



# Über 100 Jahre Grundbuch



über 100 Jahre  
Rechtssicherheit



Dr. Beate Merk  
Bayerische Staatsministerin  
der Justiz

Im Jahre 1898 wurde der Grundstein für den Aufbau des Grundbuchwesens heutiger Prägung in Bayern gelegt. Daran will das Bayerische Staatsministerium der Justiz mit der vorliegenden Broschüre erinnern und zugleich die rechtliche und technische Entwicklung zu unserem heutigen modernen und leistungsfähigen Grundbuch nachzeichnen.

„Über 100 Jahre Grundbuch“ – das klingt vordergründig nach Aktenbergen, staubigen Archiven und Amtsträgern mit Ärmelschonern.

„Über 100 Jahre Grundbuch“ bedeutet aber vor allem ein Jahrhundert Rechtssicherheit in einem sensiblen, für die Volkswirtschaft wie den Einzelnen überaus wichtigen Lebensbereich, dem Grundstücksverkehr. Grund und Boden sind in einem dichtbesiedelten Land ein knappes und kostbares Gut. Es dient als Grundlage jeglicher wirtschaftlichen Tätigkeit ebenso wie zur Erfüllung privater Wohnbedürfnisse. Daher liegt es im Interesse aller, wenn die Rechtsverhältnisse an Grundstücken lückenlos dokumentiert werden. Dies ist Aufgabe des Grundbuchs.

„Über 100 Jahre Grundbuch“ heißt jedoch nicht zuletzt auch Fortentwicklung des Rechts und technische Innovation. Das Grundbuch ist ein Paradebeispiel für den wirkungsvollen Einsatz moderner Datenverarbeitung im Justizbereich.

Diese Broschüre soll kurz gefasst die Entstehungsgeschichte des Grundbuchs und seine Bedeutung erläutern. Hier wird eine Sparte des Rechts beleuchtet, die zwar der Öffentlichkeit nicht so spannend und schillernd wie beispielsweise das Strafrecht erscheinen mag, die aber einen nicht zu unterschätzenden Beitrag zum geordneten Zusammenleben der Gesellschaft leistet.

München, im Oktober 2007

A handwritten signature in black ink that reads "Beate Merk". The signature is fluid and cursive.

Dr. Beate Merk  
Bayerische Staatsministerin der Justiz

# Zeittafel zum Grundbuchwesen

- ab 1135 Kölner Schreinsakten  
= Urkundensammlung über Verträge an Grundstücken
- ab 1484 Münchener Grundbuch (Realfolium), vor allem zum Eintrag der Ewiggelder, Leibgedinge, persönlichen Servitute
- 1616 Bayerisches Landrecht – gesetzliche Festschreibung des freien Beleihungsrechts der bäuerlichen Anwesen ohne grundherrliche Genehmigung
- 20.12.1783 Preußische Hypothekenordnung (Hypothekenbuch)
- 21.03.1804 Code Civil, im 19. Jahrhundert gültig im linksrheinischen Deutschland
- 01.06.1822 Bayerisches Hypothekengesetz (Hypothekenbuch), in Kraft 01.06.1826
- ab 1864 Bayerischer Entwurf eines Sachenrechts mit öffentlichem Buch der Grundstücke (Arbeiten später eingestellt)
- 06.04.1888 Einführung eines Hypothekenregisters in der Bayerischen Pfalz
- 18.08.1896 Bürgerliches Gesetzbuch (RGBl. S. 195), in Kraft 01.01.1900
- 24.03.1897 Grundbuchordnung (RGBl. S. 139)
- 18.06.1898 Gesetz, die Vorbereitung der Anlegung des Grundbuchs in den Landesteilen rechts des Rheins betreffend (GVBl. S. 367)
- 01.07.1898 Gesetz, das Liegenschaftsrecht in der Pfalz betreffend (GVBl. S. 370)
- 23.07.1898 Verordnung, die Anlegung des Grundbuchs in den Landesteilen rechts des Rheins betreffend (GVBl. S. 493)
- 28.08.1898 Verordnung, die Anlegung des Grundbuchs in der Pfalz betreffend (GVBl. S.561)
- 09.06.1899 Bayerisches Ausführungsgesetz zu der Grundbuchordnung und zu dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (GVBl. S. 125)
- 01.01.1900 Grundbuch angelegt in Coburg
- 01.05.1905 Grundbuch angelegt in Oberbayern, Niederbayern, der Oberpfalz
- bis 1906 Grundbuch angelegt in der Rheinpfalz (gemarkungsweise)
- 01.05.1909 Grundbuch angelegt in Schwaben, Mittel- und Oberfranken
- 01.10.1910 Grundbuch angelegt in Unterfranken; damit Abschluss der Grundbuchanlegung in ganz Bayern
- 15.01.1919 Verordnung über das Erbbaurecht (RGBl. S. 72, 122)
- 05.08.1935 Neufassung der Grundbuchordnung (RGBl. I S. 1073), in Kraft 01.04.1936
- 08.08.1935 Verordnung zur Ausführung der Grundbuchordnung  
Allgemeine Verfügung über die Einrichtung und Führung des Grundbuchs (Grundbuchverfügung)
- 15.03.1951 Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) (BGBl. I S. 175)
- 26.06.1961 Grundbuchführung in Loseblattform zugelassen (Verordnung des Bundesministeriums der Justiz vom 26.06.1961) – in Bayern 1969 allgemein eingeführt
- 20.12.1993 Änderung der Grundbuchordnung und Grundbuchverfügung, Zulassung des EDV-Grundbuchs (BGBl. I S. 2182)
- 20.2.2002 Umstellung des letzten bayerischen Papiergrundbuchblattes auf elektronische Führung

