

Verordnung**des Bundesministeriums
der Justiz**

Verordnung über die vorrangige Bearbeitung investiver Grundbuchsachen (Grundbuchvorrangverordnung - GBVorV)**A. Zielsetzung**

Die Grundbuchämter der neuen Bundesländer standen im Oktober 1990 vor der Aufgabe, einen Stau von rund 1/2 Million rückständiger Grundbuchanträge bei einem gleichzeitigen rasanten Anstieg der Eingangszahlen abzuarbeiten. Mit nachdrücklicher Hilfe der alten Bundesländer ist es ihnen gelungen, den angewachsenen Rückstau inzwischen deutlich abzubauen. Gleichwohl sind aber noch erhebliche Rückstände zu verzeichnen, die eine zügige Abarbeitung aller Grundbuchanträge nicht erlauben. Es müssen deshalb Prioritäten gesetzt werden. Hierzu hatte das Bundesministerium der Justiz die seinerzeit noch amtierenden Landessprecher der neuen Bundesländer auf Grund von Artikel 15 des Einigungsvertrages um den Erlaß allgemeiner Verwaltungsvorschriften zur bevorzugten Behandlung investiver Grundbucheintragungsanträge gebeten. Dem sind die Landesjustiz- und Landesinnenverwaltungen der neuen Bundesländer nachgekommen. Nach der Eingliederung der Grundbuchämter in die Amts- bzw. Kreisgerichte ist die Weitergeltung dieser allgemeinen Verwaltungsvorschriften in Zweifel geraten. Überwiegend sind die Verwaltungsvorschriften auch ausgelaufen.

B. Lösung

Diese Lücke soll dadurch geschlossen werden, daß der Inhalt der Grundbuchverfahrensbeschleunigungsvorschriften in den neuen Bundesländern zum Gegenstand einer Rechtsverordnung gemacht wird. Grundlage hierfür ist § 1 Abs. 4 der Grundbuchordnung. Hierbei soll allerdings das allgemein bestehende Ermessen der Grundbuchämter stärker betont und die textliche Fassung der Vorschriften gestrafft werden.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Keine

19.07.94

R - In - Wo

Verordnung

**des Bundesministeriums
der Justiz**

**Verordnung über die vorrangige Bearbeitung investiver Grund-
buchsachen (Grundbuchvorrangverordnung - GBVorV)**

Der Chef
des Bundeskanzleramtes
021 (131) - 445 01 - Gr 6/94

Bonn, den 19. Juli 1994

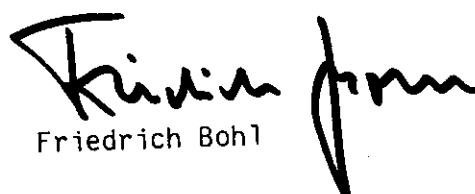
An den
Präsidenten des Bundesrates

Hiermit übersende ich die von dem Bundesministerium der Justiz zu erlassende

Verordnung über die vorrangige Bearbeitung
investiver Grundbuchsachen (Grundbuch-
vorrangverordnung - GBVorV)

mit Begründung und Vorblatt.

Ich bitte, die Zustimmung des Bundesrates aufgrund des Artikels 80 Abs. 2 des
Grundgesetzes herbeizuführen.


Friedrich Bohf

Verordnung
über die vorrangige Bearbeitung
investiver Grundbuchsachen
(Grundbuchvorrangverordnung - GBVorV)

Vom ...

Auf Grund des § 1 Abs. 4 der Grundbuchordnung, der durch Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2182) neu gefaßt worden ist, verordnet das Bundesministerium der Justiz:

§ 1

Vorrang für investive Grundbuchsachen

(1) Anträge oder Ersuchen auf Vornahme von rechtsändernden oder berichtigenden Eintragungen in das Grundbuch, die Investitionen dienen, kann das Grundbuchamt vorrangig bearbeiten. Es soll sie vorrangig bearbeiten, wenn ihnen ein Investitionsvorrangbescheid oder eine Entscheidung im öffentlichen Bieterverfahren nach dem Investitionsvorranggesetz oder eine Dringlichkeitsbescheinigung nach § 2 zugrundeliegt und die vorrangige Bearbeitung unter Beifügung mindestens einer Abschrift dieser Urkunde beantragt wird. Liegen mehrere nach Satz 2 vorrangig zu bearbeitende Anträge vor, können sie, soweit nicht besondere Umstände vorliegen, zwar vor den gewöhnlichen, untereinander aber nach der zeitlichen Reihenfolge ihres Eingangs bearbeitet werden.

