

18. FEBRUAR 2020

---

**McMakler GmbH**

Franka Schulz

Head of Public Relations

E-Mail:

presse@mcmakler.de

Telefon:

+49 (0)30 555 744 917

## Blick ins Grundbuch: Was alles wichtig ist

- *Der Grundbuchauszug ist eine vollständige Abschrift aller Grundbucheintragungen zu einem Grundstück*
- *Immobilienbesitzer brauchen einen Grundbuchauszug für den Immobilienverkauf, die Beleihungsprüfung sowie im Erbfall*
- *Nur ein beschränkter Personenkreis darf Einsicht in das Grundbuch nehmen*

**Berlin, 18. FEBRUAR 2020** – Ob für den Immobilienkauf oder -verkauf, am Grundbuchauszug führt kein Weg vorbei. Denn der Grundbuchauszug enthält alle notwendigen Informationen, die für den Kauf- oder Verkaufsprozess bei Immobilien wichtig sind. Was genau ein Grundbuchauszug ist und wo der Antrag zur Grundbucheinsicht gestellt werden kann, erklären die Experten des Full-Service Immobiliendienstleisters McMakler ([www.mcmakler.de](http://www.mcmakler.de)).

### Was ist ein Grundbuchauszug?

Der Grundbuchauszug ist eine vollständige Abschrift aller Grundbucheintragungen zu einem Grundstück. Er besitzt Informationen zu Eigentumsverhältnissen, Nießbrauchrechten, Grundschulden, Hypotheken und weiteren Grundpfandrechten. Mit Hilfe des Grundbuchauszugs sollen Immobilienbesitzer beim Immobilienverkauf nachweisen, dass sie die tatsächlichen Eigentümer sind. „Dank des Grundbuchauszugs können Käufer und Notare sicher sein, dass es sich tatsächlich um den Eigentümer des Objekts handelt. Außerdem müssen Käufer, die einen Kredit beantragen, ihn bei einer Beleihungsprüfung der Bank vorlegen“, erklärt Lukas Pieczonka, Gründer und Geschäftsführer von McMakler.

### Wissenswerte Informationen im Grundbuch

Als amtliches Verzeichnis aller Grundstücke eines Gemeindebezirks enthält das Grundbuch Informationen zu den Eigentumsverhältnissen und zu allen mit dem Grundstück verbundenen Rechten sowie die auf ihm liegenden Lasten. Diese Informationen helfen dabei Klarheit über die Rechtsverhältnisse eines Grundstücks zu schaffen.

Ein Grundbuch besteht aus mehreren Abschnitten. In der Aufschrift ist das zuständige Amtsgericht, der Band und das Blatt des Grundbuchs aufgelistet. Im Bestandsverzeichnis finden sich Angaben zur Immobilienlage und -größe sowie zu Wohnungseigentum, Erbbau- und Wegerecht. Des Weiteren gibt es drei Abteilungen. In Abteilung eins sind die Eigentümerverhältnisse festgehalten. Wechseln die Besitzer, erscheinen hier die Veränderungen. In Abteilung zwei

sind die Lasten, dazu gehören Reallasten, Nießbrauch-, Wege- und Vorverkaufsrechte und Erbbaurecht, sowie Beschränkungen des Grundstücks zu sehen. In Abteilung drei sind die Grundpfandrechte wie Hypotheken, Grundschulden, Pfandrechte oder Rentenschulden zu finden. Dies ist vor allem für Banken interessant.

„Wer in die genannten Abteilungen des Grundstücks schaut sieht, dass für jedes Grundstück ein eigenes Grundbuchblatt existiert. Die Blätter werden nach Bezirken in Bänden gebündelt, die das Grundbuch bilden. Wenn Eigentümer einen Antrag auf einen Auszug aus dem Grundbuch stellen, müssen sie die Blattnummer zu ihrer Immobilie wissen“, gibt Pieczonka von McMakler mit auf den Weg.

### **Wann ist ein Grundbuchauszug fällig?**

Immobilienbesitzer brauchen den Grundbuchauszug für den Immobilienverkauf, die Beleihungsprüfung und im Erbfall. Beim Verkauf eines Objekts müssen Eigentümer die entsprechende Abschrift aus dem Grundbuch beantragen. Auf diese Weise beweisen Eigentümer, dass sie die Besitzer und damit zum anstehenden Verkauf berechtigt sind. Diesen Nachweis müssen sie dem Käufer vorlegen, der dadurch erfährt, ob auf dem Grundstück Rechte Dritter lasten. Ein Notar muss den beglaubigten Grundbuchauszug ebenfalls begutachten, um sich von der rechtmäßigen Eigentümerschaft zu überzeugen. Im Erbfall darf der neue Immobilienbesitzer einen Blick in den Grundbuchauszug tätigen, um Besitzverhältnisse und Verbindlichkeiten im Blick zu haben.

