

# Grundbuch und Grundbuchverfahren

Es gibt zwei Einrichtungen, die sich mit Grundstücken (GrSt) befassen:

**Grundbuchamt – Grundbuch:** rechtliche Verhältnisse an GrSt

**Vermessungsamt - Liegenschaftskataster:** tatsächliche Verhältnisse an GrSt

## 1. Geschichte – Entwicklung des Grundbuchs (GB)

Lange Zeit unterschied sich die Übereignung von GrSt, ausgehend vom römischen Recht, nicht von der von beweglichen Sachen. Die Übereignung eines GrSt wurde vor Ort in Gegenwart von Zeugen vollzogen (Auflassung).

Bereits im Mittelalter ging man dazu über, dass Übereignungen durch Urkunden fixiert wurden (Urkundensammlungen), schließlich wurden diese in Büchern festgehalten (Traditionsbücher oder Urbare). Diese Praxis beschränkte sich aber zunächst nur auf Städte (z.B. Münchner Grundbuch von 1484), während auf dem Land noch Formlosigkeit üblich war.

Daraus entwickelte sich das sog. Pfandbuchsystem, in Bayern durch das Hypothekengesetz von 1822 festgeschrieben. Die Eintragung eines GrSt war danach nur veranlasst, wenn das GrSt mit einem Pfandrecht belastet also beliehen werden sollte.

Erst mit der Schaffung des BGB wurde das sog. Grundbuchsystem eingeführt. Darunter versteht man, dass sich die Eintragung auf das GrSt als Ganzes bezieht, nicht nur auf die Eintragung von Hypothekenbelastungen.

Die formelle Ausgestaltung der Grundbücher blieb den Ländern überlassen. In Bayern war die Anlegung der Grundbücher im Jahre 1910 abgeschlossen (sog. „Bayerisches Muster“ – Eintragungen handschriftlich). Erst ab 1935 wurde ein für

alle deutschen Länder einheitliches Grundbuch eingeführt (sog. „Reichsmuster“ Eintragungen handschriftlich bzw. mit spezieller GB-Schreibmaschine). Ab 1969 wurde das sog. „Loseblatt-Grundbuch“ geschaffen (Eintragungen waren erstmals mit normaler Schreibmaschine möglich).

Ab 1994 erfolgte in Bayern die Umstellung auf das EDV-Grundbuch SolumSTAR (**S**ystem für **T**extautomatisation, **A**rchivierung und **R**echerche). Nach aufwändiger Umstellungsarbeit gibt es nun seit 2002 in ganz Bayern kein „Papier-GB“ mehr. Die Umstellung auf das EDV-Grundbuch erfolgte mittels Scannung bzw. in Einzelfällen durch Umschreibung der alten Blätter. Die GB-Daten werden nicht mehr bei dem GBA vor Ort gespeichert, sondern in einem zentralen Rechenzentrum in München. Insgesamt wurden in Bayern 5,5 Mill. Papier-Grundbücher eingescannt mit mehr als 60 Mill. Seiten. Das in Bayern entwickelte EDV-Grundbuch wird inzwischen in 12 weiteren Bundesländern eingesetzt.

Das EDV-Grundbuch umfasst:

- . die elektronische Speicherung aller vorhandenen und künftigen GB
- . die Erstellung der Eintragungstexte
- . die elektronische Unterschrift zur Sicherstellung von Authentizität und Integrität der GB-Eintragungen.
- . das automatische Abrufverfahren für eine Online-Einsicht
- . das Recherchesystem für die Suche nach bestimmten Grundbuchstellen
- . ein Verzeichnis über Eintragungsanträge (sog. Markentabelle)

Demnächst soll das Verfahren dahin erweitert werden, dass die Vollzugsmittelungen an die Notare ausschließlich online hinausgehen.

Als weiterer Ausbauschritt ist geplant, dass alle Eintragungsunterlagen der Notare dem GBA online übermittelt werden.

## **2. Verhältnis Grundbuch zum Liegenschaftskataster**

Das amtliche Verzeichnis der GrSt (sog. Liegenschaftskataster) wird in Bayern von den Vermessungsämtern (VermAmt) geführt. Das Liegenschaftskataster

gliedert sich in das Liegenschaftsbuch (beschreibender Teil) und die Flurkarten (darstellender Teil). Die Buchungseinheit lautet „Flurstück“. Auch das Liegenschaftskataster wird in digitaler Form geführt (sog. ALB = automatisiertes Liegenschaftsbuch).

