



Ministerium des Innern des Landes Brandenburg | Postfach 601165 | 14411 Potsdam

An
die Landkreise und
die kreisfreien Städte im Land Brandenburg

über Fach

die der Aufsicht des Innenministeriums
unterliegende Zweckverbände
im Land Brandenburg

gem. Verteiler B

die kreisangehörigen Gemeinden, Ämter und
Zweckverbände im Land Brandenburg

über

die Landräte der Landkreise
als allgemeine untere Landesbehörden

Potsdam, 24. Januar 2007

Grundstücksveräußerungen gem. § 90 der Gemeindeordnung (GO)

hier : Zulassung einer allgemeinen Ausnahme gemäß § 86 Abs. 1 Satz 2 GO

Allgemeinverfügung - Belastungsvollmachten

Beschluss der OLG Brandenburg vom 15.06.2006, Az.: 5 Wx 3/06

Anlage: Allgemeinverfügung vom 24.01.2007

I.

Mit dem Beschluss des Oberlandesgerichtes Brandenburg vom 15.06.2006, Az.: 5 Wx 3/06 werden die bisher geltenden Allgemeinverfügungen der obersten und der unteren Kommunalaufsichtsbehörden für nicht bindend für Eintragungen der Grundschulden durch die Grundbuchämter erklärt.

Henning-von-Tresckow-Straße 9-13
14467 Potsdam

Bearb.: Herr Schönmeier
Gesch.Z.: III/2.23-365-9/08/03
Hausruf: (0331) 866 2624
Fax: 0331/866 2302
Internet: www.mi.brandenburg.de
Kommunalabteilung@mi.brandenburg.de

Bus: 695; Tram: 90, 92, 93, 96, X98
Zug: RE 1, RB 20, RB 21, RB 22; S-Bahn: S7

Als Hauptgrund der Ablehnung wird angeführt, dass das Grundbuchamt nicht zur Prüfung verpflichtet werden kann, ob die Bedingungen der Allgemeinverfügung eingehalten werden. Es wird auf das Verfahren der Genehmigungsfreistellungsverordnung verwiesen, wonach die Gemeinden eine eigene Erklärung über das Vorliegen einer Ausnahmezulassung oder eine entsprechende Genehmigung der Kommunalaufsicht vorzulegen haben.

Unter Hinweis auf Absatz 4 des § 86 GO wird im Weiteren darauf verwiesen, dass nur die oberste Kommunalaufsicht allgemeine Genehmigungen erteilen darf.

Ob eine Erklärung der veräußernden Kommune (ähnlich der aus § 2 Abs. 7 Genehmigungsfreistellungsverordnung), dass die Zulassung der Ausnahme für das Geschäft vorliegt, für eine gültige Allgemeinverfügung ausreicht, wird bewusst offen gelassen. Außerdem wird nicht entschieden, ob überhaupt eine Allgemeinverfügung gemäß § 86 Abs. 1 Satz 2 GO erlassen werden kann oder nicht nur Einzelfallentscheidungen möglich sind.

II.

In der Auswertung des Gerichtsurteils auf die gegenwärtige Gesetzeslage tritt damit folgendes Problem auf:

Im Beschluss des OLG wurde nicht zwischen den Genehmigungspflichten gemäß den Absätzen 3 und 4 sowie der Ausnahmeerteilung gemäß Absatz 1 differenziert. Die Zulassung der Ausnahme ist mit einer Genehmigung gleichgestellt. Es wird eine nachträgliche Genehmigung der Belastungsvollmachten gefordert. Liegt aber vor Abschluss des Rechtsgeschäftes keine wirksame Ausnahme gemäß § 86 Abs. 1 Satz 2 GO vor, verstößt die Belastungsvollmacht damit gegen das Verbot des § 86 Absatz 1 GO und ist gemäß § 122 Abs. 4 GO nichtig.

