

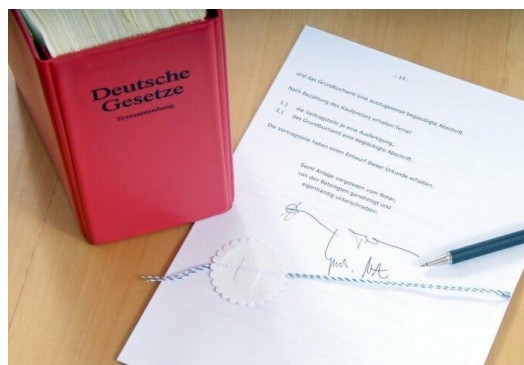
DAS GRUNDBUCH

Das Grundbuch ist ein Register (etwas zum Nachschauen), in dem alle Grundstücke eines Bezirks aufgelistet sind. Dieses Register sagt nicht nur aus, wo welches Grundstück liegt, wie groß es ist oder wem es gehört. Es stehen auch grundstücksgleiche Rechte (= Rechte, die im bürgerlichen Recht wie Grundstücke behandelt werden. Hierzu gehört z. B. das Erbbaurecht (das heißt, dass die Person auf dem Grundstück ein Haus bauen darf, obwohl sie das Grundstück nicht gekauft hat)) sowie bestehende Kredite und Hypotheken (= wenn die Person sich Geld von der Bank leihen muss, um ein Grundstück zu kaufen) darin. Im Grundbuch sind alle Veränderungen zu den Grundstücken der Vergangenheit und Gegenwart enthalten.

Es gibt einen Grundsatz im Grundbuchrecht:

„Was im Grundbuch steht, ist richtig“.

Man spricht hier vom *öffentlichen Glauben des Grundbuchs*, so dass man auf die Richtigkeit der Angaben vertrauen kann. Bei jeder wichtigen Änderung, z.B. einem Kauf, muss das Grundbuch geändert werden, damit es immer auf dem aktuellen und korrekten Stand ist.



Jedes Grundstück hat ein eigenes Grundbuchblatt mit eigener Nummer. Es ist immer gleich aufgebaut und besteht aus der Aufschrift, dem Bestandsverzeichnis und drei Abteilungen:

- Als **Aufschrift** wird das Deckblatt eines Grundbuchblattes bezeichnet. Hier ist das zuständige Amtsgericht, der Bezirk des Grundbuches und die Nummer des Grundbuchblattes bezeichnet.

Amtsgericht Neukölln

Grundbuch

von

Neukölln

Blatt 4400

- Im **Bestandsverzeichnis** stehen die Gemarkung, das Flurstück, die Art und die Größe des Grundstücks. Diese Daten werden vom zuständigen Katasteramt bestimmt, welches die Grundstücke vermisst.

Grundbuch von Neukölln

Blatt 4400

Bestandsverzeichnis

Bogen B-E 1

lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe m ²	
		Gemarkung *			
		Flur 3 a/b	Flurstück 3c		
1	-	105	60	Gebäude- und Freifläche Manitiusstraße 20	498

- In **Abteilung I** des Grundbuchblattes steht die:der Eigentümer:in des Grundstücks. Als Eigentümer:innen können auch mehrere Personen eingetragen sein. Außerdem steht darin, wie die Eigentümer:innen überhaupt Eigentümer:innen geworden ist. Man kann ein Grundstück kaufen, geschenkt bekommen oder auch erben.

Erste Abteilung Bogen I-E 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH, Berlin	1	Teilung gemäß § 8 WEG eingetragen am 24.1.2000. <i>K. Steinbock</i>
2	Gürsel geb. 1971,	1	Auflassung vom 28.01.2011; eingetragen am 11.05.2011.

- **Abteilung II** des Grundbuchblattes beinhaltet alle Lasten und Beschränkungen eines Grundstücks. Das heißt hier werden möglicherweise bestehende Wohnrechte, Nutzungsrechte, Nießbrauchrechte, Vorkaufsrechte, Erbbaurechte, Auflassungsvormerkungen, Insolvenzvermerke, Testamentsvollstreckungsvermerke und Zwangsversteigerungsvermerke geführt. Diese Rechte müssen die Eigentümer:innen beachten.

