

Bundesrat

Drucksache

629/1/94

23 Seiten

29.06.94

Empfehlungen
der Ausschüsse

R - Wo

zu Punkt der 672. Sitzung des Bundesrates am 8. Juli 1994

Verordnung über die Anlegung und Führung von Gebäudegrundbuchblättern
(Gebäudegrundbuchverordnung - GGV)

A.

Der federführende Rechtsausschuß (R) und
der Ausschuß für Städtebau, Wohnungswesen
und Raumordnung (Wo)
empfehlen dem Bundesrat,
der Verordnung gemäß Artikel 80 Abs. 2 des Grundgesetzes nach Maßgabe folgender
Änderungen zuzustimmen:

R 1. Zu § 3 Abs. 4 Satz 1 GGV

In § 3 Abs. 4 Satz 1 sind nach dem Wort "ist" die Wörter "bei Gebäudeeigentum auf
Grund eines dinglichen Nutzungsrechts" einzufügen.

Begründung:

Klarstellung des Gewollten.

Ausgeliefert am 30. JUNI 1994

R 2. Zu § 4 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 4 Nr. 4 GGV

§ 4 ist wie folgt zu ändern:

- a) In Absatz 1 Satz 3 sind nach dem Wort "sie" die Wörter "offenkundig, aktenkundig oder auf andere Weise" einzufügen.
- b) In Absatz 4 Nr. 4 sind nach dem Wort "eines" die Wörter "vor dem 22. Juli 1992 geschlossenen oder beantragten formgültigen" und nach dem Wort "Kaufvertrages" die Wörter "zugunsten des Nutzers" einzufügen.

Begründung:

Zu Buchstabe a)

Klarstellung des Gewollten. Nach den §§ 22, 29 GBO sind auch offenkundige und aktenkundige Tatsachen stets zu berücksichtigen. Das soll hier nicht ausgeschlossen sein.

Zu Buchstabe b)

Klarstellung des Gewollten. Es kann nicht irgendein Kaufvertrag genügen.

Wo 3. Zu § 10 Abs. 1 GGV

In § 10 Abs. 1 sind

- a) die Wörter "einer Katastervermessung, einer für die Übernahme in das öffentliche Kataster geeigneten sonstigen Karte"
durch die Wörter "eines Auszugs aus dem beschreibenden Teil des amtlichen Verzeichnisses" und
- b) das Wort "Kataster"
durch das Wort "Liegenschaftskataster"
zu ersetzen.

(noch Ziffer 3)

Begründung

Zu Buchstabe a:

Die Ergebnisse der Katastervermessungen sind nach den einschlägigen Rechtsvorschriften nicht den Grundbuchämtern, sondern den für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständigen Stellen zur Übernahme in das Liegenschaftskataster einzureichen. Nach der Übernahme informieren diese Stellen die Grundbuchämter über die durch die Übernahme entstandenen Veränderungen im Liegenschaftskataster.

Die Änderung stellt auf diesen Sachverhalt unter Berücksichtigung der Vorschriften des § 2 der Grundbuchordnung ab.

Zu Buchstabe b:

Die Änderung dient der begrifflichen Klarstellung.

R 4. Zu § 10 Abs. 2 Satz 2 GGV

In § 10 Abs. 2 Satz 2 sind nach dem Wort "Bestätigung" die Wörter "der für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständigen Stelle oder" einzufügen.

Begründung:

Die vorgesehene Zuständigkeitsregelung ist nicht sachgerecht. Die Führung des amtlichen Verzeichnisses der Grundstücke i. S. des § 2 Abs. 2 der Grundbuchordnung (Liegenschaftskataster) obliegt in allen Bundesländern den Vermessungs- und Katasterbehörden. Die öffentlich bestellten Vermessungsingenieure sind grundsätzlich nur befugt, vorbereitende Vermessungen für die Führung des Liegenschaftskatasters auszuführen.

Dieses bewährte Zusammenwirken der Aufgaben wurde erst vor kurzem durch Artikel 14 des Registerverfahrenbeschleunigungsgesetzes im Bodensonderungsgesetz berücksichtigt. Für eine geordnete und rechtssichere Führung der grundstücksbezogenen Register in Verbindung mit anderen amtlichen Unterlagen, aus denen aufgrund der GGV die Grundbuchfähigkeit vorab durch Bestätigung herbeigeführt werden soll, ist eine konzentrierte Zuständigkeit bei der regional zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde gegeben und auch in Zukunft unabdingbar. Ein öffentlich bestellter Vermessungsingenieur wäre in jedem Falle vor einer sachgerechten Beurteilung auf entsprechende Angaben der Vermessungs- und Katasterbehörde angewiesen. Dies würde entgegen dem Willen des Verordnungsgebers zu unnötigen Zeitverlusten führen. Deshalb kann die Zuständigkeit des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs allenfalls alternativ zur Zuständigkeit der Vermessungs- und Katasterbehörde zugelassen werden.

Wo 5. Zu § 10 Abs. 2 Satz 3 - neu - GGV

In § 10 Abs. 2 ist nach Satz 2 folgender Satz anzufügen:

"Vervielfältigungen dieser anderen amtlichen Unterlagen sowie dieser Bestätigungen hat das Grundbuchamt der für die Führung des amtlichen Verzeichnisses zuständigen Stelle zur Verfügung zu stellen."

Begründung:

Das amtliche Verzeichnis ist der zentrale vollständige Nachweis über die räumliche Ausdehnung von Rechten am Grund und Boden. Diese Funktion gebietet es, daß das amtliche Verzeichnis auch bei den in Absatz 2 genannten besonderen Sachverhalten die Eintragungsunterlagen erhält, damit die Dokumentation des amtlichen Verzeichnisses aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit vervollständigt werden kann.

