



**Fachbereich/Eigenbetrieb** Vermessung und Grundbuch  
**Verfasser/in** Thomas Welz (FB 2500) /  
Annette Rebmann-Schmelzer (FB  
1200)  
**Vorlage Nr.** 026/2016  
**Datum** 19. Februar 2016

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt, Technik, Bildung und Soziales/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	nicht öffentlich-Vorberatung	03.03.2016	
Hauptausschuss	nicht öffentlich-Vorberatung	10.03.2016	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	17.03.2016	

### Betreff:

**Abgabe des kommunalen Grundbuchamtes Lörrach in das zentrale Grundbuchamt beim Amtsgericht Emmendingen - Grundbucheinsichtsstelle**

### Anlagen:

- Anlage 1: Schreiben des Justizministeriums Baden-Württemberg vom 21.01.2016
- Anlage 2: Auszug aus dem Leitfaden für Kommunen
- Anlage 3: Schreiben des Landgerichts Freiburg vom 17.11.2015
- Anlage 4: Beschlussvorlage 26.02.2012

### Beschlussvorschlag:

1. Der Bericht der Verwaltung zu den rechtlichen, organisatorischen und personellen Maßnahmen der Abgabe des Grundbuchamtes wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, beim Justizministerium Baden-Württemberg die Einrichtung einer kommunalen Grundbucheinsichtsstelle nach § 35 a des Landesgesetzes über die freiwillige Gerichtsbarkeit zu beantragen.
3. Die Grundbucheinsichtsstelle wird beim Fachbereich Vermessung mit einer Planstelle nach A 12 eingerichtet.

## **Personelle Auswirkungen:**

keine

## **Finanzielle Auswirkungen:**

ca. 60.000 Euro/Jahr

ca. 25.000 Euro für die Abgabe

## **Begründung:**

### **A. Ausgangslage**

#### **1. Aktuelle Entwicklung zur Abgabe des kommunalen Grundbuchamtes Lörrach**

Die Neuordnung des Notariats- und Grundbuchwesens in Baden-Württemberg wird derzeit umgesetzt. Das kommunale Grundbuchamt der Stadt Lörrach wird nach dem Schreiben des Justizministeriums vom 21. Januar 2016 (siehe Anlage 1) verbindlich zum **04. Oktober 2016** aufgehoben. Ab diesem Termin läuft die Sachbearbeitung der Grundbücher beim grundbuchführenden Amtsgericht in Emmendingen. Wie aus zahlreichen Pressemitteilungen zu entnehmen war, ist damit zu rechnen, dass sich die Antragszeiten beim künftigen Grundbuchamt des Amtsgerichtes Emmendingen erhöhen. Ein direkter Kontakt von Antragstellern zu den Grundbuchmitarbeitern in Emmendingen ist derzeit kaum möglich.

Der Service für die Antragsteller sowie die Bürger und Bürgerinnen Lörrachs wird mit großer Wahrscheinlichkeit schlechter. Um einen gewissen Service aufrecht zu erhalten, kann die Kommune die Einrichtung einer Grundbucheinsichtsstelle auf eigene Kosten vornehmen.

Eine Auskunft bzw. eine Einsicht in die analoge Grundakte bekommt der Antragsteller (auch die Kommune) künftig nur über einen Antrag beim Grundbuchamt Emmendingen. Das Grundbuchzentralarchiv gibt keine Auskunft aus den analogen Grundakten. Bedenkt man die ca. 186 km analogen Grundakten, die im Grundbuchzentralarchiv in Kornwestheim untergebracht sind, wird eine kurzfristige Bearbeitung kaum möglich sein.

