

STADT SCHWETZINGEN

Amt: 30 Ordnungsamt
Datum: 09.04.2014
Drucksache Nr. 1513/2014

Beschlussvorlage

Sitzung Verwaltungsausschuss am 30.04.2014

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 08.05.2014

- öffentlich -

Aufhebung des Grundbuchamts Schwetzingen zum 08. Dezember 2014 - Einrichtung einer kommunalen Grundbucheinsichtsstelle in Schwetzingen zum 09. Dezember 2014

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt der Einrichtung einer kommunalen Grundbucheinsichtsstelle in Schwetzingen zum 09. Dezember 2014 zu. Gleichzeitig wird für eigene Verwaltungszwecke ein Zugang zum automatisierten Abrufverfahren beantragt.
2. Die Stadt Schwetzingen bietet den Gemeinden Oftersheim und Plankstadt an, die Grundbucheinsichtsstelle mit Sitz in Schwetzingen gemeinsam zu betreiben.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die rechtlichen, organisatorischen und personellen Maßnahmen zum Betrieb der kommunalen Grundbucheinsichtsstelle zu treffen.

Erläuterungen:

1. Ausgangslage

Am 28. Juli 2010 hat der Landtag Baden-Württemberg das Gesetz zur Reform des Notariats- und Grundbuchwesens beschlossen. Bis Ende des Jahres 2017 wird demnach die Neuordnung des Grundbuchwesens in Baden-Württemberg stufenweise erfolgen und das badische Amtsnotariat als solches aufgelöst werden.

Im Zuge dieser Umstrukturierung werden landesweit dreizehn zentrale Grundbuchämter gebildet. Laut Mitteilung des Justizministeriums Baden-Württemberg vom 03. April 2014 wird die Aufhebung des Grundbuchamts Schwetzingen nunmehr zum 8. Dezember 2014 erfolgen (das entsprechende Schreiben des Justizministeriums ist als Anlage beigefügt).

Für Schwetzingen - wie für den gesamten Bezirk des Landgerichts Mannheim - wird dann künftig das zentrale Grundbuchamt beim Amtsgericht Mannheim zuständig sein.

Die bereits von den Grundbuchämtern (auch vom Grundbuchamt Schwetzingen) elektronisch erfassten Grundbücher, sowie die Folianten mit Grundakten werden im Grundbuchzentralarchiv in Kornwestheim eingelagert. Die noch papiergeführten Grundbücher werden durch EDV-Erfassungsteams in Heilbronn elektronisch erfasst und anschließend ebenfalls in Kornwestheim eingelagert.

Gemeinden, die dann über kein eigenes Grundbuchamt mehr verfügen, haben die Möglichkeit, **eine örtliche Grundbucheinsichtsstelle** einzurichten. Die Einrichtung einer Grundbucheinsichtsstelle erfolgt durch Rechtsverordnung des Justizministeriums auf Antrag der Kommune. Dieser Antrag muss innerhalb von zwei Monaten nach Erhalt des Schreibens schriftlich und unter Angabe des Zeitpunktes der Einrichtung der Einsichtsstelle gestellt werden.

2. Aufgaben des zentralen Grundbuchamtes

Das zentrale Grundbuchamt beim Amtsgericht Mannheim ist künftig für alle Angelegenheiten, die die Führung des elektronischen Grundbuches betreffen, zuständig. Dort kann auch Einblick in die Grundbücher genommen und es können Grundbuchausdrucke erteilt werden.

3. Aufgabe der kommunalen Grundbucheinsichtsstelle

§ 35 a LFGG (Landesgesetz über die freiwillige Gerichtsbarkeit) eröffnet Kommunen die Möglichkeit, als ein freiwilliges Angebot zugunsten ihrer Bürger eine Grundbucheinsichtsstelle einzurichten; auf diese Weise können Bürger auch nach Aufhebung des kommunalen Grundbuchamts Einsicht in das elektronische Grundbuch des örtlich zuständigen Grundbuchamts nehmen und hieraus beglaubigte Abschriften erhalten. Die Stelle umfasst somit folgende Tätigkeiten:

- nach Prüfung der Berechtigung: Erteilung von Auskünften aus dem örtlichen Grundbuch,
- Erteilung und Beglaubigungen von Abschriften aus dem Grundbuch und
- Erteilung von beglaubigten und unbeglaubigten Grundbuchabschriften

Es handelt sich dabei um Aufgaben, die bei Einrichtung der Stelle zwingend wahrgenommen werden müssen. Ergänzend können auch **Unterschriften öffentlich beglaubigt, bzw. Beglaubigungen in Grundbuchangelegenheiten** angeboten werden. Im Gegensatz zum zentralen Grundbuchamt hat die kommunale Grundbucheinsichtsstelle jedoch keine Zuständigkeit zur Führung des Grundbuchs, d.h. sie kann selbst keine Eintragungen im Grundbuch vornehmen.

Ab 2018 kann bei den kommunalen Grundbucheinsichtsstellen die Einsicht in die elektronischen Grundbücher auch landesweit und zusätzlich in die elektronischen Grundakten erfolgen.

