

bar, wenn dem Mieter der Wohnraum nicht voll gewährt wird oder Mängel auftreten (§§ 538, 537 BGB). Solche Prozesse habe ich jedoch im Gegensatz zu Abänderungsklagen wegen des Unterhalts nicht sehr oft geführt.

Die VO über die Pfändung von Arbeitseinkommen hebt die Forderung auf Mietzins heraus und gibt ihr ein Pfändungsvorrecht (§ 6; vgl. hierzu Kruschke, NJ 1955 S. 430). Damit entfällt der Einwand von Kellner, daß bei Zulässigkeit der Pfändung wegen der künftig fällig werdenden Mieten dritte Gläubiger benachteiligt würden.

Das Ergebnis der Betrachtung ist folgendes: § 258 ZPO schließt die Klage auf Zahlung der künftig fällig werdenden Mieten nicht aus. Eine solche Klage bedeutet gegenüber dem Mieter unter den heutigen Verhältnissen keine Härte. Es besteht kein Grund, die durch § 10 der VO über die Pfändung von Arbeitseinkommen vorgesehene Zwangsvollstreckung wegen der künftig fällig werdenden Mietzinsforderungen auf ein Mindestmaß einzuschränken, da diese Bestimmung sonst illusorisch würde.

*Rechtsanwalt Dr. WOLFRAM HOFMANN, Thalheim,
Mitglied des Kollegiums der Rechtsanwälte im Bezirk
Karl-Marx-Stadt*

Aus der Tätigkeit der freiberuflichen Notare

Neben den Staatlichen Notariaten kommt den freiberuflichen Notaren in der Deutschen Demokratischen Republik große Bedeutung zu. Staatliche und freiberufliche Notare sind dazu berufen, die persönlichen Interessen unserer Bürger und die Belange der staatlichen Organisationen auf zivilrechtlichem Gebiet wahrzunehmen.

Besondere Pflichten gegenüber den Werktätigen und unserem Staat ergeben sich für die freiberuflichen Notare aus der Tatsache, daß sie mit der Wahrnehmung staatlicher Funktionen von unserem Arbeiter- und Bauern-Staat beauftragt worden sind.

Mit Recht können unsere Werktätigen fordern, daß ihnen nicht nur auf den verschiedensten Rechtsgebieten des Zivilrechts, sondern auch auf gebührenrechtlichem Gebiet die notwendige Beratung zuteil wird. Nicht immer wird jedoch dieser Forderung entsprochen. Offensichtlich bestehen über einige Fragen grundsätzliche Unklarheiten, die wegen ihrer allgemeinen Bedeutung wert sind, an dieser Stelle behandelt und diskutiert zu werden.

Gleichzeitige oder getrennte Beurkundung von Vertrag und Auflassung?

Während von den Staatlichen Notariaten und auch bei einer Reihe freiberuflicher Notare bei Grundstüdesverträgen Vertrag und Auflassung in den möglichen Fällen im Interesse der Kostenersparnis in einem Akt beurkundet¹ werden, hat sich bei anderen freiberuflichen Notaren die Praxis herausgebildet, die Auflassung erst nach Genehmigung des Vertrages und nach Erfüllung der Gegenleistung entgegenzunehmen. Den Beteiligten entsteht dadurch eine weitere Gebühr in Höhe von $\frac{5}{20}$ nach § 31 Ziff. 6 KostO.

Es gibt nur für einige Ausnahmefälle stichhaltige Gründe, die eine spätere Beurkundung der Auflassung rechtfertigen, so z. B. bei einer notwendigen Vermessung oder wenn ein Beteiligter dem Vertrag noch beitreten muß.

Zur Begründung der getrennten Beurkundung werden von den Notaren im wesentlichen zwei Punkte angeführt:

a) Die Auflassung sei bedingungsfeindlich und könne nicht erklärt werden, bevor der Vertrag behördlich genehmigt worden sei. Insbesondere auf Grund der Bestimmungen über den innerdeutschen Zahlungsverkehr sei die sofortige Beurkundung der Auflassung nicht möglich.

b) Dem Veräußerer könne nicht zugemutet werden, der ihm obliegenden Verpflichtung zur Auflassung

nachzukommen, solange der Kaufpreis nicht gezahlt sei. Im übrigen sei die Auflassung nicht nur ein formales Anhängsel an den Vertrag, sondern stelle den Erfüllungsakt des Veräußerers dar, wie es sich andererseits bei der Zahlung des Kaufpreises um einen solchen des Erwerbers handele.