R 6. Zu § 11 Abs. 1, 3 und 5 GGV

a) In Absatz 1 ist die Zahl "4" durch die Zahl "5" zu ersetzen.

b) In Absatz 3 ist am Ende der Punkt durch ein Komma zu ersetzen und folgender Halbsatz anzufügen:

"es sei denn, daß vorher ein notarielles Vermittlungsverfahren eingeleitet oder eine Klage auf Grund des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes oder eine Klage auf Aufhebung des Nutzungsrechts erhoben und dies bis zu dem genannten Zeitpunkt dem Grundbuchamt in der Form des § 29 der Grundbuchordnung nachgewiesen wird."

c) Absatz 5 ist wie folgt zu fassen:

"(5) Ein Widerspruch nach den vorstehenden Absätzen wird nicht eingetragen, wenn

1. der Antrag auf Eintragung nach Absatz 1 nach dem 31. Dezember 1996 bei dem Grundbuchamt eingeht oder

(noch Ziffer 6)

2. der Antragsteller eine mit Siegel oder Stempel versehene und unterschriebene Nutzungsbescheinigung vorlegt oder
3. sich eine Nutzungsbescheinigung nach Nummer 2 bereits bei der Grundakte befindet.

Die Nutzungsbescheinigung wird von der Gemeinde, in deren Gebiet das Grundstück belegen ist, erteilt, wenn das Gebäude vom 20. Juli 1993 bis zum 1. Oktober 1994 von dem Antragsteller selbst, seinem Rechtsvorgänger oder auf Grund eines Vertrages mit einem von beiden durch einen Mieter oder Pächter genutzt wird. In den Fällen des Satzes 1 Nr. 2 und 3 wird der Widerspruch nach Absatz 1 auf Antrag des Grundstückseigentümers eingetragen, wenn dieser Antrag bis zum Ablauf des 31. Dezember 1996 bei dem Grundbuchamt eingegangen ist. Der Widerspruch wird in diesem Fall nach Ablauf von 3 Monaten gegenstandslos, es sei denn, daß vorher ein notarielles Vermittlungsverfahren eingeleitet oder eine Klage auf Grund des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes oder eine Klage auf Aufhebung des Nutzungsrechts erhoben und dies bis zu dem genannten Zeitpunkt dem Grundbuchamt in der Form des § 29 der Grundbuchordnung nachgewiesen wird. Absatz 4 gilt entsprechend. "

Begründung:

§ 11 sieht vor, daß in den Fällen der §§ 3, 5 und 6 von Amts wegen ein Widerspruch eingetragen wird, der nach Ablauf von 14 Monaten gegenstandslos werden soll. Insoweit bedarf es einer Einschränkung für den Fall, daß vor Ablauf dieser Zeit ein Rechtsstreit über diese Frage anhängig und dies dem Grundbuchamt innerhalb der Frist durch eine Bescheinigung z. B. des Gerichts nachgewiesen wird. Denn dann ist der Widerspruch zum Schutze des Grundstückseigentümers erforderlich und in der Sache nicht gegenstandslos.

Zu b)

Absatz 3 sieht vor, daß der Widerspruch nach Ablauf von 14 Monaten seit seiner Eintragung gegenstandslos wird. Zu berücksichtigen ist allerdings, daß der Widerspruch nach wie vor seinen Sinn hat, wenn noch ein Rechtsstreit zwischen dem Eigentümer und dem Nutzer anhängig ist. Es wäre deshalb nicht zweckmäßig, ihn dann schon zu löschen. In diesem Fall soll der Widerspruch nicht gegenstandslos und damit lösungsfähig werden.

(noch Ziffer 6)

Zu a) und c)

Der Widerspruch nach § 11 hat den Zweck, dem Grundstückseigentümer seine Einwände aus §§ 29 und 30 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes zu erhalten. Er führt aber dazu, daß in der Praxis ein Gebäudegrundbuchverkehr weitgehend zum Erliegen kommt. Dieses Ergebnis erscheint unverhältnismäßig, weil es eine Möglichkeit gibt, die Einwände mit weniger einschneidenden Möglichkeiten zu erhalten. Der Einwand der Nichtnutzung kann durch das Erfordernis einer Nutzungsbescheinigung ausreichend abgesichert werden. Die Nutzungsbescheinigung soll sich auf den Zeitraum von der Vorlage des Entwurfs eines Sachenrechtsänderungsgesetzes bis zum Inkrafttreten der Gebäudegrundbuchverordnung beziehen. Sie soll von der Gemeinde unter den in Satz 2 genannten Voraussetzungen erteilt werden. Zum Erhalt des Einwandes der Unredlichkeit (§ 30 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes) genügt es, wenn der Grundstückseigentümer auf seinen Antrag ohne weitere Darlegungspflicht die Eintragung des im Entwurf vorgesehenen Widerspruchs erreichen kann. Um Mißbräuche zu vermeiden, soll dieser Widerspruch aber nach Ablauf von drei Monaten gegenstandslos und damit lösungsfähig werden, es sei denn, der Grundstückseigentümer hat die durch den Widerspruch gesicherten Rechte im Wege der Klage geltend gemacht. Auch hier muß der Nachweis zur Vermeidung einer Löschung innerhalb der Frist erfolgen. Bei der Änderung von Absatz 1 handelt es sich um eine redaktionelle Anpassung an die Änderungen in Absatz 5.

R 7. Zu § 13 a - neu - GGV und
§ 14 Abs. 3 - neu - GGV

Nach § 13 ist folgender § 13 a einzufügen:

"§ 13 a

Begriffsbestimmungen,

Teilung von Grundstück und von Gebäudeeigentum

(1) Nutzer im Sinne dieser Verordnung ist, wer ein Grundstück im Umfang der Grundfläche eines darauf stehenden Gebäudes einschließlich seiner Funktionsflächen, bei einem Nutzungsrecht einschließlich der von dem Nutzungsrecht erfaßten Flächen unmittelbar oder mittelbar besitzt, weil er das Eigentum an dem Gebäude erworben, das Gebäude errichtet oder gekauft hat.

