristische Person (GmbH und AG)

Rechtsfähige Gebilde (OHG, KG)

Eingetragene Genossenschaft (e.G.)

Bund, Gemeinden

Stiftungen

GbR

Miteigentum ist in zwei Formen möglich und zwar als Gesamthandseigentum und als Miteigentum nach Bruchteilen.

Gesamthandseigentum:

Den einzelnen Miteigentümern steht nicht ein bestimmter Anteil an der Sache zu. Keiner kann über die Sache allein verfügen.

Es gibt folgende Formen:

Eheliche Gütergemeinschaft

Erbengemeinschaft

Nicht eingetragener Verein

Miteigentum nach Bruchteilen

Den einzelnen Miteigentümern steht 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 ½

Miteigentümer z.B. zu 1/8

 6

Eintragung in Abt. I

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

Bsp.:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Lfd. Nr. der Eintragung | Eigentümer | Lfd. Nr. des Grundstücks | Grundlage der Eintragung |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 6 | Max Müller, geb. Maier, geb. 01.01.1985 | 2 | Auflassung vom 01.05.2014, eingetragen am 07.08.20014 |

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | ABC GbR , Sitz, Registergericht und Registernummer | 2 | Zuschlagsbeschluss vom … |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 2 | Peter Peter GmbH, Berlin (HRB 12345, AG Charlottenburg) | 2 | Auflassung….. |

 7

Wie kann man Eigentum erwerben?

1. Aufgrund eines Rechtsgeschäfts

Kaufvertrag, Schenkung und Auflassung

(§ 873 BGB § 925 BGB)

1. bei einer Zwangsversteigerung

Die Übertragung des Eigentums erfolgt bereits durch die Verkündung des Zuschlagbeschlusses in der Zwangsversteigerung.

(§§ 89,90 ZVG)

1. Rechtsübertragung aufgrund Erbfolge

Erfolgt bei Eintritt des Erbfalls.

(§1922 BGB)

1. Durch Enteignung- Staatsakt-

(§§ 87ff BauGB, Art, 14 Abs. 3, 15 GG)

1. Durch Verzicht

Der Eigentümer erklärt den Verzicht über sein Eigentum und es erfolgt die Eintragung im Grundbuch.

(§ 928 BGB)

1. Durch Buchersitzung

Wer als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist, ohne dass er das Eigentum erlangt hat, erwirbt das Eigentum, wenn die Eintragung 30 Jahre bestanden hat.

(§ 900 BGB)

 8

Grundstück im Rechtssinne

Das Grundstück im tatsächlichen Sinn ist ein räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche. Im Rechtssinn bildet der räumlich abgegrenzte Teil der Erdoberfläche ein Grundstück, wenn er im Grundbuch als rechtliche Einheit an besonderer Stelle eingetragen ist.

§ 3 Abs. 1 Satz 1+2 GBO

Im Grundbuch erhält jedes Grundstück ein Grundbuchblatt. Dieses Grundbuchblatt ist für das Grundstück das Grundbuch im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Die Eintragung kann zum einen gem. § 3 Abs 1 GBO auf einem Grundbuchblatt (Realfolium) oder zum anderen gem. § 4 Abs. 1 GBO auf einem gemeinschaftlichen Grundbuchblatt unter einer besonderen Nummer (§6 Abs, GBV) erfolgen. (Personalfolium).

Vom Begriff des Grundstücks ist der des Flurstücks zu unterscheiden.

Ein Flurstück ist ein Teil der Erdoberfläche, der von einer im Liegenschaftskataster festgelegten Grenzlinie umschlossen und mit einer Nummer bezeichnet ist.

 Ein Grundstück im Sinne des Liegenschaftsrechts, des BGB und der GBO (damit im Rechtssinn) ist somit jeder räumlich abgegrenzte Teil der Erdoberfläche, der auf einem besonderen Grundbuchblatt für sich allein oder auf einem gemeinschaftlichen Grundbuchblatt unter einer besonderen Nummer im Bestandsverzeichnis gebucht ist.

Ein Flurstück ist die kleinste Einheit.

Grundbuchbezirk => Gemarkung => Flur=> Flurstück

 9

Katastermäßige Begriffe

Kataster = Register, Liste

Liegenschaftskataster = Das Liegenschaftskataster (auch einfach Kataster genannt) ist ein amtliches Verzeichnis, das die Liegenschaften beschreibt und sie darstellt.

Es besteht im Wesentlichen aus dem beschreibenden Teil und dem darstellenden Teil.

Während im Grundbuch die rechtlichen Verhältnisse an den Grundstücken nachgewiesen werden, stellt das Kataster die tatsächlichen Verhältnisse dar.

Das Katasterwesen ist in Deutschland Ländersache. Für Berlin ist§ 14 Abs. 3 VermGBln (Gesetz über das Vermessungswesen in Berlin vom 09.01.2009)

Entscheidend.

Das Liegenschaftskataster wird von den Vermessungs- und Katasterverwaltungen der Länder geführt.

Es besteht aus einem beschreibenden Teil, dem automatisierten Liegenschaftsbuch und einem darstellenden Teil, der automatisierten Liegenschaftskarte.

Im Liegenschaftsbuch finden sich Angaben zu einzelnen Flurstücken, wie Gemarkung, Flurstücknummer, Flächengröße, Lagebezeichnung und Nutzung.

Die Liegenschaftskarte (Flurkarte) ist die amtliche Karte im Sinne des § 2 Abs. 3 GBO und ist die bildliche Darstellung der einzelnen Flurstücke mit ihren Grenzen.

 10

Wirkungen des Grundbuchs

Das Grundbuch verwirklicht den Publizitätsgrundsatz (Offenkundigkeitsgrundsatz)

Bei beweglichen Sachen wird das durch den Besitz deutlich und bei unbeweglichen Sachen (Grundstücken) durch den Grundbucheintrag.

Der Offenkundigkeitsgrundsatz hat drei wichtige Funktionen

-Richtigkeitsvermutung des Grundbuches § 891 BGB

-Die positive Vermutung: Ist für jemanden ein Recht eingetragen, so wird vermutet, dass ihm das Recht zusteht.

* Die negative Vermutung: ist im Grundbuch ein Recht gelöscht, so wird vermutet, dass das Recht nicht mehr besteht.

