

Verfahren zur Erteilung von Unschädlichkeitszeugnissen im Grundstücksverkehr

Eingeführt mit Runderlaß III Nr. 15/1996 des Ministeriums des Innern
Vom 26. September 1996 (ABl. S.987)

Für die Erteilung von Unschädlichkeitszeugnissen nach dem Gesetz über Unschädlichkeitszeugnisse im Grundstücksverkehr (GUZ) vom 8. Januar 1996 (GVBl. I S. 2) wird vom Ministerium des Innern im Einvernehmen mit dem Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und dem Ministerium der Finanzen folgende Verfahrensweise vorgegeben (Ablaufschema s. Anlage 10):

1. Prüfung der Antragsberechtigung

Das rechtliche Interesse nach § 7 Satz 2 GUZ ist im Falle des § 1 Abs. 1 GUZ bei Eigentümern und Erwerbern und im Falle des § 1 Abs. 2 GUZ bei Eigentümern herrschender oder dienender Grundstücke gegeben. Die abschließende Klärung der Antragsberechtigung umfaßt auch eine Überprüfung auf mögliche Rechtsansprüche an dem betroffenen Grundstück, insbesondere nach dem Vermögensgesetz.

2. Auszüge für die Antragsbearbeitung

Der Antragsbearbeitung sind ein beglaubigter Grundbuchauszug und Auszüge aus dem Liegenschaftskataster zugrunde zu legen. Der Antragsteller soll den beglaubigten Grundbuchauszug beibringen. Für die Verfahrensbeschleunigung kann die nach § 6 GUZ zuständige Behörde (in der Folge "zuständige Behörde") die Antragsteller um Ergänzung der Adressen der Beteiligten und anderer fehlender Angaben bitten.

3. Prüfung der Unschädlichkeit

- 3.1 Grundstück im Sinne der §§ 1 und 2 GUZ ist ein räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der auf einem besonderen Grundbuchblatt allein oder auf einem gemeinschaftlichen Grundbuchblatt unter einer besonderen Nummer im Verzeichnis der Grundstücke gebucht ist. Es kann aus mehreren Flurstücken bestehen.
- 3.2 Der nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 GUZ geringe Wert und Umfang des zu übertragenden Teils des Grundstücks zum verbleibenden Teil des Grundstücks ist im Einzelfall zu prüfen. Allgemeine Aussagen durch Verhältniszahlen oder andere Richtgrößen genügen nicht den Anforderungen. Beurteilungsmaßstäbe sind insbesondere Wert- und Größenverhältnisse, die planungsadäquate und die tatsächlich ausgeübte Nutzung und die Lage.

4. Anhörung der Beteiligten

- 4.1 Beteiligte sind
1. die Eigentümer, soweit ihre Rechte betroffen sind,
 2. die Inhaber eines im Grundbuch eingetragenen oder durch Eintragung gesicherten Rechtes an dem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht.
- 4.2 Die Anhörung der Beteiligten nach § 8 GUZ erfolgt schriftlich unter Fristsetzung für die Äußerung von Einwänden (Anlagen 1 und 3 oder Anlagen 2 und 4). Die Frist soll mindestens zwei Wochen betragen.
- 4.3 Eine öffentliche Bekanntmachung nach § 41 Abs. 3 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Brandenburg (VwVfGBbg) gemäß § 9 Abs. 2 GUZ darf nur erfolgen, wenn eine Einzelbekanntmachung nicht oder nur schwer möglich ist.

5. Erteilung des Unschädlichkeitszeugnisses

- 5.1 Nach Abschluß des Anhörungsverfahrens wird das Unschädlichkeitszeugnis, mit einer Rechtsbehelfsbelehrung versehen, erteilt (Anlage 5 oder 6), wenn die Voraussetzungen des § 2 Abs. 1 GUZ erfüllt sind. Ausfertigungen des Unschädlichkeitszeugnisses sind den Beteiligten zuzustellen (§ 9 Abs. 1 GUZ). Das Original verbleibt bei der zuständigen Behörde.
- 5.2 Nach Ablauf der Frist nach § 10 GUZ ist die Bestandskraft dem Antragsteller mitzuteilen (Anlage 9).
- 5.3 Für die Zustellung gelten die Vorschriften des Landeszustellungsgesetzes. Für die Berechnung von Fristen ist § 31 VwVfGBbg anzuwenden.
- 5.4 Die Entscheidung über die Ablehnung der Erteilung ist nach § 9 Abs. 1 Satz 2 GUZ dem Antragsteller mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zuzustellen und den übrigen Beteiligten mitzuteilen (Anlage 7).

