

MERKBLATT

Grundbuchberichtigung nach Erbfall

Die Grundbuchämter sollen kraft Gesetzes nach Bekanntwerden des Todes eines eingetragenen Eigentümers auf die Berichtigung des Grundbuchs und die Einreichung der dazu erforderlichen Unterlagen hinwirken. Falls die Beteiligten (Erben, Testamentsvollstrecker usw.) ihre Pflichten zur Mitwirkung nicht erfüllen, ist das Grundbuchamt zu Zwangsmaßnahmen (Festsetzung von Zwangsgeld) befugt.

Die Berichtigung des Grundbuchs erfolgt auf Antrag eines Erben, soweit Testamentsvollstreckung angeordnet ist, auf Antrag des Testamentsvollstreckers. Bei Erbengemeinschaften reicht der Antrag eines Miterben aus.

Es muss durch öffentliche bzw. öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen werden, dass der Erbe Rechtsnachfolger des eingetragenen Eigentümers geworden ist. Dieser Nachweis kann geführt werden durch:

- Ausfertigung (keine beglaubigte Abschrift!) des Erbscheins oder
- beglaubigte Ablichtung eines notariellen Testaments oder Erbvertrages nebst Eröffnungsprotokoll. Ein privatschriftliches Testament reicht zur Grundbuchberichtigung nicht aus; in diesem Fall ist ein Erbschein beim Nachlassgericht zu beantragen.

Diese Unterlagen werden den Erben vom zuständigen Nachlassgericht übersandt. Nachlassgericht ist das Amtsgericht, in dessen Bezirk der Erblasser seinen letzten Wohnsitz hatte. Falls der Erbschein erst beantragt werden muss, kann der Antrag bei einem Notar oder zu Protokoll der Geschäftsstelle eines Amtsgerichts – Nachlassgericht – beurkundet werden. Bitte beachten Sie die Sprechzeiten des Amtsgerichts Essen.

Sofern das zuständige Nachlassgericht und das Grundbuchamt zum selben Amtsgericht gehören, muss der Erbschein bzw. die Verfügung von Todes wegen nicht vorgelegt werden. Eine Bezugnahme auf die Nachlassakten (Angabe des Geschäftszeichens des Nachlassgerichts) genügt.

Die Grundbuchberichtigung (nicht die Erbscheinserteilung bzw. Eröffnung der Verfügung von Todes wegen) ist gebührenfrei, soweit ein Berichtigungsantrag binnen zwei Jahren ab dem Erbfall (Todestag) bei dem Grundbuchamt eingereicht wird. Wird der Antrag später gestellt, ist zur Kostenberechnung der Verkehrswert (geschätzter Verkaufswert) des betroffenen Grundbesitzes anzugeben.

Das Grundbuchamt wird aufgrund Ihres Antrages das Grundbuch entsprechend der nachgewiesenen Erbfolge berichtigen. Bei einer Mehrheit von Erben werden sämtliche Miterben als Eigentümer in Erbengemeinschaft – ohne Angabe der Erbquoten – eingetragen.

Wünschen die Erben eine davon abweichende Eintragung, z. B. aufgrund eines Vermächtnisses, einer Teilungsanordnung des Erblassers oder einer beabsichtigten Erbauseinandersetzung (d.h. Aufteilung des Nachlasses), müssen die Erben entsprechende Erklärungen (Auflassung o.a.) von einem Notar beurkunden lassen.

Eine Grundbuchberichtigung ist nicht erforderlich, sofern das mit dem Erbfall entstandene Eigentum am Nachlassgrundstück in absehbarer Zeit aufgrund Verkaufs, Übertragung (Schenkung) oder Erbauseinandersetzung verändert werden soll. In diesem Fall wird jedoch um Unterrichtung des Grundbuchamtes zügig nach Eintritt des Erbfalls gebeten, damit überflüssiger Schriftverkehr vermieden werden kann.

Soweit Sie weitere Fragen haben, können Sie sich selbstverständlich an das Grundbuchamt des Amtsgerichts Essen wenden.

Im Falle einer Grundbuchberichtigung aufgrund Erbfolge (ohne zusätzliche, notariell zu beurkundende Erklärungen) können Sie den Antrag auf Grundbuchberichtigung (Erbfolge) nutzen, den Sie im Service-Bereich dieser Homepage finden.