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register. Der Rechtsverkehr muss sich darauf verlassen können, dass sein Inhalt richtig ist. (§891BGB)

c) Schutzwirkung/ Gutgläubiger Erwerb §§ 892, 893, 899a BGB

Schutz eines gutgläubigen Erwerbers bzgl. des Vertrauens auf die Richtigkeit des Grundbuches, § 892 BGB

Neben der Vermutungswirkung des Grundbuchs begründet das Grundbuch den öffentlichen Glauben. Zum Schutz des Rechtsverkehrs sieht das Gesetz bei Grundstücksgeschäften einen gutgläubigen Erwerb vor. Dies bedeutet:

- Der eingetragene Berechtigte gilt als wahrer Berechtigter

- Der gelöschte Berechtigte gilt als nicht mehr berechtigt

 11

 **Sachliche, örtliche und funktionelle Zuständigkeit**

**Örtlich:** § 1Abs. 1 Satz 2 GBO

- Das Grundbuchamt führt die Bezeichnung des Amtsgerichts ohne den Zusatz Grundbuchamt

- Die Grundbuchblätter sind grundsätzlich für die in ihrem Amtsgerichtsbezirk liegende Grundstücke zuständig.

- Es gibt eine Zentralisierung von Grundbuchämtern. In Berlin gibt es 8 Gerichte die ein Grundbuchamt führen.

**Sachlich:** §§ 23a I Nr. 2, II Nr. 8 GVG; 1 Abs 1 Satz 1 GBO

Das Amtsgericht und speziell das Grundbuchamt

**Funktionell:**

Vorwiegend der Rechtspfleger § 3 Nr. 1 h RPflG

Der UdG/ Justizbeschäftigte §§ 12 C, 13, 56 GBO

Der Richter ist nur zuständig, wenn ausländisches Recht betroffen ist. Er nimmt keine Eintragungen vor.

 12

 **Aktenzeichen und Geschäftszeichen**

Das Aktenzeichen wird gebildet aus der Abteilung + Grundbuchbezirk + Blattnummer, eine Besonderheit bei ehemaligen Ostbezirken ist das N hinter der Blattnummer (z.B. 47 Prenzlauer Berg 12345N)

Das Geschäftszeichen wird gebildet aus Abteilung + Grundbuchbezirk + Blattnummer + Ordnungsnummer.

Die Ordnungsnummer ergibt sich aus dem Innenaktendeckel.

Aktenzeichen:

47 Prenzlauer Berg 12345N ehemaliger Ostbezirk

Abteilungsnummer Grundbuchbezirk Blattnummer

Geschäftszeichen:

47 Prenzlauer Berg 12345N- 10

 Ordnungsnummer

§ 31 I und II AktO

 13

 **Antragsprinzip**

Eine Eintragung rechtlicher Verhältnisse auf dem Grundbuchblatt eines Grundstücks erfolgt **in der Regel** nur auf Antrag. (§ 13 Abs. 1 Satz 1 GBO)

Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass eine Grundbucheintragung von Amts wegen nur in gesetzlich vorgesehenen Fällen erfolgt (z.B. Nacherbenvermerk § 51 GBO, Testamentsvollstreckervermerk § 52 GBO, Amtswiderspruch und Amtslöschung § 53 GBO)

Mit dem Antrag wird zudem auch der Umfang der Tätigkeit des Grundbuchamtes bestimmt.

Das Grundbuchamt wird nur auf Antrag tätig, weil die Eintragungen dem Privatinteresse der Beteiligten dient und es nicht ohne und nicht gegen deren Willen tätig wird. Zudem darf es auch nicht über den Antrag hinausgehen oder von ihm abweichen.

Der Eintragungsantrag ist reine Verfahrenshandlung, da er lediglich ein Erfordernis des Grundbuchverfahrens ist. Er leitet als Begehren an das Grundbuchamt, die verlangte Eintragung vorzunehmen, dass Eintragungsverfahren ein.

**Wirkung des Antrages**

Der Antrag wird wirksam mit der Vorlage an eine zur Entgegennahme zuständigen Person § 13 Abs. 2 GBO i.V.m. §§ 3, 15 Abs. 1 GeschbH

Zuständig für die Entgegennahme ist der Rechtspfleger, der mit der Führung des Grundbuchs für das betroffene Grundstück zuständig ist. (§13 Abs. 3 Satz 1 GBO, § 3 Nr. 1 h RPflG

Außerdem nach § 13 Abs. 3 Satz 1 GBO der von der Behördenleitung bestellte Beamte oder Angestellte der Geschäftsstelle

 14

**§ 17 GBO Behandlung mehrerer Anträge**

*Werden mehrere Eintragungen beantragt, durch die dasselbe Recht betroffen wird, so darf die später beantragte Eintragung nicht vor der Erledigung des früher gestellten Antrags erfolgen.*

Der Zeitpunkt soll auf dem Antrag vermerkt werden § 13 Abs. 2 Satz 1 GBO. Der Eingangsvermerk hat den Eingangszeitpunkt nach Tag, Stunde und Minute sowie die dem Antrag beigefügten Anlagen + evtl. Grundschuld -oder Hypothekenbriefe anzugeben. Zudem ist er von der zuständigen Person mit dem ausgeschriebenen Namen zu unterzeichnen. (§15 Abs. 1 GeschbH)

Die Zeitangabe ist wichtig, wenn mehrere Anträge zu einem Blatt eingehen. Die Bearbeitung hat gem. § 17 GBO in der Reihenfolge der Antragstellung zu erfolgen. Mehrere gleichzeitig vorgelegte Anträge erhalten den gleichen Eingangsvermerk.

 15

**Antragsrecht**

Antragsberechtigung

a) Unmittelbare Beteiligung

Antragsberechtigt ist jeder, dessen Recht von der Eintragung betroffen wird oder zu dessen Gunsten die Eintragung erfolgen soll (§ 13 Abs. 1 Satz 2 GBO)

aa) Betroffener

Jemand ist betroffen, wenn es unmittelbar zu einer Verschlechterung seiner Rechtstellung kommt.

bb) Begünstigter

Jemand ist begünstigt, wenn es unmittelbar zu einer Verbesserung seiner Rechtsstellung kommt und der Zweck der Eintragung die Begünstigung des Abtragstellers ist.

b) Mittelbare Beteiligung

Grundsätzlich haben nur die unmittelbaren Berechtigten ein Antragsrecht. Natürlich gibt es Ausnahmen:

- § 9 Abs 1 GBO

- § 14 GBO

Sind mehrere Beteiligte antragsberechtigt, so reicht der Eintrag eines Beteiligten aus, um das Verfahren in Gang zu setzen. D.h. es reicht aus, wenn ein Erbe einer Erbengemeinschaft den Antrag stellt.

