



Grundbuch

Der Gute Glaube an das Grundbuch

Das Grundbuch hat die Aufgabe, die Rechte an Grundstücken zu dokumentieren. Aus ihm geht hervor, wer Eigentümer eines Grundstücks ist, welche Rechte Dritter daran bestehen und welche Lasten und Beschränkungen auf dem Grundstück ruhen. Grundbücher gab es – wenn auch in anderer Form – bereits im Mittelalter. Inzwischen schreitet die Einführung des Elektronischen Grundbuchs immer weiter voran, in Sachsen ist sie inzwischen abgeschlossen.

Zur Führung der Grundbücher sind die Grundbuchämter bei den Amtsgerichten zuständig. Dort sind die Grundbücher geordnet nach Grundbuchbezirken und Grundbuchblättern.

Jedes Grundbuchblatt besteht aus mehreren Seiten, nämlich der Aufschrift, dem Bestandsverzeichnis und den Abteilungen I bis III. Die Aufschrift in Gestalt eines Deckblatts enthält u.a. Angaben zum Amtsgericht, bei dem das Grundbuch geführt wird, den Grundbuchbezirk und die Nummer des Blattes. Im Bestandsverzeichnis sind die zu diesem Blatt gehörenden Grundstücke mit den Katasterangaben wie Gemarkung, Flurstück und Größe aufgeführt. Wer Eigentümer eines Grundstücks ist, geht aus Abteilung I hervor. In den Abteilungen II und III schließlich werden die Rechte Dritter am Grundstück eingetragen, wobei Abt. III den Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden vorbehalten ist; in Abt. II werden alle sonstigen Lasten und Beschränkungen wie Dienstbarkeiten, Vorkaufsrechte und Verfügungsbeschränkungen eingetragen.

Der Inhalt des Grundbuchs genießt öffentlichen Glauben und dient der Bekanntgabe der Rechtsverhältnisse am Grundstück. Das heißt, dass die Eintragungen für und gegen jedermann wirken. Dazu zwei Beispiele:

1. Ist der Verkäufer eines Grundstücks im Grundbuch als Eigentümer eingetragen, so kann sich der Käufer auf die Richtigkeit dieser Eintragung verlassen. Er kann in Erfüllung des Kaufvertrages in „gutem Glauben“ Eigentümer werden, auch wenn tatsächlich das Grundstück nicht dem Verkäufer, sondern einem Dritten gehört hat.
2. Vereinbart der Eigentümer eines Grundstücks mit seinem Nachbarn, dass er den Weg auf dessen Grundstück mit benutzen darf, so wirkt diese Vereinbarung nur zwischen den Vertragschließenden. Veräußert z.B. der Nachbar sein Grundstück an einen Dritten, so muss der Erwerber die Benutzung des Weges nicht hinnehmen. Etwas anderes gilt, wenn das Wegerecht im Grundbuch vermerkt ist - die Juristen sprechen dann von „dinglicher“ Sicherung.

An diesen Beispielen ist erkennbar, wie wichtig es ist, vor dem Abschluss eines Grundstücksgeschäfts den Grundbuchinhalt festzustellen. Im Regelfall übernimmt diese Aufgabe der Notar, der die Beteiligten über seine Feststellungen informiert und seine Vertragsentwürfe entsprechend gestaltet.

Eintragungen ins Grundbuch erfolgen auf Antrag. Sie setzen weiterhin die Bewilligung desjenigen voraus, dessen Recht von ihnen betroffen ist. Diese sog. „Eintragungsbewilligung“ muss dem Grundbuchamt in notarieller oder notariell beglaubigter Urkunde vorgelegt werden.

Wer ein berechtigtes Interesse nachweist, kann Einsicht in das Grundbuch nehmen und Grundbuchauszüge verlangen. Zuständig dafür sind die Grundbuchämter. Die Notare setzen sich für eine Regelung ein, wonach künftig auch sie den Bürgerinnen und Bürgern Grundbucheinsicht ermöglichen können. Denn während die

Grundbuchämter immer mehr zentralisiert werden, gibt es auch in Bereichen, in denen das nächste Grundbuchamt weit entfernt liegt, einen oder mehrere Notare, die einen direkten Zugang zum Elektronischen Grundbuch haben.

Quelle: www.bundesnotarkammer.de.