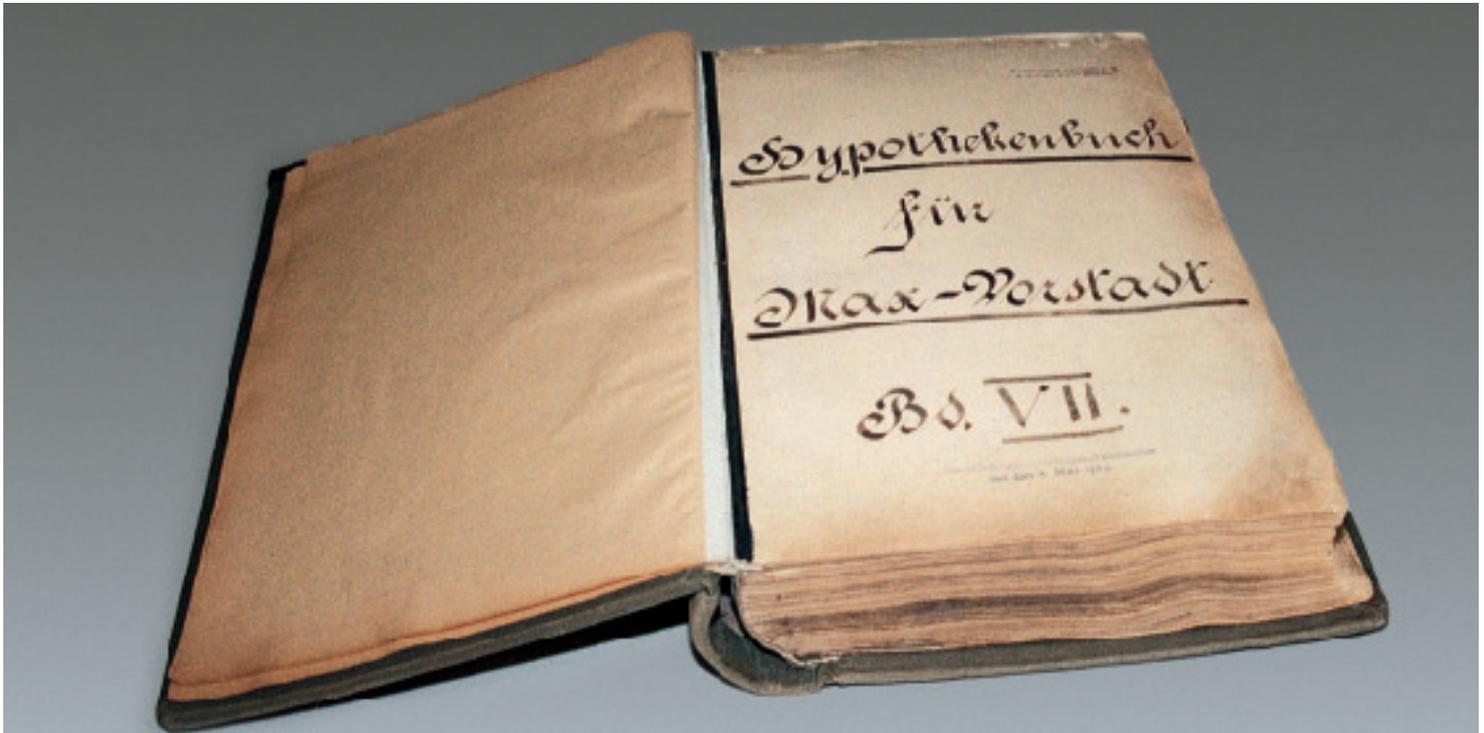
# Ewiggelder und Servituten

In Griechenland, Babylonien und Ägypten sind erstmals öffentliche Aufzeichnungen über Grundstücksrechte nachweisbar. Im germanischen Rechtskreis wurden die rechtlichen Verhältnisse an Grundstücken offen gelegt (Grundsatz der Publizität). Die Römer hielten einen Registereintrag oder eine Urkundenerrichtung nicht für nötig.

Schon vor dem Mittelalter – in der fränkischen Zeit – musste man im deutschen Rechtskreis auf dem Grundstück unter Zuziehung von Zeugen die Übereignung erklären (so genannte Auflassung). Das war umständlich und wurde bald durch eine Erklärung vor Gericht und die anschließende Eintragung in so genannte Traditionsbücher ersetzt (8. Jahrhundert „Urbarien“ = Besitzstandsverzeichnisse; um 1135: Kölner Schreinsakten).

