

Grundbuchberichtigung nach dem Erbfall?

Hans-Gerd Findeklee, Rechtsanwalt und Notar; Buchholz in der Nordheide

Wer als Erbe ein Grundstück erworben hat, erhält vom Grundbuchamt die Aufforderung, das Grundbuch berichtigen zu lassen mit dem Zusatz, dass ein Antrag auf Berichtigung vorerst nicht erforderlich sei, wenn das Grundstück bereits in nächster Zeit veräußert werden soll. So lautet der Text des in Niedersachsen gebräuchlichen Formulars. Wer sich auf diese Nachricht verlässt, kann jedoch unangenehme Überraschungen erleben:

Sollte beispielsweise die Erbschaft auf einem eröffneten notariellen Testament beruhen, wird der mit der Veräußerung befasste Notar den Käufer darauf hinweisen, dass er sich nicht auf seinen Erwerb verlassen könne. Sollte nämlich ein späteres privatschriftliches Testament des Erblassers auftauchen und sich herausstellen, dass der Verkäufer in Wirklichkeit gar nicht Erbe geworden ist, muss der Käufer den Grundbesitz herausgeben, denn die Voraussetzungen des gutgläubigen Erwerbs gemäß § 892 BGB und gemäß § 2366 BGB liegen nicht vor. Ein notarielles Testament genießt nämlich keinen derartigen öffentlichen Glauben wie ein Erbschein (vgl. Brambring, Beck'sches Notarhandbuch, 3. Auflage 2000, Seite 142).

Aber auch bei Vorliegen eines Erbscheins droht ein weiteres Problem, denn der Käufer muss in aller Regel den Kaufpreis finanzieren. Die Eintragung einer Finanzierungsgrundschuld ist jedoch ohne Voreintragung des insoweit dabei mitwirkenden Verkäufers und Erben nicht möglich, denn die in § 40 GBO von dem Voreintragungsprinzip gemachte Ausnahme gilt nur für die Eintragung der Vormerkung und der Eigentumsumschreibung. Die Abwicklung des Kaufvertrages kann sich bei der zeitweisen Überlastung der Grundbuchämter um etliche Monate verzögern, zumal - zumindest bei einer Erbengemeinschaft - bis zur Grundbuchberichtigung auch keine brauchbare Rangbestätigung für die Finanzierungsgrundschulden möglich ist.

Termine für Kaufpreiszahlungen und Übergaben, die von den Beteiligten eigentlich fest eingeplant waren, können nicht verwirklicht werden und den Beteiligten können somit erhebliche Schäden drohen. Der Verfasser hat Fälle erlebt, in denen wegen Überlastung des Amtsgerichts sich die Grundbuchberichtigung monatelang verzögerte und daher der Kaufpreis nicht ausgezahlt werden konnte.

Somit ist für die Mehrzahl aller Verkäufe durch Erben die vorherige Eintragung des Erben als Eigentümer praktisch unverzichtbar (vgl. Brambring aaO). Etwas anderes könnte allenfalls dann gelten, wenn der Verkäufer vom Erblasser eine über den Tod hinaus lautende Vollmacht erhalten hat - was bisher noch nicht häufig vorkommt.

Vor diesem Hintergrund kann man eigentlich nur jedem Erben dringend raten, unverzüglich das Grundbuch auch dann berichtigen zu lassen, wenn eine Veräußerung bevorsteht, zumal bei Berichtigungen innerhalb von zwei Jahren nach dem Erbfall gemäß § 60 Abs. 4 KostO keine Kosten erhoben werden. Das eingangs genannte Formularschreiben ist also geradezu irreführend. Der Verfasser hat deshalb unter dem 5.3.2001 beim Niedersächsischen Justizministerium eine Änderung des Formulars angeregt, bei der sich das Formular nicht über die angeblich entfallende Erforderlichkeit der Grundbuchberichtigung äußern würde und stattdessen den Beteiligten raten würde, im Falle einer angestrebten Veräußerung oder Erbauseinandersetzung sich beim zuständigen Rechtspfleger oder einem Rechtsanwalt oder Notar juristischen Rat zu holen.

Die über das Oberlandesgericht Celle mitgeteilte Stellungnahme der Referentenbehörde lautete jedoch, der Hinweis habe sich bewährt und den Grundbuchämtern manch unnötige Grundbuchberichtigung erspart. In Zukunft wird es also bei Grundstücksverkäufen aus Nachlässen nach wie vor geschehen, dass die von den Beteiligten eingeplanten Termine nicht einzuhalten sind und erhebliche Schäden drohen. Vielleicht liest aber auch ein Ministerialbeamter diesen Aufsatz und findet sich bereit, auf eine bürgerfreundlichere Fassung des Formulars hinzuwirken, wofür sich auch die Bundesnotarkammer durch ein an den Verfasser gerichtetes Schreiben vom 4.4.2001 ausgesprochen hat.

Auf einen Blick

Wer als Erbe eines Grundstücks das Grundbuch berichtigen lässt, ist immer auf der sicheren Seite. Wer dies unterlässt, schafft sich bei Verkauf unnötige Schwierigkeiten.