

BDR , Bundesgeschäftsstelle, Am Fuchsberg 7, 06679 Hohenmölsen

Bundesministerium der Justiz

Berlin

Hohenmölsen, 8. November 2011

Bundesgeschäftsführer:

Mario Blödtner

Am Fuchsberg 7

06679 Hohenmölsen

**Stellungnahme zum Diskussionsentwurf für ein
Gesetz zur Einführung eines Datenbank-
grundbuchs (DaBaGG)**

Sehr geehrte Frau Bundesministerin,
sehr geehrte Damen und Herren,

«Bund Deutscher Rechtspfleger»

der Bund Deutscher Rechtspfleger möchte die Gelegenheit nutzen, sich zum Diskussionsentwurf für ein Gesetz zur Einführung eines Datenbankgrundbuchs zu äußern.

Tel 034441-24270

Fax 034441-24227

Handy 0178-3596592

post@BDR-online.de

www.bdr-online.de

Mit dem Gesetz zur Einführung eines Datenbankgrundbuchs soll der rechtliche Rahmen für die Einführung eines Datenbankgrundbuchs geschaffen werden. Dabei wird den Ländern die Möglichkeit eröffnet, das bestehende elektronisch geführte Grundbuch auf eine neue, strukturierte Datenhaltung umzustellen und somit als echte Datenbank zu führen.

Der Bund Deutscher Rechtspfleger steht diesem Ziel grundsätzlich aufgeschlossen gegenüber. Zu diversen beabsichtigten Regelungen möchten wir wie folgt Stellung nehmen:

Zu Artikel 1 (Grundbuchordnung)

Zu Nummer 1 (§ 2 GBO-E)

Wir stimmen zu, dass die Vorlage einer Bescheinigung über Tatsachen, die beim Grundbuchgericht offenkundig sind, nicht verlangt werden soll. Zu beachten ist aber, dass noch nicht in allen Bundesländern die Grundbuchgerichte online auf den Datenbestand des Liegenschaftskatasters und die aktuellen Flurkarten zugreifen können bzw. die Qualität leidet (vgl. zu Nr. 4 [§ 6a GBO-E]). Dies müsste im Zeitpunkt des Inkrafttretens des DaBaGG gewährleistet sein.

Hierzu siehe auch unten „Ausnahmslose Umsetzung des Prinzips: Ein Flurstück = ein Grundstück“

Zu Nummer 2 (§ 5 GBO-E)

Für § 5 Abs. 1 Nr. 1 GBO-E wird vorgeschlagen, die Fassung zu ändern:

„die Grundstücke hinsichtlich der Grundpfandrechte und Reallasten nicht oder mit denselben Rechten in einheitlicher Rangfolge belastet sind,“

Es erscheint zweckmäßiger, in § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 GBO-E direkt hineinzuschreiben, dass der Zwang zur Gleichbelastung nur bei Grundpfandrechten und Reallasten besteht, statt den umfangreichen Katalog der Rechte, bei denen das nicht gilt, erst aus der Gesetzesbegründung erkennen zu lassen.

Zudem siehe unten „Ausnahmslose Umsetzung des Prinzips: Ein Flurstück = ein Grundstück“

«Bund Deutscher Rechtspfleger»

Zu Nummer 3 (§ 6 GBO-E)

Hierzu siehe unten „Ausnahmslose Umsetzung des Prinzips: Ein Flurstück = ein Grundstück“

Zu Nummer 4 (§ 6a GBO-E)

Die Umsetzung dieser Vorschrift setzt voraus, dass die Grundbuchgerichte bundesweit die aktuellen Flurkarten online einsehen können und diese Einsichtnahme die bisherige Vorlage der Karte ersetzen kann.

Zumindest die Grundbuchgerichte in Sachsen-Anhalt können derzeit nicht online auf die aktuellen Flurkarten des Liegenschaftskatasters zugreifen. Aus Baden-Württemberg kommt die Mitteilung, dass die Karten online nur mit sehr schlechter Auflösung und nur mühsam zu entziffernden Flurstücksnummern einsehbar sind. Zeitlich und qualitativ gute Online-Zugriffsmöglichkeiten müssen daher gewährleistet sein, bevor die Kartenvorlage ersetzt werden kann. Dies müsste, ebenso wie der Zugriff auf den Datenbestand, an anderer Stelle gewährleistet werden.

Zu Nummer 6 (§ 8 GBO-E)

Hierzu siehe unten „Ausnahmslose Umsetzung des Prinzips: Ein Flurstück = ein Grundstück“

Zu Nummer 8 (§ 44 GBO-E)

Zu bevorzugen wäre die Fassung:

„Ist bisher der Wortlaut eines Rechts im Grundbuch eingetragen, so kann auch auf die bisherige Eintragung Bezug genommen werden, falls eine Bezugnahme auf die Bewilligung nicht möglich ist; dies steht einer Bezugnahme auf die Bewilligung gleich.“ Die Bezugnahme auf die Bewilligung ist stets vorzuziehen: einerseits wird dadurch die betreffende Notarurkunde direkt aus dem Grundbuch ersichtlich, andererseits eröffnet sich für das künftige elektronische Grundbuch die Möglichkeit, auf die Bewilligung zu verlinken, sobald diese erfasst ist.

Wenn auf eine „bisherige Eintragung Bezug genommen wird“, dann muss diese auch vorrätig gehalten werden.

Zu Nummer 9 (§ 46 GBO-E)

Die Aufhebung von § 46 Abs. 2 GBO wird zu einer Mehrarbeit der Grundbuchgerichte führen. Wo bisher keine Vermerke notwendig waren, müssen sie zukünftig angebracht werden. Diese Mehrarbeit muss hingenommen werden, weil die vorgeschlagene Regelung für den Bürger zu einer besseren Verständlichkeit und Nachvollziehbarkeit des Grundbuchinhaltes führt. Der erhöhte zeitliche Aufwand ist aber bei der Personalbedarfsberechnung zu berücksichtigen.

Anzumerken ist, dass die Rötung ohne Löschung auch weiterhin in den Fällen erfolgt, in denen der belastete Grundbesitz in ein anderes Grundbuch übertragen und das Recht daher im bisherigen Grundbuch gerötet, aber nicht gelöscht wird. Diese Fälle bleiben für den Uneingeweihten unklar.

Bei Teillöschungen (z. B. Löschung eines von mehreren Berechtigten eines Rechts) erscheint eine Vorgabe sinnvoll, ob diese in der Veränderungs- oder in der Löschungsspalte verlaubar werden soll. Die Praxis verfährt uneinheitlich. Im Hinblick darauf, dass solche Löschungen einer Inhaltsänderung näher kommen und diese inhaltlichen Teillöschungen in der Löschungsspalte eher irritieren, sprechen wir uns dafür aus, dass Teillöschungen grundsätzlich in den Veränderungsspalten erfolgen. Die §§ 10, 11 GBV sind entsprechend zu ändern:

§ 10 GBV:

(5) Die Spalte 5 ist zur Eintragung von Veränderungen der in den Spalten 1 bis 3 eingetragenen Vermerke bestimmt einschließlich *der Teillöschungen*, der Beschränkungen des Berechtigten in der Verfügung über

«Bund Deutscher Rechtspfleger»

ein in den Spalten 1 bis 3 eingetragenes Recht und des Vermerks nach § 9 Abs. 3 der Grundbuchordnung, wenn die Beschränkung oder der Vermerk nach § 9 Abs. 3 der Grundbuchordnung nachträglich einzutragen ist.

