

Das Grundbuch Belastungen des Grundstücks

Das Grundbuch ist ein amtliches Register, das öffentlichen Glauben genießt. Es legt die Rechtsverhältnisse eines Grundstücks offen und gibt Auskunft über die Lasten und Beschränkungen eines Grundbuchs und dessen Eigentümer. Es kann von jeder Person eingesehen werden, die ein berechtigtes Interesse nachweisen kann. Der öffentliche Glaube erstreckt sich nicht auf Angaben über Lage, Wirtschaftsart, Größe des Grundstücks und auf Eintragungen, gegen deren Richtigkeit ein Widerspruch eingetragen ist. Für jedes private Grundstück eines Amtsgerichtsbezirks führt das Amtsgericht ein Grundbuchblatt und eine Grundakte. Die Grundakte enthält Urkunden und gerichtliche Protokolle und ein Handblatt, das eine genaue und ständig aktualisierte Abschrift des Grundbuchblatts ist. Das Grundbuch besteht aus drei Teilen:

1. Aufschrift:

Die Aufschrift besteht aus dem Bezirk, der laufenden Band- und Blattnummer.

2. Bestandsverzeichnis:

Das Bestandsverzeichnis nennt die Lage, Größe und Wirtschaftsart eines Grundstücks. Außerdem wird das Recht des herrschenden Grundstücks im Bestandsverzeichnis eingetragen. Im Gegensatz zu einem dienenden Grundstück, dessen Eigentümer ein bestehendes Wegerecht in Kauf nehmen muss, herrscht das Wegerecht über das betroffene Grundstück.

3. Drei Abteilungen:

- Erste Abteilung: Sie dient der Erfassung der Eigentumsverhältnisse
- Zweite Abteilung: Sie dient der Erfassung von Lasten und Beschränkungen
- Dritte Abteilung: Sie dient der Erfassung von Grundpfandrechten.

In Abteilung I des Grundbuchs werden die Eigentumsverhältnisse eingetragen. Bei den Eigentumsverhältnissen wird zwischen dem Alleineigentum und dem Gemeinschaftseigentum unterschieden.

Rechte in Abteilung II des Grundbuchs:

In Abteilung II des Grundbuchs werden Lasten und Beschränkungen eingetragen.

Dienstbarkeiten:

Dienstbarkeiten sind dingliche, grundbuchlich gesicherte Rechte an Grundstücken.

Grunddienstbarkeit:

Die Grunddienstbarkeit ist ein Recht zugunsten eines anderen Grundstückseigentümers. Es ist vererbbar und veräußerlich. Die Eintragung *muss* erfolgen auf dem Grundbuchblatt des belasteten Grundstücks. Sie *kann* auch zusätzlich erfolgen auf dem Grundbuchblatt des herrschenden Grundstücks (Herschvermerk).

Zu den Grunddienstbarkeiten zählen:

- bestimmte Benutzungen (z.B. Wegerecht, Brunnenrecht)
- Verbote bestimmter Handlungen (z.B. Wohnverbot, Lärmverbot)
- Unterlassung bestimmter Einwirkungen auf das andere Grundstück (z.B. Schatten durch Bäume)
- Duldung bestimmter Einwirkungen des anderen Grundstücks

Das Grundbuch Belastungen des Grundstücks

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit:

Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit ist ein Recht zugunsten einer bestimmten Person (höchst persönlich), das nicht vererbbar und veräußerlich ist.

Nießbrauch:

Nießbrauch ist das Recht, die gesamten Nutzungen (Ertrag) eines Grundstücks zu. Es ist ein Recht zugunsten einer bestimmten Person, das nicht vererbbar oder veräußerlich ist. Der große Unterschied zur Reallast besteht darin, dass der Nießbrauch nicht unbedingt erbracht werden muss (z.B. bei Ernteausfall). Da dieses Recht sehr weitgehend ist, schließt ein vorrangiges Nießbrauchrecht eine Finanzierung in der Regel aus.

Dauerwohnrecht:

Ein Dauerwohnrecht ist das Recht zugunsten eines Wohnberechtigten, das diesen zur Bewohnung oder Nutzung einer Wohnung dauerhaft berechtigt. Es ist vererbbar und veräußerlich.

Reallast:

Eine Reallast ist das Recht auf wiederkehrende Leistung aus einem Grundstück (z.B. Geldzahlung). Im Gegensatz zum Nießbrauch muss die Reallast auf jeden Fall erbracht werden. Bei der Reallast haftet der Eigentümer nicht nur mit dem Grundstück, sondern für die während der Dauer seines Eigentums fällig werdenden Leistungen auch persönlich (soweit nichts anderes bestimmt ist). Eine Reallast kann bestellt werden zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines Grundstücks oder zugunsten einer bestimmten Person.

