

Wegweiser zu Ihrem Grundbuchauszug

1. Grundlegende Informationen zur Anforderung Ihres Grundbuchauszuges
2. Wegweiser mit Anleitung zur Anforderung Ihres Grundbuchauszuges
3. Musterbrief (Antragsformular) als Vorlage
4. Musterbrief (Antragsformular) zum Selbstausfüllen
5. Häufig gestellte Fragen und Antworten zum Thema Grundbuchauszug

1. Grundlegende Informationen zur Anforderung Ihres Grundbuchauszuges

Wer ein Haus bzw. Grundstück kaufen oder verkaufen möchte, sollte im ersten Schritt zur **Überprüfung der Eigentumsverhältnisse**, den Belastungen (Bank etc.), eventuellen Beschränkungen, den Nießbrauchrechten (das unveräußerliche und unvererbliche absolute Recht, die Nutzungen (§ 100 BGB) einer fremden Sache, eines fremden Rechts oder eines Vermögens zu ziehen) sowie zu den Grundpfandrechten, einen Grundbuchauszug beim Grundbuchamt der Stadt bzw. Ort in der sich das Objekt befindet, beantragen. Genaue Auskunft welches Grundbuchamt zuständig ist, erhalten Sie auf dem [Justizportal des Bundes und der Länder](#)

Sollte oben genannter Link nicht funktionieren, gehen Sie bitte auf die Seite "**Justiz.de**" <http://www.justiz.de/index.php> und klicken links "**Orts-/Gerichtsverzeichnis**" an.

Beim jeweils **zuständigen Grundbuchamt bzw. Amtsgericht**, in dessen Bezirk das Grundstück gelegen ist, ist es möglich, einen Grundbuchauszug persönlich oder schriftlich per Brief oder Fax zu beantragen.

Im Grundbuch sind sämtliche Grundstücke eingetragen, wobei jedes Grundstück ein eigenes Grundbuchblatt hat, auf dem oben genannte Informationen eingetragen sind. Zur Beantragung sollte Ihnen die sogenannte Blattnummer zum Grundstück bekannt sein, da Sie diese für den Antrag auf einen Grundbuchauszug benötigen.

In der Regel müssen Sie, um **Einsicht in das Grundbuch** zu erhalten, bei der Beantragung eine Begründung aufführen, warum Sie Einsicht erhalten möchten. Als Eigentümer können Sie relativ problemlos Einsicht in das Grundbuch erhalten, da Sie ein berechtigtes Interesse zur Grundbucheinsicht vorweisen können. Dennoch gibt es auch andere Anliegen, z.B. bei berechtigtem Interesse nach §12 GBO, Einsicht in das Grundbuch vornehmen zu dürfen:

- * Eigentümer und Miteigentümer des Grundstücks und / oder Immobilie
- * Personen, die im Grundbuch stehen, z.B. als Gläubiger oder als Inhaber eines Wegerechts
- * Besitzer einer gültigen Vollmacht eines der Berechtigten

Möchten Sie Einblick in das Grundbuch nehmen, sollten Sie vorher wissen, ob Sie einen **beglaubigten** Grundbuchauszug benötigen, oder ob ein **unbeglaubigter** Auszug (z.B. für Ihr eigenes Interesse) ausreichend ist.

Kosten für die persönliche oder schriftliche Beantragung Ihres Grundbuchauszuges:

Beglaubigter Auszug: 15,00 Euro

Unbeglaubigter Auszug: 10,00 Euro

2. Online-Wegweiser mit Anleitung zur Anforderung Ihres Grundbuchauszuges

Vor der Beantragung Ihres Grundbuchauszuges sollten Sie wissen, ob Sie einen **beglaubigten** Grundbuchauszug benötigen, oder ob ein **unbeglaubigter** Auszug (z.B. für Ihr eigenes Interesse) ausreichend ist.

Überlegen Sie sich den Grund, weshalb Sie Einsicht nehmen möchten. Als Eigentümer können Sie relativ problemlos Einsicht in das Grundbuch erhalten, da Sie ein **berechtigtes Interesse** zur Grundbucheinsicht vorweisen können. Es gibt aber auch andere Anliegen, schauen sie hierzu unter Punkt **5/10**: *Wer hat ein "berechtigtes Interesse" einen Grundbuchauszug zu beantragen?*

1.a. Beantragung Ihres Grundbuchauszuges mit gültigem Personalausweis:

Kopieren Sie Vorderseite und der Rückseite Ihres Personalausweises. Ihr Vorname, Nachname, Adresse, Geburtsdatum und Geburtsort sowie das Gültigkeitsdatum müssen gut zu lesen sein. Sämtliche weiteren Angaben können Sie in Ihrem eigenen Interesse unkenntlich machen, diese sind nicht erforderlich.