[„*der Teillöschungen*,“ wird eingefügt]

(6) In der Spalte 7 erfolgt die Löschung der in den Spalten 3 [und 5] eingetragenen Vermerke.

[„und 5“ entfällt]

§ 11 GBV:

(6) In der Spalte 7 erfolgt die Eintragung von Veränderungen der in den Spalten 1 bis 4 vermerkten Rechte, einschließlich *der Teillöschungen*, der Beschränkungen des Berechtigten in der Verfügung über ein solches Recht, wenn die Beschränkung erst nachträglich eintritt.

[„*der Teillöschungen*,“ wird eingefügt]

(7) In der Spalte 10 werden die in den Spalten 3, 4 [und 6, 7] eingetragenen Vermerke gelöscht. In Spalte 10 werden ferner Teillöschungen hinsichtlich des Nennwerts der Grundpfandrechte eingetragen.

[„und 6, 7“ entfällt]

[„*In Spalte 10 werden ferner Teillöschungen hinsichtlich des Nennwerts der Grundpfandrechte eingetragen.*“ wird angefügt]

Zu Nummer 10 (§ 49 GBO-E)

Hier wird die in § 874 BGB eröffnete Möglichkeit, abweichend von § 873 BGB nicht den gesamten Inhalt des Rechts ins Grundbuch einzutragen, sondern die Bezugnahme auf die Bewilligung genügen zu lassen, zur Sollvorschrift erklärt. Dies entspricht der Praxis, so dass gegen das Ziel dieser Regelung keine Bedenken bestehen. Jedoch wird vorgeschlagen, den Abs. 1 wie folgt zu fassen:

„Bei Dienstbarkeiten und Reallasten soll die Eintragung des Rechts auf eine schlagwortartige Bezeichnung des wesentlichen Inhalts des Rechts beschränkt werden.“ Anderenfalls könnte der Trugschluss provoziert werden, dass die schlagwortartige Bezeichnung des Rechts verzichtbar wäre. Dies ist sie nicht, eine nicht schlagwortartig bezeichnete Dienstbarkeit oder Reallast ist unwirksam i. S. d. § 53 Abs. 1 S. 2 GBO.

Zu Nummer 12 (§ 117 GBO-E)

Die Umsetzung dieser Vorschrift setzt voraus, dass die Grundbuchgerichte bundesweit die aktuellen Flurkarten online einsehen können.

- s. o. Nr. 4 zu § 6a GBO -

«**Bund Deutscher Rechtspfleger**»

Zu Nummer 14 (§ 127 GBO-E)

Zu § 127 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 GBO-E:

Die Ermächtigung kann, wie in der Begründung angesprochen, erst dann umgesetzt werden, wenn die hierfür erforderlichen technischen und organisatorischen Voraussetzungen vorliegen. Jedenfalls derzeit ist die beabsichtigte Vorgehensweise nicht gangbar.

Im Übrigen bedürfte es einer Anpassung des § 67 KostO. Hierbei halten wir je Eintragung eine Festgebühr in Höhe der Mindestgebühr für ausreichend und auch praktikabler als die jetzige Gebühr (1/4 Gebühr aus 10% des - eigens hierfür zu ermittelnden - Grundstückswertes). In Anbetracht von Änderungen größeren Ausmaßes (Richtigstellung der neuen Firma, z. B. von Großbanken, in unzähligen Grundbüchern) erscheint auch die Begrenzung auf eine Höchstgebühr sinnvoll.

Unbeantwortet ist die Frage, wie verfahren werden soll, wenn der zuständige Rechtspfleger einen Fehler macht und dann die Grundbücher von einer Vielzahl von Amtsgerichten falsch sind. Wie soll in diesen Fällen eine Korrektur oder ein Amtswiderspruchsverfahren abgewickelt werden? Wer ist hierfür zuständig – das Grundbuchgericht, bei dem der Fehler unterlaufen ist, oder das erste mit dem Fehler befasste Grundbuchgericht, oder jedes Grundbuchgericht für die in seinem Verantwortungsbereich betroffenen Grundbücher?

Zu § 127 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 GBO-E:

Die Ermächtigung kann, wie in der Begründung angesprochen, erst dann umgesetzt werden, wenn die hierfür erforderlichen technischen und organisatorischen Voraussetzungen vorliegen. Derzeit ist die angedachte Vorgehensweise nicht gangbar. Eine Zuständigkeit der Grundbuchgerichte über den eigenen Grundbuchbezirk hinaus ist praktisch kaum umzusetzen, solange die Grundbuchgerichte nicht über elektronische Grundakten auf die Akten anderer Grundbuchgerichte zugreifen können. Denn durch die notwendige Anforderung der Akten bei den anderen Gerichten kann das Verfahren nur verzögert bearbeitet werden. Zudem kann das nach § 127 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 GBO-E zuständige Grundbuchgericht nicht feststellen, ob etwa beim anderen Grundbuchgericht bereits ein vorheriger Eingang vorliegt. Damit droht eine gegen § 17 GBO verstoßende Erledigung des später eingegangenen Antrags vor dem früheren und damit hinsichtlich der vorher beantragten Eintragung Verlust der besseren Rechtsstellung. Hier bedarf es einer Rücksprache beim anderen Grundbuchgericht bzw. entsprechender technischer Kontrollmöglichkeiten, bevor die Eintragung vollzogen wird. Ohne die technische Kontrollmöglichkeit vorhergehender Anträge wäre diese Vorgehensweise in Be-

«Bund Deutscher Rechtspfleger»

zug auf Schadenersatzansprüche gegen den Staat sehr riskant; tatsächlich wird es damit erst einföhrbar sein, wenn alle Grundbuchgerichte auf den elektronischen Empfang sämtlicher Anträge umgestellt sind.

Kritisch sehen wir auch die Möglichkeit, dass die Bestimmung des nach § 127 Abs. 1 Nr. 4 GBO-E zuständigen Grundbuchgerichts ins Ermessen des Antragstellers gestellt ist. Demgegenüber halten wir eine klare Zuständigkeitsregelung für geboten. Wir schlagen vor, dass von mehreren betroffenen Grundbuchgerichten stets das nach den Arbeitspensen im Grundbuchgericht umfangreichste zuständig ist; die jeweiligen Justizministerien der Länder veröffentlichen diese Liste einmal jährlich, die dann für diese Bestimmung maßgeblich ist.

Auf diese Weise werden nur Grundbuchgerichte beteiligt, die mit dem Vollzug überhaupt etwas zu tun haben (anders, wenn es eine generelle Zuständigkeit eines bestimmten Gerichts gäbe). Man kann davon ausgehen, dass das pensenmäßig größere Gericht grundsätzlich personell entsprechend ausgestattet ist. Dem größeren Gericht fällt es naturgemäß leichter, solche Aufgaben aufzunehmen und ggf. aufzufangen als dem kleineren Gericht. Die Pensen der Gerichte sind von der Justizverwaltung anhand der Zahlen in der Liste 10 leicht zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Im Übrigen bedürfte es einer Anpassung der §§ 60 Abs. 5, 63 und 64 KostO.

«Bund Deutscher Rechtspfleger»

Unbeantwortet ist die auch hier die Frage der Vorgehensweise und Zuständigkeit im Falle einer erfolgten fehlerhaften Grundbucheintragung (vgl. die Ausführungen beim § 127 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 GBO-E).

