

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) im Grundbuch. 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. Auch bestehende Kredite und Hypotheken (= wenn die Person sich Geld von der Bank leihen muss, um ein Grundstück zu kaufen) können im Grundbuch stehen. Im Grundbuch sind alle Veränderungen zu den Grundstücken der Vergangenheit und Gegenwart enthalten.

Grundbuch

Man spricht vom öffentlichen Glauben des Grundbuchs, sodass 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 Musterstadt

Grundbuch

von

Muster Bezirk 11

Blatt 11/19

HAUPTSTADT
MACHEN



Berliner Justiz

Grundbuch

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.

Amtsgericht		Grundbuch von			Blatt		Bestandsverzeichnis		
Musterstadt		Muster Bezirk 11			1119				
Laufende Nummer der Grundstücke	Belegte Fläche	Gemarkung (Nennungsbezirk)	Karte		Lage	Wirtschaftsart und Lage	Größe		
			Fur 1	Flurstück			ha	a	m ²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	-	Muster Bezirk 11	401	2/31		Gebäude- und Freifläche Daimlerstraße 42, 46		1	19
2	-	Muster Bezirk 11	401	7/16		Gebäude- und Freifläche Daimlerstraße 48, 52		2	12
3	-	Muster Bezirk 11	401	7/18		Gebäude- und Freifläche Felix-Strampel Straße 12		3	21

Musterstadt Muster Bezirk 11 1119 - Letzte Änderung 15.02.2020 - Ausdruck vom 01.03.2020 - Seite 2 von 10

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

Amtsgericht		Grundbuch von		Blatt		Abteilung I	
Musterstadt		Muster Bezirk 11		1119			
laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung				
1	2	3	4				
1	MusterReal International Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH Hamburg	1, 2, 3	Auflassung vom 24.10.1999; eingetragen am 06.02.2000. Rainer				
2	DocEstate GmbH Aschaffenburg	1, 2, 3	Auflassung vom 02.02.2018; eingetragen am 03.02.2018 Doc				

Grundbuch

Abteilung II des Grundbuchs 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 beachten.

Amtsgericht Musterstadt		Grundbuch von Muster Bezirk 11	Blatt 1119	Abteilung II Eintragsblatt
laufende Nummer der Eintragungen	laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Kosten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1,2,3	Beschränkt persönliche Dienstbarkeit - Recht zur Unterhaltung von Versorgungsleitungen sämtlicher Art - für die Stadtwerke Musterstadt GmbH. Eingetragen auf Ersuchen des Baurechtsamtes der Stadt Musterstadt vom 13.01.2020 unter Bezugnahme auf den Beschluss 16.11.2019. Mustermann		

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.

Amtsgericht Musterstadt		Grundbuch von Muster Bezirk 11	Blatt 1119	Abteilung III Eintragsbogen
laufende Nummer der Eintragungen	laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden	
1	2	3	4	
1	1,2,3	670.000,00 EUR	Sechshundertsiebzigttausend Euro Grundschuld - ohne Brief - mit 3,3 % Jahreszinsen ab dem Bewilligungsdatum für die Musterbankengesellschaft mbH, Musterstadt (Musterstadt HRA 00000). Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Bezug: Bewilligung vom 02.01.2020 (UR-Nr. 99/2020 S, Notar Dr. Wilhelm Mustermann, Musterstadt). Eingetragen am 15.02.2020. Mustermann	

Grundbuch

Wer darf im Grundbuch was ändern? Das Grundbuch kann grundsätzlich nur durch Mitwirkung der Person geändert werden, die als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen ist. Dies erfolgt durch eine beglaubigte Urkunde oder Bewilligung bei einer Notarin oder einem Notar. Die Änderungen in den Grundbüchern nehmen bei den Gerichten die Rechtspfleger vor.

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 (Abteilung am Amtsgericht) 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.

Grundbuch

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 erlos.

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.