 16

**Vertretung**

Der Antragsteller kann, muss aber nicht persönlich auftreten (§ 10 Abs. 1 FamFG. Der Vertreter muss dem Grundbuchamt seine Vertretungsbefugnis durch eine Vollmacht nachweisen.

Der Notar gilt gem. § 15 Abs. 2GBO zur Antragstellung ermächtigt, wenn er eine zur Grundbucheintragung erforderliche Erklärung beurkundet oder beglaubigt hat.

Eine solche Erklärung kann eine Bewilligung (§19GBO), die Auflassung (§20GBO) oder eine Mitbewilligung (§27GBO) sein.

Es muss erkennbar sein, dass der Notar von seinem Antragsrecht gem. § 15 GBO Gebrauch macht. Es muss erkennbar sein, dass er nicht nur als Bote fungiert, da er dann nicht dem Verfahren beteiligt ist. Er erhält dann keine Zwischenverfügung oder Zurückweisung, kann den Antrag nicht erweitern, kann keine Beschwerde einlegen und kann den Antrag nicht zurücknehmen.

Der Notar handelt als Vertreter, wenn im Anschreiben folgende Formulierungen verwendet werden:

- Gemäß § 15 GBO beantrage ich….

- Gemäß § 15 GBO lege ich vor….

- Ich beantrage…… (der § 15 GBO muss nicht genannt werden)

 Der Notar handelt lediglich als Bote, wenn…

- Ich lege vor zum Vollzug…

- Ich lege vor zur weiteren Veranlassung…

verwendet wird.

Es gilt die Vermutung, dass der Notar zur Antragstellung bevollmächtigt ist. Der Notar übt das Antragsrecht eines Beteiligten aus.

Der Notar muss angeben, für wen er diesen Antrag stellt, da er ansonsten grundsätzlich im Namen aller Antragsberechtigten handelt. Außerdem muss er genau benennen, welche Verfügung vollzogen werden soll.

 17

**Form und Inhalt des Antrages**

Inhalt:

Es ist eine Erklärung erforderlich, aus der hervorgeht, dass eine bestimmte Eintragung vorgenommen werden soll. Er ist erforderlich, den Willen des Antragstellers zu erkennen.

Das eine Eintragung bewilligt ist (§19GBO) ergibt nicht gleich, dass diese auch beantragt werden soll.

Der Antrag muss erkennen lassen, wer der Antragsteller ist. Außerdem muss der Inhalt der begehrten Eintragung und damit das rechtsändernd oder berichtigend einzutragende oder zu löschende Recht und dessen Berechtigten erkennbar sein.

Ein Eintragungsantrag darf nicht an einem Vorbehalt geknüpft werden. (§16 GBO)

Form:

Der Eintragungsantrag kann schriftlich gestellt oder zur Niederschrift eines zur Entgegennahme zuständigen Beamten/Beschäftigten erklärt werden.

Sollte der Eintragungsantrag zugleich die erforderliche Eintragungsbewilligung enthalten, bedarf der sog. gemischte Antrag gem. §30 GBO der Form des § 29 GBO

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.

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

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

Öffentlich beglaubigte Urkunde:

Hier wird lediglich die Unterschrift durch den Notar beglaubigt

 18

**Ersuchen** (§38 GBO)

Ersuchen ersetzt den Antrag und wird immer von einer Behörde gestellt. (§ 38 GBO)

Form und Inhalt:

Das Ersuchen bedarf der Schriftform und muss eigenhändig unterschrieben und mit Siegel oder Stempel versehen sein § 29 Abs. 3 GBO. Falls erforderlich, sind dem Ersuchen Urkunden beizufügen.

Das Ersuchen hat den Erfordernissen der ermächtigenden gesetzlichen Vorschrift zu entsprechen. Es muss die vom Grundbuchamt vorzunehmende Eintragung selbst nennen.

Es müssen grundsätzlich die allgemeinen Eintragungsvoraussetzungen erfüllt sein:

- Bezeichnung des Grundstücks und der Geldbeträge (§ 28 GBO)

- Bezeichnung des Berechtigten § 15 GBV

- Angabe der Anteile oder des Rechtsverhältnisses mehrerer Berechtigter § 47 GBO

- Voreintragung des Betroffenen § 39 GBO

- Beibringung der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung bei einem Eigentumswechsel

- Briefvorlage bei einem Briefrecht

Es gilt auch hier § 17 GBO

 19

  **Rangverhältnisse** (§§ 879 bis 881 BGB)

An einem Grundstück können mehrere Rechte bestehen. Das Rangverhältnis regelt die Reihenfolge, in der mehrere an einem Grundstück bestehende Rechte bei der Zwangsversteigerung befriedigt werden.

Bestimmung des Rangverhältnisses (§879 BGB)

Das Grundprinzip des BGB besteht darin, dass dem zeitlich früher entstandenen Recht der Vorrang gebührt. Innerhalb der Abt. II und III des Grundbuches bestimmt sich gem. § 879 Abs. 1 S. 1 BGB das Rangverhältnis nach der räumlichen Reihenfolge der Eintragungen (= Locusprinzip).

Gleichrang können die Rechte innerhalb einer Abteilung nur haben, wenn dies aus Rangvermerken ersichtlich ist (§ 45 Abs. 1 2 HS GBO)

Zwischen Abt. II und III des Grundbuchs bestimmt sich die Rangordung gem. § 879 Abs. 1 Satz 2 BGB nach dem Eintragungsdatum (= Tempusprinzip). Die Rechte haben somit Gleichrang, wenn sie dasselbe Eintragungsdatum haben und Rangvermerke fehlen.

Einen von der Reihen- und Zeitfolge des § 879 Abs. 1 BGB abweichende Bestimmung des Rangverhältnisses bedarf der ausdrücklichen Eintragung im Grundbuch gem. § 879 Abs.3 BGB.

Rangfähige Rechte:

Ein Rangverhältnis können nur rangfähige Rechte zueinander haben. Dazu gehören die beschränkten dinglichen Rechte, die ein Grundstück belasten (Grunddienstbarkeiten, Vorkaufsrechte, Nießbrauchrechte, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Reallasten und Grundpfandrechte) und auch Vormerkungen.

Rangänderung (§880BGB)

Das zwischen mehreren Rechten bestehende Rangverhältnis kann nachträglich noch geändert werden. Bei solch einer Änderung des Ranges handelt es sich um eine Verfügung über die Rechte und erfordert eine Einigung zwischen den Berechtigten des zurücktretenden und des vortretenden Rechts sowie die Eintragung in das Grundbuch § 880 Abs. 2 Satz 1 BGB. Dieses gilt auch, wenn ein neu ins Grundbuch einzutragendes Recht Vorrang vor einem bereits eingetragenen Recht erhalten soll.

