

Hinweise zum Grundbuchauszug

1 Was ist das Grundbuch und seine Funktion?

Bei dem Grundbuch handelt es sich um ein beim Amtsgericht geführtes Register, das die Rechts- und Wirtschaftsverhältnisse an Grundstücken aufzeigt. Es kann bei Vorliegen eines berechtigten Interesses eingesehen werden.

Das Grundbuch besteht aus dem sogenannten Bestandsverzeichnis und den Abteilungen I, II und III. Das Bestandsverzeichnis beinhaltet die genauen Grundstücksangaben und sollte mit den Daten des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. In Abteilung I werden die Eigentumsverhältnisse, in Abteilung II die Lasten und Beschränkungen und in Abteilung III die Belastungen verzeichnet.

2 Was ist ein Grundbuchauszug?

Ein Grundbuchauszug ist eine komplette Abschrift/Kopie aller zu einem Grundstück bestehenden Grundbucheintragungen. Daraus sind auch ältere und schon gelöschte Eintragungen ersichtlich.

3 Wer darf einen Grundbuchauszug einsehen?

Das Grundbuch ist kein frei zugänglicher Datenbestand und die Einsichtnahme unterliegt daher strikten Datenschutzregelungen. Neben Notaren, Gerichten, Behörden und öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren dürfen nur Eigentümer bzw. Miteigentümer sowie dinglich Berechtigte Einsicht nehmen. Dritte dürfen nur dann Einsicht nehmen, wenn Ihnen dafür eine Vollmacht des Eigentümers oder des dinglich Berechtigten vorliegt.

4 Wer darf als dinglich Berechtigter einen Grundbuchauszug einsehen?

Das Recht eines Dritten an einem Grundstück wird als dingliches Recht bezeichnet. Dinglich Berechtigter ist also jeder Nichteigentümer, für den ein Recht für das Grundstück im Grundbuch eingetragen ist. Rechte eines Dritten stehen entweder in der Abteilung II – Lasten und Beschränkungen - oder in der Abteilung III – Hypotheken, Grund- und Rentenschulden -. Zu den Lasten und Beschränkungen zählen

- Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte,
- Grunddienstbarkeiten,
- Niessbrauchrechte
- und Reallasten.

5 Welche Angaben werden für den Abruf eines Grundbuchauszuges benötigt?

Neben der Vollmacht des Eigentümers oder des dinglich Berechtigten muss das Grundstück eindeutig identifiziert werden. Neben der postalischen Adresse wird hierfür eine der folgenden zusätzlichen Angaben benötigt:

- Grundbuchbezirk und Grundbuchblatt
- Gemarkung, Flur und Flurstücksnummer
- Gemarkung, Vorname Eigentümer, Nachname Eigentümer, Geburtsdatum Eigentümer

6 Was muss in der Vollmacht enthalten sein?

Die Vollmacht zum Abruf eines Grundbuchauszuges muss folgende Bestandteile enthalten:

- Vollmachtgeber: Name und Anschrift
Der Vollmachtgeber ist entweder der Eigentümer oder der dinglich Berechtigte
- Identifikation des Grundstücks: Anschrift oder Gemarkung, Flur, Flurstück oder Grundbuchbezirk, Grundbuchblatt
- Berechtigter: Name und Anschrift
Der Berechtigte ist derjenige, der zur Einsicht in den Grundbuchauszug bevollmächtigt wird (Vollmachtgeber und Berechtigter können identisch sein)
- Erteilung von Untervollmachten:
Zustimmung des Vollmachtgebers, dass der Berechtigte für die Einsichtnahme in den Grundbuchauszug Untervollmachten an einen Dienstleister erteilen darf. Der Dienstleister benötigt in diesem Fall sowohl die Vollmacht des Vollmachtgebers als auch eine Untervollmacht des Berechtigten. Will man sich die Erstellung einer Untervollmacht ersparen, kann der Dienstleister mit Name und Anschrift direkt in der Vollmacht des Vollmachtgebers benannt werden.

7 Welche Vollmachtvorlage ist für welchen Anwendungsfall passend?

Im Marktdaten-Portal stehen verschiedene Vollmachtvorlagen zum Download zur Verfügung.

- Sind Sie dinglich Berechtigter, beispielsweise ein Kreditinstitut, verwenden Sie bitte die Vorlage „Bankvollmacht“.
- Sind Sie Sachverständiger, Makler, Finanzberater oder Finanzierer, verwende Sie bitte die Vorlage „Eigentümergevollmacht mit Untervollmacht“.