In Bayern sind Eintragungen im allgemeinen Gerichtsbuch seit 1346 verzeichnet. Beispiel hierfür ist das Münchener Grundbuch von 1484. Für jedes Haus war darin vermerkt: Straßename, Eigentümer, Eigentumsübertragungen und Belastungen, z. B. Ewiggelder (= Kauf eines Grundstücks gegen Zahlung einer Rente), Leibgedinge (= Nießbrauch mit Wohnrecht) und Servituten (= Dienstbarkeit).

Das Buchsystem war auf die Städte beschränkt. Auf dem Land galt das römische Prinzip der Formlosigkeit. Zunehmende Beweisschwierigkeiten führten in Bayern 1822 zur Einführung des Hypothekenbuches, in dem die Belastungen eines Grundstücks niedergeschrieben wurden.



## Geburtsstunde des modernen Grundbuchs

Nach der Gründung des Deutschen Reichs 1871 sollte das zersplitterte Grundstücksrecht der einzelnen Länder vereinheitlicht werden. Hierzu legte Reinhold Johow, der Redaktor der ersten Kommission zur Ausarbeitung eines Bürgerlichen Gesetzbuches für das Deutsche Reich, 1880 einen Sachenrechtsentwurf vor, der nach preußischem Vorbild klar formuliert war und nur eine Art von Hypothek vorsah.

Der 1888 veröffentlichte Entwurf der Kommission war hingegen mit Rücksicht auf die deutschen Partikularrechte von einer Zersplitterung des Hypothekenrechts geprägt.

Die Hauptarbeiten für eine Grundbuchordnung leistete beginnend mit dem Jahre 1882 der spätere Reichsgerichtsrat Dr. Achilles. Vor der endgültigen Verabschiedung durch den Reichstag am 24. März 1897 standen aber noch zwei weitere Entwürfe. In der Endfassung der Grundbuchordnung waren starke landesrechtliche Vorbehalte vorgesehen. Die Einrichtung und Organisation der Grundbuchämter, die Einrichtung der Bücher selbst und der amtlichen Verzeichnisse der Grundstücke blieben den Ländern überlassen.



## 12 Jahre intensive Arbeit

Die Einführung der Grundbuchordnung im Jahr 1897 traf das bayerische Rechtssystem nicht unvorbereitet. Bayern hatte damals bereits 75 Jahre Erfahrung mit dem Hypothekenbuch. Dennoch waren erhebliche Arbeiten zur Umstellung auf das neue Recht erforderlich.

In den Landesteilen rechts des Rheins baute Bayern die Hypothekenbücher zu Grundbüchern aus. Hierfür wurde das „Gesetz, die Vorbereitung der Anlegung des Grundbuchs in den Landesteilen rechts des Rheins betreffend“ vom 18. Juni 1898 geschaffen.

5.735.401 im Grundsteuerkataster verzeichnete Plannummern wiesen im Hypothekenbuch kein Blatt auf, 10 Mio. Plannummern waren eingetragen. Die Anlegungsarbeiten, die nacheinander in den Regierungsbezirken stattfanden, wurden durch so genannte Anlegungskommissäre (geprüfte Rechtspraktikanten) und Hypothekenbeamte ausgeführt. Die Grundbucherichtung erfolgte für die Bürger gebührenfrei, die Notare mussten kostenlos Rechtshilfe leisten.

In der Rheinpfalz musste das Grundbuch komplett neu geschaffen werden, da dort keine Hypothekenbücher bestanden. Hierzu wurde das „Gesetz, das Liegenschaftsrecht in der Pfalz betreffend“ vom 1. Juli 1898 geschaffen. Wegen der besonderen Rechtslage erfolgten die Anlegearbeiten Steuergemeinde für Steuergemeinde. Am 9. Oktober 1908 stand die gesamte Rheinpfalz unter Grundbuchrecht.

Erst am 1. Oktober 1910 konnte die Anlegung des Grundbuchs für ganz Bayern für abgeschlossen erklärt werden.

Die Gesamtkosten der Grundbuchanlegung beliefen sich von 1898 bis 1910 auf rund 8 Mio. Mark. Auf jedes bis dahin blattfreie Grundstück entfiel daher durchschnittlich 1 Mark an Kosten.

# Gleichschaltung des Grundbuchwesens

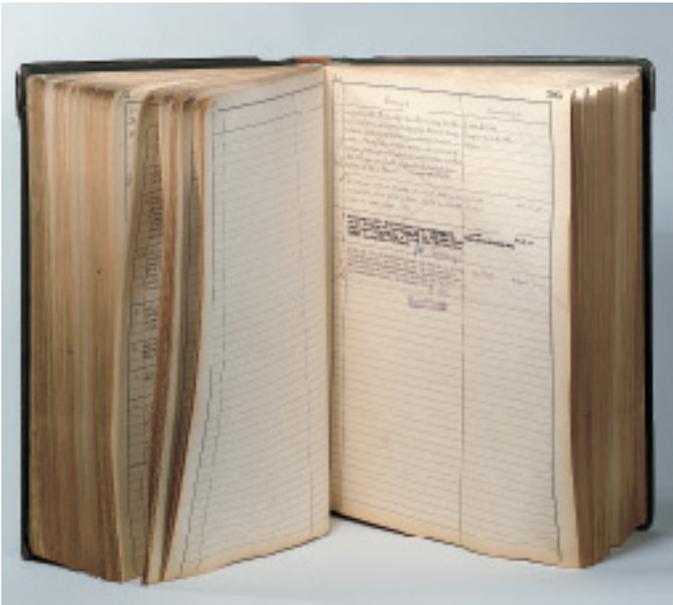
Die Grundbuchordnung von 1897 hatte die Organisation und die Gestaltung des Grundbuchs weitgehend dem Landesgesetzgeber überlassen. Dies führte zu unterschiedlichen Systemen in den einzelnen Ländern, was den Grundstücksverkehr erschwerte.

