Formulierungsvorschläge Heft 6/2024

# jahresrückblick: Grundbuch- und Grundbuchverfahrensrecht – Aktuelle Entwicklungen, Ulrich Spieker

**S. 195**

**Muster der Anweisung zur Löschung einer Vormerkung bei Zahlungsverzug des Käufers und Rücktritt des Verkäufers:**

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, diese 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 Übereignung wird ausgeschlossen.

**S. 197**

**Feststellung des Ergebnisses des Umlaufbeschlusses:**

WEG …

Die WEG … hat im Umlaufbeschluss, an dem alle nachfolgend aufgeführten Eigentümer teilgenommen haben, einstimmig beschlossen:

XYZ wird zum Verwalter bestellt.

An der Beschlussfassung im Umlaufverfahren haben teilgenommen:

…

Die Stimmzettel im Umlaufverfahren sind dieser Feststellung als Anlage (Blatt 1-…) beigefügt.

Ort, den 14.3.2024

…

(Eigentümer)

…

(Beiratsvorsitzender)

…

Verwalter

UVZ-Nr. (Beglaubigungsvermerk)

**S. 198**

**Freigabeerkläung und Zugangsbestätigung:**

I.

Freigabe

Ich, der Testamentsvollstrecker …, über den Nachlass der Erblassers … (AG … – Nachlassgericht – Az: …), gebe hiermit den Grundbesitz

Amtsgericht … Grundbuch von … Blatt …

aus der Testamentsvollstreckung frei (Verzicht).

Der Verzicht (Freigabe) bewirkt, dass die Erben … selbst die Verfügungsbefugnis mit Zugang der Freigabeerklärung zurückerhalten.

Kosten trage ich nicht.

II.

Zugangsbestätigung

Ich der Unterzeichnende … als Erbe nach dem verstorbenen Erblasser (AG … – Nachlassgericht – Az: …) bestätige den Zugang der Freigabeerklärung des Testamentsvollstreckers zu Ziffer I.

Ferner beantrage ich die Löschung des Testamentsvollstreckervermerks im Grundbuch.

III.

Kosten (etc.)

…

UVZ-Nr. (Beglaubigungsvermerk)

**praxisforum: Erbbaurecht und Rangvorbehalt nach § 881 BGB, insbesondere der Rangvorbehalt für Versorgungsdienstbarkeiten beim Heimfall, Dr. Giancarlo Mascherini, Dr. Johann Andreas Dieckmann**

**S. 206**

**Rangvorbehalt im Erbbaurechtsvertrag:**

[im Rahmen der Grundbucherklärungen des Erbbaurechtsvertrags]

… Rangvorbehalt bei der künftigen Entschädigungsforderung Vorbehalten bei der künftigen Entschädigungsforderung nach … der Urkunde nach Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf bleibt der Vorrang der Rechte im Grundstücksgrundbuch in Abteilung II unter lfd. Nr. 1, 2, 4 und 5. Der Rangvorbehalt kann gesondert und mehrfach ausgenutzt werden.

**S. 207**

**Eintragungstext im Grundbuch für Vorrang bei Entschädigungsforderung:**

Eine Entschädigungsforderung ist Inhalt des Erbbaurechts nach Maßgabe der Bewilligung. Vorbehalten bleibt im Rang vor der künftigen Entschädigungsforderung nach … der Urkunde nach Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf die Eintragung der Dienstbarkeiten in Abteilung II lfd. Nr. 1, 2, 3 und 4 im Grundstücksgrundbuch.

**S. 210**

**Erbbaurechtsvertrag – schuldrechtlicher Teil:**

Die Zustimmung des Eigentümers des Grundstücks zu einer Belastung des Erbbaurechtsmit Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden, Reallasten und Vormerkungen eines gesetzlichen Anspruchs auf Eintragung einer Sicherungshypothek (§ 33 Abs. 1 S. 1 und 2 ErbbauRG), muss nur erteilt werden, wenn der jeweilige Gläubiger/Berechtigte sich verpflichtet, inhaltsgleichen Versorgungsdienstbarkeiten und -rechten auch beim Heimfall den Vorrang einzuräumen. Bei den aufgrund der Zustimmung einzutragenden Rechten ist ein Rangvorbehalt zur Sicherstellung der Neubestellung der für die Versorgung der Nachbargrundstücke notwendigen Dienstbarkeiten und anderen beschränkten dinglichen Rechte einzutragen. Dies sind jedenfalls die Rechte, die nach … dieser Urkunde bestellt werden, also diejenigen, die inhaltlich den Rechten zulasten des (Erbbau-)Grundstücks in Blatt … Abteilung II laufende Nummer 1, 2, 3 […] entsprechen.

**S. 210**

**Grundschuldbestellung:**

1. [Dinglicher Inhalt des Vorbehaltsrechts Grundpfandrecht]

2. Rangvorbehalt

Vorbehalten bei der Grundschuld bleibt die Eintragung von Rechten, die zu den im Erbbaugrundbuch in Abteilung II unter lfd. Nr. 1, 2, 4 und 5 eingetragenen Vorrangrechten inhaltsgleich sind, für die dort benannten Gläubiger/Berechtigten. Der Rangvorbehalt kann mehrfach ausgenutzt werden.

3. Es wird bewilligt, im Grundbuch einzutragen:

die Grundschuld mit dem in Ziffer 1. angegebenen Inhalt

samt Rangvorbehalt nach Ziffer 2.

Vollzug wird beantragt.

**S. 210**

**Grundbucherklärungen für Neubestellung und Einweisung von Rechten in den Rangvorbehalt:**

Es wird bewilligt, im Grundbuch einzutragen

Rechte, die zu den (vormals) im Erbbaugrundbuch in Abteilung II unter lfd. Nr. 1, 2, 4 und 5 eingetragenen inhaltsgleich sind für die dort benannten Gläubiger/Berechtigten. Die Rechte erhalten untereinander Gleichrang.

Die vorstehend bewilligten Dienstbarkeiten/Rechte werden unter Ausnutzung des bei dem Recht in Abteilung III lfd. Nr. 5 (Grundschuld für die …) eingetragenen Rangvorbehalts in den Vorrang

wie folgt eingewiesen:

…

Grundbuchvollzug wird beantragt. Der Rangvorbehalt soll nach Vollzug nicht gelöscht werden, sondern bestehen bleiben.

**S. 210**

**Maßgaben für Rangvorbehalt:**

Der redaktionelle Text des Rangvorbehalts kann und sollte lauten wie folgt:

Hier schließt sich der unter Ziffer 2. wiedergegebene Text an.