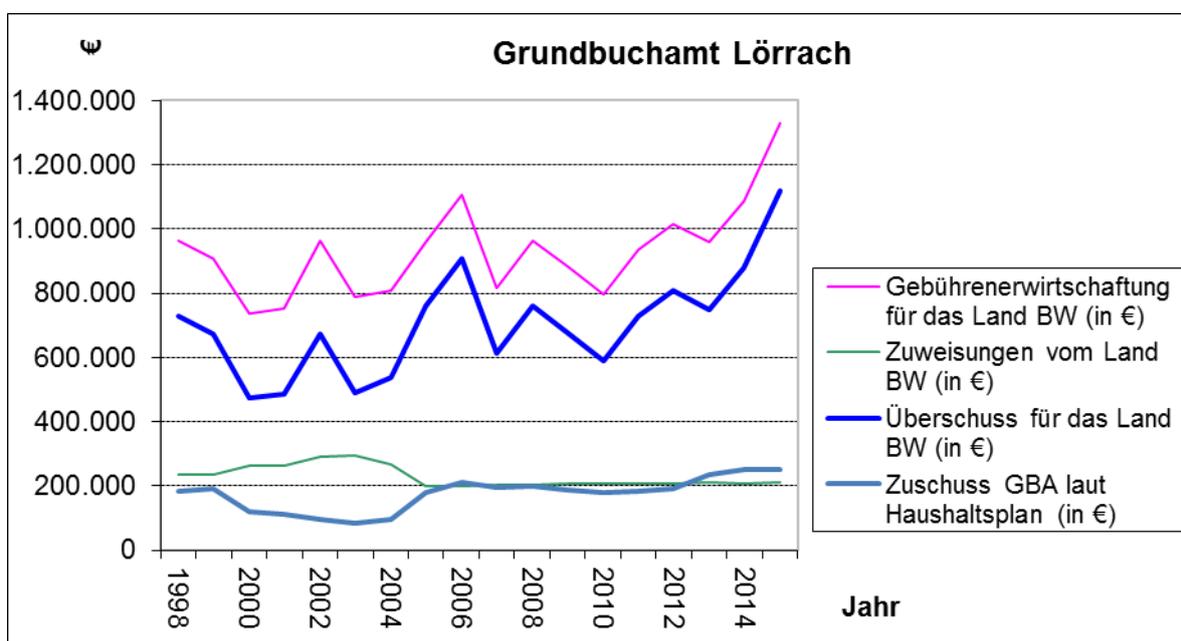
#### **2. Kommunales Grundbuchamt Lörrach**

Im Geschäftsjahr 2015 weist das Grundbuchamt insgesamt 6157 erledigte und 379 unerledigte Vorgänge auf. Das Verhältnis beträgt demnach 94,2 % zu 5,8 %. Bei den unerledigten Vorgängen handelt es sich teilweise um nicht vollzugsreife Anträge sowie um kostenunerledigte Sachverhalte, so dass derzeit ca. 180 offene Vorgänge zu verzeichnen sind.

Die Zusammenarbeit zwischen den Antragstellern, Notaren und dem Grundbuchamt der Stadt Lörrach verläuft seit jeher störungsfrei. Beim Grundbuchamt Lörrach bekommen die Eigentümer oder Berechtigten sehr schnell Auskunft zu ihren Anliegen. Ein Auszug aus

dem elektronischen Grundbuch ist in maximal 2 Tagen erteilt. Einsichtnahmen in die analoge Grundakte fallen 10 bis 15 Stück pro Tag an. Auch diese Anträge werden kurzfristig bearbeitet.

In der folgenden Übersicht sind die steigende Gebührenerwirtschaftung und die gering werdenden Zuweisungen des Landes dargestellt. Der Überschuss für das Land Baden-Württemberg hat sich seit Jahren erhöht, während sich der Zuschussbedarf des Kernhaushaltes (bei gleicher Mitarbeiteranzahl) für das Grundbuchamt erhöht hat. Die Stadt Lörrach hat im Zeitraum von 2005 bis 2015 jährlich rund 780.000 Euro Einnahmen für das Land Baden-Württemberg erwirtschaftet. Gleichzeitig hat das Grundbuchamt - durch die viel zu niedrige Zuweisung vom Land - ein jährliches Defizit von ca. 206.000 Euro zu verzeichnen.



Abschließend kann festgehalten werden, dass Eigentümer, Berechtigte, Antragsteller und Notare sich auf längere Bearbeitungszeiten beim neuen Grundbuchamt in Emmendingen einstellen müssen. Dies geht auch aus einer Kleinen Anfrage des Landtages Baden-Württemberg vom 20.05.2015 hervor. Die Rückstände im Grundbuchamt Emmendingen lagen zu diesem Zeitpunkt bei 9243 Vorgängen. Pro Mitarbeiter sind dies 365 Vorgänge.

