

3. Was die fleißigen Bürohelferlein besorgen: Daten und Unterlagen

3.1. Das Grundbuch

Das Grundbuch ist das *eigentumsrechtliche* Verzeichnis für Grundstücke. Das heißt, die verlässliche Aussage, die man dem Grundbuch entnehmen kann, ist, wer als Eigentümer eingetragen ist, außerdem die Rechte und Belastungen, die auf dem Grundbuch lasten. Als zusätzliche Information vorhanden, aber tatsächlich nicht amtlich verlässlich, ist die Größe des Grundstücks (Fläche).

Die Rechtsgrundlage zum Grundbuch findet sich im Bürgerlichen Gesetzbuch §§ 873-902. Dort wird erklärt, welche Eintragungen, Löschungen o.ä. aus welchem Grund zu machen sind.

Die *Grundbuchordnung* (GBO) regelt die Verfahrensweisen für den Umgang mit dem Grundbuch und die Einrichtung des Grundbuchamtes.

Die *Grundbuchverordnung* (GBV) regelt weitere Details, wie z.B. den genauen Aufbau der Grundbuchblätter etc.

Grundbücher werden von bestimmten Abteilungen bei den Amtsgerichten geführt. Diese Abteilungen werden *Grundbuchämter* genannt.

3.1.1. Die Struktur des Grundbuches

Da das Grundbuch ursprünglich aus *Blättern* bestand (inzwischen wird dazu übergegangen das Grundbuch computerisiert zu führen) die zu *Bänden* zusammengefasst wurden, wird seine Aufteilung auch heute noch so bezeichnet: Grundbuch Tempelhofer Vorstadt, Band 3, Blatt 9857.

Wir haben also ein zuständiges Amt. Dieses zuständige Amt bindet der Ordnung halber die Grundbuchblätter in Bänden⁶ – eine rein physikalische Zusammenfassung, es bedeutet keine rechtliche Unterscheidung. Diese einzelnen Grundbuchblätter beinhalten meistens mehrere Seiten (evtl. sogar mehrere physikalische Blätter).

In einem Grundbuchblatt kann es jetzt entweder ein einzelnes Grundstück geben (man spricht dann vom *Realfolium*⁷) oder mehrere desselben Eigentümers (dies wird

⁶ Manchmal gibt es keine Einteilung in Bände, sondern nur in Grundbuchblattnummern, da diese laufend nummeriert werden und die Aufteilung in Bände nur das Auffinden im Archiv erleichtert. Ist ein Grundbuchbezirk nicht sehr groß, dann erübrigt sich die Einteilung in Bände. Heutzutage gibt es aufgrund der mehr und mehr erfolgten Umstellung auf ein computerisiertes Grundbuch sowieso keine Bände mehr in dem Sinne.

⁷ lat. folium = Blatt

Was macht eigentlich ein Immobilien-Sachverständiger?

Ein einfaches Lehrbuch für Immobilienbesitzer über Immobilienbewertung und Verkehrswert

dann *Personalfolium*⁸ genannt, ist jedoch äußerst unüblich). Wenn es mehrere sind, dann werden sie laufend durchnummeriert: Grundbuch Tempelhofer Vorstadt, Band 3, Blatt 9857, Laufende Nr. 1.

Spricht man also davon, dass man „das Grundbuch einer Immobilie benötigt“, dann meint dies, exakt gesprochen, sein *Grundbuchblatt*: „Das Grundbuchblatt ist für das Grundstück als das Grundbuch im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs anzusehen.“ (§ 3, Abs 1 GBO)

3.1.2. Der Aufbau eines Grundbuchblattes


Ein Grundbuchblatt hat eine *Aufschrift*, ein *Bestandsverzeichnis* und drei *Abteilungen*.

Die Aufschrift (Titelseite) enthält die Bezeichnung des Amtsgerichts, des Grundbuchbezirks, die Nummer des Grundbuchblattes und ggf. die Bandnummer sowie spezielle Hinweise.

Im Bestandsverzeichnis wird die Liegenschaft bezeichnet.

