

Katasterwesen und Grundbuchwesen

1. Grundbegriffe	2
1.1 Katasterwesen	2
1.2 Grundbuchwesen	2
2. Inhalt des Grundbuchs	3
3. Lasten und Beschränkungen	4
3.1 Dienstbarkeiten	4
3.2 Reallast (§ 1105 BGB)	4
3.3 Sonstige Lasten und Beschränkungen	4
4. Rangordnung von Grundbucheintragungen	6
4.1 Gesetzliche Rangfolge (§ 879 BGB)	6
4.2 Vertragliche Rangfolge	6

1. Grundbegriffe

1.1 Katasterwesen

- Kataster- oder Vermessungsämter führen das Liegenschaftskataster, bestehend aus
 - dem Katasterkartenwerk (Flurkarten) und
 - Katasterbüchern (Flurbuch, Liegenschaftsbuch).
- Das Liegenschaftskataster eines Katasteramtsbezirks untergliedert sich in *Gemarkungen*, diese in *Fluren*, diese in *Flurstücke*.
- Flurstück:
 - kleinste katastermäßige Einheit; auch bezeichnet als Parzelle oder Plan.Nr.;
 - Teil der Erdoberfläche, der durch eine umschließende Linie begrenzt ist und eine bestimmte Bezeichnung trägt;
 - dargestellt im Liegenschaftsbuch mit Nutzungsart, Lage und Größe;
- zur Veränderung der körperlichen Form eines Flurstück durch Zerlegung oder Verschmelzung erfolgt *Vermessung* (= rein organisatorischer Vorgang, bei dem die neu gebildeten Flurstücke in das Liegenschaftskataster übernommen werden);
- *Abmarkung* ist die Festlegung der Grundstücksgrenzen in der Örtlichkeit und deren dauerhafte Kennzeichnung mit Grenzsteinen oder anderen Markierungszeichen.

1.2 Grundbuchwesen

- Grundbuchamt ist eine Abteilung des Amtsgerichts,
- zuständig für die Auflistung aller im Amtsbezirk liegenden Grundstücke;
- innerhalb eines Grundbuchamtes gesonderte Behandlung der Grundstücke nach Bezirken; einzelner Bezirk ist regelmäßig identisch mit den katastermäßigen *Gemarkungen*;
- für jedes Grundstück innerhalb eines Bezirkes wird besonderes Grundbuchblatt angelegt;
- dieses Grundbuchblatt entspricht dem **Grundbuch** für dieses Grundstück im Sinne des BGB;
- Bezeichnung der Grundstücke im Grundbuch erfolgt nach dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskataster wird damit zu einem Teil des Grundbuchs);
- i.d.R. ist ein Grundstück im grundbuchrechtlichen Sinne identisch mit einem Flurstück im katasterrechtlichen Sinne (nicht zwingend!- Grundstück kann auch aus mehreren Flurstücken bestehen).

2. Inhalt des Grundbuchs

<ul style="list-style-type: none">• Amtsgericht• Grundbuchbezeichnung• Blattnummer	Aufschrift (grau)
--	-----------------------------

<ul style="list-style-type: none">• Gemarkung• Nummer der Flur, des Flurstücks und des Liegenschaftsbuches• Wirtschaftsart des Grundstücks• Lage des Grundstücks• Größe des Grundstücks• Vermerke über Rechte, die dem jeweiligen Eigentümer eines herrschenden Grundstücks zustehen	Bestandsverzeichnis (weiß)
---	--------------------------------------

<ul style="list-style-type: none">• Eigentumsverhältnisse<ul style="list-style-type: none">• Eigentümer• Art des Eigentums<ul style="list-style-type: none">• Alleineigentum oder• Miteigentum, wobei als Gemeinschaftsverhältnisse möglich sind<ul style="list-style-type: none">• Miteigentümergeinschaft nach Bruchteilen (keine Realteilung, sondern ideelle Mitberechtigung; jeder Miteigentümer kann über seinen Anteil selbständig verfügen)• Gesamthandsgemeinschaft (gesamthänderisch gebundenes Vermögen, über das nur gemeinschaftlich verfügt werden kann: BGB-Gesellschaft, eheliche und fortgesetzte Gütergemeinschaft, Erbgemeinschaft, nicht rechtsfähiger Verein)• Grundlage der Eintragung	Erste Abteilung (rot)
--	---------------------------------

