



Amtsgericht Geldern		Grundbuch von Geldern			Blatt 10000		Bestandsverzeichnis	
Laufende Nummer der Grund-	Bisherige laufende Nummer der Grund-	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte						
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegen-schaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage		
1								

Amtsgericht Geldern		Grundbuch von Geldern			Blatt 10000		Erste A	
Laufende Nummer der Ein-tragungen	Eigentümer			Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis		Grundlage d		
	1							

Amtsgericht Geldern		Grundbuch von Geldern			Blatt 10000		Lasten und Beschränkungen	
Laufende Nummer der Ein-tragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis							

Amtsgericht Geldern		Grundbuch von Gelde		
Laufende Nummer der Ein-tragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypoth	
1	2	3		
1	1,2	50.000,-- €	Fünzigtausend Euro Grundsch	
Geldern. Die jewei-ligen Eigentümer sind der sofortigen zwan-				
20. Januar 2000 unter Bezugna				

Was Sie über das Grundbuch wissen sollten.

Inhalt

1. Begriff und Bedeutung	3
2. Aufbau des Grundbuchs	3
3. Verfahren des Grundbuchamtes	6
4. Eintragung	6
5. Löschung	7
6. Einsicht in das Grundbuch	8
7. Die rechtliche Bedeutung der Eintragung	10
a. Eintragung und Entstehung der Rechte	11
b. Rang der Rechte	11
c. Der gute Glaube an den Inhalt des Grundbuches	14

1. Begriff und Bedeutung

Grund und Boden sind ein Gut, das nicht vermehrt werden kann und das wegen seiner Knappheit wertvoll ist. Dem Eigentum an Grundstücken kommt daher besondere Bedeutung zu. Grundstücke werden bevorzugt als Sicherheiten für Kredite in der Form der Hypothek oder Grundschuld verpfändet. Ferner können andere dingliche Belastungen oder Verfügungsbeschränkungen bestehen.

Für den Rechtsverkehr ist es daher wichtig, die wesentlichen Rechtsverhältnisse eines Grundstückes zuverlässig und verbindlich festzuhalten. Diesem Zweck dient das Grundbuch. Dieses ist ein bei den Amtsgerichten geführtes Register für die Grundstücke eines Gemeindebezirks, der in mehrere Grundbuchbezirke unterteilt sein kann.

Das „Grundbuch“ besteht aus Grundbuchblättern. Auf diesen werden im Regelfall alle Grundstücke verzeichnet, die einer Person im Bezirk des Grundbuches gehören. Außer für Grundstücke wird für Erbbaurechte und regelmäßig auch für Wohnungs- und Teileigentum jeweils ein besonderes Grundbuchblatt angelegt. Sämtliche Grundbuchblätter desselben Grundbuchbezirks erhalten fortlaufende Nummern. Seit Februar 2007 sind alle Grundbücher in Nordrhein- Westfalen auf die elektronische Grundbuchführung umgestellt. Die früher bestehenden Papiergrundbücher wurden eingescannt und in ein elektronisches Grundbuch überführt. Der Grundbuchinhalt selbst blieb dabei unverändert.

2. Aufbau des Grundbuchs

Jedes Grundbuch besteht aus 5 Teilen:

Die **Aufschrift** bezeichnet das Amtsgericht, das das Grundbuch führt, den Grundbuchbezirk und die Nummer des Blattes (z. B. Amtsgericht Düsseldorf, Grundbuch von Oberbilk, Blatt 22222).

Im **Bestandsverzeichnis** sind unter je einer laufenden Nummer die Grundstücke aufgeführt, die einer Person gehören. Dabei werden die Grundstücke mit den von

den Katasterämtern mitgeteilten Angaben nach Gemarkung, Flur und Flurstück bezeichnet (z. B. Gemarkung Düsseldorf-Altstadt, Flur 5, Flurstück 312). Zusätzlich werden Wirtschaftsart (z. B. Betriebsfläche und Freifläche, Landwirtschaftsfläche), Lage (z. B. Straße und Haus-Nr.) und Größe des Grundstückes ausgewiesen. Im Bestandsverzeichnis werden auch subjektiv dingliche Rechte (z. B. Überfahrtsrechte, die den jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümern eines Grundstückes an einem anderen Grundstück zustehen) und in der Regel Miteigentumsanteile von Grundstücken (z. B. an der gemeinsamen Zufahrt zu mehreren Reihenhausgrundstücken) eingetragen.