(noch Ziffer 7)

(2) Bestehen an einem Grundstück mehrere Nutzungsrechte so sind sie mit dem sich aus Artikel 233 § 9 Abs. 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche ergebenden Rang einzutragen.

(3) Die Teilung oder Vereinigung von Gebäudeeigentum nach Artikel 233 §§ 2b oder 8 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche kann im Grundbuch eingetragen werden, ohne daß die Zustimmung des Grundstückseigentümers nachgewiesen wird. Bei Gebäudeeigentum nach Artikel 233 § 4 jenes Gesetzes umfaßt die Teilung des Gebäudeeigentums auch die Teilung des dinglichen Nutzungsrechts.

(4) Soll das belastete oder betroffene Grundstück geteilt werden, so kann der abgeschriebene Teil in Ansehung des Gebäudeeigentums, des dinglichen Nutzungsrechts oder des Rechts zum Besitz gemäß Artikel 233 § 2a des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche lastenfrei gebucht werden, wenn nachgewiesen wird, daß auf dem abgeschriebenen Teil das Nutzungsrecht nicht lastet und sich hierauf das Gebäude, an dem selbständiges Eigentum oder ein Recht zum Besitz gemäß Artikel 233 § 2a des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche besteht, einschließlich seiner Funktionsfläche nicht befindet. Der Nachweis kann auch durch die Bestätigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs, daß die in Satz 1 genannten Voraussetzungen gegeben sind, erbracht werden."

(noch Ziffer 7)

Als Folge ist
dem § 14 folgender Absatz anzufügen:

"(3) § 13 a Abs. 2 und 3 gilt nur für Eintragungen, die nach Inkrafttreten dieser Verordnung beantragt worden sind."

Begründung:

Mit dem neuen § 13 a sollen einige Zweifelsfragen geklärt werden.

Absatz 1 definiert den Nutzer entsprechend den BMJ-Empfehlungen zu Artikel 233 § 2 b EGBGB.

Absatz 2 regelt die Frage, mit welchem Rang mehrere Nutzungsrechte an einem Grundstück eingetragen werden sollen.

Absatz 3 regelt die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen Gebäudeeigentum geteilt oder vereinigt werden kann. Die Regelung unterscheidet zwischen Gebäudeeigentum mit und solchem ohne dinglichem Nutzungsrecht. Bei der zweiten Fallgruppe sollen keine Besonderheiten gelten. Bei der ersten ergeben sich dagegen Besonderheiten aus der Verknüpfung mit dem dinglichen Nutzungsrecht. Ohne dessen gleichzeitige Teilung kann das Gebäudeeigentum in diesem Fall nicht geteilt werden. Da die Teilung des Nutzungsrechts aber eine Inhaltsänderung ist, ist hier die Zustimmung des Grundstückseigentümers unverzichtbar. Dies führt zwar zu einer gewissen Erschwerung der Teilung von nutzungsrechtsbewehrtem Gebäudeeigentum. Die Regelung ist aber sachgerecht, weil eine leichte Teilungsmöglichkeit hier zu erheblichen konstruktiven Schwierigkeiten und vor allem auch zu einer Erschwerung bei der Sachenrechtsbereinigung führen würde.

(noch Ziffer 7)

Absatz 4 soll dem Grundstückseigentümer den Nachweis erleichtern, daß ein abgeschriebener Teil seines Grundstücks nicht mit einem dinglichen Nutzungsrecht belastet oder von einem Gebäudeeigentum oder einem Recht zum Besitz gemäß Artikel 233 § 2a EGBGB betroffen ist. Hier soll ebenso wie in den Fällen des § 10 Abs. 2 Satz 2 der Verordnung die Vermesserscheinigung ausreichen.

§ 14 Abs. 3 enthält die für § 13 a - neu - erforderliche Übergangsregelung.

R 8. Zur Gebäudegrundbuchverordnung insgesamt und zur Änderung der Grundbuchverfügung

a) Der Titel der Verordnung ist wie folgt zu fassen:

"Verordnung
über Gebäudegrundbücher und andere Fragen des
Grundbuchrechts
Vom ..."

b) Die Eingangsformel ist wie folgt zu fassen:

"Auf Grund des Artikels 12 Abs. 1 Nr. 2 des Zweiten Vermögensrechtsänderungs-gesetzes vom 14. Juli 1992 (BGBl. I S. 1257), des Artikels 18 Abs. 1 und 4 Nr. 2 und 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2182) und von § 1 Abs. 4, § 133 Abs. 8 und § 134 der Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114) verordnet das Bundesministerium der Justiz:"

c) Die §§ 1 bis 14 des bisherigen Verordnungstextes werden Artikel 1, dessen Überschrift wie folgt zu fassen ist:

...

(noch Ziffer 8)

"Artikel 1
Verordnung
über die Anlegung und Führung von Gebäudegrundbüchern
(Gebäudegrundbuchverordnung - GGV)"

d) § 15 des bisherigen Verordnungstextes ist zu streichen.

e) Nach Artikel 1 ist folgender Artikel anzufügen:

"Artikel 2
Änderung der Grundbuchverordnung

Die Grundbuchverordnung vom 8. August 1935 (Reichsministerialblatt S. 637), die zuletzt durch ... geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 6 Abs. 4 Satz 3 wird wie folgt gefaßt:

"Das Grundbuchamt berichtigt den beglaubigten Auszug auf Grund der Mitteilung der das amtliche Verzeichnis führenden Behörde, sofern der bisherige Auszug nicht durch einen neuen ersetzt wird."

2. In § 8 wird die Angabe "§ 3 Abs. 3 b" durch die Angabe "§ 3 Abs. 5" ersetzt.

3. In § 9 Buchstabe a Satz 2 Halbsatz 2 werden nach dem Wort "Buchstaben" die Wörter "oder in vergleichbarer Weise" eingefügt.

