

Es ist in Deutschland nicht möglich, Eigentümer eines mit einem Grundstück fest verbundenen Bestandteils (z.B. eines Hauses) zu sein, ohne gleichzeitig Eigentümer des betreffenden Grundstückes zu sein.

Ein Grundstück ist ein durch das Kataster bestimmter Teil der Erdoberfläche.

Aufgrund der besonderen Bedeutung, des Wertes und der Langfristigkeit des Eigentums an Grundstücken sind diese Rechte amtlich dokumentiert. Dies geschieht in den Grundbüchern.

Grundstücke sind in Gemeinden, Gemarkungen, Flure und Flurstücke aufgeteilt.

Jedes Grundbuch hat eine Grundbuchblattnummer. Unter dieser befinden sich die folgenden vier Bereiche:

- (1) Das **Bestandverzeichnis** enthält die Angabe, um welches Grundstück es sich handelt. Es kann auch auf mehrere Grundstücke verweisen, die dann mit laufenden Nummern belegt sind, auf die sich die anderen Bereiche beziehen.
- (2) Die **Erste Abteilung** enthält die Angaben zu den Eigentümern.
- (3) Die **Zweite Abteilung** enthält die Angaben zu dinglichen Rechten Dritter. Das können z.B. Wege- oder Leitungsrechte von Privatpersonen, Unternehmen oder des Staates sein.
- (4) Die **Dritte Abteilung** enthält Absicherungen von Gläubigern, z.B. in Form von Grundschulden oder Hypotheken. Sie eröffnen den Gläubigern die Möglichkeit, bei Eintritt von Bedingungen selbst die Eigentümerstellung zu erlangen und gleichzeitig bis zum Erlöschen der abgesicherten Schuld zu verhindern, dass sich die Eigentumsverhältnisse der Ersten Abteilung oder die Belastungen der Zweiten Abteilung (und damit der Wert der Absicherung) verändern.

Eintragungen aus dem Grundbuch werden nicht gelöscht. Verlieren sie die Aktualität, werden sie unterstrichen und damit als ungültig gekennzeichnet.

In den drei Abteilungen wird zu jeder Eintragung auf die laufenden Nummern der im Bestandverzeichnis genannten Grundstücke (oder Grundstücksteile) verwiesen und Bezug genommen. So kann z.B. in der ersten Abteilung derselbe Eigentümer mit drei Grundstücken verbunden sein (Ifd. Nr. 1, 2, 3), in der zweiten Abteilung jedoch ein bestimmtes Leitungsrecht nur das Grundstück Ifd. Nr. 1 betreffen und ein Wegerecht nur das Grundstück Ifd. Nr. 2.

Die WEG-Form

Eine Wohnungseigentümergeinschaft entsteht durch folgende Schritte:

- (1) Das Bauamt erteilt die **Abgeschlossenheitsbescheinigung** und bestätigt damit, dass die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude in abgeschlossene Einheiten geteilt werden können, die dann jeweils für sich allein genutzt, bewirtschaftet und existieren können.
- (2) Daraufhin kann das Grundstück inkl. Gebäude durch die notarielle Beurkundung der **Teilungserklärung** aufgeteilt werden. Es entsteht die Unterscheidung zwischen Gemeinschafts- und Sondereigentum.
- (3) Das Grundbuchamt, welches vom Notar mit der Teilungserklärung den Antrag auf Teilung und Schaffung der Teilgrundbücher erhält, löst bis dahin bestehende Grundbuch wird auf und ersetzt es durch so viele Teilgrundbücher, wie es abgegrenzte Einheiten geben soll.

Zu diesen abgegrenzten Einheiten wird **Sondereigentum** begründet, welches am verständlichsten mit „**das Innere der jeweiligen Wohnung**“ beschrieben werden kann.

Die Rechte am Inneren und der Nutzung der abgeschlossenen Einheiten werden Gegenstand von Sondereigentum, während die restlichen gemeinschaftlichen Teile des Grundstückes (Freiflächen, Parkplätze, Bäume, Zäune, etc.) zum Gemeinschaftseigentum werden.

Während für jedes Sondereigentum ein (Teil-)Grundbuch angelegt wird, gibt es für das Gemeinschaftseigentum kein Grundbuch. Die Rechte daran werden auf die Teilgrundbücher aufgeteilt.

Grundbücher von eigenständigen Grundstücken sind von Teil- oder Wohnungsgrundbüchern einer WEG optisch nicht zu unterscheiden.

Diese Teilgrundbücher sind genauso aufgebaut wie die oben beschriebenen Grundbücher der „normalen“ Form, mit einem einzigen Unterschied: Alle Teilgrundbücher (von denen jedes einzelne wieder in die drei Abteilungen eingeteilt ist) verweisen auf ein gemeinsames Bestandsverzeichnis. In ihm sind alle Teile des Grundstückes mit lfd. Nummern aufgeführt. Die einzelnen Teilgrundbücher verweisen dann wieder darauf.