Vorkaufsrecht:

Das Vorkaufsrecht gibt einem Begünstigten das Recht, in einen Verkaufsvertrag, den der Grundstückseigentümer mit einem Dritten geschlossen hat, zu denselben Bedingungen einzutreten.

Altenteil:

Das Altenteil ist eine Kombination aus Wohnungsrecht und Reallast.

Erbbaurecht:

Das Erbbaurecht ist das zeitlich begrenzte, vererbare und veräußerliche Recht, auf dem Grundstück ein Gebäude zu errichten und zu unterhalten. Grundlage hierfür ist ein Erbbaurechtsvertrag, der üblicherweise über 50, 60 oder 99 Jahre vereinbart wird. Als Entgelt für die Nutzung des Grundstücks ist ein Erbbauzins zu zahlen. Das Erbbaurecht wird in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen und darf sich ausschließlich an erster Rangstelle befinden. Zusätzlich wird ein besonderes separates Grundbuchblatt angelegt, das sogenannte Erbbaugrundbuch – welches auch mit Grundpfandrechten belastet werden kann.

Auflassungsvormerkung:

Die Auflassungsvormerkung ist eine dingliche Einigung zwischen Käufer und Verkäufer, die vor einem Notar beurkundet wird. Die Auflassungsvormerkung soll verhindern, dass das Grundstück vor dem erfolgreichen Abschluss des Kaufvertrags durch den Verkäufer erneut verkauft oder belastet werden kann. Eintragungen, die nach der Eintragung der Auflassungsvormerkung erfolgen, gelten nicht für den neuen Eigentümer und müssen von ihm nicht übernommen werden.

Das Grundbuch Belastungen des Grundstücks

Verfügungsbeschränkung:

Aufgrund gesetzlicher oder gerichtlicher Anordnung, Einschränkung der freien Verfügbarkeit über das Grundstück (z.B. teilweise Enteignung, Einweisung von Obdachlosen, Zwangsversteigerung).

Rechte in Abteilung III des Grundbuchs:

In die Abteilung III des Grundbuches werden Grundpfandrechte eingetragen. Ein Grundpfandrecht ist die Belastung eines Grundstücks zur Absicherung bestehender Ansprüche gegenüber dem Grundstückseigentümer. Grundpfandrechte können abstrakt (Grundschild) oder akzessorisch (Hypothek) sein. Das Grundpfandrecht ist für den Gläubiger der Forderung ein dingliches Verwertungsrecht. Er kann das Grundstück jedoch nur im Wege des Zwangsvollstreckungsverfahrens verwerten und dadurch Befriedigung erlangen. Diese Rechte können als Brief- oder Buchrechte eingetragen sein. Enthält die Eintragung den Zusatz „brieflos eingetragen“, gibt es keine separaten Hypotheken- bzw. Grundschildbrief.

Die Hypothek:

Die Hypothek ist ein akzessorisches Grundpfandrecht, welches eng mit einer zugrundeliegenden Forderung verknüpft ist. Der Hypothekengläubiger erhält durch die Hypothek das Recht, dass an ihn eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu zahlen ist. Im Gegensatz zur Grundschild verringert sich die Höhe der Hypothek mit der Forderung. Aus diesem Grund spielt die Hypothek in der Praxis nur noch eine untergeordnete Rolle – da die Grundschild im Gegensatz zur Hypothek flexibel wieder genutzt werden kann.

Die Grundschild:

Die Grundschild ist eine abstrakte Sicherheit und dadurch nicht von dem Bestehen einer bestimmten Forderung abhängig. Der Grundschildgläubiger erhält durch die Grundschild das Recht, dass an ihn eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu zahlen ist. Die Grundschild kann als verzinsliche Verpflichtung im Grundbuch eingetragen werden. Neben der Fremdgrundschild, die zugunsten eines Dritten bestellt wird, ist die Bestellung einer Eigentümergrundschild möglich. Der Grundstückseigentümer kann also auch für sich selbst eine Grundschild eintragen lassen und diese später z.B. in eine Fremdgrundschild umwandeln.

Eigentümergrundschild:

Die Grundschild steht dem Eigentümer des Grundstücks zu. Der Grundstückseigentümer kann sich damit eine Rangstelle für eine spätere Fremdgrundschild freihalten und jederzeit eine Sicherheit für einen Kredit durch Abtretung der Grundschild geben.