4. § 15 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Buchstabe a Halbsatz 3 werden nach dem Wort "Berufs" die Wörter "und des Wohnorts" eingefügt.

b) Dem Absatz 2 wird folgender Satz angefügt:

(noch Ziffer 8)

"Auf Antrag kann auch angegeben werden, durch welche Behörde der Fiskus vertreten wird."

5. Nach § 17 wird folgender § 17 a eingefügt:

"§ 17 a

§ 17 Abs. 2 Satz 3 ist auch bei Löschungen in dem Bestandsverzeichnis oder in der ersten Abteilung sinngemäß anzuwenden."

6. § 32 wird wie folgt geändert:

- a) Der bisherige Wortlaut wird Absatz 1.
- b) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz angefügt:

"(2) Mit Genehmigung der Landesjustizverwaltung oder der von ihr bestimmten Stelle können auch die für das geschlossene Grundbuchblatt gehaltenen Akten geschlossen werden. Das alte Handblatt und Urkunden, auf die eine Eintragung in dem neuen Grundbuchblatt sich gründet oder Bezug nimmt, können zu den Grundakten des neuen Blattes genommen werden; in diesem Fall ist Absatz 1 Satz 3 Halbsatz 2 entsprechend anzuwenden. Die Übernahme ist in den geschlossenen Grundakten zu vermerken."

7. In § 34 Buchstabe b wird die Angabe "§ 3 Abs. 3 a und b" durch die Angabe "§ 3 Abs. 4 und 5" ersetzt.

8. § 64 Abs. 2 Satz 1 Nr. 6 wird wie folgt gefaßt:

"6. etwaige Verfälschungen der gespeicherten Daten durch Fehlfunktionen des Systems durch geeignete technische Prüfmechanismen rechtzeitig bemerkt werden können (Unverfälschtheit),"

9. In § 65 Abs. 1 Satz 2 wird das Wort "Bediensteten" durch das Wort "Personen" ersetzt.

...

(noch Ziffer 8)

10. Die Überschrift des Unterabschnitts 2 wird wie folgt gefaßt:

"2. Anlegung des maschinell geführten Grundbuchs"

11. § 68 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 Satz 2 wird die Angabe "§ 32 Satz 2 und 3" durch die Angabe "§ 32 Abs. 1 Satz 2 und 3" ersetzt.
- b) Absatz 3 wird aufgehoben.

12. § 69 Abs. 3 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 1 werden die Wörter "ohne Eigentumswechsel eingetragen" durch die Wörter "ohne Eigentumswechsel eingetragen am ..." ersetzt.
- b) Satz 4 wird wie folgt gefaßt:
"Die für Eintragungen in die neugefaßten Abteilungen bestimmten alten Seiten oder Bögen sind deutlich sichtbar als geschlossen kenntlich zu machen."

13. § 70 Abs. 2 wird wie folgt geändert:

- a) Satz 1 wird wie folgt gefaßt:
"§ 101 Abs. 2 Satz 1, Abs. 4, Abs. 5 Satz 1, Abs. 7 und § 36 Buchstabe b gelten entsprechend."
- b) Satz 2 wird aufgehoben.

(noch Ziffer 8)

14. Die Überschrift des § 72 wird wie folgt gefaßt:

"§ 72

Umschreibung, Neufassung und Schließung des
maschinell geführten Grundbuchs"

15. In § 75 Satz 2 werden die Wörter "der betreffenden Person, die" durch die Wörter "der betreffenden Person, der" ersetzt.

16. § 85 wird wie folgt gefaßt:

"§ 85

Gebühren, Entgelte

(1) Für die Einrichtung und Nutzung des automatisierten Abrufverfahrens werden von dem Empfänger für die Einrichtung eine einmalige Einrichtungsgebühr und für die Nutzung eine monatlich fällig werdende Grundgebühr sowie Abrufgebühren erhoben. Die Abrufgebühren sind zu berechnen

1. bei dem Abruf von Daten aus dem Grundbuch für jeden Abruf aus einem Grundbuchblatt,
2. bei dem Abruf von Daten aus Verzeichnissen nach § 12 a der Grundbuchordnung für jeden einzelnen Suchvorgang.

(2) Wird eine Vereinbarung zwischen der zuständigen Behörde der Landesjustizverwaltung und dem Empfänger über die Einrichtung und Nutzung geschlossen, so ist ein Entgelt zu verabreden, das sich an dem Umfang der im Falle einer Genehmigung anfallenden Gebühren ausrichtet. Mit Stellen der öffentlichen Verwaltung können abweichende Vereinbarungen geschlossen werden.

...

(noch Ziffer 8)

(3) Die Höhe der in Absatz 1 bestimmten Gebühren wird durch besondere Rechtsverordnung des Bundesministeriums der Justiz mit Zustimmung des Bundesrates festgelegt."

17. In § 86 Abs. 3 Satz 2 wird das Wort "einmaligen" durch das Wort "jeweiligen" ersetzt.

18. § 87 Satz 4 wird aufgehoben.

19. § 91 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 wird die Angabe "Abschnitt XVI" durch die Angabe "Abschnitt XIV" ersetzt.

b) Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

"Soweit nach diesen Verordnungen Unterstreichungen, Durchkreuzungen oder ähnliche Kennzeichnungen in rot vorzunehmen sind, können sie in dem maschinell geführten Grundbuch schwarz dargestellt werden."

c) Satz 3 wird aufgehoben.

20. In § 92 Abs. 2 Satz 2 wird nach dem Wort "Eingetragen" das Wort "am" eingefügt.

21. Es werden ersetzt:

a) in § 96 Abs. 1 die Angabe "(§§ 67 bis 69)" durch die Angabe "(§§ 97 bis 99)",

(noch Ziffer 8)

- b) in § 98 Satz 1 die Angabe "§ 67 Abs. 2" durch die Angabe "§ 97 Abs. 2",
- c) in § 100 Abs. 2 Satz 1 die Angabe "(§ 67 Abs. 1)" durch die Angabe "(§ 97 Abs. 1)" und die Angabe "(§ 67 Abs. 2, § 68 Abs. 2)" durch die Angabe "(§ 97 Abs. 2, § 98 Abs. 2)".

