Freie Hansestadt Bremen

Grundbuchamt - Erbfolge im Grundbuch

-
-

Mit dem Tod eines Eigentümers wird das Grundbuch unrichtig. Die Erben bzw. ggf. der Testamentsvollstrecker sind verpflichtet, die Grundbuchberichtigung zu beantragen und alle Unterlagen für den Nachweis der Erbfolge zu beschaffen.

Basisinformationen

Mit dem Erbfall wird das Grundbuch unrichtig. Jeder Erbe ist zur sofortigen Grundbuchberichtigung und zur Beschaffung der notwendigen Nachweise verpflichtet. Zur Durchsetzung dieser Verpflichtung kann das Grundbuchamt das Zwangsverfahren einleiten.

Voraussetzungen

Das Grundbuch ist durch den Tod eines (Mit-)Eigentümers unrichtig geworden.

Ablauf

Der Alleinerbe oder einer der Miterben muss einen (formlosen) Antrag auf Grundbuchberichtigung stellen. Wurde Testamentsvollstreckung angeordnet, stellt der Testamentsvollstrecker in der Regel den Antrag.

Die Antragstellung erfolgt entweder:

- persönlich in der Rechtsantragstelle des Grundbuchamtes (Öffnungszeiten von 09:00 bis 12:30 Uhr)

oder

- schriftlich beim Grundbuchamt

Eine Antragstellung **telefonisch oder per E-Mail ist nicht möglich**.

Nach Eingang des Grundbuchberichtigungsantrages prüft der/die Rechtspfleger/in die eingereichten Unterlagen und den Inhalt des Antrags auf Vollständigkeit und erforderliche Form.

Sollten weitere Nachweise erforderlich sein, erhält der/die Antragsteller/in Nachricht und ist zur Beschaffung verpflichtet.

Die Anordnung einer Testamentsvollstreckung oder einer Nacherbfolge sind von Amts wegen mit der Erbfolge in das Grundbuch einzutragen.

Ist die Eintragung der neuen Eigentumsverhältnisse im Grundbuch erfolgt, erhalten alle Erben sowie ggf. Nacherben und Testamentsvollstrecker Nachricht darüber.

Weitere Hinweise

Bei der Erbfolge handelt es sich um eine sog. Gesamtrechtsnachfolge.

Das bedeutet zum Beispiel, dass

1. mehrere Erben eine Erbengemeinschaft bilden und auch nur als solche im Grundbuch eingetragen werden können. Die jeweiligen Anteile an der Erbengemeinschaft werden nicht eingetragen.
2. eine in einem Testament vorgenommene „Übertragung“ eines einzelnen Nachlassgegenstandes – z.B. eines Grundstückes – nicht direkt im Grundbuch eingetragen werden kann. Hierzu bedarf es zunächst einer förmlichen Übertragung von dem oder den Erben auf den Begünstigten.

War der Verstorbene als Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts im Grundbuch eingetragen, richtet sich insofern das neue Eigentumsverhältnis nach dem Inhalt des Gesellschaftsvertrages.

Hierzu ist ggf. rechtliche Beratung in Anspruch zu nehmen, Die Mitarbeiter des Grundbuchamtes sind zu einer Rechtsberatung nicht befugt.

Informationen zur Grundsteuerreform 2022

Seitens des Grundbuchamts wird ausschließlich ein Grundbuchauszug an die Eigentümer versandt, da darin alle Angaben enthalten sind, die das Grundbuchamt diesbezüglich zuliefern kann. Für darüber hinausgehende Fragen zum Thema wird auf die Homepage des Senators für Finanzen verwiesen. Dort werden ausführliche Informationen bereitgestellt.

Wichtig: Die Wohnflächenberechnung erfolgt nicht durch das Grundbuchamt, da sich diese Information nicht aus dem Grundbuch ergibt!

Benötigte Unterlagen

- Antrag

  Schriftlich, aber formlos möglich (es ist z. B. keine notarielle Unterschriftsbeglaubigung erforderlich).

  Eine e-Mail wahrt nicht die Schriftform.

- Nachweis der Erbfolge

  Die Erbfolge wird durch einen **Erbschein** in Ausfertigung nachgewiesen (eine einfache Kopie oder eine beglaubigte Abschrift ist nicht ausreichend), wenn die gesetzliche Erbfolge eingetreten ist oder die Erbfolge auf einem handschriftlichen Testament beruht.

  Ein **Testament** kann nur dann als Erbnachweis ausreichen, wenn es**in öffentlicher Urkunde** enthalten ist. Dann ist dieses zusammen mit der Niederschrift über die Eröffnung in beglaubigter Abschrift vorzulegen. Ist die Erbfolge darin nicht eindeutig geregelt, kann vom Grundbuchamt die Vorlage eines Erbscheins verlangt werden.

