

Sachenrecht

Der Grundstücksbegriff ist gesetzlich nicht definiert. Im Allgemeinen wird das Grundstück als abgegrenzter Teil der Erdoberfläche bezeichnet, der im Grundbuch geführt wird.

Die Übertragung eines Grundstücks erfordert die Einigung der Parteien (schuldrechtlich und dinglich, siehe Auflassung), die Beurkundung und die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch. Die dabei anfallenden Kosten der notariellen Beurkundung sind vom Käufer zu tragen, der dadurch auch den Notar bestimmen kann.

Kommt es zu einer nichtrechtsgeschäftlichen Eigentumsänderung (Erbschaft, Zwangsversteigerung), so reicht gemäß § 22 GBO für die Eigentumsänderung eine Grundbuchberichtigung aus.

Der Eigentümer kann ohne Veränderung der Eigentumsverhältnisse an seinem Grundstück folgende Veränderungen vornehmen:

- ✚ Er kann das Grundstück gemäß § 2 Abs. 3 GBO teilen.
- ✚ Er kann das Grundstück gemäß § 890 Abs. 1 BGB mit einem anderen Grundstück vereinigen.
- ✚ Er kann das Grundstück gemäß § 890 Abs. 2 BGB einem anderen Grundstück zuschreiben, d.h. es wird Bestandteil eines anderen Grundstücks.

Gemäß § 905 BGB umschließt das Recht des Eigentümers eines Grundstücks auch den Raum über der Oberfläche und den Erdkörper unter der Oberfläche.

Zu dem Grundstück gehören gemäß § 94 BGB auch dessen wesentliche Bestandteile sowie gemäß § 96 BGB die mit dem Eigentum verbundenen Rechte. Dabei handelt es sich um nicht sonderrechtsfähige Rechte.

Nicht zum Grundstück gehören:

- Scheinbestandteile gemäß § 95 BGB: Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind. Hierbei handelt es sich zumeist um Sachen, die auf Grund eines zeitlich begrenzten Nutzungsrechts (z.B. Miete oder Pacht) mit dem Grundstück verbunden sind.
- Zubehör

Der gutgläubige Erwerber wird gemäß §§ 892, 893 BGB geschützt. Der Anwendungsbereich des § 892 BGB erstreckt sich auf den gutgläubigen Erwerb durch eine Verfügung, der Anwendungsbereich des § 893 BGB erstreckt sich auf andere Verfügungen und Leistungen.

Der Besitz an Grundstücken wird mit der Grundsteuer kommunal besteuert.

Auflassung

Als Auflassung wird die Einigung der Vertragsparteien zur Grundstücksübertragung vor der zuständigen Stelle bezeichnet.

Die Auflassung ist von dem zugrundeliegenden Rechtsgeschäft (z.B. Grundstückskaufvertrag) zu unterscheiden.

Die Übertragung eines Grundstücks erfordert

- ✚ ein schuldrechtliches Grundgeschäft (Kauf, Schenkung etc.),
- ✚ eine dingliche Einigung (Auflassung) und
- ✚ die Eintragung in das Grundbuch.

In der Praxis wird die Auflassung gleichzeitig und in einer Vertragsurkunde mit dem schuldrechtlichen Grundgeschäft erklärt.

Die Auflassung darf gemäß § 925 Abs. 2 BGB nicht befristet oder unter eine Bedingung gestellt worden sein. Voraussetzung ist, dass beide Vertragsparteien gleichzeitig vor der zuständigen Stelle (Notar) anwesend sind, wobei eine Stellvertretung zulässig ist.

Die mit der Auflassung bezweckte Rechtsänderung wird durch die Eintragung einer Auflassungsvormerkung in das Grundbuch gesichert

Eigentum

Eigentum kann erworben werden durch

✚ **Verfügungsgeschäft**

Regelungen bezüglich des Erwerbs durch Verfügungsgeschäft enthalten die §§ 929 ff. BGB, §§ 925,873 BGB.

✚ **Hoheitsakt**

Bei der Versteigerung gepfändeter Sachen erfolgt der Eigentumserwerb durch hoheitlichen Zuschlag.

✚ **kraft Gesetzes** (gutgläubiger Erwerb)

- Ersitzung gemäß § 937 BGB
- Verbindung mit Grundstück gemäß § 946 BGB
- Verarbeitung gemäß § 950 BGB
- Herrenlosigkeit gemäß §§ 958 ff. BGB
- Fund gemäß §§ 965 ff. BGB

Grundbuch

In das Grundbuch werden die an den Grundstücken bestehenden Rechte eingetragen, insbesondere die Eigentumsverhältnisse, zudem alle Veränderungen, Erwerbe oder Aufhebungen von privaten Rechten an dem Grundstück. Die Eintragungen im Grundbuch genießen gemäß § 892 BGB den öffentlichen Glauben der Richtigkeit. Eine Löschung der Eintragung erfolgt durch eine rote Unterstreichung, so dass "gelöschte" Eintragungen auch zu einem späteren Zeitpunkt nachvollzogen werden können.