Zweite Abteilung Bogen I-E 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Eigentumsübertragungsvormerkung für Marianne geb. geb. geb. 1949. Gemäß Bewilligung vom 22.03.2001 (UR-Nr. 122/2001, Notar Rainer Papenfuß in Berlin) eingetragen am 30.08.2001.
2	1	Rückauflassungsvormerkung für GmbH, Berlin. Rang nach Abt. III Nr. 1. Gemäß Bewilligung vom 22.03.2001 (UR-Nr. 122/2001, Notar Rainer Papenfuß in Berlin) eingetragen am 31.08.2001.

- In **Abteilung III** werden Hypotheken und Grundschulden mit dem Geldbetrag vermerkt. Das ist wichtig für die Bank, bei der man sich das Geld geliehen hat, denn diese Eintragung stellt eine Art Sicherheit für die Bank dar, damit man seine Schulden auch wirklich zurückbezahlt. Wenn das geliehene Geld komplett an die Bank gezahlt wurde, kann die Grundschuld auf Antrag beim Amtsgericht gelöscht werden.

Dritte Abteilung

Bogen III-E 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
1	1	88.800,00 DM	Grundschuld ohne Brief zu achtundachtzigtausendachthundert Deutsche Mark für die ... GmbH, Berlin. 10 % Zinsen. Rang vor Abt. II Nr. 2. Abtretung ist ausgeschlossen. Gemäß Bewilligung vom 22.03.2001 (UR-Nr. 122/2001, Notar Rainer Papenfuß in Berlin) eingetragen am 31.08.2001.

Wer darf im Grundbuch was ändern?

Das Grundbuch kann grundsätzlich nur durch Mitwirkung der Person geändert werden, die als Eigentümer:in im Grundbuch eingetragen ist. Dies erfolgt durch eine beglaubigte Urkunde oder Bewilligung bei einem:einer Notar:in.

Beispiel: Kauf eines Grundstücks:

Anton möchte das Grundstück von Bert kaufen. Dafür müssen sie einen Kaufvertrag abschließen. Das geschieht vor einem Notar, der den Kaufvertrag notariell beurkundet, das heißt, dass der Notar die Urkunde schreibt und die Beteiligten sie lesen und eigenhändig unterschreiben.

Der Notar schickt dann die Kaufvertragsurkunde an das Grundbuchamt und bittet darum, den Käufer als neuen Eigentümer in das Grundbuch einzutragen. Das Grundbuchamt überprüft, ob es sich um das richtige Grundstück handelt und ob der Verkäufer der im Grundbuch eingetragene Eigentümer ist und das Grundstück überhaupt verkaufen darf.

Außerdem muss das Grundbuchamt prüfen, ob im Grundbuch noch andere Rechte eingetragen sind, die eventuell einem Verkauf entgegenstehen könnten.

Wenn alles geprüft wurde und der Vertrag in Ordnung ist, kann das Grundbuchamt den Käufer als neuen Eigentümer eintragen. Der alte Eigentümer wird rot durchgestrichen.

Beispiel: Eintragung einer Grundschuld:

Der Kauf von Grundstücken ist teuer. Anton braucht für den Kauf des Grundstücks Geld von der Bank. Wenn die Bank bereit ist, Anton das Geld für den Kauf zu leihen, möchte die Bank aber sichergehen, dass sie das Geld irgendwann zurückbekommt, auch wenn Anton den Kredit nicht mehr bezahlen kann. In Abteilung III des Grundbuchs können dafür Grundschulden der Banken eingetragen werden. Sollte Anton eines Tages seinen Kredit nicht mehr bezahlen können, kann die Bank die Zwangsversteigerung des Grundstücks verlangen. Die Bank bekommt dann von dem Erlös ihren noch offenen Geldbetrag ausbezahlt, den Rest bekommt Anton. Aber das Grundstück ist er los.

Beispiel: Eintragung eines Wohnungsrechts:

Viele Jahre später ist Anton sehr alt. Er möchte gerne vor seinem Tod seinen Kindern das Grundstück schenken. Aber er möchte so lange er lebt, in dem Haus wohnen bleiben.

Anton geht mit seinen Kindern zum Notar und lässt einen Schenkungsvertrag beurkunden. Als Gegenleistung bekommt Anton ein lebenslanges Wohnungsrecht. Ein Wohnungsrecht wird in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen. Das Wohnungsrecht darf erst gelöscht werden, wenn Anton selbst das Recht wieder löschen will oder wenn Anton gestorben ist. Bis dahin darf Anton in dem Haus wohnen, auch wenn seine Kinder das Haus verkaufen.