

## 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](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 (ErbbauRG)  
[https://www.gesetze-im-internet.de/erbbauw/\\_\\_5.html](https://www.gesetze-im-internet.de/erbbauw/__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)]]

## Informationen zum Standort

### Amtsgericht Neukölln

#### Anschrift

Karl-Marx-Straße 77/79  
12043 Berlin

#### Barrierefreie Zugänge

Der Zugang zur Einrichtung ist bedingt Rollstuhlgeeignet.

Ein ausgewiesener Behindertenparkplatz ist vorhanden.

Ein rollstuhlgerechter Aufzug ist vorhanden.

Ein rollstuhlgeeignetes WC ist vorhanden.

Zugang für Rollstuhlfahrer über das Hauptportal. Bitte benutzen Sie die Gegensprechanlage.

#### Öffnungszeiten

Montag: 09:00 - 13:00 Uhr

Dienstag: 09:00 - 13:00 Uhr

Mittwoch: 09:00 - 13:00 Uhr

Donnerstag: 09:00 - 13:00 Uhr

Freitag: 09:00 - 13:00 Uhr

#### Hinweise zu geänderten Öffnungszeiten

Zusätzlich Donnerstag von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr für die Info- und Rechtsantragstelle.

Eine Einsichtnahme in das Grundbuch erfolgt nicht in der Infostelle des Gerichts, sondern ausschließlich während der oben genannten Öffnungszeiten in der zuständigen Geschäftsstelle (Grundbucheinsichtenstelle).

## **Nahverkehr**

U-Bahn Rathaus Neukölln: U 7

Bus Erkstraße: M 41

Bus U Rathaus Neukölln: 104, 167, N7, N 94

## **Kontakt**

Telefon: (030) 90191-0

Fax: (030) 90191 - 122

E-Mail:

<http://www.berlin.de/gerichte/amtsgericht-neukoelln/kontakt/artikel.385826.php>

## **Zahlungsarten**

Am Standort kann nur bar bezahlt werden.

PDF-Dokument erzeugt am 23.09.2019