Rangvorbehalt (§881 BGB)

Mit dem Rangvorbehalt behält sich der Eigentümer bei Begründung eines dinglichen Rechts die Befugnis vor, künftig ein dieses Recht vorgehendes, seinen Umfang nach bestimmtes Recht eintragen zu lassen.

 20

**Dingliche Rechte der Abteilung II**

Dienstbarkeiten = Rechte, die dem Berechtigten unter Einschränkung des Eigentümerrechts erlauben, Nutzungen aus einem Grundstück zu ziehen oder ein Rechts auszuüben, das ihm der Eigentümer sonst verbieten könnte.

 Arten

Grunddienstbarkeit persönliche Dienstbarkeiten Dauerwohnrecht §§1018ff BGB § 31 WEG

 Nießbrauch beschränkte persönliche Dienstbarkeit §§1030 ff BGB §§ 1090 ff BGB

Dingliche Rechte in Abt. II

* Erbbaurecht ErbbauRG
* Grunddienstbarkeit §§ 1018ff
* Nießbrauch §§ 1030ff
* Beschränkte persönliche Dienstbarkeit §§ 1090ff
* Dauerwohnrecht § 31WEG
* Vorkaufsrecht §§ 1094 ff
* Reallast §§ 1105 ff
* Vormerkung §§ 883 ff

 21

**Grunddienstbarkeit**, §§ 1018ff BGB

- Benutzungsdienstbarkeit = der Berechtigte darf das Grundstück in einzelnen benutzen, z.B. Geh- und Fahrtrecht, Stromleitungsrecht, Ver – und Entsorgungsleitungsrecht, Weiderecht.

- Unterlassungsdienstbarkeit = der Eigentümer darf auf dem belasteten Grundstück bestimmte Handlungen nicht vornehmen, z.B. Bebauungsverbot, Abstandsflächenrecht

- Ausschlussdienstbarkeit, = der Eigentümer darf gegenüber dem Berechtigten bestimmte Abwehr- und Entschädigungsrechte, die ihm nach §§ 903ff BGB zuständen, nicht geltend machen.

Die Grunddienstbarkeit ist somit ein subjektiv-dingliches Recht. § 96 BGB.

Die Grunddienstbarkeit geht also auf jeden Rechtsnachfolger des herrschenden Grundstücks ohne weiteres über.

Sie ist die Belastung eines Grundstücks (=dienendes Grundstück) zugunsten des jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstücks (=herrschendes Grundstück).

Die Grunddienstbarkeit entsteht als Grundstücksrecht mit der Einigung zwischen den Eigentümer des dienenden und dem des herrschenden Grundstücks sowie der Eintragung im Grundbuch.

Die Eintragung erfolgt auf dem Grundbuchblatt des belasteten Grundstücks. Zusätzlich kann die Eintragung auf dem Grundbuchblatt des herrschenden Grundstücks erfolgen in Form eines sog. Herrschvermerks.

**Nießbrauch** §§ 1030-1089 BGB

Der Nießbrauch ist eine Sonderform der Dienstbarkeit. Er gewährt das Recht, ein Grundstück in allen Beziehungen zu nutzen.

Der Berechtigte wird grundsätzlich dazu befugt, sämtliche Nutzungen des Grundstücks zu ziehen. Nutzungen sind dabei z.B. die Früchte des Grundstücks.

Für die Entstehung eines Nießbrauchs an einem Grundstück bedarf es der formlosen Einigung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Nießbrauchberechtigten sowie der Eintragung im Grundbuch. Erforderlich ist die Bewilligung des Eigentümers in der Form des § 29 GBO und ein Antrag nach § 13 Abs. 1 GBO.

 22

**Beschränkte persönliche Dienstbarkeit** §§ 1090-1092 BGB

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist eine Grundstücksbelastung in der Weise, dass der Berechtigte

- Befugt ist, das Grundstück in einzelnen Beziehungen zu benutzen oder

- Sonst eine Befugnis hat, die den Inhalt einer Grunddienstbarkeit bilden kann.

- Der einzige Unterschied zur Grunddienstbarkeit liegt in der Person des Berechtigten.

Das Recht entsteht, so wie die Grunddienstbarkeit durch Einigung und Eintragung.

Ein Beispiel ist das Wohnungsrecht (§ 1093 BGB)

**Vorkaufsrecht** §§ 1094-1104 BGB

Das Vorkaufsrecht ist ein beschränkt dingliches Recht, das durch Einigung und Eintragung entsteht und das den Rechtsinhaber dem Eigentümer gegenüber zum Vorkauf berechtigt.

**Reallast** §§ 1105-1112 BGB

Die Reallast ist die Belastung eines Grundstücks in der Weise, dass an den Berechtigten wiederkehrende Leistungen aus dem Grundstücks zu entrichten sind.

**Dauerwohn- und Dauernutzungsrechte** §§ 31 – 42 WEG

Das Dauerwohnrecht gestattet dem Berechtigten eine bestimmte Wohnung unter Ausschluss des Eigentümers zu nutzen.

Dauerwohnrechte sind eher selten, da sie im Gegensatz zum Wohnungsrecht veräußerlich und vererblich sind.

 23

**Vormerkung** §§ 883 ff BGB

Durch eine Eintragung einer Vormerkung kann die Erfüllung eines schuldrechtlichen Anspruchs auf Einräumung oder Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück. Die Vormerkung bezweckt die Sicherung eines persönlichen Anspruchs auf dingliche Rechtsänderung.

Das häufigste Anwendungsbeispiel bietet die Auflassungsvormerkung, durch die der schuldrechtliche Anspruch auf Eigentumsübertragung gesichert wird.

 24

 **Erbbaurecht**

Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (§ 1 Abs. 1 ErbauRG).

Der Grundstückseigentümer gewährt beim Erbbaurecht einem Dritten die Möglichkeit, ein in seinem Eigentum stehendes und bleibendes Grundstück in der Weise zu bebauen, dass der Erbbauberechtigte Eigentümer des Bauwerks (§ 12 ErbbauRG) wird.

Das Bauwerk ist ein wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts (§12 Abs. 1 ErbbauRG) und nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, auf dem es erstellt ist. Es kommt hier zu einer Trennung des Eigentums an Grund& Boden und Eigentum an dem darauf erstellten Bauwerk. Grundsätzlich sind Gebäudeeigentum und Grundstückseigentum in einer Person vereinigt, § 94 BGB.