6. Einbeziehen des Amtsgerichtes

- 6.1 Zur Verfahrensbeschleunigung wird das für die Führung des Grundbuchs zuständige Amtsgericht in das Verfahren einbezogen. Die Beteiligten sind hiervon zu unterrichten (Anlagen 1 und 3 oder Anlagen 2 und 4).
- 6.2 Zur Überprüfung, ob innerhalb der gesetzten Frist kein Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt wurde, sind dem Amtsgericht zwei Ausfertigungen des Unschädlichkeitszeugnisses und eine Liste aller Beteiligten unter Angabe der Fristen nach § 10 GUZ zu übersenden (Anlage 8). Das Amtsgericht sollte erst nach Ablauf der Monatsfrist (§ 10 Abs.1 GUZ) eingeschaltet werden.
- 6.3 Das Amtsgericht teilt der zuständigen Behörde mit, ob ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt wurde oder nicht.

Anlage 1: Anhörung der Eigentümer
für § 1 Abs. 1 GUZ

Nach § 6 GUZ
zuständige Behörde

Muster

An
"Eigentümer"

Adresse

Beabsichtigte Erteilung eines Unschädlichkeitszeugnisses nach § 1 Abs. 1 GUZ

(Nach dem Gesetz über die Erteilung von Unschädlichkeitszeugnissen im Grundstücksverkehr (GUZ) vom 8. Januar 1996 (GVBl I S. 2))

hier: Anhörung der Beteiligten

Sehr geehrte(r) _____,

im Rahmen der beabsichtigten Erteilung des Unschädlichkeitszeugnisses wird Ihnen hiermit als Eigentümer des Grundstücks im Grundbuch von _____
Blatt _____ gemäß § 8 GUZ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.

Aufgrund von § 1 Abs. 1 GUZ soll auf Antrag des/der _____

_____ vom _____ festgestellt werden:

Die lastenfreie Abschreibung des Grundstücksteils in der Gemeinde _____

Gemarkung _____ Flur _____ Flurstück(e) _____ Fläche _____ m²

Grundbuch _____ Blatt _____ lfd. Nr. _____

Eigentümer: _____

_____ ist für die Berechtigten unschädlich, weil:

Diese Feststellung erstreckt sich auf folgende im Grundbuch gesicherten Belastungen:

Abt. II lfd. Nr. _____

Abt. III lfd. Nr. _____

Die Belastungen bleiben bestehen auf dem / den Grundstück(en)

Gemarkung _____ Flur _____ Flurstück(e) _____ Fläche _____ m²
Flur _____ Flurstück(e) _____ Fläche _____ m²

In dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte ist der Grundstücksteil, für den das Unschädlichkeitszeugnis erteilt werden soll, farblich gekennzeichnet.

Zur Verfahrensbeschleunigung können die Namen der Beteiligten dem zuständigen Amtsgericht mitgeteilt werden. Sollten Ihrerseits Bedenken hiergegen bestehen, bitte ich Sie, mir diese ebenfalls bis zum _____ mitzuteilen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Unterschrift

Anlagen: - Auszug aus der Liegenschaftskarte

Nach § 6 GUZ
zuständige Behörde

Muster

An
"Berechtigter"

Adresse

Beabsichtigte Erteilung eines Unschädlichkeitszeugnisses nach § 1 Abs. 1 GUZ

(Nach dem Gesetz über die Erteilung von Unschädlichkeitszeugnissen im Grundstücksverkehr (GUZ) vom 8. Januar 1996 (GVBl I S. 2))

hier: Anhörung der Beteiligten

Sehr geehrte(r) _____,

im Rahmen der beabsichtigten Erteilung des Unschädlichkeitszeugnisses wird Ihnen hiermit gemäß § 8 GUZ die Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben. Sie sind beteiligt als Berechtigter der Belastungen im Grundbuch

von _____ Blatt _____

Abt. _____ Nr. _____ - _____

Abt. _____ Nr. _____ - _____

Abt. _____ Nr. _____ - _____

Abt. _____ Nr. _____ - _____

Aufgrund von § 1 Abs. 1 GUZ soll auf Antrag des/der _____

vom _____ festgestellt werden:

