

# Was Sie über das Grundbuch wissen sollten.



Justizministerium  
des Landes  
Nordrhein-Westfalen



**Grund und Boden ist ein Gut, das nicht vermehrt werden kann und das wegen seiner Knappheit wertvoll ist. Dem Eigentum an Grundstücken kommt daher besondere Bedeutung zu. Grundstücke werden bevorzugt als Sicherheiten für Kredite in der Form der Hypothek oder Grundschuld verpfändet. Sie können auch mit anderen Rechten belastet werden. Ferner können Eigentumsrechte der Eigentümer oder ihre Befugnis, über das Grundstück zu verfügen, beschränkt sein.**

Für den Rechtsverkehr ist es daher wichtig, die wesentlichen Rechtsverhältnisse eines Grundstückes zuverlässig und verbindlich festzuhalten. Diesem Zweck dient das Grundbuch.

Das Grundbuch ist ein bei den Amtsgerichten geführtes Register für die Grundstücke eines Gemeindebezirks, der in mehrere Grundbuchbezirke unterteilt sein kann.

Das „Grundbuch“ besteht aus Grundbuchblättern. Auf einem Grundbuchblatt werden im Regelfall alle Grundstücke verzeichnet, die der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer im Bezirk des Grundbuches gehören. Außer für Grundstücke wird für Erbbaurechte und regelmäßig auch für Wohnungs- und Teileigentum ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Erbbaugrundbuch bzw. Wohnungs- und/oder Teileigentumsgrundbuch).

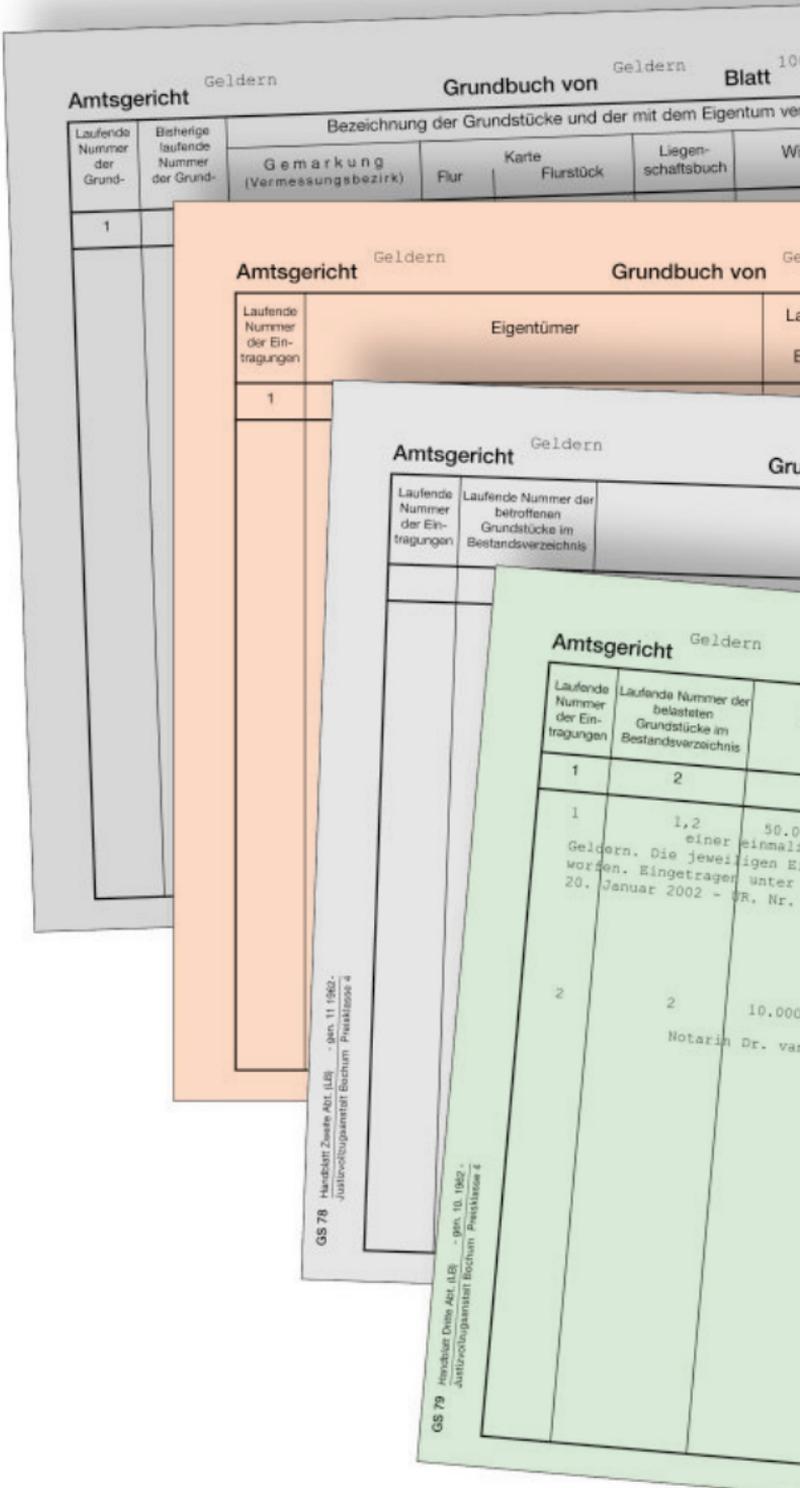
Sämtliche Grundbuchblätter desselben Grundbuchbezirks erhalten fortlaufende Nummern. Für jedes Grundbuchblatt wird ein besonders gesicherter Hefter geführt. Bis zum Jahr 2006 werden alle Grundbücher in Nordrhein-Westfalen auf die elektronische Grundbuchführung umgestellt. Die Grundbücher werden entheftet, eingescannt, in den Datenspeicher des zentralen Rechenzentrums übertragen und nach Überprüfung der inhaltlichen Richtigkeit als „elektronisches Grundbuch“ freigegeben. Der Grundbuchinhalt selbst bleibt dabei unverändert.