Für das Gebäude (Erbbaurecht) wird ein eigenes Grundbuch, das Erbbaugrundbuch, gebildet. Auch die Bildung von Wohnungsgrundbuch ist möglich. Man spricht von einem Wohnungserbbaurecht.

Die Einzelheiten bei der Erteilung eines Erbbaurechts, zum Beispiel die Höhe des Erbbauzinses und die Laufzeit, werden zwischen dem Grundstückeigentümer und dem Erbbauberechtigten im Erbbauvertrag festgehalten. Dieser Vertrag muss schriftlich abgeschlossen und von einem Notar beurkundet werden.

Nach Beendigung des Erbbaurechts fällt das Gebäude an den Grundstückseigentümer, nach Zahlung einer Entschädigung.

Nach Eingang der Aufgabeerklärung des Erbbauberechtigten, der Zustimmung des Eigentümers und der Zustimmung dinglicher Berechtigter erfolgt die Löschung im Grundstücksgrundbuch und die Schließung des Erbbaugrundbuchs von Amts wegen.

 25

**Wohnungs- und Teileigentum**

Laut dem BGB sind Wohnungen wesentliche Bestandteile eines Gebäudes (§93 BGB) und das Gebäude ist ein wesentlicher Bestandteil des Grundstücks (§94 BGB).

Gem. § 1 Abs. 1 WEG wird Raumeigentum in 2 Eigentumsarten unterschieden:

- An zu Wohnzwecken dienenden Räumen (= Wohnungen) kann **Wohnungseigentum** und

- An nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (z.B. gewerblicher Zweck) kann **Teileigentum** begründet werden.

**Wohnungseigentum** ist eine untrennbare (§§6,11 WEG) Verbindung von Sondereigentum § 1 Abs.2+3 WEG und Gemeinschaftseigentum § 1 Abs. 5 WEG.

- Sondereigentum = alleiniges Eigentum an einer Wohnung oder an einem Teileigentum. §§ 3 Abs. 1, 5 Abs. 1 WEG. Wichtig ist die Abgeschlossenheit, § 3 Abs. 2 WEG und die bestimmte Bezeichnung in einem Aufteilungsplan, § 7 Abs. 4 WEG

- Gemeinschaftseigentum (§ 1 Abs. 5 WEG)

Bruchteilsmiteigentum am Grundstück und den nicht im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen, §§ 5 Abs. 2+3 WEG

Beispiele: Dach, Treppen, Außenfenster, Lift

Gleichzeitig mit dem Erwerb eines Wohnungseigentums erhält jeder Wohnungseigentümer eine zwingende Mitgliedschaft in der Wohnungseigentümergemeinschaft. § 10 WEG

Jeder Wohnungseigentümer- bzw. Teileigentümer ist:

- Miteigentümer einer Bruchteilsgemeinschaft (§§ 741 ff BGB) am Gemeinschaftseigentum (z.B. Grundstück)

- Alleineigentümer des Sondereigentums

- Mitglied Wohnungseigentümergemeinschaft

Sondereigentum § 5 Abs. 1 WEG

Gem. § 5 Abs. 1 WEG können

a) Räume und

b) Zu den Räumen gehörende Bestandteile des Gebäudes Gegenstand des Sondereigentums sein.

Sondereigentum an Räumen muss durch ausdrückliche Erklärung begründet werden. Grundsätzlich spricht eine gesetzliche Vermutung für gemeinschaftliches Eigentum.

Beispiele für Sondereigentum: Bad- und WC Einrichtungen, offener Kamin im Wohnzimmer, Innenputz an Decken und Wänden, Fußbodenbeläge und Estrich.

Beispiele für Gemeinschaftseigentum: Kamine und Schornsteine, die sich nicht innerhalb einer Eigentumswohnung befinden. Rollläden, Außenjalousien, Fensterläden, Treppen, außerhalb einer Wohnung,

Sondernutzungsrechte:

Das Sondernutzungsrecht ist die einem Wohnungseigentümer durch eine Vereinbarung gemäß § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG eingeräumte Befugnis, einen Teil des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss aller übrigen Wohnungseigentümer zu nutzen.

Zum Beispiel: Kfz Stellplatz, Kellerraum, Terrasse, Garten

Begründung von Wohnungseigentum

Gem. § 2 WEG kann Wohnungseigentum durch

- Vertragliche Einräumung von Sondereigentum (§ 3 WEG) oder durch

- Einseitige Teilungserklärung (§ 8 WEG) begründet werden.

§ 8 WEG ist die häufigere Form

 Begründung gem. § 3 WEG (Vertragliche Vereinbarung)

 - Die künftigen Wohnungseigentümer müssen bereits bekannt sein,

 - Es muss eine Bruchteilsgemeinschaft vorliegen.

 - es bedarf gem. § 4 Abs. 1 WEG eine dingliche Einigung. Sie muss bei

 Gleichzeitiger Anwesenheit vor einem Notar erklärt werden (§ 4 Abs. 2 Satz 1

 WEG).

Begründung gem. § 8 WEG (einseitige Teilungserklärung)

Bei dieser Art der Begründung zerlegt der Eigentümer das eigene Grundstück so, dass

a) Bruchteile des Eigentums gebildet und

b) Diese mit Sondereigentum verbunden werden.

Voraussetzungen nach §§ 3 und 8 WEG

- Der Antrag an das Grundbuchamt das Grundbuch zu schließen und Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuchblätter anzulegen

- Die Bewilligung der Eigentümer (§ 19 GBO)

- Die Zustimmung der dinglich Berechtigten

- Die Teilungserklärung (Abgrenzung von Sondereigentum- und Gemeinschaftseigentum

Inhalt der Gemeinschaftsordnung

- Der Aufteilungsplan mit Grundrissen

- Die Abgeschlossenheitsbescheinigung (Bescheinigung der Baubehörde, dass die Räume des Sondereigentums in sich abgeschlossen sind.

- Genehmigung gem. § 250 BauGB

 28

**Abt. III**

In Abteilung III werden Grundpfandrechte eingetragen, die die im Bestandsverzeichnis gebuchten Grundstücke belasten.

Darunter fallen Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden.

Der Begriff „Grundpfandrechte“ ist ein allgemein verwendeter Überbegriff für Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden.

Alle Grundpfandrechte dienen der Sicherung einer Geldhingabe. Details werden in § 11 GBV geregelt.

Grundpfandrechte sind somit ein Mittel der Kreditsicherung. Die Gläubiger machen die Auszahlung von Darlehen von der vorherigen Eintragung eines Grundpfandrechts in Abt. III des Grundbuchs abhängig.