Zu Artikel 2 (Grundbuchverfügung)

Zu Nr. 1 (§ 6 GBV-E)

Buchstabe a Doppelbuchstabe aa:

Nicht in allen Bundesländern werden die aufgeführten Wörter verwendet. Es erscheint angebrachter, die bisherige Unterscheidung nach z.B. „Wohnbaufläche“, „Handel- und Dienstleistungsfläche“ oder „Industrie und Gewerbefläche“ beizubehalten statt des veralteten und nichtssagenden „Gebäude- und Freifläche“.

Wir sprechen uns für die Übernahme der differenzierten Wirtschaftsart aus, die doch deutlich aussagekräftiger ist und auch für das Grundbuchgericht selbst hilfreich ist (sei es bei der Gebührenbewertung, sei es bei der Beurteilung der Frage, ob sonstige Fragen tangiert

sind [Grundstücksverkehrsgesetz; unterschiedliche Behandlung von Weingärten gegenüber sonstigen Landwirtschaftsflächen]. Auch für das rechtssuchende Publikum wird das Verständnis erleichtert, wenn es bereits aus dem Grundbuch ersehen kann, ob die Landwirtschaftsfläche Wald, Weingarten oder Moor umfasst. Da die Daten ohnehin in nicht ferner Zukunft automatisiert übernommen werden sollen, spricht spätestens ab diesem Zeitpunkt nichts dagegen, wieder die differenzierten Wirtschaftsarten ins Grundbuch zu übernehmen.

Zumindest wäre eine landesrechtliche Öffnungsklausel angebracht. Dann könnten auch die bisherigen Grundbuchdaten unverändert übernommen werden, was technisch leichter zu realisieren sein dürfte, da die Katasterdaten nicht nochmals umgewandelt werden müssten.

Zu Nr. 3 (§ 13 Abs. 3 GBV-E)

Dieser Änderung treten wir entgegen.

Die zusätzliche Angabe der BVNr. des abbeschriebenen Grundstücks im neuen Blatt ist ein weitgehend nutzloser, überflüssiger Zusatzaufwand. In den wenigen Fällen, in denen im neuen Blatt ein umfangreicher Bestand vorliegt und deswegen das Grundstück erst gesucht werden muss (was nicht so häufig vorkommt), kommt man mit Hilfe des Datums der Aus- und Einbuchung in aller Regel in kurzer Zeit ans Ziel.

Der Vermerk, wonach in der Veränderungsspalte eines Rechts vermerkt werden soll, dass es auf ein anderes Blatt übertragen worden sei, lässt in der derzeitigen Fassung offen, ob das nur bei der reinen Wegübertragung (d. h. das Recht ist künftig nicht mehr hier eingetragen) oder bei jeder Mitübertragung erfolgen soll. An den Vermerk sind keinerlei Rechtsfolgen geknüpft (die Löschung durch bloße Nichtübertragung ist künftig ordnungswidrig, aber wirksam). Die Zahl der Fälle, in denen es längerer Recherche bedarf zu ermitteln, warum ein Recht gerötet, aber nicht gelöscht ist, hält sich in überschaubaren Grenzen. Der Aufwand dürfte den Nutzen deutlich übersteigen.

Zu Nr. 3 (§ 13 Abs. 4 GBV-E)

Hierzu siehe unten „Ausnahmslose Umsetzung des Prinzips: Ein Flurstück = ein Grundstück“

Zu Nr. 4 (§ 15 GBV-E)

Dem § 15 Abs. 1 Buchstabe a wird grundsätzlich zugestimmt. Jedoch meinen wir, dass Ausnahmen für Neueintragen (2. HS) nicht mehr zugelassen werden sollten, da sie nicht notwendig sind. Die Identifikation einer Person ist zuverlässig nur über ihr Geburtsdatum möglich. Allenfalls könnten wir uns vorstellen, dass das Geburtsdatum des einzutragenden Berechtigten nicht aus den Eintragungsunterlagen selbst er-

sichtlich sein muss, sondern im Freibeweis beigebracht werden kann.

Darüber hinaus wird vorgeschlagen, korrespondierend mit § 15 GBV-E die ZPO zu ändern:

- in § 253 Abs. 2 Nr. 1:

„die Bezeichnung der Parteien und des Gerichts; die Parteien sollen möglichst mit ihrem Geburtsnamen und –datum angegeben werden;“

- in § 750 Abs. 1 ZPO – Einschub nach S. 1:

„Die Bezeichnung der Parteien soll Geburtsnamen und –datum umfassen.“

Begründung: Geburtsname und -datum werden heute in Vollstreckungstiteln regelmäßig nicht aufgenommen. Das führt bei der Zwangsvollstreckung, namentlich im Grundbuch, zu mehreren Problemen:

- Will man eine Eintragung nach dem Muster „Otto Müller, München“ vermeiden, so ergeht eine Zwischenverfügung bereits wegen der Parteienbezeichnung. Der Beruf wird nämlich im Titel ebenfalls selten angegeben und hat davon abgesehen heutzutage kaum mehr eine Aussagekraft. Solche Nachfragen zumindest wegen des Geburtsdatums des Berechtigten einer einzutragenden Zwangssicherungshypothek sind an der Tagesordnung.

- Das angegebene Geburtsdatum beim Vollstreckungsschuldner reduziert das Risiko beträchtlich, dass versehentlich gegen die falsche Person vollstreckt wird. Da auf Angaben wie Beruf oder Adresse heute kein Verlass mehr ist, weil Berufs- und Wohnungswechsel heutzutage nicht mehr die Ausnahme, sondern die Regel sind, bleibt zur näheren Bezeichnung nur mehr das Geburtsdatum. Es kommt immer wieder zur Vollstreckung ins Grundbuch eines mit dem Schuldner namensgleichen Nichtschuldners, von der dieser Grundstückseigentümer nicht einmal benachrichtigt wird, weil man die Eintragungsmittelung an „seine neue Adresse“ (also an den tatsächlichen Schuldner, der aber nicht Grundstückseigentümer ist) übersendet.

Die Angabe des Geburtsdatums im Zivilprozess ist zudem in vielen Fällen leicht zu erlangen:

- bezüglich sämtlicher Kläger
- bezüglich sämtlicher Parteien, die in einem Termin persönlich anwesend sind
- bezüglich zahlreicher Beklagter, deren Geburtsdatum die Kläger ohnehin kennen (Verwandte, Banken, Versicherungen etc. etc.)

so dass der Aufwand im Zivilprozess auch nicht unzumutbar hoch erscheint.

«Bund Deutscher Rechtspfleger»

Als weiteren Vorteil kann man anführen, dass auch Zustellungen sicherer erfolgen können, wenn sich das Geburtsdatum aus der Anschrift ergibt, da dann der Empfänger sofort nachweisen kann, nicht mit der Prozesspartei identisch zu sein. Datenschutzrechtliche Bedenken hiergegen stehen zurück, weil die Bediensteten der Postunternehmen sämtlich der Schweigepflicht unterliegen dürften und das Interesse an einer raschen und zuverlässigen Identitätsfeststellung überwiegt.

Zu Nummer 5 (§ 17 GBV-E)

Die Einfügung des Absatzes 6 ist sinnvoll und wird begrüßt. Die entsprechende Gesetzesbegründung ist abschließend und umfassend; der Begründung wird ohne Vorbehalt zugestimmt.

Zu beachten ist, dass es auch insoweit zu einer Aufgabenverlagerung von Tätigkeiten im Zusammenhang mit Übereinstimmung von Grundbuch und Kataster vom UdG auf den Rechtspfleger kommt.