Zudem kann parallel zur Grundbucheinsichtsstelle eine Abrufstelle für „interne Belange“ dienen (siehe auch Ziffer 5):

- Beschaffung von Informationen und Unterlagen für interne Stellen beim Grundbuchamt Mannheim oder beim Zentralarchiv Kornwestheim
- Beratung in Grundbuchangelegenheiten für interne Stellen
- Auskünfte für interne Stellen (Baurechtsamt, Liegenschaftsverwaltung, Kämmereiamt, Ordnungsamt, Nachlassverwaltung)
- Auskünfte für Energieversorger und AVR

4. Anforderung an die Einrichtung einer kommunalen Grundbucheinsichtsstelle

Die Einrichtung einer kommunalen Grundbucheinsichtsstelle erfolgt wie bereits erwähnt auf Antrag der Kommune durch Rechtsverordnung des Justizministeriums Baden-Württemberg. Die nach Erlass der Rechtsverordnung benötigte Freischaltung des Anschlusses an die Grundbuchdatenzentrale erfolgt durch einfachen Organisationsakt nach formloser Antragstellung. Der Zugang zur Grundbuchdatenzentrale ist für die Stadt kostenfrei. Die erforderliche Hard- und Software ist allerdings von der Grundbucheinsichtsstelle selbst vorzuhalten und zu betreiben.

Gemeinden, die eine kommunale Grundbucheinsichtsstelle betreiben, müssen eine(n)

Ratsschreiber/in bestellen. Hinsichtlich deren/dessen Qualifikation bestehen mit der Befähigung für den mittleren Verwaltungs- oder Justizdienst geringere Anforderungen wie für die Ratsschreiber eines Grundbuchamtes (Befähigung zum gehobenen Verwaltungs- oder Justizdienst). Nur der/die Ratsschreiber/in und deren Stellvertreter sind zur Einsicht in das Grundbuch befugt. Erfüllen diese die Voraussetzungen nicht, so bedürfen sie zur Aufnahme ihrer Tätigkeit der Zustimmung des aufsichtführenden Präsidenten des Landgerichts (§ 31 Abs. 3 LFGG). Die Zustimmung darf nur erteilt werden, wenn die erforderliche Eignung nachgewiesen ist.

Weitere gesetzliche Vorgaben (z.B. die organisatorische Zuordnung der kommunalen Einsichtsstelle innerhalb der Verwaltung) bestehen nicht. Jedoch müssen bei Verortung

der Stelle auch die Belange des Datenschutzes beachtet werden.

Gem. § 35 a Abs. 3 LFGG sind sämtliche Kosten (Personal- und Sachkosten), die durch

die Einrichtung der kommunalen Grundbucheinsichtsstelle anfallen, von der Gemeinde

zu tragen. Bei Betrieb einer kommunalen Grundbucheinsichtsstelle ergeben sich Einnahmen für die Erteilung von Ausdrucken aus dem elektronischen Grundbuch. Von den gesetzlich vorgesehenen Gebühren für einfache (10 Euro) und amtlich beglaubigte Ausdrücke (20 Euro) stehen der Gemeinde 5 € pro Ausdruck zu, den Rest behält das Land. Die eingenommenen Gebühren für Unterschriftsbeglaubigungen verbleiben wie bisher bei der Gemeinde.

Nach Ansicht des Justizministeriums werden 90% der Kommunen im Land Grundbucheinsichtsstellen einrichten.

4.1 Einrichtung einer kommunalen Grundbucheinsichtsstelle in Schwetzingen

Mit der Einrichtung einer kommunalen Grundbucheinsichtsstelle (nach Aufgabe des Grundbuchamtes am 8. Dezember 2014) zum 9. Dezember 2014 kann (mit einem zeitlich nahtlosen Übergang) ein ortsnaher Bürgerservice in Grundbuchangelegenheiten im gesetzlich zugelassenen Maße angeboten werden.

Durch die Schließung des Grundbuchamts wird sachkundiges Personal frei, welches die Anforderungen zur Besetzung der Stelle erfüllt, so dass diese mit kompetentem Personal betrieben werden kann.

Anhand der Fallzahlen des Grundbuchamts Schwetzingen aus dem Jahr 2013 kann davon ausgegangen werden, dass für den Betrieb der kommunalen Grundbucheinsichtsstelle ein Stellenbedarf von ca. 0,75 einer Vollzeitstelle erforderlich ist. Dies beruht auf der Annahme, dass die entsprechenden Dienstleistungen wie bislang im Grundbuchamt nachgefragt werden. Die restlichen Mitarbeiter/innen sollen u. a. mit anderen Aufgaben innerhalb der Stadtverwaltung betraut werden.

Im Hinblick auf die Einnahmen, die beim Betrieb der Grundbucheinsichtsstelle erzielt werden, kann bei den vorliegenden Fallzahlen aus dem Jahr 2013 ein jährlicher Betrag von künftig geschätzt 9.000 EUR (Grundlage: Fallzahlen Grundbuchamt Schwetzingen) errechnet werden. Demgegenüber stehen die anfallenden Personal- und Sachkosten (inkl. IT) in Höhe von voraussichtlich ca. 55.000 EUR. Inwieweit sich die Einnahmen durch Inanspruchnahme alternativen Stellen (Notare) mittel- bzw. langfristig reduzieren werden, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden.