 **Hypothek**

 **Verkehrshypothek**  **Sicherungshypothek** §§ 1113 – 1183 BGB §§ 1184 – 1190 BGB (nur Buchrecht, § 1185 I BGB)

Briefrecht Buchrecht rechtsge- Zwangs-/ Höchstbetrags- §1117 BGB §1116 II BGB schäftliche Arrest-/ hypothek § 1184 BGB hypothek § 1190 BGB §§ 866ff BGB

 29

**Hypothek** §§ 1113 ff BGB

Die Hypothek ist eine Grundstücksbelastung mit dem Inhalt, dass an den Berechtigten (Hypothekengläubiger) eine bestimmte Geldsumme zur Befriedigung wegen einer ihm zustehenden Forderung aus dem Grundstück zu zahlen ist.

- Dem Gläubiger steht demnach ein dingliches Verwertungsrecht zu, aus dem er in das Grundstück vollstrecken darf, wenn z.B. die gesicherte Forderung nicht rechtzeitig zurückbezahlt wird. § 1147 BGB

- Charakteristisch für die Hypothek ist deren Abhängigkeit von einer zugrundeliegenden persönlichen Forderung, die man **Akzessorietät** nennt.

 **Grundschuld** §§ 1191 ff BGB

Die Grundschuld ist eine Grundstücksbelastung mit dem Inhalt, dass an den Berechtigten (=Grundschuldgläubiger) eine bestimmte Geldsumme zur Befriedigung aus dem Grundstück zu zahlen ist

Wie die Hypothek ist die Grundschuld ein dingliches Verwertungsrecht.

Es gibt eine Briefgrundschuld und eine Buchgrundschuld. Um eine Buchgrundschuld handelt es sich, wenn die Grundschuld im Grundbuch eingetragen wird und den Zusatz „Ohne Brief“ enthält.

Bei der Briefgrundschuld wird ein Grundschuldbrief erteilt. Der Vorteil einer Briefgrundschuld ist der, dass für die Abtretung der Briefgrundschuld eine Grundbucheintragung nicht erforderlich ist.

**Der grundlegende Unterschied zur Hypothek besteht darin, dass bei der Grundschuld die rechtliche Verbindung zwischen Forderung und dinglichen Recht fehlt (Keine Akzessorietät)**

 **30**

**Eigentümergrundschuld** § 1196 BGB

Die Eigentümergrundschuld ist ein Grundpfandrecht, das dem Eigentümer an seinem eigenen Grundstück zusteht.

**Rentenschuld** §§ 1199 ff BGB

Die Rentenschuld ist eine Abart der Grundschuld. Hier ist nicht ein bestimmtes Kapital einmal aus dem Grundstück zu zahlen, sondern eine bestimmte Geldsumme in regelmäßig wiederkehrenden Abständen.

**Zwangssicherungshypothek**

Die Eintragung einer Zwangssicherungshypothek ist eine Maßnahme der Zwangsvollstreckung in ein Grundstück (§ 866 ABS. 1 ZPO)

Das Grundbuchamt hat daher die vollstreckungsrechtlichen Voraussetzungen der ZPO und die grundbuchrechtlichen Voraussetzungen des GBO nebeneinander zu prüfen.

Eintragungsvoraussetzungen:

Antrag des Gläubigers § 867 Abs. 1 ZPO, § 13 GBO)

Vollstreckungstitel §§ 704, 794 ZPO, 86, 120 FamFG (Endurteile, Gerichtliche Vergleiche, KFB, Vollstreckungsbescheide, notarielle Urkunden.

**Abtretung**

Abtretung einer Grundschuld bedeutet: Die bisher eingetragene Bank reicht ihre Kreditsicherheit an eine neue Bank weiter. Typischerweise geschieht dies, wenn der Kunde bei einer Anschlussfinanzierung für einen Baukredit die Bank wechselt. Eine Grundschuldabtretung ist in diesem Fall eine kostengünstige Alternative dazu, die alte Grundschuld zu löschen und eine neue einzutragen. Im Grundbuch bleibt also die alte Grundschuld bestehen. Ergänzend dazu trägt das Grundbuchamt die Abtretung der Grundschuld ein. Möglich sind auch eine Teilabtretung und Teillöschung der Grundschuld. Die Einzelheiten der Grundschuldabtretung regeln alte und neue Bank weitgehend untereinander.

Wenn es sich um eine Briefgrundschuld handelt, muss die Abtretung auch auf dem Grundschuldbrief vermerkt werden. Dies bedeutet, dass der Brief mit der Abtretungserklärung zusammen eingereicht werden muss.

 31

**Besonderheiten der Aktenführung in Grundbuchsachen**

**Grundbuchakten sind für immer aufzubewahren (JAktAV)**

Jedes verfahreneinleitende Schriftstück erhält gem. § 31 II AktO eine Ordnungsnummer.

Anlagen zu einem Schriftsatz erhalten eine **Zu-** O.Nr. Die Ordnungsnummer wird im Ordungsnummerverzeichnis, im Innenaktendeckel, mit dem Datum des Schriftstücks eingetragen.

Der Antrag darf erst abgeheftet werden, wenn er vollständig erledigt wurde. Es ist daher nur möglich den ersten unerledigten Antrag zu foliieren.

Ein Antrag wird erledigt durch:

- Eintragung gem. § 44 GBO

- Rücknahme gem. § 31 GBO

- Zurückweisung gem. § 18 I GBO

Beim Grundbuchamt werden folgende Listen und Sammelakten geführt:

- Die Liste 10, unsere Statistik

- Die Markentabelle, Notare die mit uns vernetzt sind, können dort einsehen, welche Anträge oder Ersuchen, aber auch welche Urkunden eingereicht wurden. Hier kann der Status des Antrages abgelesen werden.

- Ein elektronisches Verzeichnis über alle Eigentümer, Wohnungs- und Teileigentümer und Berechtigten grundstücksgleicher Rechte. Hier kann auch nach dem Flurstück oder nach der Grundbuchblattbezeichnung gesucht werden.

Dieses Verzeichnis wird uns vom automatisierten Liegenschaftsbuch (Katasteramt) zur Verfügung gestellt. Es findet ein Datenaustausch zwischen dem Liegenschaftsbuch und dem Grundbuchamt immer dann statt, wenn sich in Abteilung I oder im Bestandsverzeichnis etwas ändert.

- Automatisiertes Wohnungsblatt mit dem Namen der Beteiligten, dem Geburtsdatum und den Anschriften (§31 (8) AktO)

- Elektronische Protokollführung über die erteilten Auskünfte aus dem Grundbuch

 32

**Präsentat**

 § 13 GBO Eintragungsantrag

Der genaue Zeitpunkt, in dem ein Antrag beim Grundbuchamt eingeht, soll auf dem Antrag vermerkt werden.