Die Regelung wird dazu führen, dass die dauernde Ergänzung angesichts der nicht unerheblichen Anzahl von Änderungen im Bestandsverzeichnis zu einer entsprechenden Mehrarbeit der Grundbuchgerichte führt. Dies umso mehr, als die Vermessungsverwaltung in Bayern durchweg die Zerlegungen und Verschmelzungen weitestgehend gesondert einreicht, so dass für jeden Einzelschritt Zerlegung – Teilung – Vereinigung/Zuschreibung – Verschmelzung eine gesonderte Eintragung im Bestandsverzeichnis erforderlich ist. Außerdem ist der neue § 13 VI GBV-E nur eine Kann- und keine Muss-Vorschrift. Daher ist mit dem weiterhin erfolgenden Vortrag unter neuer Nummer und demzufolge mit sehr vielen Vorlagen an die Rechtspfleger zu rechnen. Dies ist bei der Personalbedarfsberechnung zu berücksichtigen.

«Bund Deutscher Rechtspfleger»

Zu Nummer 14 (§ 56 GBV-E)

Die Änderung des § 56 GBV wird abgelehnt. Sie verursacht einen immensen Zusatzaufwand (da technisch das Erbbaurecht mit seinen jeweiligen Besonderheiten, Bewilligungsbezugnahmen, diversen Eintragungs-/Änderungsdaten etc. jedes Mal abgeschrieben bzw. genau überarbeitet werden muss; es ist technisch derzeit nicht möglich, den bisherigen Text zu kopieren und die Änderung einzupflegen, weil dann die ALB-Rückmeldung wegen des Flurstücks und der laufenden BVNr. scheitern würde), Diesem Aufwand steht als Nutzen nur eine (einmalige) Hilfe bei der dereinstigen Umstellung auf das Datenbankgrundbuch gegenüber. Hinzu käme die weitgehende Sinnfreiheit einer Richtigstellung in Sp. 2 in Abt. II und III, da in der überwiegenden Anzahl der Erbbaugrundbücher lediglich ein Erbbaurecht gebucht ist.

Es erscheint wesentlich praxisgerechter, den "Neuvortrag" dann einmalig, im Zusammenhang mit der Umstellung auf das Datenbankgrundbuch, vorzunehmen.

Siehe auch Ausführungen zu Art. 3 Nr. 1 DaBaGG-E.

Zu Nummer 18 (§ 72a GBV-E)

Anzufügen ist **§ 72a Abs. 2 Nr. 3 S. 2 Hs. 2 GBV-E**:

„...zum belasteten Grundstück aktualisiert werden; das Grundbuchgericht kann hierzu das Vermessungsamt um eine Bescheinigung ersuchen, aus der hervorgeht, in welchen aktuellen Grundstücken das ursprünglich herrschende Grundstück aktuell enthalten ist; der Bescheinigung soll ein Plan beigelegt sein, aus der sich der herrschende Grundbesitz genau ergibt.“

Die Vorschrift, wonach eine nicht mehr aktuelle Bezeichnung des herrschenden Grundstücks (ohne Herrschvermerk) zu aktualisieren sein soll, hat zur Folge, dass die seit der Eintragung des Rechts vorgenommenen Zerlegungen und Teilungen nachvollzogen werden müssen und eingetragen werden sollen. Das Nachvollziehen der Geschichte eines Flurstücks muss beim Grundbuchgericht anhand der alten Grundbücher (teilweise seit dem 19. Jahrhundert) erfolgen. Die Rekonstruktion ist mit immensem Aufwand verbunden, wenn ein herrschendes Grundstück vielfach geteilt, Teile wieder anderen Grundstücken zugemessen und diese wieder geteilt wurden. Dann werden oft auch Flächen als (möglicherweise) zum herrschenden Grundstück gehörend ermittelt, die tatsächlich nie berechtigt waren, was jedoch das Grundbuchgericht nur unter immensem Aufwand – wenn überhaupt, weil etwa die entsprechenden Messungsunterlagen nicht vor Ort sind – leisten kann.

Erschwert wird dies, wenn die alten Grundbücher inzwischen an ein Staatsarchiv oder ein anderes Archiv abgegeben worden sind.

Demgegenüber sind Vermessungsämter in der Lage festzustellen, in welchen heutigen Flurstücken das bei Eintragung des Rechts betroffene Flurstück xy aufgegangen ist. Das geht oft wesentlich rascher und vermeidet vor allem den Fehler, dass Flächen wegen Ab- und Zumessungen in Wahrheit gar nicht berechtigt sind, aber dennoch im Grundbuch aufgeführt werden. Voraussetzung ist dabei lediglich, dass das Grundbuchgericht die erste Vermessung des herrschenden Grundstücks ab der Eintragung des Rechts herausucht, damit das Vermessungsamt eine eindeutige Bezeichnung des Flurstücksstands hat (das Eintragungsdatum ist deshalb nicht so günstig, weil es sich mit einer Vermessung überschneiden kann und dann nicht klar ist, ob das Flurstück im Stand vor oder nach der Vermessung gemeint ist). Daher erscheint die Aktualisierung des Standes bei subjektiv-dinglichen Rechten überhaupt nur auf die eben genannte Weise

«Bund Deutscher Rechtspfleger»

machbar, da die Grundbuchgerichte diese zahlreichen und umfangreichen Recherchen unmöglich nebenher machen können (und zwar gleichgültig, ob die Umstellung durch den Rechtspfleger oder den Urkundsbeamten der Geschäftsstelle vorgenommen wird, § 93 GBV-E). So kann das Grundbuchgericht im Einzelfall entscheiden, ob es die evtl. einfache Recherche selbst durchführt oder die umfangreiche an die Katasterbehörde abgibt. Es sollte ferner überlegt werden, diese Recherchen und die Eintragung des Ergebnisses bereits vor der Umstellung gemäß § 72a GBV-E zuzulassen und anzuordnen, damit die Zeit bis zur Einführung des Datenbankgrundbuchs sinnvoll genutzt werden kann.

Der Plan ist sinnvoll, weil sich dann genau ergibt, welche etwaigen Teilflächen von Grundstücken aktuell gerade herrschend sind.

§ 72a Abs. 2 Nr. 4 GBV-E sollte geändert werden:
„ ... gilt mit der Maßgabe, dass bei Dienstbarkeiten und Reallasten der wesentliche Rechtsinhalt auf eine schlagwortartige Bezeichnung beschränkt werden soll. ...“

Ansonsten könnte der Trugschluss entstehen, dass mangels Eintragung der schlagwortartigen Bezeichnung inhaltlich unzulässige Rechten – die es durchaus gibt - nunmehr zur Wirksamkeit verholfen werden solle.

Zu Nummer 22 (§ 76a GBV-E)

Wir haben erhebliche Bedenken dagegen, dass § 76a GBV-E mit § 44 Abs. 1 S. 2 GBO und mit § 9 RpfLG vereinbar ist: Die materiellrechtliche Notwendigkeit für Eintragungen und deren Wirkungen ergeben sich aus dem BGB. Die GBO als Gesetz im Sinne des § 1 EGBGB stellt basierend auf dem BGB das verfahrensrechtliche Liegenschaftsrecht dar. Die GBV ist hingegen nicht Gesetz, sondern Rechtsverordnung. Die GBV wird, basierend auf der Ermächtigung aus § 1 Abs. 4 GBO, durch die Bundesregierung erlassen. Eine Einschränkung der Berechtigung der für die Führung des Grundbuchs zuständigen Person sehen weder das BGB noch die GBO vor. Die Ermächtigung aus § 1 Abs. 4 GBO erstreckt sich nicht darauf, dass durch Rechtsverordnung bestimmt werden könnte, wie Eintragungen im Grundbuch zu lauten haben. In den „abweichende Vorschriften für automatisiertes Verfahren“ des § 130 GBO wird § 44 Abs. 1 Satz 2 GBO nicht aufgehoben, sondern vielmehr festgestellt: "§ 44 Abs. 1 Satz 2 erster Halbsatz gilt mit der Maßgabe, dass die für die Führung des Grundbuchs zuständige Person auch die Eintragung veranlassen kann."

