

Grundbuch, Flurkarte, Bauakte: Wo bekomme ich was?

Erstellt 30.09.2026 · Christian Sperling

DIE KURZE ANTWORT

Den Grundbuchauszug bekommst Du beim Grundbuchamt des Amtsgerichts, die Flurkarte beim Katasteramt. Baupläne, Baugenehmigung, Flächenberechnungen und Baulasten liegen bei der Bauaufsicht, die Bergbauauskunft bei der Bezirksregierung Arnsberg. Den Energieausweis gibt Dir der Verkäufer. Bestell immer direkt bei der Behörde: Private Portale kosten ein Vielfaches und dauern länger.

Welche Unterlagen die Bank sehen will, steht im Ratgeber Welche Unterlagen brauche ich? Hier erfährst Du, wo Du jede einzelne bekommst. Die Übersicht zeigt die zuständige Stelle, die Abschnitte darunter die Details.

Nur bei der Behörde bestellen

Wer nach „Grundbuchauszug beantragen“ oder „Flurkarte online“ sucht, landet oft zuerst bei privaten Portalen. Sie sehen amtlich aus, sind es aber nicht. Die Grundbuchämter haben mit diesen Anbietern nichts zu tun, deren Entgelt liegt oft deutlich über den Gerichtsgebühren. Die Verbraucherzentrale Hamburg nennt Portalpreise von 26,90 bis 39,89 Euro für einen Grundbuchauszug, der beim Amtsgericht 10 Euro kostet. Die Amtsgerichte Rheinberg und Duisburg-Ruhrort warnen zudem: Manche Anbieter haben keine amtliche Zulassung für den Abruf. Dann kam trotz bezahltem Entgelt kein Grundbuchausdruck.

Bei der Flurkarte ist es dasselbe: Amtliche Auszüge gibt es nur beim Katasteramt und bei öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren. Wer über private Dienstleister bestellt, zahlt drauf.

So erkennst Du die richtige Stelle: Im Impressum steht ein Amtsgericht, eine Stadt, ein Kreis oder eine Landesbehörde. Steht dort eine Firma, bestellst Du woanders.

Unsere Einordnung aus der Beratungspraxis: Über Portale bestellte Unterlagen kommen später, manchmal gar nicht. Das verzögert die Kreditzusage. Bestell direkt beim Amt. Bist Du unsicher, wer zuständig ist, sag uns Bescheid.

Übersicht: Unterlage und zuständige Stelle

Die direkten Links zu Amtsgericht, Katasteramt und Bauamt Deines Ortes stehen auf unseren Ortsseiten am Niederrhein.

Unterlage	Zuständige Stelle
Grundbuchauszug, Bewilligungen zu Abteilung II	Grundbuchamt beim Amtsgericht

Unterlage	Zuständige Stelle
Flurkarte, Lageplan	Katasteramt des Kreises oder der kreisfreien Stadt, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	Bauaufsichtsbehörde der Stadt oder des Kreises
Auskunft zu Bergbau und Bergschadensgefährdung, Bergschadenverzicht	Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie NRW; Bewilligung beim Grundbuchamt
Bemaßte Baupläne, Baugenehmigung, Baubeschreibung, Wohnfläche, umbauter Raum, Bruttogrundfläche	Eigentümer, sonst Bauaktenarchiv der Bauaufsicht
Vollmacht des Eigentümers für Bauakte, Baulasten und Grundbuch	Unsere Vorlage, unterschreiben die Eigentümer
Positiv beschiedene Bauvoranfrage	Bauaufsicht, Bescheid an den Antragsteller
Energieausweis	Verkäufer oder Makler, beim Neubau Bauträger oder Energieberater
Kaufvertragsentwurf, Zuschlagsbeschluss	Notar, bei Zwangsversteigerung das Amtsgericht
Exposé, Fotos innen und außen	Makler oder Verkäufer, Fotos auch selbst
Bauträger-, Werk- oder Generalunternehmervertrag, Kostenaufstellung nach Gewerken	Bauträger, Bauunternehmen oder Architekt
Aufstellung durchgeführter und geplanter Modernisierungen	Du selbst mit unseren Formularen, bei größeren Summen Handwerker oder Architekt
Eingangsbestätigung bei öffentlichen Mitteln	Bewilligungsbehörde, meist Amt für Wohnungswesen
Teilungserklärung, Protokolle, Wohngeldabrechnung	Hausverwaltung, Teilungserklärung auch Grundbuchamt
Selbst erstellte Baubeschreibung, Mieteraufstellung	Du selbst mit unseren Formularen
Objektbeschreibungsbogen, Fragebogen und Formulare der Bank	Von uns, mit der Unterlagenanforderung