Werden bei dem GBA die rechtlichen Angaben an GrSt fixiert, so sind es bei dem VermAmt die tatsächlichen Angaben auf der Basis der (digitalen) Karten. Die Eigentümerangaben übernimmt das VermAmt vom GBA.

Zwischen GBA und VermAmt erfolgt ein ständiger Informationsaustausch. Jede Eintragung im GB, die das Eigentum betrifft, wird online an das VermAmt weitergegeben. Jede Veränderung eines Flurstücks wird mit Hilfe sog. Fortführungsnachweise durch das VermAmt dem GBA übermittelt und nach Eintragung im GB dem VermAmt online zurückgemeldet.

Die Kartierung der GrSt war lange vor der Anlegung der GB abgeschlossen. Napoleon hat in Frankreich das Grundsteuerkataster eingeführt und auch die unter seinem Einfluss stehenden süddeutschen Staaten dazu veranlasst. Bereits im Jahr 1808 begann in Bayern die Katastervermessung, die schon 1840 abgeschlossen wurde.

**Interessante Links:**

a) „Überblick über die Entwicklung des Vermessungswesens“ unter: [www.stmfh.bayern.de/vermessung/](http://www.stmfh.bayern.de/vermessung/)

b) Mit dem sog. BayernViewer der Bayerischen Vermessungsverwaltung kann man online amtliche topographische Karten und aktuelle digitale Orthophotos (DOP) betrachten unter: [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de).

### **3. Grundstück – Flurstück**

### **Flurstück**

Ein räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche (Vermessung und Abmarkung durch Grenzsteine), der im Liegenschaftsbuch des Vermessungsamts unter einer eigenen Nummer gebucht ist.

### **Grundstück**

Ein räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche (Flurstück), der im Grundbuch unter einer eigenen Nummer vorgetragen ist, bildet das Grundstück im Rechtssinn. Ein GrSt im Rechtssinn kann aus mehreren Flurstücken bestehen. Grundsätzlich wird jedes GrSt in einem Grundbuch gebucht. GrSt des Bundes, der Länder, Kommunen etc. wären an sich buchungsfrei; diese Eigentümer machen aber von der ihnen zustehenden Buchungsfreiheit kaum Gebrauch.

## **4. Wie ist das GB aufgebaut**

### **Das Grundbuch gliedert sich in:**

. <b>Aufschrift</b>	Titelblatt
. <b>Bestandsverzeichnis</b>	Buchungsgegenstand (GrSt, WE, Erbbaurecht, Fischerrecht)
. <b>Abteilung I</b>	Eigentümer und Erwerbsgrund
. <b>Abteilung II</b>	alle Lasten, die nicht in Abt. III gehören sowie Verfügungsbeschränkungen
. <b>Abteilung III</b>	Grundpfandrechte (Grundschuld, Hypothek, Rentenschuld)

Das GBA führt zu jedem Grundbuch entsprechende **Grundakten**. Darin werden alle Eintragungsanträge, Bewilligungen, Vollmachten, behördliche Genehmigungen, Aufteilungspläne und sonstigen eingereichte Unterlagen aufbewahrt. Diese Unterlagen dienen der Information über den detaillierten GB-Inhalt (z.B. Inhalt der Reallast, Ausübungsbereich eines Geh- und Fahrrechts, Fälligkeit der Nebenleistungen einer Grundschuld).

## 5. Grundbuch „Spiegel privater Rechte“ – welche Wirkungen?

### **BGH vom 06.03.1981:**

„Das Grundbuch ist der Spiegel der privaten dinglichen Rechte an Grundstücken und hat die Aufgabe, über die das Grundstück betreffenden Rechtsverhältnisse möglichst erschöpfend und zuverlässig Auskunft zu geben“.

Das Grundbuch dokumentiert somit:

- . wer ist Eigentümer eines GrSt
- . welche Rechte dritter Personen bestehen an dem GrSt
- . welche Lasten und Beschränkungen ruhen auf dem GrSt
- . in welchem Rangverhältnis stehen die eingetragenen Rechte zueinander  
(Rang der Rechte nach Ortsprinzip – Datumsprinzip, § 879 Abs. 1 BGB)

### **Konstitutivwirkung**

Eigentum und beschränkte dingliche Rechte entstehen erst mit der Eintragung im Grundbuch, § 873 Abs. 1 BGB

### **Vermutung der Richtigkeit**

Es wird kraft Gesetzes vermutet, dass alles was im Grundbuch eingetragen ist, richtig ist, § 891 BGB.

