

Gebührenbefreiung bei dringendem Wohnbedürfnis

Zusatz zur Nebenkostenübersicht für den Zeitraum bis 30.6.2026

Mit 18.4.2024 hat der Gesetzgeber eine zeitlich begrenzte Ausnahme von den Grundbuchseintragungsgebühren beschlossen und veröffentlicht. Diese Begünstigung gilt unter den nachstehenden Voraussetzungen:

1. Sachlicher Geltungsbereich

Die **Befreiung** umfasst die **Eintragungsgebühr** für Erwerbsvorgänge in Bezug auf **Eigentum, Baurechte und Pfandrechte** samt dazugehörigen Anmerkungen bzw. Vormerkungen gemäß Tarifpost 9 lit. b des Gerichtsgebührengesetzes.

2. Inhaltliche Voraussetzungen

Die Befreiung kann nur genutzt werden, wenn folgende Punkte erfüllt sind:

- a) Die beantragte Eintragung beruht auf einem entgeltlichen Geschäft (typischerweise ein Kaufvertrag).
- b) Bei Einverleibung, Vormerkung oder Anmerkung eines Eigentums- oder Baurechtserwerbs muss das bestehende oder geplante Gebäude der Deckung eines dringenden Wohnbedürfnisses des Erwerbers dienen.
- c) Bei Pfandrechten gilt: Mehr als 90 % des durch das Pfandrecht gesicherten Kreditbetrags müssen entweder für den Ankauf einer Liegenschaft bzw. eines Bauwerks oder für Errichtung bzw. Sanierung einer Wohnstätte verwendet werden. Eine Wohnstätte liegt vor, wenn sie dem dringenden Wohnbedarf des Eigentümers dient.

3. Zeitliche und formelle Anforderungen

Die Gebührenbefreiung steht nur dann zu, wenn folgende Bedingungen eingehalten werden:

- a) Das zugrunde liegende Rechtsgeschäft wurde nach dem 31.3.2024 abgeschlossen.
- b) Der Antrag auf Eintragung trifft nach dem 30.6.2024, jedoch vor dem 1.7.2026 beim Grundbuchsgericht ein.
- c) Wird vor dem 1.7.2026 eine Vormerkung vorgenommen, bleibt die Begünstigung auch dann erhalten, wenn die Anmerkung der Rechtfertigung erst nach dem 30.6.2026 eingebracht wird.
- d) Wird die Rangordnung für ein Pfandrecht vor dem 1.7.2026 angemerkt, kann die Begünstigung ebenfalls genutzt werden, wenn die tatsächliche Eintragung des Pfandrechts im Rang dieser Anmerkung nach dem 30.6.2026 erfolgt.

e) Bei Einverleibung von Mindestanteilen samt Wohnungseigentum gilt die Begünstigung auch dann, wenn die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum (§ 40 Abs. 4 WEG) vor dem 1.7.2026 erfolgt, die eigentliche Einverleibung jedoch erst danach im Rang dieser Anmerkung einlangt.

f) Die Inanspruchnahme der Befreiung erfolgt mit dem Grundbuchsanzug bzw. spätestens mittels Vorstellung gegen einen Zahlungsauftrag unter Hinweis auf § 25a GGG.

4. Höchstgrenzen

Die Befreiung gilt nur bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 Euro. Bei mehreren Pfandrechten, die die Voraussetzungen erfüllen, werden die Bemessungsgrundlagen zusammengerechnet. Für Beträge über dieser Grenze fallen reguläre Eintragungsgebühren an. Ab einer Bemessungsgrundlage von 2.000.000 Euro entfällt die Gebührenbefreiung vollständig.

5. Nachweise und Fristen

Für die Inanspruchnahme der Befreiung ist das dringende Wohnbedürfnis nachzuweisen – in der Regel durch:

- Hauptwohnsitzmeldung an der betroffenen Adresse und
- Nachweis, dass die bisherige Wohnstätte aufgegeben wurde (Abmeldung).

Die Unterlagen sind:

- bei bereits bezogener Wohnstätte gleichzeitig mit dem Grundbuchsanzug,
- ansonsten binnen drei Monaten ab Übergabe oder Fertigstellung,
- spätestens jedoch innerhalb von fünf Jahren nach Eintragung

dem Gericht vorzulegen. Auch Vormerkungen und Anmerkungen lösen diese Fünfjahresfrist aus.

Beim Pfandrecht ist zusätzlich eine Bestätigung des Kreditgebers über die Verwendung des Kreditbetrags beizulegen; diese muss gemeinsam mit dem Grundbuchsanzug eingebracht werden.

Hinweis: Wird die erforderliche Dokumentation nicht fristgerecht nachgereicht, fällt die Gebühr trotz Vorliegens der inhaltlichen Voraussetzungen nachträglich an.

6. Wegfall der Begünstigung nachträglich

Die Gebührenbefreiung geht verloren, wenn innerhalb von fünf Jahren nach Vorlage der Nachweise:

- das Eigentumsrecht übertragen wird (z. B. Verkauf, Schenkung, Vererbung), oder
- das dringende Wohnbedürfnis nicht mehr gegeben ist (z. B. Vermietung, Verpachtung, sonstige Überlassung).

Der Eintritt solcher Umstände ist dem Grundbuchsgericht binnen eines Monats mitzuteilen, inklusive aller Angaben, die für die Berechnung der Gebühren relevant sind.