In **Abteilung I** wird eingetragen, wem das Grundstück gehört (Eigentum), bei mehreren Personen gegebenenfalls unter Angabe des sie verbindenden Rechtsverhältnisses (z. B. „als Miteigentümer zu je 1/2“ oder „in Erbengemeinschaft“). Ferner wird die Grundlage des Eigentumserwerbs angegeben. Das ist beispielsweise bei einem Erwerb aufgrund eines Kauf- oder Schenkungsvertrages die datumsmäßig bezeichnete Einigung der Parteien über die Rechtsänderung (Auflassung), bei einem Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren der Zuschlagsbeschluss, bei einem Erwerb im Wege der Erbfolge der zum Nachweis vorgelegte Erbschein.

In **Abteilung II** werden eingetragen:

a) Alle Belastungen des Grundstückes mit Ausnahme von Hypotheken, Grund- und Rentenschulden. Hierher gehören z.B. Überfahrtsrechte Dritter, das Altenteil, das Wohnrecht, der Nießbrauch und die zur Sicherung einer Rente eingetragene Reallast.

b) Beschränkungen des Verfügungsrechts der Eigentümerin bzw. des Eigentümers: Beschränkungen des Verfügungsrechts sind z. B. der Vermerk über die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Person, der das Grundstück gehört, ebenso Vermerke über Nacherbfolge, Testamentsvollstreckung oder die Anordnung der Zwangsversteigerung des Grundstückes.

c) Das Eigentum betreffende Vormerkungen und Widersprüche: Eine Vormerkung ist ein Sicherungsmittel, das eine künftige Rechtsänderung ankündigt und diese jedem, der Einsicht nimmt, ankündigt. Ein Beispiel: Zwischen dem Abschluss eines notariellen Kaufvertrages und der Umschreibung des Eigentums vergeht oft längere Zeit (z. B. bis die Finanzierung geregelt ist und behördliche Genehmigungen und Unbedenklichkeitsbescheinigungen vorliegen). In dieser Zeit könnte das Grundstück von Verkäuferseite noch wirksam an Dritte übereignet werden. Um Käufer hiergegen zu sichern, kann vereinbart werden, dass zu ihren Gunsten eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung eingetragen wird.

Ein Widerspruch ist ein förmlicher Vermerk, der die Richtigkeit des Grundbuchinhalts in Frage stellt. Ein Beispiel: Nach dem Tod der bisherigen Eigentümerin sind die gesetzlichen Erben als Eigentümer eingetragen worden. Nachträglich wird ein Testament der früheren Eigentümerin gefunden, in dem sie eine dritte Person als Erben einsetzt. Hier könnte diese Person einen Widerspruch gegen das Eigentum der gesetzlichen Erben eintragen lassen, um einen gutgläubigen Erwerb zu verhindern (s.u.).

d) Hinweise auf Enteignungs- und andere Verfahren, die das Grundstück betreffen (z. B. städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsverfahren).

In Abteilung **Abteilung III** werden Hypotheken, Grund- und Rentenschulden einschließlich der sich auf diese Rechte beziehenden Vormerkungen und Widersprüche eingetragen. Hypothek und Grundschuld sind Grundpfandrechte. Sie geben der Gläubigerschaft das Recht auf Zahlung einer bestimmten Summe „aus dem Grundstück“. Diese Zahlung erfolgt, wenn nicht freiwillig gezahlt wird, durch Zwangsvollstreckung (Zwangsvorsteigerung, Zwangsverwaltung). Hypothek und Grundschuld unterscheiden sich etwas in der rechtlichen Verknüpfung mit der Forderung, die durch dieses Recht gesichert wird.