22. Nach § 104 wird folgender § 104 a eingefügt:

"§ 104 a

Zum Nachweis der Rechtsinhaberschaft ausländischer staatlicher oder öffentlicher Stellen genügt gegenüber dem Grundbuchamt eine mit dem Dienstsiegel oder Dienststempel versehene und unterschriebene Bestätigung des Auswärtigen Amtes. § 39 der Grundbuchordnung findet in diesem Fall keine Anwendung."

23. § 105 wird wie folgt geändert:

- a) Der bisherige Wortlaut wird Absatz 1.
- b) Dem Absatz 1 werden folgende Nummern angefügt:

"5. Für die Anlegung von Grundbuchblättern für ehemals volkseigene Grundstücke ist ein Verfahren nach dem Sechsten Abschnitt der Grundbuchordnung nicht erforderlich, soweit für solche Grundstücke Bestandsblätter im Sinne der Nr. 160 Abs. 1 der Anweisung Nr. 4/87 des Ministers des Innern und Chefs der Deutschen Volkspolizei über Grundbuch und Grundbuchverfahren unter Colidobedingungen - Colido-Grundbuchanweisung - vom 27. Oktober 1987 vorhanden sind oder das Grundstück bereits gebucht war und sich nach der Schließung des Grundbuchs seine Bezeichnung nicht verändert hat.

6. Gegenüber dem Grundbuch genügt es zum Nachweis der Befugnis, über beschränkte dingliche Rechte an einem Grundstück, Gebäude oder sonstigen grundstücksgleichen Rechten oder über Vormerkungen zu

...

(noch Ziffer 8)

verfügen, deren Eintragung vor dem 1. Juli 1990 beantragt worden ist und als deren Gläubiger oder sonstiger Berechtigter im Grundbuch

- a) eine Sparkasse oder Volkseigentum in Rechtsträgerschaft einer Sparkasse,
- b) ein anderes Kreditinstitut, Volkseigentum in Rechtsträgerschaft eines Kreditinstituts, eine Versicherung oder eine bergrechtliche Gewerkschaft,
- c) Volkseigentum in Rechtsträgerschaft des Staatshaushalts oder eines zentralen Organs der Deutschen Demokratischen Republik, des Magistrats von Berlin, des Rates eines Bezirks, Kreises oder Stadtbezirks, des Rates einer Stadt oder sonstiger Verwaltungsstellen oder staatlicher Einrichtungen,
- d) eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein Sondervermögen einer solchen Person, mit Ausnahme jedoch des Reichseisenbahnvermögens und des Sondervermögens Deutsche Post,

eingetragen ist, wenn die grundbuchmäßigen Erklärungen von der Bewilligungsstelle abgegeben werden; § 27 der Grundbuchordnung bleibt unberührt. Bewilligungsstelle ist in den Fällen des Satzes 1 Buchstabe a die Sparkasse, in deren Geschäftsgebiet das Grundstück, Gebäude oder sonstige grundstücksgleiche Recht liegt, und in Berlin die Landesbank, in den übrigen Fällen des Satzes 1 jede Dienststelle des Bundes oder einer bundesunmittelbaren Körperschaft oder Anstalt des öffentlichen Rechts. Für die Löschung

- a) von Vermerken über die Entschuldung der Klein- und Mittelbauern beim Eintritt in Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften auf Grund des Gesetzes vom 17. Februar 1954 (GBl. Nr. 23 S. 224),
- b) von Verfügungsbeschränkungen zugunsten juristischer Personen des öffentlichen Rechts, ihrer Behörden oder von Rechtsträgern sowie
- c) von Schürf- und Abbauberechtigungen

gilt Satz 1 entsprechend; Bewilligungsstelle ist in den Fällen des Buchstaben a die Staatsbank Berlin, im übrigen jede Dienststelle des Bundes. Die Bewilligungsstellen können durch dem Grundbuchamt nachzuweisende Erklärung sich wechselseitig oder andere öffentliche

...

(noch Ziffer 8)

Stellen zur Abgabe von Erklärungen nach Satz 1 ermächtigen. In den vorgenannten Fällen findet § 39 der Grundbuchordnung keine Anwendung. Der Vorlage eines Hypotheken-, Grundschild- oder Rentenschuldbriefes bedarf es nicht; dies gilt auch bei Eintragung eines Zustimmungsvorbehalts nach § 11 c des Vermögensgesetzes."

c) Nach Absatz 1 werden folgende Absätze angefügt:

"(2) Als Grundbuch im Sinne der Grundbuchordnung gilt ein Grundbuchblatt, das unter den in Absatz 1 Nr. 5 genannten Voraussetzungen vor Inkrafttreten dieser Verordnung ohne ein Verfahren nach dem Sechsten Abschnitt der Grundbuchordnung oder der §§ 7 bis 17 der Verordnung zur Ausführung der Grundbuchordnung in ihrer im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 315-11-2 veröffentlichten bereinigten Fassung vom

8. August 1935 (RGBl. I S. 1089), die durch Artikel 4 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2182) aufgehoben worden ist, angelegt worden ist.

(3) Bei Eintragungen, die in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 6 vor dessen Inkrafttreten erfolgt oder beantragt worden sind, gilt für das Grundbuch der Nachweis der Verfügungsbefugnis als erbracht, wenn die Bewilligung von einer der in Absatz 1 Nr. 6 genannten Bewilligungsstellen oder von der Staatsbank Berlin erklärt worden ist. Auf die in Absatz 1 Nr. 6 Satz 2 und 3 bestimmten Zuständigkeiten kommt es hierfür nicht an."

f) Nach Artikel 2 - neu - sind folgende Artikel anzufügen:

"Artikel 3

Überleitung

(1) Artikel 2 Nr. 4 ist nur auf nach dem Inkrafttreten dieser Verordnung vorzunehmende Eintragungen anzuwenden.

