

Immo-Bibel: Was im Grundbuch steht

Es ist so etwas wie die Heilige Schrift der Grundstückseigner: Was das Grundbuch vorgibt, das ist über jeden Zweifel erhaben. Umgekehrt bedeutet das: Wer den Kaufvertrag und die Finanzierung einer Immobilie geregelt hat, ist noch lange nicht ihr rechtmäßiger Eigentümer. Diesen Status verleiht allein der Eintrag im Grundbuch – und das geht so...

Grundlegendes: Das Grundbuch gilt als öffentliches Register, in dem bundesweit sämtliche Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte registriert sind. Einsehbar ist es dennoch nur für bestimmte Instanzen, etwa Notare, Gerichte oder potenzielle Käufer, die eine entsprechende Vollmacht des aktuellen Immobilieneigentümers vorweisen können. Anhand einzelner Grundbuchblätter mit jeweils drei „Abteilungen“ klärt es juristisch verbindlich über vergangene und heutige Eigentumsverhältnisse, Wege-, Wohn- oder Vorkaufsrechte, Hypotheken und Grundpfandrechte auf. Zu finden ist es beim Grundbuchamt, das als Abteilung des Amtsgerichts über die Dokumente jeglicher Grundstücke verfügt, die im jeweiligen Amtsgerichtsbezirk liegen.

Notarielles: Ein rechtswirksamer Immobilienkaufvertrag ist ausschließlich unter Begleitung eines Notars möglich – ebenso wie der Eintrag im Grundbuch. Wer einen notariellen Kaufvertrag abschließen möchte, benötigt dazu entweder eine Finanzierungsbestätigung oder, falls genügend Geld zum Direktkauf bereitsteht, einen Kapitalnachweis – jeweils von der Bank. Nota(r)bene: Anschließend kann es allerdings noch einige Wochen dauern, bis der Notar beim zuständigen Amt die Änderungen im Grundbuch erwirkt hat.

Langwieriges: Warum dauert das eine halbe Ewigkeit? – Weil es mit einem Schritt bei Weitem nicht getan ist. Zuerst muss der Notar eine „Auflassungsvormerkung“ im Grundbuch eintragen lassen – eine Art Reservierung, die verhindert, dass die Immobilie in der Zwischenzeit noch ein weiteres Mal verkauft wird. Außerdem übernimmt der Notar die Löschung der Grundschulden des Vorbesitzers, trägt diejenigen des Käufers ein und informiert das Finanzamt über den Verkauf der Immobilie.

Der Fiskus fordert dann die Grunderwerbsteuer vom Käufer. Hat er sie beglichen, erhält der Notar die obligatorische Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts. Erst dann kann der Notar seinem Mandanten das „Go“ zur Zahlung des Kaufpreises geben. Hat der Verkäufer dem Notar schließlich den Zahlungseingang bestätigt, veranlasst der Notar den Eintrag des neuen Eigentümers im Grundbuch.

Finanzielles: Die Kosten für einen Grundbucheintrag sind im Gerichts- und Notarkostengesetz geregelt und leiten sich von der Höhe des Kaufpreises ab. Dabei wird zwischen Grundbuchkosten – etwa für die Auflassungsvormerkung sowie die Eigentümer- plus Grundschuldeinträge – und Notarkosten für die Beurkundung des Kaufvertrags, die Betreuung, die Beglaubigung der Unterschriften und den Arbeitsaufwand unterschieden. Die Gesamtkosten für einen Grundbucheintrag belaufen sich damit auf bis zu eineinhalb Prozent des Kaufpreises. Ist die Immobilie später abbezahlt, kann die Grundschuld gelöscht werden. Dafür sind erneute Kosten fürs Grundbuch und den Notar fällig – bis etwa 0,3 Prozent der Grundschuld.

Fazit: Ein bisschen Bürokratie schadet nie? Zumindest sorgt sie hierzulande für klare Eigentumsverhältnisse – und das anstrengende Kapitel des Grundbucheintrags übernimmt ohnehin der Notar...