

## **Kleine Anfrage**

**des Abg. Karl Rombach CDU**

**und**

## **Antwort**

**des Justizministeriums**

### **Situation des zentralen Grundbuchamts Villingen-Schwenningen**

Kleine Anfrage

Ich frage die Landesregierung:

1. Wie bewertet sie die aktuelle Situation am zentralen Grundbuchamt Villingen-Schwenningen?
2. Welche Grundbuchämter sind noch in das zentrale Grundbuchamt Villingen-Schwenningen einzugliedern?
3. Wie hat sich die Zahl der Bearbeitungsrückstände seit Eröffnung des zentralen Grundbuchamts Villingen-Schwenningen im Jahr 2012 am zentralen Grundbuchamt und an den gegebenenfalls noch einzugliedernden Grundbuchämtern entwickelt (unterschieden in eilige und nicht eilige Verfahren)?
4. Zu welchen Wartezeiten kommt es am zentralen Grundbuchamt Villingen-Schwenningen und an den einzelnen Grundbucheinsichtsstellen im Schwarzwald-Baar-Kreis, z. B. für die Auskunft an einen Energie- oder Wasserversorger, der für die Erfüllung seiner Aufgaben unmittelbar wissen muss, wer der Eigentümer eines Grundstücks ist?
5. Welche Möglichkeiten können am zentralen Grundbuchamt Villingen-Schwenningen und an den einzelnen Grundbucheinsichtsstellen im Schwarzwald-Baar-Kreis geschaffen werden, um Unternehmen der Daseinsvorsorge, wie Energie- und Wasserversorger, eine für die Erfüllung ihrer Aufgaben unmittelbar notwendige sofortige Einsicht in das Grundbuch zu gewähren, gegebenenfalls mit der Möglichkeit einer eingeschränkten Berechtigung zur Einsicht in das elektronische Grundbuch?
6. Wie viele Ratschreiber sind aktuell im zentralen Grundbuchamt Villingen-Schwenningen beschäftigt?

7. Welche Anstrengungen unternimmt sie, damit das Fachwissen der bisher in den Gemeinden tätigen Ratschreiber auch im zentralen Grundbuchamt Villingen-Schwenningen genutzt werden kann?
8. Welche Maßnahmen ergreift sie, um eine zeitnahe Bearbeitung der Grundbuchfälle am zentralen Grundbuchamt Villingen-Schwenningen zu gewährleisten, z. B. durch einen Stopp bzw. eine Verlangsamung der Eingliederung der Grundbuchämter oder Aufstockung des Personals?
9. Besteht eine Grundbuchvorrangverordnung in Baden-Württemberg, in der die Bedürfnisse von Unternehmen der Energie- und Wasserversorgung berücksichtigt werden, für die Erfüllung ihrer Aufgaben sofort die nötigen Auskünfte zu erhalten?
10. Wenn nein, ist angesichts der hohen Bearbeitungsrückstände an den Grundbuchämtern in Baden-Württemberg nicht der Erlass einer solchen Vorrangverordnung notwendig, gegebenenfalls mit der Möglichkeit einer eingeschränkten Berechtigung zur Einsicht in das elektronische Grundbuch für die Zwecke von Unternehmen der Daseinsvorsorge?

22.05.2015

Rombach CDU

#### Begründung

Mit der Reform des Grundbuchwesens sollten effiziente und leistungsfähige zentrale Grundbuchämter geschaffen werden. Allerdings mehren sich im Schwarzwald-Baar-Kreis die Berichte über eine sehr schleppende Bearbeitung von Grundbuchfällen durch das zentrale Grundbuchamt Villingen-Schwenningen. Mittlerweile soll dort ein gewaltiger Bearbeitungsrückstand aufgelaufen sein, verursacht durch einen signifikanten Mangel an Personal. Auf Nachfrage wurde auch bei anderen Grundbuchämtern eine ähnliche Situation geschildert.

#### Antwort

Mit Schreiben vom 18. Juni 2015 beantwortet das Justizministerium die Kleine Anfrage wie folgt:

##### *1. Wie bewertet sie die aktuelle Situation am zentralen Grundbuchamt Villingen-Schwenningen?*

Seit der Eröffnung des zentralen Grundbuchamts Villingen-Schwenningen im Juli 2012 wurden bereits 47 der insgesamt 87 Grundbuchämter der bisherigen Struktur im Zuständigkeitsbereich des zentralen Grundbuchamts eingegliedert. Gleichzeitig ist bei 50 Kommunen in diesem Bezirk eine örtliche Grundbucheinsichtsstelle für das Auskunftsbeglehen der Bürgerinnen und Bürger eingerichtet. Damit konnte die Bürgernähe in diesem Bereich nicht nur erhalten, sondern sogar gestärkt werden.

In dem genannten Zeitraum wurde die Personalausstattung des Grundbuchamts Villingen-Schwenningen sukzessive erhöht. Es hatte zu jedem Zeitpunkt eine hinreichende Personalausstattung, die nicht nur den prognostizierten Personalbedarf deckt, sondern darüber hinaus einen Mehrbedarf von 20 % beinhaltet, um die be-

sonderen Schwierigkeiten und Belastungen bei der Umsetzung der Reform zu kompensieren. Zum 1. Mai 2015 hat der dortige Personalkörper eine Größe von 21,10 AKA<sup>1</sup> im gehobenen Dienst und 12,35 AKA im Unterstützungsbereich erreicht.

