

IMMOBILIEN-KOLUMNE 1/2014

Immobilienexperte Armin Nowak
aus Berchtesgaden

Das Grundbuch kein Buch mit sieben Siegeln

An ein Grundbuch denken die meisten Verbraucher erst, wenn sie eine Immobilie verkaufen oder erwerben wollen.

Ansonsten interessiert man sich so gut wie nie für das eigene Grundbuch. Allenfalls wenn man einen Kredit benötigt, sprechen die Banken den Darlehensnehmer an, ob denn Sicherheiten bestehen. Grund und Boden ist sehr werthaltig als Sicherheit und wird daher gerne von den Kreditinstituten als Sicherheit genommen.

Aber wie sieht das Grundbuch aus und was findet man darin? Diese Frage können in der Regel nur Fachleute aus der Immobilien- oder Bankbranche beantworten und für den Verbraucher ist es ein Buch mit sieben Siegeln, so der Immobilienexperte Armin Nowak, IVD-Regionalbeirat für Südbayern und Vorstand der Nowak Immobilien AG aus Berchtesgaden.

Woraus besteht nun das Grundbuch und wo bekommt man es? Die Grundbücher werden beim Amtsgericht des jeweiligen Landkreises hinterlegt, in dem sich das Grundstück befindet, also bei uns im Berchtesgadener Land in Laufen.

Das Grundbuch besteht aus dem Bestandsverzeichnis, in dem die Gemarkung, die Flurnummer der Erdoberfläche, die genaue Lage und die Größe festgehalten sind. Durch Zuschreibung ist es möglich, dass unter demselben Grundbuchblatt mehrere Flurstücksnummern geführt werden.

Dann gibt es die erste Abteilung in der der Name des Eigentümers beziehungsweise des Erbbauberechtigten eingetragen ist. Dem Eintrag ist immer auch die Grundlage (zum Beispiel durch Erwerb, Erbschein usw.) der Eintragung hinzugefügt. Die Abteilung I kann unrichtig werden, wenn der eingetragene Eigentümer stirbt. In diesem Fall muss der Erbe eine Grundbuchberichtigung beantragen.

In der zweiten Abteilung des Grundbuches sind die sogenannten Belastungen und Beschränkungen eingetragen. Hier kann es sich um Grunddienstbarkeiten, beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, Vorkaufsrechte, Baubeschränkungen, Nießbrauchrechte, Wohnrechte, Reallasten oder bei dem zur Verfügung stehenden Erbbaurecht, die Erbbaurechtsbeschränkung. Auch ein Insolvenzverfahren des jeweiligen Eigentümers, ein Zwangsversteigerungsvermerk oder die Bestellung eines Zwangsverwalters wird in der zweiten Abteilung eingetragen.

Dann gibt es noch die dritte Abteilung, die besonders für Banken wichtig ist, wenn diese das Grundstück beleihen. Hier werden die Grundpfandrechte, wie Hypothek oder Grundschuld, meist ohne Brief eingetragen. In der Vergangenheit wurden oft Hypotheken oder Grundschulden mit Brief eingetragen, damit man den jeweiligen

Brief zur Beleihung hergeben konnte. Hiervon rät der Immobilienexperte Armin Nowak jedoch ab, da bei einem späteren Verkauf oft dieser Brief nicht auffindbar ist und in einem Aufgebotsverfahren für ungültig zu erklären ist. Oft treten solche Probleme erst nach einer Erbschaft oder im Falle des Verkaufs auf. Es wird daher angeraten, seinen eigenen Grundbuchauszug regelmäßig zu kontrollieren. Auch komplett abbezahle Darlehen, bei denen die Grundschuld noch in Grundbuch steht, sollte entgegen des Ratschlages der Banken gelöscht werden. Wenn die Grundschuld dennoch später noch gebraucht wird, soll man sich zumindest eine lösungsfähige Quittung der Bank ausstellen lassen, die man jederzeit zum Grundbuchamt bringen oder der Bank zurückgeben kann. Denn später nach vielen Jahren kann es schwierig werden, den jeweiligen Kreditsachbearbeiter und die Kreditakte noch zu finden. Auch die diversen Fusionen der Banken machen die Sache nicht leichter, so der Immobilienexperte Armin Nowak, IVD-Regionalbeirat für Südostbayern und Vorstand der Nowak Immobilien AG aus Berchtesgaden.

Für Eigentumswohnungen und Teileigentum beziehungsweise Erbbaurecht gibt es eigene Grundbücher, die auch nicht auf bestehende Grundbücher des Eigentümers hinzugeschrieben werden. Das Grundbuch genießt im Übrigen den sogenannten öffentlichen Glauben nach § 892 BGB. Die Richtigkeit und Vollständigkeit zu Gunsten eines Erwerbers ist damit gegeben. Allerdings hat nicht jeder ein Einsichtsrecht. Einsicht kann nur nehmen, wer ein berechtigtes Interesse daran hat und dies auch nachweisen kann.