### **Schutzwirkung**

Folge der Vermutungswirkung ist, dass der gutgläubige Erwerber selbst bei unrichtigem GB wirksam erwerben kann, § 892 BGB.

## 6. Die Prinzipien des GB-Rechts

Das materielle Grundbuchrecht bestimmt den Kreis der eintragungsfähigen Rechte und regelt das Entstehen, die Veränderung und das Erlöschen von Rechten an Grundstücken.

Grundlagen: BGB, WEG, ErbbauVO

Das formelle Grundbuchrecht regelt, unter welchen Voraussetzungen Eintragungen im Grundbuch zu Stande kommen und wie sie zu erfolgen haben.

Grundlagen: FGG, GBO, WEG, ErbbauVO, AVOGBO, GBVfg, GBGA.

Die Eintragungsgebühren bestimmen sich nach der KostO.

**Antragsprinzip:** Das GBA wird nur auf Antrag tätig, § 13 GBO.  
Der Notar hat ein gesetzliches Antragsrecht.

**Bewilligungsgrundsatz:** GrSt muss nicht stets die materiell-rechtliche Einigung der Beteiligten nachgewiesen werden, sondern es genügt die Bewilligung des lediglich formal Betroffenen, § 19 GBO. Nur in Sonderfällen (z.B. Übertragung des Eigentums) muss die Einigung nachgewiesen werden, § 20 GBO.

**Grundsatz der Voreintragung:** Eine neue Eintragung darf grs. nur erfolgen, wenn der von ihr Betroffene bereits im GB eingetragen ist, §§ 39, 40 GBO.

**Form:** Alle Eintragungsunterlagen müssen in öffentlicher oder öffentlich beglaubigter Form eingereicht werden, § 29 GBO.

**Rang:** Mehrere Anträge müssen in derselben Reihenfolge vollzogen werden, wie sie bei dem GBA eingegangen sind. Bei gleichzeitigem Eingang erhalten die Eintragungen Gleichrang, § 45 GBO.

## 7. Sonderformen des Grundbuchs

**Wohnungs-GB:** für Wohnungs- und Teileigentum

**Erbbau-GB:** für Erbbaurechte

**Bergwerks-GB:** für Bergwerkseigentum

**Fischerei-GB:** für selbständige Fischereirechte

## 8. Mitarbeiter des GBA - Zuständigkeiten

Für die Führung des GB ist das Amtsgericht zuständig, in dessen Bezirk das betroffene GrSt liegt. Die GB sind entsprechend den Gemarkungen der Flurstücke in Grundbuchbezirke eingeteilt.

Das gesamte Verfahren der GBO und der Nebengesetze ist dem **Rechtspfleger** zugewiesen (sog. Vollübertragung gemäß § 3 Nr. 1 h RpfLG). Eine Vorlage an den Richter erfolgt nur in extremen Ausnahmefällen (z.B. Einholung einer Entscheidung des BVerfG, § 5 Abs. 1 RpfLG).

Die Rechtspfleger werden durch die Mitarbeiter der **Serviceeinheit** (Urkundsbeamte des mittleren Dienstes und Justizangestellte) unterstützt. Ihnen obliegt die Gewährung der Einsicht in das GB, die Fertigung von Abschriften des GB, die Einlaufbehandlung, die Vornahme von Eintragungen ohne Rechtsänderungen (z.B. Zwangsversteigerungs-/Insolvenzvermerke, die Übereinstimmung zwischen GB und LK), die Herstellung der Grundschuld-/Hypothekenbriefe, die Übermittlung der Eintragungsnachrichten an die Beteiligten.

Gegen die Entscheidung des Rechtspflegers/Richters ist unbefristete Beschwerde an das Landgericht zulässig. Dies gilt jedoch nicht gegen erfolgte Eintragungen in das GB, vgl. § 71 Abs. 2 GBO. Wird eine Änderung der Entscheidung des Urkundsbeamten verlangt, entscheidet der Rechtspfleger.