Das zentrale Grundbuchamt Villingen-Schwenningen weist im Vergleich aller zentralen Grundbuchämter eine erhöhte Arbeitsbelastung auf. Auf diese Herausforderung wird mit zahlreichen besonderen Maßnahmen reagiert. Im Einzelnen wird die Entwicklung bei der Antwort zu Frage 3 dargestellt.

*2. Welche Grundbuchämter sind noch in das zentrale Grundbuchamt Villingen-Schwenningen einzugliedern?*

Die in der folgenden Tabelle aufgeführten Grundbuchämter im Bezirk des grundbuchführenden Amtsgerichts Villingen-Schwenningen sind noch einzugliedern. Für die Jahre 2016 und 2017 stehen derzeit nur die hier angegebenen Zeiträume (Quartale, Halbjahre) fest. Die genauen Eingliederungsdaten werden für alle Grundbuchämter mit einem Vorlauf von sechs bis neun Monaten näher konkretisiert.

Liste der einzugliedernden Grundbuchämter im Bezirk des zentralen Grundbuchamts Villingen-Schwenningen

<b>Eingliederungsdatum</b>	<b>Grundbuchamt</b>
<b>2015</b>	
06.07.2015	Steißlingen
13.07.2015	Gailingen am Hochrhein
24.08.2015	Reichenau
31.08.2015	Unterkirnach
07.09.2015	Küssaberg
14.09.2015	Wutach
05.10.2015	Waldshut-Tiengen
16.11.2015	Dauchingen
30.11.2015	Zell im Wiesental
<b>2016</b>	
1. Quartal	Mühlhausen-Ehingen
	Radolfzell am Bodensee
2. Quartal	Engen
	Wehr

<sup>1</sup> AKA steht für Arbeitskraftanteil, wobei 1,0 AKA einer Vollzeitkraft entspricht.

3. Quartal	Albruck
	Dettighofen
	Murg
	Todtnau
4. Quartal	Uhdingen-Mühlhofen
<b>2017</b>	
1. Halbjahr	Bernau im Schwarzwald
	Bonndorf im Schwarzwald
	Eggingen
	Gaienhofen
	Grafenhausen
	Hasel
	Herrischried
	Hohentengen am Hochrhein
	Königsfeld im Schwarzwald
	Lauchringen
	Moos
	Mühlingen
	Orsingen-Nenzingen
	Schopfheim
	Sipplingen
	St. Blasien
2. Halbjahr	Hilzingen
	Konstanz
	Laufenburg (Baden)
	Stühlingen
	Todtmoos
	Wutöschingen

3. *Wie hat sich die Zahl der Bearbeitungsrückstände seit Eröffnung des zentralen Grundbuchamts Villingen-Schwenningen im Jahr 2012 am zentralen Grundbuchamt und an den gegebenenfalls noch einzugliedernden Grundbuchämtern entwickelt (unterschieden in eilige und nicht eilige Verfahren)?*

Zentrales Grundbuchamt Villingen-Schwenningen

Beim zentralen Grundbuchamt Villingen-Schwenningen wird – wie bei den übrigen zentralen Grundbuchämtern auch – nach Art des Antrages priorisiert.

*Eilige Verfahren* betreffen dabei Anträge, in denen das Recht an dem Grundstück erst durch den Eintrag in das Grundbuch gesichert wird oder in denen die Betroffenen erst nach Vollzug des Antrages ihre Vorhaben verwirklichen können. In der Praxis sind dies vor allem Anträge auf Eintragung von Zwangssicherungshypotheken, Grundschulden oder Erwerbsvormerkungen. Die Erledigungsdauer beim Grundbuchamt Villingen-Schwenningen beträgt hier bei vollzugsreifen Anträgen ca. zwei Wochen, regelmäßig sogar nur wenige Tage, weshalb insoweit *keine Bearbeitungsrückstände* vorliegen. Das gleiche gilt für Anträge auf Begründung und Änderung von Wohnungs- und Teileigentum sowie Erbbaurechten, die ebenfalls zeitnah bearbeitet werden. Schließlich können alle Verfahren aufgrund besonderer Umstände als eilbedürftig qualifiziert werden, beispielsweise weil es sich um infrastrukturell bedeutsame Eigentumswechsel unter Beteiligung von Kommunen handelt. Auch diese Fälle werden, sobald die besonderen Umstände dem Grundbuchamt mitgeteilt werden, bevorzugt erledigt.

Lediglich in Einzelfällen kann es aus Gründen, auf die das zentrale Grundbuchamt keinen Einfluss hat, bei diesen Verfahren zu längeren Bearbeitungszeiten kommen. Exemplarisch seien hier bestehende Verfahrenshindernisse, das Fehlen zwingend erforderlicher Unterlagen oder die ggf. erforderliche Erhebung eines Kostenvorschusses bei Verfahren mit Auslandsbezug genannt. Die Anträge sind bis zur Behebung dieser Hindernisse nicht vollzugsreif.

*Nicht eilige Verfahren* betreffen Anträge auf Eintragung einer Änderung im Grundbuch, ohne dass die Rechtsposition des Antragstellers von dem Vollzug der Eintragung abhängt. Dies betrifft beispielsweise Eintragungen der Eigentümeränderung, soweit für den neuen Eigentümer bereits eine Auflassungsvormerkung eingetragen ist, oder Eintragungen im Wege der Grundbuchberichtigung.