Um diesen Widerspruch nachhaltig und praxisgerecht aufzulösen, ist vorgesehen, zukünftig eine Genehmigungspflicht für Belastungsvollmachten in die Gemeindeordnung aufzunehmen. Sind die jetzt bekannten Sicherungsklauseln in den Verträgen enthalten, werden die Belastungsvollmachten von der dann neu zu erstellenden Genehmigungsfreistellungsverordnung erfasst. Es ist beabsichtigt, eine entsprechende Gesetzesänderung dem Landtag im Rahmen der bevorstehenden Novellierung der Gemeindeordnung zur Beschlussfassung zuzuleiten.

III.

Um den mittlerweile häufigen Aufforderungen der Grundbuchämter auf Einzelfall-„Genehmigungen“ zu begegnen, wurden die Hinweise des OLG im Urteil aufge-

griffen und in der beiliegenden neuen Allgemeinverfügung eingearbeitet. Dazu wurden folgende Änderungen vorgenommen:

1. Die oberste Kommunalaufsicht erlässt eine Allgemeinverfügung für alle kommunalen Körperschaften. Damit wird die geforderte Landeseinheitlichkeit hergestellt.
2. Die Kommunen werden aufgefordert, dem Grundbuchamt eine separate Bescheinigung vorzulegen, dass die in den Verträgen verwendete Belastungsvollmacht den Anforderungen der Allgemeinverfügung entspricht und somit eine zulässige Ausnahme von § 86 Abs. 1 GO vorliegt.

Im Übrigen wurde die Allgemeinverfügung nicht geändert.

Da § 86 Abs. 1 GO i.V.m. § 122 Abs. 4 GO eine vorherige Zulassung einer Ausnahme fordert, müssen die bisherigen Allgemeinverfügungen bis auf weiteres bestehen bleiben, um keine Nichtigkeit bei schon geschlossenen Verträgen herbeizuführen. Eine Aufhebung sollte erst nach der Einführung der Genehmigungspflicht erfolgen, da diese dann immer nachträglich gewährt werden kann.

IV.

Da, wie oben ausgeführt, das OLG in seiner Entscheidung offen gelassen hat, wie es auf eine Allgemeinverfügung mit den nunmehr vorliegenden Zusätzen reagieren wird, ist damit zu rechnen, dass nicht alle Grundpfleger die erlassene Allgemeinverfügung anerkennen werden. Daher ist nicht auszuschließen, dass weiterhin die Einzelfall-„Genehmigungen“ gefordert werden. Dieser Forderung sollte dann entsprochen werden. Dazu ist eine in der Form des § 29 Abs. 3 der Grundbuchordnung ausgestellte Erklärung der zuständigen Kommunalaufsichtsbehörde einzuholen, die bestätigt, dass die Zulassung der Ausnahme gemäß § 86 Abs. 1 Satz 2 GO aufgrund dieser Allgemeinverfügung vorliegt.

Sind Ihnen in dem Grundbuchbezirk, in welchem sich die veräußerte Liegenschaft befindet, derartige Forderungen bekannt, wird empfohlen, beim Vertragsabschluss zu prüfen, ob eine Belastungsvollmacht erforderlich ist. Gleichzeitig ist der Notar darauf hinzuweisen, dass es bei der Eintragung von Belastungsvollmachten zu Verzögerungen kommen kann. Er sollte aufgefordert werden, auch Alternativen zur Belastungsvollmacht aufzuzeigen.

Die Landräte als allgemeine untere Landesbehörden gemäß § 121 Abs. 1 GO sind aufgefordert, verspätete Kaufpreiszahlungen, die allein aufgrund einer ver-

spätesten Eintragung einer Belastungsvollmacht durch die Notwendigkeit einer „Nachgenehmigung“ resultieren, nicht zu beanstanden.

Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Hoffmann', written in a cursive style. The signature is positioned below the text 'Im Auftrag' and above the name 'Hoffmann'.

Hoffmann