

Gutachten des Deutschen Notarinstituts**Abruf-Nr.: 175594****letzte Aktualisierung: 17. April 2020****GBO § 15 Abs. 3****Notarieller Prüfvermerk des Vollzugsnotars bei bereits vorhandenem Prüfvermerk eines anderen Notars; Prüfvermerk bei Löschungsbewilligung einer Sparkasse, Prüfvermerk bei Löschungsbewilligung aus dem Jahr 1992****I. Sachverhalt**

Nach Beurkundung eines Grundstückskaufvertrages wurde der Eigentumsumschreibungsantrag gestellt. Beigefügt war unter anderem die Löschungsbewilligung einer selbst siegelführenden Kreissparkasse sowie eine notariell beglaubigte Löschungsbewilligung einer anderen Grundpfandrechtsgläubigerin aus dem Jahre 1992. Beide Rechte sollen im Zuge der Eigentumsumschreibung gelöscht werden. Bei beiden Löschungsbewilligungen fehlt naturgemäß ein Prüfvermerk gemäß § 15 Abs. 3 GBO. Die Eigentumsumschreibung sowie insbesondere die Löschung der Grundpfandrechte wurde von Seiten des Grundbuchamtes nunmehr aufgrund eines Eintragungshindernisses gemäß § 18 Abs. 1 GBO verweigert. Es sei durch den Notar ein Prüfvermerk gemäß § 15 Abs. 3 GBO anzubringen. Ferner war den Anträgen eine dritte, vor kurzem erstellte Löschungsbewilligung einer weiteren Grundpfandgläubigerin beigefügt, welche bereits mit einem Prüfvermerk des beglaubigenden Notars (der nicht mit dem antragstellenden Notar identisch ist) versehen war. Auch diese Urkunde sei nach Auffassung des Grundbuchamts durch den einzureichenden Notar ebenfalls mit einem eigenen Prüfvermerk zu versehen.

II. Frage

Müssen die jeweiligen Urkunden mit einem Prüfvermerk gemäß § 15 Abs. 3 GBO versehen werden?

III. Zur Rechtslage**1. Erfordernis und Entbehrlichkeit des Prüfvermerks gem. § 15 Abs. 3 GBO**

Gem. § 15 Abs. 3 S. 1 GBO sind die zu einer Eintragung erforderlichen Erklärungen vor ihrer Einreichung für das Grundbuchamt von einem Notar auf Eintragungsfähigkeit hin zu prüfen. Hierbei handelt es sich um ein förmliches Eintragungserfordernis, dessen Durchführung dem Grundbuchamt durch Beifügen eines Prüfvermerks nachzuweisen ist (BeckOK-GBO/Reetz, Stand: 15.12.2019, § 15 Rn. 88 m. w. N.). Hintergrund der 2017 in Kraft getretenen Neuregelung ist die Erweiterung der Prüfpflichten des Notars, die bei reinen Unterschriftsbeglaubigungen gem. § 40 Abs. 2, 4 BeurkG im Vergleich zu denjenigen im Rahmen des Beurkundungsverfahrens nach §§ 8 ff., 17 BeurkG nur eingeschränkt bestehen (BT-Drucks. 18/10607, S. 109 = BR-Drucks. 602/16(B), S. 15). § 15 Abs. 3 GBO rich-

tet sich an alle Notare, betroffen ist jedoch insbesondere der einreichende Notar als letzte Schlüssel- und Kommunikationsstelle im Verhältnis zum Grundbuchamt.

2. Ausnahmen des Erfordernisses

Der Prüfvermerk zum Nachweis der Prüfpflicht nach § 15 Abs. 3 S. 1 GBO ist jedoch dann entbehrlich und kann durch das Grundbuchamt nicht gefordert werden, wenn der Notar bereits aufgrund anderer Vorschriften zur Prüfung der Eintragungsfähigkeit verpflichtet ist. Dies ist aufgrund der Anwendbarkeit des § 17 BeurkG insbesondere dann der Fall, wenn der einreichende Notar eine Niederschrift über Willenserklärungen oder den Entwurf zu der von ihm durchgeführten Unterschriftsbeglaubigung gefertigt hat (BeckOK-GBO/Reetz, § 15 Rn. 90, 90a m. w. N.; OLG Schleswig MittBayNot 2017, 575). Im letzteren Fall bestätigt der Notar durch seine Unterschrift im Rahmen der Unterschriftsbeglaubigung auch gleichzeitig, dass er den Entwurf gefertigt hat, soweit eine entsprechende Erklärung enthalten ist.