Die Überleitung der Rechtspflege auf das Deutsche Reich im Jahre 1934 beseitigte die Justizhoheit der Länder und führte gemäß der Verordnung zur Änderung des Verfahrens in Grundbuchsachen vom 5. August 1935 zu einer Vereinheitlichung des Grundbuchwesens.

Kern der Neuregelung war die Einführung eines einheitlichen Grundbuchvordrucks, des so genannten Reichsmusters. Dieser neue Vordruck gliederte sich in die „Aufschrift“, das „Bestandsverzeichnis“ und drei Abteilungen. Die Verfahrensakten wurden nun als „Grundakten“ für jedes Grundbuchblatt geführt. Neu für Bayern war das so genannte Handblatt, das gleichsam eine Kopie des Grundbuchblatts mit seinem ganzen Inhalt darstellte und für die tägliche Arbeit der Grundbuchbeamten bestimmt war.

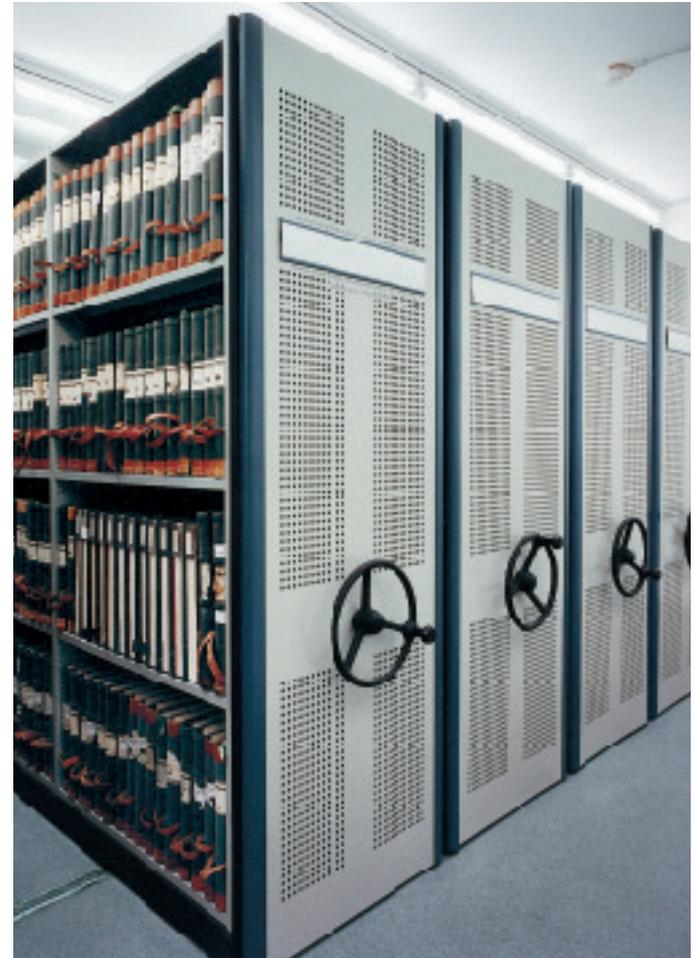
Die neue Form der Grundbuchblätter erforderte eine weitere Umschreibung der Grundbücher. Die Umschreibearbeiten kamen in den Kriegswirren im Jahr 1943 zum Erliegen.

Das Ende des Krieges und das Inkrafttreten des Grundgesetzes im Jahre 1949 brachten für das formelle Grundbuchrecht keine Änderungen. 1952 beschloss das Bayerische Staatsministerium der Justiz, die Umschreibung des Grundbuchs fortzusetzen, welche sich aber bis zu ihrem Abschluss noch Jahre hinzog.



## Sieben Kilometer Grundbuch

Die moderne Bürotechnik zwang zur Verwendung von Schreibmaschinen. Hierfür waren die festen Grundbuchbände nicht geeignet. Mit der Grundbuchverordnung vom 26. Juni 1961 wurde die Loseblatt-Form für das Grundbuch zugelassen. Die Neuanlage der Grundbücher in der Loseblatt-Form erforderte in Bayern etwa 130.000 Einbanddecken (Rücken an Rücken gestellt 7 km lang). Die letzten Umstellungsarbeiten endeten erst im Laufe des Jahres 1997.



Überlegungen zum Einsatz von elektronischer Datenverarbeitung mündeten Anfang der 1980er Jahre in die Entwicklung des Systems SOLUM (lat. Boden). Diese Automationsunterstützung änderte nichts an der Papierform des Grundbuchs, stellte aber eine wirkungsvolle Hilfe bei der Erstellung der Texte für die Grundbucheintragung und bei der Grundbucheintragung selbst dar. Elf Länder der Bundesrepublik Deutschland haben das System SOLUM übernommen.