Im Anschluss an die Freigabe steht das Grundbuch für die elektronische Bearbeitung zur Verfügung. Das Grundbuch kann danach nicht mehr in Papierform „eingesehen“ werden, sondern es wird auf Computerbildschirmen sichtbar gemacht und bei Bedarf ausgedruckt. Auf den Grundbuchausdrucken erscheinen die ursprünglich roten Unterstreichungen, mit denen gelöschte Eintragungen kenntlich gemacht werden, in schwarzer Farbe.

## Jedes Grundbuch besteht aus 5 Teilen:

Die **Aufschrift** bezeichnet das Amtsgericht, das das Grundbuch führt, den Grundbuchbezirk und die Nummer des Blattes (z. B. Amtsgericht Düsseldorf, Grundbuch von Oberbilk, Blatt 22222).

Im **Bestandsverzeichnis** sind unter je einer laufenden Nummer die Grundstücke aufgeführt, die der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer im Grundbuchbezirk gehören. Dabei werden die Grundstücke mit den von den Katasterämtern mitgeteilten Angaben nach Gemarkung, Flur und Flurstück



bezeichnet (z. B. Gemarkung Düsseldorf-Altstadt, Flur 5, Flurstück 312). Zusätzlich werden Wirtschaftsart (z. B. Betriebsfläche und Freifläche, Landwirtschaftsfläche), Lage (z. B. Straße und Haus-Nr.) und Größe des Grundstückes ausgewiesen. Im Bestandsverzeichnis werden auch subjektiv dingliche Rechte (z. B. Überfahrtsrechte, die den jeweiligen Eigentümern eines Grundstückes an einem anderen Grundstück zustehen) und in der Regel Miteigentumsanteile von Grundstücken (z. B. an der gemeinsamen Zufahrt zu mehreren Reihenhausgrundstücken) eingetragen.