Vermutlich wird von der bekannten Trennung der Rechtsgeschäfte in Verpflichtungs- und Erfüllungsgeschäft ausgegangen. Wenn auch diese Trennung nach dem System der heute noch geltenden Bestimmungen des BGB zu beachten ist, so hat sie doch tatsächlich im Grundstücksverkehr keine große Bedeutung. Im übrigen genügt ein abstraktes Rechtsgeschäft allein nicht zur Eigentumsübertragung an Grundstücken. So ist in den Verordnungen über Auflassungen¹⁾ bestimmt, daß die Auflassung nur entgegengenommen werden soll, wenn das zugrunde liegende Rechtsgeschäft bereits beurkundet ist oder gleichzeitig mit der Auflassung abgeschlossen wird. Darüber hinaus bedürfen Verträge über Grundstücke oder auch einzelne Vertragsvereinbarungen der staatlichen Genehmigung, bevor die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch vorgenommen werden kann. Die Genehmigung des Vertrages erstreckt sich bekanntlich auf das Erfüllungsgeschäft. Umgekehrt ergibt sich daraus, daß ein Versagen der Genehmigung des Vertrages die Undurchführbarkeit der Auflassung zur Folge hat. Wird die Genehmigung versagt und wird der Vertrag dadurch nichtig, so erstreckt sich die Nichtigkeit selbstverständlich auch auf die Auflassung. Folgerichtig muß sich daraus ergeben, daß die Vertragspartner wechselseitig keinerlei Ansprüche weder aus dem Vertrag noch aus der Auflassung — sei es auf Zahlung des Kaufpreises oder auf Verschaffung des Eigentums — herleiten können. Dem steht die Bestimmung in § 873 Abs. 2 BGB nicht entgegen, weil diese gesetzliche Regelung durch die vorgeschriebenen verschiedenen Genehmigungen eine Einschränkung erfahren hat. Bis zur Genehmigung sind Vertrag und Auflassung schwebend unwirksam.

Für die unter a) gegebene Begründung ergibt sich aus dem bisher Gesagten, daß im Grundstücksverkehr weder das eine noch das andere Rechtsgeschäft für sich bestehen kann; kausales und abstraktes Rechtsgeschäft bilden unter den geschilderten Umständen eine notwendige Einheit, insbesondere im Genehmigungsverfahren. Nicht anders verhält es sich, soweit die Bestimmungen über den innerdeutschen Zahlungsverkehr anzuwenden sind.

Die staatlichen Genehmigungen stellen nicht Bedingungen dar, die der Auflassung feindlich i. S. des § 925 Abs. 2 BGB gegenüberstehen. Als bedingungsfeindlich gelten nur Vereinbarungen der Beteiligten in dem im § 925 Abs. 2 BGB erwähnten Umfang.

Die unter b) gegebene Begründung ist aus folgenden Erwägungen nicht stichhaltig: Zur Eigentumsänderung ist neben der Auflassung die Eintragung im Grundbuch erforderlich, die jedoch erst erfolgen darf, wenn die staatlichen Genehmigungen vorliegen. Dem Veräußerer kann daher zugemutet werden, die Auflassung vor Zahlung des Kaufpreises zu erklären. Zur gegenseitigen Sicherheit können die Beteiligten vereinbaren, daß die Unterlagen dem Grundbuchamt Zug um Zug gegen Zahlung des Kaufpreises einzureichen sind. Ein so dem Notar erteilter Auftrag bedeutet weder für die Beteiligten noch für den Notar ein Risiko. Jedenfalls ist das Risiko nicht größer, als wenn einem Angestellten des Notars Auflassungsvollmacht erteilt wird. ■

Wenn in einer solchen Handhabung etwa eine besondere Regreßgefahr für den Notar erblickt werden sollte, so läßt sich damit dennoch nicht die Notwendigkeit einer getrennten Beurkundung von Vertrag und Auflassung und das Entstehen einer weiteren Gebühr rechtfertigen. Die Prüfungspflicht des Notars erhält qualitativ keinen anderen Inhalt, ob es sich nun um den Fall handelt, daß die Auflassung mit dem Vertrag beurkundet wurde, oder ob die Auflassung noch zu erklären ist. In beiden Fällen muß der Notar gewissen-^{1) *}

¹⁾ VO vom 11. Mal 1934 (RGBl. I S. 378) und VO vom 9. Januar 1940 (RGBl. I S. 46).