(2) Auch in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 bleibt § 17 der Grundbuchordnung unberührt; gehen danach sonstige Anträge oder Ersuchen vor, nehmen sie am Vorrang teil, auch wenn diese Anträge oder Ersuchen selbst nicht die Voraussetzungen hierfür erfüllen.

§ 2

Dringlichkeitsbescheinigung

Für Anträge oder Ersuchen auf Vornahme von rechtsändernden oder berichtigenden Eintragungen in das Grundbuch, die sich auf Grundstücke oder Gebäude beziehen, für die das Investitionsvorrangsgesetz keine Anwendung findet, erteilen der Landkreis, die kreisfreie Stadt und im Rahmen einer Entscheidung nach § 31 Abs. 5 des Vermögensgesetzes auch das Amt oder Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen auf Antrag des Grundstückseigentümers, des Gebäudeeigentümers, eines Erbbauberechtigten oder des Anmelders eine Dringlichkeitsbescheinigung. Voraussetzung hierfür ist, daß die Eintragung, deren Vornahme beantragt oder um deren Vornahme ersucht wird, einem besonderen Investitionszweck im Sinne von § 3 Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 2 Satz 1 des Investitionsvorrangsgesetzes dient und die Angelegenheit unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses dringlich ist. In der Bescheinigung sind der Antragsteller, das betroffene Grundstück, Gebäudeeigentum oder Erbbaurecht, der Vorhabenträger und das Vorhaben in einer Kurzbeschreibung anzugeben.

§ 3

Anwendungsbereich

- (1) Das Recht der Landesjustizverwaltungen, durch allgemeine Verwaltungsvorschrift weitere Fälle zu bestimmen, die vorrangig zu bearbeiten sind, bleibt unberührt.
- (2) Einem Investitionsvorrangbescheid stehen eine Entscheidung nach § 3a des Vermögensgesetzes in der vor dem 22. Juli 1992 geltenden Fassung und eine Investitionsbescheinigung nach dem Investitionsgesetz gleich.
- (3) Diese Verordnung gilt in den Ländern Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am ... [einsetzen: Datum des Montags der dritten auf die Verkündung folgenden Woche] in Kraft.

Der Bundesrat hat zugestimmt.

Begründung

A. Allgemeines

Die Grundbuchämter in den neuen Bundesländern standen Ende Oktober 1990 vor der Aufgabe, einen angewachsenen Stau von rund 1/2 Million rückständiger Anträge bei ständig steigenden Eingangszahlen abzubauen. Ihnen standen hierfür die erforderlichen sächlichen und personellen Mittel zunächst nicht zur Verfügung. Auch mußten entsprechende organisatorische Voraussetzungen geschaffen werden. Dank einer sehr nachhaltigen Unterstützung von seiten der alten Bundesländer ist dies inzwischen gelungen. Wenngleich die Grundbuchämter der neuen Bundesländer noch weiterhin auf personelle und sachliche Unterstützung der alten Länder und des Bundes angewiesen sind, sind sie jetzt durchweg in der Lage, ihrer Aufgabe gerecht zu werden. Dies zeigt sich unter anderem in einer sehr deutlichen Reduzierung der Rückstände und der Beherrschung der Antragseingänge. Gleichwohl besteht aber nach wie vor ein erheblicher Antragsüberhang, so daß nicht alle Anträge in kurzer Frist bearbeitet werden können. Es sind deshalb weiterhin Prioritäten nötig.