Grundbuchauszug

Zuständig ist das Grundbuchamt beim Amtsgericht, in dessen Bezirk die Immobilie liegt. Einen Auszug bekommt, wer ein berechtigtes Interesse darlegt (§ 12 GBO): als Eigentümer ohne Weiteres, als Käufer mit Vollmacht des Eigentümers oder mit dem Kaufvertrag. Der einfache Ausdruck kostet 10 Euro, der amtliche, beglaubigte 20 Euro, so die Amtsgerichte Rheinberg und Schwandorf. Für die Finanzierung reicht der einfache Ausdruck, den beglaubigten brauchst Du nicht. In NRW nutzt Du dafür das Antragsformular GS 107 der Justiz. Auch ein Notar darf Dir bei berechtigtem Interesse einen Grundbuchabdruck erteilen (§ 133a GBO). Das kostet laut Amtsgericht Rheinberg 18 Euro plus Umsatzsteuer.

Die Bank will einen aktuellen, vollständigen Auszug, je nach Bank nicht älter als drei oder sechs Monate. Steht in Abteilung II ein Recht, etwa ein Wegerecht oder ein Immissionsschadenverzicht, verlangt sie oft

zusätzlich die Eintragungsbewilligung. Diese Urkunde liegt in der Grundakte beim Grundbuchamt. Eine Abschrift bekommst Du unter denselben Voraussetzungen wie den Auszug.

Flurkarte und Lageplan

Die Flurkarte heißt amtlich Liegenschaftskarte. Sie kommt vom Katasteramt, in NRW beim Kreis oder bei der kreisfreien Stadt, oder von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur. Viele Katasterämter bieten den Auszug online als PDF an, die Stadt Köln zum Beispiel für 15 Euro. Die Gebühren regelt in NRW die Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen (VermWertKostO NRW).

Manche Banken akzeptieren statt des amtlichen Auszugs einen Ausdruck aus TIM-online, dem kostenlosen Kartenportal des Landes NRW. Ob Deine Bank das tut, sagen wir Dir vorher.

Baulastenverzeichnis

Das Baulastenverzeichnis führt die Bauaufsichtsbehörde, also das Bauamt Deiner Stadt oder des Kreises. Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, darf es einsehen und bekommt Abschriften (§ 85 Abs. 5 BauO NRW). Ist keine Baulast eingetragen, bekommst Du eine Negativbescheinigung. Die Gebühr legt jede Behörde selbst fest.

Als Käufer lässt Du Dir am besten gleich eine schriftliche Vollmacht des Verkäufers geben. Sie hilft beim Baulastenverzeichnis und bei der Bauakte. Unsere Vorlage: Vollmacht für Bauakte, Baulasten und Grundbuch.

Bergbau und Bergschäden

Am Niederrhein und im Ruhrgebiet wurde vielerorts Bergbau betrieben. Ob Dein Grundstück betroffen ist, sagt Dir die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie NRW. Sie erteilt auf formlosen Antrag eine Auskunft zur bergbaulichen Situation und zur Bergschadensgefährdung, pauschal für 30 Euro. Dem Antrag legst Du einen Lageplan, den Eigentumsnachweis und als Käufer die Vollmacht des Eigentümers bei. Einen ersten Überblick gibt die kostenlose Karte Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW.

Steht in Abteilung II ein Bergschadenverzicht, will die Bank dessen Umfang kennen. Er steht in der Eintragungsbewilligung, die Du beim Grundbuchamt bekommst. Ob sich der Verzicht löschen lässt oder die Bank im Rang davor treten kann, prüft das berechnete Bergbauunternehmen auf Antrag, zum Beispiel die RAG. Kosten, Unterlagen und Antragsweg stehen unter Rangrücktritt der RAG beantragen.