<ul style="list-style-type: none">• Lasten und Beschränkungen	Zweite Abteilung (gelb)
---	-----------------------------------

<ul style="list-style-type: none">• Grundpfandrechte	Dritte Abteilung (grün)
--	-----------------------------------

Mehrere (bis zu 50) Grundbuchblätter werden in einem *Grundbuchband* zusammengefaßt.

Für jedes Grundbuchblatt existiert eine *Grundakte* mit

- *Handblatt* zum Grundbuch (= Abschrift des Grundbuchblattes)
- allen Bewilligungen und Anträgen, die zu Eintragungen in diesem Grundbuchblatt geführt haben,
- dem gesamten Schriftverkehr.

3. Lasten und Beschränkungen

Eingetragen werden in Abteilung II des Grundbuchs

1. Dienstbarkeiten
2. Reallasten
3. Sonstige Lasten und Beschränkungen.

3.1 Dienstbarkeiten

Der Berechtigte erhält ein Nutzungsrecht am Grundstück.

Der Eigentümer des belasteten Grundstücks muß dies dulden.

1. Zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks („ewiges“ Recht) =

Grunddienstbarkeit (§§ 1018 ff. BGB)

- der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks darf das dienende Grundstück in einzelnen Beziehungen nutzen (z.B. Wegerecht, Brunnenrecht, Verlegungsrecht für Leitungen)
- auf dem dienenden Grundstück dürfen gewisse Handlungen nicht vorgenommen werden (z.B. Bebauungsbeschränkungen, Verbot der Nutzung mit bestimmten Betrieben, Verbot des Verkaufs bestimmter Waren)
- Verbot der Ausübung gewisser Eigentümerrechte gegenüber dem herrschenden Grundstück (z.B. Duldung von Bauwerken, Bergschadenersatzverzicht gegenüber einer benachbarten Kohlengrube)

2. zugunsten einer bestimmten Person (Recht ist unvererblich und unveräußerlich)

2.1 Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten (§§ 1090 ff. BGB)

- mit Wegfall der berechtigten Person erlischt das Recht,
- der Inhalt kann der gleiche sein wie bei einer Grunddienstbarkeit.

Spezialfall: **Wohnungsrecht** (§ 1093 BGB)

eine bestimmte Person ist berechtigt, ein Gebäude oder einen Gebäudeteil unter Ausschluß des Eigentümers als Wohnung zu benutzen.

Das **Dauerwohnrecht** ist eine dienstbarkeitsähnliche Belastung. Im Ggs. zum Wohnungsrecht ist es vererblich und veräußerlich.

2.2 Nießbrauch (§§ 1030 ff. BGB)

- eine bestimmte Person darf sämtliche Nutzungen aus dem Grundstück ziehen, d.h. es z.B. selbst bewohnen, vermieten, verpachten (auch an den Eigentümer);
- typischer Fall: Eigentum am bebauten Grundstück wird auf Kind übertragen, für die Eltern wird ein Nießbrauch eingetragen;
- falls keine gesonderten Regelungen getroffen sind, ist der Berechtigte zur Erhaltung der Sache, zur Versicherung auf seine Kosten, zur Lastentragung verpflichtet („Nettonießbrauch“)

3.2 Reallast (§ 1105 BGB)

an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, sind wiederkehrende Leistungen aus dem Grundstück zu entrichten (wiederkehrende Zahlungen; Lieferung von Nahrung, Energie; Gewährung von Wohnraum; Gewährung von persönlichen Diensten, z.B. Pflege, Grabpflege);

der Berechtigte kann die Zwangsvollstreckung in das Grundstück betreiben, wenn die wiederkehrende Leistung nicht erbracht wird.

