

ANWALT- UND NOTARVEREIN DORTMUND E.V.

**Sonderrundschreiben
4/2016****Notarielle Tätigkeit in Grundbuchverfahren
beim Amtsgericht Dortmund**

Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen,

im Vorstand der Notarkammer wurden die Erhebungen im Bereich der Nachlass- und Registerverfahren ausgewertet. Die Erhebungen kamen beim Gericht und bei der Notarkammer sehr gut an.

Zusammen mit dem Präsidenten des Amtsgerichts, Herrn Heinrichs, und den betroffenen Richtern und Rechtspflegern bezüglich der Verbesserung der Zusammenarbeit im notariellen Bereich liegt nun auch die Stellungnahme der Grundbuchrechtspfleger vor.

Die Zusammenfassung ist beigefügt mit der Bitte, seitens der Notare hierzu Stellung zu nehmen und konkrete Verbesserungsvorschläge für die gerichtlichen Arbeitsabläufe zu machen.

Bitte senden Sie Ihre Stellungnahme per Email an:

neuvians@kanzlei-am-amtshaus.de

Mit freundlichen kollegialen Grüßen

Kai Neuvians, Vorstandsmitglied Anodo (Notarangelegenheiten)
Rechtsanwalt und Notar

Vorschläge zur Optimierung der Arbeitsabläufe zwischen den Notariaten und der Grundbuchabteilung des Amtsgerichts Dortmund

a)

Bitte auf die Vollständigkeit der Anträge achten

- hinsichtlich der Bezeichnung der betroffenen Grundbücher
- der Anträge selbst im Hinblick auf § 16 Abs. 2 GBO (z.B. Rangänderungen, Rechte im Zusammenhang mit Grundstücksübertragungen) und
- hinsichtlich der eingereichten Unterlagen (Unbedenklichkeitsbescheinigung, Vorkaufsrechtsbescheinigung der Gemeinde, Grundpfandrechtsbriefe, Verwalterzustimmungen nebst Nachweisen pp., Bewilligung der Eigentumsumschreibung durch den Notar)

und im Notarantrag im Einzelnen aufführen, welche Eintragungen beantragt werden. Solche Antragstellung ist für die Vorarbeiten durch den Grundbuchführer eindeutiger als die Eingabe „mit der Bitte um Vollzug“ oder „Erledigung der gestellten Anträge“.

Bei Grundschulden bitte die Eintragung der Erklärung gem. § 800 ZPO ausdrücklich beantragen, da in vielen Grundschuldbestellungsurkunden bestimmt ist, dass zwischen den Anträgen auf Eintragung der Grundschuld und der Unterwerfung gem. § 800 ZPO kein Vorbehalt im Sinne des § 16 Abs. 2 GBO besteht.

b)

In den Urkunden die für das Grundbuch relevanten Bereiche gesondert zusammenfassen, etwa durch die Formulierung:

„Ausschließliche dingliche, eintragungserhebliche Erklärungen für das Grundbuchamt“ und sofern zwischen den Anträgen keine Verknüpfung im Sinne von § 16 Abs. 2 GBO gewollt ist, dies ausdrücklich so formulieren.

c)

Vollmachten ausschließlich im Innenverhältnis beschränken und falls eine Beschränkung im Außenverhältnis doch gewollt ist, dies ausdrücklich vereinbaren. Die beschränkenden Vereinbarungen müssen dann **ohne** Änderung und vollständig, z.B. in die Grundschuldbestellungsurkunde übernommen werden.

d)

Bei einzutragenden Rechten (auch bei Erbbaurechten und bei Teilungen gem. WEG) muss in der Bewilligung deutlich bestimmt werden, welche Vereinbarungen tatsächlich als Inhalt des dinglichen Rechts eingetragen werden sollen.

e)

Bitte eine Zwischenverfügung erst erledigen, bevor weitere Anträge gestellt werden und eine Erledigung nicht mit neuen Anträgen verknüpfen.

f)

Dinge, die nichts miteinander zu tun haben möglichst nicht aus Kostengründen zusammen beurkunden (z.B. Abtretungen zu diversen Rechten in verschiedenen Grundbüchern).

g)

Bitte bei Rangbestimmungen vorab prüfen, ob der Rang auch zur Verfügung steht oder die vorerst rangbereite Eintragung ausdrücklich zulassen.

h)

Auf die Vorschriften des Beurkundungsgesetzes achten (insbesondere §§ 9 und 13a BeurkG) wenn auf andere Urkunden Bezug genommen wird, z. B. bei Teilungserklärungen hinsichtlich der Aufteilungspläne, bei Nachverpfändungen und nachträglichen Unterwerfungserklärungen gem. § 800 ZPO hinsichtlich der ursprünglichen Grundschuldbestellungsurkunde.

i)

Die Urkunden sollten auf Vollständigkeit und Übereinstimmung mit dem Grundbuch überprüft werden; wurden z. B. bei mehreren Berechtigten Anteilsverhältnisse angegeben, wurden eingetragene Verfügungsbeschränkungen beachtet.

j)

Bei großen Baugebieten sollte mit dem Bauträger geklärt werden, in welcher Konstellation die Grundstücke veräußert werden und vorab die Anlegung von Einzelgrundbüchern veranlasst werden.

k)

Testamentsvollstreckerzeugnisse und Bestellungen der Insolvenzverwalter, die dem Nachweis der Verfügungsbefugnis dienen, bitte bei Antragstellung im Hinblick auf § 878 BGB in Ausfertigung vorlegen.

l)

Bei Verfügungen von Vorerben und Testamentsvollstreckern sollten bereits in der Urkunde Angaben zur Entgeltlichkeit des Rechtsgeschäfts gemacht werden oder die Zustimmungen der betroffenen Erben/Nacherben/Vermächtnisnehmer beigelegt werden.

m)

Bitte beachten, dass genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte von Eltern, Vormündern, Pflegern und Betreuern nach dem FamFG erst mit Rechtskraft des Genehmigungsbeschlusses wirksam werden und dass die gerichtliche Genehmigung in der Regel für Kaufvertrag und Belastung gesondert einzuholen ist.

