

# DEFINITION: GRUNDBUCH



Alle 350 Immobilien Definitionen [gratis](#) als PDF herunterladen

## Was bedeutet Grundbuch?

Hier erkläre ich Dir ganz einfach was der Begriff Grundbuch im Bereich Immobilie / Immobilien / Immobilien kaufen bedeutet. Vielleicht hast Du Dir schon mal die Frage „Was ist die Definition / Erklärung dieses Wortes?“ gestellt. Dies beantworte ich hier in diesem Video oder in meinem kostenlosen Immobilienlexikon der Grundlagen.

## Definition „Grundbuch“ gemäß Immobilienlexikon

(Grund von althochdeutsch grunt: Boden; Buch von althochdeutsch buoh: Schriftstück, Buch)

Beim Amtsgericht geführtes Register, in welches das Grundstück, die Eigentumsverhältnisse und die auf ihm ruhenden Belastungen eingetragen werden (z. B. Grundschuldversicherungen für die Bank, Durchfahrtsrechte Nachbar etc.). Das Grundbuch kann bei berechtigtem Interesse von jedermann (z. B. Käufer) eingesehen werden. Siehe auch Grundbuchauszug.

## Das Grundbuch damals

Was ist ein Grundbuch? Ursprünglich war das ein Buch, das einfach die Grundstücke beschrieben hat. Im Mittelalter wurden dort von den Schreiberlingen notiert, welche Grundstücke es gibt, wem sie gehören, ob sie verpfändet wurden oder nicht.

## Das Grundbuch heute

Heute ist das Grundbuch nur noch namentlich ein Grundbuch. Tatsächlich ist das alles digital bzw. gibt es das auch noch in ausgedruckter Form. Allerdings sieht das Grundbuch von Düsseldorf aus wie ein riesiger Raum, in dem dann ganz viele einzelne Dokumente hängen. Das Grundbuch im heutigen Sinne ist ein beim Amtsgericht geführtes Register. Dieses hat den Zweck,

- Grundstücke zuordnen zu können,
- deren Eigentümerverhältnisse herausfinden zu können und
- einfach auch die Belastungen, Lasten und Pflichten dieser Grundstücke inhaltlich zu sortieren.

## Die Rechtssicherheit

Weiter gibt es dem Eigentümer Rechtssicherheit. In Deutschland ist das so, dass das Grundbuch verbindlich ist. Das einzige, was es noch geben kann sind Baulasten (z. B. ein Wegerecht, das zusätzlich baurechtlich vorhanden ist oder dass jemand anders seine Stellplätze auf diesem Grundstück nutzen kann). Baulasten müssen auch im Baulastenverzeichnis eingetragen werden.

GRATIS VIDEOS

GRATIS PODCASTS

IMMOBILIENBLOG

ZUR WEBSEITE

# DEFINITION: GRUNDBUCH



Alle 350 Immobilien Definitionen gratis als PDF herunterladen

## Wer darf das Grundbuch einsehen?

*„Es ist öffentlich für jeden einsehbar, der ein berechtigtes Interesse hat. Das berechtigte Interesse muss nachgewiesen werden. Wenn Du also nur gerne wissen möchtest, wem ein Haus gehört, reicht das nicht aus.*

*Wenn Du aber dem Grundbuchamt oder dem Notar z. B. nachweisen kannst, dass Du hier ein Exposé hast und dass das Haus verkauft werden soll, kannst Du ein berechtigtes Interesse nachweisen. Und so kannst Du beim Notar oder direkt beim Grundbuchamt einen Grundbuchauszug anfordern.“*

In der Praxis läuft das üblicherweise über einen Notar. Notare haben heutzutage eine direkte Onlineverbindung, so dass die praktisch innerhalb von dreißig Sekunden den Grundbuchauszug zur Verfügung haben.

## Der Inhalt und die Aufteilung des Grundbuchs

Was wird im Grundbuch alles eingetragen?

### Das Bestandsverzeichnis

Hier wird aufgeführt, wem das Objekt gehört. Dann wird das Objekt natürlich genau definiert.

### Abteilung 1

Hier wird beschrieben, wem das Objekt gehört und auch wem es vorher gehört hat. Das ist ein fortlaufendes, fortgeschriebenes Register.

### Abteilung 2

In Abteilung 2 wird erfasst, ob Lasten und Pflichten auf dem Grundstück sind, wie z. B.:

muss man den Trafo der Stadtwerke auf dem Grundstück dulden, sind dort schon Leitungen von Nachbargrundstücken durchgelegt, oder muss man der Feuerwehr im Brandfall die Durchfahrt gewähren. All diese Sachen würden dort drinstehen.

### Abteilung 3

Hier stehen die Grundschulden drin. D. h. also, wenn man eine Immobilie finanziert, dann will die Bank als Sicherheit eine Grundschuld, also so eine Art offizielle Verpfändung der Immobilie. Dafür wird eine Grundschuld eingetragen. Dann bedeutet das einfach, dass man das auch in Abteilung 3 sehen kann. Und wie gesagt, das ist fortgeschrieben. Man kann also auch sehen wann hat jemand finanziert? Dort findet man teilweise noch Eurobeträge, teilweise sogar Reichsmark-Beträge, je nachdem wie alt das Ganze ist.

## Fazit

Im Grundbuch kannst Du die gesamte Historie des Hauses sehen.

GRATIS VIDEOS

GRATIS PODCASTS

IMMOBILIENBLOG

ZUR WEBSEITE