

“ Der Zweck des Grundbuchs ist, Rechte und Lasten einer Immobilie zu dokumentieren. “



Das Grundbuch: Warum ist es so wichtig?

Der Auszug aus dem Grundbuch gehört zu den wichtigen Unterlagen beim Immobilienverkauf. Doch warum? Eigentümer sind sich bei der Beantwortung dieser Frage, oft nicht sicher. Da jedoch jeder, der eine Immobilie verkaufen möchte, damit vertraut sein sollte, haben wir zusammengefasst, was man unbedingt wissen muss.

Kurz gesagt: Im Grundbuch stehen die Eigentumsverhältnisse von Grundstücken. Es ist ein öffentliches Verzeichnis aller Grundstücke einer Gemeinde. Durch den Grundbuchzwang muss jedes Bauland in das Grundbuch eingetragen werden. Der Zweck ist, Rechte und Lasten einer Immobilie zu dokumentieren. Zuständig dafür ist das Grundbuchamt.

Das Grundbuch lässt sich in drei sogenannte Abteilungen aufteilen. In Abteilung I befinden sich Informationen zu Eigentümer oder Erbbauberechtigten. Existieren bei einem Grundstück mehrere Eigentümer oder Erbbauberechtigte,

steht auch im Grundbuch, wie die einzelnen Anteile aufgeteilt sind und wie das Gemeinschafts- oder Gesellschaftsverhältnis ist. Ändern sich beispielsweise durch einen Immobilienverkauf oder einen Erbfall die Eigentumsverhältnisse, gibt es also einen neuen Besitzer, so muss das im Grundbuch stets aktualisiert werden.

In Abteilung II finden sich alle Lasten und Beschränkungen, die auf einer Immobilie liegen – außer den Grundpfandrechten. Zu den hier vermerkten Lasten gehören zum Beispiel: Reallasten, Nutzungsrechte, Nießbrauchrechte, Erbbaurechte oder Vorkaufsrechte. Beschrän-

kungen können Zwangsversteigerungs- oder Insolvenzvermerke sein.

In Abteilung III stehen die Grundpfandrechte wie Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden und Pfandrechte. Kreditinstitute interessieren sich in der Regel für diesen Teil des Grundbuchauszugs besonders.

Der Eintrag eines neuen Eigentümers kann erst erfolgen, wenn ein vom Notar beglaubigter Kaufvertrag, Schenkungsvertrag oder Erbschein dem Grundbuchamt vorliegt. Auch bei einem Gläubigerwechsel oder der Übertragung einer bestehenden Baufinanzierung zu einer anderen Bank, muss ein Eintrag ins Grundbuch erfolgen. Die alte Grundsuld muss gelöscht und das neue Verhältnis notiert werden. Finden außerdem wesentliche Änderungen eines Grundstücks statt, zum Beispiel wenn es aufgeteilt wird oder wenn Grundstücke zusammengelegt werden, muss auch das im Grundbuch festgehalten werden.

Der Grundbuchauszug enthält dann alle Grundbucheinträge eines Grundstücks. Beim

Verkauf einer Immobilie ist dieser unerlässlich. Denn damit weist der Immobilienverkäufer dem Kaufinteressenten sowie dem Notar nach, dass er der Eigentümer der Immobilie ist. Außerdem verlangen auch Banken bei einer Beleihungsprüfung einen Grundbuchauszug, bevor ein Kredit gewährt wird und falls dieser über eine Grundsuld abgesichert werden soll.

Da es sich bei Grundbucheinträgen auch um sensible Informationen wie Vermögens- und Schuldverhältnisse von Immobilieneigentümern handelt, ist die Einsicht ins Grundbuch beschränkt. Nur wer über ein berechtigtes Interesse verfügt, darf Einsicht nehmen. Dies umfasst neben dem Eigentümer in der Regel: potentielle Käufer, Gläubiger des Eigentümers mit einem Vollstreckungstitel, Kreditinstitute – wenn die Immobilie als Kreditsicherheit dienen soll – sowie Notare, Gerichte und andere Behörden sowie öffentlich bestellte Vermessungsingenieure.

Haben Sie Fragen zum Grundbuch? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.