Eine solche Einschränkung stünde auch im Widerspruch zu § 9 RpfLG. Es wäre unvereinbar mit der

«Bund Deutscher Rechtspfleger»

sachlichen Unabhängigkeit des Rechtspflegers, die Eintragung, die ja die Entscheidung über den Eintragungsantrag verkörpert, oder auch nur deren Wortlaut von der Erlaubnis oder Freischaltung durch eine Koordinierungsstelle abhängig zu machen. Zudem muss sichergestellt bleiben, dass alle sachenrechtlich zulässigen Eintragungen auch im Grundbuch umgesetzt werden können.

Der Wunsch, das Verfahren durch Textbausteine zu beschleunigen und zu vereinheitlichen, kann nur unter Beachtung der sachlichen Unabhängigkeit des Rechtspflegers am Grundbuchgericht umgesetzt werden. Hierbei gilt zu berücksichtigen: Das Grundbuchrecht ist eine Materie, die sowohl sehr komplex als auch sehr variantenreich als auch immer wieder plötzlichen und raschen Änderungen unterworfen ist. Es wird schlicht nicht möglich sein, zuverlässig sämtliche vorkommenden Lebenssachverhalte in Bausteinen abzubilden. Zu plötzlichen Änderungen sei nur auf die Innovationen „Wirksamkeitsvermerk bei Vormerkungen“ und „Eintragungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit der GbR“ hingewiesen. Ferner erscheint es nicht vorstellbar, speziell bei Dienstbarkeiten und Reallasten die Fülle an möglichen schlagwortartigen Bezeichnungen in allen vorkommenden Kombinationen („Geh- und Fahrt, Park- sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht“) zuverlässig vollständig zu erfassen. Die Grundbucheintragungen müssen auch dann richtig und vollständig sein, wenn völlig neuartige Anträge oder Rechtslagen auftreten und eingetragen werden müssen. Ferner wird nicht mit absoluter Sicherheit zu gewährleisten sein, dass im Bereich der Rechtsinstitute, die aus der Zeit vor dem Inkrafttreten des BGB überkommen und in den Grundbüchern immer noch zahlreich vorhanden sind, sämtliche Möglichkeiten der Eintragung erfasst werden, weil eine bundesweite flächendeckende Erhebung bislang nie stattgefunden hat.

«Bund Deutscher Rechtspfleger»

Wir lehnen im Hinblick auf die dargelegten Erwägungen den angedachten Weg ab, dass das System keinerlei Freitext vorsieht. Es geht nicht an, dass der Rechtspfleger der IT-Verwaltung, die im Zweifel auch aus Mitarbeitern ohne bisherige grundbuchliche Praxiserfahrung bestehen kann, die Notwendigkeit einer solchen Änderung darzulegen hat. Hierin besteht ein nicht hinnehmbarer und rechtsstaatlich bedenklicher Eingriff in die Unabhängigkeit der Gerichte. Und man muss auch immer wieder feststellen, dass seitens der IT-Verwaltungen die normative Kraft des programmtechnisch Faktischen als Argument verwendet wird. „Das können wir derzeit aus personellen/ finanziellen Gründen nicht umsetzen/ändern“ ist in den vergangenen zwei Jahrzehnten ebenfalls ein vertraut gewordenes (Totschlag-)Argument gegen verschiedenste Änderungswünsche geworden.

Zudem müssten die IT-Verwaltungen der Länder jederzeit auf bislang übersehene oder neue Eintragungsmöglichkeiten sofort reagieren. „Sofort“ ist dabei wörtlich zu verstehen, da Eintragungen nur zu oft eilbedürftig sind und die Beteiligten voraussichtlich kein Verständnis dafür aufbringen würden, wenn sich eine notwendige Bausteinanpassung um beispielsweise drei Wochen verzögert, weil der zuständige Mitarbeiter der IT-Verwaltung mit längerfristig krank und sein Stellvertreter vorher für vier Wochen in Urlaub gegangen ist. Es kann keinesfalls hingenommen werden, dass eine Abänderung von Eintragungstexten zwingende Voraussetzung für die Vornahme der Eintragung ist und dann Tage oder gar Wochen dauert.

Wir lehnen gleichfalls die Variante ab, dass, damit die Struktur gewahrt bleibt, das System die Möglichkeit eines Freitextes nur unter der Bedingung einräumt, dass es einer Freischaltung im Einzelfall bedarf. In diesen Fällen stünde zu erwarten, dass sich ein Rechtspfleger gegenüber der – im Zweifel grundbuchfachlich nicht versierten - IT-Verwaltung erklären oder rechtfertigen muss, warum er statt der vorgegebenen Bausteine den Freitext verwenden zu müssen sich entschieden hat. Es liegt auf der Hand, dass das einen Verstoß gegen § 9 RPfIG darstellt. Das ist als nicht hinnehmbarer und rechtstaatlich bedenklicher Eingriff in die Unabhängigkeit der Gerichte nicht akzeptabel.

Stattdessen sehen wir nur die Möglichkeit, dass das System einen unbeschränkt nutzbaren Freitext anbietet. Das Ziel der völligen Strukturierung tritt dabei hinter die zügige und in Anbetracht der sachlichen Unabhängigkeit der Rechtspfleger rechtsstaatlich einzig zulässige Bearbeitung der Anträge zurück. Es wird Aufgabe der IT-Verwaltung(en) sein, einer überbordenden Verwendung des Freitextes mit Überzeugungsarbeit einerseits (Nutzen für die Gerichte z. B. bei Suchvorgängen) und mit überzeugenden Bausteinen andererseits zu begegnen.

Der unbeschränkt nutzbare Freitext ist sowohl in Anbetracht der Unabhängigkeit des Rechtspflegers am Grundbuchgericht als auch in Anbetracht des aufgezeigten Zeitverzugs im Falle des Einsatzes zwingender Eintragungstexte der einzig gangbare Weg. Die Freitexte müssen dabei sowohl innerhalb der Bausteine Freitextmöglichkeiten zulassen als auch in Form vollständiger Leerbausteine vorgehalten werden.

Wir sind ferner der Auffassung, dass die – auch im Gesetzesentwurf selbst angesprochene – Schaffung entsprechender Freitextfelder im Gesetzestext selbst aufzunehmen ist, weil diese – wie oben dargestellt – elementar sind. Ein bloßes Erwähnen in der Gesetzesbegründung genügt nicht, weil jene eben nicht Ge-

«Bund Deutscher Rechtspfleger»

setz wird. Die ausdrückliche Übernahme dieses Zusatzes in den Gesetzestext selbst erfordert auch keinen großen Aufwand.