  Einen Erbschein beantragen Sie bitte beim zuständigen Nachlassgericht. Informationen hierzu finden Sie in den Dienstleistungsbeschreibungen des Nachlassgerichts.
  Besonderheiten bestehen, wenn der/die Verstorbene als Gesellschafter bürgerlichen Rechts oder mit dem Ehegatten/der Ehegattin in Gütergemeinschaft eingetragen ist. Hierzu lassen Sie sich ggf. bitte gesondert rechtlich beraten.

Zuständige Stellen

- **Amtsgericht Bremen -Grundbuchamt**

  - +49 421 36157600
  - +49 421 49657600
  - Hans-Böckler-Straße 50, 28217 Bremen
  - Website
  - grundbuchamt@amtsgericht.bremen.de

- **Amtsgericht Bremen-Blumenthal**

  - +49 421 361 7714
  - +49 421 361 7302
  - Landrat-Christians-Straße 67, 28779 Bremen
  - Website
  - office@amtsgericht-blumenthal.bremen.de

- **Amtsgericht Bremerhaven**
  - (0471) 596 13680
  - (0471) 596 13696
  - Nordstraße 10, 27580 Bremerhaven
  - Website
  - office@amtsgericht-bremerhaven.bremen.de
  - Rechtssichere E-Kommunikation mehr

Formulare

- **Antrag auf Grundbuchberichtigung nach Erbfall (pdf, 806.1 KB)**

Gebühren / Kosten

Nach Ablauf der 2-Jahres-Frist entsteht für die Eintragung des Eigentumswechsels eine 1,0 Gebühr nach der Gebührentabelle B des GNotKG aus dem Wert des geerbten Grundbesitzes im Zeitpunkt der Antragstellung (nicht des Erbfalls).

Beispiel:
Wert des Grundstücks: 100.000 € = 273 € Gebühr
Wert des Grundstücks: 500.000 € = 935 € Gebühr

Zusätzlich wird eine Katasterfortführungsgebühr erhoben. Diese beläuft sich auf 35% der Gebühr für den Eigentumswechsel.

Beispiel:
Wert des Grundstücks: 100.000 € = 95,55 € (35% von 273 €)
Wert des Grundstücks: 500.000 € = 327,25 € (35% von 935 €)

Fristen & Bearbeitungsdauer

Welche Fristen sind zu beachten?

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

Die gleiche Gebührenfreiheit gilt, wenn sich eine Erbengemeinschaft in einer notariellen Urkunde auseinandersetzt und innerhalb der 2-Jahres-Frist die Eintragung der neuen Eigentumsverhältnisse beim Grundbuchamt beantragt. Das gilt jedoch nur, wenn noch nicht die Grundbuchberichtigung erfolgt ist.

Die 2-Jahres-Frist ist eine Ausschlussfrist.
Sie kann nicht verlängert werden. Der Antrag auf Grundbuchberichtigung kann zur Wahrung der Frist gestellt werden, auch wenn der Erbnachweis noch nicht vorliegt.

Rechtsgrundlagen

- Grundbuchordnung
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Häufige Fragen

Im Testament steht, dass ich das Haus bekommen soll. Was muss ich jetzt machen?

Eine Eintragung als neuer Eigentümer kann nicht auf Grundlage des Testaments erfolgen. Die Erben müssen den Grundbesitz zunächst auf Sie in einer notariellen Urkunde übertragen. Wenden Sie sich hierzu gemeinsam mit dem/den Erben an einen Notar.

Das gilt auch dann, wenn der/die Verstorbene verfügt hat, dass ein Erbe das eine Haus und der andere Erbe ein anderes Haus erhalten soll (Teilungsanordnung). Auch dann müssen die Erben sich den Grundbesitz jeweils zu Alleineigentum übertragen.

Im Grundbuch ist jemand als Vorerbe eingetragen. Was bedeutet das, wenn diese Person stirbt?

Spätestens mit dem Tod des Vorerben ist zu prüfen, ob und in welchem Umfang die Nacherbfolge eingetreten sein. Es ist dann ggf. kein Erbnachweis nach dem eingetragenen Eigentümer (=Vorerbe) erforderlich, sondern vielmehr nach dem ursprünglichen Erblasser. Lassen Sie sich hierzu ggf. rechtlich beraten.

Beide Elternteile sind mittlerweile verstorben, im Grundbuch stehen aber immer noch beide als Eigentümer. Welche Unterlagen werden gebraucht und welche Kosten entstehen ?

Für jeden Erbfall sind die entsprechenden Nachweise über die Erbfolge vorzulegen. Hinsichtlich der Kosten ist bei mehreren aufeinanderfolgenden Erbfolgen jeder Sterbefall gesondert zu betrachten.

Beispiel: Eheleute sind zu je ½ im Grundbuch eingetragen. Ehemann verstirbt 2005 – eine Grundbuchberichtigung wird nicht beantragt. Die Ehefrau verstirbt 2019. Wird erst im Jahr

2020 die Grundbuchberichtigung nach beiden Sterbefällen beantragt, so ist nur die Eintragung der Erbfolge nach der Ehefrau aus dem Jahr 2019 gebührenfrei.

Aktualisiert am 31.01.2025