1.b. Sie haben keinen Personalausweis? Beantragung Ihres Grundbuchauszuges mit gültigem Reisepass:

In diesem Fall benötigen Sie eine aktuelle Meldebescheinigung, die Sie zusammen mit Ihrem Reisepass kopieren. (Nicht-Deutsche Staatsbürger müssen Reisepass und ihre aktuelle Meldebescheinigung kopieren).

1.c. Sie können Ihren Grundbuchauszug auch ohne Vorlegung Ihren Ausweises beantragen, allerdings sollten Sie zwingend zwecks Identifizierung Ihrer Person Ihre vollständigen Personalien (Name, Vorname, Adresse und Geburtsort sowie Geburtsdatum) angeben.

1.d. Möchten Sie einen Grundbuchauszug mit einer gültigen Vollmacht des Grundstück- bzw. Haus- Wohnungseigentümers anfordern, empfehlen wir auch hier, zwecks Identifikation des Eigentümers, seine vollständigen Personalien (Name, Vorname, Adresse und Geburtsort sowie Geburtsdatum) anzugeben.

1.e. Downloaden Sie unseren Musterbrief (Antragsformular) und drucken Sie diesen aus. Optional können Sie, falls vorhanden, auch das Antragsformular (Musterbrief) des jeweiligen Grundbuchamtes verwenden.

1.f. Füllen Sie den Musterbrief (Antragsformular) ordnungsgemäß aus, wobei es ganz wichtig ist, Ihre Angaben gut lesbar zu machen und Schreibfehler zu vermeiden. Beides würde zu Komplikationen im Ablauf führen und den Erhalt Ihres Grundbuchauszuges verzögern.

1.g. Versenden Sie Ihren ausgefüllten Musterbrief (Antragsformular) zusammen mit den beidseitigen Kopien Ihres Personalausweises (oder die Kopien Ihres Reisepasses zusammen mit Ihrer Meldebescheinigung) in einem ausreichend frankierten Umschlag an das **zuständige Grundbuchamt bzw. Amtsgericht**, in dessen Bezirk das Grundstück gelegen ist. Genaue Auskunft welches Grundbuchamt zuständig ist, erhalten Sie auf dem [Justizportal des Bundes und der Länder](#)

Sollte oben genannter Link nicht funktionieren, gehen Sie bitte auf die Seite "**Justiz.de**" <http://www.justiz.de/index.php> und klicken links "**Orts-/Gerichtsverzeichnis**" an

1.h. Wichtig: Versenden Sie den Brief unbedingt als **Einschreiben!**

Sie haben es geschafft! Ihren Grundbuchauszug erhalten Sie per Post!

Im Folgenden erhalten Sie den Musterbrief zur Beantragung Ihres Grundbuchauszuges zum einen als Vorlage, zum anderen zum Ausfüllen. **Bitte drucken Sie sämtliche Formulare aus.**

3. Musterbrief (Antragsformular) als Vorlage

Grundbuchamt Musterstadt

Abs.: Max Mustermann

Musterstraße 11

Musterstraße 1

11111 Musterstadt

11111 Musterort

Antrag auf Grundbuchauszug

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantrage ich einen Grundbuchauszug für folgende Immobilie / Grundstück:

Blattnummer _____ Gemarkung _____ Flurstück _____

Anschrift: *soweit bekannt, hier bitte die korrekte Anschrift der Immobilie / Grundstücks eintragen*

einen einfachen Grundbuchauszug einen amtlichen Grundbuchauszug

Daten Antragssteller:

Name: _____ Vorname: _____

Straße: _____ Hausnummer: _____

PLZ: _____ Stadt: _____

Geboren am: _____

Geboren in (Stadt / ggf. Land): _____

Ich bin antragsberechtigt als:

Eigentümer Notar Gläubiger Abt. III Berechtigter Abt. II

Aus anderem Grund. Mein berechtigtes Interesse lege ich gemäß § 12 GBO wie folgt dar, eine Vollmacht zur Grundbucheinsicht vom Eigentümer ist beigelegt:

Für die entstehenden Kosten komme ich auf.