### 3. Verfahren der Abgabe des kommunalen Grundbuchamtes zum 04. Oktober 2016

Im Schreiben des Justizministeriums vom 21. Januar 2016 ist festgehalten, dass eine reibungslose Überleitung der Grundbuchsachbearbeitung zu erfolgen hat. Das Verfahren der Abgabe wird durch einen standardisierten Eingliederungsprozess (Leitfaden für die Kommunen) geregelt.

Das Grundbuchamt Lörrach ist eines der größten kommunalen Grundbuchämter Badens. Die Stadt Lörrach hat die komplette Abgabe des Grundbuchamtes selbst zu or-

ganisieren und hierfür die Kosten zu tragen. Das Land Baden-Württemberg stellt eine Eingliederungsmanagerin bereit, die die Abgabe betreut und kontrolliert. Das Land stellt teilweise das Verpackungsmaterial zur Verfügung und holt die verpackten Akten am 04. Oktober 2016 ab. Bis zu diesem Tag ist der bisherige Bearbeitungsservice im abzugebenden Grundbuch aufrechtzuerhalten. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Grundbuchamtes Lörrach haben also die Aufgabe, die Anträge bzw. Vorgänge bis eine Woche vor Abgabe des Grundbuchamtes zu bearbeiten und zusätzlich die Abgabe des Grundbuchamtes vorzubereiten. Durch die zeitlichen Verzögerungen bei der Bearbeitung von Anträgen im Grundbuchamt Emmendingen ist mit einer Erhöhung der Anträge beim Grundbuchamt Lörrach bis zur Abgabe zu rechnen.

Die Grundbuchabgabe stellt für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eine große Herausforderung dar. Ca. 32 Tonnen Akten mit einem Volumen von ca. 140 m<sup>3</sup> müssen verpackt werden. Es müssen Räumlichkeiten für die zeitlich befristete Lagerung der Akten gefunden werden. Hier kommt die Anmietung leerstehender Räume oder die Aufbewahrung der Akten in Containern in Frage. Diese Räumlichkeiten müssen für Grundbuchmitarbeiter jederzeit zugänglich sein und statisch den Anforderungen genügen. Bei Anträgen ist es erforderlich, diese Akten wieder auszupacken (siehe Anlage 2). Eine externe Unterbringung der verpackten Akten ist erforderlich, da im Rathaus keine entsprechenden Räumlichkeiten (Statik) zur Verfügung stehen. Nach ersten groben Schätzungen belaufen sich die Kosten hierfür auf ca. **10.000 Euro**.

Für die Verpackung und den Transport der Akten wird nach gegenwärtigen Überlegungen zusätzliches Personal benötigt. Es ist mit Kosten in Höhe von **15.000 Euro** zu rechnen.

Nach der Abgabe des Grundbuchamtes erhält die Stadt Lörrach für die bis April 2015 erfassten Grundbücher eine **Entschädigung** von insgesamt ca. **100.000 Euro** (6 Euro Entschädigung pro erfasstem Grundbuch). Die Erfassung und Bearbeitung steht in keinem Verhältnis zur Entschädigung des Landes. Seit April 2015 bekommt die Stadt Lörrach keine Entschädigung für digital erfasste Grundbücher.

Die freiwilligen Leistungen des Grundbuchamtes wie Adresssuche oder Beschleunigung von Erbsachen sind seit Februar 2016 eingestellt. Im Schreiben des Landtagspräsidenten vom 17.11.2015 (Anlage 3) wird erwähnt, dass daraufhin gewirkt werden soll, dass bis zur Abgabe des Grundbuchamtes die ca. 7500 Loseblattgrundbücher vom Grundbuchamt (ca. 20000 Loseblattgrundbücher sind digital) erfasst werden sollen. Diesem Wunsch kann nicht entsprochen werden, da diese Leistung seitens der Stadt freiwillig ist und seit April 2015 keine Entschädigung für die Erfassung gezahlt wird. Das Grundbuchamt wird die Öffnungszeiten an die der Verwaltung anpassen und auch nur zu diesen Zeiten telefonisch erreichbar sein. Terminvereinbarungen sind natürlich auch außerhalb der Öffnungszeiten möglich.