Woran erkenne ich, ob es sich um Teilgrundbücher einer WEG handelt?

	Normalform	WEG
a	Das Bestandsverzeichnis verweist <u>meist</u> auf komplette Grundstücke (Flurstücke). Das Bestandsverzeichnis kann auch auf MEA verweisen (z.B. bei GbRs, Anliegergemeinschaften, etc.),	Das Bestandsverzeichnis verweist <u>immer</u> auf Miteigentumsanteile (MEA) an einem angelegenen Grundstück.
b	Wenn das Grundstück in MEA aufgeteilt wird, erfolgt <u>keine</u> Verbindung zu <u>Sondereigentum</u> oder einem Sondernutzungsrecht.	Das Bestandsverzeichnis verbindet <u>immer</u> die MEA mit <u>Sondereigentum</u> der jeweiligen Wohnung, die Gegenstand des Grundbuches ist.
	Dadurch werden nur ideelle Rechte begründet: dem Eigentümer gehört ein Teil am Ganzen, aber kein bestimmter Teil, sondern ein Anteil von allem.	Dadurch werden konkrete Rechte an bestimmten Teilen des Gebäudes oder Grundstückes begründet: dem Eigentümer gehört genau bestimmter Teil am Ganzen (= Sondereigentum), und außerdem ein ideeller, unbestimmter Teil vom Rest (Gemeinschaftseigentum).
c	Zwischen Grundstück, Gebäude und Gebäudeteilen wird nicht unterschieden.	Die Teilungserklärung teilt Gemeinschafts- und Sondereigentum.
d	Im Bestandsverzeichnis befindet sich kein Bezug zu anderen Grundbüchern.	Im Bestandsverzeichnis jeder einzelnen Wohnung befindet sich ein Bezug zu den übrigen Grundbüchern dieser WEG, deren Nummern dort aufgeführt sind.

Grunddienstbarkeit oder Baulast?

Eigentümer von Grundstücken können Dritten gegenüber Rechte und Pflichten haben. Hierzu schließen sie mit diesen Vereinbarungen und Verträge.

Diese Verträge können so gefasst sein (und sind es in fast allen Fällen auch), dass sie unkündbar sind, also nur durch einvernehmliches Handeln beider Parteien wieder auflösbar. Sie binden immer die Vertragspartner, aber nur diese, nicht deren Nachfolger.

Wenn solche Verträgen sich auf Grundstücksrechte beziehen, entstehen zwei Besonderheiten: (1) die Vertragspartner wollen nichts direkt voneinander, sondern vom jeweiligen Grundstück, ungeachtet dessen, wer gerade der Nutzer oder Eigentümer ist, und (2) die Vereinbarungen sind meist sehr langfristiger Natur, oft über Generationen hinweggehend, weil die gesamte Nutzbarkeit des Grundstückes vom dem Recht am jeweiligen anderen Grundstück abhängt. Ein Haus ist z.B. nicht mehr nutzbar, wenn die Wasserleitung, die durch das Erdreich des Nachbarn führt, entfernt werden würde.

Dass ein Vertrag zwischen zwei benachbarten Grundstückseigentümern zwar diese beiden binden würde, aber nicht einen nachfolgenden Eigentümer, ist deshalb ein Problem, das den Vertrag nahezu wertlos machen würde. Der Eigentümer eines Grundstückes kann sich kurzfristig z.B. durch Verkauf

oder Erbschaft ändern, mit der Folge, dass der neue Eigentümer nicht an die Vereinbarung gebunden wäre und für den Nachbarn erhebliche Probleme entstünden.

Deshalb sichert man solche elementaren Rechte und Pflichten durch **Grunddienstbarkeiten** ab. Das sind Eintragungen in die Zweite Abteilung des Grundstückes, die sich nicht verändern, wenn sich Eintragungen in der Ersten Abteilung (Eigentümer) verändern. Es muss also jeder Eigentümer, der im Laufe der Zeit in der Ersten Abteilung eingetragen ist, die als Grunddienstbarkeit eingetragenen Verpflichtungen weiter erfüllen.

Das Grundstück, zu dessen Gunsten und Vorteil dieses jeweilige Recht besteht, wird **herrschendes** Grundstück genannt, das andere **dienendes** Grundstück.

Die Verträge, in denen diese Rechte geregelt sind, können sehr umfangreich sein und werden daher nicht vollständig im Grundbuch wiedergegeben, sondern dort nur mit Verweis auf die notarielle Urkunde genannt. Die der Eintragung zugrundeliegende schuldrechtliche Vereinbarung, der eigentliche Vertrag, ist beim Grundbuchamt hinterlegt.