Die Ansiedlung der Grundbucheinsichtsstelle soll im Dezernat 2 erfolgen, denkbar wären hier das Bürgerbüro (Amt 30) oder das Bauamt (Amt 60). Die letztendliche Zuordnung sowie die Personalausstattung können losgelöst von der Grundsatzentscheidung, eine Grundbucheinsichtsstelle einzurichten, im Nachgang erfolgen.

4.2 Gemeinsamer Betrieb Grundbucheinsichtsstelle mit Oftersheim und Plankstadt mit Sitz in Schwetzingen

Vom Wegfall der Grundbuchämter sind auch die Gemeinden Oftersheim und Plankstadt betroffen. Aufgrund des zukünftig automatisierten Abrufverfahrens besteht die Möglichkeit, auch Einblick in die Grundbücher deren Bürgerinnen und Bürgern zu erhalten. Im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit ist es aus Sicht der Verwaltung denkbar, die Grundbucheinsichtsstelle gemeinsam mit Sitz in Schwetzingen zu betreiben.

Der Vorteil besteht darin, dass nicht alle drei Kommunen eine Grundbucheinsichtsstelle vorhalten müssten. Bürger/innen aus Oftersheim und Plankstadt müssten nicht, sofern die Kommunen keine Grundbucheinsichtsstelle einrichten, zum zentralen Grundbuchamt nach Mannheim oder zu Notaren, um Auskünfte zu erhalten.

Die Kostenaufteilung könnte anhand der Fallzahlen vorgenommen werden.

4.3 Vor- und Nachteile der Einrichtung einer kommunalen Grundbucheinsichtsstelle

Vorteile:

- Die kommunale Grundbucheinsichtsstelle ist Bestandteil des Bürgerservices; bürgerorientierte Öffnungszeiten sind gewährleistet,
- qualifiziertes Personal ist vorhanden.

Nachteile:

- Die bisher im Grundbuchamt erhaltenen Dienstleistungen können von der Einsichtsstelle aufgrund gesetzlicher Beschränkungen und aufgrund fehlender Grundakten bis 2018 nicht in dem gewohnten Maße angeboten werden;
- die laufenden Kosten für Unterhaltung und Personal hat die Gemeinde selbst zu tragen, von den Gebühreneinnahmen verbleibt lediglich ein Teil bei der Stadt.

5. Teilnahme am automatisierten Abrufverfahren

Jede Gemeinde hat zudem die Möglichkeit, für **eigene** Verwaltungszwecke einen Zugang zum automatisierten Abrufverfahren zu beantragen. Dieser Zugang darf nicht zur Gewährung von Einsichten und Erstellung von Grundbuchauszügen für Bürger genutzt werden. Für die Teilnahme am automatisierten Abrufverfahren bedarf es nicht

der Bestellung eines Ratsschreibers. Gebühren für die Einrichtung und den Abruf von Daten fallen in diesem Fall nicht an. Insoweit greift die allgemeine Gebührenbefreiung der Kommunen im Bereich des Grundbuch- und Notariatswesens. Die Einrichtung einer Grundbucheinsichtsstelle und die Zulassung als Teilnehmer am automatisierten Abrufverfahren zum Zwecke der Grundbucheinsicht in eigenen Verwaltungsangelegenheiten können nebeneinander beantragt werden, wenn die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen und beide Zugänge von der Gemeinde benötigt werden. Bei Teilnahme am automatisierten Abrufverfahren fallen keine Einnahmen an. Es dürfen aber auch keine Abrufe und Ausdrücke für Bürger getätigt werden.

6. Zusammenfassung / Vorschlag

Die Einrichtung einer örtlichen Grundbucheinsichtsstelle stellt zwar eine freiwillige Leistung dar, sie sollte jedoch nach Auffassung der Verwaltung im Interesse der Bürger/-innen erbracht werden – jedenfalls vorerst und mit dem Vorbehalt, ihre Sinnhaftigkeit nach Ablauf von 2 bzw. 3 Jahren zu überprüfen. Nach Schließung des Grundbuchamts zum 08. Dezember 2014 und Vorliegen der erforderlichen Rechtsverordnung kann die Grundbucheinsichtsstelle zum 09. Dezember 2014 ihren Betrieb aufnehmen. Die Verwaltung wird bis dahin alle notwendigen Maßnahmen ergreifen und die betroffenen Mitarbeiter/innen sozialverträglich in die Verwaltung integrieren.

Finanzielle Auswirkungen:

Es wird keine zusätzliche Stelle geschaffen, da das Personal im Grundbuchamt

bereits vorhanden ist. Es fallen lediglich Kosten für die Einrichtung des Arbeitsplatzes, entweder im Amt 30 (Bürgerbüro) oder Amt 60 (Bauamt) an.

Anlagen:

Schreiben des Justizministeriums vom 03. April 2014

Oberbürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: