

Das Grundbuch: Was enthält es, und 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 Grundstück in das Grundbuch eingetragen werden. Der Zweck ist, Rechte und Lasten einer Immobilie zu dokumentieren. Zuständig dafür ist das Grundbuchamt.

DAS GRUNDBUCH BESTEHT AUS DEM DECKBLATT, DEM BESTANDSVRZEICHNIS UND DREI ABTEILUNGEN

Das **DECKBLATT** benennt das zuständige Amtsgericht und die richtige „Adresse“ innerhalb der Struktur des Grundbuchamtes, also die Stadt oder den Ortsteil sowie die Blattnummer. Im **BESTANDSVRZEICHNIS** findet sich dann das Grundstück als Flurstück oder in Flurstücken nach laufenden Nummern sortiert. Es enthält die geographische Adresse innerhalb des Flurkartensystems des Katasteramtes, die postalische Adresse und die Größe des jeweiligen Flurstücks bzw. der jeweiligen Flurstücke.

In **ABTEILUNG I** befinden sich Informationen zum Eigentümer oder Erbbauberechtigten, einschließlich möglicher Anteilsverhältnisse. Bei Änderungen, z. B. bei Erbe oder Immobilienverkauf, muss das Grundbuch aktualisiert werden.

In **ABTEILUNG II** finden sich alle Lasten und Beschränkungen, die auf einer Immobilie liegen – außer den Grundpfandrechten, z. B. Reallasten, Nutzungs-, Nießbrauch-, Erbbau- oder Vorkaufsrechte. Beschränkungen können Zwangsversteigerungs- oder Insolvenzvermerke sein.

In **ABTEILUNG III** stehen die Grundpfandrechte wie Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden und Pfandrechte.

WAS WIRD IM GRUNDBUCH EINGETRAGEN?

Der Eintrag eines neuen Eigentümers wird selbstverständlich eingetragen, und zwar, 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 Grundschuld 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.

WER DARF DAS GRUNDBUCH EINSEHEN?

Da es sich bei Grundbucheinträgen auch um sensible Informationen wie Vermögens- und Schuldverhältnisse von Immobilieneigentümern handelt, ist die Einsicht ins Grund-

buch beschränkt. In der Regel haben potenzielle Käufer (mit Vollmacht des Eigentümers), Gläubiger des Eigentümers mit einem Vollstreckungstitel, Kreditinstitute sowie Notare, Gerichte, andere Behörden und öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Zugriff, sofern Sie ein berechtigtes Interesse dazu haben.

Es ist deshalb enorm wichtig, Grundbucheinträge fachlich-sachlich auf Herz und Nieren zu prüfen, damit ein Verkauf reibungslos vonstattengeht.

Haben Sie Fragen zum Grundbuch? Kontaktieren Sie uns! Wir schauen uns ihren Fall im Detail an und beraten Sie gern.

Als

- Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Immobilien (*SPRENGNETTER Akademie*),
- ImmoSchaden-Bewerter (*SPRENGNETTER Akademie*) und
- Geprüfter Immobilienmakler (SGD) und mit fast 20 Jahren im regionalen Immobilienmarkt nehme ich sämtliche Hürden für Sie, ohne dass Sie überhaupt damit in Berührung kommen.

