

# Inhaltsverzeichnis

Geleitwort .....	5
Vorwort .....	7
<b>§ 1 Einführung .....</b>	<b>13</b>
A. Vorbemerkung .....	13
I. Vollzug und EDV .....	13
II. Grundlegende Empfehlungen .....	13
B. Erteilung von Abschriften .....	14
I. Im Notariat erzeugte Schriftstücke .....	14
II. Herausgabe von Protokollen .....	14
III. Herausgabe von Vermerken .....	15
IV. Verwahrung der Urschrift .....	17
V. Kopien der Urschrift .....	18
VI. Erteilungsanspruch .....	21
VII. Wortlautidentität der Abschrift (mit Ausnahme der elektronischen Fassung der Urschrift) .....	22
VIII. Papiereinreichung beim Grundbuchamt .....	24
IX. Elektronische Einreichung beim Grundbuchamt .....	24
X. Vermerkblatt .....	25
C. Beglaubigte Abschrift als elektronisches Dokument .....	26
I. Vorüberlegungen .....	26
II. Beispiele für die isolierte Signatur (außerhalb einer Registeranmeldung) ....	27
III. Nachträgliche Umbenennung der signierten Datei .....	29
D. Grundbuch .....	29
I. Entwicklung des Grundbuchs .....	29
II. Führung des Grundbuchs und der Begriff des Grundstücks .....	30
III. Weiterentwicklung zum elektronischen Grundbuch (Datenbankgrundbuch) .	31
<b>§ 2 Grundbuchvollzug von Grundstücksgeschäften in der notariellen   Praxis .....</b>	<b>33</b>
A. Erstvollzug: Einholen von Erklärungen nach Beurkundung .....	33
I. Nicht aus dem Grundbuch ersichtliche Maßnahmen .....	33
1. Identifizierung der Beteiligten .....	33
2. Stellvertretung/Genehmigung .....	34
a) Vollmachtsnachweis .....	34
b) Genehmigung bei vollmachtloser Vertretung .....	35
c) Vertretung der Städte und Gemeinden .....	36
d) Betreuer, Vormund, Pfleger .....	39
3. Gemeindliches Vorkaufsrecht .....	44
4. Exkurs: landesgesetzliche Vorkaufsrechte .....	47
5. Grundstücksverkehrsgesetz – GrdStVG .....	51
6. Ehegattenzustimmung (gemäß § 1365 BGB oder nach ausländischem Güterrecht) .....	53
7. Teilungsgenehmigung nach Landesrecht .....	54
8. Anzeigepflicht gegenüber Finanzamt – Grunderwerbsteuer .....	54
a) Grundzüge .....	54
b) Umsetzung in der EDV .....	57
c) Sonderproblem: „Noch nicht wirksamer Vertrag“ .....	57
d) Sonderproblem: Steuer-ID .....	57
9. Anzeigepflicht an das Finanzamt – Schenkungsteuer .....	60

## Inhaltsverzeichnis

10. Vermessungsantrag .....	61
11. Mitteilung an den Gutachterausschuss .....	62
II. Vollzug, der an Einträge im Grundbuch anknüpft .....	63
1. Bestandsverzeichnis .....	63
a) Zustimmung des Wohnungseigentumsverwalters .....	63
b) Eigentümerzustimmung bei Veräußerung des Erbbaurechts .....	65
c) Wohnungserbbaurecht .....	66
2. Belastungen in Abt. II .....	66
a) Vormerkung .....	68
b) Grunddienstbarkeit .....	68
c) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit .....	69
d) Nießbrauch .....	70
e) Reallast .....	70
f) Vorkaufsrecht .....	71
g) Exkurs: Mietervorkaufsrecht .....	74
3. Vermerke in Abt. II .....	76
a) Nacherbenzustimmung; Nacherbenvermerk .....	76
b) Testamentsvollstreckervermerk .....	77
c) Insolvenzvermerk .....	77
d) Zwangsversteigerungsvermerk .....	78
e) Umlegungsvermerk/Sanierungsvermerk .....	82
f) Anmeldevermerk (§ 30b VermG) .....	83
4. Belastungen in Abt. III: Grundpfandrechte .....	83
a) Grundschuld .....	83
b) Zwangshypothek .....	87
III. Rang .....	87
IV. Freigabe .....	90
1. Freigabe aufgrund Freigabebewilligung .....	90
2. Freigabe aufgrund Grundbuchberichtigung .....	91
V. Käufervormerkung .....	91
B. Zweitvollzug: Mitteilung der Kaufpreisfälligkeit .....	93
C. Endvollzug: Kaufpreisüberwachung und Eigentumsumschreibung .....	96
I. Gesonderte Beurkundung der Auflassung nach erfolgter Kaufpreiszahlung ..	96
II. Verfahren der Ausfertigungssperre .....	96
III. Bewilligungssperre .....	96
IV. Nachweis der Zahlung durch Überweisung (Geldwäscheprävention) .....	97
D. Vorbereitung des Vollzugs: Hilfestellung durch den Vollzugsbogen .....	97
E. Vollzug bei der Anderkontoabwicklung .....	99
F. Einreichung zum Grundbuchamt .....	99
G. Vollzug außerhalb des Notariats .....	100
H. Hinweise zur Grundschuld .....	101
I. Bedeutung der Grundschuld .....	101
II. Grundschuld als zu vollziehende Urkunde .....	101
III. Besonderheiten beim Vollzug .....	101
1. Vollmachtlose Vertretung .....	101
2. Verkauf durch Betreuer (und parallele Fälle) .....	102
3. Besonderheiten beim Vertragsobjekt .....	102
a) Miteigentumsanteile .....	102
b) Teilflächenverkauf .....	103
4. Finanzierungsgrundschuld des Ersteigerers .....	103
5. Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung .....	103
6. Vollstreckungsunterwerfung/Grundschuld aufgrund Unterschriftsbeglaubigung .....	104

## Inhaltsverzeichnis

I. Überblick über aufzubewahrende Dokumente .....	105
I. Vorlage an das Grundbuchamt .....	105
II. Verwahrung der Dokumente in der Urkundensammlung .....	105
III. Urkunde – Nebenakten, Hinweise zur Aktenauflösung .....	106
<b>§ 3 Wissensüberprüfung .....</b>	<b>111</b>
<b>Anhang 1 .....</b>	<b>147</b>
<b>Anhang 2 .....</b>	<b>157</b>
Stichwortverzeichnis .....	159