



Grundbuch - Eigentümerberichtigung nach Erbfall

Die Informationen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter. Lediglich aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen nur die männliche Form verwendet.

Warum muss das Grundbuch berichtigt werden?

Mit dem Tod eines (Mit-)Eigentümers wird das Grundbuch unrichtig.

Da die Richtigkeit des Grundbuches als amtliches Register im öffentlichen Interesse liegt, besteht für die Erben eine **Pflicht**, beim Grundbuchamt die Berichtigung des Grundbuches zu beantragen und alle Unterlagen für den Nachweis der Erbfolge zu beschaffen.

Diese Verpflichtung kann das Grundbuchamt nötigenfalls auch mittels Festsetzung eines Zwangsgeldes durchsetzen.

Wie kann die Grundbuchberichtigung beantragt werden?

Die Berichtigung des Grundbuches erfolgt auf schriftlichen Antrag eines Erben, soweit Testamentsvollstreckung angeordnet ist auch auf Antrag des Testamentsvollstreckers.

Bei Erbengemeinschaften reicht der Antrag eines Miterben aus.

Für den Antrag kann das beigefügte **Formular** verwendet und zusammen mit den entsprechenden Anlagen beim Amtsgericht -Grundbuchamt- eingereicht werden.

Eine notarielle Beurkundung oder Beglaubigung des Antrags ist nicht erforderlich.

Welche Unterlagen werden benötigt?

Zur Berichtigung des Grundbuches aufgrund eines Erbfalles benötigen Sie einen der folgenden Nachweise, der die vom Grundbuchamt einzutragende Erbfolge beweist:

- Ausfertigung eines Erbscheins *oder*
- beglaubigte Abschrift eines Europäischen Nachlasszeugnisses, dessen Gültigkeitszeitraum (= 6 Monate ab Ausstellungsdatum) noch nicht abgelaufen ist *oder*
- beglaubigte Ablichtung eines notariellen Testaments bzw. eines notariellen Erbvertrages mit beglaubigter Abschrift der Eröffnungsniederschrift des Nachlassgerichts;

Ein handschriftliches Testament reicht zur Grundbuchberichtigung nicht aus; in diesem Fall ist zwingend ein Erbschein beim Nachlassgericht zu beantragen.

Diese Unterlagen werden den Erben auf Antrag vom zuständigen Nachlassgericht übersandt. Nähere Auskünfte erteilen Ihnen hierzu die Nachlassabteilungen bei den Amtsgerichten.

Sollte das zuständige Nachlassgericht zum selben Amtsgericht wie das Grundbuchamt gehören, kann statt der Vorlage des Nachweises auf die Nachlassakten Bezug genommen werden.

Wer wird in das Grundbuch eingetragen?

Der Erbe wird als neuer Eigentümer in das Grundbuch eingetragen.

Bei einer Mehrheit von Erben entsteht mit Eintritt des Erbfalls von Gesetzes wegen eine Erbengemeinschaft. Es werden daher alle Mitglieder der Erbengemeinschaft im Grundbuch eingetragen.

Neben dem Erben bzw. den Erben wird gegebenenfalls auch die Vor- und Nacherbschaft sowie die Testamentsvollstreckung von Amts wegen eingetragen.

Wird abweichend davon seitens der Erben eine andere Eintragung gewünscht, soll z.B. nur einer der Miterben oder ein Vermächtnisnehmer als Eigentümer eingetragen werden, bedarf es zusätzlich einer entsprechenden Auflassung oder Erbanteilsübertragung. Diese muss vor einem Notar erklärt und dem Grundbuchamt überreicht werden. (vgl. hierzu auch die Hinweise „Wann kann die Berichtigung des Grundbuches unterbleiben?“).

Was kostet die Berichtigung aufgrund Erbfolge?

Wird der Antrag auf Grundbuchberichtigung innerhalb von **2 Jahren ab dem Sterbefall** (= Todestag) gestellt, erfolgt die Grundbuchberichtigung **gebührenfrei**.

Die gleiche Gebührenfreiheit gilt, wenn sich eine Erbengemeinschaft in einer notariellen Urkunde über die Verteilung des Grundbesitzes untereinander einigt und die Eintragung der neuen Eigentumsverhältnisse innerhalb der 2-Jahres-Frist beantragt. Das gilt jedoch nur, wenn die Grundbuchberichtigung bis dahin noch nicht erfolgt ist (vgl. hierzu auch die Hinweise „Wann kann die Berichtigung des Grundbuches unterbleiben?“).

Nach Ablauf der 2-Jahres-Frist entsteht eine volle Gebühr aus dem Wert des geerbten Anteils am Grundbesitz im Zeitpunkt der Antragstellung (nicht des Erbfalls). Zusätzlich wird eine Katasterfortführungsgebühr erhoben.

Beispiel:

Wert: 250.000 € = ca. 700 € Kosten

Wert: 500.000 € = ca. 1.200 € Kosten

Wert: 750.000 € = ca. 1.700 € Kosten

Wann kann die Berichtigung des Grundbuches unterbleiben?

Sollen nur einzelne Miterben künftig Eigentümer der Immobilie sein, bedarf es zunächst einer entsprechenden, notariell beurkundeten Erklärung, zum Beispiel einer Erbanteilsübertragung oder eines Erbauseinandersetzungsvertrages. Geschieht dies zeitnah nach dem Anfall der Erbschaft, kann in diesen Fällen auf eine Grundbuchberichtigung (= Eintragung aller Erben in Erbengemeinschaft) verzichtet werden.

Dies gilt auch, wenn das Eigentum an der Immobilie zeitnah auf einen Vermächtnisnehmer übertragen werden soll.

Eine vorherige Berichtigung des Grundbuches wäre auch dann nicht nötig, wenn die Immobilie vom Erben in absehbarer Zeit verkauft wird, allerdings nur dann, wenn der Käufer des Grundstücks den Kaufpreis nicht durch ein Bankdarlehen finanziert.