(2) In den Fällen des § 105 Abs. 1 Nr. 6 Satz 1 Buchstaben c und d der Grundbuchverordnung soll der Bund oder die von ihm ermächtigte Stelle die

...

(noch Ziffer 8)

Bewilligung im Benehmen mit der obersten Finanzbehörde des Landes erteilen, in dem das Grundstück, Gebäude oder sonstige grundstücksgleiche Recht belegen ist; dies ist vom Grundbuchamt nicht zu prüfen.

(3) § 105 Abs. 1 Nr. 6 der Grundbuchverordnung tritt mit dem Ablauf des 31. Dezember 2010 außer Kraft.

Artikel 4

Bekanntmachungserlaubnis

Das Bundesministerium der Justiz kann den Wortlaut der Grundbuchverordnung in der von dem Inkrafttreten des Artikels 2 dieser Verordnung an geltenden Fassung im Bundesgesetzblatt bekanntmachen.

Artikel 5

Artikel 1 tritt am 1. Oktober 1994 in Kraft. Im übrigen tritt diese Verordnung am Tage nach ihrer Verkündung in Kraft."

g) Nach Artikel 5 - neu - ist folgender Satz anzufügen:

"Der Bundesrat hat zugestimmt."

Begründung:

Die Bestimmungen der Verordnung sollen durch einige Regelungen in der Grundbuchverordnung ergänzt werden, die die Führung von Gebäude-, aber auch von Grundbüchern ganz allgemein erleichtern. Sie betreffen zum Teil nur die neuen, zum Teil alle Länder.

- a) **Anlegung von Grundbuchblättern für ehemals volkseigene Grundstücke**
Die Grundbuchämter im Beitrittsgebiet müssen bei ehemals volkseigenen Grundstücken sehr häufig neue Grundbuchblätter anlegen. Es handelt sich hierbei nicht um Grundstücke, die als staatliche Grundstücke nach § 3 Abs. 2 der Grundbuchordnung buchungsfrei sind und nun erstmals ein Grundbuchblatt erhalten sollen. Vielmehr handelt es sich in der überwiegenden Zahl der Fälle um Grundstücke, die schon einmal gebucht waren. Bei ihrer Überführung in Volkseigentum war aber auf Grund von Nummer A. 1. Satz 2 in Verbindung mit Nummer A. 4. der Gemeinsamen Anweisung über die Berichtigung der Grundbücher und Liegenschaftskataster für Grundstücke des ehemaligen Reichs-,

...

(noch Ziffer 8)

Preußen-, Wehrmachts-, Landes-, Kreis- und Gemeindevermögens der Minister des Innern und der Finanzen der Deutschen Demokratischen Republik vom 11. Oktober 1961 das bisherige Grundbuchblatt zu schließen. Fortan wurde hierfür nur ein Bestandsblatt geführt, das jedoch kein Grundbuch ist und darum auch nicht nach § 144 Abs. 1 Nr. 3 der Grundbuchordnung als Grundbuch gilt. Für die Wiederanlegung solcher Grundstücke ist das Anlegungsverfahren nach dem Sechsten Abschnitt der Grundbuchordnung nicht bestimmt und auch zu aufwendig. Deshalb werden bisher Grundbücher meist ohne Einhaltung dieses Verfahrens angelegt. Dies ist zwar sachgerecht, jedoch rechtlich nicht abgesichert. Deshalb gehen die Grundbuchämter jetzt verstärkt dazu über, mangels anderweitiger Regelung nach dem Sechsten Abschnitt der Grundbuchordnung zu verfahren. Das ist zeitraubend und aufwendig. Zur Entlastung der Grundbuchämter soll die bisherige Übung in der Grundbuchverfügung ausdrücklich zugelassen werden. Dies soll mit dem in Artikel 2 Nummer 23 Buchstabe b vorgesehenen neuen § 105 Abs. 1 Nr. 5 GBV erreicht werden.

b) Alte Rechte öffentlicher Stellen

In den Grundbüchern von Grundstücken und Gebäuden im Beitrittsgebiet sind vielfach noch Grundpfand- und andere beschränkte dingliche Rechte eingetragen, als deren Gläubiger eine heute nicht mehr bestehende öffentliche Stelle eingetragen ist. Dies können juristische Personen sein, die staatliche und sonstige öffentliche Funktionen im Gebiet der Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen sowie in den beigetretenen Teilen der Länder Berlin und Niedersachsen wahrgenommen haben. Das können aber auch Gläubiger sein, die außerhalb dieses Gebietes tätig waren, z.B. ehemals preußische Provinzialverbände aus heute nicht mehr zum Bundesgebiet gehörenden Gebieten. Diese Rechte sind zu einem erheblichen Teil gegenstandslos. Sie gehören im übrigen regelmäßig zum Finanzvermögen in der Treuhandverwaltung des Bundes nach Artikel 22 Abs. 1 Satz 1 des Einigungsvertrages. Schwierigkeiten bereiten hier die Fragen, wer über solche Rechte verfügen kann und wie verfahren werden soll, wenn es sich um Briefgrundpfandrechte handelt, der Brief jedoch nicht vorhanden ist. Diese Fragen stellen sich in gleicher Weise bei den Grundpfandrechten der auf besatzungsrechtlicher Grundlage enteigneten Kreditinstitute und Versicherungen, deren Rechte heute im Eigentum des Bundes stehen.

Beide Fragen lassen sich mit vertretbarem Aufwand bisher nicht lösen. Es müßten für Tausende von Rechten Zuordnungsbescheide erstellt und, soweit es um Briefrechte geht, viele tausend Aufgebotsverfahren durchgeführt werden. Dieser Aufwand ließe sich vermeiden, indem man für eine Übergangszeit den Nachweis der Verfügungsbefugnis erleichtert und auf die Vorlage des Briefes von Briefrechten verzichtet.