Zu Nummer 26 (§ 87 GBV-E)

Es wird vorgeschlagen, § 87 GBV-E um Satz 3 zu ergänzen:

„Das gilt auch für die bisher bereits in den Fachverfahrensprogrammen SOLUM-STAR, FOLIA und ARGUS-EGB hergestellten Briefe.“

Ohne diese Regelung besteht die Rechtsunsicherheit hinsichtlich der bisher erteilten Briefe fort.

Zu Nummer 29 (§ 93 GBV-E)

Die Übertragung auf den Urkundsbeamten der Geschäftsstelle ist ausgeschlossen, da es sich nicht um eine bloße Übernahme von Daten, sondern um eine Neufassung handelt (siehe § 72a GBV-E). Rechtliche Änderungen obliegen dem Rechtspfleger.

Im Übrigen wird auf die schlechten Erfahrungen mit fehlerhaft eingescannten Grundbücher (zu viel, zu wenig, Doppelbuchungen, da das Collido- und das alte Bestandsblatt gescannt wurden) bei der Umstellung auf das elektronische Grundbuch verwiesen.

Zu Artikel 3 (Änderung der Wohnungsgrundbuchverordnung)

«Bund Deutscher Rechtspfleger»

Zu Nummer 1 (§ 17 GBO)

§ 3 Abs. 5a WGV-E sollte gestrichen werden. Der Aufwand der Durchführung jetzt (u. U. mehrfach bis zur Einführung des Datenbankgrundbuchs*) und der Nutzen bei der Umstellung auf das Datenbankgrundbuch (1 Mal) stehen in keinem Verhältnis zueinander.

* Wenn es bis zur Umstellung auf das Datenbankgrundbuch keine Änderung gibt, bleibt die Umstellung auf das Datenbankgrundbuch, und die Vorschrift kommt nicht zum Tragen. Gibt es genau eine Änderung, so muss jetzt eine Änderung eingetragen werden, die durch die Umstellung auf das Datenbankgrundbuch voraussichtlich nicht vollständig kompensiert wird. Wird sie vollständig kompensiert, so liegt insoweit immer noch kein zusätzlicher Nutzen vor. Gibt es aber bis dahin mehrere Änderungen, so überwiegt der derzeitige Aufwand den späteren Nutzen.

Siehe auch zu Art. 2 Nr. 14 DaBaGG-E

Weitere Anregung:

Ausnahmslose Umsetzung des Prinzips: Ein Flurstück = ein Grundstück

Der BDR spricht sich dafür aus, bei der Schaffung des Prinzips „ein Flurstück = ein Grundstück“ sogleich sämtliche Voraussetzungen zu schaffen, um dieses gewünschte Ergebnis herbeizuführen.

1. Prüfungszuständigkeit für die Teilungsgenehmigung auf Katasterbehörden auslagern

In der jeweiligen Landesgesetzgebung, soweit sie eine Teilungsgenehmigung für Grundstücke vorsieht, muss die Zuständigkeit zur Prüfung dieser Genehmigung vom Grundbuchgericht auf die jeweilige Katasterbehörde verlagert werden.

Die Prüfung der Teilungsgenehmigung durch die Katasterbehörde eröffnet die grundsätzliche Möglichkeit der amtswegigen Übernahme einer Teilung durch das Grundbuchgericht.

2. Amtswegige Teilung

Wir schlagen vor, § 8 GBO-E wie folgt zu fassen:
„Ergibt sich aus dem von der zuständigen Behörde erteilten beglaubigten Auszug aus dem beschreibenden Teil des amtlichen Verzeichnisses, dass der abzuschreibende Teil im amtlichen Verzeichnis eine eigene Nummer hat, so nimmt das Grundbuchgericht auf dieser Grundlage von Amts wegen die Teilung des Grundstücks in die neuen Teile vor.“

In der jeweiligen Landesgesetzgebung, soweit sie eine Teilungsgenehmigung für Grundstücke vorsieht, muss die Zuständigkeit zur Prüfung dieser Genehmigung vom Grundbuchgericht auf die jeweilige Katasterbehörde verlagert werden.

Wenn die landesrechtlich etwa noch erforderliche Teilungsgenehmigung (so etwa Niedersachsen) künftig vom Katasteramt verbindlich überprüft wird, kann diese Prüfung beim Grundbuchgericht entfallen und die Teilung nach § 8 GBO von Amts wegen eingetragen werden.

Nach derzeitiger Rechtslage muss der Eigentümer eine formgerechte Teilungserklärung abgeben. Nachdem aber eine Flurstückszerlegung nahezu ausschließlich auf Veranlassung des Eigentümers oder eines bevollmächtigten Käufers erfolgt, der bei der Vermessung im Regelfalle auch anwesend sein sollte, erscheint die Erklärung, dass das Grundstück zusätzlich geteilt werden soll, nicht mehr erforderlich. Im Gegenteil hemmt sie den Ablauf der Teilung. Dem teilen-

den Eigentümer ist nicht vermittelbar, weshalb er eine gesonderte Erklärung wegen der Teilung seines Grundbesitzes abgeben muss, wenn er doch bereits die Vermessung beantragt hat. Dieses Verständnis hätte zudem den Vorteil, dass sich darauf basierend auch eine Übergangsregelung konstruieren lässt (vgl. unten).

Führt man die amtswegige Teilung nicht ein, so hängt der Vollzug der Teilung nach § 8 GBO im Gesetzesentwurf des BMJ wieder vom Willen des Eigentümers ab, der soeben erst die Vermessung beantragt hat. In solchen Fällen wird es immer wieder zu Rückvollzügen der Vermessung kommen, die die Katasterbehörden vermeiden wollen.

Die Zerlegung von Flurstücken sollte daher, wenn der Vorschlag der amtswegigen Teilung nicht übernommen wird, künftig nur noch möglich sein, wenn der Eigentümer bei der zuständigen Liegenschaftskatasterbehörde nicht nur die Zerlegung der Flurstücke, sondern zugleich auch die entsprechende Teilung des Grundstücks beantragt.

3. Keine Ausnahme vom Prinzip Flurstück = Grundstück

Die beabsichtigte Regelung des **§ 5 Abs. 1 S. 2, 3 GBO sollten gestrichen werden**, da hierfür kein zwingendes Bedürfnis besteht:

Zwar ist die Möglichkeit des Abweichens vom Prinzip Flurstück = Grundstück für den Eigentümer die einfachste Vorgehensweise, indes lassen sich die mit dieser Vorschrift verfolgten Ziele (vgl. S. 18 des Entwurfs) auch anders erreichen, so dass diese Ausnahmen nicht notwendig erscheinen:

Die baurechtlichen Vorgaben lassen sich ebenfalls – und zugleich wesentlich sicherer – durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Körperschaft verwirklichen, die die Bauaufsicht ausübt oder aus einem anderen Grund auf grundbuchlicher Sicherung besteht. Dementsprechend werden bereits heute immer wieder Dienstbarkeiten für den Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt XY eingetragen, um derart die Erschließung von Baugrundstücken zu sichern. Der Berechtigte kann – wenn das Recht entsprechend gestaltet ist – die Ausübung sämtlicher Rechte auf Dritte übertragen. Dergestalt sind z. B. auch – um die Beispiel aus der BT-Drs. 12/5553 S. 58 aufzugreifen – Stellplatzerrichtungs- und –benutzungsrechte für die Stadt S oder den Freistaat B, vertreten durch das Landratsamt L bestellbar und eintragbar (und die Ausübung auf Dritte übertragbar). Ebenso können andere Rechte bestellt und eingetra-

«Bund Deutscher Rechtspfleger»

gen werden, z. B. Mülltonnenplatzerrichtungs- und –benutzungsrecht, Geh- und Fahrrecht usw. usf. Auch die Begründung von Wohnungseigentum scheitert m. E. nicht daran, dass es etwa auf einer Gemarkungs-, Gemeinde- oder Kreisgrenze errichtet werden soll. Sämtliche solche Grenzen lassen sich durch Verwaltungsakte ändern, so dass im Ergebnis das Wohnungseigentum wieder im Bereich einer Gemarkung entsteht und die Bildung eines Flurstücks = Grundstücks möglich ist. Da dieser Fall eher selten auftreten wird, erscheint der Aufwand dieser wenigen Fälle für Eigentümer und die beteiligten Behörden vertretbar.