Zu diesem Zweck hatte das Bundesministerium der Justiz im Oktober 1990 die seinerzeit noch amtierenden Landessprecher der neuen Bundesländer auf Grund von Artikel 15 des Einigungsvertrages um den Erlaß von allgemeinen Verwaltungsvorschriften gebeten, die eine bevorzugte Bearbeitung investiver Grundbuchanträge sicherstellen sollten. Die

Landesjustiz- und Landesinnenverwaltungen sind dem durch den Erlaß von Grundbuchverfahrensbeschleunigungsvorschriften nachgekommen. Deren Weitergeltung ist mit der Eingliederung der Grundbuchämter in die Amts- bzw. Kreisgerichte in Zweifel geraten. Diese Zweifel können und sollen durch den Erlaß einer entsprechenden Rechtsverordnung beseitigt werden. Grundlage für den Erlaß dieser Rechtsverordnung ist § 1 Abs. 4 der Grundbuchordnung. Die Rechtsverordnung entspricht inhaltlich den Grundbuchverfahrensbeschleunigungsvorschriften der neuen Bundesländer, die allerdings inzwischen fast alle ausgelaufen sind (Ausnahme: Sachsen-Anhalt). Die Rechtsverordnung betont jedoch stärker das Bearbeitungsermessen der Grundbuchämter und ist in ihrer textlichen Fassung gegenüber den Verwaltungsvorschriften deutlich straffer.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Vorbemerkung

Nach § 17 der Grundbuchordnung ist das Grundbuchamt verpflichtet, alle Anträge in der zeitlichen Reihenfolge ihres Eingangs zu bearbeiten. Diese Verpflichtung bezieht sich aber nur auf solche Anträge, die sich auf ein und dasselbe Grundstück beziehen. Wenn das Grundbuchamt also eine Grundakte mit mehreren, sich auf ein und dasselbe Recht an einem Grundstück beziehenden Anträgen bearbeitet, müssen alle Anträge in der zeitlichen Reihenfolge bearbeitet werden. Von dieser Bearbeitungsreihenfolge hängt gemäß § 879 des Bürgerlichen Gesetzbuchs das Eigentum, aber auch der Rang der einzelnen beschränkten dinglichen Rechte an dem betreffenden Grundstück oder grundstücksgleichen Recht ab. Von daher kommt ein Abweichen von diesem Grundsatz nicht in Betracht. Frei ist das Grundbuchamt hingegen in seiner Entscheidung darüber, welche Grundakte es zuerst in Bearbeitung nimmt. Das Grundbuchamt ist danach berechtigt, aber nicht verpflichtet, investive Anträge vorzuziehen und

andere zurückzustellen. Hier kann angesetzt werden, um die vorrangige Bearbeitung investiver Grundbuchanträge sicherzustellen. Die Praxis in der Vergangenheit hat allerdings gezeigt, daß eine zu starke Formalisierung ungünstig und eine gewisse Ermessensfreiheit des Grundbuchamtes bei der Gewährung des Vorrangs für investive Grundbuchanträge zweckmäßig ist. Dem trägt die vorliegende Rechtsverordnung stärker Rechnung als dies in den Verwaltungsvorschriften bisher der Fall war. Sie dient damit aber nicht nur dem Interesse der Antragsteller, die ihren investiven Antrag bevorzugt bearbeitet sehen wollen. Sie dient auch dem Schutz des Grundbuchamtes, daß die Bevorzugung des einen und die Zurücksetzung des anderen Antrags jetzt leichter rechtfertigen kann als dies bisher der Fall war.

Zu § 1 - Vorrang für investive Grundbuchsachen

Zu Absatz 1

§ 1 Abs. 1 legt den Umfang der vorrangigen Bearbeitung investiver Grundbuchsachen fest. Anknüpfungspunkt ist danach - anders als nach den bisherigen Verwaltungsvorschriften - nicht nur ein Antrag, sondern auch das Ersuchen einer Behörde. Es kommt ebenfalls abweichend von den Verwaltungsvorschriften auch nicht darauf an, ob die Vornahme einer Eintragung oder nur die Vornahme einer Berichtigung begehrt wird. Entscheidend ist vielmehr, daß die Eintragung oder Berichtigung unabhängig von ihrer Grundlage der Durchführung einer Investition dient.