Zum Stichtag 31. Mai 2015 lag die Anzahl der offenen Verfahren im zentralen Grundbuchamt Villingen-Schwenningen bei insgesamt 8.642 Verfahren. Die Gesamtzahl der offenen Verfahren umfasst dabei alle Verfahren, die noch nicht abgeschlossen sind, also auch diejenigen, die aktuell in Bearbeitung oder diejenigen, die nicht vollzugsreif sind. Dabei ist die Anzahl der offenen Verfahren seit der Eröffnung des zentralen Grundbuchamts im Jahr 2012 angestiegen:

Ende des Jahres 2012:	745 offene Verfahren;
Ende des Jahres 2013:	4.149 offene Verfahren;
Ende des Jahres 2014:	6.995 offene Verfahren.

Da das Grundbuchamt Villingen-Schwenningen aufgrund der kontinuierlichen Eingliederung weiterer Grundbuchämter im Vergleich zu den vorigen Quartalen weiter angewachsen ist, ist diese Gesamtanzahl an offenen Verfahren für die Beurteilung der Rückstandssituation nicht maßgeblich. Aussagekräftiger ist stattdessen die Anzahl der offenen Verfahren, die rechnerisch auf einen Vollzeit-Grundbuchsachbearbeiter entfallen. Die folgende Auswertung zeigt den Bestand an offenen Verfahren pro AKA Grundbuchsachbearbeiter beim Grundbuchamt Villingen-Schwenningen seit Juli 2014 sowie zum Vergleich den jeweiligen Durchschnittswert aller zentralen Grundbuchämter in Baden.

## Bestand an offenen Verfahren pro AKA Grundbuchsachbearbeiter

	<b>3. Quartal 2014</b>	<b>4. Quartal 2014</b>	<b>1. Quartal 2015</b>	<b>31. Mai 2015</b>
Grundbuchamt Villingen- Schwenningen	375	427	480	410
Durchschnitts- wert	266	267	259	<i>liegt noch nicht vor</i>

Die Übersicht lässt erkennen, dass der Bestand des zentralen Grundbuchamts Villingen-Schwenningen zwischenzeitlich überproportional angewachsen ist und insoweit Bearbeitungsrückstände entstanden sind. Der Rückstand betrifft, wie bereits dargestellt, ausschließlich *nicht eilige* Verfahren. Die Bürgerinnen und Bürger und die Unternehmen aus dem Bezirk des zentralen Grundbuchamts Villingen-Schwenningen können sich weiterhin darauf verlassen, dass ihnen kein rechtlicher oder wirtschaftlicher Nachteil durch längere Bearbeitungszeiten entsteht.

Die Entwicklung hat eine wesentliche Ursache darin, dass beim Grundbuchamt Villingen-Schwenningen seit seinem Bestehen deutlich mehr Anträge eingegangen sind als prognostiziert. Die Anzahl der monatlichen Verfahrenseingänge bezogen auf die Anzahl der verwalteten Grundbücher liegt im Bezirk des Grundbuchamts Villingen-Schwenningen über dem langjährigen landesweiten Durchschnitt und auch über dem Durchschnitt der Verfahrenseingänge aller zentralen Grundbuchämter im selben Zeitraum.

Die Justiz hat bereits zahlreiche Maßnahmen veranlasst, um die Situation beim Grundbuchamt Villingen-Schwenningen zu verbessern. Zunächst wurde dem Grundbuchamt durch eine Experimentierklausel ermöglicht, von dem Organisationsmodell abzuweichen und einzelne Aufgaben der Grundbuchsachbearbeiter auf das Assistenzteam zu delegieren. Im Assistenzteam wurde dazu zusätzliches Personal eingesetzt. Gleichzeitig wurde das Grundbuchamt durch die Organisationsberatung des Justizministeriums unterstützt, Optimierungspotenziale in den Abläufen zu erkennen und Veränderungen umzusetzen. Ende 2014 wurde sodann allen zentralen Grundbuchämtern ein „Add on“-Handbuch zu dem Organisationsmodell des neuen Grundbuchwesens bereitgestellt. Mit diesen Ergänzungen zu dem Organisationshandbuch wurden Optionen der modifizierten Anwendung des Organisationsmodells zur Überbrückung von Engpässen bei der Personalbedarfsdeckung in den Funktionsbereichen der Grundbuchsachbearbeiter vorgestellt. Dem Grundbuchamt ist es nun noch besser möglich, auf spezifische Besonderheiten durch Veränderungen in den Organisationsabläufen zu reagieren.