Grundbuch von Tempelhofer Vorstadt

Blatt 9857

Bestandsverzeichnis				Bogen	B-E 1
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bish. lfd. Nr. der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe m ²
		Gemarkung*	Wirtschaftsart und Lage		
1	2	Flur	Flurstück	3c	4
1	-	3a/b			4
			31,508/1.000	Miteigentumsanteil am Grundstück Kreuzberg	1.995
				Gebäude- und Freifläche Zossener Straße 42	
			verbunden mit Sondereigentum an dem Raum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1.		
			Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt. (Blätter 9857 bis 9859); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.		
			Veräußerungsbeschränkung (Zustimmung durch Verwalter).		
			Ausnahme: Veräußerung an Ehegatten, an Verwandte in gerader Linie, Verwandte 2. Grades in der Seitenlinie, bei Veräußerung, durch Konkursverwalter, durch Zwangsvollstreckung, für den Erstverkauf nach Aufteilung.		
			Es sind Sondernutzungsrechte vereinbart.		
			Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 27.11.1997 und 4.12.1998 (UR-Nr. 192/97 und 239/98 des Notars Becker in Berlin)		
			übertragen aus Blatt 6198; eingetragen am 10.3.1999.		
		Kapitola		 Spilling	

⁸ Gesetzliche Bezeichnung nach § 10 GBO: Kollektives Grundbuchblatt. Dies tritt eher im ländlichen Raum auf, weniger in den Städten.

Was macht eigentlich ein Immobilien-Sachverständiger?

Ein einfaches Lehrbuch für Immobilienbesitzer über Immobilienbewertung und Verkehrswert

In Abteilung I des Grundbuchblattes steht, wer der oder die Eigentümer des Grundstückes sind.

Grundbuch von Tempelhofer Vorstadt Blatt 1997

Erste Abteilung Bogen I-E 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	Ingo Kapitola, geb. 22.7.1953.	1	Teilung gemäß § 8 WEG, eingetragen am 10.3.1999. <i>Kapitola</i> <i>Spilling</i>

In Abteilung II des Grundbuchblattes stehen die *rechtlichen Beschränkungen* des Grundstückes (z.B. Wegerechte u.ä.) oder Einschränkungen im *Verfügungsrecht* (z.B. Zwangsvollstreckung, Zwangsverwaltung, Konkurs o.ä.).

Grundbuch von Tempelhofer Vorstadt Blatt 1997

Zweite Abteilung Bogen II-E 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Zossener Straße 100, eingetragen im Grundbuch von der Tempelhofer Vorstadt Band 56 Blatt 1997 ist berechtigt, die auf dem belasteten Grundstück befindliche Durchfahrt und Hoffläche in einer Breite von dreieinhalb Meter zwischen der Rückwand des Vorderhauses und der nach dem Vorderhaus gekehrten Wand des auf der Hoffläche errichteten Gebäudes als Zufahrtsweg für Personenkraftfahrzeuge sowie Fahrzeuge, die der Haftpflichtversicherung unterliegen, zu dem Grundstück Zossener Straße 100 gegen eine jährliche Vergütung an den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Zossener Straße 100 in Höhe von 120,- DM, zu benutzen und durch die Bewohner des Mietwohngrundstücks Zossener Straße 100 benutzen zu lassen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 20. Mai 1957 eingetragen am 24. Juni 1957. Umgeschrieben am 3.2.1988. Von Blatt 1997 hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blätter 1998 bis 1999) übertragen am 10.3.1999. <i>Kapitola</i> <i>Spilling</i>
2	1	Auflassungsvormerkung hinsichtlich 13,532/1.000 Miteigentumsanteil für den jeweiligen Eigentümer von Tempelhofer Vorstadt Blatt 1997. Gemäß Bewilligung vom 27.11.1997 und 4.12.1998 - UR-Nr. 192/97, 239/98 des Notars Becker in Berlin - eingetragen am 10.3.1999. <i>Kapitola</i> <i>Spilling</i>

In Abteilung III des Grundbuchblattes stehen alle Einträge, die nicht in Abteilung II gehören, vor allem die *finanziellen* Belastungen, die auf dem Grundstück liegen (Grundschulden).

Was macht eigentlich ein Immobilien-Sachverständiger?

Ein einfaches Lehrbuch für Immobilienbesitzer über Immobilienbewertung und Verkehrswert

Grundbuch von Tempelhofer Vorstadt

Blatt 100

Dritte Abteilung

Bogen III-E 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
1	1	1.290.000,-DM	Grundschuld ohne Brief zu eine Million zweihundertneunzigtausend DM für die Westfälische Hypothekenbank AG, Dortmund, 18 % Zinsen. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Gemäß Bewilligung vom 8.6.1988 eingetragen am 27.10.1988. Abtretung mit Zinsen seit dem 8.6.1988 eingetragen am 12.10.1998. Bei Anlegung von Wohnungs- und Teileigentumsgrundbüchern zur Gesamtheit nach Blätter 1007 bis 1009 übertragen am 10.3.1999. Kapitola Spilling
2	1	110.000,-DM	Grundschuld ohne Brief zu einhundertzehntausend DM für die Westfälische Hypothekenbank AG, Dortmund, 18 % Zinsen. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Gemäß Bewilligung vom 27.9.1990 eingetragen am 7.11.1990. Abtretung mit Zinsen seit dem 27.9.1990 eingetragen am 12.10.1998. Bei Anlegung von Wohnungs- und Teileigentumsgrundbüchern zur Gesamtheit nach Blätter 1007 bis 1009 übertragen am 10.3.1999. Kapitola Spilling