Die Regelungen bewirken indes auch, dass bei einem Wohnungseigentum keine Zerlegung mehr eingetragen werden kann. Da Wohnungseigentum stets das Bestehen eines einheitlichen Grundstücks voraussetzt, lässt sich eine Teilung nur bzw. erst vornehmen, wenn am abgeteilten Flur-/ Grundstück das Wohnungs-/Teileigentum aufgehoben wird. Das ist derzeit praktisch nicht umsetzbar, weil damit dieses Flurstück auf einem gesonderten Blatt vorzutragen wäre und hieran alle Eigentümer und Rechte an den einzelnen Miteigentumsanteilen zu buchen wären. Die Gläubiger müssten der Aufhebung des Sondereigentums insoweit auch erst zustimmen, was in der Praxis scheitern würde.

Alternativ können Zerlegungen bei Wohnungseigentum eben nicht vorläufig eingetragen werden, sondern man wird den Endvollzug abzuwarten haben. Dann stimmen Grundbuch und Kataster in diesen Fällen vorübergehend nicht überein. Es fragt sich freilich, ob das nicht verschmerzbar wäre, da die Veräußerung von Grundstücksteilen eines in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilten Grundstücks nicht gerade zum Tagesgeschäft gehört. Vor wenigen Jahren noch war es ohnehin gängige Praxis, dass die Zerlegung erst mit Endvollzug überhaupt beim Grundbuchgericht eingereicht wurde. Ich sehe keine Schwierigkeiten hierin.

«Bund Deutscher Rechtspfleger»

4. Abkehr von der Unterscheidung zwischen Vereinigung und Bestandteilszuschreibung

Gelegentlich der vielen grundbuchrechtlichen Änderungen wird angeregt, die Unterscheidung zwischen Vereinigung und Bestandteilszuschreibung – auch hinsichtlich der Rechtsfolgen – abzuschaffen, eine Übergangsbestimmung zur Auflösung der bisherigen Einheitsgrundstücke zu treffen und die Gebührenordnung hierzu wie folgt zu ändern:

§ 890 BGB: Abs. 2 entfällt.

(Z. B.) § 1106a BGB: „Werden Grundstücke nach § 890 BGB vereinigt, so erstrecken sich die an den zu vereinigenden Grundstücken bestehenden Reallasten auf das gesamte neue Grundstück.“

§ 1131 BGB: „Werden Grundstücke nach § 890 BGB vereinigt, so erstrecken sich die an den zu vereinigenden Grundstücken bestehenden Hypotheken auf das gesamte neue Grundstück.“

§ 6 GBO entfällt.

Die Unterscheidung zwischen Vereinigung und Zuschreibung (§ 890 BGB) kann aufgegeben werden. Die praktischen Folgen unterscheiden sich nur in einem Bereich, nämlich ob sich die Grundpfandrechte auf dem Hauptgrundstück automatisch auf den zugeschriebenen Bestandteil erstrecken oder nicht (§ 1131 BGB).

Darüber hinaus hat diese Unterscheidung keine Auswirkungen, sie wird von der Praxis ignoriert: immer wieder wird bei Beurkundung vergessen aufzunehmen, ob denn nun Vereinigung oder Bestandteilszuschreibung gewollt ist, auch wird nicht immer erwähnt, was eigentlich wem zugeschrieben werden soll.

Nachdem nun aber nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 GBO-E die Belastung und die Ränge ohnehin geregelt werden müssen, spricht nichts gegen vorstehenden gesetzlichen Änderungen der §§ 890 BGB, 1106a BGB, 1131 BGB.

«Bund Deutscher Rechtspfleger»

Soweit infolge der gesetzlichen Erstreckungen Verwirrung zu besorgen wäre, müssen die Beteiligten diese ohnehin nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 GBO-E beseitigen. Dies ist grundbuchtechnisch bereits im Vorgriff auf die Eintragung der Vereinigung/Verschmelzung möglich, da nach § 7 GBO-E sowie der oben erwähnten „automatischen“ Grundstücksteilung lauter Einzelgrundstücke bestehen und Gesamtrechte unproblematisch an einzelnen Grundstücken gelöscht werden können.

Wenn sodann alle zu vereinigenden Grundstücke zumindest hinsichtlich der Grundpfandrechte und Reallasten gleich und gleichrangig belastet sind, kann die Katasterbehörde die Verschmelzung mit einem relativ geringen Risiko des Rückvollzugs (es ist auch bei der jetzigen Verfahrensweise minimal, aber vorhanden) vornehmen.

Wenn zwischen Vereinigung und Zuschreibung kein Unterschied mehr gemacht wird, kann § 6 GBO entfallen.

5. Zuständigkeit des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle hinsichtlich der Eintragung

Wir regen an, dem § 12c Abs. 2 GBO-E folgende Nr. 2a hinzuzufügen:

„die Verfügungen und Eintragungen der Teilung nach § 8, mit Ausnahme der Fälle, in denen bei Grundstücken radizierte Rechte gebucht sind, sowie von Verfügungen und Eintragungen, die zugleich eine Berichtigung rechtlicher Art oder eine Berichtigung eines Irrtums über das Eigentum betreffen“

Nach der derzeitigen Rechtslage ist für Eintragung der Teilung gemäß § 8 GBO der Rechtspfleger zuständig. Wenn die Zerlegung künftig stets „Teilung“ bedeutet, muss der Rechtspfleger künftig sämtliche Zerlegungen vornehmen. Dagegen kann § 12c Abs. 2 Nr. 2 GBO dahin ergänzt werden, dass der Urkundsbeamte der Geschäftsstelle künftig auch über Teilungen „entscheidet“, da sie nach neuem Verständnis ohnehin an keine weiteren Voraussetzungen mehr gebunden ist. Einzig bei Vorliegen gewisser Spezialitäten wie z. B. radizierte Gemeinudenutzungsrechte in Bayern (die dann zuzuordnen sind) oder radizierte Realgewerbeberechtigungen (die dann zuzuordnen sind) empfiehlt es sich, weiterhin den Rechtspfleger zuständig sein zu lassen. Der Vorschlag berücksichtigt dies.

6. Kostenrechtliche Änderungen

Eingefügt wird § 66a KostO-E:

„Für die Eintragung der Teilung eines Grundstücks wird eine Gebühr von 50 Euro je hinzukommendes Grundstück erhoben. Kommen durch die Teilung nur geringwertige Grundstücke ohne eigenen wirtschaftlichen Wert hinzu, wie etwa zum Zwecke der Straßengrundabtretung oder der Grenzbegradigung, so beträgt die Gebühr je hinzukommendes Grundstück die Mindestgebühr.“

§ 67 Abs. 1 S. 2 Nr. 4 KostO wird aufgehoben.

§ 69 Abs. 1 Nr. 4 KostO wird aufgehoben.