## 2700 Gigabyte Grundbuchdaten

Durch das Registerverfahrenbeschleunigungsgesetz vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2182) wurden die rechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, das Grundbuch und dessen Hilfsverzeichnisse nicht mehr auf Papier, sondern auf elektronischen Datenträgern zu führen. Gleichzeitig wurde die Einrichtung eines automatisierten Abrufverfahrens zugelassen, das bestimmten externen Teilnehmern, die aus beruflichen Gründen besonders häufig Einsicht in das Grundbuch nehmen müssen (z. B. Behörden, Notaren, Kreditinstituten), den Online-Abruf aus dem Grundbuch und den Hilfsverzeichnissen ermöglicht.

Auf dieser Grundlage hat Bayern bereits im Dezember 1994 begonnen, mit dem IT-Verfahren SolumSTAR (Solum - System für Textautomation, Archivierung und Recherche) seine Grundbücher auf elektronische Führung umzustellen. Im Februar 2002 wurde das letzte von insgesamt rd. 5,5 Mio. Papiergrundbuchblättern mit mehr als 60 Mio. Seiten eingescannt und in den



elektronischen Grundbuchspeicher übernommen. SolumSTAR wird inzwischen in weiteren 12 Bundesländern eingesetzt und umfasst u. a.:

- die elektronische Speicherung aller vorhandenen und künftigen Grundbuchdaten,
- die Erstellung der Eintragungstexte,
- eine elektronische Unterschrift, um die Authentizität und Integrität der Grundbucheintragen sicherzustellen,
- das automatisierte Abrufverfahren für die Online-Einsicht einschließlich Aktualitätsnachweis durch Externe,
- das Recherchesystem für die Suche nach Grundbuchblättern, wenn die Grundbuchstelle (Grundbuchbezirk/Blattnummer) nicht bekannt ist,
- ein Verzeichnis über Eintragungsanträge (sog. Markentabelle).

Die Online-Einsicht wird derzeit in Bayern von mehr als 1.800 Teilnehmern in durchschnittlich etwa 200.000 Fällen pro Monat genutzt. Ein weiterer wichtiger Schritt zur Einführung des elektronischen Rechtsverkehrs in den Grundbuchämtern ist die elektronische Vollzugsmittelung, mit der nach der Grundbucheintragung automatisiert per Mail eine Eintragungsmittelung an den Antragsteller bzw. den Notar veranlasst wird.

# Spiegel privater Rechte

„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“ (Bundesgerichtshof, Beschluss vom 6. März 1981).

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.

Das Grundbuch dient dem Rechtsverkehr mit Grundstücken. Ohne das Grundbuch würde jedem Realkredit (= Darlehen, das durch Hypothek oder Grundschuld gesichert wird) der Boden entzogen. Realkredite sind aber für die Investitionspolitik der Industrie und für die private Eigentumsbildung unentbehrlich. Die Zwangsverwertung eines Grundstücks wäre ohne Grundbuch ebenfalls kaum möglich. Auch das öffentliche Interesse kann die Offenlegung der Rechtsverhältnisse an Grund und Boden erfordern.

Folgende Sonderformen des Grundbuchs sind zu nennen:

- Wohnungsgrundbuch (für Wohnungseigentum)
- Erbbaugrundbuch (für Erbbaurechte)
- Fischereigrundbuch (für Fischereirechte)
- Berggrundbuch bzw. Bergwerksgrundbuch (für Bergwerkseigentum)

| Amtsgericht München<br>Grundbuch von Max-Vorstadt |   | Band 303 Blatt 8024   |  | Zweite Abteilung |  | Einlagebogen 1 |  |
|---|---|---|--|------------------|--|----------------|--|
| Lfd.Nr. der Eintragungen                          | Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen   |  |                  |  |                |  |
| 1   | 2   | 3   |  |                  |  |                |  |
| 1   | 2 4   | In Gemäßheit der Bestimmung des Codicilles und Testamentnachtrages der Herzogs Clemens Franz de Paula vom 4. August 1770 darf dieses Anwesen niemals in Privathände überlassen werden, ist immer zu öffentlichen Zwecken zu verwenden und ist auf demselben ein der Landeshauptstadt München zur Zierde gereichender Bau aufzuführen. Lt. Urkunde des k. Not. v. Vincenti vom 7. Oktober 1880, Nr. 1048, eingetragen am 5. März 1903 und umgeschrieben am 2. Juni 1972. |  |                  |  |                |  |
| 2   | 2 4   | Recht zum Einbau eines Fußgängertunnels und zur Verlegung von Versorgungs- und Entwässerungsleitungen sowie Betretungsrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt München. Gemäß Bewilligung vom 11. Juli 1966 eingetragen am 16. August 1966 und umgeschrieben am 2. Juni 1972.  |  |                  |  |                |  |
| 3   | 2 4   | Untertunnelungsrecht und Betrieb der S-Bahn (Untergrundbahn) für die Bundesrepublik Deutschland (Bundeseseisenbahnvermögen), vertreten durch die Bundesbahndirektion München. Gemäß Ersuchen vom 28. April 1970 des Freistaates Bayern, Aktenzeichen Sachgebiet XVII/1, eingetragen am 12. Mai 1970 und umgeschrieben am 2. Juni 1972.  |  |                  |  |                |  |
| 4   | 4   | Recht zur Nutzung als dreigeschossige Tiefgarage - befristet - für jeweilige Eigentümer von Flst. 6749 und 6748/3 (je Bd. 308 Bl. 8177) gemäß Bewilligung vom 7.11.1979 und 12.12.1979 -URNr. 4561/Not. Dr. Asam; eingetragen am 10.06.1980.  |  |                  |  |                |  |
|   |   | Eschenweck  |  | Roth             |  |                |  |

