

## *In diesem Blogbeitrag >>>*

*Was ist das Grundbuch und wie ist es aufgebaut?*

*Warum ist das Grundbuch für den Immobilienverkauf wichtig?*

*Wo erhält man Einsicht in das Grundbuch und wer ist dazu berechtigt?*

*Welche Kosten sind mit einer Grundbucheinsicht verbunden?*



# *Das Grundbuch: Ein essenzieller Bestandteil des Immobilienverkaufs*

## *Was ist das Grundbuch? >>>*

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register, welches bei den zuständigen Grundbuchämtern (Amtsgerichten) für jedes Grundstück geführt wird. Besitzt ein Eigentümer mehrere Grundstücke, so wird jedes Grundstück separat auf einem eigenen Grundbuchblatt aufgelistet. Aufgrund seiner Angaben zum Grundstück selbst, den Eigentumsverhältnissen, Schulden sowie sonstigen persönlichen Dienstbarkeiten stellt das Grundbuch ein elementares Schriftstück beim Verkauf von Immobilien dar.



## *Wie ist das Grundbuch aufgebaut und welche Informationen finden sich darin?>>>*

Das Grundbuch besteht aus einem Deckblatt, dem Bestandsverzeichnis sowie den Abteilungen I, II und III, in denen sich wichtige Informationen rund um die Immobilie befinden.

- **Deckblatt:** Hier finden sich Angaben zum zuständigen Amtsgericht, zur Kernstadt bzw. zum Ortsteil, die Blattnummer, durch die das Grundstück im jeweiligen Bezirk zugeordnet wird, Vermerke über eine digitale Fortführung, der Freigabevermerk mit Sachbearbeiter sowie die Information über den Ausdruck inklusive Seitenzahl.
- **Bestandsverzeichnis:** Dieses Verzeichnis enthält Angaben zur Gemarkung (Bezeichnung des Gebiets, in dem sich das Grundstück befindet), zur Flurstücknummer, zur Grundstücksgröße sowie zur „Wirtschaftsart und Lage“ eines Grundstücks. Die häufigste „Wirtschaftsart und Lage“ eines Grundstücks ist die „Gebäude und Freifläche“.
- **Abteilung I:** In dieser Abteilung vermerkt das zuständige Amtsgericht den Eigentümer und die Eigentumsverhältnisse sowie die Grundlage der Eintragung, z.B. Auflassung (die dem Datum des Kaufvertragsabschlusses entspricht), Erbfolge oder Zuschlag in einem Versteigerungsverfahren.
- **Abteilung II:** Diese Abteilung wird genutzt, um Vermerke über Lasten und Beschränkungen eines Grundstücks einzutragen, z.B. Grunddienstbarkeiten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechte, Auflassungsvormerkung etc.
- **Abteilung III:** Hier werden die wichtigsten Informationen über Grundschulden, Hypotheken und Rentenschulden eingetragen.

## Warum ist das Grundbuch beim Verkauf einer Immobilie wichtig? >>>

Durch Einsicht in das Grundbuch kann ein Makler die Eigentumsverhältnisse einer Immobilie prüfen. Vor einem Immobilienverkauf muss klar geregelt sein, wer der Eigentümer der zu verkaufenden Immobilie ist, denn nur dieser kann die Immobilie verkaufen. Sind die Eigentumsverhältnisse beispielsweise bei einem Ehepaar 50/50 aufgeteilt, müssen beide Ehepartner dem Verkauf zustimmen. Besonders wichtig ist die Klärung der Eigentumsverhältnisse bei einer Erbengemeinschaft, da hier alle Erben einem Verkauf zustimmen müssen.

