Formulierungsvorschläge Heft 6/2021

# jahresrückblick: Grundbuch- und Grundbuchverfahrensrecht, Ulrich Spieker

**S. 196**

**Muster der Anweisung zur Löschung einer Vormerkung für den Käufer:**

Die Vormerkung steht unter der auflösenden Bedingung der Einreichung einer vom Grundbuchamt inhaltlich nicht zu überprüfenden Erklärung des amtierenden Notars, dass der gesicherte Anspruch nicht besteht.

Der Notar wird angewiesen, die Erklärung, wonach der durch die Vormerkung des Käufers gesicherte Anspruch nicht besteht, dann zu erstellen und dem Grundbuchamt einzureichen, wenn

* er die Kaufpreisfälligkeitsmitteilung an den Käufer versandt hat,
* der Verkäufer dem Notar gegenüber schriftlich erklärt hat, wegen Zahlungsverzugs vom Vertrag zurückgetreten zu sein,
* der Notar dem Käufer an dessen dem Notar zuletzt bekannt gemachte Adresse schriftlich und unter Übersendung einer Kopie der Erklärung des Verkäufers mitgeteilt hat, dass er nach Ablauf einer Frist von vier Wochen ab dem Datum der Mitteilung die die auflösende Bedingung darstellende Erklärung erstellen und dem Grundbuchamt einreichen werde,
* der Käufer innerhalb der Vier-Wochen-Frist dem Notar weder den Nachweis der Kaufpreiszahlung erbracht oder glaubhaft gemacht hat, den Kaufpreis nicht oder nur in der bereits entrichteten Höhe zu schulden, und auch nicht glaubhaft Gründe dargelegt hat, wonach der Kaufpreis nicht fällig ist oder ein Zurückbehaltungsrecht besteht.

Soweit der Käufer durch Bankbestätigung Teilzahlungen auf den Kaufpreis nachgewiesen hat, darf der Notar die vorstehende Erklärung nur abgeben, wenn dem Notar die Rückzahlung durch Bankbestätigung nachgewiesen oder der Betrag auf ein Notaranderkonto mit der unwiderruflichen Anweisung eingezahlt ist, diesen nach Löschung der Vormerkung an den Käufer zurückzuzahlen.

Der Notar hat darüber belehrt, dass er nicht nachprüfen kann, ob der Verkäufer materiell-rechtlich zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt war.

Sofern der Notar hieran begründete Zweifel hat, ist er berechtigt, die Erstellung der die auflösende Bedingung darstellenden Eigenurkunde auszusetzen und den Beteiligten im Wege eines notariellen Vorbescheids (§ 15 BNotO) Gelegenheit zu geben, die Berechtigung des Rücktritts gerichtlich überprüfen zu lassen.

Die Abtretung des Anspruchs auf U ̈bereignung wird ausgeschlossen.

**S. 197**

**Muster zum Schutz des Käufers:**

Nach eigenen Angaben des Verkäufers und dessen erschienenen Geschäftsführers

* hat die Gesellschafterversammlung des Verkäufers dem Verkauf durch nicht beurkundeten Beschluss vom ... zugestimmt,
* verfügt der Verkäufer durch diesen Vertrag nicht über sein ganzes oder nahezu gesamtes Vermögen, noch ändert sich der Unternehmensgegenstand des Verkäufers durch den heutigen Verkauf in Zukunft.

**S. 200**

**Gemeinsame Grundbuchberichtigung aller Gesellschafter bei Nachfolgeklause:**

1. Im Grundbuch ist eingetragen die A-GbR mit deren Gesellschaftern X1, Y1 und Z1.

W1 ist als alleiniger Erbe (Erbschein des ... Aktenzeichen ...) nach dem noch im Grundbuch eingetragenen, am ... verstorbenen Y1 nach dem Gesellschaftsvertrag in die Gesellschaft eingetreten; Y1 ist durch Tod ausgeschieden.

1. Alleinige Gesellschafter der A-GbR und vertretungsberechtigt sind auch heute noch die Beteiligten X1, W1 und Z1.
2. Die Beteiligten X1, W1 und Z1 bewilligen und beantragen die Berichtigung des Grundbuchs dahingehend, dass Y1 aus der Gesellschaft durch seinen Tod ausgeschieden ist und an seine Stelle W1 als nachfolgeberechtigter Erbe eingetreten ist.