Formulierungsvorschläge Heft 6/2022

# jahresrückblick: Grundbuch- und Grundbuchverfahrensrecht, Ulrich Spieker

**S. 175**

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

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, diese nach Löschung der Vormerkung an den Käufer zurückzuzahlen.

**S. 175 f.**

**Muster:**

Das Recht Abt. \_\_\_\_ übernimmt der Käufer zur dinglichen Duldung ab dem Stichtag ohne Anrechnung auf den Kaufpreis.

Im Übrigen verpflichtet sich der Verkäufer gegenüber dem Käufer zur Verschaffung des lastenfreien Eigentums.

…

Der Kaufpreis ist fällig am \_\_\_\_, vorausgesetzt, folgende Voraussetzungen sind erfüllt:

* Zugunsten des Käufers ist eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen, mit Rang nach den Rechten gemäß Ziffer I. Nr. 2. oder nach Rechten, deren Eintragung der Käufer zugestimmt hat,
* Die Löschungsunterlagen – auch für etwaig nachträglich nach dem heutigen Grundbuchstand oder mit Rang nach der einzutragenden Vormerkung – eingetragener Belastungen in der Form des § 29 GBO liegen auflagenfrei vor oder über diese kann verfügt werden gegen Zahlung eines Ablösebetrages, der nicht höher als der vereinbarte Kaufpreis ist.

….

Der Käufer bewilligt schon jetzt die Löschung dieser Vormerkung gleichzeitig mit der Eigentumsumschreibung, vorausgesetzt, dass keine Zwischeneintragungen oder Anträge, ohne seine Zustimmung erfolgt sind oder vorliegen.

**S. 177**

**Gemeinsame Grundbuchberichtigung aller Gesellschafter bei fehlendem Gesellschaftsvertrag:**

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

W1 ist als alleiniger Erbe (Erbschein des \_\_\_\_ Az. \_\_\_\_) nach dem noch im Grundbuch eingetragenen am \_\_\_\_ verstorbenen Y1. Ein Gesellschaftsvertrag ist nicht vorhanden. W1 ist daher in die Gesellschaft eingetreten; Y1 ist durch Tod ausgeschieden.

2. Die Gesellschaft besteht daher als Liquidationsgesellschaft mit ihren bisherigen Gesellschaftern und dem W1 fort. Alleinige Gesellschafter der A-GbR und vertretungsberechtigt sind auch heute noch die Beteiligten X1, W1 und Z1.

Testamentsvollstrecker über den Nachlass des verstorbenen Gesellschafters Y1 ist nach dem Testamentsvollstreckerzeugnis des AG – Nachlassgericht – Az. \_\_\_\_\_ der Unterzeichnende \_\_\_\_. Ausfertigung des Testamentsvollstreckerzeugnisses liegt mit der Bitte um Rückgabe bei.

3. Die Beteiligten, der Testamentsvollstrecker über den Nachlass des verstorbenen Gesellschafters, sowie die Gesellschafter X1 und Z1 bewilligen und beantragen die Berichtigung des Grundbuchs dahingehend, dass Y1 aus der Gesellschaft durch seinen Tod ausgeschieden und an seine Stelle W1 als Erbe eingetreten ist.

**rechtsprechung: Sicherster Weg der Beurkundung eines GmbH-Gesellschafterbeschlusses zur Übertragung des wesentlichen Gesellschaftsvermögens, Dr. Peter Becker**

**S. 185**

**Belehrungsvermerk zu § 17 Abs. 2 BeurkG:**

Der Notar hat mit den Beteiligten unter anderem seine Zweifel hinsichtlich der zu wahrenden Form des Zustimmungsbeschlusses der Gesellschafterversammlung der Verkäuferin erörtert. Er hat insbesondere auf die noch offenen Rechtsfragen nach der Entscheidung des BGH vom 8.1.2019 (BGHZ 220, 354 = NZG 2019, 505) hingewiesen. Er hat die notarielle Beurkundung des Zustimmungsbeschlusses als sichersten Weg empfohlen. Die Beteiligten erklären hierzu – nach anwaltlicher Beratung durch … – von der Formwirksamkeit einer nur in Schriftform aufgenommenen Niederschrift über die Beschlussfassung auszugehen und bestehen deshalb auf Beurkundung wie erfolgt. Sie tragen insoweit das Risiko der Unwirksamkeit des Geschäfts (Beschlussfassung) und den Folgen hieraus für das Gesamtvermögensgeschäft selbst.