Ist die vertretene Partei als Veräußerer beteiligt, muss die Genehmigung nebst Nachweis des Zugangs an den Vertragspartner bereits zur Eintragung der Auflassungsvormerkung nachgewiesen werden. Der Zugangsnachweis kann durch eine Erklärung aufgrund Doppelvollmacht oder Zustellung durch den Gerichtsvollzieher im Auftrag des gesetzlichen Vertreters geführt werden.

n)

Bei Vorlage der Nachweise einer Verwalterbestellung bitte vorab prüfen, ob der Nachweis mit den erforderlichen notariell beglaubigten Unterschriften gem.

§§ 26 Abs. 3, 24 Abs. 6 WEG versehen ist.

o)

In Fällen, in denen ein besonderes Bedürfnis für die Sicherstellung des Kosteneingangs besteht, wird gebeten, hierfür durch Kostenbürgschaft oder ähnliche Maßnahmen vorab Sorge zu tragen.

Derartige Fälle sind **insbesondere** gegeben, wenn

- gegen einen Kostenschuldner Zwangsvollstreckungsmaßnahmen ergriffen wurden (Zwangshypotheken, Zwangsversteigerungs- oder Insolvenzvermerke),
- ein Kostenschuldner seinen Wohn- oder Geschäftssitz im Ausland hat.

p)

Bei Erbteilsübertragungs- oder Erbauseinandersetzungsverträgen ist eindeutig das Gewollte zum Ausdruck zu bringen:

- Erbteilsübertragungen können nur den gesamten Nachlass umfassen, sie können also weder einzelne Nachlassgegenstände ausnehmen noch sich auf einzelne Gegenstände beschränken; sie werden außerhalb des Grundbuchs durch dingliche Einigung (§ 398 BGB) wirksam, die Grundbucheintragung hat nur berichtigenden Charakter.
- (Teil-) Erbauseinandersetzungen beziehen sich auf einzelne Nachlassgegenstände; hier ist die Auflassung **von der Erbengemeinschaft** auf den Erwerber erforderlich.

Sind mehrere Erblasser vorhanden, ist genau zu bezeichnen auf welchen Nachlass sich das Rechtsgeschäft bezieht.

Entsprechendes gilt für BGB-Gesellschaften.

q)

Bei Scheidungsfolgeverträgen bitte angeben, ob die Ehe bereits geschieden ist. Ist dies der Fall, ist eine Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts vorzulegen.

r)

Da nach dem GNotKG der Rangrücktritt einer Erwerbsvormerkung kostenfrei ist, dürften sich Rangvorbehalte und Wirksamkeitsvermerke für Erwerbergrundpfandrechte inzwischen erübrigen.

s)

Bei Bescheinigungen gem. § 21 Abs. 1, 2 BNotO bitte immer das Datum der Registereinsicht angeben.

Auslegungsfragen zu Vollmachten können durch eine Vertretungsbescheinigung gem. § 21 Abs. III BNotO vermieden werden.

t)

Bei Grundpfandrechten im Rahmen von Abtretungen, Rangvorbehalten, Nachverpfändungen, nachträglichen Erklärungen gem. § 800 ZPO bitte auf die Angabe des Zinsbeginns achten

u)

Kaufverträge über Wohnungseigentum/Erbbaurechte möglichst erst nach Anlegung der Grundbücher beurkunden; soweit vorher beurkundet wird, bitte alle bis dahin existierenden Urkunden der Teilungserklärung/Erbbaurechtsbestellung gem. §§ 9, 13 bzw. 13 a BeurkG zum Inhalt des Kaufvertrages machen und dann nach Anlegung der Grundbücher eine beurkundete Erklärung der Parteien beifügen, dass der Kaufvertrag für den nunmehr in Dortmund Blatteingetragenen Grundbesitz gilt und dass alle dinglichen Erklärungen für diesen Grundbesitz gelten. Bei Änderung des Gegenstandes sollte vorsorglich eine neue Auflassung erklärt werden.

v)

Zur Löschung von Rückauflassungsvormerkungen aus Übertragungsverträgen reicht die Vorlage einer Sterbeurkunde des Berechtigten regelmäßig nur dann aus, wenn die Vormerkung auf die Lebenszeit des Berechtigten befristet ist oder wenn vereinbart wurde, dass sämtliche gesicherten Ansprüche einschließlich eines bereits geltend gemachten aber noch nicht erfüllten Anspruchs mit dem Tod erlöschen sollen.

In allen anderen Fällen sind zur Löschung die Löschungsbewilligungen der Erben des Berechtigten nebst dem Erbnachweis gem. § 35 GBO einzureichen.