Der Antrag ist beim Grundbuchamt eingegangen, wenn er einer zur Entgegennahme zuständige Person vorgelegt ist

Durch einen Präsentationsbeamten.

**Ordnungsnummer**

§ 31 II AktO

**Merkblatt/ Rotzettel § 16 II GeschbH**

Es wird immer dann ein Rotzettel angelegt, wenn ein Antrag oder Ersuchen mehrere Grundbuchblattstellen betrifft. In der Regel kommt der Antrag in die niedrigste Blattnummer, die anderen Akten erhalten einen Rotzettel. Dieser enthält folgende Angaben:

- In welcher Akte sich der Antrag befindet und die dortige Ordnungsnummer

- Datum des Eingangs mit Uhrzeit, welche Blattnummer von diesem Antrag noch betroffen ist.

- Vermerkt werden kann auch, welche Grundbucheintragungen beantragt worden sind (z.B. Vormerkung, Grundschuld oder Abtretung)

Unterschrieben wird der Rotzettel an dieser Stelle nicht, der Name wird automatisch bei Anlegung ausgedruckt.

Der Rotzettel bekommt in der Grundakte eine eigene Ordnungsnummer mit dem Datum des Rotzettels.

Nach vollständiger Erledigung des Antrages wird der Rotzettel ausgetragen mit dem Datum der Erledigung. Hier muss der Vermerk entweder unterschrieben werden oder der Rechtspfleger fertigt einen Erledigungsvermerk.

 33

**Grundbuchgeschäfte nach § 12 C GBO**

Der UdG hat gem. § 12 C GBO folgende Aufgaben:

1. Gestattung der Einsicht in das Grundbuch
2. Die Erteilung von Auskünften nach § 12 a GBO (Eigentümer- und Flurstückverzeichnis)
3. Die Erteilung von Auskünften in den sonstigen gesetzlich vorgesehenen Fällen.

§§ 17, 19, 146 ZVG

Auskünfte gegenüber dem Vollstreckungsgericht.

1. Verwahrung und Rückgabe von Urkunden § 12 C Abs. 1 Nr. 4 GBO und Versendung von Grundakten
2. Beglaubigung von Abschriften
3. Erhaltung der Übereinstimmung zwischen Liegenschaftskataster und Grundbuch § 12 C Abs.2 Satz 2 GBO
4. Eröffnung des Insolvenzverfahrens § 12 C Abs 2 Nr. 3
5. Eintragung der Ersuchen Zwangsversteigerung/ Zwangsverwaltung
6. Berichtigung von Namen natürlicher Personen § 12 c Abs. 2 Nr. 4

 34

Eröffnung des Insolvenzverfahrens § 12 C Abs 2 Nr. 3

Das Insolvenzverfahren ist ein Verfahren der Zwangsvollstreckung, aber keine Einzelvollstreckung, sondern eine Gesamtvermögensvollstreckung über das gesamte Vermögen.

Der Gläubiger benötigt keinen Titel, sondern die Forderungen sind beim Insolvenzverwalter anzumelden.

Sie werden in der sog. Tabelle verzeichnet und in einem gerichtlichen Termin überprüft.

Der Auszug der Insolvenztabelle stellt den Vollstreckungstitel dar.

Zuständig für die Eintragung des Vermerks über die Eröffnung des Insolvenzverfahrens und deren Löschung ist der UdG wenn das Ersuchen vom Insolvenzgericht kommt. §§ 21, 22 InsO

**Stellt der Insolvenzverwalter den Antrag, so ist der Rechtspfleger zuständig. Auch bei der Löschung.**

Durch die Eintragung des Insolvenzvermerks tritt eine Sperre des Grundbuchs derart ein, dass nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens getroffene oder beim GBA eingereichte Verfügungen nicht vollzogen werden dürfen, daher auch die Angabe der Uhrzeit über die Eröffnung der Insolvenz im Beschluss. Wenn vor dem Ersuchen der Insolvenzeröffnung noch unerledigte Anträge vorliegen, ist das weitere Verfahren mit dem zuständigen Rechtspfleger abzusprechen. Das Ersuchen ist umgehend dem Rechtspfleger vorzulegen.

 Auch hier muss das Ersuchen geprüft werden. Unterschrift, Siegel und ob das Grundstück richtig bezeichnet ist.

 Allerdings muss hier zusätzlich geprüft werden, ob der eingetragene Eigentümer oder Berechtigte mit dem Schuldner übereinstimmt. Liegt keine Übereinstimmung vor, ist das Ersuchen zurückzuweisen.

Der Insolvenzvermerk kann sowohl in Abt II als auch in Abt. III eingetragen werden.

In Abt. II (nächste lfd. Nummer) wenn der Gesamtschuldner der Eigentümer des Grundstücks ist.

Ist das Verfahren über einen Berechtigten der Abt. II einzutragen, dann in Abt. II aber in der Veränderungsspalte.

In Abt. III, wenn der Gemeinschuldner der Gläubiger der Hypothek oder Grundschuld ist. Dort dann auch in der Veränderungsspalte.

Der Text lautet dann:

Hinsichtlich des Vermögens des/ der …….ist das Insolvenzverfahren eröffnet. Amtsgericht, AZ.

Datum Unterschrift

Im Eröffnungsverfahren kann das Insolvenzgericht dem Schuldner ein allgemeines Vefügungsverbot auferlegen oder anordnen, das Verfügungen des Schuldners nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam sind.

Dort sind mehrere Eintragungen möglich.

Hinsichtlich des Vermögens des/der……: Es besteht ein allgemeines Verfügungsverbot

Hinsichtlich des Vermögens des…..

Verfügungen sind nur im Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam gem. § 21 Abs. 2 Nr. 2 InsO

Amtsgericht…., AZ

Das Ersuchen ist also sehr genau daraufhin zu prüfen, welcher Vermerk im Grundbuch eingetragen werden soll.

Oft steht unter dem Ersuchen, das um Ermittlung gebeten wird, ob noch weitere Grundstücke im Eigentum des Schuldners stehen. Es wird gebeten, auch dort die Eintragung vorzunehmen. Das ist zulässig.

Informiert über die Eintragungen werden die ersuchende Behörde, der Eigentümer und ist im Grundbuch schon ein Zwangsversteigerungsvermerk oder Verwaltung eingetragen, dann unbedingt die Abteilung zum dortigen AZ.