## **B. Zukünftiger Vorort-Service für die Bürgerinnen und Bürger**

### **1. Einrichtung einer Grundbucheinsichtsstelle bei der Stadt Lörrach**

Mit der Vorlage 0023/2012 hat der Gemeinderat der Einrichtung einer Grundbucheinsichtsstelle bereits zugestimmt (siehe Anlage 4). Die Verwaltung ist damals davon ausgegangen, dass diese Einrichtung kostenneutral wäre.

Der Städtetag Baden-Württemberg teilte am 20. Januar 2016 mit, dass 80 % der Kommunen im badischen Landesteil, welche infolge der Grundbuchreform ein eigenes Grundbuchamt bzw. den Sitz eines staatlichen Grundbuchamtes abzugeben hatten, eine Grundbucheinsichtsstelle eingerichtet haben. Antragstellern und Bürgern wird durch eine Einsichtsstelle ermöglicht, wohnortnah Auskünfte aus dem Grundbuch zu erhalten. Die Einrichtung einer Einsichtsstelle ist eine freiwillige Leistung der Stadt Lörrach die unter dem Aspekt der Beibehaltung der Bürgernähe bzw. des Bürgerservice erbracht werden soll. Die Grundbucheinsichtsstelle soll unmittelbar nach Abgabe des Grundbuchamtes eingerichtet werden.

Gemeinden, die eine kommunale Einsichtsstelle betreiben, müssen einen Ratschreiber bestellen. Hinsichtlich der Qualifikation des Ratschreibers gelten dieselben Anforderungen wie an die Ratschreiber eines Grundbuchamtes. Aus § 31 Abs. 3 LFGG (Landesgesetz über die freiwillige Gerichtsbarkeit) sind die Voraussetzungen für die Bestellung eines Ratschreibers zu entnehmen. So müssen Ratschreiber und ihre Vertreter mindestens die Befähigung zum mittleren Verwaltungs- oder Justizdienst haben. Erfüllen sie diese Voraussetzungen nicht, so bedürfen sie zur Aufnahme ihrer Tätigkeit der Zustimmung des die Aufsicht führenden Präsidenten des Landgerichts. In einigen Städten sind z.B. Personen mit einer Ausbildung zum mittleren vermessungstechnischen Verwaltungsdienst bestellt.

Eine offizielle Erhebung, wie die Grundbucheinsichtsstellen personell und mit welcher Qualifikation ausgestattet sind, gibt es bisher nicht. Aus diesem Grund wurde eine Umfrage in vergleichbaren Städten durchgeführt. Diese Umfrage führte zu sehr unterschiedlichen und kaum vergleichbaren Ergebnissen. Die Ratschreiber variieren in der Eingruppierung zwischen A 8 und A 12.

Die Grundbucheinsichtsstelle darf beglaubigte und unbeglaubigte Abschriften aus dem Grundbuch für den gesamten Amtsgerichtsbezirk Emmendingen erstellen. Ab 2018 soll es möglich sein, dass die Grundbucheinsichtsstelle landesweit auf die elektronischen Grundbücher zugreifen kann. Die Abrechnung der Abschriften erfolgt auch durch die Einsichtsstelle.

In § 35 a Abs. 4 LFGG ist geregelt, dass der Ratschreiber eines Grundbuchamtes, das aufgehoben wurde, bis zu seinem Ausscheiden mit bestimmten Befugnissen im Amt bleiben kann. Er darf weiterhin Unterschriften öffentlich beglaubigen und bis 01.01.2018 Anträge zur Eintragung und Löschung von dinglichen Rechten beurkunden (erweiterte Befugnisse). Dies führt zu Mehreinnahmen und stellt einen zusätzlichen Service für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt dar. Der Grundbuchratschreiber kann aufgrund seiner jahre-

langen Erfahrungen weiterhin fachkundig beraten und die Anfragenden unterstützen. Überdies bleibt damit das fachliche Know-How in Grundbucheinsichtsstellen in der Stadtverwaltung erhalten. Insofern erscheint es gerechtfertigt, in diesem Sinne zu verfahren. Die Stellvertretung wird intern geregelt.