Satz 1 betont zunächst das allgemein bestehende Ermessen der Grundbuchämter und stellt ihnen frei, jeden Antrag oder jedes Ersuchen auf Vornahme einer Eintragung oder einer Berichtigung vorrangig zu bearbeiten, wenn damit eine Investition verwirklicht werden soll. Verpflichtet wird das Grundbuchamt mit Satz 2 zur vorrangigen Bearbeitung dann, wenn dem Antrag oder dem Ersuchen ein Investitionsvorrangbescheid, einer Entscheidung im öffentli-

chen Bieterverfahren oder eine Dringlichkeitsbescheinigung nach § 2 zugrundeliegt. Die vorrangige Bearbeitung von Anträgen oder Ersuchen aufgrund eines Investitionsvorrangbescheides oder einer Entscheidung im öffentlichen Bieterverfahren soll sicherstellen, daß die Investitionen, deretwegen der Anmelder mit seinen Rechten zurückstehen muß, nicht durch die Masse der Anträge verzögert wird und damit nachträglich den Investitionsvorrangbescheid in der Umsetzung in Frage stellt. Investitionsvorrangbescheide können allerdings nur für Grundstücke und Gebäude ergehen, die Gegenstand einer Anmeldung nach dem Vermögensgesetz sind. Ein Bedürfnis für eine vorrangige Bearbeitung bei den Grundbuchämtern besteht aber auch für solche Anträge oder Ersuchen, die sich auf Grundstücke oder Gebäude beziehen, die nicht Gegenstand einer vermögensrechtlichen Anmeldung sind. Für derartige Grundstücke und Gebäude kann ein Investitionsvorrangbescheid nach § 1 des Investitionsvorranggesetzes nicht erteilt werden. Als Ersatz hierfür sieht die Verordnung die Dringlichkeitsbescheinigung nach § 2 vor, die das Grundbuchamt ebenso wie ein Investitionsvorrangbescheid zur vorrangigen Bearbeitung verpflichten soll. Dieser Verpflichtung kommt in steigendem Maße Bedeutung zu, da die Zahl der investiven und grundsätzlich für einen Vorrang in Betracht kommenden Anträge in Zukunft deutlich steigen wird.

Es ist zu erwarten, daß es zum Zusammentreffen mehrerer vorrangig zu bearbeitender Anträge kommt. Diese "Konkurrenz der Bevorrechtigten" wird in Satz 3 in Anlehnung an § 17 der Grundbuchordnung aufgelöst. Maßgeblich ist auch unter den Bevorrechtigten regelmäßig die zeitliche Reihenfolge des Eingangs der Anträge. Ausnahmen können allerdings gewährt werden, weil es hier anders als bei § 17 der Grundbuchordnung nicht auf die strikte Einhaltung des Prioritätsprinzips ankommt.

Zu Absatz 2

Satz 1 Halbsatz 1 stellt klar, daß sich der Vorrang bei der Bearbeitung nur auf die Auswahl der Akte, nicht aber auf die Auswahl der einzelnen Anträge bezieht. Es muß insoweit bei dem zwingenden Prioritätsprinzip des § 17 der Grundbuchordnung bleiben, ohne dessen strikte Beachtung das materielle Recht nicht auskommt. Das führt unter Umständen dazu, daß, wenn ein einziger Antrag vorrangfähig ist, alle anderen in der jeweiligen Akte enthaltenen Anträge und Ersuchen, die sich auf dasselbe Recht beziehen, ebenfalls vorrangig gegenüber Anträgen für andere Grundstücke (oder Gebäude) bearbeitet werden, damit die Reihenfolge des § 17 der Grundbuchordnung gewahrt bleibt. Dies wird in Satz 1 Halbsatz 2 ausdrücklich hervorgehoben.

Zu § 2 - Dringlichkeitsbescheinigung

§ 2 sieht die Erteilung einer Dringlichkeitsbescheinigung für investive Anträge und Ersuchen vor, die sich auf Grundstücke und Gebäude beziehen, die nicht Gegenstand des Investitionsvorranggesetzes sind. Hiermit soll dem Grundsatz der Gleichbehandlung Rechnung getragen und auch für diese Grundstücke oder Gebäude die Möglichkeit eines zwingenden Vorrangs bei der grundbuchlichen Bearbeitung geschaffen werden.