Die lastenfreie Abschreibung des Grundstücksteils in der Gemeinde _____

Gemarkung _____ Flur _____ Flurstück(e) _____ Fläche _____ m²

Grundbuch _____ Blatt _____ lfd. Nr. _____

Eigentümer: _____

ist für die Berechtigten unschädlich, weil:

Diese Feststellung erstreckt sich auf folgende im Grundbuch gesicherten Belastungen:

Abt. II lfd. Nr. _____

Abt. III lfd. Nr. _____

Die Belastungen bleiben bestehen auf dem / den Grundstück(en)

Gemarkung _____ Flur _____ Flurstück(e) _____ Fläche _____ m²
Flur _____ Flurstück(e) _____ Fläche _____ m²

In dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte ist der Grundstücksteil, für den das Unschädlichkeitszeugnis erteilt werden soll, farblich gekennzeichnet.

Zur Verfahrensbeschleunigung können die Namen der Beteiligten dem zuständigen Amtsgericht mitgeteilt werden. Sollten Ihrerseits Bedenken hiergegen bestehen, bitte ich Sie, mir diese ebenfalls bis zum _____ mitzuteilen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Unterschrift

Anlagen: - Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 3: Anhörung der Eigentümer
für § 1 Abs. 2 GUZ

Nach § 6 GUZ
zuständige Behörde

Muster

An
"Eigentümer"

Adresse

Beabsichtigte Erteilung eines Unschädlichkeitszeugnisses nach § 1 Abs. 2 GUZ

(Nach dem Gesetz über die Erteilung von Unschädlichkeitszeugnissen im Grundstücksverkehr (GUZ) vom 8. Januar 1996 (GVBl I S. 2))

hier: Anhörung der Beteiligten

Sehr geehrte(r) _____,

im Rahmen der beabsichtigten Erteilung des Unschädlichkeitszeugnisses wird Ihnen hiermit als Eigentümer des Grundstücks im Grundbuch von _____
Blatt _____ gemäß § 8 GUZ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.

Aufgrund von § 1 Abs. 2 GUZ soll auf Antrag der/des _____

_____ vom _____ festgestellt werden:

Für diejenigen, zu deren Gunsten das Grundstück in der Gemeinde _____

Gemarkung _____ Flur _____ Flurstück(e) _____ Fläche _____ m²

Grundbuch _____ Blatt _____ lfd. Nr. _____

belastet ist, ist es unschädlich, wenn das dem Eigentümer des vorstehenden Grundstücks zustehende Recht an dem Grundstück in der Gemeinde _____

Grundbuch _____ Blatt _____ lfd. Nr. _____

Gemarkung _____ Flur _____ Flurstück(e) _____ Fläche _____ m²

Eigentümer: _____

_____ dort eingetragen in Abt. II, lfd. Nr. _____ aufgehoben wird.

Für die Berechtigten ist ein Nachteil nicht zu besorgen, da _____

Die Feststellung erstreckt sich auf die im Grundbuch _____

Blatt _____ Abt. _____ lfd. Nr. _____ gesicherten Belastungen.

Rückseite Anlage 3

In dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte ist der Grundstücksteil, für den das Unschädlichkeitszeugnis erteilt werden soll, farblich gekennzeichnet.