Wie Du an die Bergschadensakte kommst und was ein Verzicht für Deine Finanzierung bedeutet, steht mit Mustertexten für die Anfragen im Ratgeber Bergschäden beim Hauskauf.

Baupläne, Baugenehmigung und Flächenberechnungen

Bemaßte Grundrisse, Schnitte und Ansichten, die Baugenehmigung, die Baubeschreibung sowie die Berechnungen von Wohnfläche, umbautem Raum und Bruttogrundfläche stammen aus dem Bauantrag. Frag zuerst den Eigentümer. Hat er sie nicht mehr, liegen sie in der Bauakte im Archiv der Bauaufsicht. Einsehen dürfen der Eigentümer und von ihm Bevollmächtigte, ein bloßes Kaufinteresse reicht in der Regel nicht. Die Einsicht kostet Gebühren, bei älteren Häusern ist die Akte manchmal lückenhaft.

Unser Tipp: Eigentlich besorgen Makler oder Verkäufer die Bauunterlagen. In unserer Praxis stockt die Finanzierung aber oft genau hier, weil von der Verkäuferseite nichts kommt. Lass Dir vom Verkäufer die Vollmacht unterschreiben und hol die Unterlagen selbst beim Bauamt. Zahlst Du die Kopien, hast nur Du

die Pläne, das kann Dir einen Vorsprung vor anderen Interessenten verschaffen. Das Risiko: Kaufst Du am Ende nicht, hast Du für die Pläne eines Hauses bezahlt, das jemand anderes bekommt. Manche Bauämter haben ein eigenes Vollmachtsformular, frag vorher kurz nach.

Fehlen Grundriss oder Wohnflächenberechnung, oder stimmen sie nach einem Umbau nicht mehr, messen wir Deine Immobilie aus. Aus einem Termin entstehen beide Unterlagen: Grundriss und Wohnflächenberechnung.

Den Bescheid über eine positive Bauvoranfrage erteilt die Bauaufsicht dem Antragsteller. Kaufst Du ein Grundstück, fragst Du den Verkäufer danach.

Energieausweis

Beim Kauf muss Dir der Verkäufer oder Makler den Energieausweis spätestens bei der Besichtigung vorlegen und nach dem Kaufvertrag übergeben (§ 80 Abs. 4 GEG). Er gilt zehn Jahre. Ausstellen dürfen ihn nur berechtigte Fachleute nach § 88 GEG, etwa Architekten, Ingenieure oder qualifizierte Handwerksmeister, keine Behörde.

Beim Neubau entsteht der Energieausweis erst nach Fertigstellung. Bis dahin genügt je nach Bank eine Bestätigung von Bauträger, Energieberater oder Architekt zum geplanten Endenergiebedarf oder zur Effizienzklasse.

Kaufvertrag, Exposé und Fotos

Den Kaufvertragsentwurf schickt der Notar, sobald Käufer oder Verkäufer ihn beauftragt haben. Kaufst Du in der Zwangsversteigerung, tritt der Zuschlagsbeschluss an die Stelle des Kaufvertrags. Das Amtsgericht stellt ihn dem Ersteher zu (§ 88 ZVG).

Exposé und Fotos bekommst Du vom Makler oder Verkäufer. Aktuelle Fotos innen und außen machst Du am besten selbst bei der Besichtigung.

Neubau und Modernisierung

Bauträgersvertrag, Werk- oder Generalunternehmervertrag, Baubeschreibung und die Kostenaufstellung nach Gewerken kommen von Bauträger, Bauunternehmen oder Architekt. Lass sie Dir als Entwurf geben, bevor Du unterschreibst, damit die Bank sie vorher prüfen kann.

Für geplante Modernisierungen will die Bank eine Aufstellung der Kosten. Bis zu einer Grenze, die je nach Bank verschieden ist, genügt Deine eigene, unterschriebene Aufstellung. Darüber verlangt sie Angebote von Handwerkern oder die Kostenschätzung des Architekten. Die Formulare dafür findest Du unten.