Mit freundlichen Grüßen

Datum: _____ Unterschrift: _____

4. Musterbrief (Antragsformular) zum Selbstauffüllen

An das

Grundbuchamt _____

Abs.: _____

Antrag auf Grundbuchauszug

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantrage ich einen Grundbuchauszug für folgende Immobilie / Grundstück:

Blattnummer _____ Gemarkung _____ Flurstück _____

Anschrift: _____

einen einfachen Grundbuchauszug einen amtlichen Grundbuchauszug

Daten Antragssteller:

Name: _____ Vorname: _____

Straße: _____ Hausnummer: _____

PLZ: _____ Stadt: _____

Geboren am: _____

Geboren in (Stadt / ggf. Land): _____

Ich bin antragsberechtigt als:

Eigentümer Notar Gläubiger Abt. III Berechtigter Abt. II

Aus anderem Grund. Mein berechtigtes Interesse lege ich gemäß § 12 GBO wie folgt dar, eine Vollmacht zur Grundbucheinsicht vom Eigentümer ist beigefügt:

Für die entstehenden Kosten komme ich auf.

Mit freundlichen Grüßen

Datum: _____ Unterschrift: _____

5. Häufig gestellte Fragen und Antworten zum Thema Grundbuchauszug

Im Folgenden haben wir für Sie die wichtigsten Fragen und Antworten zum Thema Grundbuchauszug / Grundbuch zusammengestellt:

5/1. Was ist das Grundbuch?

Das Grundbuch ist ein offiziell zugängliches Register, in dem detaillierte Auskünfte zu Grundstücken bzw. grundstücksgleichen Rechten, z.B. Wohnungseigentum oder Teileigentum, verzeichnet sind.

5/2. Was ist das Grundbuchamt?

Das Grundbuch wird vom Grundbuchamt des jeweiligen Amtsgerichtes geführt.

5/3. Was ist ein Grundbucheintrag?

Jedes Grundstück muss zwingend mit sämtlichen Besitzverhältnissen im Grundbuch eingetragen werden und macht durch den sogenannten Grundbucheintrag den Käufer auch zum Eigentümer seines Grundstücks und/oder seiner Immobilie. Der bloße Kaufvertrag reicht nicht aus.

5/4. Was ist ein Grundbuchauszug?

Die Abschrift der Grundbucheintragen zu einem speziellen Grundstück bzw. einer Immobilie wird Grundbuchauszug genannt.

5/5. Was beinhaltet ein Grundbuchauszug?

Wenn Sie zur Grundbucheinsicht berechtigt sind, erhalten Sie eine Einsicht in alle zum Grundstück vorliegenden Angaben, also auch die Abschrift sämtlicher Urkunden und Verfügungen. Eine Grundbucheintragung beinhaltet u.a. Angaben zu den Eigentümern und dem Eigentumserwerb. Weiterhin beinhaltet der Grundbuchauszug Angaben zur Größe des Grundstückes, zu Rechten, z.B. Durchgangsrecht, Geh- u. Fahrrecht und zu Belastungen, z.B. Grundschulden mit Angabe zu dem Grundschuldberechtigten.

5/6. Was ist der Unterschied zwischen einem beglaubigten oder unbeglaubigten Grundbuchauszug?

Derjenige, der den Grundbuchauszug benötigt, bestimmt ob dieser durch eine Amtsperson beglaubigt sein soll oder ob eine einfache Kopie ausreicht. Banken fordern oft einen beglaubigten Grundbuchauszug an, für Ihr eigenes Interesse reicht eine normale Kopie. Diese ist auch preiswerter, als ein beglaubigter Grundbuchauszug.

5/7. Darf jeder einen Grundbuchauszug beantragen?

Nicht jeder kann willkürlich Auskunft zu einem beliebigen Grundstück erhalten. Die Einsicht ins Grundbuch über das Grundbuchamt ist nur bei berechtigtem Interesse möglich. Sie können also nicht den Eigentümer irgendeines Grundstückes ermitteln, bzw. sich informieren wie viel Grundschulden der Nachbar auf seinem Grundstück eingetragen hat.

5/8. Wer darf einen Grundbuchauszug bzw. Einsicht in das Grundbuch beantragen?

Für eine Grundbucheinsicht muss man sich an das jeweils zuständige Grundbuchamt wenden. Laut Gesetz dürfen alle Personen mit sogenanntem berechtigtem Interesse einen Grundbuchauszug einholen, bzw. Einsicht in das Grundbuch beantragen.