3.3 Sonstige Lasten und Beschränkungen

Erbbaurecht (§§ 1012 BGB; §§ 1 ff. ErbbauVO)

veräußerliches und vererbbares Recht, auf einem Grundstück oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben;

für das Erbbaurecht wird ein besonderes Grundbuch geführt.

Vorkaufsrecht (§§ 1094-1104 BGB)

Berechtigter kann im Falle des Grundstücksverkaufs vom Eigentümer die Übereignung des Grundstücks zu den im Kaufvertrag mit einem Dritten vereinbarten Bedingungen fordern.

Gesetzliche Vorkaufsrechte sind grundsätzlich nicht im Grundbuch eingetragen (z.B. Vorkaufsrecht der Gemeinde aufgrund BauGB und Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz als bundesgesetzliche Regelungen; daneben existieren in allen Bundesländern Ländergesetze, die Vorkaufsrechte beinhalten, z. B. im Denkmalschutz oder im Naturschutz)

Vormerkungen (§§ 883 ff. BGB)

Vormerkung sichert den schuldrechtlichen Anspruch eines Berechtigten auf dingliche Rechtsänderung, indem sie Verfügungen des Eigentümers, die den Anspruch beeinträchtigen könnten, dem Vormerkungsberechtigten gegenüber unwirksam sein läßt.

Hauptanwendungsfall: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Grundstückskäufers auf Eigentumsverschaffung (**Auflassungsvormerkung**). Käufer wird davor gesichert, daß der Eigentümer das Grundstück noch einmal verkauft oder zugunsten Dritter belastet.

Verfügungsbeschränkungen

Belastung oder Veräußerung des Grundstücks soll verhindert werden, z.B.

- Zwangsversteigerungsvermerk,
- Zwangsverwaltungsvermerk,
- Testamentsvollstreckervermerk,
- Nacherbfolgevermerk,
- Konkursvermerk,
- Sanierungs- und Umlegungsvermerke (Grundstück liegt in einem Sanierungs- oder Umlegungsgebiet; Veräußerung oder Belastung des Grundstück bedarf der Zustimmung der Gemeinde)

Widersprüche (§ 899 BGB)

Wenn Grundbuch angesichts der materiellen Rechtslage unrichtig ist, kann ein Widerspruch im Grundbuch eingetragen werden. Widerspruch sichert ein bestehendes, aber nicht eingetragenes Recht. Der Widerspruch ist keine Verfügungsbeschränkung, verhindert aber den gutgläubigen Erwerb.

4. Rangordnung von Grundbucheintragungen

Wenn ein Grundstück mit mehreren Rechten belastet ist, entscheidet der Rang des einzelnen Rechts über die Reihenfolge der Befriedigung bei einer Zwangsvollstreckung in das Grundstück.

4.1 Gesetzliche Rangfolge (§ 879 BGB)

1. bei mehreren Rechten in derselben Abteilung:
Rang bestimmt durch Reihenfolge der Eintragung (Ifd. Nr. 1 vor Ifd. Nr. 2 usw.)
2. bei mehreren Rechten in verschiedenen Abteilungen:
Rang bestimmt durch Datum der Eintragung
3. bei mehreren Rechten in verschiedenen Abteilungen mit gleichem Eintragungsdatum:
Rechte haben gleichen Rang

4.2 Vertragliche Rangfolge

Die Vereinbarung einer von der gesetzlichen Rangfolge abweichenden Rangfolge ist möglich.

- Nachträgliche Rangänderung (§ 880 BGB)
Voraussetzungen:
 - Einigung zwischen den betroffenen Personen
 - Eintragung der Rangänderung
 - Zustimmung des Eigentümers, soweit die Rangänderung die dritte Abteilung des Grundbuchs betrifft
- Rangvorbehalt (§ 881 BGB)
bei Eintragung eines Rechts kann sich der Eigentümer den Rang für später einzutragende Rechte vorbehalten bzw. freihalten lassen
Voraussetzungen:
 - Einigung zwischen dem Berechtigten, dessen Recht durch den Vorbehalt beschränkt werden soll, und dem Eigentümer
 - Eintragung des Rangvorbehalts bei dem Recht im Grundbuch, das zurücktreten soll.