3. Verfahren des Grundbuchamtes

Das Grundbuch wird von dem beim Amtsgericht eingerichteten Grundbuchamt geführt. Zuständig sind dort die Rechtspflegerinnen und Rechtspfleger (vgl. dazu das Faltblatt: Was Sie über Rechtspflegerinnen und Rechtspfleger wissen sollten) und die Urkundsbeamtinnen und -beamten der Geschäftsstelle. Das Verfahren des Grundbuchamtes richtet sich nach der Grundbuchordnung und einigen ergänzenden Vorschriften.

4. Eintragung

Grundsätzlich wird im Grundbuch nur etwas eingetragen, wenn diejenigen, deren Rechte durch die Eintragung betroffen werden, dies bewilligt haben. Die Eintragung einer Hypothek oder Grundschuld bedarf der Bewilligung durch die Eigentümerin bzw. den Eigentümer. Soll das Eigentum am Grundstück auf eine andere Person übertragen und im Grundbuch umgeschrieben werden, so muss die alte Eigentümerin bzw. der alte Eigentümer die Umschreibung bewilligen. Bei Eigentumsumschreibungen muss außerdem nachgewiesen werden, dass sich Veräußerer- und Erwerberseite in notarieller Form über den Eigentumsübergang geeinigt haben.

In bestimmten Fällen wird auch auf Ersuchen eines Gerichts (z. B. Insolvenzvermerk, Zwangsversteigerungsvermerk) oder einer Behörde (z. B. Vermerke über Sanierungsverfahren) eingetragen. Eine Zwangshypothek kann auch auf Antrag von Gläubigern, die einen vollstreckbaren Titel über eine Geldforderung gegen die Eigentümerin bzw. den Eigentümer haben, eingetragen werden.

Das Grundbuchamt nimmt eine Eintragung nur vor, wenn ihm die Eintragungsbewilligung und etwaige sonstige zu der Eintragung erforderlichen Erklärungen durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen werden. Das bedeutet praktisch, dass die Erklärungen von Privatleuten notariell beurkundet oder notariell beglaubigt sein müssen. Die deshalb aufzusuchenden Notariate können auch Auskunft geben über etwaige Möglichkeiten einer Gebührenbefreiung oder

-ermäßigung (z. B. bei Neubauten; zum Umfang der Tätigkeiten von Notarinnen und Notaren bei Grundstücksgeschäften vgl. das Faltblatt: Was Sie über das Notariat wissen sollten). Grundsätzlich sind die Tätigkeiten des Grundbuchamtes und der Notariate kostenpflichtig.

5. Löschung

Erlöschene Rechte oder Beschränkungen werden „gelöscht“. Das bedeutet nicht, dass sie völlig verschwinden oder unkenntlich gemacht werden. Eine Eintragung wird vielmehr „gelöscht“, indem ein Vermerk eingetragen wird, dass die betreffende Eintragung gelöscht ist. Außerdem wird die „gelöschte“ Eintragung der besseren Übersicht halber „gerötet“. Rot unterstrichene Eintragungen im Grundbuch sind daher nicht besonders wichtig, sondern erledigt. Auf den Grundbuchausdrucken des elektronischen Grundbuchs erscheinen diese ursprünglich roten Unterstreichungen in schwarzer Farbe. Durch die Rötung bleiben erledigte Eintragungen im Grundbuch sichtbar. Das gilt auch für Eintragungen, die der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer unangenehm sind und die, selbst wenn sie erledigt sind, Banken bei Kreditverhandlungen misstrauisch machen (z. B. Insolvenz- oder Zwangsversteigerungsvermerke, Zwangshypotheken).