Bestandsverzeichnis

Einlegeblatt

Grundstücken	1
Grundstücken	2
Grundstücken	3
Grundstücken	4

Blatt 10000 Erste Abteilung

Einlegeblatt  Abt. I

Grundstück im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
3	4

Grundbuch von Geldern Blatt 10000 Zweite Abteilung

Einlegeblatt  Abt. II

Lasten und Beschränkungen	1
	2
	3
	4
	5

Grundbuch von Geldern Blatt 10000 Dritte Abteilung

Einlegeblatt  Abt. III

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden	1
	2
	3
	4
	5
	6
	7
	8
	9
	10
	11
	12
	13
	14
	15
	16
	17
	18
	19

3 4

0,-- € Fünfzigtausend Euro Grundschuld mit 15 vom Hundert Jahreszinsen und Nebenleistung von fünf vom Hundert für die Vereinsbank eG in Geldern. Eigentümer sind der sofortigen Zwangsvollstreckung unter Zugunahme auf die die Eintragungsbewilligung vom 15/02 Notar Schulze - am 28. Januar 2003.  
gez. Unterschriften

1000,-- € Zehntausend Euro Hypothek für die Stadt Geldern in Geldern. Unter Zugunahme auf die Eintragungsbewilligung vom 23. Juli 2002 - UR. Nr. 1487/02  
Geldern - eingetragen am 24. April 2003.  
gez. Unterschriften

## Abteilung I

Hier wird die Eigentümerin bzw. der Eigentümer eingetragen; mehrere Eigentümer unter Angabe des sie verbindenden Rechtsverhältnisses (z. B. „als Miteigentümer zu je 1/2“ oder „in Erbengemeinschaft“). Ferner wird die Grundlage der Eigentumseintragung angegeben. Das ist beispielsweise bei einem Erwerb aufgrund eines Kauf- oder Schenkungsvertrages die datumsmäßig bezeichnete Einigung der Parteien über die Rechtsänderung (Auflassung), bei einem Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren der Zuschlagsbeschluss, bei einem Erwerb im Wege der Erbfolge der zum Nachweis vorgelegte Erbschein.

## Abteilung II

Hier werden eingetragen:

- a) Alle Belastungen des Grundstückes mit Ausnahme von Hypotheken, Grund- und Rentenschulden. Hierher gehören z. B. Überfahrtsrechte Dritter, die das Grundstück belasten, das Altenteil, das Wohnungsrecht, der Nießbrauch und die zur Sicherung einer Rente eingetragene Reallast.
- b) Beschränkungen des Verfügungsrechts der Eigentümerin bzw. des Eigentümers sowie die das Eigentum betreffenden Vormerkungen und Widersprüche. Auf eine Beschränkung des Verfügungsrechts weist z. B. der Vermerk hin, dass über das Vermögen des Eigentümers ein Insolvenzverfahren eröffnet worden, dass Nacherbfolge, Testamentsvollstreckung oder die Zwangsversteigerung des Grundstücks angeordnet ist.

Eine Vormerkung kann sich zum Schutz von Grundstückskäufern empfehlen, weil zwischen dem Abschluss des notariellen Kaufvertrages und der Umschreibung des Eigentums oft längere Zeit vergeht, bis die Finanzierung geregelt ist und behördliche Genehmigungen und Unbedenklichkeitsbescheinigungen eingeholt worden sind. In dieser Zeit könnten Verkäufer das Grundstück noch an Dritte verkaufen und diesen das Eigentum übertragen. Um Käufer hiergegen zu sichern, sollte regelmäßig vereinbart werden, dass zugunsten von Käufern eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums eingetragen wird.

Ein Widerspruch kommt in Betracht, wenn das Eigentum an einem Grundstück zweifelhaft wird. Ein Beispiel: Nach dem Tode der bisherigen Eigentümerin sind die gesetzlichen Erben als Eigentümer eingetragen worden. Nachträglich wird ein Testament der früheren Eigentümerin gefunden, in dem sie eine dritte Person als Erben einsetzt. Hier könnte diese Person einen Widerspruch gegen das Eigentum der gesetzlichen Erben eintragen lassen.

