

Merkblatt zum Grundbuch



Das Grundbuch dokumentiert,

- wer Eigentümer eines Grundstücks ist;
- welche Rechte dritter Personen an dem Grundstück bestehen;
- welche Lasten und Beschränkungen auf dem Grundstück ruhen;
- in welchem Rangverhältnis die Rechte untereinander stehen.

Wie ist das Grundbuch aufgebaut?

Jedes Grundbuchblatt besteht aus der Aufschrift, dem Bestandsverzeichnis und drei Abteilungen.

Im Bestandsverzeichnis werden die Grundstücke beschrieben. Grundsätzlich wird für jedes Grundstück ein Grundbuchblatt geführt. Über mehrere Grundstücke desselben Eigentümers kann ein gemeinschaftliches Grundbuchblatt geführt werden.

Die Angaben zur Bezeichnung des Grundstücks nach Gemarkung, Flur, Flurstück, Wirtschaftsart und Lage sowie die Größe übernimmt das Grundbuchamt vom Vermessungsamt.

Die Abteilung I gibt Auskunft über den Eigentümer; bei mehreren Eigentümern muss das verbindende Gemeinschaftsverhältnis angegeben werden.

In der Abteilung II werden Belastungen des Grundstücks eingetragen. Das sind z.B. Rechte, die einem anderen die Benutzung des Grundstücks in einzelnen Beziehungen gestatten (z. B. Wohnungsrechte, Wege-, Stromleitungs- und Versorgungsleitungsrechte).

Eingetragen werden in der zweiten Abteilung auch Beschränkungen des Eigentümers in der Verfügung über das Grundstück (z.B. Anordnung der Testamentsvollstreckung oder einer Nacherbfolge, Insolvenz- und Zwangsversteigerungsvermerk) und Vormerkungen.

In der Abteilung III werden die Grundpfandrechte (Hypotheken und Grundschulden) eingetragen.

Wofür das Ganze?

Jede rechtsgeschäftliche Übertragung von Grundstücken bedarf zu ihrer Wirksamkeit neben der Einigung über die Rechtsänderung zusätzlich der Eintragung in das Grundbuch.

Was ist für eine Eintragung im Grundbuch erforderlich?

Der häufigste Grund für einen Eigentumserwerb ist ein Kaufvertrag, der von einem Notar beurkundet werden muss. Für die Übertragung des Eigentums an einem Grundstück sind Auflassung (Einigungserklärung vor dem Notar) und Eintragung im Grundbuch erforderlich. Für die Eigentumsumschreibung können verschiedene behördliche Genehmigungen nötig sein.

Soll ein Recht im Grundbuch eingetragen werden, ist mit dem Antrag eine Bewilligung des Eigentümers einzureichen, die notariell beurkundet oder beglaubigt sein muss. Will jemand sein Grundstück teilen oder sollen mehrere Grundstücke zu einem Grundstück vereinigt werden, so ist auch dazu ein Antrag in öffentlich beglaubigter Form erforderlich. Dieser kann auch über das Vermessungsamt eingereicht werden.

Ohne Mitwirkung eines Notars kann die Berichtigung des Grundbuchs im Wege der Erbfolge (Eintragung der Erben) beantragt werden. Der Nachweis der Erbfolge ist durch Erbschein (bitte die Ausfertigung vorlegen!) oder notariell beurkundete Verfügung von Todes wegen (Testament, Erbvertrag) nebst gerichtlichem Eröffnungsprotokoll zu führen. Das Grundbuchamt übersendet Ihnen ein Antragsvordruck, sobald der Erbfall dem Grundbuchamt bekannt wird.

Stand: August 2013

Die vorstehenden Ausführungen geben lediglich einen ersten Überblick über das Rechtsgebiet. Sie erheben daher nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und können auch nicht den Besonderheiten eines Einzelfalles gerecht werden.

Herausgeber:
Die Präsidentin des Amtsgerichts Mitte
Littenstr. 12 - 17, 10179 Berlin

Antragsprinzip:

Grundsätzlich wird das Grundbuchamt nur auf schriftlichen Antrag tätig.

Bewilligungsgrundsatz:

Für eine Eintragung genügt grundsätzlich die einseitige Bewilligung des durch die Eintragung Betroffenen. Lediglich in besonders wichtigen Fällen (beispielsweise bei Übertragung des Eigentums an einem Grundstück) muss die Einigung beider Parteien über die Rechtsänderung in besonderer Weise nachgewiesen werden.

Grundsatz der Voreintragung:

Jede Eintragung darf nur erfolgen, wenn der von der Eintragung Betroffene bereits im Grundbuch eingetragen ist.

Form:

Die maßgeblichen Unterlagen müssen in der Form öffentlicher oder öffentlich beglaubigter Urkunden eingereicht werden, d.h. fast in jedem Fall ist ein Notar aufzusuchen.

Rang:

Mehrere Anträge in derselben Grundbuchsache werden in der Reihenfolge ihres Eingangs erledigt. Die frühere Eintragung geht der späteren vor.

Wer darf das Grundbuch einsehen?

Das Grundbuch ist nicht öffentlich zugänglich. Wer das Grundbuch einsehen will, muss ein berechtigtes Interesse darlegen. Es müssen sachliche Gründe vorgetragen werden, die unlautere Zwecke oder bloße Neugier ausschließen. Eigentümer und eingetragene Berechtigte sind gegen unbefugte Einsicht zu schützen. Ob die Einsicht in das Grundbuch zu gestatten ist, entscheidet der Urkundsbeamte der Einsichts- oder Geschäftsstelle.

Einsichtsstellen befinden sich in dem Amtsgericht, in dem auch ein Grundbuchstandort existiert. Dort kann jeweils Einsicht in sämtliche Berliner Grundbücher genommen werden. Die Grundbucheinsicht (nicht ein schriftlicher Grundbuchauszug) ist gebührenfrei.

Zuständigkeit für Grundbuchanträge

Die Zuständigkeit für Grundbucheintragungen richtet sich in Berlin nicht automatisch nach der sonst üblichen örtlichen Zuständigkeit des Amtsgerichtsbezirks. Es empfiehlt sich, die jeweilige Zuständigkeit den Informationsseiten der Amtsgerichte oder der Senatsverwaltung für Justiz im Internet zu entnehmen.

Was kosten Grundbucheintragungen?

Die Gebühren werden nach der Kostenordnung (KostO) bzw. ab dem 01.08.2013 nach dem Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG) berechnet. Maßgebend ist entweder der Wert, den der Gegenstand des Geschäfts zur Zeit der Fälligkeit hat, oder es gilt eine Festgebühr. Beim Kauf eines Grundstücks ist der Kaufpreis maßgebend oder z.B. bei Eintragung einer Grundschuld der Nennbetrag des Rechts. Kostenschuldner ist jeder, der einen Antrag gestellt hat. Die Notargebühren gemäß der KostO bzw. ab 01.08.2013 gemäß dem GNotKG entstehen unabhängig von den Gerichtsgebühren.

Stand: August 2013

Die vorstehenden Ausführungen geben lediglich einen ersten Überblick über das Rechtsgebiet. Sie erheben daher nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und können auch nicht den Besonderheiten eines Einzelfalles gerecht werden.

Herausgeber:
Die Präsidentin des Amtsgerichts Mitte
Littenstr. 12 - 17, 10179 Berlin