Die Einsichtsstelle soll organisatorisch beim Fachbereich Vermessung eingerichtet werden, da hier die meisten Synergieeffekte gesehen werden. In vielen Fällen wird neben einem Auszug aus dem Grundbuch auch ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster benötigt. So bekommen die Bürgerinnen und Bürger bei Eigentumsfragen eine Auskunft aus einer Hand.

Es lässt sich nur schwer abschätzen, inwieweit der Service einer Grundbucheinsichtsstelle benötigt und angenommen wird. Man kann davon ausgehen, dass die Bürgerinnen und Bürger den bisherigen sehr guten Service gewohnt sind und diesen auch erwarten. Die 80 km Entfernung zum Grundbuchamt Emmendingen spielen sicherlich auch eine entscheidende Rolle. Der Antragsteller müsste für einen Grundbuchauszug eine Fahrzeit von ca. 1h Stunde (mit öffentlichen Verkehrsmitteln ca. 1,5 h) auf sich zu nehmen. Aufgrund der Notariatsreform wird es ab dem 01.01.2018 anstatt bisher sechs Notaren nur noch drei Notare geben. Die Notare sind nicht verpflichtet, Auszüge aus dem elektronischen Grundbuch zu erstellen.

Abweichend von den bisherigen Überlegungen, die Grundbucheinsichtsstelle mit 0,5 Planstellen auszustatten, zeigen die aktuellen Fallzahlen und der interne Beratungsbedarf deutlich, dass eine ganze Planstelle gebraucht wird. Die Planstelle soll die Verwaltung in allen grundbuchrechtlichen Angelegenheiten unterstützen und für die zentrale Beschaffung der analogen Grundakten zuständig sein.

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die überschlägigen Einnahmen (5 Euro pro Auszug aus dem elektronischen Grundbuch verbleiben bei der Stadt) und Ausgaben der Einsichtsstelle ersichtlich.

	Einnahmen	Anzahl der Stellen	Ausgaben	Finanzierungsbedarf
Vorlage 23/2012	ca. 16.000 – 18.000 Euro	0,5	ca. 20.000 Euro	ca. 2.000-4.000 Euro
Stand 02/2016	ca. 25.000 Euro	1,0	ca. 85.000 Euro	ca. 60.000 Euro

Alle Kosten, die mit der Einrichtung der Grundbucheinsichtsstelle verbunden sind, gehen zu Lasten der Stadt Lörrach. Der jährliche Finanzierungsbedarf beträgt ca. 60.000 Euro.

Der Antrag der Stadt auf die Einrichtung der Grundbucheinsichtsstelle muss mindestens drei Monate vor der geplanten Einrichtung beim Justizministerium Baden-Württemberg gestellt werden, damit die erforderliche Rechtsverordnung erlassen werden kann.

## 2. Automatisiertes Abrufverfahren des elektronischen Grundbuches in Baden-Württemberg - Regelung bei Grundbuchfragen

Jede Gemeinde hat die Möglichkeit für eigene Verwaltungszwecke einen Zugang zum automatisierten Abrufverfahren zu beantragen.

Die Stadt Lörrach muss von der Möglichkeit an der Teilnahme am automatisierten **Abrufverfahren** Gebrauch machen. Es fallen **keine Gebühren** für die Einrichtung und den Abruf der Daten an. Insoweit greift die allgemeine Gebührenbefreiung der Kommunen im Grundbuch- und Notarwesen.

Mit diesem Abrufverfahren können die Fachbereiche (Fachbereich Grundstücks- und Gebäudemanagement, Fachbereich Vermessung) für ihre Zwecke auf das elektronische Grundbuch zugreifen. Den Bürgerinnen und Bürgern dürfen von diesen internen Stellen keine Auskünfte aus dem Grundbuch erteilt werden. Ein direkter Zugriff auf die analogen Grundakten (z.B. zur Bestimmung eines Wegerechts) ist nicht möglich. Hier ist ein konkreter Antrag beim Grundbuchamt in Emmendingen zu stellen.

Thomas Welz  
Fachbereichsleiter  
Vermessung und Grundbuch

Annette Rebmann-Schmelzer  
Fachbereichsleiterin  
Zentrale Dienste und Ratsarbeit