Zur Verfahrensbeschleunigung können die Namen der Beteiligten dem zuständigen Amtsgericht mitgeteilt werden. Sollten Ihrerseits Bedenken hiergegen bestehen, bitte ich Sie, mir diese ebenfalls bis zum _____ mitzuteilen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Unterschrift

Anlagen: - Auszug aus der Liegenschaftskarte

Nach § 6 GUZ
zuständige Behörde

Muster

An
"Berechtigter"

Adresse

Beabsichtigte Erteilung eines Unschädlichkeitszeugnisses nach § 1 Abs. 2 GUZ

(Nach dem Gesetz über die Erteilung von Unschädlichkeitszeugnissen im Grundstücksverkehr (GUZ) vom 8. Januar 1996 (GVBl I S. 2))

hier: Anhörung der Beteiligten

Sehr geehrte(r) _____,

im Rahmen der beabsichtigten Erteilung des Unschädlichkeitszeugnisses wird Ihnen hiermit gemäß § 8 GUZ die Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben. Sie sind beteiligt als Berechtigter der Belastungen im Grundbuch

von _____ Blatt _____

Abt. _____ Nr. _____ - _____

Abt. _____ Nr. _____ - _____

Abt. _____ Nr. _____ - _____

Abt. _____ Nr. _____ - _____

Aufgrund von § 1 Abs. 2 GUZ soll auf Antrag der/des _____

vom _____ festgestellt werden:

Für diejenigen, zu deren Gunsten das Grundstück in der Gemeinde _____

Gemarkung _____ Flur _____ Flurstück(e) _____ Fläche _____ m²

Grundbuch _____ Blatt _____ lfd. Nr. _____

belastet ist, ist es unschädlich, wenn das dem Eigentümer des vorstehenden Grundstücks zustehende Recht an dem Grundstück in der Gemeinde _____

Grundbuch _____ Blatt _____ lfd. Nr. _____

Gemarkung _____ Flur _____ Flurstück(e) _____ Fläche _____ m²

Eigentümer: _____

_____ dort eingetragen in Abt. II, lfd. Nr. _____ aufgehoben wird.

Für die Berechtigten ist ein Nachteil nicht zu besorgen, da _____

Die Feststellung erstreckt sich auf die im Grundbuch _____

Blatt _____ Abt. _____ lfd. Nr. _____ gesicherten Belastungen.

In dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte ist der Grundstücksteil, für den das Unschädlichkeitszeugnis erteilt werden soll, farblich gekennzeichnet.

Zur Verfahrensbeschleunigung können die Namen der Beteiligten dem zuständigen Amtsgericht mitgeteilt werden. Sollten Ihrerseits Bedenken hiergegen bestehen, bitte ich Sie, mir diese ebenfalls bis zum _____ mitzuteilen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Unterschrift

Anlagen: - Auszug aus der Liegenschaftskarte

Nach § 6 GUZ
zuständige Behörde

Muster

Unschädlichkeitszeugnis Nr. _____

Aufgrund von § 1 Abs. 1 des Gesetzes über die Erteilung von Unschädlichkeitszeugnissen im Grundstücksverkehr (GUZ) vom 8. Januar 1996 (GVBl.I S. 2) wird auf Antrag des/der _____

vom _____ festgestellt:

Die lastenfreie Abschreibung des Grundstücksteils in der Gemeinde _____

Gemarkung _____ Flur _____ Flurstück(e) _____ Fläche _____ m²

Grundbuch _____ Blatt _____ lfd. Nr. _____

Eigentümer: _____

ist für die Berechtigten unschädlich, weil:

Diese Feststellung erstreckt sich auf folgende im Grundbuch gesicherten Belastungen:

Abt. II lfd. Nr. _____

Abt. III lfd. Nr. _____

Die Belastungen bleiben bestehen auf dem / den Grundstück(en)

Gemarkung _____ Flur _____ Flurstück(e) _____ Fläche _____ m²

Flur _____ Flurstück(e) _____ Fläche _____ m²

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Erteilung des Unschädlichkeitszeugnisses kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Antrag auf gerichtliche Entscheidung beim Amtsgericht in _____ gestellt werden. Der Antrag kann schriftlich oder zur Niederschrift bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts gestellt werden.