WELCHE FÜR UNS BEDEUTSAMEN INFORMATIONEN ENTNEHMEN WIR DEN EINZELNEN ABTEILUNGEN?

ABTEILUNG I: WER IST WIRKLICH ZU WELCHEM ANTEIL EIGENTÜMER

ABTEILUNG II: WELCHE BESCHRÄNKUNGEN MINDERN DIE NUTZBARKEIT UND DEN WERT DES GRUNDSTÜCKS

ABTEILUNG III: GIBT ES FÖRDERUNGEN DURCH EINE ÖFFENTLICHE BANK⁹.

Die sonstigen finanziellen Belastungen in Abteilung III (Kredite zur Finanzierung von Kauf, Bau usw.) mindern in dem Sinne nicht den Wert des Grundstückes, da man davon ausgeht, dass ein Verkäufer diese mit dem Kaufpreis begleicht. Entsprechende Regelungen sind für gewöhnlich Bestandteil des Notarvertrages, mit dem die Immobilie vom Verkäufer auf den Käufer übertragen wird.

Teilweise sind die Eintragungen – vor allem in Abteilung II – veraltet und oftmals schwer verständlich. Sie sind jedoch vorhanden und damit rechtlich gültig, daher müssen sie irgendwie berücksichtigt werden, und sei es nur dadurch, dass ein Eintrag im Gutachten aussagt, dass er historisch und hinfällig ist.

Was der Sachverständige auf keinen Fall tun darf – und das ist wirklich eine goldene Regel – ist, sie zu ignorieren und sich nicht um sie zu kümmern, auch wenn sie unbedeutend sind.

⁹ Siehe Kapitel 18.1 Öffentliche Förderung

3.1.3. Rangordnung von Rechten

Die Rechte in den Abteilungen II und III haben Rangordnungen. Das bedeutet, dasjenige auf Rang 1 ist wichtiger als das auf Rang 2 usw. bzw. es wird bevorzugt behandelt.

Beispiel: Gibt es mehrere eingetragene Schuldverhältnisse in Abteilung III und kann aus einer Zwangsversteigerung nicht jedes dieser Rechte beglichen werden, so wird immer der Rangfolge nach bezahlt. Hat also der erste Rang bereits den kompletten Erlös der Zwangsversteigerung verbraucht, so erhalten die nachstehenden Ränge kein Geld mehr.¹⁰

3.1.4. Eintragungen und Löschungen

Eintragungen und Löschungen im Grundbuch werden nur auf Antrag vorgenommen. Das heißt, das Grundbuchamt handelt nur, wenn jemand durch eine entsprechende Urkunde nachweist, dass eine Änderung vollzogen werden sollte. Beispielsweise muss ein Notar im Auftrag seines Kunden die Eintragung des Käufers in das Grundbuch beantragen. Oder ein Rechtsanwalt könnte für seinen Mandanten den Erbschein einreichen, damit dieser als neuer Eigentümer eingetragen wird.

Beeinträchtigt eine solche Eintragung oder Löschung das Recht eines anderen, der bereits im Grundbuch steht, so muss dieser der Eintragung oder Löschung zustimmen. Dies wird in notariellen Kaufverträgen gleich berücksichtigt, um diesen Schritt einzusparen. Der Verkäufer genehmigt also mit dem Kaufvertrag üblicherweise gleich die Löschung des Eintrags, dass er Eigentümer ist, und die Eintragung, dass der Käufer Eigentümer wird.

Löschungen werden im Papier-Grundbuch durch Rotunterstreichung kenntlich gemacht. Im EDV-Grundbuch können die zu löschenden Eintragungen auch schwarz unterstrichen oder durchgestrichen wiedergegeben werden. Rotunterstreichung und Durchstreichung sind buchungstechnische Hilfsmittel, um das Grundbuch übersichtlich zu machen und seinen Inhalt nachvollziehbar zu halten.

Ein „N“ hinter der Grundbuchblattnummer eines Grundstücks in der Lage der ehemaligen DDR sagt aus, dass dieses Grundbuch seit der Wiedervereinigung bereits aktualisiert worden ist.