Ferner ist der Prüfungsvermerk gem. § 15 Abs. 3 S. 1 GBO gem. § 15 Abs. 3 S. 2 GBO auch dann nicht erforderlich, wenn die Erklärung von einer öffentlichen Behörde abgegeben worden ist. Hierunter fallen insbesondere alle Fälle des § 29 Abs. 3 GBO (siegelführende Behörden). Umfasst werden deshalb insbesondere alle Erklärungen, insbesondere auch Löschungsbewilligungen von öffentlichen Sparkassen (BeckOK-GBO/Reetz, § 15 Rn. 77).

3. Zuständigkeitsabgrenzung

Welcher Notar für die Vorprüfung nach § 15 Abs. 3 GBO zuständig ist, legt das Gesetz nicht fest (BNotK-RS 5/2017, S. 5). Vielmehr ist jeder inländische Notar für die Prüfung zuständig, wenn die Beteiligten ihn hierum ersuchen (dazu näher DNotI-Report 2017, 89). Einen entsprechenden Antrag werden die Beteiligten häufig konkludent mit dem Auftrag der Unterschriftsbeglaubigung stellen (BeckOK-GBO/Reetz, § 15 Rn. 10). In diesem Fall ist der beglaubigende Notar verpflichtet, die Vorprüfung vorzunehmen.

In der Regel dürften die Parteien primär den Vollzugsnotar mit der Prüfung beauftragen (BeckOK-GBO/Reetz, § 15 Rn. 80; BNotK-RS 5/2017, S. 5). Auch gebührenrechtliche Fragen können insoweit von Relevanz sein. Würde der eine Notar die Eintragungsfähigkeit der Löschungsbewilligung des anderen Notars prüfen, würde grundsätzlich eine Gebühr i. H. v. 20,00 € anfallen (KV Nr. 22124 GNotKG). Denn die Beglaubigungsgebühr führt nur zur Abgeltung der Vorprüfung für die jeweils beglaubigte Erklärung (vgl. Anmerkung Abs. 2 zu KV Nr. 22124 GNotKG; vgl. Weber, MittBayNot 2017, 578, 581).

4. Würdigung des Sachverhaltes

a) Löschungsbewilligung einer siegelführenden Sparkasse

Ein Prüfvermerk auf der durch die Sparkasse abgegebenen Löschungsbewilligung ist demnach bereits gem. § 15 Abs. 3 S. 2 GBO entbehrlich, weil es sich um die Erklärung einer öffentlichen Behörde nach § 29 Abs. 3 GBO handelt.

b) Löschungsbewilligung eines anderen Notars ohne Prüfvermerk aus dem Jahre 1992

Gemäß § 151 GBO findet für Erklärungen, die bis einschließlich 8. Juni 2017 beurkundet oder beglaubigt wurden, § 15 Abs. 3 GBO keine Anwendung. Vorliegend handelt es sich um eine Löschungsbewilligung, die durch den Notar zum Vollzug im Grundbuch beim Grundbuchamt eingereicht werden soll, jedoch bereits im Jahre 1992 beglaubigt wurde. Der zeitliche Anwendungsbereich des § 15 Abs. 3 GBO ist nicht eröffnet.

c) Löschungsbewilligung eines anderen Notars mit Prüfvermerk

Im vorliegenden Fall liegt bereits eine Löschungsbewilligung vor, welche mit dem Prüfvermerk des beglaubigenden Notars versehen ist. Es liegt also bereits eine entsprechende Prüfung nach § 15 Abs. 3 GBO für die erklärte Löschungsbewilligung vor.

Der von Ihnen beurkundete Grundstückskaufvertrag dürfte nach gewöhnlichen Umständen den Antrag auf Löschung des Grundpfandrechtes und die Eigentümerzustimmung enthalten. Daher liegt eine Niederschrift über Willenserklärungen vor, sodass auch hier ein Prüfvermerk nach § 15 Abs. 3 GBO in Bezug auf die Eigentümerzustimmung entbehrlich ist.

5. Ergebnis

Das Grundbuchamt verlangt zu Unrecht für sämtliche drei Sachverhaltskonstellationen einen Prüfvermerk nach § 15 Abs. 3 GBO.