Erledigte Eintragungen werden – von Ausnahmen abgesehen – vom Grundbuchamt nicht von Amts wegen gelöscht, sondern nur auf Antrag von Beteiligten. Die hierfür erforderlichen Bewilligungen und sonstigen zu der Löschung erforderlichen Erklärungen (insbesondere die Zustimmungserklärungen von Eigentümerinnen und Eigentümern zur Löschung einer getilgten Hypothek oder Grundschuld) bedürfen ebenfalls der notariellen Beurkundung oder notariellen Beglaubigung.

Um das Grundbuchblatt „sauber“ zu halten, kann es sich für die Eigentümerin bzw. den Eigentümer empfehlen, die Löschung erledigter Eintragungen zu beantragen, selbst wenn das Gerichts- und Notarkosten verursacht. In dem Zeitpunkt, in dem das durch Hypothek

gesicherte Darlehen zurückgezahlt wird, wird die Gläubigerin bzw. der Gläubiger die Löschungsbewilligung für die Hypothek problemlos erteilen. Jahrzehnte später gibt es diese alten Gläubigerinnen oder Gläubiger aber vielleicht nicht mehr. Dann wird die Löschung schwierig und langwierig. Das kann sich ärgerlich auswirken, wenn das Grundstück rasch verkauft oder belastet werden soll und dies von Käufer- oder Kreditgeberseite von der vorherigen Löschung der alten Hypothek abhängig gemacht wird. Auch wenn getilgte Hypotheken und Grundschulden aus Gründen der Rangwahrung (s.u.) nicht gelöscht werden sollen, kann es daher zweckmäßig sein, die Löschungsbewilligung der Gläubiger einzuholen und – zusammen mit den etwa vorhandenen Hypotheken- und Grundschuldbriefen – sicher aufzubewahren.

6. Einsicht in das Grundbuch

Seit 2007 wird das Grundbuch in Nordrhein - Westfalen elektronisch geführt. Es kann daher nicht mehr in Papierform „eingesehen“ werden, sondern es wird grundsätzlich auf Computerbildschirmen sichtbar gemacht und bei Bedarf ausgedruckt. Ausdrucke können kostenpflichtig erworben werden. Ein unbeglaubigter „einfacher“ Ausdruck kostet 10,00 €, ein beglaubigter „amtlicher“ Ausdruck 18,00 €.

a. Einsichtnahme nur bei berechtigtem Interesse

Nach § 12 der Grundbuchordnung ist die Einsicht in das Grundbuch nur solchen Personen gestattet, die ein berechtigtes Interesse darlegen. Soweit sie ein Recht auf Einsicht haben, können sie auch die Erteilung eines einfachen oder amtlichen Ausdrucks verlangen. Ein berechtigtes Interesse liegt vor, wenn die Person, die in das Grundbuch Einsicht nehmen will, ein verständliches, durch die Sachlage gerechtfertigtes Interesse verfolgt. Es reicht aus, dass zur Überzeugung des Grundbuchamtes sachliche Gründe vorgetragen werden, welche die Verfolgung unbefugter Zwecke oder bloßer Neugier ausgeschlossen erscheinen lassen.

b. Internetgrundbucheinsicht

Eigens hierfür zugelassene Personen können in Nordrhein-Westfalen im Übrigen auch per Internetabruf in das Grundbuch Einsicht nehmen. Zuständige Genehmigungsbehörde, die die rechtlichen Voraussetzungen einer Zulassung prüft, ist in Nordrhein-Westfalen der Direktor des Amtsgerichts Hagen.

Die Genehmigung kann jeweils erteilt werden, wenn die Einsichtnahmen des Teilnehmers über das automatisierte Abrufverfahren unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Interessen der betroffenen dinglich Berechtigten wegen der Vielzahl der Übermittlungen oder wegen ihrer besonderen Eilbedürftigkeit angemessen ist.

Zu unterscheiden sind dabei das uneingeschränkte und das eingeschränkte automatisierte Grundbuchabrufverfahren. Zugang zum uneingeschränkten automatisierten Grundbuchabrufverfahren können Behörden, Gerichte, Notarinnen, Notare und öffentlich bestellte Vermessungsingenieurinnen/-ingenieure erhalten. Die Zulassung zum eingeschränkten Abrufverfahren können auch andere Nutzer erhalten, beispielsweise Banken und Angehörige der Rechtsanwaltschaft. Im Gegensatz zu Teilnehmerinnen und Teilnehmern des uneingeschränkten Grundbuchabrufverfahrens haben sie jedoch bei der jeweiligen Recherche den Grund des berechtigten Interesses konkret anzugeben.