Als zentrale Maßnahme wurde dem Grundbuchamt weiteres Personal zur Verfügung gestellt. Die personelle Ausstattung der zentralen Grundbuchämter wird regelmäßig überprüft und dem berechneten Personalbedarf angepasst. Das Grundbuchamt Villingen-Schwenningen hat daher zu jedem Zeitpunkt eine hinreichende Personalausstattung. Seit Dezember 2014 wurden zur Beschleunigung der Verfahrensdauer über den eigentlichen Personalbedarf hinausgehend weitere Grundbuchsachbearbeiter dem Grundbuchamt zugewiesen. Trotz dieses bereits seit Dezember 2014 durchgängig bestehenden Personalüberhangs und einer allgemein angespannten Personalsituation im gehobenen Dienst innerhalb der Justiz wird das Grundbuchamt Villingen-Schwenningen seit Mai dieses Jahres durch die temporäre Zuweisung von noch einmal insgesamt sieben weiteren Grundbuchsachbearbeitern bei der gezielten Aufarbeitung von Bearbeitungsrückständen unterstützt. Dadurch wurde der deutliche Rückgang der offenen Verfahren pro AKA Grundbuchsachbearbeiter zum letzten Stichtag 31. Mai 2015 möglich. Der Abbau an offenen Verfahren soll in den kommenden Monaten verstetigt werden.

Weitere Personalaufstockungen stehen allerdings nicht im Belieben der Justiz, da das dafür benötigte Personal nur begrenzt vorhanden ist. Als Grundbuchsachbearbeiter sind im badischen Landesteil im Wesentlichen Rechtspflegerinnen und Rechtspfleger tätig. Die Ausbildungskapazitäten bei der Fachhochschule Schwetzingen – Hochschule für Rechtspflege wurden rechtzeitig mit Reformbeginn er-

höht, um den absehbaren Bedarf an Rechtspflegerinnen und Rechtspflegern im Grundbuchwesen zu decken. Die Landesjustizverwaltung ist bei der Einstellung von Absolventen der Fachhochschule allerdings massiven Abwerbeversuchen des Bundesamts für Migration und Flüchtlinge (BAMF) ausgesetzt. Das BAMF baut derzeit deutlich Personal auf und stellt in Baden-Württemberg ausgebildete Rechtspfleger ein, vorrangig in der Außenstelle Karlsruhe des BAMF. Jeder abgeworbene Absolvent der Fachhochschule Schwetzingen fehlt bei der weiteren Personalausstattung der Grundbuchämter.

Ungeachtet dessen werden das Justizministerium, das Oberlandesgericht Karlsruhe und die weiter zuständigen Gerichte das zentrale Grundbuchamt Villingen-Schwenningen auch zukünftig intensiv begleiten. Die Justiz ist dabei jederzeit bereit, neue Wege zu erproben, um eine Entlastung des zentralen Grundbuchamts und vor allem seiner Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu erreichen.

#### Grundbuchämter der bisherigen Struktur

Bei den noch einzugliedernden Grundbuchämtern sind derzeit keine nennenswerten Bearbeitungsrückstände bekannt. Um eine möglichst reibungslose Eingliederung und eine geordnete Übergabe bei der Aufhebung der bisherigen Grundbuchämter zu gewährleisten, führen die Mitarbeiter der Organisationsberatung des Justizministeriums im Regelfall etwa ein Jahr vor dem konkreten Eingliederungstermin Sonderprüfungen bei den kommunalen und staatlichen Grundbuchämtern durch. Diese sogenannte 12-Monatsprüfung folgt einem eigens hierfür entwickelten Prüfraster und dient der Früherkennung erfolgskritischer Faktoren wie beispielsweise eine – im Verhältnis zur Größe des Amtes – zu hohe Anzahl an offenen Verfahren. Die Prüfberichte werden jeweils an das für die Dienstaufsicht über das Grundbuchamt zuständige Landgericht weitergeleitet mit der Bitte, auf die Behebung der Beanstandungen hinzuwirken und diese ggf. auch durch Nachprüfungen engmaschig zu kontrollieren.

*4. Zu welchen Wartezeiten kommt es am zentralen Grundbuchamt Villingen-Schwenningen und an den einzelnen Grundbucheinsichtsstellen im Schwarzwald-Baar-Kreis, z. B. für die Auskunft an einen Energie- oder Wasserversorger, der für die Erfüllung seiner Aufgaben unmittelbar wissen muss, wer der Eigentümer eines Grundstücks ist?*

*5. Welche Möglichkeiten können am zentralen Grundbuchamt Villingen-Schwenningen und an den einzelnen Grundbucheinsichtsstellen im Schwarzwald-Baar-Kreis geschaffen werden, um Unternehmen der Daseinsvorsorge, wie Energie- und Wasserversorger, eine für die Erfüllung ihrer Aufgaben unmittelbar notwendige sofortige Einsicht in das Grundbuch zu gewähren, gegebenenfalls mit der Möglichkeit einer eingeschränkten Berechtigung zur Einsicht in das elektronische Grundbuch?*

Für Versorgungsunternehmen gibt es die Möglichkeit, gemäß § 133 Abs. 4 Grundbuchordnung (GBO) zur Teilnahme am eingeschränkten automatisierten Abrufverfahren des elektronischen Grundbuchs Baden-Württemberg. Zulassungsvoraussetzung zum automatisierten Abrufverfahren nach § 133 GBO ist entweder eine Vielzahl der Abrufe oder die besondere Eilbedürftigkeit. Ein entsprechender Antrag und weitere Informationen, zum Beispiel über die technischen Voraussetzungen, sind auf der Internetseite der Grundbuchdatenzentrale Baden-Württemberg ([www.grundbuch-bw.de](http://www.grundbuch-bw.de)) zu finden.

