



|  |   |
|--|---|
| <b>Grundbuch - Eigentümer oder Erbbauberechtigter - Eintragung</b> ..... | 2 |
| <b>Voraussetzungen</b> .....   | 2 |
| <b>Erforderliche Unterlagen</b> .....                                    | 2 |
| <b>Gebühren</b> .....  | 3 |
| <b>Rechtsgrundlagen</b> .....  | 3 |
| <b>Hinweise zur Zuständigkeit</b> .....                                  | 3 |

# 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. Eigentümvollmacht, 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](https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_311b.html))
- **§ 925 BGB**  
([https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/\\_925.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_925.html))
- **§ 20 Grundbuchordnung (GBO)**  
([https://www.gesetze-im-internet.de/gbo/\\_20.html](https://www.gesetze-im-internet.de/gbo/_20.html))
- **§ 19 GBO**  
([https://www.gesetze-im-internet.de/gbo/\\_19.html](https://www.gesetze-im-internet.de/gbo/_19.html))
- **§ 29 GBO**  
([https://www.gesetze-im-internet.de/gbo/\\_29.html](https://www.gesetze-im-internet.de/gbo/_29.html))
- **§ 39 GBO**  
([https://www.gesetze-im-internet.de/gbo/\\_39.html](https://www.gesetze-im-internet.de/gbo/_39.html))
- **§ 47 GBO**  
([https://www.gesetze-im-internet.de/gbo/\\_47.html](https://www.gesetze-im-internet.de/gbo/_47.html))
- **§ 5 Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)**  
([https://www.gesetze-im-internet.de/erbbauv/\\_5.html](https://www.gesetze-im-internet.de/erbbauv/_5.html))
- **§ 12 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)**  
([https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/\\_12.html](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](https://www.gesetze-im-internet.de/gnotkg/_34.html))
- **Anlage 1 zum GNotKG**  
([https://www.gesetze-im-internet.de/gnotkg/anlage\\_1.html](https://www.gesetze-im-internet.de/gnotkg/anlage_1.html))
- **Anlage 2 zum GNotKG**  
([https://www.gesetze-im-internet.de/gnotkg/anlage\\_2.html](https://www.gesetze-im-internet.de/gnotkg/anlage_2.html))

## Hinweise zur Zuständigkeit

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)