Über die Internet-Grundbucheinsicht kann aber nicht nur der Grundbuchinhalt eingesehen werden. Sofern Eingänge zu diesem Grundbuch vorliegen, kann auch deren Eingang über die Antragsliste mit Angabe des Notariats, der Urkundsnummer und dem Eingangsdatum angezeigt werden. Zusätzlich kann das Datum der letzten Eintragung in diesem Grundbuch abgerufen werden. Der Online-Dienst bietet ferner die Möglichkeit, über Flurstücksangaben nach den zugehörigen Grundbüchern zu recherchieren. Außerdem kann, unterschieden nach natürlicher und juristischer Person, über Angaben zur Person festgestellt werden, in welchen Grundbüchern diese

als Eigentümer eingetragen ist. Die Internet-Grundbucheinsicht ermöglicht auch, über das Internet Grundbuchausdrucke zu bestellen.

Zudem ist in Nordrhein-Westfalen eine direkte Verbindung des elektronischen Grundbuchs mit den Geodateninformationssystemen (GIS) realisiert. Für das jeweilige Grundbuch können daher die entsprechenden Liegenschaftskarten abgerufen werden.

Auch die Internet-Grundbucheinsicht ist gebührenpflichtig. Die Gebühren richten sich nach dem Gebührenverzeichnis zu § 2 Abs. 1 des Gesetzes über die Kosten im Bereich der Justizverwaltung (JVKostO). Im eingeschränkten Abrufverfahren fällt danach eine einmalige Einrichtungsgebühr von 50,00 € an. Für jeden Abruf eines Grundbuchblattes entsteht sodann in beiden Abrufverfahren jeweils eine Gebühr von 8,00 €, für jeden bestellten Ausdruck entsteht eine Gebühr von 10,00 € bzw. 18,00 €. Alle anderen Abrufe und Recherchen sind kostenfrei.

Näheres zur Internet-Grundbucheinsicht und zu dem Genehmigungsverfahren nebst Antragsformularen kann den Internetseiten www.justiz.nrw.de (Menüpunkt Justizministerium, Online-Verfahren/Projekte, Projekte für Partner der Justiz, Internet-Grundbucheinsicht), www.solumstar.nrw.de und www.grundbuchportal.de (Menüpunkt Nordrhein-Westfalen) entnommen werden. Für weitere Informationen steht Ihnen ferner der Direktor des Amtsgerichts Hagen als Zulassungsbehörde NRW für die Internet-Grundbucheinsicht zur Verfügung: Telefonnummer: 02331/985-391

Faxnummer: 02331/985-749

E-Mail Adresse: websolumstar@ag-hagen.nrw.de

7. Die rechtliche Bedeutung der Eintragung

Das Grundbuch hat nicht nur die Bedeutung, eine zuverlässige Übersicht über die an einem Grundstück bestehenden Rechte zu geben. Vielmehr sind auch Entstehung, Rangfolge und Fortbestand dieser Rechte in der Regel von der Eintragung abhängig.

a. Eintragung und Entstehung der Rechte

Zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück, zu Belastungen eines Grundstücks mit einer Hypothek oder Grundschuld sowie zur Übertragung oder Belastung eines solchen Rechts ist die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch erforderlich. Eigentum an einem Grundstück erwirbt man daher nicht schon durch die Einigung mit der alten Eigentümerin bzw. dem alten Eigentümer über den Eigentumsübergang (Auflassung), sondern erst mit der Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch.