Auch für den Immobilienkredit und der dazugehörigen Beleihungsprüfung der Bank ist ein beglaubigter Grundbuchauszug Voraussetzung. Der Immobilienkredit wird im Normalfall über die Grundschuld abgesichert. „Wenn Kreditnehmer ihrer Zahlungspflicht nicht nachkommen, darf die Bank die Immobilie in letzter Instanz veräußern. Aus diesem Grund prüfen Banken vorher die Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers und bestehen bei einer Gewährung darauf, dass Eigentümer sie im ersten Rang des Grundbuchs eintragen. So können sie im Falle einer Zwangsversteigerung als Gläubiger zuerst bedient werden“, sagt der Immobilienexperte von McMakler.

### **Erfüllung bestimmter Voraussetzungen für Einsicht**

Nicht jeder hat Zugang zum Grundbuchauszug, da die Daten aufgrund der Vermögens- und Schuldverhältnisse der Eigentümer sehr sensibel sind. Nur ein beschränkter Personenkreis darf in ein Grundbuch Einsicht nehmen. „Wer einen Grundbuchauszug anfordert, muss entweder Grundstückseigentümer oder im Grundbuch eingetragen sein oder ein berechtigtes Interesse am Grundstück nachweisen können“, lässt Pieczonka wissen. Zu den Personen, die ein berechtigtes Interesse haben könnten, gehören Gerichte, Behörden,

Notare, Makler, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Kreditgeber, potentielle Käufer mit einem Vorvertrag und Gläubiger, die einen Vollstreckungstitel gegen den Eigentümer haben und eine Zwangsversteigerung veranlassen wollen. Trotzdem können Grundbuchämter Käufern die Einsichtnahme verweigern. Es bedarf immer der Zustimmung des Eigentümers.

## **Grundbuchauszug beim zuständigen Grundbuchamt anfordern**

Um einen Grundbuchauszug zu bekommen, ist ein Antrag beim zuständigen Amt notwendig. Jedes Amtsgericht ist für die Grundstücke verantwortlich, die in ihrem Bezirk liegen. Eine Ausnahme ist Baden-Württemberg, da dort die Grundbuchämter an den Gemeinden angesiedelt sind. Personen, die ein berechtigtes Interesse am Grundstück nachweisen, dürfen Einsicht in das Grundbuch nehmen und einen Grundbuchauszug verlangen. „Wer den Gang zum Grundbuchamt vermeiden möchten, kann den Antrag auch online stellen“, empfiehlt Pieczonka von McMakler.

## **Beglaubigter oder unbeglaubigter Auszug?**

Bevor berechnigte Personen einen Grundbuchauszug anfordern, sollten sie klären, ob eine unbeglaubigte Abschrift, also eine einfache Kopie oder eine durch eine Amtsperson beglaubigte Abschrift notwendig ist. Dies entscheidet die Stelle, die für dieses Dokument zuständig ist. Bei einem Grundstücksverkauf oder einer Beleihungsprüfung ist der beglaubigte Auszug (circa 18 Euro) erforderlich, während für die eigene Unterlagen-Sammlung die unbeglaubigte Abschrift (circa 10 Euro) vollkommen ausreicht.

Weitere wissenswerte Informationen rund um das Thema [Grundbuch](#) bietet McMakler auf seiner Website.

## **Über McMakler**

McMakler ([www.mcmakler.de](http://www.mcmakler.de)) ist ein in Deutschland, Österreich und Frankreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister und verbindet seit 2015 modernste digitale Analyse-, Vermarktungs- und Kommunikationstechnologien mit der persönlichen Beratung seiner Kunden durch eigene Makler vor Ort. Mit diesem hybriden Geschäftsmodell hat sich McMakler zu einem Pionier der Digitalisierung in der Maklerbranche und zu einem der schnellst wachsenden Immobilienunternehmen Deutschlands entwickelt. Das Unternehmen, mit Hauptsitz in Berlin, beschäftigt aktuell mehr als 550 Mitarbeiter, davon 270 eigene Makler. Felix Jahn startete den Hybrid-Immobilienmakler als Gründungsinvestor und Executive Chairman und übernahm 2018 zusätzlich die CEO-Funktion. Mitgründer und Geschäftsführer ist Lukas Pieczonka.