

Grundbuch und Grundbucheintrag

Wer eine Immobilie kauft, ist erst dann offizieller Eigentümer, wenn er im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist. Doch was genau steht im Grundbuch, wie erfolgt der Grundbucheintrag und was kostet er?

Was ist das Grundbuch?

Das Grundbuch ist ein öffentliches Verzeichnis, in dem Eigentums- und Rechtsverhältnisse eines Grundstücks dokumentiert sind. Geführt wird das Grundbuch am für das Grundstück zuständigen Grundbuchamt.

Was steht im Grundbuch?

Im Grundbuch ist vermerkt, wem ein Grundstück oder eine Immobilie gehören. Daneben enthält das Grundbuch jedoch noch weitere Informationen. Ein Grundbucheintrag zu einem Grundstück besteht aus: Deckblatt, Bestandsverzeichnis, erste Abteilung, zweite Abteilung und dritte Abteilung:

- **Deckblatt:** Auf dem Deckblatt des Grundbucheintrags sind das zuständige Amtsgericht und der Grundbuchbezirk vermerkt sowie verschiedene Nummern, die das Grundstück identifizieren. Zudem steht hier, ob es sich um ein Erbbaugrundstück oder Wohnungseigentum handelt.
- **Bestandsverzeichnis:** Im Bestandsverzeichnis wird das Grundstück beschrieben. Hier finden sich neben Gemarkung und Flurstück auch Informationen über Größe, Lage und Art der Immobilie.
- **Erste Abteilung:** In der ersten Abteilung des Grundbucheintrags werden die Eigentumsverhältnisse beschrieben. Hier steht wer der Eigentümer der Immobilie ist und wann er Eigentümer wurde. Gibt es mehrere Eigentümer, wird hier auch das Anteilsverhältnis vermerkt.
- **Zweite Abteilung:** Die zweite Abteilung verzeichnet alle Beschränkungen und Lasten des Grundstücks (abgesehen vom Grundpfandrecht, das in Abteilung 3 eingetragen ist). Zu den möglichen eingetragenen Lasten und Beschränkungen gehören: Vorkaufsrechte, Nießbrauchrechte, Wohnrechte, die Auflassungsvormerkung oder ein Zwangsversteigerungsvermerk.
- **Dritte Abteilung:** In Abteilung drei des Grundbucheintrags werden Grundpfandrechte eingetragen. Meist ist das eine Grundschuld, die eingetragen wird, wenn die Immobilie als Sicherheit für eine Baufinanzierung verwendet wird. Aber auch Hypotheken und Rentenschulden werden in der dritten Abteilung vermerkt.

Einsicht in den Grundbucheintrag

Vor dem Immobilienkauf sollte jeder Immobilienkäufer Einsicht in den Grundbucheintrag der Immobilie nehmen. Denn nur so kann er sicher gehen, dass beispielsweise keine Wohn- oder Nießbrauchrechte auf der Immobilie lasten. Jedoch enthält das Grundbuch sensible Daten. Deshalb erhält nicht einfach jeder, der es möchte, Einsicht in einen Grundbucheintrag. Einsicht gewähren die Grundbuchämter den Immobilieneigentümern, anderen im Grundbuch erwähnten Personen und

Personen, die berechtigtes Interesse haben. Dazu gehören Käufer der Immobilie, Gläubiger oder auch Notare.

Möchte man als Immobilienkäufer also den Grundbucheintrag einsehen, geht dies in der Regel über den Makler oder Verkäufer, von dem man einen Grundbuchauszug erhält. Alternativ kann man als Immobilienkäufer auch selbst Einsicht in das Grundbuch beantragen. Dazu muss man jedoch nachweisen, dass Kaufpreisverhandlungen geführt werden. Daneben kann auch der Notar, der mit der Beurkundung des Kaufvertrags betraut wird, für den Käufer die Einsicht in das Grundbuch fordern.

Ablauf des Grundbucheintrags beim Immobilienkauf

Wird eine Immobilie verkauft, veranlasst der Notar den Grundbucheintrag. Das Prozedere folgt einem streng festgelegten Ablauf. Nach Abschluss des Kaufvertrags veranlasst der Notar zunächst den Eintrag einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch. Das sichert den Käufer der Immobilie dahingehend ab, dass der Verkäufer sie nicht anderweitig verkaufen oder belasten kann, bis das Eigentum wirklich auf ihn übergeht. Wird die Immobilie über einen Kredit finanziert, wird nun auch die Grundschild in das Grundbuch eingetragen. Ist die Grundschild eingetragen, zahlt die Bank die Kreditsumme aus und der Käufer kann den Kaufpreis begleichen. Hat der Käufer zudem die Grunderwerbsteuer gezahlt, erhält er eine Unbedenklichkeitsbescheinigung vom Finanzamt. Den Nachweis der Zahlung des Kaufpreises sowie diese Unbedenklichkeitsbescheinigung braucht der Notar, um anschließend den Grundbucheintrag zu beantragen. Bis der Käufer wirklich als Immobilieneigentümer im Grundbuch eingetragen ist, kann es daher mehrere Wochen dauern.

Gut zu wissen: Auch wenn es – je nach Auslastung des zuständigen Grundbuchamts – bis zu mehreren Monaten dauern kann, bis der neue Eigentümer einer Immobilie in der ersten Abteilung des Grundbuchs eingetragen und damit der rechtliche Eigentümer ist, geht die Immobilie schon ab der Zahlung des Kaufpreises in seinen wirtschaftlichen Besitz über. Er kann die Immobilie also ab diesem Zeitpunkt nutzen und trägt auch alle Pflichten und Lasten.

Was kostet ein Grundbucheintrag?

Wie viel der Grundbucheintrag beim Kauf einer Immobilie kostet, lässt sich nicht pauschal sagen. Denn die Kosten hängen von mehreren individuellen Faktoren ab. Zunächst einmal gilt: Die Kosten für den Eintrag ins Grundbuch richten sich nach dem Kaufpreis. Das heißt also, je teurer die Immobilie, desto höher sind auch die Kosten für den Grundbucheintrag. Zudem ist die Höhe der Gesamtkosten auch davon abhängig, was eingetragen werden muss. Wird auch eine Grundschild bestellt, kostet auch diese Eintragung. Grob kann man jedoch sagen, dass Immobilienkäufer etwa 0,5 Prozent des Kaufpreises für die Grundbucheintragung bei den Kaufnebenkosten veranschlagen sollten.

Was ist eine Grundschuld?

Wie bereits erwähnt, werden in der dritten Abteilung des Grundbuchs Grundschulden eingetragen. Doch was bedeutet das genau? Die meisten Immobilienkäufer werden ihre Wohnung oder ihr Haus nicht komplett aus der eigenen Tasche bezahlen können. Sie sind auf eine Immobilienfinanzierung angewiesen. Um das Darlehen abzusichern, fordern die geldgebenden Banken dann die Eintragung einer Grundschuld. Sollte der Immobilienkäufer seinen Kredit nicht mehr bedienen können, haben die Banken damit das Recht, die Immobilie zwangsversteigern zu lassen und somit ihre noch offenen Forderungen zu begleichen.

Gern stehen wir Ihnen für Rückfragen rund um das Thema zur Verfügung!