Für die wirksame Bestellung einer Hypothek oder Grundschuld ist neben der Eintragung im Grundbuch auch erforderlich, dass eine besondere Urkunde ausgestellt wird (Hypothekenbrief, Grundschuldbrief). Dieser Brief muss der Erwerberin bzw. dem Erwerber übergeben oder die Übergabe durch eine besondere Vereinbarung ersetzt werden. Der Eintragungsgrundsatz wird in einigen Sonderfällen, insbesondere bei Rechtsnachfolge kraft Gesetzes oder Staatsaktes, durchbrochen: Wenn z. B. die alte Eigentümerin stirbt, erwerben ihre Erbinnen und Erben kraft Gesetzes Eigentum und werden im Wege der Grundbuchberichtigung in das Grundbuch eingetragen. Im Zwangsversteigerungsverfahren wird das Eigentum bereits mit dem Zuschlag und nicht erst mit seiner nachfolgenden Eintragung im Grundbuch erworben. Soweit über Hypotheken oder Grundschulden Briefe erteilt sind, ersetzt bei der Übertragung dieser Rechte die Übergabe des Briefes die Eintragung. Außerdem ist eine schriftliche Abtretungserklärung erforderlich.

b. Rang der Rechte

Die Rangverhältnisse unter den verschiedenen Rechten werden, soweit sie in einer Abteilung eingetragen sind, durch ihre Reihenfolge bestimmt. Soweit die Rechte in verschiedenen Abteilungen eingetragen sind, hat das unter Angabe eines früheren Tages eingetragene Recht den Vorrang. Der Rang spielt eine besondere Rolle bei den Hypotheken und Grundschulden: Wenn der Erlös bei

der Zwangsversteigerung nicht ausreicht, um alle Hypotheken und Grundschulden zu tilgen, werden nicht alle Gläubiger mit einem gleichen Bruchteil befriedigt, sondern zuerst die/der erste vollständig, dann die/der zweite usw., bis der Erlös erschöpft ist.

Die rangletzten Gläubigerinnen und Gläubiger gehen bei der Zwangsversteigerung nicht selten leer aus. Wer also Geld gegen Sicherheiten im Grundbuch verleiht, kann sich nicht allein darauf verlassen, dass zu seinen Gunsten ein Recht im Grundbuch eingetragen wird. Sie bzw. er muss auch bedenken, welchen Erlös das belastete Grundstück bei einer Zwangsversteigerung wohl erzielen wird und welche Rechte ihr/ihm im Rang vorgehen. Gesichert ist man nur, wenn der mit einiger Sicherheit zu erwartende Erlös hoch genug ist, um nach Auszahlung im Rang besser stehender Gläubigerschaft noch die eigene Forderung zu befriedigen. Diese Prüfung nimmt das Grundbuchamt den Beteiligten nicht ab. Ein 1.000 qm großes Grundstück kann nichts oder viele Millionen Euro wert sein, je nachdem wo es liegt, wie es bebaut ist und wie der Grundstücksmarkt Lage und Bebauung bewertet. Es kann vereinbart und eingetragen werden, dass im Grundbuch eingetragene Gläubigerinnen und Gläubiger oder sonstige Berechtigte anderen Personen den Vorrang einräumen und selbst mit ihren Rechten im Rang zurücktreten. Dann gehen diese aber auch bei der Zwangsversteigerung vor, was die Sicherung der zurücktretenden Gläubigerinnen und Gläubiger völlig entwerthen kann.

Bedeutung kann der Rang aber auch für Wohnrechte haben: So übertragen vielfach ältere Menschen ihr Hausgrundstück gegen Gewährung eines Wohnrechts, Altenteils oder einer Rente. Soll das Grundstück nunmehr beliehen und mit einem Grundpfandrecht belastet werden, sind bei Banken häufig bessere Konditionen für das Darlehen zu erlangen, wenn das entsprechende Grundpfandrecht an erster Stelle, also mit Rang vor dem Wohnrecht, dem Altenteil oder der Reallast für die Rente eingetragen wird.