Beim automatisierten Abrufverfahren im Auskunftsverfahren des elektronischen Grundbuchs dürfen die Versorgungsunternehmen Eigentümer von Grundstücken recherchieren, wenn

- der Eigentümer des Grundstücks zugestimmt hat oder
- eine eigene dingliche Berechtigung am Grundstück vorliegt oder
- ein dinglich Berechtigter an einem Grundstück einen Auftrag erteilt hat oder

- im Hinblick auf die Zwangsvollstreckung in das Grundstück ein Vollstreckungstitel vorliegt oder
- gemäß § 86 a Abs.1 Grundbuchverfügung (GBV) das jeweils zuständige Grundbuchamt die Einsicht in allgemeiner Form gestattet hat. Dies darf jedoch erst nach der Darlegung eines berechtigten Interesses durch das Versorgungsunternehmen im jeweiligen Einzelfall erfolgen. Das berechtigte Interesse liegt beispielsweise vor, wenn konkrete Tätigkeiten in einem Bezirk geplant sind, wenn also neue Leitungstrassen verlegt oder bestehende Trassen saniert werden sollen. Mit der Zulassung unter dieser Voraussetzung können Versorgungsunternehmen Einsicht in die Grundbücher für sämtliche Grundstücke eines Grundbuchamtsbezirks oder auch einer Gemarkung nehmen und nach den Eigentümern recherchieren.

Soweit Versorgungsunternehmen nicht am automatisierten Abrufverfahren teilnehmen, sondern direkt beim zentralen Grundbuchamt Villingen-Schwenningen Anträge auf Erteilung von Abschriften aus Grundbüchern und Grundakten stellen, werden die Anträge in den meisten Fällen bereits nach drei bis vier Werktagen, regelmäßig aber innerhalb von ein bis zwei Wochen bearbeitet. Sollten die Versorgungsunternehmen vor Ort Einsicht in die Grundbuchunterlagen nehmen wollen, führt ein entsprechender Antrag bei dem zentralen Grundbuchamt Villingen-Schwenningen regelmäßig zu einer Terminvergabe innerhalb der üblichen Sprechzeiten der nächsten Kalenderwoche. Wegen der zum Teil größeren Entfernungen des Sitzes des Versorgungsunternehmens zum Grundbuchamt wird sich die Einsichtnahme an einer der aktuell 50 kommunalen Grundbucheinsichtsstellen im Bezirk des Grundbuchamts anbieten. Eine Liste der eingerichteten Grundbucheinsichtsstellen ist über die oben genannte Internetpräsenz der Grundbuchdatenzentrale abrufbar.

Für den eigentlichen Abruf eines elektronisch erfassten Grundbuchs im Auskunftssystem der Grundbuchdatenzentrale entstehen keine Wartezeiten. Sowohl die Behörden als auch die Teilnehmer am automatisierten Abrufverfahren erhalten die Informationen aus dem Grundbuch, also auch wer Eigentümer eines Grundstücks ist, jeweils unverzüglich online übermittelt.

*6. Wie viele Ratschreiber sind aktuell im zentralen Grundbuchamt Villingen-Schwenningen beschäftigt?*

*7. Welche Anstrengungen unternimmt sie, damit das Fachwissen der bisher in den Gemeinden tätigen Ratschreiber auch im zentralen Grundbuchamt Villingen-Schwenningen genutzt werden kann?*

In Baden-Württemberg ist die Amtsbezeichnung „Ratschreiber“ einem kommunalen Beamten in der Gemeindeverwaltung vorbehalten. Jede Gemeinde, die Sitz eines Grundbuchamtes (der alten, spätestens zum 31. Dezember 2017 aufgelösten Struktur) oder einer Grundbucheinsichtsstelle ist, bestellt einen, in bestimmten Fällen auch mehrere, Ratschreiber (§ 31 Landesgesetz über die Freiwillige Gerichtsbarkeit Baden-Württemberg, LFGG). Seine Aufgaben bestehen vor allem in der Entgegennahme von Erklärungen in Grundstücksangelegenheiten und der Erteilung von Grundbuchabschriften. Im badischen Landesteil amtiert er darüber hinaus als Urkundsbeamter und kaufmännischer Leiter der Geschäftsstelle des Grundbuchamts (§ 32 LFGG). In ganz Baden-Württemberg ist er zur öffentlichen Beglaubigung von Unterschriften und Abschriften berechtigt.

Die (neuen) zentralen Grundbuchämter werden jedoch nicht mehr von den Kommunen, sondern ausschließlich vom Land geführt. Sie sind als Abteilungen dem jeweiligen Amtsgericht vor Ort, den sogenannten grundbuchführenden Amtsgerichten, angegliedert. Das Grundbuchamt Villingen-Schwenningen ist somit eine Abteilung des Amtsgerichts Villingen-Schwenningen. Die dortigen Mitarbeiter sind entweder Landesbeamte oder Angestellte des Landes. Kommunaler Beamter kann sich das Land hingegen nicht bedienen. Aus diesem Grund sind keine Ratschreiber, d. h. keine kommunalen Beamten, beim zentralen Grundbuchamt Villingen-Schwenningen beschäftigt.