- c) Hinweise auf Enteignungs- und andere Verfahren, die das Grundstück betreffen (z. B. städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsverfahren).

## Abteilung III

Hier werden Hypotheken, Grund- und Rentenschulden einschließlich der sich auf diese Rechte beziehenden Vormerkungen und Widersprüche eingetragen. Hypothek und Grundschuld geben Gläubigern das Recht auf Zahlung einer bestimmten Summe „aus dem Grundstück“. Diese Zahlung erfolgt, wenn nicht freiwillig gezahlt wird, durch Zwangsvollstreckung (Zwangsvollstreckung, Zwangsverwaltung). Hypothek und Grundschuld unterscheiden sich etwas in der rechtlichen Verknüpfung zwischen diesem Recht und der Forderung, die durch dieses Recht gesichert wird.

Im „Bürgerservice“ des Justizportals [www.justiz.nrw.de](http://www.justiz.nrw.de) finden Sie weitere Informationen zur Funktion des Grundbuchs und seiner Gliederung.

## Verfahren des Grundbuchamtes

Das Grundbuch wird von dem beim Amtsgericht eingerichteten Grundbuchamt geführt. Zuständig sind dort die Rechtspfleger (vgl. dazu das Faltblatt: Was Sie über die Rechtspflegerschaft wissen sollten) und die Urkundsbeamten der Geschäftsstelle. Das Verfahren des Grundbuchamtes richtet sich nach der Grundbuchordnung und einigen ergänzenden Vorschriften.

## Eintragung

Grundsatz ist, dass im Grundbuch nur etwas eingetragen wird, wenn diejenigen, deren Rechte durch die Eintragung betroffen werden, die Eintragung bewilligt haben.

Wenn eine Hypothek oder Grundschuld eingetragen werden soll, muss die Eigentümerin bzw. der Eigentümer die Eintragung bewilligen. Soll das Eigentum am Grundstück auf neue Eigentümer umgeschrieben werden, die das Grundstück gekauft haben, so muss die alte Eigentümerin bzw. der alte Eigentümer die Umschreibung bewilligen. Bei Eigentumsumschreibungen muss außerdem nachgewiesen werden, dass sich neue und alte Eigentümer in notarieller Form über den Eigentumsübergang geeinigt haben.

In bestimmten Fällen wird eingetragen auf Ersuchen eines Gerichts (z. B. Insolvenzvermerk, Zwangsversteigerungsvermerk) oder einer Behörde (z. B. Vermerke über Sanierungsverfahren).

Eine Zwangshypothek kann auch auf Antrag von Gläubigern, die einen vollstreckbaren Titel über eine Geldforderung gegen die Eigentümerin bzw. den Eigentümer haben, eingetragen werden.

Das Grundbuchamt nimmt eine Eintragung nur vor, wenn ihm die Eintragungsbewilligung und etwaige sonstige zu der Eintragung erforderlichen Erklärungen durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen werden. Das bedeutet praktisch, dass die Erklärungen von Privatleuten notariell beurkundet oder notariell beglaubigt sein müssen. Die deshalb aufzusuchenden Notare können auch Auskunft geben über etwaige Möglichkeiten einer Gebührenbefreiung oder -ermäßigung (z. B. bei Neubauten; zum Umfang der Tätigkeiten von Notaren bei Grundstücksgeschäften vgl. das Faltblatt: Was Sie über das Notariat wissen sollten). Grundsätzlich sind die Tätigkeiten vom Grundbuchamt und Notaren kostenpflichtig.