# Wofür das Ganze?

Grundbuch und materielles Grundstücksrecht stehen in enger Wechselwirkung zueinander:

- Konstitutivfunktion:  
Jede rechtsgeschäftliche Rechtsbegründung und Rechtsänderung an Grundstücken bedarf zu ihrer Wirksamkeit neben der Einigung über die Rechtsänderung zusätzlich der Eintragung in das Grundbuch.
- Vermutungsfunktion:  
Die Grundbucheintragung begründet die Vermutung, dass der Eingetragene auch der wahre Berechtigte ist und dass ein gelöschtes Recht nicht mehr besteht. Beides kann durch Beweis widerlegt werden.
- Gutgläubensfunktion:  
Für den Gutgläubigen gilt das im Grundbuch Eingetragene bzw. nicht Eingetragene als wahr. Bösgläubig ist der Erwerber an einem Grundstücksrecht nur dann, wenn er die Unrichtigkeit des Grundbuchs positiv kennt oder ein Widerspruch im Grundbuch eingetragen ist.



## Zweiter Abschnitt.

### Allgemeine Vorschriften über Rechte an Grundstücken.

#### §. 873.

Zur Uebertragung des Eigenthums an einem Grundstücke, zur Belastung eines Grundstücks mit einem Rechte sowie zur Uebertragung oder Belastung eines solchen Rechtes ist die Einigung des Berechtigten und des anderen Theiles über den Eintritt der Rechtsänderung und die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch erforderlich, soweit nicht das Gesetz ein Anderes vorschreibt.

Vor der Eintragung sind die Berechtigten an die Einigung nur gebunden, wenn die Erklärungen gerichtlich oder notariell beurkundet oder vor dem Grundbuchamt abgegeben oder bei diesem eingereicht sind oder wenn der Berechtigte dem anderen Theile eine den Vorschriften der Grundbuchordnung entsprechende Eintragungsbewilligung ausgehändigt hat.

#### §. 874.

Bei der Eintragung eines Rechtes, mit dem ein Grundstück belastet wird, kann zur näheren Bezeichnung des Inhalts des Rechtes auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden, soweit nicht das Gesetz ein Anderes vorschreibt.

#### §. 875.

Zur Aufhebung eines Rechtes an einem Grundstück ist, soweit nicht das Gesetz ein Anderes vorschreibt, die Erklärung des Berechtigten, daß er das Recht aufgibt, und die Löschung des Rechtes im Grundbuch erforderlich. Die Erklärung ist dem Grundbuchamt oder demjenigen gegenüber abzugeben, zu dessen Gunsten sie erfolgt.

Vor der Löschung ist der Berechtigte an seine Erklärung nur gebunden, wenn er sie dem Grundbuchamt gegenüber abgegeben oder demjenigen, zu dessen Gunsten sie erfolgt, eine den Vorschriften der Grundbuchordnung entsprechende Lösungsbewilligung ausgehändigt hat.

#### §. 876.

Ist ein Recht an einem Grundstücke mit dem Rechte eines Dritten belastet, so ist zur Aufhebung des belasteten Rechtes die Zustimmung des Dritten erforderlich. Steht das aufzuhebende Recht dem jeweiligen Eigenthümer eines anderen Grundstücks zu, so ist, wenn dieses Grundstück mit dem Rechte eines Dritten belastet ist, die Zustimmung des Dritten erforderlich, es sei denn, daß dessen Recht durch die Aufhebung nicht berührt wird. Die Zustimmung ist dem Grundbuchamt oder demjenigen gegenüber zu erklären, zu dessen Gunsten sie erfolgt; sie ist unwiderruflich.

#### §. 877.

Die Vorschriften der §§. 873, 874, 876 finden auch auf Änderungen des Inhalts eines Rechtes an einem Grundstück Anwendung.

# Ordnung muss sein!

— 348 —

§. 887.

Ist der Gläubiger, dessen Anspruch durch die Vormerkung gesichert ist, unbekannt, so kann er im Wege des Aufgebotsverfahrens mit seinem Rechte ausgeschlossen werden, wenn die im §. 1170 für die Ausschließung eines Hypothekengläubigers bestimmten Voraussetzungen vorliegen. Mit der Erlassung des Ausschlußurtheils erlischt die Wirkung der Vormerkung.

§. 888.

Soweit der Erwerb eines eingetragenen Rechtes oder eines Rechtes an einem solchen Rechte gegenüber demjenigen, zu dessen Gunsten die Vormerkung besteht, unwirksam ist, kann dieser von dem Erwerber die Zustimmung zu der Eintragung oder der Löschung verlangen, die zur Verwirklichung des durch die Vormerkung gesicherten Anspruchs erforderlich ist.

