

17. Mai 2010, 13:04 Uhr

[Bookmark](#)

[Versenden](#)

[Drucken](#)

Wichtig: Ein Blick ins Grundbuch



Foto: dpa

Ein Blick in die Vergangenheit: Der Archivar Frank Zabel hält ein Hypothekenbuch – den Vorläufer vom Grundbuch in Deutschland – von 1743 in den Händen. Moderne Grundbücher sehen freilich ganz anders aus. Will man sie sehen, muss man sich ans Grundbuchamt wenden.

Um die Eigentumsverhältnisse völlig transparent vor Augen zu haben, sollten Kaufinteressenten einen Blick in dieses öffentliche Register werfen

FRANKFURT/MAIN Gleich, ob Grundstücke, Häuser oder Wohnungen – wenn es in Deutschland um Immobilien und deren Eigentumsverhältnisse geht, führt an einer Informationsquelle kein Weg vorbei: dem Grundbuch. Besonders Kaufinteressenten liefert der Blick in das öffentliche Register unverzichtbare Informationen: Ist der Verkäufer tatsächlich uneingeschränkter Eigentümer der Immobilie? Bestehen Grundstücksbelastungen wie etwa Wegerechte für den Nachbarn? Gibt es ein Vorkaufsrecht für eine andere Person? Lasten Grundpfandrechte auf der Immobilie? All diese Fragen beantwortet das Grundbuch.

Seine Bedeutung geht allerdings weit über die Funktion einer reinen Informationsquelle hinaus, denn nur, was im Grundbuch eingetragen ist, ist auch rechtswirksam. So wird ein Immobilienkäufer erst dann tatsächlich endgültig zum Eigentümer, wenn sein Name im Grundbuch steht. Und nur, wenn eine Grundschuld oder Hypothek für die Bank im Register eingetragen ist, kann sich das Institut bei einer Pleite des Bauherrn an der Immobilie schadlos halten.

Aufgrund der großen Bedeutung dieser Grundbuchdaten muss bei Neueintragungen und Veränderungen in der Regel ein Notar eingeschaltet werden. Dessen Aufgabe ist es, den Willen der Beteiligten zu beurkunden und diese über die Folgen ihres Handelns aufzuklären. Zudem kann der Notar jederzeit einen aktuellen Grundbuchauszug anfordern, um den Status quo zu klären. Dies geschieht heutzutage meistens elektronisch. Privatpersonen erhalten den Einblick dagegen nur, wenn sie ein „berechtigtes Interesse“ daran nachweisen können. Allein der Objekteigentümer kann jederzeit einen aktuellen Auszug anfordern oder dies dem Interessenten per schriftlicher Erklärung erlauben.

Ansprechpartner in Sachen Grundbuch ist grundsätzlich das Grundbuchamt. Es ist meist bei dem Amtsgericht angesiedelt, in dessen Bezirk die Immobilie liegt. Nur in Baden-Württemberg wird das Register noch teilweise von den Gemeinden, teilweise auch von Notaren geführt. Die zuständige Stelle findet sich ebenso wie der Erstellungstermin des jeweiligen Auszugs auf dessen Deckblatt. Außerdem stehen dort Zusätze wie „Erbbaugrundbuch“ oder „Wohnungsgrundbuch“, wenn es sich nicht um ein Haus, sondern um ein Erbbaurecht oder um eine Eigentumswohnung handelt. Das im Auszug folgende Bestandsverzeichnis gibt genauen Aufschluss über die Art und Lage des Grundstücks und über Rechte, die der Eigentümer gegenüber anderen Grundstückseigentümern besitzt, wie etwa Wegerechte. Bei Eigentumswohnungen sind hier die Mit- und Sondereigentumsanteile verzeichnet.

Weitere Informationen finden sich in drei Abteilungen:

1. Abteilung: Hier lässt sich ersehen, wem das Objekt gehört. Es werden also die Eigentümer oder auch die Erbbauberechtigten genannt.

2. Abteilung: Sie enthält Angaben über alle Lasten und Beschränkungen, mit denen ein Käufer leben muss. Wohnrechte Dritter sollten dabei die Alarmglocken ebenso läuten lassen wie Zwangsversteigerungsvermerke oder eine bereits bestehende Auflassungsvormerkung, die einen Kauf erst einmal unmöglich macht.

3. Abteilung: Hier werden die zur Besicherung von Krediten dienenden Grundpfandrechte wie Grundschulden und Hypotheken ausgewiesen. Dabei ist die Rangfolge des Eintrags für die Geldgeber von großer Bedeutung. Muss die Immobilie verkauft oder versteigert werden, weil der Eigentümer nicht mehr zahlen kann, wird der Erlös nach der Reihenfolge der Eintragung im Grundbuch an die Gläubiger verteilt.

Einmal im Grundbuch erfolgte Eintragungen verschwinden übrigens nie. Bei einer Löschung werden sie lediglich rot bzw. im elektronischen Grundbuch schwarz unterstrichen und mit einem Lösungsvermerk versehen.