

Grundbuch - Eigentümer oder Erbbauberechtigter - Eintragung

Wenn sie eine Immobilie kaufen oder geschenkt bekommen, müssen sie als neuer Eigentümer oder neue Eigentümerin im Grundbuch eingetragen werden. Das gleiche gilt für die Übertragung des Erbbaurechts.

Voraussetzungen

- Antrag
Das Grundbuchverfahren ist ein Antragsverfahren. Der Antrag wird von dem Notariat gestellt werden, das den Kaufvertrag beurkundet hat.
- Voreintragung
Die Person, die verkauft oder verschenkt, muss im Grundbuch eingetragen sein.
Ausnahme: Die übertragende Person ist der Erbe oder die Erbin.

Erforderliche Unterlagen

- Schriftlicher Antrag
Der Antrag muss folgende Angaben enthalten:
? Grundstücksbezeichnung (Grundbuch- oder Lagebezeichnung)
? Die im Grundbuch vorzunehmenden Eintragungen
- Notarieller Vertrag
Die Einigung über den Übergang der Immobilie muss in einem notariellen Vertrag erklärt werden.
- Bewilligungserklärung
Die Eintragung muss der Eigentümer oder die Eigentümerin ausdrücklich bewilligen. Diese Bewilligungserklärung muss ebenfalls notariell erklärt werden.
- Sonstige Nachweise
Vertretungsnachweise (z.B. Eigentümervollmacht, Handelsregisterauszug),
Nachweise zur Rechtsnachfolge (z.B. Erbschein, notarielles Testament).
- Steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung
Für jede Eigentumsübertragung ist die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung des zuständigen Finanzamtes vorzulegen.
- Negativzeugnis über das gemeindliche Vorkaufsrecht nach Baugesetzbuch
Bei dem Verkauf von Grundstücken wird in vielen Fällen eine Bescheinigung des Landes bzw. der Gemeinde benötigt, dass das gemeindliche Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wird.
-

Verwalterzustimmung

Im Fall der Übertragung einer Eigentumswohnung muss die Hausverwaltung häufig zustimmen.

Zustimmung bei Erbbaurechten

Bei der Übertragung von Erbbaurechten muss der Grundstückseigentümer oder die Grundstückseigentümerin zustimmen.

Gebühren

1,0 Gebühr aus dem Verkehrswert gemäß § 34 GNotKG, Anlage 1 KV 14110 und Anlage 2 (Tabelle B) zum GNotKG

Rechtsgrundlagen

- § 311b Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__311b.html
- § 925 BGB
https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__925.html
- § 20 Grundbuchordnung (GBO)
https://www.gesetze-im-internet.de/gbo/__20.html
- § 19 GBO
https://www.gesetze-im-internet.de/gbo/__19.html
- § 29 GBO
https://www.gesetze-im-internet.de/gbo/__29.html
- § 39 GBO
https://www.gesetze-im-internet.de/gbo/__39.html
- § 47 GBO
https://www.gesetze-im-internet.de/gbo/__47.html
- § 5 Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG)
https://www.gesetze-im-internet.de/erbbauw/__5.html
- § 12 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/__12.html
- § 34 (Tabelle B) Gesetz über die Kosten der freiwilligen Gerichtsbarkeit für Gerichte und Notare (§ 34 GNotKG)
https://www.gesetze-im-internet.de/gnotkg/__34.html
- Anlage 1 zum GNotKG
https://www.gesetze-im-internet.de/gnotkg/anlage_1.html
- Anlage 2 zum GNotKG
https://www.gesetze-im-internet.de/gnotkg/anlage_2.html

Zuständige Behörden

Zuständig ist das Grundbuchamt, bei dem das Grundbuch geführt wird. Über den

Link können Sie das zuständige Grundbuchamt ermitteln.

https://www.berlin.de/gerichte/_assets/was-moechten-sie-erledigen/zustaendigkeit-in-grundbuchsachen.pdf

[https://www.berlin.de/gerichte/_assets/was-moechten-sie-erledigen/zustaendigkeit-in-grundbuchsachen.pdf]

PDF-Dokument erzeugt am 26.05.2019