Satz 1 sieht die Möglichkeit der Erteilung einer Dringlichkeitsbescheinigung vor und weist die Zuständigkeit dafür in erster Linie den Landkreisen und kreisfreien Städten zu, die auch bisher hierfür zuständig waren. Zusätzlich werden die Ämter und Landesämter zur Regelung offener Vermögensfragen aufgenommen, wenn bei ihnen Vereinbarungen durch eine Entscheidung nach § 31 Abs. 5 des Vermögensgesetzes bestätigt werden sollen. Damit soll dem Umstand Rechnung getragen werden, daß bei diesen Ämtern endgültige Vereinbarungen geschlossen werden können und auch geschlossen werden, die Grundlage für Investitionen sind. Es soll dann sofort die Umsetzung bevorzugt begonnen werden können und nicht noch zusätzlich bei einer andern, bisher nicht mit dem Fall befaßten Stelle eine

Dringlichkeitsbescheinigung beantragt werden müssen. Satz 2 bestimmt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Dringlichkeitsbescheinigung. Wie bisher lehnt sich die Regelung stark an die Kriterien für die Erteilung eines Investitionsvorrangbescheides an. Satz 2 verweist deshalb auf § 3 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 1 des Investitionsvorranggesetzes. Es handelt sich dabei um diejenigen Vorschriften, die den investiven Zweck beschreiben. Eine Verweisung auf § 3 Abs. 1 Satz 2 des Investitionsvorranggesetzes oder auf § 4 des Investitionsvorranggesetzes ist demgegenüber nicht erforderlich, da diese Vorschriften auf die besondere Situation der Anmeldebelastung eines Grundstücks oder Gebäudes zugeschnitten sind und diese Voraussetzungen für ein Grundstück oder Gebäude nicht verlangt werden können, das nicht Gegenstand einer solchen vermögensrechtlichen Anmeldung ist. Sie werden deshalb nicht in Bezug genommen. Zusätzlich zum investiven Zweck wird aber die Dringlichkeit gefordert, um Anträge und Ersuchen bei anmeldefreien Grundstücken und Gebäuden in ähnlicher Weise herauszuheben wie Anträge aufgrund von Investitionsvorrangbescheiden. Mit Satz 3 wird der Inhalt der Bescheinigung in Anlehnung an die einzige noch geltenden Verwaltungsvorschrift des Landes Sachsen-Anhalt (Allgemeine Verwaltungsvorschrift vom 10. Dezember 1993, MinBl. S. 2844) grob beschrieben. Damit soll auch der leichtfertigen Ausstellung solcher Dringlichkeitsbescheinigungen entgegengewirkt werden.

Zu § 3 - Anwendungsbereich

Zu Absatz 1

Absatz 1 ermöglicht den Landesjustizverwaltungen, nach ihren Bedürfnissen weitere Fälle vorrangiger Behandlung durch allgemeine Verwaltungsvorschriften zu bestimmen. Zu berücksichtigen wäre dabei allerdings, daß durch eine Erhöhung der Zahl der Bevorrechtigten auch die Zahl der Konkurrenzfälle (§ 1 Abs. 1 Satz 3) steigen könnte.

Zu Absatz 2

Investitionsvorrangbescheide können erst seit Inkrafttreten des Investitionsvorranggesetzes vom 14. Juli 1992 am 22. Juli 1992 erlassen werden. Davor gab es nur Entscheidungen nach § 3a des Vermögensgesetzes oder Investitionsbescheinigungen nach dem Investitionsgesetz. Da auf ihnen fußende Anträge und Ersuchen auch jetzt noch zur Bearbeitung anstehen können, muß die Rechtsverordnung auch auf sie erstreckt werden.

Zu Absatz 3

Absatz 3 beschreibt den räumlichen Geltungsbereich der Verordnung. Wie die bisherigen Verwaltungsvorschriften soll er sich auf das Gebiet der neuen Länder mit Ausnahme des Ostteils von Berlin und im Amt Neuhaus in Niedersachsen beschränken. Dort ist eine Regelung der hier getroffenen Art nicht mehr nötig, da eine den übrigen neuen Bundesländern vergleichbare Rückstandssituation nicht gegeben ist.

Zu § 4 - Inkrafttreten

§ 4 bestimmt das Inkrafttreten und sieht dabei vor, daß eine Frist von 2 Wochen besteht, damit sich die Behörden auf die Verordnung einstellen können.

