



## Das Grundbuch

Ein Ratgeber für einen sicheren Immobilienkauf mit Fakten zum Grundbuch

Vorwort .....	2
Allgemeines .....	3
Inhalt .....	4
Aufschrift .....	4
Bestandsverzeichnis .....	4
Abteilung I .....	4
Abteilung II .....	4
Abteilung III .....	4
Achtung bei Grundpfandrechten .....	5
Wie und wann wird das Grundbuch verändert? .....	6
Was ist außerdem wichtig und sollte beachtet werden? .....	6

## **Das Grundbuch – Bevor Sie eine Immobilie kaufen**

### **Vorwort**

**Liebe Kaufinteressentinnen,  
Liebe Kaufinteressenten,**

Sie befinden sich momentan auf der Suche nach Ihrer Wunschimmobilie, haben Besichtigungen geplant und vielleicht schon eine passende Immobilie im Blick. Dieser Prozess ist oftmals aufregend und eine gut überlegte Investition.

Daher lohnt es sich das Grundbuch der Immobilie genau durchzugehen, bevor Sie sich für den Kauf entscheiden.

Im folgenden Ratgeber finden Sie alle relevanten Informationen über das Grundbuch und wir decken auf, wo im Grundbuch böse Überraschungen auf Sie warten könnten.

Sollten Sie weitere Fragen haben oder eine Beratung wünschen, steht Ihnen das Team von Kunze Immobilien e. K. gerne zur Verfügung.

**Viel Erfolg bei der Suche nach der passenden Immobilie!**



**Ihr Jan Wilhelm Kunze**  
Immobilienwirt (DIA), Dipl. Sachverständiger (DIA)  
für die Bewertung von bebauten & unbebauten  
Grundstücken, Mieten & Pachten

**Unsere Kontaktdaten:**

Jordanstraße 28  
30173 Hannover

E-Mail: [info@kunze-immo.de](mailto:info@kunze-immo.de)  
Telefon: (0511) 33 70 7 – 0  
[www.kunze-immobilien.de](http://www.kunze-immobilien.de)

## Allgemeines

Das Grundbuch ist das öffentliche Register für Grundstücke, welches von den zuständigen Amtsgerichten geführt wird und enthält Informationen über den Eigentümer, Rechten am Grundstück und über eventuelle Belastungen des Grundstücks. Mit einem Blick in das Grundbuch können Sie sich schnell und verlässlich über die Rechtsverhältnisse an einem Grundstück informieren. Für Eigentumswohnungen gibt es pro Wohnung ein eigenes Wohnungsgrundbuch. Erbbaurechte haben ebenfalls ein eigenes Grundbuch, das Erbbaugrundbuch.

Damit Sie Einsicht in ein Grundbuch erhalten, müssen Sie ein berechtigtes Interesse vorweisen.



### Personen bzw. Institutionen mit berechtigtem Interesse sind:

- die Eigentümer des Grundstücks
- Potenzielle Käufer, jedoch erst wenn ein Nachweis von Kaufvertragsverhandlungen mit dem Verkäufer vorliegt
- Gläubiger des Eigentümers, die einen Vollstreckungstitel haben und eine Zwangsversteigerung des entsprechenden Objektes veranlassen wollen
- Kreditinstitute, wenn das Bauland bzw. die Immobilie als Kreditsicherheit dienen soll
- Notare, Gerichte oder andere Behörden sowie Vermessungsingenieure, die öffentlich bestellt sind.

## **Inhalt**

Das Grundbuch lässt sich in die Aufschrift, in das Bestandsverzeichnis und drei Abteilungen gliedern.

### **Aufschrift**

Auf dem „Deckblatt“ des Grundbuchs ist das zuständige Amtsgericht, der Grundbuchbezirk, der Band sowie die Aktennummer des Blattes des Grundbuchs vermerkt. Die Aufschrift beinhaltet ebenfalls die Art des Grundbuches. Es gibt z. B. das Teileigentumsgrundbuch, das Wohnungsgrundbuch und das Erbbaugrundbuch.

### **Bestandsverzeichnis**

Hier sind Gemarkung, Flur, Flurstück, Wirtschaftsart und Lage sowie Größe des Grundstücks aufgeführt. Ggf. sind auch Miteigentumsanteile an einem anderen Grundstück eingetragen. Weiter sind im Bestandsverzeichnis sogenannte Herrschvermerke notiert. Diese weisen auf Rechte hin, die zugunsten des Grundstückes bestehen z. B. das Wegerecht, das erlaubt ein anderes Grundstück zu durchqueren.

### **Abteilung I**

Hier ist der Eigentümer des Grundstücks vermerkt oder der Erbbauberechtigter. Wenn eine Immobilie ihren Besitzer wechselt, müssen die Grundbucheinträge in Abteilung I immer aktualisiert werden. Hat ein Grundstück mehrere Eigentümer wie ein Ehepaar oder eine Erbengemeinschaft, sind hier die Anteile am Grundstück der einzelnen Eigentümer aufgelistet.

