

letzte Aktualisierung: 30.10.2023

OLG Rostock, Beschl. v. 24.7.2023 – 3 W 81/23

GBO § 13 Abs. 1 S. 2

Antrag auf Eigentumsumschreibung im Grundbuch vor dem 1.4.2023 ohne Notar

Die Beantragung des Eigentümerwechsels im Grundbuch bedurfte vor dem 01.04.2023 nicht zwingend der Mitwirkung eines Notars, da bis zu diesem Zeitpunkt § 13 n. F. GBO keine Anwendung gefunden hat.

Gründe

Die gem. § 71 Abs. 1 GBO zulässige Beschwerde ist begründet, denn das Grundbuchamt hat den Eintragungsantrag des Antragstellers vom 11./12.05.2023 zu Unrecht mit der Begründung zurückgewiesen, der Antrag müsse gem. §§ 13 Abs. 1 Satz 3, 20 GBO durch einen Notar gestellt werden.

Eine Antragstellung durch einen Notar ist entgegen der Sollvorschrift des § 13 Abs. 1 Satz 3 GBO n.F. jedenfalls dann nicht erforderlich, wenn - wie hier - das zugrundeliegende Rechtsgeschäft vor dem 1. April 2023 geschlossen wurde und damit offensichtlich nicht in den Anwendungsbereich des vom Notar mit der Antragstellung zu überwachenden Barzahlungsverbotens beim Erwerb von Immobilien gem. § 16a GwG n.F fällt.

§ 13 Abs. 1 Satz 3 GBO n.F. ist als Teil des Sanktionsdurchsetzungsgesetzes II zum 28.12.2022 in Kraft getreten und dient nach der Gesetzesbegründung der präventiven Kontrolle und Sicherung des eingeführten Verbotes bestimmter Gegenleistungen gem. § 16a GwG (BT-Drucksache 20/4326, S. 82). Zwar sind die Änderungen des Geldwäschegesetzes als weiterer Teil des Sanktionsdurchsetzungsgesetzes II ebenfalls am 28.12.2022 in Kraft getreten. Gem. § 59 Abs. 11 GwG n.F. findet § 16a GwG indes keine Anwendung auf Rechtsgeschäfte, die vor dem 1. April 2023 geschlossen wurden. Der hier zugrundeliegende gerichtliche Vergleich mit Auflassung (§ 127a BGB) datiert vom 22.02.2023, so dass hierfür das neu eingeführte Barzahlungsverbot noch nicht gilt. Mit der Durchsetzung einer somit noch nicht erforderlichen präventiven Kontrolle und Sicherung muss daher kein Notar befasst werden, so dass eine Antragstellung durch einen Notar hier nicht erforderlich, sondern im Gegenteil sinnlos ist und damit eine bloße Förmerei darstellen würde.

Ob von der Antragstellung durch einen Notar in bestimmten Fällen auch dann abgesehen werden kann, wenn dem Grundbuchamt im Falle der Erklärung der Auflassung in einem gerichtlichen Vergleich (§ 127a BGB) der dort unbar vereinbarte Zahlungsweg nachgewiesen wird und die Prüfungspflichten des Notars gem. § 16a Abs. 2 bis 4 GwG damit gleichsam im Wege der Ermessenausübung ("soll") auf das Grundbuchamt verlagert werden, kann nach allem hier offenbleiben.

Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst, da für die erfolgreiche Beschwerde keine Gerichtsgebühren anfallen und hinsichtlich der notwendigen Aufwendungen des Beschwerdeführers kein erstattungspflichtiger Beschwerdegegner vorhanden ist.