Im Auftrag

Unterschrift
Nach § 6 GUZ
zuständige Behörde

Siegel

Muster

Unschädlichkeitszeugnis Nr. _____

Aufgrund von § 1 Abs. 2 des Gesetzes über die Erteilung von Unschädlichkeitszeugnissen im Grundstücksverkehr (GUZ) vom 8. Januar 1996 (GVBl.I S. 2) wird auf Antrag der/des

_____ vom _____ festgestellt:

Für diejenigen, zu deren Gunsten das Grundstück in der Gemeinde _____

Gemarkung _____ Flur _____ Flurstück(e) _____ Fläche _____ m²

Grundbuch _____ Blatt _____ lfd. Nr. _____

belastet ist, ist es unschädlich, wenn das dem Eigentümer des vorstehenden Grundstücks zustehende Recht an dem Grundstück in der Gemeinde _____

Grundbuch _____ Blatt _____ lfd. Nr. _____

Gemarkung _____ Flur _____ Flurstück(e) _____ Fläche _____ m²

Eigentümer: _____

_____ dort eingetragen in Abt. II, lfd. Nr. _____ aufgehoben wird.

Für die Berechtigten ist ein Nachteil nicht zu besorgen, da _____

Die Feststellung erstreckt sich auf die im Grundbuch _____

Blatt _____ Abt. _____ lfd. Nr. _____ gesicherten Belastungen.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Erteilung des Unschädlichkeitszeugnisses kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Antrag auf gerichtliche Entscheidung beim Amtsgericht in _____ gestellt werden. Der Antrag kann schriftlich oder zur Niederschrift bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts gestellt werden.

Im Auftrag

Unterschrift

Siegel

Nach § 6 GUZ
zuständige Behörde

Muster

An
"Antragsteller und Beteiligte"

Adresse

Ablehnung der Erteilung eines Unschädlichkeitszeugnisses

(Nach dem Gesetz über die Erteilung von Unschädlichkeitszeugnissen im Grundstücksverkehr (GUZ) vom 8. Januar 1996 (GVBl. I S. 2))

Antrag vom _____

Sehr geehrte(r) _____,

die Erteilung eines Unschädlichkeitszeugnisses für den Grundstücksteil im Grundbuch

von _____ Blatt _____

lehne ich aus folgenden Gründen ab:

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Ablehnung der Erteilung des Unschädlichkeitszeugnisses können Sie innerhalb eines Monats nach Zustellung Antrag auf gerichtliche Entscheidung bei dem Amtsgericht in _____ stellen. Der Antrag kann schriftlich oder zur Niederschrift bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts gestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Unterschrift

Nach § 6 GUZ
zuständige Behörde

An
"das für die Führung des Grundbuchs zuständige
Amtsgericht"

Muster

Adresse

Erteilung eines Unschädlichkeitszeugnisses

Aufgrund des Gesetzes über die Erteilung von Unschädlichkeitszeugnissen im Grundstücksverkehr (GUZ) vom 8. Januar 1996 (GVBl. I S. 2) wurde das Unschädlichkeitszeugnis Nr. _____ gemäß beiliegender Ausfertigung erteilt. Damit dem Antragsteller möglichst umgehend die Wirksamkeit des Unschädlichkeitszeugnisses mitgeteilt werden kann, bitte ich Sie um Mitteilung, ob ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung innerhalb der Monatsfrist (§ 10 GUZ) gestellt worden ist oder nicht.

Folgenden Beteiligten ist die Erteilung des Unschädlichkeitszeugnisses mitgeteilt worden:

_____	_____	_____
Fristablauf	Zustellungsdatum	Name
_____	_____	_____

Im Auftrag
Unterschrift

Anlagen: - Ausfertigung des Unschädlichkeitszeugnisses,
- Auszug aus der Liegenschaftskarte

*Nach § 6 GUZ
zuständige Behörde*

Muster

An
"Antragsteller"

Adresse

Erteilung eines Unschädlichkeitszeugnisses

Ihr Antrag vom _____

Sehr geehrte(r) _____,

das Unschädlichkeitszeugnis Nr. _____ ist unanfechtbar. Die Bescheinigung der Unanfechtbarkeit ist Bestandteil beiliegender Ausfertigung des Unschädlichkeitszeugnisses.

Die für die Erteilung des Unschädlichkeitszeugnisses anfallenden Gebühren entnehmen Sie bitte beiliegendem Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Unterschrift

Anlagen: - Ausfertigung des unanfechtbaren Unschädlichkeitszeugnisses
- Gebührenbescheid

Anlage 10
ist nicht Bestandteil
der Sammlung !