Löschung der Grundpfandrechte:

Der Grundstückseigentümer kann die Freigabe des Grundpfandrechts verlangen, wenn der Schuldner ein durch ein Grundpfandrecht abgesichertes Darlehen zurückgezahlt hat. Der Grundpfandrechtgläubiger hat dem Eigentümer ggfs. Grundschildbrief (sofern ein Brief besteht) auszuhändigen und die zur Löschung des Grundpfandrechts erforderlichen Unterlagen als öffentliche oder öffentlich-beglaubigte Urkunden zu übergeben. Zur Löschung des Grundpfandrechts dient die Löschungsbewilligung, die durch den Gläubiger erteilt wird. Über einen Notar kann dann die Austragung aus dem Grundbuch beauftragt werden. Alternativ kann die Löschungsbewilligung aufbewahrt werden, falls die Grundschild zu einem späteren Zeitpunkt wieder genutzt werden soll.

Das Grundbuch Belastungen des Grundstücks

Zwangswise Befriedigung:

Kann der Schuldner die Forderung seiner Gläubiger nicht mehr befriedigen, so kann der Grundpfandrechtsgläubiger die Zwangsvollstreckung in das Grundstück betreiben, um dadurch Befriedigung zu erlangen. Voraussetzung für die Zwangsvollstreckung in das Grundstück ist ein vollstreckbarer Titel, der durch ein Gerichtsverfahren erworben werden kann. In der Praxis verlangen die Kreditinstitute, dass sich der Eigentümer durch eine entsprechende Willenserklärung zur Bestellung des Grundpfandrechts freiwillig der Zwangsvollstreckung unterwirft. Diese sogenannte Zwangsvollstreckungsklausel wird in das Grundbuch eingetragen und verhindert ein langwieriges Prozessverfahren. Das Grundpfandrecht erlischt kraft Gesetz mit Befriedigung der Ansprüche des Gläubigers.

Altlasten, altlastverdächtige Flächen und schädliche Bodenveränderungen

Altlasten sind entweder Altablagerungen (z.B. ehemalige Deponien) oder Altstandorte (z.B. stillgelegte Industrie- oder Gewerbestandorte, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde), bei denen eine schädliche Bodenveränderung tatsächlich nachgewiesen wurde.

Bei einer altlastverdächtigen Fläche besteht lediglich ein mehr oder minder begründeter Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung.

Schädliche Bodenveränderungen sind gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) definiert: Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. In der Praxis geht es häufig um Schadstoffe im Boden (z.B. Heizöl im Untergrund durch einen undichten Erdtank).

Vor allem für Grundstückskäufer ist es sinnvoll, sich vor dem Erwerb über mögliche Altlasten zu informieren. Mit dem Kauf eines Grundstücks übernimmt der Käufer zahlreiche Verantwortungen. Stellt sich z.B. heraus, dass auf dem Grundstück Verunreinigungen des Untergrunds und/ oder des Grundwassers vorliegen, hat dies unter Umständen nicht nur eine Wertminderung des Grundstücks zur Folge. Kann der Verursacher der Verunreinigung nicht mehr festgestellt werden oder verfügt dieser nicht über ausreichende Finanzmittel, ist der Grundstückseigentümer zu ggfs. sehr aufwändigen und teuren Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen zu verpflichten. Grundsätzlich kann sich jeder über mögliche Altlasten, altlastverdächtige Flächen oder schädliche Bodenveränderungen auf einem Grundstück informieren. Personen, die jedoch nicht Eigentümer des angefragten Grundstücks sind, brauchen aus datenschutzrechtlichen Gründen eine Einverständniserklärung des Eigentümers, ehe sie eine vollständige Auskunft ohne Einschränkungen erhalten.

Baulasten

Eine Baulast ist eine freiwillig übernommene Verpflichtung eines Grundstückseigentümers zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen zugunsten eines anderen Grundstücks. Die Eintragung einer Baulast erfolgt z.B. aufgrund eines Baugenehmigungsverfahrens oder einer Grundstücksteilung. Inhalt von Baulasten können u.a. Zuwegungen, Feuerwehrezufahrten, Fluchtwege, Aufstellungsorte für Mülltonnen usw. sein (oftmals also öffentlich-rechtlicher Charakter). Baulasten sind vom Grundbuch völlig unabhängig und dort auch nicht unbedingt eingetragen. Wer ein berechtigtes Interesse nachweisen kann, erhält Auskunft über die im Baulastenverzeichnis eingetragenen Baulasten zu oder auf dem Grundstück. Personen, die jedoch nicht Eigentümer des angefragten Grundstücks sind, brauchen aus datenschutzrechtlichen Gründen eine Einverständniserklärung des Eigentümers, ehe sie eine vollständige Auskunft ohne Einschränkungen erhalten.