

Hinweise zur Abwicklung von Grundstücksangelegenheiten beim Amtsgericht Burgwedel

Das Grundbuchamt des Amtsgerichts Burgwedel benötigt aktuell etwa 4 Monate bis ein Antrag vollzogen ist und dies dem Notar bekannt wird. Grund sind die noch nicht abgeschlossenen Umstellungen auf das elektronische Grundbuch und Personalmangel. Wie lange diese Situation noch bestehen wird, lässt sich derzeit nicht sagen.

1. Für den Verkauf / Erwerb von Grundbesitz und Wohnungseigentum bedeutet dies konkret:

Der Besitz an dem Objekt geht grundsätzlich erst auf den Käufer über, wenn der Verkäufer den Kaufpreis erhalten hat.

Der Kaufpreis wird in der Regel fällig, wenn der Notar den Vertragsparteien mitteilt, dass u.a. die im Kaufvertrag zur Absicherung des Käufers bewilligte sog. Eigentumsvormerkung, die bei einer Finanzierung auch seine Bank fordert, im Grundbuch eingetragen worden ist. Den Antrag hierzu stellt der Notar normalerweise direkt nach dem Beurkundungstermin beim Grundbuchamt, wo es dann zu der o.g. Bearbeitungsdauer kommt.

Beispiel: Der Kaufvertrag wird am 05.11.2025 beurkundet. Am darauffolgenden Tag beantragt der Notar die Eintragung der Vormerkung. Der Vollzug dieses Antrags wird ihm ca. 4 Monate danach bestätigt, also etwa Anfang März 2026. Sodann stellt der Notar gegenüber dem Käufer den Kaufpreis mit der im Vertrag vereinbarten üblichen Zahlungsfrist von 2 Wochen fällig. Der Betrag geht Mitte März 2026 beim Verkäufer ein. Erst dann kann somit der Käufer das Objekt in Besitz nehmen.

Hiervon abweichend einen schon vorzeitigen Besitzübergang zu vereinbaren, wäre für beide Vertragsparteien mit Risiken behaftet: Der Verkäufer träte unbesichert - ohne den Kaufpreis erhalten zu haben - in Vorleistung. Falls dann z.B. der Vertrag aus irgendeinem Grund doch nicht durchgeführt werden kann (z.B. aufgrund eines Erbfalls, Rücktritt wegen Zahlungsverzug des Käufers oder nicht offenbarter Mängel des Objekts durch den Verkäufer usw.), könnte insbesondere Streit über den Umgang mit kostenintensiven Maßnahmen, die der Käufer bereits vorgenommen hat, im Raum stehen.

Bitte berücksichtigen Sie also die vorgenannten Umstände für ihre Planungen, z.B. im Hinblick auf ein eventuell zu kündigendes Mietverhältnis, Bereitstellungszinsen der finanzierenden Bank, Zeitplan mit Handwerkern, dem Bauträger usw..

2. Wird z.B. ein Hausbau oder eine Sanierungsmaßnahme finanziert, fordert die Bank eine Besicherung im Grundbuch durch eine sog. Grundschuld. Den Kredit stellt die Bank dann grundsätzlich erst nach erfolgter Eintragung zur Verfügung, also aktuell erst nach ca. 4 Monaten.

Manche Banken sind jedoch bereit, den Kredit bzw. einen Teilbetrag schon auszuzahlen, wenn ihnen der Notar eine sog. vollstreckbare Ausfertigung der Grundschuldurkunde überlässt, was unproblematisch möglich ist.

Besteht diese Möglichkeit nicht, wird oftmals eine sog. Notarbestätigung gefordert, damit die Bank vorzeitig auszahlt. Dazu muss sich der Notar durch Einsicht in das elektronische Grundbuch davon überzeugen und der Bank bestätigen, dass sein Eintragungsantrag die zutreffende Rangstelle erhalten wird. Dies ist ihm jedoch derzeit nicht möglich, da das elektronische Grundbuch nicht den aktuellen Stand wiedergibt.

Bitte berücksichtigen Sie für ihr Finanzierungsgespräch auch diese Punkte.

3. Die genannte Bearbeitungsdauer betrifft nicht nur den Kaufvertrag, sondern praktisch alle Grundbuchsachen, also z.B. auch die schenkweise Übertragung von Grundbesitz, Löschung von Belastungen, Eintragung von Nutzungsrechten und andere Dienstbarkeiten, WEG-Angelegenheiten usw..
4. Schließlich: Der Notar kann in keiner Weise beeinflussen, wann sein Antrag im Grundbuch eingetragen und ihm dies bekannt wird. Das gilt ebenso für die Mitarbeiter/innen beim Grundbuchamt, weil dort alle Fälle zwingend nach dem Zeitpunkt ihres Eingangs abzuarbeiten sind, damit die Rangstelle gewahrt wird.

Bei Rückfragen können Sie mich und meine Mitarbeiterinnen gerne ansprechen.

Wedemark, 03.11.2025