Soweit in solchen Fällen vor allem ältere Menschen, die Inhaber eines Wohnrechts sind, von der neuen Eigentümerin bzw. dem neuen Eigentümer gebeten werden, der Kreditsicherheit für ein Darlehen der Bank den Vorrang zu gewähren und selbst zurückzutreten, ist Vorsicht geboten. Denn das Wohnrecht usw., das zur Sicherung der früheren Eigentümer eingetragen worden ist, kann durch den Rangrücktritt wertlos werden. Im Falle der Zwangsversteigerung aus einem im Rang vorgehenden Grundpfandrecht würde ein nachrangiges Wohnrecht nämlich grundsätzlich erlöschen. Berechtigte eines Wohnrechtes, eines Altenteils oder einer Reallast sollten daher hellhörig werden, wenn neue Eigentümerinnen oder Eigentümer sie bitten, beim Notar eine Erklärung zu unterschreiben.

NRW-Justiz: Grundbuchverfahren

http://www.justiz.nrw.de/Gerichte_Behoerden/ordentliche_gerichte/FGG/Einzelverfahren/Grundbuchverfahren/index.php

Justiz-ONLINE
Justizportal Nordrhein-Westfalen

STARTSEITE JUSTIZMINISTERIUM BÜRGERSERVICE GERICHTE UND BEHÖRDEN BIBLIOTHEK

Die Justiz des Landes Nordrhein-Westfalen

Standort: » Startseite » Gerichte und Behörden » » Einzelverfahren » Grundbuchverfahren

Gerichte

- Zivilgerichtsbarkeit
- Familiengericht
- Freiwillige Gerichtsbarkeit
- Aktuelles zum FamFG
- Einzelverfahren
- Strafgerichtsbarkeit
- Fachgerichte
- Staatsanwaltschaft
- Justizvollzug des Landes Nordrhein-Westfalen
- Justiz im WWW
- Anschriften
- Zahlen/Fakten
- Stellenmarkt

Grundbuchverfahren

Bedeutung und Funktion des Grundbuchs, Aufgaben, Zuständigkeiten

Inhaltsverzeichnis

- [Aufbau des Grundbuchs](#)
- [Erteilung von Abschriften \(Bedeutung, Unterschied einfache / beglaubigte Abschrift, Berechtigung\)](#)
- [Eintragung von Veränderungen](#)
- [Begründung, Änderung, Belastung und Aufhebung von Rechten an einem Grundstück](#)
- [Berechtigung des Grundbuches](#)

Aufbau des Grundbuches

Das Grundbuch ist gegliedert in:

- **Aufschrift:** Benennung des Amtsgerichts, Grundbuchbezirks und die Blattnummer, gegebenenfalls darüber hinaus Kennzeichnung als Erbbaugrundbuch, Wohnungsgrundbuch oder Teileigentumsgrundbuch, als Hof nach der Hofordnung o.ä.
- **Bestandsverzeichnis:** die in dem Grundbuchblatt erfassten Grundstücke sind in Übereinstimmung mit dem Kataster nach Gemarkung, Flur und Flurstück, Lage und Größe bezeichnet
- **Erste Abteilung:** Eigentumsverhältnisse
- **Zweite Abteilung:** Verfügungsbeschränkung des Eigentümers, Dienstbarkeiten wie Wohnungsrecht, Wegerecht, Leitungsrecht oder auch Reallast, Nießbrauchrecht
- **Dritte Abteilung:** Grundschulden, Hypotheken, Rentenschulden
- **Die in der zweiten und dritten Abteilung eingetragenen Rechte stehen zueinander in Rangpositionen:**
- **Ein vorrangiges Recht hat gegenüber einem nachrangigen im Falle einer Zwangsversteigerung bessere Aussichten auf eine Befriedigung der Ansprüche.**
- **Der Rang bestimmt sich nach der Reihenfolge der Eintragungen oder - wenn die Rechte in verschiedenen Abteilungen eingetragen sind - nach dem Tag der Eintragung.**

Erteilung von Abschriften (Bedeutung, Unterschied einfache / beglaubigte Abschrift, Berechtigung)

Den Nachweis über den genauen aktuellen Grundbuchstand führt eine Abschrift oder - beim elektronisch geführten Grundbuch - ein Ausdruck aus dem Grundbuch. Auf Antrag werden sie demjenigen erteilt, der ein berechtigtes Interesse darlegt. Trifft jemand als Bevollmächtigter auf, so sollte dies durch eine schriftliche Vollmachtserklärung des Berechtigten belegt werden.