Das ist Zweck des in Artikel 2 Nummer 23 Buchstabe b vorgesehenen neuen § 105 Abs. 1 Nr. 6 GBV. Er sieht vor, daß ein besonderer Nachweis entbehrlich ist, wenn für die einzelnen Fallgruppen bestimmte Bewilligungsstellen verfügen. Die Befugnisse dieser Bewilligungsstellen lehnen sich pauschalierend an die

...

(noch Ziffer 8)

materielle, oft aber nicht einfach nachweisbare Rechtslage an. Durch ein Benachteiligungsverfahren wird verhindert, daß die Rechte der Länder berührt werden.

c) Grundstücke und Gebäude ausländischer Staaten

Probleme werfen Eigentumsrechte an Grundstücken und Gebäuden auf, die ausländischen Staaten zustehen, die sich in den letzten Jahren aufgespalten haben und noch aufspalten. Solche Aufspaltungen ziehen den gesetzlichen Übergang von Vermögenswerten nach sich. Soweit - wie im Fall der früheren tschechischen und slowakischen Republik - ein Auseinandersetzungsvertrag vorhanden ist, wäre ein Grundbuchvollzug von darin enthaltenen gesetzlichen Eigentumsübergängen möglich. Oft fehlen derartige Vereinbarungen aber vollständig. Vielfach werden sie nicht unmittelbar für den Grundbuchbeamten nachvollziehbar sein. Die Folge hiervon wäre eine Verfahrensblockade, die auch außenpolitisch ungünstig bewertet werden könnte. Deshalb sollen für eine Übergangszeit Beweiserleichterungen geschaffen werden. Sie bestehen darin, daß die Bestätigung des Auswärtigen Amtes, das mit den Verhältnissen des betreffenden Staates bzw. seiner Nachfolger am ehesten vertraut sein dürfte, als Nachweis ausreicht. Diese Regelung soll auch im Altbundesgebiet gelten, weil die Schwierigkeiten hier die gleichen sind. Sie ist in dem in Artikel 2 Nummer 22 vorgeschlagenen neuen § 104 a GBV enthalten.

d) Technische Verbesserungen

Bei der Behandlung von Katasterauszügen und bei den Vorschriften über das maschinell geführte Grundbuch sind einige technische Änderungen erforderlich, die vor einer abschließenden Überarbeitung dieser Bestimmungen durchgeführt werden müssen, um die Aufnahme des Echtbetriebes zu ermöglichen. Dazu gehört vor allem eine Regelung für die Gebühren des Online-Abrufs. Ferner sollen die Schließung von Grundakten ermöglicht und Verweisungen aktualisiert werden.

Im einzelnen ist zu den in Artikel 2 Nummern 1 bis 21 enthaltenen Vorschlägen zu bemerken:

Zu einem erheblichen Teil enthalten sie Regelungen, die Verweisungen anpassen (Nummern 2, 7 und 21), Redaktionsversehen beseitigen (Nummern 10, 12 Buchstabe a, 14, 15, 19 Buchstabe a und 20) und Klarstellungen enthalten (Nummern 5, 13, 19 Buchstabe b und c).

Nummer 1 (Neufassung des § 6 Abs. 4 Satz 3 GBV) ermöglicht es dem Grundbuchamt, den Auszug aus dem amtlichen Verzeichnis in den Grundakten nach einer Veränderung selbst zu ergänzen, ohne einen neuen Auszug zu beschaffen.

Nummer 3 (Änderung des § 9 Buchstabe a Satz 2 Halbsatz 2 GBV) gestattet es, mehrere Eigentümer nicht nur unter verschiedenen Buchstaben, sondern auch z.B. in numerischer Reihenfolge einzutragen, was insbesondere bei maschineller Führung des Grundbuchs zweckmäßig sein kann.

...

(noch Ziffer 8)

Durch Nummer 4 Buchstabe a (Ergänzung des § 15 Abs. 1 Buchstabe a Halbsatz 3 GBV) wird künftig, wenn zur Bezeichnung einer natürlichen Person als Berechtigter im Grundbuch das Geburtsdatum angeführt wird, auch die Angabe des Wohnorts entbehrlich. Diesem Merkmal kommt nach den Erfahrungen in der Praxis keine Unterscheidungskraft mehr zu, weil es zumeist bereits nach kurzer Zeit nicht mehr zutrifft. Durch Nummer 4 Buchstabe b (Änderung des § 15 Abs. 2 GBV) wird die Möglichkeit zur Angabe der Behörde geschaffen, die den Fiskus vertritt. Dies kann vor allem im Fall der Änderung der Behördenzuständigkeit den Vollzug nachfolgender Eintragungen erleichtern.

Durch Nummer 6 (Änderung des § 32 GBV) können die Grundakten geschlossener Grundbuchblätter erforderlichenfalls ebenfalls geschlossen und weiterhin notwendige Teile in die Grundakten des neuen Grundbuchblattes genommen werden. Dadurch wird die Aktenführung erleichtert.

Mit Nummer 8 (Neufassung des § 64 Abs. 2 Satz 1 Nr. 6 GBV) wird der erreichbare technische Standard zum Ausdruck gebracht. Die Anforderung nach der bisherigen Formulierung ist objektiv nicht erfüllbar.

Mit Nummer 9 (Änderung des § 65 Abs. 1 Satz 2 GBV) wird berücksichtigt, daß die bisherige Beschreibung des zugriffsberechtigten Personenkreises zu eng war. Sie hätte zur Folge gehabt, daß Angestellte eines Herstellers oder eines Wartungsunternehmens möglicherweise nicht herangezogen werden könnten.

Nummer 11 Buchstabe a (Änderung des § 68 Abs. 2 Satz 2) stellt eine Folgeänderung zu Nummer 6 Buchstabe a dar. Durch Nummer 11 Buchstabe b (Aufhebung des § 68 Abs. 3 GBV) wird berücksichtigt, daß die Vorschrift im Hinblick auf § 10 a Abs. 1, 3 GBO entbehrlich ist.