23.09.94**Beschluß
des Bundesrates**

**Verordnung über die vorrangige Bearbeitung investiver Grundbuchsachen
(Grundbuchvorrangverordnung - GBVorV)**

Der Bundesrat hat in seiner 674. Sitzung am 23. September 1994 beschlossen, der Verordnung gemäß Artikel 80 Abs. 2 des Grundgesetzes nach Maßgabe folgender Änderungen zuzustimmen:

1. Zu § 2 Satz 1

In § 2 Satz 1 sind nach den Wörtern "die kreisfreie Stadt" die Wörter ", weitere durch die Landesjustizverwaltungen zu bestimmende Stellen" einzufügen.

Begründung:

Die im Land Brandenburg geltende Gemeinsame Allgemeine Verfügung zur Regelung der vordringlichen Bearbeitung von Grundbuchanträgen und Grundbucheintragungsersuchen bei besonderen Investitionszwecken vom 28. September 1992 bestimmt in Nr. III 2, daß auch die Investitions-Bank des Landes Brandenburg (ILB) in bestimmten Fällen Bescheinigungen über einen besonderen Investitionszweck zur Vorlage beim Grundbuchamt ausstellen darf. Die ILB bescheinigt, daß "ein Vorhaben dringlich und geeignet ist für die Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung, soweit für diese Maßnahmen Wohnbauförderungsmittel aus dem Landeshaushalt bereitgestellt werden" oder "Schaffung der für solche Maßnahmen erforderlichen oder hiervon veranlaßten Infrastrukturmaßnahmen" dient. Diese Möglichkeit sollte beibehalten werden. Die Landesjustizverwaltungen müssen deshalb die Möglichkeit haben, auch im Rahmen der neuen Grundbuchvorrangverordnung, zusätzlich zu den in § 2 aufgeführten, weitere Stellen bestimmen zu können, wenn hierfür ein landesrechtliches Bedürfnis besteht.

2. Zu § 3 Abs. 1 Satz 2 - neu -, Abs. 3 Satz 2 - neu -

§ 3 ist wie folgt zu ändern:

a) Dem Absatz 1 ist folgender Satz anzufügen:

"Sie können ferner bestimmen, daß Anträge oder Ersuchen in geeigneten Fällen auch ohne Vorlage einer Dringlichkeitsbescheinigung (§ 2) vorrangig zu bearbeiten sind."

b) Dem Absatz 3 ist folgender Satz anzufügen:

"Ein Anspruch auf vorrangige Bearbeitung im Einzelfall wird durch diese Verordnung nicht begründet."

Begründung:Zu a):

Erfahrungsgemäß kann das zweistufige Verfahren, in dem die Beteiligten zunächst die Erteilung einer Bescheinigung der kommunalen Stellen nach § 2 beantragen müssen, ehe das Grundbuchamt tätig wird, monatelange Verzögerungen bewirken. Aufgrund der Planungsunterlagen, die zur Erlangung einer Dringlichkeitsbescheinigung dienen, kann das Grundbuchamt vielfach die Dringlichkeit schon selbst erkennen und unverzüglich tätig werden. Für solche Fälle sollte bestimmt werden können, daß es eines vorherigen Verfahrens bei den Kommunen nicht bedarf. Dadurch wird zugleich einer weiteren verwaltungsmäßigen Belastung der kommunalen Ämter entgegengewirkt.

Zu b):

Für die Grundbuchverfügung als Rechtsverordnung wird angenommen, daß auf ihre Einhaltung ein im Rechtsweg verfolgbarer Anspruch besteht. Entsprechendes ist mit der Verrechtlichung der Grundbuchverfahrensbeschleunigung zu erwarten. Bei Ablehnung der vorrangigen Bearbeitung durch das Grundbuchamt kann damit an die Stelle sonst möglicher kurzfristiger aufsichtlicher Hinweise ein weiter verzögernder gerichtlicher Instanzenweg treten. Ferner könnte für die Verfolgung von Amtshaftungsansprüchen wegen Ablehnung einer vorrangigen Bearbeitung weiterer Anhalt gegeben sein. Mit der Einfügung des vorgeschlagenen Satzes 2 in Absatz 3 sollte versucht werden, solchen Entwicklungen vorzubeugen.