

Informationen zu Unschädlichkeitszeugnissen

Was sind Unschädlichkeitszeugnisse?

Der Zweck eines Unschädlichkeitszeugnisses ist es, die lastenfreie Veräußerung kleiner Trennstücke zu ermöglichen. Sofern bei der Abtrennung von kleineren Teilflächen eines Grundstücks Belastungen mit Hypotheken oder Reallasten bestehen, kann in Berlin mit einem Unschädlichkeitszeugnis eine schulden- und lastenfreie Abschreibung erreicht werden. Durch behördliches Zeugnis wird damit festgestellt, dass die Rechtsänderung für die Berechtigten unschädlich ist.

Das Unschädlichkeitszeugnis ersetzt die Pfandhaftentlassungserklärung der Hypotheken- und Realgläubiger bei der Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück bzw. dem Austausch von Rechten zwischen Grundstücken. Im Unschädlichkeitszeugnis wird bescheinigt, dass der Abverkauf, der Austausch oder die unentgeltliche Abtretung einer Teilfläche aus einheitlich belastetem Grundbesitz die in Betracht kommenden Interessenten (Beteiligten) nicht schädigt. Ein Unschädlichkeitszeugnis kann nur erteilt werden, wenn eine Teilfläche von einer Hypothek (rsp. Grund- oder Rentenschuld) oder Reallast freigestellt werden soll: Die Teilfläche soll im Allgemeinen 15% der Fläche und 10% des Werts des belasteten Grundbesitzes nicht übersteigen (zu betrachten ist dabei die Gesamtheit der belasteten Grundstücke als Hauptgrundstück).

Gesetzliche Grundlagen für Unschädlichkeitszeugnisse

Gesetzliche Grundlagen sind in Berlin - je nach Fallgestaltung -

- das [Gesetz betreffend den erleichterten Abverkauf kleiner Grundstücke vom 3. März 1850](#) (GS 145, GVBl. Sb. I 403-1),
- das [Gesetz über den erleichterten Austausch einzelner Parzellen von Grundstücken vom 27. Juni 1860](#) (GS 384, GVBl. Sb. I 403-2)

oder

- das [Gesetz betreffend die Erleichterung unentgeltlicher Abtretungen einzelner Gutsteile oder Zubehörstücke zu öffentlichen Zwecken vom 15. Juli 1890](#) (GS 226, GVBl. Sb. I 403-3),

jeweils in Verbindung mit Art. 19 des [Preußischen Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20. September 1899](#) (PrGS 177, GVBl. Sb. I 400-1) und dem [Ersten Rechtsbereinigungsgesetz vom 24. November 1961](#) (GVBl. S. 1647) sowie der sich daraus ergebenden Fassungen, wie sie in der Sammlung des in Berlin geltenden preußischen Rechts 1806 - 1945 veröffentlicht sind (GVBl. Sonderband I).

Diese Gesetze stellen nach Art. 120 [Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche \(EGBGB\)](#) landesgesetzliche Vorschriften dar, die eine Ausnahme von dem im Grundstücksrecht geltenden Bewilligungsgrundsatz gem. §§ 875, 876 [Bürgerliches Gesetzbuch \(BGB\)](#) ermöglichen.

Wozu dienen Unschädlichkeitszeugnisse?

Unschädlichkeitszeugnisse dienen zur Vorlage beim Grundbuchamt, damit kleine Trennstücke lastenfrei auf ein neues Grundbuchblatt abgeschrieben werden können. Ein Unschädlichkeitszeugnis bezieht sich nicht auf öffentliche Lasten, z.B. die Grundsteuer oder die Erschließungsbeitragspflicht, und kann auch nicht für Grunddienstbarkeiten oder andere Belastungen in der Abteilung II des Grundbuchs erteilt werden (beantragen Sie dazu ggf. eine Nichtbetroffenheitsbescheinigung bzw. Nichterstreckungsbescheinigung).

Wo stelle ich den Antrag?

Zuständige Behörde ist nach dem Wortlaut der Gesetze die Auseinandersetzungsbehörde, die es als behördliche Institution im 19. Jahrhundert gab. Die Aufgabe der Erteilung von Unschädlichkeitszeugnissen wird heute in Berlin von dem jeweils örtlich zuständigen Vermessungsamt, das für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständig ist, wahrgenommen. Richten Sie Ihren Antrag daher an das Vermessungsamt des Bezirks, in dem das Grundstück liegt.

Wie stelle ich den Antrag?

Den Antrag auf Erteilung eines Unschädlichkeitszeugnisses kann jeder stellen, der an der Feststellung der Unschädlichkeit ein berechtigtes Interesse darlegt. Folgende Unterlagen sind zur Bearbeitung vorzulegen:

- notarielle Verträge über Verkauf, Austausch oder Abtretung
- aktueller Grundbuchauszug
- zustellfähige Adressen aller Eigentümer (lt. Abt. I des Grundbuchs) und Gläubiger von Reallasten (lt. Abt. II) bzw. von Hypotheken resp. Grund- oder Rentenschulden (lt. Abt. III des Grundbuchs)
- Lageplan oder Auszug aus der Flurkarte mit Darstellung der betroffenen Teilfläche
- Gutachtliche Äußerung über den Wert des Trennstücks (soweit vorliegend)
- Aktueller Vereins- oder Handelsregisterauszug (nur bei Vereinen/Firmen)

Ein amtliches Unschädlichkeitszeugnis wird nur subsidiär erteilt, d.h. wenn eigene Bemühungen um eine privatrechtliche Pfandhaftentlassungserklärung erfolglos bleiben. Bei Antragstellung ist daher darzulegen, welche eigenen Bemühungen erfolgt sind und warum diese erfolglos geblieben sind.

Was kosten Unschädlichkeitszeugnisse?

Die Erteilung von Unschädlichkeitszeugnissen ist gebührenpflichtig ([Vermessungsgebührenordnung](#), Tarifstelle 1002: 156,00 €, zzgl. 7,45 € je beantragter Mehrausfertigung).