



Aufgaben des Grundbuchamtes

Die Verfahrensgeschäftsstellen von Grundbuchämtern führen die Grundakten, die zu jedem Grundstück, Wohnungs- und Teileigentum sowie Erbbaurechten im Gerichtsbezirk existieren. In den Grundakten werden alle zu dem Grundstück, Wohnungs- und Teileigentum und Erbbaurechten eingehenden Schriftstücke und Urkunden verwahrt.

Das Grundbuch soll erkennbar machen, wer Eigentümer eines Grundstücks oder Wohnungseigentums ist und welche (eintragungspflichtigen) Lasten und Beschränkungen auf den Immobilien ruhen. Weiterhin werden ggf. die Rechte Dritter an einem Grundstück oder Wohnungseigentum aufgeführt sowie die Rechte der jeweiligen Eigentümer an einem anderen Grundstück oder Wohnungseigentum.

Das Grundbuchblatt

Ein Grundbuchblatt besteht aus dem Bestandsverzeichnis sowie drei Abteilungen (I, II und III).

- Das **Bestandsverzeichnis** gibt einen Überblick über den tatsächlichen Grundstücksbestand und seine Veränderungen.
- In **Abteilung I** findet man den jeweiligen Eigentümer oder Miteigentümer (z. B. bei einer Erbengemeinschaft).
- In **Abteilung II** stehen die Belastungen des Grundstücks (mit Ausnahme der in Abteilung III aufgeführten Grundpfandrechte). Hier können insbesondere Grunddienstbarkeiten, Nießbrauchsrechte, Vorkaufsrechte, Reallasten, Erbbaurechte, Dauerwohnrechte und Dauernutzungsrechte, Beschränkungen des Verfügungsrechts des Eigentümers, Vormerkungen und Widersprüche, die das Eigentum betreffen, verzeichnet sein.
- In **Abteilung III** schließlich finden sich Hypotheken, Grund- und Rentenschulden und die sich auf diese Rechte beziehenden Vormerkungen, Widersprüche, Veränderungen und Löschungen sowie Vermerke über die Pfändung oder Verpfändung von Grundpfandrechten.

Einträge im Grundbuch

Das Grundbuchamt nimmt aufgrund von Anträgen Eintragungen im Grundbuch vor. Nur in Ausnahmefällen (z.B. Änderung der Bestandsangaben, Löschung gegenstandsloser Rechte) wird es von Amts wegen tätig. Es werden alle Rechte an einem Grundstück eingetragen: Eigentumswechsel, Lasten und Beschränkungen (z.B. Dienstbarkeiten wie Wegerechte, Verfügungsbeschränkungen wie Nacherben- oder Insolvenzvermerke) sowie Grundpfandrechte (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden). Das Grundbuch genießt öffentlichen Glauben. Voraussetzung für eine Eintragung ist neben dem Antrag entweder ein Unrichtigkeitsnachweis (z.B. Erbschein), ein vollstreckbarer Titel oder die

Bewilligung desjenigen, der über das entsprechende Recht verfügt. Die Eintragungen ins Grundbuch werden von den Rechtspfleger(n)/innen am Bildschirm vorgenommen, lediglich zur Benachrichtigung der Beteiligten über die erfolgte Eintragung wird ein Ausdruck erstellt und übersandt.

Notwendige Unterlagen für Eintragungen in das Grundbuch

Der häufigste Grund für einen Eigentumserwerb ist ein Kaufvertrag, der von einem Notar beurkundet werden muss. Der Notar hilft Ihnen bei allen in diesem Zusammenhang entstehenden Fragen gern weiter. Er klärt Sie auch über ggf. noch notwendige behördliche Genehmigungen auf. Liegen alle vertraglichen Voraussetzungen und notwendigen Unterlagen vor, reicht der Notar die Unterlagen mit dem Antrag auf Umschreibung des Eigentums beim Grundbuchamt ein.

Zur Eintragung eines Rechts am Grundstück ist neben dem Antrag eine notariell beurkundete oder beglaubigte Bewilligung erforderlich.

Ohne Mitwirkung eines Notars kann die Berichtigung des Grundbuchs im Erbfall erfolgen. Hierzu ist der Erbnachweis (Erbschein in Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des notariellen Testaments nebst Eröffnungsprotokoll) einzureichen. Bei mehreren Erben genügt der Antrag eines Erben. es sind jedoch alle Erben mit vollem Namen und Geburtsdatum aufzuführen.

Die Grundbuchberichtigung erfolgt kostenfrei, wenn der Berichtigungsantrag innerhalb von zwei Jahren nach dem Todesfall gestellt wird (Ausnahme: eingetragene BGB-Gesellschaft).

Einsicht in das Grundbuch

Das Grundbuch ist – anders als z.B. das Handelsregister – kein öffentliches Register, in das unbeschränkt Einsicht genommen werden kann. Einen Grundbuchauszug bzw. Einsicht in das Grundbuch oder die Grundakten erhält nur, wer ein berechtigtes Interesse an der Einsicht darlegt (§ 12 Grundbuchordnung).

Ein berechtigtes Interesse hat

- der Eigentümer
- jeder, dem ein Recht am Grundstück oder an einem Grundstücksrecht zusteht

Daneben kann aber ein tatsächliches, rechtliches oder wirtschaftliches Interesse für ein Einsichtsrecht genügen. Kein rechtliches Interesse haben nach der Rechtsprechung z.B. Kauf- oder Mietinteressenten, die durch die Einsicht erst den Namen des Eigentümers erfahren wollen.

Die Einsicht in das Grundbuch kann persönlich (Personalausweis mitbringen) am Bildschirm im Einsichtsraum genommen werden. Die Einsicht ist gebührenfrei. Wer als Berechtigter Grundbuchauszüge verlangt (persönlich, schriftlich oder per Fax), erhält diese gegen Zahlung einer Gebühr. Diese beträgt derzeit 10,- Euro für einen einfachen und 20,- Euro für einen beglaubigten Grundbuchauszug.

Automatisiertes Grundbuchabrufverfahren

Das Amtsgericht Hamburg bietet die Möglichkeit, online Einsicht in die Hamburger Grundbücher zu nehmen. Dieser Service ist vornehmlich für Notare und Kreditinstitute sowie Gerichte und Behörden gedacht. Auch öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren, dinglich Berechtigten an einem Grundstück sowie deren Beauftragten kann die Genehmigung zur Teilnahme am automatisierten Grundbuchabrufverfahren erteilt werden. Hierfür bedarf es der Zulassung durch den Präsidenten des Amtsgerichts Hamburg. Informationen hierzu finden Sie im Internet:

Automatisiertes Grundbuchabrufverfahren

Internet: <https://serviceportal.hamburg.de/HamburgGateway/Service/Entry/GBA>
<https://serviceportal.hamburg.de/HamburgGateway/FVP/FV/Justiz/SolumWeb/Help/wfHilfeSolumWeb.aspx>