Weiterhin muss geprüft werden, welche Lasten und Rechte Dritter auf der Immobilie lasten. Diese sollten vor dem Verkauf einer Immobilie aufgedeckt und mit dem Eigentümer bzw. den Eigentümern besprochen werden. Ein Paradebeispiel möglicher Lasten sind valutierende Grundschulden. Diese müssen vor einem Verkauf gelöscht werden. Es besteht die Möglichkeit, diese durch den Verkaufserlös zu begleichen und somit von der Bank eine Löschungsbewilligung zu erhalten, um die Eintragung löschen zu lassen. Was aber tun, wenn der Verkaufserlös nicht ausreicht, um die valutierenden Grundschulden zu löschen? Auch diese Herausforderung sollte vorher bekannt sein und dann mit dem Eigentümer besprochen werden.

Zudem können im Grundbuch bestehende Rechte, wie Wegerechte, vermerkt sein, die ebenfalls mit dem Verkäufer besprochen werden müssen. Sind im Grundbuch Rechte eingetragen, die die Vermarktung der Immobilie erschweren könnten, können diese sich negativ auf den Immobilienwert auswirken. Beispielsweise wird eine Immobilie, die nur über den Zugang des benachbarten Grundstücks erreichbar ist, durch ein Wegerecht belastet. Hierbei muss beachtet werden, dass der Käufer einer solchen Immobilie immer vom Wegerecht abhängig ist. Dies wirkt sich negativ auf den Wert der Immobilie aus, da der Nachbar das Wegerecht kündigen könnte. In einem solchen Fall müsste der Eigentümer einen eigenen Zugang zur Immobilie schaffen, da die Überquerung des Nachbargrundstücks dann nicht mehr gestattet wäre.

## Wie erhält man Einsicht in ein Grundbuch und wer ist berechtigt dazu diese Einsicht zu erlangen?>>>

Das Grundbuchblatt kann von einem Notar uneingeschränkt eingesehen werden, aber auch beim Amtsgericht/Grundbuchamt angefordert werden. Gemäß §12 der Grundbuchordnung kann jeder Einsicht in das Grundbuch nehmen, der ein berechtigtes Interesse an der Einsicht nachweisen kann. Ein berechtigtes Interesse zur Grundbucheinsicht kann nachgewiesen werden, indem ein Dokument (z.B. eine Vollmacht) vorgelegt wird, das beweist, dass ein sachliches Interesse jenseits der Neugier vorliegt. Das berechnigte Interesse umfasst ohne Einschränkungen den Grundstückseigentümer und darüber hinaus all jene, denen aus dem Grundstück Rechte zustehen. Des Weiteren kann das berechnigte Interesse in Form von wirtschaftlichen Interessen nachgewiesen werden.

Berechtigte Personen können sein:

- **Zukünftige Kreditgeber:** Diese benötigen Einsicht in das Grundbuch, wenn das Grundstück oder Gebäude als Kreditsicherheit dienen soll.
- **Gläubiger des Grundstückseigentümers:** Wenn sie einen Vollstreckungstitel gegen den Eigentümer haben und diesen beispielsweise in Form einer Zwangsversteigerung durchsetzen wollen.
- **Potentielle Käufer:** Sie können Grundbucheinsicht beantragen, um zu überprüfen, ob das Grundstück tatsächlich im Besitz des Verkäufers ist und von ihm veräußert werden kann.
- **Erben und Mieter:** Auch sie können die Einsicht beantragen.
- **Beauftragte Makler:** Diese können das Grundbuch zur Prüfung und Verifizierung von Daten einsehen.

Wenn der Eigentümer der Einsicht zustimmt, erübrigt sich der Antrag auf Einsichtnahme. Sollte das Grundbuchamt keinen ausreichenden Grund sehen, weshalb der Antragsteller Grundbucheinsicht erhalten sollte, muss es den Antrag ablehnen.

Durch die Digitalisierung des Grundbuchs kann heute auch online Einsicht in das Grundbuch genommen werden.

## Was versteht man unter Grundschulden und Hypotheken? >>>

In Abteilung III des Grundbuchs sind oft Grundschulden und/oder Hypotheken eingetragen. Diese Begriffe werden häufig synonym verwendet, unterscheiden sich aber in einem wesentlichen Punkt.