Seit Beginn der Grundbuchamtsreform war und ist das Land jedoch bemüht, im Interesse der Kommunen wegen des Aufgabenwegfalls durch die Aufhebung der kommunalen Grundbuchämter und zur Nutzung des vorhandenen Fachwissens geeignete (kommunale) Ratschreiber in den Landesdienst zu übernehmen und beim Personalaufbau der zentralen Grundbuchämter einzubeziehen. Da aufgrund der neuen Organisationsstruktur in den zentralen Grundbuchämtern ein dem Ratschreiber vergleichbares Tätigkeitsprofil fehlt, kommt grundsätzlich nur die Übernahme eines Ratschreibers als sogenannter Grundbuchsachbearbeiter in Betracht. Dies ist eine Stelle des gehobenen Justizdienstes, welche entsprechende Qualifikationen voraussetzt. Die (wenigen) Ratschreiber, welche zugleich diplomierte Rechtspfleger sind, können daher ohne weiteres in den gehobenen Justizdienst übernommen werden und als Grundbuchsachbearbeiter in einem der zentralen Grundbuchämter tätig werden. Für das zentrale Grundbuchamt Villingen-Schwenningen konnten zwar so keine ehemalige Ratschreiber (mit Rechtspflegerdiplom) gewonnen werden. Anders war die Situation jedoch beim zentralen Grundbuchamt Emmendingen: Dort sind seit Eröffnung des zentralen Grundbuchamts bis heute zwei ehemalige Ratschreiber als Grundbuchsachbearbeiter tätig. Aktuell befindet sich das Oberlandesgericht Karlsruhe mit einer weiteren Kommune in Gesprächen über die Übernahme einer Ratschreiberin mit Rechtspflegerdiplom.

Darüber hinaus wird versucht, auch das Fachwissen geeigneter Ratschreiber ohne Qualifikation zum gehobenen Justizdienst zu erhalten und in den neuen Strukturen sinnvoll einzusetzen. So wurden im Hinblick auf die Grundbuchamtsreform bereits frühzeitig die Ausbildungskapazitäten an der Fachhochschule Schwetzingen Hochschule für Rechtspflege ausgeweitet, um unter anderem auch Ratschreibern zu ermöglichen, die Qualifikation zum gehobenen Justizdienst nachträglich zu erwerben. Zudem hat sich das Land auf Bundesebene für eine Gesetzesänderung eingesetzt, damit besonders erfahrene Ratschreiber ausnahmsweise auch ohne Qualifikation für den gehobenen Justizdienst in den zentralen Grundbuchämtern als Grundbuchsachbearbeiter eingesetzt werden können. Auf die Bundesratsinitiative hat der Bundestag am 5. Dezember 2014 das Gesetz „zur Erleichterung der Umsetzung der Grundbuchamtsreform in Baden-Württemberg“ beschlossen. Der dabei neu eingefügte § 35 a Rechtspflegergesetz ermöglicht erstmals den Einsatz von (ehemaligen) Ratschreibern mit der Qualifikation zum gehobenen Verwaltungsdienst als Grundbuchsachbearbeiter in den zentralen Grundbuchämtern, sobald diese durch eine Fortbildungsmaßnahme zum sogenannten Rechtspfleger in Grundbuchsachen weitergebildet worden sind. Auf der Grundlage dieser Gesetzesänderung wurde ein spezielles Fortbildungsprogramm für Ratschreiber entwickelt, welches im Mai 2015 an der Fachhochschule Schwetzingen Hochschule für Rechtspflege begann. Nachdem dieses Fortbildungsprogramm über den Städte- und Gemeindetag bei den Kommunen beworben worden war, haben sich indes nur wenige Ratschreiber für das Programm beworben. In einem Fall scheiterte die Teilnahme des erfolgreichen Bewerbers – trotz wiederholter Vermittlungsversuche des Justizministeriums und des Oberlandesgerichts Karlsruhe – am fehlenden Einverständnis des kommunalen Dienstherrn.

*8. Welche Maßnahmen ergreift sie, um eine zeitnahe Bearbeitung der Grundbuchfälle am zentralen Grundbuchamt Villingen-Schwenningen zu gewährleisten, z. B. durch einen Stopp bzw. eine Verlangsamung der Eingliederung der Grundbuchämter oder Aufstockung des Personals?*

In der Antwort zu Frage 3 wurden bereits die Maßnahmen dargestellt, die ergriffen wurden, um die Anzahl der offenen Verfahren beim zentralen Grundbuchamt Villingen-Schwenningen zu reduzieren. Für eilige Verfahren gibt es, wie dargestellt, keinen Bearbeitungsrückstand. Durch eine Senkung der offenen Verfahren soll die Bearbeitungsdauer für *nicht eilige* Verfahren verkürzt werden.

Ein Stopp oder eine Verlangsamung der Eingliederung der verbleibenden Grundbuchämter in das grundbuchführende Amtsgericht Villingen-Schwenningen ist hingegen nicht beabsichtigt. Der Aufgabenbereich des zentralen Grundbuchamts Villingen-Schwenningen wächst bis Ende des Jahres 2017 an. Grundbuchämter der alten Struktur werden sukzessive aufgelöst und ihre Bezirke in den Zuständigkeitsbereich des zentralen Grundbuchamts Villingen-Schwenningen übernommen (siehe Tabelle als Antwort zur Frage 2).