Das Gleiche gilt, wenn der Anspruch durch ein Veräußerungsverbot gesichert ist.

§. 889.

Ein Recht an einem fremden Grundstück erlischt nicht dadurch, daß der Eigentümer des Grundstücks das Recht oder der Berechtigte das Eigentum an dem Grundstück erwirbt.

§. 890.

Mehrere Grundstücke können dadurch zu einem Grundstücke vereinigt werden, daß der Eigentümer sie als ein Grundstück in das Grundbuch eintragen läßt.

Ein Grundstück kann dadurch zum Bestandtheil eines anderen Grundstücks gemacht werden, daß der Eigentümer es diesem im Grundbuche zuschreiben läßt.

§. 891.

Ist im Grundbuche für Jemand ein Recht eingetragen, so wird vermuthet, daß ihm das Recht zustehe.

Ist im Grundbuch ein eingetragenes Recht gelöscht, so wird vermuthet, daß das Recht nicht bestehe.

§. 892.

Zu Gunsten desjenigen, welcher ein Recht an einem Grundstück oder ein Recht an einem solchen Rechte durch Rechtsgeschäft erwirbt, gilt der Inhalt des Grundbuchs als richtig, es sei denn, daß ein Widerspruch gegen die Richtigkeit eingetragen oder die Unrichtigkeit dem Erwerber bekannt ist. Ist der Berechtigte in der Verfügung über ein im Grundbuch eingetragenes Recht zu Gunsten einer bestimmten Person beschränkt, so ist die Beschränkung dem Erwerber gegenüber nur wirksam, wenn sie aus dem Grundbuch ersichtlich oder dem Erwerber bekannt ist.

Ist zu dem Erwerbe des Rechtes die Eintragung erforderlich, so ist für die Kenntniß des Erwerbers die Zeit der Stellung des Antrags auf Eintragung oder, wenn die nach §. 873 erforderliche Einigung erst später zu Stande kommt, die Zeit der Einigung maßgebend.

- Antragsprinzip:  
Grundsätzlich wird das Grundbuchamt nur auf 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 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.
- Rang:  
Mehrere Anträge in der selben Grundbuchsache werden in der Reihenfolge ihres Eingangs erledigt. Die frühere Eintragung geht der späteren vor.
- Einsichtsrecht:  
Jeder, der ein berechtigtes Interesse an der Einsicht in das Grundbuch geltend machen kann, hat einen Anspruch auf Einsicht (z. B. Kreditgeber, der ein Darlehen an einen Grundeigentümer gewähren will).



## Die Akteure

Die Grundbuchführung obliegt in Bayern fast ausschließlich dem Rechtspfleger. Er trifft die Entscheidungen selbständig. Lediglich in wenigen Ausnahmefällen wird der Grundbuchrichter tätig.



Die technische Seite der Grundbuchführung übernehmen die Beamten des mittleren Dienstes und die Angestellten. Die Beamten des mittleren Dienstes können als Urkundsbeamte der Geschäftsstelle gewisse Eintragungen, die nicht mit

Rechtsänderungen verbunden sind, selbst vornehmen. Sie entscheiden im Regelfall auch über die Gestattung der Einsicht in das Grundbuch.



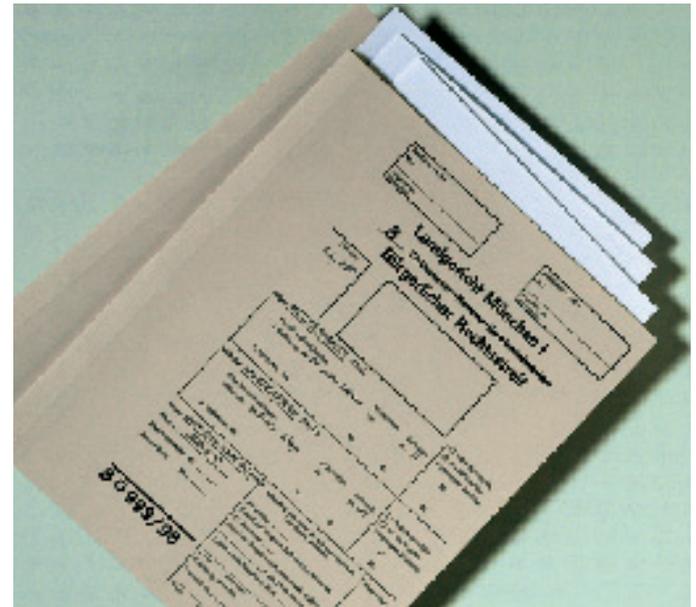
Zwar sind die Notare an der Führung des Grundbuchs nicht unmittelbar beteiligt, jedoch wäre ein geordneter Grundstücksverkehr ohne die beurkundende Tätigkeit der Notare nicht denkbar.

## Manchmal lässt sich trefflich streiten

Die Entscheidungen des Rechtspflegers und des Grundbuchrichters können grundsätzlich mit der unbefristeten Beschwerde zum Landgericht angefochten werden. Das Grundbuchamt erhält zuvor die Möglichkeit, seine Entscheidung abzuändern.