3.1.5. Grundstücke der öffentlichen Hand u.Ä.

Gemäß § 3, Abs. 2 GBO müssen Grundstücke der öffentlichen Hand nicht zwangsläufig ein Grundbuch haben: „Die Grundstücke des Bundes, der Länder, der Gemeinden und anderer Kommunalverbände, der Kirchen, Klöster und Schulen, die

¹⁰ Zum Thema Rangordnung im Grundbuch gibt es noch mehr zu wissen, beispielsweise wie die Rangordnung zwischen den Abteilungen II und III gehandhabt wird. Außerdem gibt es in der Zwangsversteigerung ein noch viel umfassenderes System von Rangordnungen, die alle Ansprüche und Rechte AUßERHALB des Grundbuches berücksichtigt. Dies ist aber für den Rahmen dieser Abhandlung nicht von Bedeutung.

Wasserläufe, die öffentlichen Wege, sowie die Grundstücke, welche einem dem öffentlichen Verkehr dienenden Bahnunternehmen gewidmet sind, erhalten ein Grundbuchblatt nur auf Antrag des Eigentümers oder eines Berechtigten.“

3.1.6. Sonderformen des Grundbuchs

Üblicherweise versteht man unter Immobilieneigentum ein Grundstück und ein Haus, die zusammen einem Eigentümer oder mehreren gemeinsam gehören. Es gibt allerdings auch so genannte *grundstücksgleiche Rechte*, also Rechte an Grundstücken, die dem Eigentum gleichwertig gegenübergestellt sind, aber nicht dessen vollständige Verfügungsgewalt beinhalten.

Beispielsweise wird mit einem *Erbbaurecht* ein Grundstück für eine bestimmte Dauer (häufig 75 oder 99 Jahre) an jemanden verpachtet, damit dieser darauf ein Haus oder eine andere Art von Immobilie bauen kann. Nach Ablauf der Frist kann verlängert werden oder der Eigentümer des Grundstücks (der *Erbbaurechtsgeber*) zahlt eine Entschädigung für das Bauwerk an den *Erbbaurechtsnehmer*. Damit geht dieses in sein Eigentum über (sog. *Heimfall*). Diese Erbbaurechte werden in einem gesonderten Grundbuch, dem *Erbbaurechtsgrundbuch*, verzeichnet (s. Kapitel 17.4 Erbbaurecht).

Weiterhin gibt es das *Gebäudegrundbuch*, in dem Gebäude eingetragen sind, die nach altem DDR-Recht auf volkseigenen Grundstücken errichtet worden sind.

Auch für *Wohnungs- und Teileigentum* wird ein gesondertes Grundbuch geführt (s. Kapitel 17.3 Wohnungs- und Teileigentum).

3.1.7. Die Grundakte/Stammakte

Die Urkunden, auf deren Grundlage Änderungen im Grundbuch vorgenommen werden, müssen gemäß § 10 GBO vom Grundbuchamt in der *Grundakte* des Grundstücks (auch Stammakte genannt) aufbewahrt werden. Dazu gehören, Erbscheine, Notarverträge, Eintragungs- oder Löschungsanträge, Vollmachten, Teilungserklärungen, Gerichtsurteile usw.

Möglicherweise benötigt der Sachverständige Dokumente aus dieser Grundakte, wenn niemand sonst sie uns zur Verfügung stellen kann. Dies könnte beispielsweise bei Erbbaurechtsverträgen oder Verträgen über Dienstbarkeiten der Fall sein. Seien Sie also nicht verwundert, wenn er mit seinem Auftrag auch eine Vollmacht für die Einsicht in all diese amtlichen Verzeichnisse wünscht.

Das *Handblatt* gibt den Inhalt des Grundbuchblattes wieder und wird bei der Grundakte aufbewahrt.

3.1.8. Veränderung von Grundstücken im Grundbuch

Vereinigung (§ 5 GBO): Eintragung mehrerer Grundstücke eines Eigentümers zu einem einzigen.

Was macht eigentlich ein Immobilien-Sachverständiger?

Ein einfaches Lehrbuch für Immobilienbesitzer über Immobilienbewertung und Verkehrswert

Zuschreibung (§ 6 GBO): Ein Grundstück wird Bestandteil eines anderen.

Abschreibung (§§ 2 + 7 GBO): Abschreibung von Teilen eines Grundstücks zu einem selbständigen Grundstück. Dieses erhält dann ein eigenes Grundbuchblatt (Realfolium) oder eine laufende Nummer (Personalfolium).