



## **Sachdarstellung: Kurzzusammenfassung**

Das Grundbuchamt Reichenbach an der Fils wird am 13. November 2017 aufgehoben. Die Gemeinde hat die Möglichkeit als Ersatz dafür und als einen Service für die Bürgerinnen und Bürger eine kommunale Grundbucheinsichtsstelle einzurichten. Über das „Ort“ und „Wie“ der Einrichtung einer solchen Stelle in Reichenbach an der Fils ist entscheidend.

## **Wesentliche Inhalte**

### **1. Ausgangslage**

Im Rahmen der Notariatsreform in Baden-Württemberg wird das Grundbuchamt Reichenbach an der Fils am 13. November 2017 aufgehoben und sein Bezirk dem Amtsgericht Böblingen – Grundbuchamt – zugewiesen. § 35a des Landesgesetzes über die freiwillige Gerichtsbarkeit LFGG ermöglicht die Möglichkeit, in Reichenbach an der Fils eine kommunale Grundbucheinsichtsstelle einzurichten. Auf diese Weise könnten die Bürgerinnen und Bürger auch nach Aufhebung des Grundbuchamts Einsicht in die elektronischen Grundbücher nehmen und hieraus beglaubigte Abschriften erhalten. Die Einrichtung einer Grundbucheinsichtsstelle erfolgt durch Rechtsverordnung des Justizministeriums auf Antrag der Kommune.

### **2. Anforderungen**

Kommunen, die eine Einsichtsstelle betreiben, müssen dafür eine/n Ratschreiber/in und eine entsprechende Vertretung bestellen. Die Aufgabe ist anspruchsvoll und relativ konfliktreich. Bevor eine Einsicht oder Grundbuchabschrift erteilt wird, ist zu prüfen, ob die oder der Antragsteller/in ein berechtigtes Interesse nachweisen kann. Dazu ist ein juristisches Grundverständnis und Durchsetzungsfähigkeit notwendig. Über Anträge des jeweiligen Eigentümers wird regelmäßig einfacher zu entscheiden sein, als z. B. der Einsichtswunsch von Anwälten bei Nachbarschaftsstreitigkeiten, potentiellen Erben oder Insolvenzverwaltungen.

Die technischen Voraussetzungen sind in Reichenbach an der Fils grundsätzlich erfüllt, da die Gemeinde für eigene Verwaltungszwecke bereits einen Zugang zu dem automatisierten Abrufverfahren hat. Dieser Zugang darf allerdings nicht zur Gewährung von Einsichten und Erstellung von Grundbuchauszügen für Bürgerinnen und Bürger genutzt werden.

### **3. Umfang**

Herr Notar Dehmer hat für das Grundbuchamt Reichenbach an der Fils geschätzt, dass pro Jahr allein in Reichenbach an der Fils ca. 1.000 Grundbuchabschriften bzw. Grundbucheinsichten anfallen. Auf Nachfrage beim Reichenbacher Notariat handelt es sich dabei fast ausschließlich um Grundbuchabschriften. Grundbucheinsichten sind seither sehr selten. Er schätzt den Aufwand von mindestens 10 bis 20 Minuten pro Fall.

### **4. Finanzierung**

**Gebühreneinnahmen: pro Fall verbleiben bei der Kommune 5 Euro (gesetzlich geregelt)**

Personal- und Sachaufwand (auf Basis des aktuellen KGSt-Berichts „Kosten eines Arbeitsplatzes“): zwischen 10,90 Euro und 21,80 Euro pro Fall

Gebühren des Landes für die Einrichtung der Grundbucheinsichtsstelle und den Datenabruf fallen nicht an.

Hard- und Software sind jedoch von der Kommune selbst vorzuhalten und zu betreiben.

## 5. Entscheidungen umliegender Kommunen zu Einrichtung einer Grundbucheinsichtsstelle

Aichwald	Vorerst nicht
Altbach	Vorerst nicht
Altdorf	Ja
Baltmannsweiler	Ja
Bempflingen	Ja
Deizasau	Ja
Denkendorf	Vorerst nicht
Dettingen / Erms	Vorerst nicht
Dettingen / Teck	Ja
Esslingen	Vorerst nicht
Filderstadt	Vorerst nicht
Großbettlingen	Ja
Holzmaden	Ja
Kirchheim	Vorerst nicht
Köngen	Vorerst nicht
Leinfelden-Echterdingen	Vorerst nicht
Lichtenwald	Ja
Neuhausen	Vorerst nicht
Notzingen	Vorerst nicht
Nürtingen	Vorerst nicht
Ostfildern	Ja
Owen	Ja
Plochingen	Ja
Riederich	Vorerst nicht
Stuttgart	Ja
Unterensingen	Vorerst nicht
Wernau	Ja
Wolfschlugen	Ja

## 6. Sonstiges

In der Vorberatung dieses Tagesordnungspunktes ergaben sich im Verwaltungsausschuss weitere Fragen, die mit dem Justizministerium Baden-Württemberg direkt diskutiert wurden. Im Folgenden sind die Fragen und die dazu gehörigen Antworten dargestellt.

*Haben Banken den direkten Zugriff auf das elektronische Grundbuch und wenn ja, können die Bürgerinnen und Bürger dort auch Einsicht nehmen oder Grundbuchabschrift erhalten?*

Antwort:

Die Banken haben einen direkten Zugriff auf das elektronische Grundbuch, jedoch nur für eigenen Zwecke. Bürgerinnen und Bürger dürfen hier nicht zugreifen.