### **Abteilung II**

Alle Lasten und Beschränkungen sind in Abteilung II verzeichnet. Dieses sind Wege- und Leitungsrechte sowie Nießbrauch- und Wohnungsrechte oder Vorkaufsrechte. Ebenso sind sogenannte Vermerke zu finden, die auf bestimmte Umstände hinweisen. Diese Umstände sind außerhalb des Grundbuchs eingetreten und wirken sich meistens negativ auf das Grundstück aus z. B. die Anordnung einer Zwangsversteigerung oder Insolvenzvermerke. Wenn man einem Käufer das Grundstück gewissermaßen sichern will, dann findet man den Namen des Käufers in Abteilung II unter Auflassungsvormerkung.

### **Abteilung III**

Die letzte Abteilung ist ebenfalls essentiell für die Abwicklung eines Grundstückskaufs. Hier finden Sie die Grundpfandrechte, d. h. insbesondere Grundschulden und Hypotheken.



## **Achtung bei Grundpfandrechten**

Die finanzierenden Banken lassen zur Absicherung ihrer Kredite üblicherweise eine Grundschuld im Grundbuch eintragen. Kauft ein Käufer die Immobilie ohne dass die Grundschuld gelöscht wird, tritt der Käufer in diese Schuld ein, da das Grundstück für die Schuld haftet. Daher ist immer darauf zu achten, dass alle Grundschulden in der Abwicklung des Immobilienkaufs gelöscht werden.

Vergewissern Sie sich, dass der Verkäufer oder die Bank den Grundschuldbrief und eine von der Bank erteilte Löschungsbewilligung vorweisen kann. Falls dies nicht der Fall ist, erklärt das Amtsgericht die Hypothek in einem Aufgebotsverfahren als ungültig. Diesen Vorgang können Sie beantragen oder durch einen Notar regeln lassen.

## **Wie und wann wird das Grundbuch verändert?**

Ein Eintrag in das Grundbuch ist erforderlich, wenn eine Immobilie oder ein Grundstück verkauft wurde. Dann werden Sie als neuer Eigentümer ins Grundbuch eingetragen. Der Grundbucheintrag erfolgt nachdem der Kaufvertrag von einem Notar beglaubigt und dem Grundbuchamt vorlegt wurde.

Bei Schenkungen oder im Falle eines Erbfalls ist dieses durch den Begünstigten nachzuweisen. Dieser Schenkungsvertrag oder der Erbschein muss bei einem Notar vorgelegt werden.

Auch müssen getilgte Darlehen und Hypotheken mit entsprechenden Nachweisen gelöscht werden.

## **Was ist außerdem wichtig und sollte beachtet werden?**

Das Grundbuch genießt öffentlichen Glauben. Danach wird die Richtigkeit und Vollständigkeit des Grundbuchs zu Gunsten des gutgläubigen Erwerbers fingiert. Einzig die Angaben im Bestandsverzeichnis genießen keinen öffentlichen Glauben. Diese Daten werden in der Regel aus amtlichen Verzeichnissen des Liegenschaftskatasters entnommen.

Änderungen im Grundbuch werden erst vorgenommen, wenn ein Berechtigter dies beim Grundbuchamt beantragt. Löschungen im Grundbuch sind leicht zu erkennen, weil sie unterstrichen sind.

Die *Auflassungsvormerkung* dient dem Schutz des Käufers. Mit der Auflassungsvormerkung wird das Grundbuch faktisch gesperrt und kann durch den Verkäufer kein zweites Mal verkauft werden.

Die *Auflassung* ist die formgebundene Einigungserklärung zwischen Verkäufer und Käufer, dass das Grundstück vom Verkäufer auf den Käufer übergeht. Diese muss zwingend vor einem Notar abgegeben werden.



Wir hoffen Ihnen hat dieser Beitrag geholfen, sofern Sie momentan auf der Suche nach der passenden Immobilie sind. Falls weitere Fragen bestehen, stehen Ihnen unsere Mitarbeiter von Kunze Immobilien e. K. selbstverständlich zur Verfügung.

#### **Rechtliche Hinweise**

Bitte beachten Sie, dass dieser Artikel keine Rechts- oder sonstige Beratung ist. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr und Haftung übernommen. Die verwendeten Bilder sind Eigentum von Kunze Immobilien e. K.

#### **Unsere Kontaktdaten:**

Jordanstraße 28  
30173 Hannover

E-Mail: [info@kunze-immo.de](mailto:info@kunze-immo.de)  
Telefon: (0511) 33 70 7 – 0  
[www.kunze-immobilien.de](http://www.kunze-immobilien.de)