Eine Ausweitung des Eingliederungsplans über das Jahr 2017 hinaus ist bereits aus rechtlichen Gründen nicht umsetzbar. Die Neuordnung des Grundbuchwesens muss zum 31. Dezember 2017 abgeschlossen sein. Die Grundbuchordnung (GBO) als Bundesgesetz sieht in der ab 1. Januar 2018 geltenden Fassung vor, dass die Grundbücher von diesem Stichtag an auch in Baden-Württemberg von den Amtsgerichten geführt werden (§ 1 Absatz 1 Satz 1 GBO). Zwangsläufig müssen damit alle alten Grundbuchämter bis zu diesem Stichtag eingegliedert sein. Dies wurde bereits durch Artikel 8 und Artikel 12 Absatz 2 des Gesetzes zur Änderung der Bundesnotarordnung und anderer Gesetze vom 15. Juli 2009 (BGBl. I S. 1798, 1800) festgeschrieben (vgl. auch BT-Drs. 16/8696 vom 2. April 2008, S. 13, 15 f.). Das Bundesgesetz wurde auf Initiative der damaligen Landesregierung von Baden-Württemberg erlassen. Darauf abgestimmt wurden landesrechtliche Regelungen, vor allem im Landesgesetz über die freiwillige Gerichtsbarkeit (LFGG) und in der Zuständigkeitsverordnung Justiz geändert. Baden-Württemberg gab mit dieser Entscheidung endgültig einen historisch entstandenen Sonderweg im Grundbuchwesen auf.

Parallel dazu wurden die Strukturen des baden-württembergischen Notariats neu geordnet. Durch das Bundesgesetz vom 15. Juli 2009 (BGBl. I S. 1798) wurde – flankiert durch Landesgesetz vom 29. Juli 2010 (GBl. S. 555) – der rechtliche Rahmen der Notariatsreform festgeschrieben. Ein wesentlicher Inhalt dieser Reform ist, dass zum Stichtag 1. Januar 2018 alle staatlichen Notariate aufgelöst werden und an die Stelle freiberufliche Notarinnen und Notare treten, die zur hauptberuflichen Amtsausübung auf eigene Rechnung bestellt sind. Damit müssen die beim Amtsnotariat bisher bestehenden gerichtlichen Zuständigkeiten auf die Amtsgerichte übergehen. Dies betrifft auch die Grundbuchämter, soweit diese im württembergischen Landesteil bislang als Abteilung bei einem Notariat geführt werden. Die kommunalen Grundbuchämter im badischen Landesteil sind gleichermaßen betroffen, soweit sie von einem Amtsnotar im Landesdienst als Grundbuchbeamter betreut werden. Die freien Notarinnen und Notare können diese hoheitliche Aufgabe nicht mehr wahrnehmen.

Würde man die noch anstehenden, das Grundbuchamt Villingen-Schwenningen betreffenden Eingliederungen lediglich innerhalb des gesetzlich vorgegebenen Zeitrahmens bis zum 31. Dezember 2017 „nach hinten“ verschieben, würde dies die Grundbuchamtsreform vor gewaltige organisatorische Probleme stellen, ohne dass dies mit einem Vorteil für das Grundbuchamt Villingen-Schwenningen verbunden wäre. So waren bei der Eingliederungsplanung die berechtigten Belange der Kommunen und deren terminliche Wünsche zu beachten. Den Kommunen wurde mitgeteilt, in welchem Zeitraum das bei ihnen ansässige Grundbuchamt eingegliedert wird. Bis in das Jahr 2016 hinein erfolgte die Festlegung quartalsgenau, für das Jahr 2017 halbjahresgenau. Zahlreiche Kommunen haben daraufhin schon Dispositionen getroffen, vor allem bei der Raumbedarfs- und Personalplanung. Bei der Eingliederungsplanung müssen weiterhin zahlreiche reforminterne Faktoren berücksichtigt werden. Die Strukturen der Reform sind so angelegt, dass über den gesamten Reformzeitraum eine möglichst gleichbleibende Auslastung der Kapazitäten erfolgen kann, das heißt dass die Eingliederungen möglichst gleichmäßig erfolgen. Die zur Erstdatenerfassung eingerichteten Erfassungszentren müssen über ihre gesamte Laufzeit kontinuierlich ausgelastet sein, also möglichst gleichmäßig ihre Zulieferung an noch nicht digitalisierten Papiergrundbüchern aus den bisherigen Grundbuchämtern erhalten. Das Grundbuchzentralarchiv muss seine Kapazitäten zur Anlieferung, Erfassung und Einlagerung der Papierunterlagen ebenfalls möglichst ohne größere Schwankungen auslasten. Der Umzug der Daten der elektronischen Grundbücher, die bislang lokal in den alten Grundbuchämtern gespeichert waren, zu dem Rechenzentrum, das für die neuen zentralen Grundbuchämter zuständig ist, setzt ebenfalls voraus, dass wöchentlich nur eine beschränkte Anzahl an Ämtern eingegliedert wird. Schließlich ist der Personalaufbau in den Ämtern nur zu bewältigen, wenn er kontinuierlich erfolgt und auch Personal der aufgelösten Ämter übernommen werden kann. Diese organisatorischen, personellen und technischen Belange der Reform wären mit einer Verschiebung der für 2015 und 2016 vorgesehenen Eingliederungen in das letzte Reformjahr 2017 nicht in Einklang zu bringen. Es führte zu einer – auch für das Grundbuchamt Villingen-Schwenningen selbst – nicht mehr beherrschbaren „Ballung“ der Eingliederungen zum Ende der Reform.