Öffentliche Mittel: Eingangsbestätigung der Behörde

Nutzt Du Mittel der Wohnraumförderung des Landes NRW, stellst Du den Antrag bei der Bewilligungsbehörde, in der Regel dem Amt für Wohnungswesen Deiner Stadt oder Deines Kreises. Für die Zwischenfinanzierung will die Bank die Eingangsbestätigung dieses Antrags. Fang mit Kauf oder Bau erst an, wenn die Behörde grünes Licht gegeben hat. Mehr dazu im Ratgeber NRW.BANK Eigentumsförderung.

Eigentumswohnung

Teilungserklärung mit Aufteilungsplan, Protokolle der Eigentümerversammlungen und Wohngeldabrechnungen hat die Hausverwaltung. Eine Abschrift der Teilungserklärung bekommst Du

auch beim Grundbuchamt, sie liegt in der Grundakte.

Vorlagen zum Herunterladen

Diese Formulare füllst Du direkt am Bildschirm aus, die Summen rechnet das Formular, zum Beispiel im kostenlosen Adobe Acrobat Reader. Danach ausdrucken, unterschreiben und mit den übrigen Unterlagen einreichen.

- Vollmacht für Bauakte, Baulasten und Grundbuch (PDF zum Ausfüllen): damit holst Du als Käufer die Unterlagen selbst, unterschreiben müssen die Eigentümer
- Baubeschreibung (PDF zum Ausfüllen): Objekt, Bauweise und Ausstattung zum Ankreuzen
- Mieteraufstellung (PDF zum Ausfüllen): alle Wohnungen, Häuser und Gewerbeeinheiten mit Fläche und Miete
- Aufstellung durchgeführter Modernisierungen (PDF zum Ausfüllen): werterhöhende Maßnahmen der letzten 20 Jahre
- Aufstellung geplanter Modernisierungen (PDF zum Ausfüllen): was Du nach dem Kauf umbauen oder sanieren willst
- Immobilienaufstellung (PDF zum Ausfüllen): alle Immobilien mit Werten, Darlehen und Mieten
- Banken- und Verbindlichkeitspiegel (PDF zum Ausfüllen): alle laufenden Kredite mit Saldo und Rate

Was in die Modernisierungen gehört: Dach, Heizung, Fenster und Außentüren, Fassade, Bäder, Elektro, Böden, Grundrissänderungen, Anbauten und Dachausbau. Schönheitsreparaturen, Wartung und Möbel gehören nicht hinein. Fehlen Belege, schätzt Du die Kosten. Eigenleistung ist Stunden mal ortsüblicher Stundensatz, angerechnet wird nur der Lohnanteil.

Mehrere Darlehen auf einer Immobilie: In der Immobilienaufstellung trägst Du je Darlehen eine Zeile mit derselben Objektnummer ein.

Formulare der Bank, etwa den Objektbeschreibungsbogen oder den Fragebogen zur Kreditgenehmigung, bekommst Du von uns mit der Unterlagenanforderung. Welche Unterlagen Du für Dein Vorhaben brauchst, zeigt Dir der Unterlagen-Check.

Häufige Fragen

Wo bekomme ich einen Grundbuchauszug?



Beim Grundbuchamt des Amtsgerichts, in dessen Bezirk die Immobilie liegt. Du musst ein berechtigtes Interesse darlegen (§ 12 GBO): als Eigentümer ohne Weiteres, als Käufer mit Vollmacht des Eigentümers oder mit dem Kaufvertrag. Auch ein Notar darf Dir einen Grundbuchabdruck erteilen (§ 133a GBO).

Was kostet ein Grundbuchauszug?



Beim Grundbuchamt 10 Euro für den einfachen und 20 Euro für den amtlichen, beglaubigten Ausdruck (GNotKG KV 17000 und 17001), so auch die Amtsgerichte Rheinberg und Schwandorf. Für die Finanzierung reicht der einfache Ausdruck. Über den Notar sind es 18 Euro plus Umsatzsteuer. Private Online-Portale verlangen laut Verbraucherzentrale Hamburg 26,90 bis 39,89 Euro.