Der Eigentümer des herrschenden Grundstückes, also derjenige, der von der Absicherung profitiert, kann die Absicherung freigeben und den Eigentümer des dienenden Grundstückes ermächtigen, die Eintragung aus dem Grundbuch löschen zu lassen. Er kann die Löschungsbewilligung erteilen. Das gilt im Übrigen auch für Absicherungen in der Dritten Abteilung.

Dadurch entsteht ein neues Problem:

Manchmal hängt eine behördliche Genehmigung – ein Grundstück betreffend – davon ab, dass dieses Grundstück Voraussetzungen erfüllt, die es allein nicht hat, sondern nur mithilfe der Nutzung eines anderen Grundstückes.

Zum Beispiel könnte die Baugenehmigung für ein Grundstück (A) davon abhängen, dass eine Leitung zur Ableitung von Regenwasser über ein anderes Grundstück (B) verlegt wird. Dieses andere Grundstück B müsste dann eine Grunddienstbarkeit eintragen lassen zu Gunsten von Grundstück A. Ist die Eintragung erfolgt, kann die Baugenehmigung erteilt werden. Diese beiden Eigentümer könnten aber im Stillen vereinbaren, später die Grunddienstbarkeit wieder zu löschen, nachdem die Baugenehmigung vorliegt. Der Eigentümer des Grundstückes A könnte die Löschungsbewilligung erteilen und der Eigentümer des Grundstückes B sein Grundbuch um diese Eintragung bereinigen. Die Behörde hat aber ein Interesse daran, sicherzustellen, dass das Recht zu Gunsten des Grundstückes A für immer im Grundbuch des Grundstückes B eingetragen bleibt.

Sie müsste also diejenige sein, die die Löschungsbewilligung erteilen muss. Das ist aber nicht möglich, da sie nicht Inhaber des Rechts ist, sondern der Eigentümer des Grundstückes A. Folglich ist das Instrument der Grunddienstbarkeit hier unbrauchbar.

Es bedarf einer besonderen Form der Grunddienstbarkeit, nämlich einer, bei der nicht der Eigentümer des herrschenden Grundstückes, sondern nur die Baubehörde die Löschungsbewilligung erteilen kann. Diese besondere Form nennt man Baulast.

In einigen Bundesländern wird die **Baulast** – wie die Grunddienstbarkeit – in die beteiligten Grundbücher eingetragen (Zweite Abteilung), während in den meisten Bundesländern ein gesondertes Verzeichnis bei der Baubehörde geführt wird: das Baulastenverzeichnis. Dort werden häufig nur die Eintragungen beim dienenden Grundstück vorgenommen, nicht beim herrschenden.

Das Baulastenverzeichnis ist nicht grundbuchbezogen, sondern grundstücksbezogen.

Abschließende Bemerkungen

Rangfolgen

In der Zweiten und der Dritten Abteilung sind Rechte Dritter eingetragen. Häufig handelt es sich um gleichartige Rechte unterschiedlicher Rechteinhaber. Zum Beispiel können in der Dritten Abteilung

zwei unterschiedliche Banken Grundschulden eingetragen haben, die im Falle eines Verkaufs nicht beide vollständig befriedigt werden können, weil sie im Summe den Wert des Grundstückes übersteigen. Es kann also bei mindestens einer von beiden Eintragungen das eingetragene Recht u.U. nicht vollständig ausgeübt werden.

Um diesen Konflikt im Interesse der Rechtssicherheit aufzulösen haben die Eintragungen Rangfolgen (meist nach der Reihenfolge ihrer Eintragung). Die Rechte werden dann nach ihrer Rangfolge bedient und befriedigt. Der Wert einer vorrangigen Eintragung ist deshalb größer als der einer nachrangigen.

Erbbaugrundbücher

Eine Sonderform des Grundbuches ist das **Erbbaugrundbuch**. Hier sind keine Eigentumsrechte eingetragen, sondern Rechte, die die Nutzung eines fremden Grundstücks z.B. zum Bau eines Hauses erlauben. Diese Rechte sind für einen bestimmten Zeitraum festgelegt, z.B. 99 Jahre.

Einsicht in fremde Grundbücher

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register, aber nicht jeder kann in das Grundbuch fremder Grundstücke Einsicht nehmen. Es muss gemäß § 12 Abs. 1 Grundbuchordnung (GBO) ein berechtigtes Interesse vorliegen. Zur Verfolgung von Rechten gegenüber einem Nachbarn kann beispielsweise ein Grundstückseigentümer in das Grundbuch des Nachbarn Einsicht nehmen, aber nur in die Erste Abteilung („Wer ist mein Nachbar?“) und in die Zweite Abteilung („Welche Rechte und Pflichten haben wir gegenseitig?“). Er hat hingegen kein berechtigtes Interesse, Kenntnisse darüber zu erlangen, ob und über welche Bank sein Nachbar sein Grundstück finanziert hat (Dritte Abteilung).