Ein Ärgernis im Zusammenhang mit der Grundstücksteilung bildet § 67 Abs. 1 S. 2 Nr. 4 KostO. Die Teilung im Eigenbesitz kostet derzeit ein Viertel der vollen Gebühr aus 10% des Grundstückswertes. Das bedeutet, dass man erst den Grundstückswert errechnen muss, um aus einem Zehntel hiervon eine Viertelgebühr, mithin einen in der überwiegenden Mehrzahl aller Fälle vergleichsweise geringen Betrag zu erheben. Unklar ist auch, welches Grundstück in die Berechnung einfließen soll: Wird ein Baugrundstück geteilt, so liegt der

«Bund Deutscher Rechtspfleger»

Wert der Teilung im gesamten Grundstück. Das lässt sich jedoch bei Straßengrundabtretungen nicht mehr aufrechterhalten.

Demgegenüber wäre eine Festgebühr eine deutliche Erleichterung für die Praxis. Hierbei kann man überlegen, ob man die Gebühr nach der Anzahl der neuen Grundstücke staffelt. Ferner kann man sie danach staffeln, ob es bei der Teilung um geringwertige Grundstücke (Teilungen für Straßengrundabtretungen oder Grenzbegradigung o. dgl.) oder vollwertige Grundstücke (Aufteilung von Bauland) geht. Zu berücksichtigen ist auch, dass infolge der Zwangsteilung vor der Eigentumsumschreibung („Flurstück = Grundstück“, und die Katasterverwaltungen haben eine weitgehende Übereinstimmung von Grundbuch und Kataster sehr gern) nicht mehr zur Diskussion steht, ob die Teilung mit der Eigentumsumschreibung stattfindet oder nicht. Ohnehin ist dieses Kriterium fragwürdig, da die Zerlegungen bereits heute ständig eingetragen werden (kostenfrei); künftig wird gleich geteilt.

Die Vereinigung/Zuschreibung ist in den meisten Fällen bereits heute kostenfrei, da entweder von einem Eigentumsübergang begleitet oder ein Fall des § 69 Abs. 1 Nr. 4 KostO vorliegt. Auf diese Gebühr könnte man m. E. verzichten, ohne dass es deswegen zu auffälligen Mindereinnahmen an Gebühren kommt. Zudem wird sie vermutlich durch die Teilungsgebühr kompensiert.

7. Überleitung bei Grundstücken, bei denen noch nicht Grundstück = Flurstück

«Bund Deutscher Rechtspfleger»

§ x GBMaßnG:

(1) Sind unter einer laufenden Nummer im Bestandsverzeichnis mehrere Flurstücke vorgetragen, so hat das Grundbuchgericht bei der nächsten anstehenden Eintragung den Eigentümer aufzufordern, binnen einer zu setzenden Frist den Nachweis für die Verschmelzung vorzulegen. Kommt der Eigentümer dem nicht fristgerecht nach, so hat das Grundbuchgericht im Grundbuchblatt die Teilung gemäß § 2 Abs. 4 vorzunehmen. Ist zur Teilung eine Teilungsgenehmigung erforderlich, so fordert das Grundbuchgericht diese auf Kosten des Eigentümers von Amts wegen an.

(2) Wird die Teilungsgenehmigung nach Abs. 1 S. 3 versagt oder sind mehrere zu einem Grundstück zusammengefasste Flurstücke nach § 3 oder § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes aufgeteilt, so teilt das Grundbuchgericht dies der für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständigen Behörde zum Zwecke der Verschmelzung dieser Flurstücke von Amts wegen mit; das Grundbuchgericht hat dabei zu bescheinigen, dass der Verschmelzung keine grundbuchrechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Weitere Maßnahmen ergreift die

Katasterbehörde (z. B. zum Vollzug etwa notwendiger Gemarkungsgrenzänderungen).

(3) Ist die Verschmelzung nach Abs. 2 oder wegen katasterrechtlicher Unmöglichkeit nicht möglich, so unterbleibt sie.

Wenn die Einführung des Grundsatzes „Flurstück = Grundstück“ für das Datenbankgrundbuch einen Sinn ergeben soll (vgl. Gesetzesbegründung S. 17), ist es erforderlich, die bisherigen Fälle, in denen im Grundbuch Einheitsgrundstücke eingetragen sind, so weit wie möglich abzuwickeln:

- a) Einheitsgrundstück: Wenn man sich die Auffassung zu eigen macht, dass der Eigentümer mit einer Zerlegung bzw. mit dem Vorhandensein mehrerer Flurstücke im Regelfall nicht beabsichtigt, diese Flurstücke jedenfalls rechtlich besonders aneinander zu binden, kann man die meisten vereinigten Grundstücke ohne Weiteres aufheben und die Flurstücke als Einzelgrundstücke vortragen. Ein Problem stellt sich nur dar, wenn ausnahmsweise doch ein Einheitsgrundstück gewollt ist. Diese Fälle lassen sich voneinander unterscheiden, indem man den Eigentümer anhört. Soweit es bei Einheitsgrundstücken verbleiben soll, wäre es sinnvoll, dass der Eigentümer diese Grundstücke sodann verschmelzen lassen muss. Damit das Verfahren zu Ende geführt werden kann, wird eine Fristsetzung mit Zwangsteilung im Falle der Ergebnislosigkeit eingebaut.
- b) Wohnungseigentum: Hier sollten die Eigentümer verpflichtet werden, die Flurstücke – ggf. unter Gemarkungsgrenzänderung - verschmelzen zu lassen. In den wenigen Fällen, da dies nicht möglich ist, weil die Flurstücke nicht aneinander grenzen, wird man im Datenbankgrundbuch eine entsprechende Ausnahme vom sonstigen Eintragungsmuster zulassen müssen. Dasselbe gilt, wenn es grundbuchrechtliche Gründe gibt, die der Verschmelzung entgegenstehen. Das werden aber wohl nur noch wenige Fälle sein.

«Bund Deutscher Rechtspfleger»

Mit dieser Übergangsregelung sollten alle vereinigten Grundstücke durch Verschmelzung oder Teilung auflösbar sein, wenn nicht gerade eine notwendige Teilungsgenehmigung versagt wird und zugleich die Verschmelzung an den Örtlichkeiten (Flurstücke grenzen nicht aneinander) oder an den Belastungen mit Reallasten und Grundpfandrechten scheitert, was zusammen selten vorkommen dürfte.

Fazit:

Der Bund Deutscher Rechtspfleger begrüßt insgesamt den Willen des Gesetzgebers, die Grundbuchführung an neue technische Möglichkeiten anzupassen und auf diese Weise echte Verbesserungen in Grundbuchführung und -nutzung zu erreichen. Der zeitliche und personelle Aufwand der Umstellung auf das Datenbankgrundbuch darf dabei nicht unterschätzt werden. Es scheint auch klar, dass die hier angesprochenen Änderungen nur ein Anfang sein können. Das Grundbuch und auch die Grundbuchgerichte sind im Wandel begriffen. Wir sehen – auch im Hinblick auf die Rückmeldungen aus der Praxis - im materiellen wie im formellen Recht noch mancherlei Vereinfachungspotential. Wir würden uns freuen, darüber mit Ihrem Hause den Dialog fortsetzen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Lämmer
Bundesvorsitzender

Elke Strauß
Stellvertretende Bundesvorsitzende

Ausgerfertigt:



(Mario Blödtner) Bundesgeschäftsführer

«Bund Deutscher Rechtspfleger»