

Was ist eigentlich das Grundbuch?

Immobilien kaufen, besitzen und verkaufen - das ist auch in Wuppertal ein Thema mit vielen Fragezeichen. Führende Marktexperten erklären in der Rundschau, was Anbieter und Interessenten wissen sollten. Heute: Stephan Vollmer über die Grundbuch-Eintragungen.

Spätestens in dem Moment, in dem man zum ersten Mal im Leben ein eigenes Häuschen oder eine Wohnung kauft, hat man mit dem so genannten Grundbuch zu tun. Denn obwohl das Finanzielle schon erledigt und der Kaufvertrag beim Notar unterschrieben ist, fehlt noch ein wesentlicher Schritt, damit aus dem Eigenheim auch Eigentum wird. Denn neben dem notariell beglaubigten Kaufvertrag ist der Eintrag ins Grundbuch notwendige Voraussetzung, um offizieller Eigentümer einer Immobilie oder eines Grundstücks zu werden. Auch die Grundbucheintragung wird vom Notar veranlasst und abgewickelt.

„Unter einem Grundbuch versteht man ein Register, in welches Grundstücksrechte eingetragen werden.“ So lautet die kürzest mögliche juristische

Definition. Das so genannte Grundbuch, also das Register, das aus einzelnen, einem jeweiligen Grundstück zugeordneten Blättern besteht, wird beim regional zuständigen Amtsgericht geführt. Das einzelne Grundbuchblatt besteht dabei aus einem Deckblatt, einem Bestandsverzeichnis und den eigentlichen inhaltlichen Eintragungen. Letztere sind in drei Abteilungen untergliedert.

In **Abteilung 1** des Grundbuchs sind die jeweils aktuellen Eigentumsverhältnisse an einem Grundstück verzeichnet. Ebenso ist dort vermerkt, wie es zum „Eigentumsübergang“ kam – also ob dies durch einen Erbfall, durch Erwerb oder mittels einer Schenkung geschah.

In der **2. Abteilung** betreffen die Eintragungen Verfügungsbeschränkungen und Lasten, die auf einem Grundstück liegen. Dabei kann es sich beispielsweise um Wege- und Leitungsrechte, um Wohn- und Nutzungsrechte oder um die Vereinbarung zur Zahlung einer Leibrente handeln. Ebenfalls werden dort Vermerkungen – wie beispielsweise eine Auflassungsvermerkung, die auf den zukünftigen Eigentumsübergang hinweist – eingetragen.

Abteilung 3 des Grundbuchs schließlich enthält die Angaben über Grund-



Stephan Vollmer leitet mit der Immobiliengruppe Vollmer-Möbius eines der führenden Maklerunternehmen in Wuppertal.

schulden und Grundpfandrechte. Letztere dienen Banken zur Absicherung von Immobilienkrediten. Die Grundschild ist die exakte Höhe des ursprünglichen Darlehens, welches der Eigentümer seinem Kreditinstitut schuldet.

Der Grundbucheintrag ist übrigens kostenpflichtig. Die Höhe dieser letzten der so genannten Kaufnebenkosten hängt wesentlich vom Kaufpreis ab. Zusammen mit den Notarkosten fallen dafür circa 1 bis 1,5 Prozent des für die Immobilie gezahlten Preises an. Dafür besteht dann Dank des Grundbucheintrags auch ein großes Maß an Sicherheit für den neuen Eigentümer. Verglichen mit anderen Ländern, in denen es häufig zu Auseinandersetzungen um Eigentumsverhältnisse kommt, ist dies schon ein großer Wert an sich.

INFO

- Alle Experten-Beiträge aus der Rubrik Immobilien-Rundschau finden Sie online auf wuppertaler-rundschau.de