



ZEITLICH BEGRENZTE GEBÜHRENBEFREIUNG BEI DRINGENDEM WOHNBEDÜRFNIS

Ergänzung zur Nebenkostenübersicht für die Zeit von 1.4.2024 bis 1.7.2026

Der Gesetzgeber hat am 18.4.2024 eine **vorübergehende Befreiung** von den unter B1) und B4) dargestellten Grundbucheintragungsgebühren der vorliegenden Nebenkostenübersicht festgelegt und veröffentlicht. Sie gilt unter nachstehend angeführten **Voraussetzungen**:

1. sachlicher Umfang

Die Befreiung gilt für die **Eintragungsgebühr** betreffend **Erwerb von Eigentumsrecht, Baurecht und Pfandrecht** sowie diesbezüglicher **Anmerkungen** bzw. Vormerkungen entsprechend der Tarifpost 9 litera b) des Gerichtsgebührengesetzes.

2. inhaltliche Voraussetzungen

Die Gebührenbefreiung kann nur in Anspruch genommen werden, wenn folgende inhaltlichen Voraussetzungen zutreffen:

- a) Die Eintragung erfolgt auf Grundlage eines **entgeltlichen Rechtsgeschäfts (insbesondere Kauf)**.
- b) Im Fall der Eintragung (Einverleibung, Vormerkung oder Anmerkung) betreffend Erwerb von Eigentumsrecht oder Baurecht dient das auf der Liegenschaft bereits errichtete oder noch zu errichtende Gebäude oder Bauwerk der Befriedigung eines **dringenden Wohnbedürfnisses** des **einzutragenden Eigentümers** (Wohnstätte).
- c) Im Falle der Eintragung betreffend Pfandrechte wird der durch ein Pfandrecht besicherte Betrag **zu mehr als 90 %** entweder zum **Erwerb** einer Liegenschaft bzw. eines Bauwerks oder zur **Errichtung** oder **Sanierung der Wohnstätte** auf der erworbenen Liegenschaft aufgenommen, wobei eine Wohnstätte vorliegt, wenn sie zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses des Eigentümers dient.

3. zeitliche und formelle Voraussetzungen

Die Gebührenbefreiung kann nur in Anspruch genommen werden, wenn folgende **zeitliche** und **formelle Voraussetzungen** erfüllt sind:

- a) Das **Rechtsgeschäft** wurde **nach dem 31.3.2024** abgeschlossen.
- b) Der **Antrag auf Eintragung** des jeweiligen Rechts langt **nach dem 30.6.2024**, jedoch vor dem 1.7.2026 beim Grundbuchsgericht ein.
- c) Erfolgt für ein einzutragendes Recht eine **Vormerkung vor dem 1.7.2026**, kann die Gebührenbefreiung auch in Anspruch genommen werden, wenn die Anmerkung der Rechtfertigung einer Vormerkung nach dem 30.6.2026 bei Gericht einlangt.
- d) Erfolgt für ein einzutragendes Pfandrecht die **Anmerkung der Rangordnung vor dem 1.7.2026**, kann die Gebührenbefreiung auch in Anspruch genommen werden, wenn die Eintragung des Pfandrechtes im Rang dieser Rangordnung nach dem 30.6.2026 bei Gericht einlangt.
- e) Erfolgt für die Einverleibung von Eigentum an einem Mindestanteil und von Wohnungseigentum die Anmerkung der **Einräumung von Wohnungseigentum** (gemäß § 40 Absatz 4 WEG)

vor dem 1.7.2026, kann die Gebührenbefreiung auch in Anspruch genommen werden, wenn die Einverleibung des Eigentums am Mindestanteil und des Wohnungseigentums im Rang dieser Anmerkung nach dem 30.6.2026 bei Gericht einlangt.

- f) Die Gebührenbefreiung wird **bei der Grundbuchseingabe**, spätestens anlässlich des Rechtsmittels (Vorstellung) gegen einen Zahlungsauftrag, unter Hinweis auf die Regelung des § 25a GGG **in Anspruch genommen**.

4. **Betragsmäßige Beschränkung**

Die Gebührenbefreiung besteht **bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 Euro**. Dabei sind die Bemessungsgrundlagen von mehreren Pfandrechten, die die Bedingungen der Befreiungsbestimmungen erfüllen, zusammenzurechnen.

In dem Ausmaß, in dem die Bemessungsgrundlage **über 500.000 Euro** liegt, sind Eintragungsgebühren **für diesen Anteil** zu entrichten.

Ab einer Bemessungsgrundlage **von 2 Millionen Euro und mehr entfällt** die Gebührenbefreiung gänzlich.

5. **Nachweise, Fristen**

Zur Inanspruchnahme der Gebühren ist das dringende Wohnbedürfnis durch **Vorlage der Hauptwohnsitzmeldung** (Anmeldung) an der Liegenschaftsadresse, auf der sich die Wohnstätte befindet, und durch **Vorlage eines Nachweises**, wonach die Wohnrechte an einer bisher zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten **Wohnstätte aufgegeben** (Abmeldung) wurden, zu erbringen.

Die **Nachweise** sind dem Grundbuch, wenn die Wohnstätte bereits bezogen wurde, **gleichzeitig** mit dem Grundbuchs Antrag, ansonsten innerhalb von **drei Monaten ab Übergabe** des Vertragsgegenstandes oder Fertigstellung der Wohnstätte, längstens aber innerhalb von **fünf Jahren nach Eintragung des Rechts**, vorzulegen. Die Frist von fünf Jahren wird auch durch Eintragung einer Vormerkung oder Anmerkung in Gang gesetzt.

Der Nachweis über die Verwendung des durch ein Pfandrecht besicherten Betrages ist durch eine **Bestätigung des Pfandgläubigers** zu erbringen, wobei diese Bestätigung gleichzeitig mit dem Grundbuchs Antrag in Vorlage zu bringen ist.

ACHTUNG! Werden **Nachweise nicht rechtzeitig** eingereicht, wird die Gebühr, auch wenn die inhaltlichen Voraussetzungen für die Gebührenbefreiung zutreffen, **nachträglich vorgeschrieben**.

6. **Nachträglicher Wegfall der Gebührenbefreiung**

Die **Gebührenbefreiung entfällt nachträglich**, wenn **innerhalb von fünf Jahren** ab Vorlage der Nachweise für das Vorliegen eines dringenden Wohnbedürfnisses das **Eigentumsrecht** an der betreffenden Liegenschaft oder dem Bauwerk **aufgegeben** (z.B. verkauft, vererbt, verschenkt) wird oder das **dringende Wohnbedürfnis** an der Wohnstätte (z.B. durch Vermietung, Verpachtung, Überlassung) **wegfällt**.

Umstände, die zum Wegfall der Gebührenbefreiung führen, sind dem Grundbuchsgericht innerhalb **eines Monats nach ihrem Eintritt anzuzeigen**, wobei mit dieser Anzeige die für die Gebührenermittlung relevanten Angaben zu machen sind.