

# 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. Die Erteilung von Abschriften .....	14
I. Die im Notariat erzeugten Schriftstücke .....	14
II. Die Herausgabe von Protokollen .....	14
III. Die Herausgabe von Vermerken .....	15
IV. Die Verwahrung der Urschrift .....	16
V. Die Kopien der Urschrift .....	17
VI. Der Erteilungsanspruch .....	20
VII. Die Wortlautidentität der Abschrift .....	21
VIII. Die Papiereinreichung beim Grundbuchamt .....	22
IX. Das Vermerkblatt .....	23
C. Die beglaubigte Abschrift als elektronisches Dokument .....	24
I. Vorüberlegungen .....	24
II. Beispiele für die isolierte Signatur (außerhalb einer Registeranmeldung) .....	25
III. Die nachträgliche Umbenennung der signierten Datei .....	27
D. Das Grundbuch .....	28
I. Die Entwicklung des Grundbuchs .....	28
II. Die Führung des Grundbuchs und der Begriff des Grundstücks .....	28
III. Die Weiterentwicklung zum elektronischen Grundbuch (Datenbankgrundbuch) .....	30
<b>§ 2 Grundbuchvollzug von Grundstücksgeschäften in der notariellen Praxis .....</b>	<b>31</b>
A. Der Erstvollzug: Einholen von Erklärungen nach Beurkundung .....	31
I. Nicht aus dem Grundbuch ersichtliche Maßnahmen .....	31
1. Identifizierung der Beteiligten .....	31
2. Stellvertretung/Genehmigung .....	32
a) Vollmachtsnachweis .....	32
b) Genehmigung bei vollmachtloser Vertretung .....	33
c) Vertretung der Städte und Gemeinden .....	34
d) Betreuer, Vormund, Pfleger .....	35
3. Gemeindliches Vorkaufsrecht .....	41
4. Exkurs: landesgesetzliche Vorkaufsrechte .....	44
5. Grundstücksverkehrsgesetz – GrdStVG .....	47
6. Grundstücksverkehrsordnung – GVO .....	49
7. Ehegattenzustimmung gemäß § 1365 BGB oder nach ausländischem Güterrecht .....	50
8. Teilungsgenehmigung nach Landesrecht .....	51
9. Anzeigepflicht gegenüber Finanzamt Grunderwerbsteuer (FA GrunderwerbSt) .....	52
a) Grundzüge .....	52
b) Umsetzung in der EDV .....	54
c) Sonderproblem „noch nicht wirksamer Vertrag“ .....	54
d) Sonderproblem: Steuer-ID .....	55
10. Anzeigepflicht an das Finanzamt Schenkungsteuer (FA SchenkungSt) ...	58

11. Vermessungsantrag .....	59
12. Mitteilung an den Gutachterausschuss .....	59
<b>II. Vollzug, der an Einträge im Grundbuch anknüpft .....</b>	<b>60</b>
1. Das Bestandsverzeichnis .....	60
a) Zustimmung des Wohnungseigentumsverwalters .....	60
b) Eigentümerzustimmung bei Veräußerung des Erbbaurechts .....	63
c) Wohnungserbaurecht .....	64
2. Belastungen in Abt. II .....	64
a) Vormerkung .....	65
b) Grunddienstbarkeit .....	66
c) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit .....	67
d) Nießbrauch .....	68
e) Reallast .....	68
f) Vorkaufsrecht .....	68
g) Exkurs: Das Mietervorkaufsrecht .....	71
3. Vermerke in Abt. II .....	73
a) Nacherbenzustimmung; Nacherbenvermerk .....	73
b) Testamentsvollstreckervermerk .....	74
c) Insolvenzvermerk .....	75
d) Zwangsversteigerungsvermerk .....	75
e) Umlegungsvermerk/Sanierungsvermerk/Flurbereinigungsvermerk .....	79
4. Belastungen in Abt. III: Grundpfandrechte .....	80
a) Grundschuld .....	80
b) Zwangshypothek .....	84
<b>III. Der Rang .....</b>	<b>84</b>
<b>IV. Freigabe .....</b>	<b>86</b>
1. Freigabe aufgrund Freigabebewilligung .....	86
2. Freigabe aufgrund Grundbuchberichtigung .....	87
<b>V. Die Käufervormerkung .....</b>	<b>88</b>
<b>B. Der Zweitvollzug: Mitteilung der Kaufpreisfälligkeit .....</b>	<b>89</b>
<b>C. Der Endvollzug: Kaufpreisüberwachung und Eigentumsumschreibung .....</b>	<b>92</b>
I. Die gesonderte Beurkundung der Auflösung nach erfolgter Kaufpreiszahlung .....	92
II. Das Verfahren der Ausfertigungssperre .....	92
III. Die Bewilligungssperre .....	93
<b>D. Vorbereitung des Vollzugs: Hilfestellung durch den Vollzugsbogen .....</b>	<b>93</b>
<b>E. Der Vollzug bei der Anderkontoabwicklung .....</b>	<b>95</b>
<b>F. Einreichung zum Grundbuchamt .....</b>	<b>96</b>
<b>G. Hinweise zur Grundschuld .....</b>	<b>96</b>
I. Bedeutung der Grundschuld .....	96
II. Die Grundschuld als zu vollziehende Urkunde .....	97
III. Besonderheiten beim Vollzug .....	97
1. Vollmachtlose Vertretung .....	97
2. Verkauf durch Betreuer (und parallele Fälle) .....	98
3. Besonderheiten beim Vertragsobjekt .....	98
a) Miteigentumsanteile .....	98
b) Teilflächenverkauf .....	98
4. Finanzierungsgrundschuld des Ersteigerers .....	99
5. Die Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung .....	99
6. Die Vollstreckungsunterwerfung/Grundschuld als UB .....	100

H. Überblick über die wegzugebenden und im Nebenakt oder bei der Urschrift auf-zubewahrenden Dokumente .....	101
I. Vorlage an das Grundbuchamt .....	101
II. Verwahrung der Dokumente in der Urkundensammlung .....	101
III. Urkunde – Nebenakten, Hinweise zur Aktenauflösung .....	102
<b>§ 3 Wissensüberprüfung .....</b>	<b>107</b>
<b>Anhang 1 .....</b>	<b>143</b>
<b>Anhang 2 .....</b>	<b>153</b>
Stichwortverzeichnis .....	155