*Können die Bürgerinnen und Bürger bei den Freien Notaren Grundbucheinsicht und / oder Abschriften aus dem Grundbuch erhalten?*

Antwort:

Die Bürgerinnen und Bürger können bei den Freien Notaren sowohl die Grundbucheinsicht, als auch Abschriften aus dem Grundbuch beantragen. Die Notare können dies bei Überlastung jedoch ablehnen.

*Welchen Kostenrahmen haben die Freien Notare und welchen Kostenrahmen haben die Gemeinden bei Grundbucheinsichten und Abschriften aus dem Grundbuch?*

Antwort:

Bei den Gemeinden kostet eine Abschrift aus dem Grundbuch 10 €, eine beglaubigte Abschrift aus dem Grundbuch 20 €. Grundbucheinsichten sind gebührenfrei.

Bei den Freien Notaren werden zusätzlich Porto- und Kopierkosten und auf den Gesamtbetrag die Mehrwertsteuer erhoben.

*Wer kann darüber hinaus Einsicht ins Grundbuch gewähren, bzw. Abschriften daraus erstellen?*

Antwort:

Zentrales Grundbuchamt (Amtsgericht Böblingen - Grundbuchamt), Notare, Grundbucheinsichtsstellen.

*Können Bürgerinnen und Bürger digital Grundbuchabschriften erhalten, wenn ja wie lautet der Link dazu?*

Antwort:

Über die Internetseite des Amtsgerichts Böblingen kann ein Antragsformular zur Anforderung eines Grundbuchauszugs aufgerufen werden. Der ausgefüllte Antrag kann per E-Mail, Fax oder Post an das Amtsgericht Böblingen - Grundbuchamt - geschickt werden. Der Link lautet [www.Amtsgericht-Boeblingen.de](http://www.Amtsgericht-Boeblingen.de). Als Anlage ist das Antragsformular beigefügt.

Derzeit wird ein Online-Formular programmiert, mit dem direkt über das Netz beglaubigte Abschriften bestellt werden können.

*Wie ist das berechnete Interesse der Bürgerinnen und Bürger definiert?*

Antwort:

§ 12 GBO spricht lediglich vom „Berechneten Interesse“. In den Kommentaren zu dieser Bestimmung ist beschrieben, dass ein berechtigtes Interesse der Grundstückseigentümer und sämtliche im Grundbuch eingetragenen Inhaber Rechte haben. Ein berechtigtes Interesse haben auch Behörden, Gerichte und Notare und öffentlich bestellte Vermessungsingenieure.

Darüber hinaus können auch wirtschaftliche Interessen eine Einsicht ins Grundbuch gestatten. Dies entscheidet im Einzelfall der Ratsschreiber, bzw. Notar. Ein wirtschaftliches Interesse können Kreditgeber des Eigentümers haben, wenn ein Kredit im Grundbuch abgesichert werden soll. Ein Interesse können auch Grundstücksangrenzer haben, die Auskunft über den Nachbareigentümer erlangen wollen. Es können auch Mieter sein, wenn es zu ermitteln gilt, ob der Vermieter auch der tatsächliche Eigentümer ist, usw..

## **7. Wertung**

Die Aufgabe wurde bisher von Landesbehörden wahrgenommen und dort auch finanziert. Die Notariatsreform ist ein Beitrag zur Konsolidierung des Landeshaushalts. Aufwand und Gebühreneinnahmen stehen bei den Kommunen außer Verhältnis. Dazu kommt, dass den Kommunen von den Gebühreneinnahmen nur jeweils 5 Euro pro Fall verbleiben. Der Städtetag fordert deshalb den Städten und Gemeinden Gebühreneinnahmen vollständig zu belassen. Der rechnerische Zuschussbedarf in Reichenbach an der Fils liegt bei ca. 5,90 Euro bis 16,80 Euro (siehe oben). Entsprechende Mittel und Stellenanteile müssten bereitgestellt werden. Bei 1.000 Fällen werden jährliche durchschnittliche Ausgaben in Höhe von 11.350 Euro erwartet, die von der Gemeinde Reichenbach an der Fils finanziert werden müssten.

Da die Grundbucheinsichtsstellen hauptsächlich Grundbuchauszüge, sehr selten auch Grundbucheinsicht gewähren, ersetzen sie nur einen kleinen Teil der bisherigen

Notariatsleistungen. Bei dieser Leistung bekommen die Bürgerinnen und Bürger, wenn sie ein berechtigtes Interesse glaubhaft darlegen folgende Informationen:

- Bezeichnung Grundstück und Flurstücksnummer
- Eigentümer des Grundstücks
- Hinweis auf Belastungen: Grunddienstbarkeit, Wegerecht, Leitungsrecht, ...  
Außer der Überschrift jedoch keine weitere Informationen über den jeweiligen Inhalt der dazugehörigen Urkunde.

Die Bürgerinnen und Bürger werden also nicht die gleichen Leistungen vorfinden. Dieser Erwartung müsste bei der Einrichtung einer Grundbucheinsichtsstelle kommunikativ begegnet werden, um Enttäuschungen zu vermeiden.

Häufig ist die Grundbucheinsicht mit einem notariellen Vorgang verbunden. Hier wird in der Regel der beurkundende Notar auch die Grundbucheinsicht/-abschrift fertigen. Für diese Fälle ist eine kommunale Grundbucheinsichtsstelle entbehrlich.