



MEIDERT & KOLLEGEN RECHTSANWÄLTE

Das 1 x 1 des Grundbuchs

(Veröffentlicht in top agrar 11/2011)

Die Gerüchte im Dorf gibt es schon länger – angeblich muss Landeigentümer Harald M. wegen der Scheidung einen Teil seiner Flächen verkaufen. Eigentlich interessiert Landwirt Adalbert das Gerüchte nicht, doch er hat einige Flächen von Harald M. gepachtet. Als Adalbert dann die Pacht überweisen will, kommt er doch ins Grübeln: Was passiert eigentlich mit dem Geld, wenn die Flächen gar nicht mehr Harald M. gehören? Helfen kann Adalbert da ein Blick ins Grundbuch. Es benennt hieb- und stichfest den Eigentümer. Das Grundbuch kommt aber auch ins Spiel, wenn es um neue Gasleitungen oder Windenergieanlagen geht, der Nachbar auf sein (angebliches) Wegerecht pocht oder die Bank einen Kredit absichern will. Landwirte sollten daher wissen, wie sie das Grundbuch nutzen und welche Verpflichtungen sie eingehen.

Was umfasst das Grundbuch?

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register beim Amtsgericht Es enthält:

- Eigentumsverhältnisse,
- verbundene Rechte und Lasten,
- die Nutzung wie z.B. Grünland, Acker, Wald und die Größe.

Wichtig dabei: Eigentümer und Rechte stimmen fast immer. Die Angaben über Größe und Nutzung sind aber mit Vorsicht zu genießen. Das Grundbuchamt aktualisiert nicht! Auch können altrechtliche Dienstbarkeiten (z.B. Wegerechte) bestehen, obwohl sie im Grundbuch nicht eingetragen sind.

Alle Grundstücke eines Eigentümers in der Gemarkung stehen auf einem Grundbuchblatt. Es besteht aus Deckblatt, Bestandsverzeichnis und den drei „Abteilungen“. Auf dem Deckblatt steht zuständige Amtsgericht und in Nordwestdeutschland auch der Hofvermerk, falls es ein Hof gemäß Höfeordnung ist.

Das Bestandsverzeichnis enthält die einzelnen Grundstücke mit Gemarkung, Flur, Flurstück, Art und Größe. Die Spalte „Bestand und Zuschreibung“ informiert über Teilung oder Zusammenführung, die Spalte „Abschreibung“, ob z.B. das Grundstück aus einem anderen Grundbuchblatt stammt oder ob es Rechte an einem anderen Grundstück hat, z.B. ein Wege-recht.

Was steht in den Abteilungen?

Die **Abteilung I** enthält den Eigentümer, bei mehreren mit ihrem jeweiligen Eigentumsan-teil. Erbbaurechte und Wohnungsanteile stehen in einem besonderen Grundbuchblatt.

In **Abteilung II** stehen Lasten und Beschränkungen wie z.B. Dienstbarkeiten, Reallasten, Vorkaufsrechte usw. Einen Überblick gibt diese Übersicht:

Eintragung	Beispiele
Dienstbarkeit	
<p>Grunddienstbarkeit: An das Grundstück gekoppelt, unabhängig vom Eigentümer</p> <p>Beschränkt persönliche Dienstbarkeit: Gekoppelt an eine Person, nicht vererblich</p> <p>Nießbrauch: Eingetragene Person ist „Nutznießer“ des Grundstücks</p>	<p>Wege- und Leitungsrechte, Abstandsflächen für Bebauung</p> <p>Dauerwohnrechte</p> <p>Vater überträgt Mietshaus an Kinder, erhält aber bis zu seinem Tod die Miete.</p>
Reallast	
<p>Persönliche Reallast: Eine Person hat Recht auf Leistungen aus dem Grundstück</p> <p>Dingliche Reallast: Recht zugunsten des Eigentümers eines anderen Grundstücks</p>	<p>Pflegeleistungen, Leibrenten wie Altenteil, Naturalien</p> <p>Lieferpflicht für Strom, Wasser</p>

Weitere Eintragungen sind Vormerkungen, die auf eine künftige Rechtsänderung hinweisen (z.B. Auflassungsvormerkung), Vorkaufs- und Erbbaurechte sowie Vermerke wie die Anmeldung zur Zwangsversteigerung oder Mitspracherechte der Nacherben beim Verkauf.

Diese Rechte bleiben beim Verkauf bestehen. Enthält z.B. Abteilung II eine persönliche Real-last über ein Altenteil von 400 € monatlich für Josef Müller, muss auch ein Grundstückskäu-

fer dieses Geld weiter zahlen. Das Recht erlischt erst mit Müllers Tod oder wenn er der Löschung zustimmt.

Abteilung III ist die Sicherungsabteilung: Hier stehen Grundpfandrechte zur Absicherung von Krediten, wie u.a. Hypotheken und Grundschulden. Auch Privatpersonen können hier Schulden eintragen lassen oder das Finanzamt.

Hypothek oder Grundschuld?

Im Grundbuch eingetragenen Hypotheken oder Grundschulden sind die erste Wahl, um einen Kredit abzusichern. Sie stehen als Grundpfandrechte in Abteilung III.

Hypotheken sind an den Kredit gebunden: Zahlen Sie ab, sinkt auch die Hypothek. Zahlen Sie nicht, kann die Bank auf Ihr Grundstück und Ihr gesamtes Vermögen zugreifen. Sobald Sie mit der Bank quitt sind, steht ihr die Hypothek nicht mehr zur Verfügung.