## **Löschung**

Löschung bedeutet nicht, dass eine Eintragung aus dem Grundbuch entfernt wird. Eine Eintragung im Grundbuch wird vielmehr „gelöscht“, indem ein Vermerk eingetragen wird, dass die betreffende Eintragung gelöscht ist. Außerdem wird die „gelöschte“ Eintragung der besseren Übersicht halber „gerötet“ (rot unterstrichen). Rot unterstrichene Eintragungen im Grundbuch (auf der Grundbuchablichtung und auf dem elektronischen Grundbuchausdruck erscheinen die Unterstreichungen schwarz!) sind daher nicht besonders wichtig, sondern erledigt.

Auf diese Weise bleiben erledigte Eintragungen im Grundbuch sichtbar. Das gilt auch für Eintragungen, die der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer unangenehm sind und die, selbst wenn sie erledigt sind, Banken bei Kreditverhandlungen misstrauisch machen (z. B. Insolvenzvermerke, Zwangsversteigerungsvermerke, Zwangshypotheken). Man soll darauf bedacht sein, dass es zu solchen Eintragungen erst gar nicht kommt.

Erledigte Eintragungen werden – von Ausnahmen abgesehen – vom Grundbuchamt nicht von Amts wegen gelöscht, sondern nur auf Antrag von Beteiligten. Die hierfür erforderlichen Bewilligungen und sonstigen zu der Löschung erforderlichen Erklärungen (insbesondere die Zustimmungserklärungen von Eigentümern zur Löschung einer getilgten Hypothek oder Grundschuld) bedürfen ebenfalls der notariellen Beurkundung oder notariellen Beglaubigung.

Um das Grundbuchblatt „sauber“ zu halten, kann es sich insbesondere für die Eigentümerin bzw. den Eigentümer empfehlen, die Löschung erledigter Eintragungen zu beantragen, selbst wenn das Gerichts- und Notarkosten verursacht. In dem Zeitpunkt, in dem das durch Hypothek gesicherte Darlehen zurückgezahlt wird, wird die Gläubigerin bzw. der Gläubiger die Löschungsbewilligung für die Hypothek problemlos erteilen. Jahrzehnte später gibt es die alten Gläubiger vielleicht nicht mehr. Dann wird die Löschung schwierig und langwierig. Das kann sich ärgerlich auswirken, wenn das Grundstück rasch verkauft oder belastet werden soll und Käufer oder Kreditgeber das Geschäft von der vorherigen Löschung der alten Hypothek abhängig machen. Auch wenn getilgte Hypotheken und Grundschulden aus Gründen der Rangwahrung nicht gelöscht werden sollen, ist es daher zweckmäßig, die Löschungsbewilligung der Gläubiger einzuholen und – zusammen mit den etwa vorhandenen Hypotheken- und Grundschuldbriefen – sicher aufzubewahren.

## **Einsicht in das Grundbuch**

Nach § 12 der Grundbuchordnung ist die Einsicht in das Grundbuch jeder Person gestattet, die ein berechtigtes Interesse darlegt. Soweit sie ein Recht auf Einsicht hat, kann sie auch die Erteilung einer einfachen oder beglaubigten Abschrift verlangen.

Ein berechtigtes Interesse liegt vor, wenn die Person, die in das Grundbuch Einsicht nehmen will, ein verständliches, durch die Sachlage gerechtfertigtes Interesse verfolgt. Es reicht aus, dass zur Überzeugung des Grundbuchamtes sachliche Gründe vorgetragen werden, welche die Verfolgung unbefugter Zwecke oder bloßer Neugier ausgeschlossen erscheinen lassen. Soweit die Grundbücher bereits elektronisch geführt werden, ist für zugelassene Teilnehmer auch eine Einsicht über das Internet möglich (Einzelheiten zum Verfahren und den Kosten ergeben sich aus dem Faltblatt: Was Sie über die Internet-Grundbucheinsicht wissen sollten).

## **Die rechtliche Bedeutung der Eintragung**

Das Grundbuch hat nicht nur die Bedeutung, eine zuverlässige Übersicht über die an einem Grundstück bestehenden Rechte zu geben. Vielmehr sind auch die Entstehung, Rangfolge und Fortbestand dieser Rechte in der Regel von der Eintragung abhängig.