Ungeachtet dessen erfolgt stets – in enger Abstimmung mit dem dienstaufsicht-führenden Landgericht – eine Überprüfung und ggf. Änderung der Eingliederungstermine im Einzelfall, wenn dies mit Blick auf das zentrale Grundbuchamt geboten und mit den berechtigten Belangen der jeweiligen Kommunen und den organisatorischen Rahmenbedingungen vereinbar ist.

*9. Besteht eine Grundbuchvorrangverordnung in Baden-Württemberg, in der die Bedürfnisse von Unternehmen der Energie- und Wasserversorgung berücksichtigt werden, für die Erfüllung ihrer Aufgaben sofort die nötigen Auskünfte zu erhalten?*

*10. Wenn nein, ist angesichts der hohen Bearbeitungsrückstände an den Grundbuchämtern in Baden-Württemberg nicht der Erlass einer solchen Vorrangverordnung notwendig, gegebenenfalls mit der Möglichkeit einer eingeschränkten Berechtigung zur Einsicht in das elektronische Grundbuch für die Zwecke von Unternehmen der Daseinsvorsorge?*

In Baden-Württemberg existiert keine Grundbuchvorrangverordnung, in der den Anträgen von Unternehmen der Energie- und Wasserversorgung auf Grundbucheinsicht ein besonderer Status zugewiesen wird.

Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz hat auf der Ermächtigungsgrundlage von § 1 Abs. 4 der Grundbuchordnung (GBO) am 3. Oktober 1994 eine Grundbuchvorrangverordnung (GBVorV) erlassen. Diese Rechtsverordnung ist inhaltlich eng verzahnt mit dem Investitionsvorranggesetz (InVorG) sowie dem Vermögensgesetz (VermG) und gilt nur in den fünf neuen Bundesländern Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen (§ 3 Abs. 3 Satz 1 GBVorV). Sie soll der Investitionsförderung in diesen Bundesländern dienen und bestimmt, dass Anträge oder Ersuchen im Grundbuchwesen, die Investitionen dienen, vorrangig bearbeitet werden können (§ 1 Abs. 1 Satz 1 GBVorV). Auf das baden-württembergische Grundbuchwesen, insbesondere auf die Zuständigkeitsänderungen bei der Reform des Grundbuchwesens in Baden-Württemberg, kann sie nicht – auch nicht entsprechend – angewandt werden. Soweit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 GBVorV die Befugnis der Landesjustizverwaltungen, durch allgemeine Verwaltungsvorschrift weitere Fälle zu bestimmen, die vorrangig zu bearbeiten sind, unberührt bleibt, gilt dies ebenfalls nur für die fünf neuen Bundesländer. Die Verordnung führt im Übrigen zu einem erheblichen bürokratischen Aufwand bei den Antragstellern, die in den Nutzen der Vorrangbestimmung kommen wollen. So müssen die Antragsteller in jedem Einzelfall eine „Dringlichkeitsbescheinigung“ beantragen, die von den Landratsämtern oder dem Amt zur Regelung von offenen Vermögensfragen erteilt wird (§ 2 GBVorV). Die Vorhaben müssen dazu mit einer Kurzbeschreibung dargestellt werden.

Die Grundbuch führenden Personen sind nach § 9 des Rechtspflegergesetzes (RPfG) und § 2 des Landesgesetzes über die freiwillige Gerichtsbarkeit (LFGG) bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben sachlich unabhängig und nur dem Gesetz unterworfen. Die Landesjustizverwaltung hat daher auch keine allgemeine Verwaltungsvorschrift oder innerdienstliche Anweisung erlassen, welche Fälle im Grundbuchverfahren vorrangig zu bearbeiten sind.

Unabhängig von der Frage, auf welcher Rechtsgrundlage eine entsprechende Grundbuchvorrangverordnung veranlasst werden könnte, erscheinen besondere Regelungen für die Grundbucheinsicht von Versorgungsunternehmen nicht erforderlich. Zum Einen werden Anträge auf Einsichtnahme und Erteilung von Grundbuchabschriften durch das Assistententeam im zentralen Grundbuchamt bearbeitet, während die Anträge, die auf eine Änderung im Grundbuch gerichtet sind, durch die Grundbuchsachbearbeiter bearbeitet werden. Der erhöhte Geschäftsanfall bei den Grundbuchsachbearbeitern führt also nicht zu verlängerten Bearbeitungszeiten bei den Anträgen auf Grundbucheinsicht. Zum Anderen besteht bei jeder formellen Vorrangbestimmung die Gefahr, dass andere Antragsteller, die ebenfalls ein berechtigtes Interesse an der umgehenden Erledigung ihrer Anliegen haben, aus formellen Gründen hintenanstünden, ohne dass beim Grundbuchamt eine Abwägung im Einzelfall möglich wäre. Die Priorisierung von Verfahren als „eilige Anträge“ geschieht in der Praxis im Einzelfall sehr zuverlässig.

Abschließend soll noch einmal auf die Möglichkeit der Versorgungsunternehmen hingewiesen werden, in maschinell geführte Grundbücher im Rahmen des automatisierten Abrufverfahrens Einsicht zu nehmen (siehe dazu die Antwort zu Fragen 4 und 5).

Stickelberger  
Justizminister