Nummer 12 Buchstabe b (Neufassung des § 69 Abs. 3 Satz 4 GBV) soll organisatorische Schwierigkeiten bei der Anlegung des maschinell geführten Grundbuchs durch Neufassung verhindern. Die Schließung des bisherigen Grundbuchs soll in gleicher Weise wie bei der Anlegung des maschinell geführten Grundbuchs durch Umstellung möglich sein.

Nummer 16 enthält mit der Neufassung des § 85 GBV die Regelung der Gebühren und Entgelte für die Einrichtung und Nutzung des automatisierten Abrufverfahrens beim maschinell geführten Grundbuch. Damit wird von der in § 133 Abs. 8 GBO enthaltenen Ermächtigung für das Bundesministerium der Justiz hinsichtlich der Tatbestände, für die Gebühren verlangt oder Entgelte vereinbart werden können, Gebrauch gemacht. Die Höhe der Gebühren sollte in einer gesonderten Verordnung bestimmt werden, um Änderungen der Grundbuchverfügung allein wegen der Anpassung der Gebührenhöhe zu vermeiden. Die Bestimmung der Gebühren für Einrichtung und Nutzung eines automatisierten Abrufverfahrens in § 85 Abs. 1 Satz 1 GBV orientiert sich an den bei Telekommunikationsleistungen üblichen Gebührenschemata mit einer einmaligen Einrichtungsgebühr, einer monatlichen Grundgebühr und nutzungsabhängigen Abrufgebühren. Bei den Abrufgebühren wird zweckmäßigerweise nicht auf die Dauer der Inanspruchnahme, die von für den Nutzer nicht beeinflussbaren Umständen abhängen kann, abgestellt, sondern an den Abruf von Daten angeknüpft, der auch in der Meldung bestehen kann, daß bestimmte Daten nicht gespeichert sind. Dies soll sowohl für das Grundbuch als

...

(noch Ziffer 8)

auch für ein Verzeichnis nach § 12 a GBO gelten. Bei Abschluß einer Vereinbarung verlangt § 85 Abs. 2 Satz 1 GBV die Abrede über ein Entgelt, das der Höhe der Gebühren entspricht. Dies ergibt sich daraus, daß ein öffentlichrechtlicher Vertrag grundsätzlich nicht zu anderen inhaltlichen Ergebnissen führen darf als bei Bewilligung der gleichen Leistung aufgrund eines Verwaltungsaktes. Mit Stellen der öffentlichen Verwaltung sollen dagegen abweichende Vereinbarungen möglich sein.

Durch Nummer 17 (Änderung des § 86 Abs. 3 Satz 2 GBV) soll die Übermittlung von Grundbuchänderungen an die zuständige Behörde eines Bodenordnungsverfahrens ermöglicht werden. Die bisherige Fassung sollte nicht dazu führen, daß die berechtigten Behörden insgesamt nur einmal Daten abrufen dürfen.

Nummer 18 (Aufhebung des § 87 Satz 4 GBV) trägt dem Umstand Rechnung, daß eine zusätzliche Zugangsberechtigung für die Herstellung von Briefen unzumutbar ist. Denn dazu sind ohnehin nur die Personen befugt, denen die Führung des Grundbuchs obliegt. Eine Schmälerung der Sicherheit ist mit dem Wegfall der zusätzlichen Zugangsberechtigung nicht verbunden.

- e) Die Regelung soll durch Überleitungsvorschriften begleitet werden (Artikel 3). § 105 Abs. 1 Nr. 6 GBV ist nur vorübergehend notwendig und soll deshalb in seiner Geltungsdauer befristet werden.
- f) Die Ergänzungen machen eine Erweiterung der Eingangsformel der Verordnung um Artikel 18 Abs. 1 RegVBG sowie § 1 Abs. 4, § 133 Abs. 8 und § 134 GBO notwendig.
- g) In Anlehnung an die Bezeichnungen Grundbuchverfügung und Wohnungsgrundbuchverfügung sollte der Verordnung nach Artikel 1 die Kurzbezeichnung Gebäudegrundbuchverfügung gegeben werden, um den engen Zusammenhang dieser Verordnungen kenntlich zu machen.

B.

9. Der **federführende Rechtsausschuß** empfiehlt dem Bundesrat ferner die Annahme folgender Entschließung:

"Der Bundesrat bittet das Bundesministerium der Justiz, die Vorschrift des § 106 der Grundbuchverordnung aufzuheben.

Die Bestimmung, deren Absatz 1 bereits durch § 11 Abs. 3 der Hypothekenablöseverordnung vom 10. Juni 1994 (BGBl. I S. 1253) aufgehoben wurde, soll in dem verbliebenen Absatz 2 den Experimentier- und vorläufigen Charakter des Abschnitts XIII der Grundbuchverordnung, der die maschinelle Grundbuchführung regelt, sicherstellen. Sie hat ihren Zweck bereits erfüllt. Das Projekt eines maschinell geführten Grundbuchs wird derzeit von den Ländern Bayern, Hamburg, Sachsen und Sachsen-Anhalt betrieben. Die Entwicklung ist weitgehend abgeschlossen. Der Testbetrieb hat Anfang Juni 1994 begonnen. Die Erprobung wird teilweise bereits im Jahr 1994 enden und in den Echtbetrieb übergehen. Aufgrund der positiven Erfahrungen seit Inkrafttreten des Registerverfahrenbeschleunigungsgesetzes beabsichtigen die genannten Länder, das maschinell geführte Grundbuch möglichst schnell landesweit zu betreiben. Sie benötigen dazu angesichts der bereits eingesetzten und noch erforderlichen Haushaltsmittel Planungssicherheit. Die Befristung der Geltungsdauer des Abschnitts XIII der Grundbuchverordnung sollte daher so schnell wie möglich aufgehoben werden."