### **Eintragung und Entstehung der Rechte**

Zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück, zu Belastungen eines Grundstücks mit einem Recht sowie zur Übertragung oder Belastung eines solchen Rechts ist die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch erforderlich. Bei der Übertragung des Eigentums an einem Grundstück werden Erwerber daher Eigentümer nicht schon durch die Einigung mit der alten Eigentümerin bzw. dem alten Eigentümer über den Eigentumsübergang (Auflassung), sondern erst mit der Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch. Auch eine Hypothek oder Grundschuld muss eingetragen werden, damit sie entstehen kann. Zudem muss, soweit über sie eine besondere Urkunde ausgestellt wird (Hypothekenbrief, Grundschuldbrief), diese übergeben oder die Übergabe durch eine besondere Vereinbarung ersetzt werden.

Der Eintragungsgrundsatz wird in einigen Sonderfällen, insbesondere bei Rechtsnachfolge kraft Gesetzes oder kraft Staatsaktes, durchbrochen: Wenn z. B. die alte Eigentümerin stirbt, werden ihre Erben kraft Gesetzes Eigentümer. Sie werden im Wege der Grundbuchberichtigung als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen. Im Zwangsversteigerungsverfahren erwerben Ersteher das Eigentum bereits mit dem Zuschlag und nicht erst mit ihrer nachfolgenden Eintragung als Eigentümer.

Soweit über Hypotheken oder Grundschulden Briefe erteilt sind, ersetzt bei der Übertragung dieser Rechte die Übergabe des Briefes die Eintragung. Außerdem ist eine schriftliche Abtretungserklärung erforderlich.

## Rang der Rechte

Die Rangverhältnisse unter den verschiedenen Rechten werden, soweit sie in einer Abteilung eingetragen sind, durch ihre Reihenfolge bestimmt. Soweit die Rechte in verschiedenen Abteilungen eingetragen sind, hat das unter Angabe eines früheren Tages eingetragene Recht den Vorrang.

Der Rang spielt eine besondere Rolle bei den Hypotheken und Grundschulden: Wenn der Erlös bei der Zwangsversteigerung nicht ausreicht, um alle Hypotheken und Grundschulden zu tilgen, dann werden nicht alle Gläubiger mit einem gleichen Bruchteil befriedigt, sondern zuerst die/der erste vollständig, dann die/der zweite usw., bis der Erlös erschöpft ist.

Die rangletzten Gläubiger gehen bei der Zwangsversteigerung nicht selten leer aus. Wer also Geld gegen Sicherheiten im Grundbuch ausleiht, kann sich nicht allein darauf verlassen, dass zu seinen Gunsten ein Recht im Grundbuch eingetragen wird. Sie bzw. er muss auch bedenken, welchen Erlös das belastete Grundstück bei einer Zwangsversteigerung wohl erzielen wird und welche Rechte ihr/ihm im Rang vorgehen. Gesichert ist sie bzw. er nur, wenn der mit einiger Sicherheit zu erwartende Erlös hoch genug ist, um nach Auszahlung der rangbesseren Gläubiger noch die eigene Forderung zu befriedigen. Diese Prüfung nimmt das Grundbuchamt den Beteiligten nicht ab. Ein 1.000 qm großes Grundstück kann nichts oder viele Millionen Euro wert sein, je nachdem wo es liegt, wie es bebaut ist und wie der Grundstücksmarkt Lage und Bebauung bewertet. Das Grundbuchamt prüft das nicht nach.

Es kann vereinbart und eingetragen werden, dass im Grundbuch eingetragene Gläubiger oder Berechtigte neuen Gläubigern oder Berechtigten den Vorrang einräumen und selbst mit ihren Rechten im Rang zurücktreten. Dann gehen die neuen Gläubiger oder Berechtigten aber auch bei der Zwangsversteigerung vor, was die Sicherung der zurücktretenden Gläubiger oder Berechtigten völlig entwerten kann.