Auf einfachen Abschriften und Ausdrücken wird der Tag angegeben, an dem sie gefertigt bzw. abgerufen worden sind. Auf Antrag wird die Abschrift beglaubigt. Die Beweiskraft einer solchen Abschrift ist größer als die einer einfachen Abschrift. Beim elektronisch geführten Grundbuch gilt ein Ausdruck, der als „amtlicher Ausdruck“ bezeichnet und mit Siegel und (nicht unterschriebenem) Beglaubigungsvermerk versehen ist, als beglaubigte Abschrift; hierbei kann das Dienstsiegel auch maschinell eingedruckt sein.

Eintragung von Veränderungen

c. Der gute Glaube an den Inhalt des Grundbuches

Ist im Grundbuch für eine Person ein Recht eingetragen, so wird gesetzlich vermutet, dass ihr das Recht zusteht. Der oder die eingetragene Berechtigte braucht danach im Streitfall sein Recht nicht zu beweisen. Es ist vielmehr Sache der Gegenseite, das Gegenteil zu beweisen. Ist ein im Grundbuch eingetragenes Recht gelöscht, so wird vermutet, dass das Recht nicht (oder nicht mehr) besteht.

Viel wichtiger aber ist Folgendes: **Zugunsten der Person, die ein Recht an einem Grundstück oder ein Recht an einem solchen Recht (z. B. ein Pfandrecht an einer Hypothek) erwirbt, gilt der Inhalt des Grundbuches selbst dann als richtig, wenn er tatsächlich falsch ist. Etwas anderes gilt nur dann, wenn ein Widerspruch gegen die Richtigkeit eingetragen ist oder die erwerbende Person definitiv weiß, dass das Grundbuch unrichtig ist.**

Wenn in dem oben erwähnten Fall die eingetragenen gesetzlichen Erben vor Eintragung des Widerspruchs das Grundstück verkaufen und das Eigentum auf die Erwerber übertragen, so werden die Erwerber mit der Eintragung Eigentümer, nicht eingetragene Testamentserben verlieren dagegen ihr Eigentum. Man darf sich daher auf den Inhalt des Grundbuches insoweit verlassen, als eingetragene Rechte bestehen oder nicht eingetragene, aber eintragungsfähige Rechte nicht bestehen. Das gilt lediglich nicht für solche Rechte, die nicht im Grundbuch eingetragen werden können, aber gleichwohl gewissermaßen am Grundstück haften (z. B. Anliegerbeiträge, öffentlich-rechtliche Baubeschränkungen und Baulasten). Weitere Informationen zu Bedeutung und Funktion des Grundbuchs, den Aufgaben und Zuständigkeiten des Grundbuchamtes finden Sie im „Bürgerservice“ des Justizportals www.justiz.nrw.de.

Herausgeber:
Justizministerium
des Landes Nordrhein-Westfalen
Justizkommunikation
40190 Düsseldorf
Info 29/Stand: September 2011



Alle Broschüren und Faltblätter des Justizministeriums finden Sie unter www.justiz.nrw.de (Infomaterial), dort ist auch ein Online-Bestellformular eingestellt.

Telefonisch können Sie alle Veröffentlichungen werktags zwischen 8.00 und 18.00 Uhr bestellen.

Nordrhein-Westfalen direkt
 **01803 100 110***
nrwdirekt@nrw.de

* 9 Cent/Minute aus dem dt. Festnetz – Mobilfunk max. 0,42 €/Minute

Druck:
jva druck+medien
Möhlendyck 50
47608 Geldern
druckerei@jva-geldern.nrw.de