### **Grundschulden:**

Eine Grundschuld dient als Sicherheit für ein Immobiliendarlehen und wird im Grundbuch eingetragen. Sie lastet auf einem Grundstück und bleibt auch nach der vollständigen Rückzahlung des Darlehens bestehen. Diese Eigenschaft macht die Grundschuld flexibler als eine Hypothek, da der Eigentümer das Grundstück für ein weiteres Darlehen nutzen kann, ohne die bestehende Grundschuld ändern zu müssen.

Es gibt zwei Arten von Grundschulden: mit Brief und ohne Brief. Der Unterschied liegt lediglich im schriftlichen Zusatz „ohne Brief“. Um eine Grundschuld aus dem Grundbuch löschen zu lassen, benötigt man eine Löschungsbewilligung der Bank. Bei einer verbrieften Grundschuld ist zusätzlich der Grundschuldbrief erforderlich. Wenn dieser Brief verloren geht, muss er in einem speziellen Verfahren, dem sogenannten Aufgebotsverfahren, ungültig gemacht werden.

### **Hypotheken:**

Auch eine Hypothek ist eine Sicherheit für ein Immobiliendarlehen und wird im Grundbuch eingetragen. Wie die Grundschuld lastet sie auf einem Grundstück. Der entscheidende Unterschied zur Grundschuld ist, dass die Hypothek an das bestehende Darlehen gebunden ist. Das bedeutet, dass die Hypothek automatisch gelöscht wird, sobald das Darlehen vollständig abbezahlt ist.

Aufgrund dieser Bindung ist die Hypothek weniger flexibel als die Grundschuld. Benötigt der Eigentümer ein neues Darlehen, muss er eine neue Hypothek auf seine Immobilie aufnehmen.



## Welche Kosten sind mit Grundbucheintragungen verbunden? >>>

Wer eine Immobilie wie eine Eigentumswohnung, ein Grundstück oder ein Mehrfamilienhaus kaufen oder verkaufen möchte, benötigt die Unterstützung eines Notars, da die Kaufverträge immer notariell beglaubigt werden müssen. Nach Kaufvertragsabschluss schickt der Notar den Kaufvertrag zum Grundbuchamt, damit die entsprechenden Eintragungen dort vorgenommen werden können.

Grundbucheintragungen sowie die Tätigkeiten von Notaren sind grundsätzlich kostenpflichtig. Diese Gebühren werden durch die Grundbuchordnung geregelt. Etwa 1,5 Prozent des Kaufpreises sollten für diese Aufwendungen einkalkuliert werden. Die Kosten für Notar- und Gerichtgebühren sind in der allgemeinen Gebührenordnung für Notare festgelegt und bieten daher keinen Verhandlungsspielraum.

Es gibt jedoch auch die Möglichkeiten von Kosteneinsparungen bei Grundbucheintragungen. Die Notarkosten richten sich nach dem Kaufpreis. Da ein unbebautes Grundstück wesentlich günstiger ist, sollte vor einem Bauvorhaben zuerst das Grundstück erworben werden.

Achten Sie darauf, dass die Eintragung der Grundschuld zeitgleich mit der Beurkundung des Kaufvertrags erfolgt. So sparen Sie zusätzliche Notartermine und somit auch Notar- sowie Kosten für die Grundbucheintragungen.

*Im nächsten Blogbeitrag lesen Sie wissenswertes zum Thema >>>*

**Das Bieterverfahren  
– eine innovative  
Verkaufsstrategie**







**CB.WOHN(T)RAUM.  
-Immobilien-**

**In der Seifers 28 | 66564 Ottweiler  
Tel.: 0157/54168580**

**Mail:**

**[kontakt@cb-wohntraum-immobilien.de](mailto:kontakt@cb-wohntraum-immobilien.de)**

**Web:**

**[www.cb-wohntraum-immobilien.de](http://www.cb-wohntraum-immobilien.de)**