Gegen die Entscheidung des Landgerichts im Beschwerdeverfahren ist das Rechtsmittel der weiteren Beschwerde zum Oberlandesgericht gegeben.

Erfolgte Eintragungen können allerdings nicht auf diesem Weg angefochten werden. Die Frage, ob das Grundbuch berichtigt werden muss, ist vielmehr durch einen Rechtsstreit vor den ordentlichen Gerichten nach den Grundsätzen der Zivilprozessordnung zu klären.



## Andere Länder, andere Sitten

In weiten Bereichen des angloamerikanischen Rechts geht das Eigentum an einem Grundstück schon mit Abschluss des Vertrages ohne Eintragung in ein Register auf den Erwerber über. Eine Eintragung in das „register of deeds“ ist freigestellt, sie genießt auch keinen öffentlichen Glauben, sondern hat nur rangwahrende Wirkung.



In den Staaten des britischen Commonwealth findet sich daneben das so genannte Torrens-System, das aufgrund seiner Gutgläubensfunktion dem deutschen Grundbuch nahe kommt (Hauptgeltungsbereich: Australien).

In Frankreich, Belgien, Italien und Spanien kann das Eigentum an Grundstücken durch formlosen Kaufvertrag erworben werden. Eine Registereintragung in diesen Staaten ist zwar möglich, sie hat aber bei weitem nicht die rechtlichen Folgen wie die deutsche Grundbucheintragung.

Vergleichbare oder ähnliche Grundbuchsysteme wie in Deutschland gibt es in Österreich, in der Schweiz, in Südtirol, in Elsass-Lothringen und in den Niederlanden.

Insbesondere die osteuropäischen Staaten orientieren sich bei der Neufassung ihrer Zivilrechtsordnungen an dem deutschen Grundbuchsystem. Zu nennen sind hier beispielsweise Polen, die Tschechische Republik, die Slowakische Republik, Ungarn sowie die Nachfolgestaaten des ehemaligen Jugoslawien und Russland.

In den letzten Jahren wurde in der Mongolei mit der Unterstützung Bayerns ein elektronisches Grundbuchsystem errichtet.

# Das Grundbuch in Zahlen

|           | Rechtspfleger | Urkundsbeamte<br>der Geschäftsstelle |
|-----------|---------------|--------------------------------------|
| München*  | 230           | 169                                  |
| Nürnberg* | 100           | 70                                   |
| Bamberg*  | 80            | 62                                   |
|           | <hr/> 410     | <hr/> 301                            |

- Zahl der Grundbuchblätter: ca. 5,5 Mio.  
(ca. 60 Mio. Seiten)
- Zahl der Flurstücke: ca. 10,3 Mio.
- Zahl der Eintragungen 2006 (eingereichte Urkunden):

---

|   |         |
|---|---------|
| Begründung und Veränderung<br>von Eigentum und Erbbaurecht:               | 322.185 |
| Änderungen in Abt. II und III:  | 655.404 |
| Begründung, Aufteilung und Veränderung<br>von Wohnungs- und Teileigentum: | 14.044  |

---

- Zahl der PC-Arbeitsplätze: ca. 1.300
- Online-Abfrageverfahren:  
Zahl der Teilnehmer: über 1.800  
Zahl der monatlichen Abrufe: ca. 200.000
- Grundbuchdaten (nach Abschluss Umstellung):  
2,7 Terabyte (tera <griech.>: 10<sup>12</sup>,  
das Billionenfache)

\* jeweils: Oberlandesgerichtsbezirk

### Hinweis

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern im Zeitraum von 5 Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien, sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung.

Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Staatsregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.

Den Parteien ist es gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

Herausgeber:  
Bayerisches Staatsministerium der Justiz  
– Referat für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit –  
Prielmayerstraße 7, 80097 München  
Stand Oktober 2007

Grafik-Design:  
Marion und Rudolf Schwarzbeck, Gauting

Bilder:  
Seite 10 / 13 / 14 / 15 / 21 / 22 Alexandra v. Voithenberg, München;  
Übrige Bilder: Bayerisches Staatsministerium der Justiz, München

Druck:  
Druckerei Neubert GmbH, Bayreuth

Gedruckt auf umweltfreundlichem Papier  
aus ca. 50 % Abfallpapier und chlorfrei gebleicht



Wollen Sie mehr über die Arbeit der Bayerischen Staatsregierung wissen?

BAYERN | DIREKT ist Ihr direkter Draht zur Bayerischen Staatsregierung.  
Unter Telefon 01 80 1-20 10 10

(3,9 Cent pro Minute  
aus dem dt. Festnetz; abweichende Preise  
aus Mobilfunknetzen)

oder per E-Mail unter  
[direkt@bayern.de](mailto:direkt@bayern.de)

erhalten Sie Informationsmaterial  
und Broschüren,  
Auskunft zu aktuellen Themen  
und Internetquellen  
sowie Hinweise zu Behörden,  
zuständigen Stellen  
und Ansprechpartnern bei der  
Bayerischen Staatsregierung.

**Die Servicestelle  
kann keine Rechtsberatung  
in Einzelfällen geben.**