

## Informationen für Grundstückseigentümer, Erwerber und Notare

### zur Bereinigung von Grundstücksverhältnissen

Nach dem Ergebnis von Vermessungen entstehen oft Grundstücke, welche als räumlich zusammenhängende wirtschaftliche Einheit aus mehreren Flurstücken bestehen. Es ist zur übersichtlichen Führung von Grundbuch und Liegenschaftskatasters sinnvoll, dass das gesamte Grundstück auch unter nur einer laufenden Nummer im Bestandsverzeichnis eines Grundbuchs geführt wird - erst damit handelt es sich auch um ein Grundstück im Rechtssinne. Hierzu ist von den Eigentümern ggf. ein Antrag zu stellen.

Es sind im Wesentlichen zwei Fälle zu unterscheiden:

1. Wenn das bereits bestehende Grundstück und das zu übertragende Grundstück in Abteilung III des Grundbuchs unbelastet oder diese gleichmäßig belastet sind, sollte bei Abschluss des Kauf- oder Tauschvertrages gleichzeitig ein **Vereinigungsantrag gemäß § 890 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch** gestellt werden (*Mehrere Grundstücke können dadurch zu einem Grundstück vereinigt werden, dass der Eigentümer sie als ein Grundstück in das Grundbuch eintragen lässt.*). Soweit dabei zusätzlich noch eine Teilung von Grundstücken erforderlich wird, kann dies mit beantragt werden (**§ 19 Baugesetzbuch**: *Die Teilung eines Grundstücks ist die dem Grundbuchamt gegenüber abgegebene oder sonst wie erkennbar gemachte Erklärung des Eigentümers, dass ein Grundstücksteil grundbuchmäßig abgeschrieben und als selbständiges Grundstück oder als ein Grundstück zusammen mit anderen Grundstücken oder mit Teilen anderer Grundstücke eingetragen werden soll.*).
2. Wenn jedoch das bereits bestehende Grundstück in Abt. III des Grundbuchs belastet ist und das zu übertragende Grundstück lastenfrei übertragen wird, sollte sofort bei Abschluss des Kauf- oder Tauschvertrages die **Bestandteilszuschreibung (§ 890 Abs. 2 BGB)** beantragt werden (*Ein Grundstück kann dadurch zum Bestandteil eines anderen Grundstücks gemacht werden, dass der Eigentümer es diesem im Grundbuch zuschreiben lässt.*). Nach §§ 1131, 1192 Abs. 1, 1199 Abs. 1 BGB erstrecken sich dabei bestehende Hypotheken bzw. Grund- oder Rentenschulden auf das zugeschriebene Grundstück.

### Wie und wo ist der Antrag zu stellen?

Die Anträge an das zuständige Grundbuchamt sollten möglichst gemeinsam mit dem Abschluss eines notariell beurkundeten Kauf- oder Tauschvertrages gestellt werden. Sie können eigentümerseits selber auch im Nachhinein gestellt werden, wobei sie aber mit einer Beglaubigung der Unterschrift beim Grundbuchamt eingereicht werden müssen. Die Beglaubigung kann beim Notar Ihres Vertrauens erfolgen; dies kostet eine nur kleine Gebühr. Vereinigungsanträge können auch von den Leitern und einigen Mitarbeitern des örtlich zuständigen Vermessungsamtes beglaubigt werden.

## **Verschmelzung der Flurstücke**

Nach erfolgter grundbuchlicher Vereinigung oder Bestandteilszuschreibung wird seitens des örtlich zuständigen Vermessungsamtes die [Verschmelzung der Flurstücke im Liegenschaftskataster](#) zu nur noch einem Flurstück vorgenommen, soweit dieses möglich ist. Verschmelzung ist die Zusammenfügung von zwei oder mehr örtlich zusammen liegenden Flurstücken zu nur noch einer Buchungseinheit durch Aufhebung bedeutungslos gewordener Flurstücksgrenzen.

### **Was kostet das?**

Wenn die Anträge im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Kauf- oder Tauschvertrages gestellt werden, informiert Sie der Notar über evtl. Mehrkosten. Die Unterschriftsbeglaubigung eines selbst gestellten Antrags kostet beim Notar eine kleine Gebühr. Die Unterschriftsbeglaubigung (von Anträgen auf Vereinigung/Teilung) durch das Vermessungsamt ist gebührenfrei, wenn örtlich und wirtschaftlich einheitliche Grundstücke hergestellt werden sollen.

Die grundbuchliche Vereinigung oder Bestandteilszuschreibung ist nach dem Gerichts- und Notarkostengesetz kostenfrei, wobei dazu jedoch eine (ebenfalls kostenfreie) Bescheinigung des Vermessungsamtes über die örtliche und wirtschaftliche Einheit des Grundstücks beigefügt werden muss ([Gerichts- und Notarkostengesetz - Kostenverzeichnis, Nr. 14160 Nr. 3](#)). Sie sollten daher Ihre Anträge immer über das Vermessungsamt an das Grundbuchamt senden.

Die abschließende Verschmelzung von Flurstücken ist ebenfalls gebührenfrei. Sollten Ihnen durch die vorgeschlagenen Maßnahmen sonstige Kosten entstehen (z.B. Fahrtkosten, Porto, Notargebühren), können diese nicht vom Land Berlin ersetzt werden.

### **Welche Vorteile ergeben sich?**

Durch eine rechtzeitige Vereinigung oder Bestandteilszuschreibung im Grundbuch und anschließende Verschmelzung der Flurstücke im Liegenschaftskataster erreichen Sie zunächst eine Übersichtlichkeit Ihrer Grundstücksverhältnisse. Bei allen weiteren Vermessungen der Grenzen Ihres Grundstücks reduzieren sich die Vermessungskosten, da mit der Verschmelzung nicht benötigte Grenzen weggefallen sind.

Es lassen sich auch z. B. spätere Nachverpfändungen von Grundschulden vermieden werden. In Baugenehmigungsverfahren können kostenpflichtige Vereinigungsbaulasten vermieden werden, bei bereits erfolgter Vereinigung oder Bestandteilszuschreibung ergibt sich eine beschleunigte Bearbeitung. Auch beugt man der Gefahr vor, dass bei späteren Rechtsgeschäften kleinere Splitterflurstücke verwechselt oder übersehen werden.

Bitte legen Sie diese Hinweise bei anstehenden Beurkundungen auch Ihrem Notar vor.