Wo bekomme ich eine Flurkarte?

Beim Katasteramt, in NRW beim Kreis oder bei der kreisfreien Stadt, oder bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur. Viele Katasterämter bieten den Auszug online als PDF an. Manche Banken akzeptieren in NRW auch einen Ausdruck aus dem kostenlosen Landesportal TIM-online.

Warum nicht über ein Online-Portal bestellen?

Private Portale sehen amtlich aus, sind es aber nicht. Sie haben mit den Behörden nichts zu tun und verlangen ihr Entgelt zusätzlich zur amtlichen Gebühr. Laut Amtsgericht Rheinberg haben manche Anbieter nicht einmal die Zulassung für den Abruf, dann kommt trotz Zahlung kein Auszug. Bestell deshalb immer direkt beim Amtsgericht, Katasteramt oder Bauamt.

Wer stellt den Energieausweis aus?

Keine Behörde, sondern berechtigte Fachleute nach § 88 GEG, etwa Architekten, Ingenieure oder qualifizierte Handwerksmeister. Beim Kauf muss Dir der Verkäufer oder Makler den Energieausweis spätestens bei der Besichtigung vorlegen (§ 80 Abs. 4 GEG).

QUELLEN UND STAND

- [§ 12 GBO](#): Einsicht und Abschriften bei berechtigtem Interesse, auch für in Bezug genommene Urkunden
- [§ 133a GBO](#): Grundbuchabdruck durch Notare
- [Justiz NRW, Formular GS 107](#): Antrag auf Grundbuchausdruck, 10 und 20 Euro (GNotKG KV 17000, 17001)

- [Amtsgericht Rheinberg, Grundbuchamt](#): 10 und 20 Euro, Notar 18 Euro, Warnung vor privaten Anbietern ohne Zulassung
- [Amtsgericht Duisburg-Ruhrort](#): Hinweis zu privaten Anbietern, amtliche Gebühr 10 Euro
- [Amtsgericht Schwandorf](#): einfacher Ausdruck 10 Euro, amtlicher Ausdruck 20 Euro
- [GNotKG Anlage 1](#): KV 17000 und 17001
- [Verbraucherzentrale Hamburg](#): Behörden-Nepp, Portalpreise für Grundbuchauszüge
- [Stadt Köln](#): Überhöhte Kosten bei Katasterauszügen über private Dienstleister
- [Stadt Köln, Flurkarte Online](#): Gebühr 15 Euro, VermWertKostO NRW
- [TIM-online, Nutzungsbedingungen](#): Anwendung kostenfrei, Geobasis NRW
- [Stadt Köln, Baulastenverzeichnis](#): Einsicht nach § 85 Abs. 5 BauO NRW
- [Bauaufsicht Wiesbaden](#) und [Service Berlin](#): Bauakteneinsicht nur für Eigentümer und Bevollmächtigte
- [Bezirksregierung Arnsberg](#): Auskunft zur bergbaulichen Situation und Bergschadensgefährdung, 30 Euro
- [RAG, FAQ Bergschadenverzicht](#): Eintragungsbewilligung beim Grundbuchamt, Lösungsprüfung, Vorrangseinräumung
- [§ 80 GEG, § 79 GEG, § 88 GEG](#): Vorlagepflicht, Gültigkeit, Ausstellungsberechtigung
- [§ 88 ZVG](#): Zustellung des Zuschlagsbeschlusses
- [NRW.BANK](#): Bewilligungsbehörde für die Wohnraumförderung
- Anforderungen der Banken: Unterlagenlisten der Banken, abgeglichen mit dem Sperling-Unterlagenprozess
- Stand 30.09.2026

Sperling Baufinanzierung · Christian Sperling · Erlaubnisse nach § 34i und § 34c GewO

Grote Gert 16 · 47495 Rheinberg · Telefon 02843 90 6666 1 · anfrage@sperling-baufinanzierung.de

Zweigstelle Moers: Mittelstraße 17 · 47441 Moers · Telefon 02841 9815171

Quelle: sperling-baufinanzierung.de · Ausdruck vom 30.09.2026 · Angaben ohne Gewähr, kein Angebot im Sinne des § 34i GewO