Formulierungsvorschläge Heft 4/2021

# jahresrückblick: Wohnungseigentumsrecht, Dr. Friederike von Türckheim

**S. 130**

**Notarieller Hinweis auf Nachhaftung:**

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die Gesellschafter der Käuferin nach ihrem Ausscheiden aus der GbR für die Dauer von fünf Jahren nach Kenntnis der Wohnungseigentümergemeinschaft für durch die Wohnungseigentümer beschlossene Beitragsverbindlichkeiten der Käuferin gemäß § 736 Abs. 2 BGB i. V. m. § 160 Abs. 1 S. 1 HGB analog haften, und den Beteiligten geraten, den Verwalter bei einer Veränderung des Gesellschafterkreises unverzüglich in Textform zu unterrichten.

**praxisforum: Die Wiederverwendung von Grundschulden trotz abhandengekommener Löschungsbewilligung, Dr. Stephan Szalai, Michael Jung**

**S. 142/143**

**Vorbeugender Widerspruch gegen die Löschung der Grundschuld:**

…

I. 1. Wir sind Eigentümer des Grundstücks, eingetragen im Grundbuch von … bei dem Amtsgericht …, Blatt …, Flur …, Flurstück…, groß (qm)…

2. Dort sind in Abt. III. folgende Grundpfandrechte eingetragen:

lfd. Nr. 2: … [Bezeichnung des Grundpfandrechtes].

lfd. Nr. 3: … [Bezeichnung des Grundpfandrechtes].

Eintragungen in Abt. II: …

3. Der [behauptete[[1]](#footnote-1)] Gläubiger der Rechte in Abteilung III, die

… – Gläubiger –, hat zur UR … des Notars … mit Amtssitz in … vom … eine Löschungsbewilligung erteilt.

4. Vorgenannte Urkunde ist – wahrscheinlich in unserer Sphäre – verloren gegangen bzw. abhandengekommen, was hiermit versichert wird. Es wird ferner versichert, dass von der Löschungsbewilligung bzw. den in dieser Urkunde enthaltenen Erklärungen kein Gebrauch gemacht wurde. Eine uns zur Verfügung gestellte einfache Abschrift derselben wird zu Dokumentationszwecken zu dieser Urkunde als Anlage genommen.

II. 1. Uns ist bekannt, dass mit dem Zugang der die Löschungsbewilligung enthaltenden Urkunde grundsätzlich eine Bindungswirkung eintritt (§ 875 Abs. 2 BGB).

2. Wir sind mit der Gläubigerin der benannten Grundpfandrechte übereingekommen und verpflichten uns hiermit vorsorglich, von dieser keinen Gebrauch zu machen. Der Gläubiger hat die Löschungsbewilligung und alle in vorbezeichneter Urkunde enthaltenen Erklärungen widerrufen, was wir hiermit bestätigen.

3. Wir verzichten ferner auf sämtliche etwaige Bindungswirkungen, heben diese vorsorglich auf und bestätigen den Widerruf bzw. die Aufhebung der in vorbezeichneter Urkunde enthaltenen Erklärungen auch gegenüber dem Grundbuchamt. Wir und der Gläubiger sind uns insbesondere einig, dass die eingetragenen Grundpfandrechte materiell-rechtlich weiterhin bestehen. Vorstehende Erklärungen sollen hilfsweise auch als Schuldbekenntnis gegenüber dem Gläubiger begriffen werden.

4. Höchst vorsorglich verpflichten wir uns ferner gegenüber dem Gläubiger, die UR … des Notars … mit Amtssitz in … im Falle des Auffindens nicht zu verwenden und unverzüglich dem Gläubiger zu senden.

III. Zur Sicherung der Position des Gläubigers bewilligen und beantragen wir die Eintragung eines Widerspruchs (§ 899 BGB) gegen die Richtigkeit des Grundbuchs – hier gegen eine etwaige Löschung der Grundschuld – aufgrund der Löschungsbewilligung zur Urkunde UR … des Notars … mit Amtssitz in … vom … zugunsten der Gläubigerin. Er soll sofort in das Grundbuch eingetragen werden. Der Gläubiger soll nach Eintragung einen unbeglaubigten Grundbuchauszug vom Grundbuchamt erhalten.

IV. 1. Der Notar, sein amtlich bestellter Vertreter oder Nachfolger im Amt werden ermächtigt, die in dieser Urkunde gestellten Anträge dem Grundbuchamt gegenüber einzeln und beschränkt zu stellen und zurückzuziehen. Er ist auch berechtigt, unsere Erklärungen und Anträge zu ändern, insbesondere zu berichtigen, zu ergänzen, zu beschränken und zu trennen sowie zusätzliche Anträge für uns abzugeben. Die Grundbuchnachrichten sollen seinen Weisungen gemäß erfolgen.

2. a) Der Notar wird angewiesen,

– vorstehende Erklärungen durch Übersendung einer Ausfertigung zum grundbuchlichen Vollzug zu bringen,

– dem Glaäbiger per Adresse … eine Ausfertigung dieser Urkunde zuzusenden,

– uns eine beglaubigte Abschrift dieser Urkunde zu erteilen.

b) Uns ist bekannt, dass mit wirksamer Eintragung des Widerspruchs eine erneute Löschungsbewilligung der Gläubigerin auch wegen des Widerspruchs erteilt werden muss und dass die Figur des vorbeugenden Widerspruchs in der Rechtsprechung gegenwärtig nicht etabliert ist.

c) Eine gegebenenfalls zweckmäßige Bestätigung des Grundbuchamtes, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt die die vorgenannte Löschungsbewilligung enthaltende Urkunde sich nicht bei dem Grundbuchamt befindet, werden die Parteien in eigener Verantwortung einholen.

3. Die Kosten dieser Urkunde tragen wir zu gleichen Teilen. …

1. Für den Fall der Rechtsnachfolge außerhalb des Grundbuchs empfiehlt es sich, nur von dem behaupteten Gläubiger zu sprechen. [↑](#footnote-ref-1)