5/9. Was bedeutet "berechtigtes Interesse"?

Haben Sie konkrete Kaufabsichten und können diese auch nachweisen, wie z.B. den Entwurf des Vorkaufvertrages, dann ist dies normalerweise als "berechtigtes Interesse" anzusehen. Allerdings gibt es auch einige Grundbuchämter, die das nicht so sehen. Kein berechtigtes Interesse ist, wenn Sie nur Mieter oder Nachbar sind, oder sich nur allgemein für den Kauf des Grundstücks bzw. der Immobilie interessieren.

5/10. Wer hat ein "berechtigtes Interesse" einen Grundbuchauszug zu beantragen?

a. Bei Absicherung eines Kredites hat der **Kreditgeber**, wie z.B. die kreditgebende Bank ein berechtigtes Interesse, sich Einblick in das Grundbuch zu verschaffen.

b. Zur Ermittlung, ob der Vermieter auch der tatsächliche Eigentümer ist, hat auch ein **Mieter** Anrecht auf einen Grundbuchauszug.

c. Wenn ein **Gläubiger** mit einer durchsetzbaren Forderung gegen den Eigentümer des Grundstücks, aufgrund eines Vollstreckungstitels die Zwangsversteigerung durchführen möchte, hat er ein Anrecht auf Einblick in das Grundbuch.

d. Möchte der **Eigentümer eines angrenzenden Grundstücks** sich Auskunft über die Eigentumsverhältnisse und den Eigentümer des benachbarten Grundstücks einholen, z.B. um den Inhaber eines Wegerechts herauszufinden) ist er berechtigt, Einblick in das Grundbuch nehmen.

e. **Eigentümer oder Miteigentümer** dürfen Einblick ins Grundbuch nehmen

f. **Notare und / oder Besitzer einer gültigen Vollmacht eines der Berechtigten**

5/11. Welche Angaben muss eine Vollmacht beinhalten?

Eine Vollmacht zur Grundbucheinsicht bzw. zur Beantragung eines Grundbuchauszugs bedarf keiner bestimmten Form, muss aber in jedem Fall vom Grundstücks- bzw. Immobilieneigentümer, der selbst im Grundbuch eingetragen ist, ausgestellt und unterschrieben werden. Ganz wichtig ist hierbei, dass der Eigentümer zur Identifikation seiner Person seine vollständigen Personalien wie Name, Vorname, Adresse und Geburtsort sowie Geburtsdatum angibt. Auch wichtig ist, dass alle relevanten Personen, die Einsicht in das Grundbuch nehmen möchten, namentlich aufgeführt werden.

5/12. Wie kann ich einen Grundbuchauszug beantragen?

Der Grundbuchauszug kann sowohl über nicht behördliche Dienstleister online angefordert werden, als auch direkt beim Grundbuchamt. Generell sind die **Amtsgerichte für das Führen der Grundbücher verantwortlich**. Das Portal www.justiz.de ermittelt für Sie das zuständige Amtsgericht anhand der Postleitzahl des Grundstücks, für das der Grundbuchauszug angefordert wird. Hier können Sie das für Ihre Grundbucheinsicht zuständige Grundbuchamt abfragen:

[Justizportal des Bundes und der Länder](#)

5/13. Gibt es Ausnahmen zwischen den einzelnen Grundbuchämtern?

Eine Ausnahme bildet Baden-Württemberg, hier sind die Grundbuchämter traditionell auf Gemeinde-Ebene eingerichtet.

5/14. Gibt es einen Unterschied zwischen der Beantragung eines Grundbuchauszuges von Privatpersonen und Einrichtungen bzw. Unternehmen?

Einrichtungen und Unternehmen wie z.B. Notare und Behörden müssen häufiger als Privatpersonen einen Grundbuchauszug beantragen. Für diese Vielnutzer gibt es die Möglichkeit einen Online-Zugang bei den Bundesländern zu beantragen, um direkt über das Internet ihre Abzüge abrufen zu können. Privatpersonen und Wagnutzer hingegen müssen in der Regel einen etwas aufwändigeren Weg gehen:

Zur Beantragung eines Grundbuchauszuges wenden Sie sich entweder persönlich oder schriftlich, per Brief oder Fax, an das zuständige Amtsgericht.

5/15. Wie hoch sind die Kosten für einen Grundbuchauszug?

Beglaubigter Auszug: 15,00 Euro

Unbeglaubigter Auszug: 10,00 Euro