

Grundbuchauszug prüfen

Checkliste für Immobilienkauf und Finanzierung

Legen Sie den Auszug daneben und gehen Sie die Punkte der Reihe nach durch. Zuerst die formale Verwendbarkeit, danach der Inhalt.

| Allgemeine Orientierung – keine Prüfung eines konkreten Grundbuchauszugs.

Ist der Auszug verwendbar?

Mit diesen sechs formalen Punkten lässt sich zunächst prüfen, ob der Auszug für Kauf und Finanzierung grundsätzlich verwendbar erscheint.

- | | |
|---|---|
| ☐ Richtiges Grundbuchblatt | ☐ Aktuelles Abruf- oder Abdruckdatum |
| ☐ Vollständige Seitenfolge | ☐ Alle betroffenen Grundstücke und Einheiten |
| ☐ Lesbare Eintragungen und Fußzeilen | ☐ Verweise auf ergänzende Urkunden |

Inhaltliche Prüfung

Mit ° markierte Punkte greifen nur bei bestimmten Objektarten.

FORMALES

- ☐ Aktueller Abruf – Abruf- oder Abdruckdatum zum Zeitpunkt der Einreichung geprüft
- ☐ Vollständige Seitenfolge, auch Seiten ohne Eintragungen
- ☐ Zuständiges Grundbuchamt, Grundbuchbezirk und Blattnummer stimmen

BESTAND

- ☐ Gemarkung und Flurstücke passen zum Objekt
- ☐ Alle Flurstücke erfasst, die gekauft und belastet werden sollen
- ☐ Alle mitgekauften Einheiten enthalten – auch Stellplatz oder Garage

INHALT

- ☐ Abteilung I geprüft – Eigentumsstand, Anteile, Grundlage und gegebenenfalls Auflassungsvormerkung
- ☐ Abteilung II geprüft – Rechte, Beschränkungen, Vormerkungen
- ☐ Abteilung III geprüft – Grundpfandrechte, Beträge, Rang sowie Mithaft und Verweise auf weitere Grundbuchblätter
- ☐ Löschungen richtig eingeordnet – Löschungsvermerk beachtet, Fortschreibung nicht mit Löschung verwechselt

ERGÄNZENDE UNTERLAGEN

- ☐ Urkundenverweise vollständig erfasst
- ☐ Bezugsurkunden angefordert und geprüft
- ☐ Erforderliche Löschungsbewilligungen vorhanden und Vollzug geklärt
- ☐ Teilungserklärung vorhanden °
- ☐ Aufteilungsplan vorhanden °
- ☐ Separates Stellplatzblatt vorhanden °

ABGLEICH

- ☐ Abgleich mit Kaufvertrag und übrigen Objektunterlagen erfolgt

NICHT ÜBERSEHEN

- Der eingetragene Grundschuldbetrag ist nicht die aktuelle Restschuld. Diese ergibt sich aus einem aktuellen Darlehenskontoauszug, einer Salden- oder Ablösebescheinigung oder einer aktuellen Auskunft des Kreditgebers.
- Bei einem Urkundenverweis ergibt sich der vollständige Inhalt des Rechts erst aus der bezeichneten Bewilligungs- oder Bezugsurkunde.
- Die Größenangabe im Bestandsverzeichnis ist die Grundstücksfläche aus dem Kataster – nicht die Wohnfläche.
- Baulasten werden in den meisten Bundesländern nicht im Grundbuch, sondern in einem gesonderten Baulastenverzeichnis bei der Bauaufsichtsbehörde geführt. Bayern führt kein allgemeines Baulastenverzeichnis; dort ist die jeweils erforderliche rechtliche Sicherung gesondert zu prüfen.



Vollständiger Ratgeber

eigenheimcheck.de/ratgeber/grundbuchauszug

Stand: August 2026

RECHTLICHER HINWEIS

Diese Checkliste dient ausschließlich der allgemeinen Information und Orientierung. Sie kann die rechtliche, tatsächliche und finanzierungsbezogene Prüfung des konkreten Einzelfalls nicht ersetzen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Maßgeblich sind die amtlichen Unterlagen sowie die Anforderungen des Notars, des Kreditgebers und gegebenenfalls der zuständigen Behörden. Rechtliche Vorgaben und Anforderungen können sich ändern. Bei rechtlichen Fragen oder Unklarheiten sollte fachkundiger Rat, insbesondere durch einen Notar oder Rechtsanwalt, eingeholt werden.