Anders bei der Grundschuld: Die Bank bekommt „nur“ das Recht auf Zwangsvollstreckung des Grundstücks und nicht über Ihr gesamtes Vermögen. Dafür wird sie aber Inhaberin der Grundschuld und bleibt es, auch wenn der Kredit abbezahlt ist. Löschen lässt sich eine Grundschuld nur per Löschungsquittung der Bank.

Was viele nicht wissen: Solange die Grundschuld steht, kann die Bank sie auch verkaufen, z.B. an einen Finanzinvestor. Das sorgte in der Vergangenheit für Wirbel, als Investoren Gesetzeslücken ausreizten und Kreditnehmer zur Ausbezahlung der Grundschuld zwangen, notfalls per Zwangsversteigerung und zwar sogar dann, wenn der Kredit längst abbezahlt war. Die Kreditnehmer hatten zwar Ansprüche gegen die ursprünglich kreditgebende Bank, müssen ihr Recht an dem Grundstück aber „zurückerstreiten“.

Diese Gesetzeslücke ist mittlerweile geschlossen. Banken dürfen zwar Kredite und Grundschulden weiterhin verkaufen, müssen aber den Kreditnehmer informieren und den Sicherungsvertrag der Grundschuld mit verkaufen.

Was bedeuten die Ränge?

Für alle Rechte der Abteilungen II und III zusammen gilt eine Rangfolge. Der erste Rang ist der sicherste. Wird zwangsversteigert, wird zunächst der erstrangige Gläubiger ausgezahlt, dann der zweitrangige usw.

Der erste Rang ist entsprechend heiß umkämpft, Rangrücktritte auf den Höfen immer wieder ein Thema. Fordert z.B. die Bank für einen Kredit den ersten Rang in Abteilung III, müssen oft die Altenteiler mit ihren Rechten in der Abteilung II auf den zweiten Rang weichen. Hier ist Vorsicht geboten.

Rangstreitigkeiten entschärfen?

Ist der Hof wertvoll genug, können Sie die Absicherung aufteilen, z.B. indem das Altenteil nur auf dem Hofgrundstück an erster Stelle von Abteilung II steht.

Sinn kann es auch machen, wertvolle Grundstücke zu teilen. Allerdings achten die Begünstigten mit Sicherheit darauf, dass der Wert des Grundstückes im Notfall ausreicht, um ihre

Ansprüche zu decken. Die Teilung der Grundstücke findet am besten vor der Begründung von Dienstbarkeiten statt, weil die Begünstigten sonst zustimmen müssten.

Wer darf ändern?

Nur das Grundbuchamt darf etwas in das Grundbuch eintragen und löschen. In der Regel setzt das einen durch einen Notar beurkundeten Antrag voraus. Damit der „Lebenslauf“ nachverfolgbar bleibt, wird nichts gelöscht, sondern die Schrift wird vielmehr „gerötet“ und unterstrichen.

Ist immer alles richtig?

Ein Grundstück gehört dem im Grundbuch eingetragenen Eigentümer. Klingt einfach, kann aber für Probleme sorgen – jeder Jura-Student kennt den Spruch: „Die Eintragung im Grundbuch ist richtig, auch wenn sie falsch ist.“

Ein Beispiel dazu: Josef Müller stirbt, aufgrund des Erbscheins wird sein Sohn Jörg als Eigentümer von Grundstück und Haus eingetragen. Jörg verkauft Haus und Grundstück an Familie Meier. Dann taucht ein weiterer erbberechtigter Sohn Müllers auf. Folge des öffentlichen Glaubens von Erbschein und Grundbuch: Obwohl der Erbschein unrichtig war, bleibt Familie Meier Eigentümerin. Als gutgläubige Erwerber durfte sie auf die Richtigkeit der Grundbucheintragung vertrauen.

Achtung: Der öffentliche Glaube erstreckt sich nur auf Eigentümer und eingetragene Rechte! Größe und Nutzungsart müssen nicht unbedingt stimmen!

Wer darf reinschauen?

Ins Grundbuch Einsicht nehmen dürfen

- Dinglich am Grundstück Berechtigte wie Eigentümer, Hypothekengläubiger;
- Behörden, Notare,
- öffentlich bestellte Vermessungsingenieure;
- jeder, der eine schriftliche Zustimmung des Eigentümers vorlegt.

Auch ohne Zustimmung des Eigentümers ist die Grundbucheinsicht möglich. Allerdings nicht nur aus bloßer Neugier. Vielmehr muss für jeden Einzelfall ein berechtigtes Interesse vorliegen wie bei

- Pächtern, die nicht mehr sicher wissen, ob der Verpächter noch Eigentümer ist;
- Altenteilern, deren Rechte im Grundbuch gesichert sind;
- Banken, die mit dem Eigentümer in Kreditverhandlungen stehen;
- Gläubigern, die die Zwangsvollstreckung betreiben wollen.

Konkret entscheidet der zuständige Grundbuchbeamte anhand der Schilderung des Antragstellers, ob ein gerechtfertigtes Interesse vorliegt. Der Eigentümer erfährt davon dann nichts.

Kann eine GbR ins Grundbuch?

Auch eine GbR kann Eigentümerin eines Grundstücks sein. Das Problem: Die Mitglieder einer GbR sind austauschbar, aus dem Grundbuch lässt sich nicht ablesen, wer Gesellschafter ist. Der Bundesgerichtshof hat es im April 2011 aber für ausreichend erachtet, wenn in der Notarurkunde die Gesellschafter genannt sind und die für die Gesellschaft Handelnden erklären, dass sie deren alleinige Gesellschafter sind.

[Josef Deuringer](#)

Rechtsanwalt und

Fachanwalt für Agrarrecht