Es kommt häufig vor, dass ältere Menschen ihr Hausgrundstück gegen Gewährung eines Wohnungsrechts, eines Altenteils oder einer Rente übertragen und dass diese Rechte zur Sicherung im Grundbuch des Grundstücks eingetragen werden. Wenn die neue Eigentümerin bzw. der neue Eigentümer dann das Grundstück beleihen will, sagt ihr/ihm die Bank häufig, dass bessere Konditionen für das Darlehen zu erlangen sind, wenn das Darlehen an erster Stelle, also mit Rang vor dem Wohnungsrecht, dem Altenteil oder der Reallast für die Rente eingetragen wird.

Neue Eigentümer treten dann gelegentlich an die früheren Eigentümer und jetzt noch als Berechtigte des Wohnungsrechts usw. eingetragenen alten Leute heran mit der Bitte, doch dem Darlehen der Bank den Vorrang zu gewähren und selbst zurückzutreten.

Hier ist Vorsicht geboten. Das Wohnungsrecht usw. ist zur Sicherung der früheren Eigentümer eingetragen worden. Diese Sicherung kann durch den Rangrücktritt wertlos werden. Berechtigte eines Wohnungsrechtes, eines Altenteils oder einer Reallast sollten daher hellhörig werden, wenn neue Eigentümer sie bitten, doch beim Notar eine Erklärung zu unterschreiben.

### **Der gute Glaube an den Inhalt des Grundbuches**

Ist im Grundbuch für eine Person ein Recht eingetragen, so wird vermutet, dass ihr das Recht zusteht. Der oder die eingetragene Berechtigte braucht danach im Streitfall sein Recht nicht zu beweisen, sondern es ist Sache der Gegenseite, das Gegenteil zu beweisen. Ist ein im Grundbuch eingetragenes Recht gelöscht, so wird vermutet, dass das Recht nicht besteht.

Weiter gilt zugunsten der Person, die ein Recht an einem Grundstück oder ein Recht an einem solchen Recht (z. B. ein Pfandrecht an einer Hypothek) erwirbt, der Inhalt des Grundbuches als richtig, es sei denn, dass ein Widerspruch gegen die Richtigkeit eingetragen oder die Unrichtigkeit der Erwerberseite bekannt ist. Wenn in dem oben erwähnten Fall die eingetragenen gesetzlichen Erben vor Eintragung des Widerspruchs das Grundstück verkaufen und das Eigentum auf die Erwerber übertragen, so werden die Erwerber mit der Eintragung Eigentümer und nicht eingetragene Testamentserben verlieren ihr Eigentum. Man kann sich daher auf den Inhalt des Grundbuches insoweit verlassen, dass eingetragene Rechte bestehen oder nicht eingetragene, aber eintragungsfähige Rechte nicht bestehen. Das gilt allerdings nicht für Rechte, die nicht im Grundbuch eingetragen werden können, aber gleichwohl gewissermaßen am Grundstück haften (z. B. Anliegerbeiträge, öffentlich-rechtliche Baubeschränkungen und Baulasten).

**[www.justiz.nrw.de](http://www.justiz.nrw.de)**

### **Herausgeber:**

Justizministerium des Landes Nordrhein-Westfalen,  
Stabsstelle Justizkommunikation, 40190 Düsseldorf;  
Info 29/Stand: 2005

*Alle Broschüren und Falblätter des Justizministeriums finden Sie unter [www.justiz.nrw.de](http://www.justiz.nrw.de), dort ist auch ein Online-Bestellformular eingestellt.*

*Telefonisch können Sie alle Veröffentlichungen bei Call NRW, werktags zwischen 8.00 und 18.00 Uhr unter 0180 3 100 110 (0,09 € pro Minute) bestellen.*

### **Druck:**

jva druck+medien, Möhlendyck 50, 47608 Geldern  
[av@jva-druckmedien.de](mailto:av@jva-druckmedien.de)

gedruckt auf 100 % Recycling