## **9. Arbeitsabläufe im Eintragungsverfahren**

Die Eintragungsanträge, die ganz überwiegend durch den jeweiligen Urkundsnotar bei dem GBA eingereicht werden, erhalten im Hinblick auf den durch den Eingangszeitpunkt erworbenen Anspruch auf die zustehende Rangstelle einen unterschriebenen Eingangsvermerk (Datum, Stunde und Minute). Der jeweilige Eintragungsfall wird durch den Mitarbeiter der Serviceeinheit elektronisch erfasst (d.h. es werden die Daten aller eingereichten Urkunden und die beteiligten Personen in der Datenbank erfasst). Das betroffene GB wird vom Zentralserver auf einen Zwischenspeicher des jeweiligen GBA geladen. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass die Bearbeitung durch den Rechtspfleger ohne ständige Inanspruchnahme des Zentralrechners durchgeführt werden kann. Zugleich wird ein Eintrag in der sog. Markentabelle erzeugt. In der Markentabelle werden alle neu eingegangenen Anträge nach Datum, Herkunft und Geschäftszeichen des Antragstellers und das betroffene GB-Blatt

gespeichert. Solange ein Eintragungsantrag nicht erledigt ist, ist dies über die elektronische Einsicht in die Markentabelle bayernweit für Befugte einsehbar.

Der Eintragungsantrag wird sodann zusammen mit der Grundakte dem zuständigen Rechtspfleger vorgelegt. Der Rechtspfleger prüft den Fall nach den jeweiligen Anforderungen und gibt seine Eintragungsverfügung unter Zuhilfenahme der bereits vorerfassten Daten und von Datenbanktexten am Bildschirm ein. Er schließt den Fall durch seine elektronische Unterschrift ab und veranlasst dadurch die Abspeicherung im Archivsystem des Zentralrechners. Mit dieser Abspeicherung wird die Eintragung rechtswirksam und kann sofort im Rahmen des automatisierten Abrufverfahren eingesehen und ausgedruckt werden.

Im Gegensatz zu früher müssen die Mitarbeiter der Serviceeinheit die Eintragung nicht mehr in das GB umsetzen. Ihre Tätigkeit beschränkt sich insoweit nun auf die Fertigung der Eintragungsmittelungen an den Antragsteller (i.d.R. den Urkundsnotar), die Berichtigung des Liegenschaftskatasters, Herstellung der Grundschuld- und Hypothekenbriefe und weitere Nebenarbeiten.

## **10.Einsicht in das GB – Erteilung von Abschriften**

Die Einsicht in das GB und die Grundakten ist nicht wie z.B. beim Handelsregister allgemein gestattet. Einsicht und Abschriften erhält nur, wer ein sog. berechtigtes Interesse darlegen kann, § 12 GBO.

Somit sind unbeschränkt einsichtsbefugt:

- . Eigentümer
- . dinglich Berechtigte
- . Vertreter von Behörden
- . Notare

Ihr berechtigtes Einsichtsinteresse müssen entsprechend darlegen:

Aufzählung nur exemplarisch, nicht abschließend

- . der Vollstreckungsgläubiger (Vorlage des Vollstreckungstitels)



- . Ehegatte des Eigentümers (z.B. Zugewinnausgleichanspruch)
- . ein in Frage kommender Erbe (z.B. Bindung des Eigentümers durch ErbVertr)
- . Kaufinteressent (wenn Vollmacht des Eigentümers vorgelegt wird)
- . Mieter (ausnahmsweise wenn z.B. Prüfung Eigenbedarf des Eigentümers)
- . Journalisten (öffentliches Interesse ist darzulegen – u.U. Anhörung Eigentümer)
- . Maklerbüro (z.B. eigene Interessen aus Maklervertrag – Provisionsanspruch)
- . Rechtsanwalt (Vollmacht des Einsichtsbefugten muss vorgelegt werden)
- . Mitarbeiter von Versorgungsunternehmen (aber nur für die betroffenen GrSt)

Kosten der GB-Einsicht:	gebührenfrei
Kosten einer GB-Blattabschrift:	einfache Abschrift 10,-- €
	amtliche Abschrift 20,-- €

## 11. Internet-Grundbucheinsicht

Der Zugang steht Notaren, Behörden, Gerichten, Vermessungsämtern unbeschränkt sowie Banken, Versicherungs- und Energieversorgungsunternehmen eingeschränkt offen.

### Abkürzungen:

FIS	=	Flurstück
GB	=	Grundbuch
GBA	=	Grundbuchamt
GrSt	=	Grundstück
LK	=	Liegenschaftskataster
VermAmt	=	Vermessungsamt

Werner Seitz  
JAR  
Stand: 12/2006