 35

**Zwangsversteigerung/ Zwangsverwaltung**

Für die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen gibt es 3 Möglichkeiten:

- Eintragung einer Zwangsversteigerung

- Eintragung einer Zwangsverwaltung

- Eintragung einer Sicherungshypothek

Im Wege der Zwangsversteigerung wird das Grundvermögen des Schuldners auf Antrag des Gläubigers zum Zwecke der Schuldentilgung verwertet. Der Eigentümer verliert sein Eigentum. Es müssen die Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung vorliegen. Titel, Klausel, Zustellung.

Das Zwangsversteigerungsverfahren bewirkt ein relatives Verfügungsverbot, das Grundstück ist beschlagnahmt. Das relative Verfügungsverbot muss schnellstens im Grundbuch eingetragen werden, da sonst ein Dritter das Grundstück gutgläubig erwerben könnte. Mit Eintragung der Zwangsversteigerungsvermerkwird der gute Glaube zerstört.

Die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks stellt nämlich keine Grundbuchsperre dar, deshalb auch ein relatives Verfügungsverbot. Es können weiterhin Eintragungen vorgenommen werden.

§ 22 ZVG

Die Beschlagnahme des Grundstücks wird wirksam, wenn:

- Die Zustellung an den Eigentümer erfolgt ist.

- Oder zu dem Zeitpunkt wann das Ersuchen beim Grundbuchamt eingeht, sofern auf das Ersuchen die Eintragung demnächst erfolgt.

Entscheidend ist der jeweils frühere Zeitpunkt der Beschlagnahme des Grundstücks.

Während sich bei der Zwangsversteigerung der Gläubiger aus der Substanz befriedigt, nämlich aus dem durch die Versteigerung erzielten Erlös, dient die Zwangsverwaltung nur der Befriedigung aus den Erträgen, z.B. Mieten, Ernten etc.

Der Eigentümer bleibt Eigentümer verliert aber die Verfügungsbefugnis. Diese übt jetzt der Zwangsverwalter, der vom Gericht eingesetzt wurde. Er deckt aus den Erträgen die Kosten und befriedigt aus den Überschüssen die Gläubiger.

Bei Ehepaaren oder bei einer Erbengemeinschaft kommt es vor, dass nur einer der Eigentümer die Zwangsversteigerung zwecks Aufhebung der Gemeinschaft beantragt. ( § 180 ff ZVG) Die anderen Eigentümer haben dagegen kein Widerspruchsrecht.

Gehen die Ersuchen um Eintragung der Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung gleichzeitig ein, so wird zuerst der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen.

Unsere Tätigkeiten als Udg sind:

Präsentieren, Zuständigkeit prüfen, Akte(n) holen, O.Nr. vergeben, foliieren, Fall erzeugen, Eintragung vornehmen. Eintragungsschlußverfügung erstellen, Mitteilungen gem. § 55 GBO rausschicken, KPV, Akte weglegen

Das Ersuchen muss vom Rechtspfleger der Abt.30 unterschrieben und gesiegelt sein § 29 III GBO, das Grundstück muss gemäß § 28 GBO korrekt bezeichnet sein. Es ist zu prüfen, ob vorrangige Anträge vorliegen. Die Reihenfolge gem. §§ 17,45 GBO muss beachtet werden.

Es ist nicht zu prüfen, ob der eingetragene Eigentümer mit dem Schuldner übereinstimmt.

Eingetragen wird unter der nächsten lfd. Nummer der Abt II.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet, Amtsgericht Mitte- 30 K 230/2019.

Datum und Unterschrift

oder

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet, Amtsgericht Mitte- 30 L 255/2019

Datum und Unterschrift

oder

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet, Amtsgericht Mitte- 30 K 231/2019

Datum und Unterschrift

§ 19 ZVG

Nachricht erhält der Eigentümer (§ 55 Abs. 1 GBO) und die Abt. 30 (§ 19 Abs. 2 ZVG) mit Angabe des Eingangszeitpunktes gem. § 19 ZVG+ amtl. oder einfacher GBA+ Wohnungsblatt+ Angabe ob ein Zustellungsbevollmächtigter bekannt ist.

Keine Kosten

Wohnungsblatt ergänzen und Liste 10

Unbedingt ist nach Eintragung des Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsvermerkes darauf zu achten, dass die Abt. 30 über jede weitere Eintragung eines neuen Berechtigten eine Nachricht erhält.

Der UdG ist auch für die Löschung zuständig.

 36

Berichtigung von Namen § 12 c Abs. 2 Nr. 4

Für die Berichtigung der Eintragung des Namens ist der UdG zuständig.

Es handelt sich hier um einen Antrag auf Berichtigung von rein tatsächlichen Angaben. Es ändert sich nicht die rechtliche Beziehung zum Grundstück oder zu den eingetragenen Berechtigten.

Der Antrag kann formlos gestellt werden. Die Berichtigung wird auf Grund entsprechender Unterlagen vorgenommen. Da es sich nicht um eine Berichtigung materieller Unrichtigkeit handelt, gilt die Beweismittelbeschränkung des § 29 GBO nicht.

Der Nachweis wird in der Regel durch Personenstandsurkunden

- Heiratsurkunde

- Auszug aus dem Familienbuch

- Adoptionsbescheid

- Verwaltungsbescheid

- Oder Vorlage des berichtigten Personalausweises/ Meldeamtsbescheinigung erbracht

Hat der Rechtspfleger einen Namen falsch ins Grundbuch eingetragen, weil z.B. der Name falsch aufgenommen wurde, so ist für die Namenberichtigung der UDG zuständig. Stimmt jedoch das Geburtsdatum nicht, so muss der Rechtspfleger die Berichtigung vornehmen, da dies so in § 12 c GBO so geregelt ist.

Die Namensberichtigung des Eigentümers erfolgt in Abt. I direkt unter dem Namen. Die Namensberichtigung der Berechtigten der Abt. II und III erfolgt in den jeweiligen Veränderungsspalten. Der unrichtige Name ist zu röten.

Keine Kosten, da kein Gebührentatbestand.

Die Eintragung lautet dann so:

Der Eigentümer führt nunmehr den Namen …. geb………

Was muss man als UdG veranlassen.

Zuständigkeit prüfen, bei persönlichen Erscheinen des Eigentümers Antrag aufnehmen, präsentieren, vermerken, dass keine weiteren Anträge eingegangen sind, O.Nr. vergeben, Fall erzeugen, Liste 10

Eintragung fertigen: Eintragungsnachricht an: Eigentümer, Vermessungsamt, Finanzamt