



Grundbuch

Das Grundbuch ist ein amtliches öffentliches Verzeichnis von Grundstücken, welches in schriftlicher oder elektronischer Form geführt werden kann. In ihm werden die Eigentumsverhältnisse sowie etwaige Rechte und Lasten des Grundstücks erfasst, die mit diesem verbunden sind.

Grundbuchamt

Die Amtsgerichte sind als Grundbuchämter für die in ihrem Bezirk liegenden Grundstücke zuständig. In Baden-Württemberg übernehmen an Stelle der Amtsgerichte die Aufgabe der Grundbuchführung jedoch staatliche Grundbuchämter. Im badischen Rechtsgebiet befinden sich diese staatlichen Grundbuchämter bei den Gemeinden. Grundbuchbeamter ist der zuständige Badische Amtsnotar im Landesdienst (Richter-Notar) oder falls dem Notariat ein solcher zugewiesen ist, neben dem Notar ein Rechtspfleger. In elf größeren Gemeinden (Mannheim, Karlsruhe, Karlsruhe-Durlach, Freiburg i. Br., Heidelberg, Baden-Baden, Pforzheim, Konstanz, Offenburg, Lahr und Weinheim) befinden sich die staatlichen Grundbuchämter direkt bei den Notariaten. Im württembergischen Rechtsgebiet werden die Grundbücher von den Bezirksnotaren geführt.

Elektronisches Grundbuch

Ein elektronisch geführtes Grundbuch kann auch über das Internet eingesehen werden (§ 12 GBO findet auch hier Anwendung).

Gliederung des Registers

Das Grundbuch enthält neben der Aufschrift (Bezeichnung des als Grundbuchamt zuständigen Amtsgerichtes, Angabe von Band und Blatt) ein Bestandsverzeichnis (Register), in dem Lage und Größe des Grundstücks entsprechend der Bezeichnung im Kataster (nach Gemarkung, Flur und Flurstück) vermerkt sind. Ferner werden in dem Register grundstücksgleiche Rechte wie z. B. das Wohnungseigentum oder das Erbbaurecht verzeichnet. Auch Gemeinderechte (z. B. ein Weiderecht auf einer Gemeindewiese) werden hier eingetragen. Ist das im Bestandsverzeichnis vorgetragene Grundstück in Bezug auf eine Grunddienstbarkeit das „herrschende Grundstück“, also das begünstigte, kann dies ebenfalls im Bestandsverzeichnis vermerkt werden.

Dem Bestandsverzeichnis folgen drei Abteilungen.

Erste Abteilung

Die Erste Abteilung enthält die Eigentümer oder Erbbauberechtigten, ggf. unter Angabe der jeweiligen Anteile oder des Gemeinschaftsverhältnisses (beispielsweise „in

Erbengemeinschaft“ oder „als Gesellschafter bürgerlichen Rechtes“), und die Grundlagen der Eintragung.

Zweite Abteilung

Die Zweite Abteilung verzeichnet alle Lasten und Beschränkungen, die nicht in der Dritten Abteilung einzutragen sind: Grunddienstbarkeiten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Auflassungsvormerkungen (für die Zeit zwischen Abschluss eines Kaufvertrages und dessen endgültigem Vollzug) und Verfügungsbeschränkungen (Insolvenz- und Testamentsvollstreckervermerke, Vorkaufsrecht, Wohnrecht usw.)

Dritte Abteilung

Die Dritte Abteilung enthält die Grundpfandrechte: Hypotheken (auch Zwangssicherungshypotheken, die beispielsweise die Finanzämter für Steuerschulden in einem verkürzten Verfahren eintragen lassen können), Grundschulden und (sehr selten) Rentenschulden.

Wenn im Text einer Grundbucheintragung auf Urkunden Bezug genommen wird, gehört auch die zugehörige Grundbuchakte, die Ausfertigungen der im Grundbuch genannten Urkunden enthält (z. B. Grundschuldbestellungsurkunde), zum Grundbuchinhalt..

Änderungen im Grundbuch

Löschungen im Grundbuch bedeuten nicht, dass ein Eintrag entfernt wird, da jede Maßnahme, auch die erledigte, im Grundbuch lesbar bleiben muss. Er wird vielmehr gerötet, also rot unterstrichen und die Löschung als Vermerk eingetragen. Inzwischen sind sehr viele Grundbücher bereits auf ein elektronisches Verfahren umgestellt worden.

Eintragungen und sonstige Veränderungen im Grundbuch setzen einen Antrag und die Bewilligung des voreingetragenen Betroffenen voraus. So bedarf im Vollzug des Kaufs einer Immobilie die Eigentumsübertragung (vergleiche Auflassung) der Eintragung im Grundbuch. Hierzu ist neben der notariellen Urkunde, die die Auflassung bezeugt, zusätzlich eine Steuerunbedenklichkeitserklärung des Finanzamtes erforderlich