Rechtsgrundlagen des Grundbuchsrechts sind neben den §§ 873 ff. BGB die Grundbuchordnung und die Grundbuchverordnung. Grundsätzlich wird zwischen dem formellen und dem materiellen Grundbuchsrecht unterschieden. Das formelle Grundbuchsrecht bezeichnet Vorschriften über das Verfahren zur Errichtung der Grundbuchbehörden und die Erstellung der Grundbücher sowie der Eintragungen darin. Der rechtliche Rahmen dazu ist in der Grundbuchordnung und in der Grundbuchverordnung geregelt.

Das Grundbuch wird bei dem zuständigen Amtsgericht geführt. In Baden-Württemberg wird es von Notaren (sogenannten Bezirksnotare) geführt.

Die Einsichtnahme in das Grundbuch erfordert den Nachweis eines berechtigten Interesses.

Das Grundbuch ist von dem Liegenschaftskataster zu unterscheiden: Dabei handelt es sich um das amtliche Verzeichnis von Grundstücken, das bei dem kommunalen Liegenschaftsamt geführt wird. Das Liegenschaftskataster enthält neben den rechtlichen Beziehungen des Grundstücks auch Angaben über die Nutzungsart, Bodenschätze oder Gemeindegrenzen. Die Einsicht bzw. Informationsanforderung erfordert ebenso das Vorliegen eines berechtigten Interesses.

Aufgaben der Mitarbeiter des Grundbuchamtes sind u.a.:

- Die Annahme und Erledigung von Anträgen.
- Die Gestattung und Durchführung der Einsicht in das Grundbuch und der dazugehörigen Grundakten.
- Die Erteilung und Beglaubigung von Abschriften aus Grundbuch und Grundakten.
- Die Aktualisierung des Grundbuchs gemäß der Eintragungen des Liegenschaftskatasters.
- Die Berichtigung von Namen, Berufen und Wohnorten natürlicher Personen im Grundbuch.
- Die Entscheidung über Ersuchen eines Gerichts zur Eintragung oder Löschung des Vermerks über die Eröffnung des Insolvenzverfahrens oder Verfügungsbeschränkungen nach der Insolvenzordnung sowie von Vermerken über die Einleitung der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung.
- Die Erhebung der im Grundbuchverfahren entstandenen Kosten.

Aufbau des Grundbuchs

Die Führung des Grundbuchs unterliegt dem so genannten Realfoliensystem, was in der Praxis bedeutet, dass für jedes Grundstück ein Grundbuchblatt erstellt wird. Liegen mehrere Grundstücke eines Eigentümers in einem Bezirk, so kann auch ein gemeinschaftliches Grundbuchblatt geführt werden, dies wird als Personalfoliensystem bezeichnet.

Jedes Grundbuchblatt besteht aus

- ✚ der Aufschrift,
- ✚ dem Bestandsverzeichnis
- ✚ und
- ✚ drei Abteilungen:
 - Abteilung 1: Angabe der Eigentümer des Grundstücks.
 - Abteilung 2: Angabe der Belastungen des Grundstücks mit Ausnahme der Grundpfandrechte
 - Abteilung 3: Angabe der Grundpfandrechte

In der Aufschrift wird das zuständige Amtsgericht und die für das Grundstück zuständige Gemeinde bezeichnet.

Das Bestandsverzeichnis gibt über die rechtliche Beschaffenheit des Grundstückes Auskunft. Aus diesem Verzeichnis ist die genaue Bezeichnung der Lage (Parzelle) in der Gemarkung zu ersehen; deren Wirtschaftsart, Größe und auch Wege- oder sonstige Nutzungsrechte müssen hier eingetragen sein.

Bei den in Abteilung 2 möglich einzutragenden Lasten und Beschränkungen gemäß § 10 GBVfg kann es sich handeln um:

- ✚ Nutzungsrechte und Dienstbarkeiten (Nießbrauch, Grunddienstbarkeiten, beschränkt persönliche Dienstbarkeiten)
- ✚ dingliche Vorkaufsrechte
- ✚ Reallasten (Erbbauzins, Leibrente)

Von den Grundbuchämtern werden die Grundbuchblätter meist im Loseblattsystem geführt, mittlerweile gibt es aber auch schon PC-gestützte Grundbücher. Jedes einzelne Blatt verfügt dabei über eine unterschiedliche Farbgebung. Das Aufschriftsblatt ist grau getönt, das Bestandsverzeichnis ist weiß und die Abteilung I ist rosa, die Abteilung II gelb und die Abteilung III grün.

Als Grundlage der Bezeichnung der Grundstücke im Grundbuch dient das Kataster. Es ist ein amtliches vermessungstechnisches Verzeichnis, das Aufschluss über die tatsächlichen Verhältnisse, z. B. Lage, Größe und Nutzung des Grundstücks gibt. Das Liegenschaftskataster setzt sich aus dem Katasterkartenwerk und den Katasterbüchern zusammen.

Es dient vorrangig der Sicherung des Grundeigentums. Daneben dient das Kataster auch Steuerzwecken. Es ist zwar grundsätzlich kein Steuerkataster mehr, doch muss es die wesentlichen Merkmale für die Einheitsbewertung, insbesondere die Bodenschätzungsergebnisse, enthalten.

Wirtschaftlichen Zwecken dient das Kataster dadurch, dass es als Grundlage für den Grundstücksverkehr und die Beleihung benutzt wird. Es ist außerdem Unterlage für statistische und Planungszwecke.

Quelle: <http://www.juraforum.de/lexikon>