

In einer großen Zahl von Fällen ändert sich die Situation in der Zeit bis zur Einreichung beim Grundbuchamt. Auch aus diesem Grund ist daher von einer Vorauszahlung des Kaufpreises abzuraten. In Betracht kommen hierbei insbesondere:

1. Beanstandung des Preises,
2. Genehmigung des Rates des Kreises unter Bedingungen, z. B. Bestehenbleiben des Ablieferungssolls beim Verkauf einer Grundstücksparzelle, Auflage an den Käufer, weiterhin einen ablieferungspflichtigen Betrieb zu verpachten,
3. Schwierigkeiten bei der Löschung von Lasten, die auf dem Grundstück ruhen,
4. Grundsteuerrückstände des Verkäufers bis zur Eintragung.

In einer Reihe von Kaufverträgen ist bestimmt, daß der Käufer den Kaufpreis oder einen Teil erst binnen einer bestimmten Frist zu zahlen hat, ohne daß deswegen eine Hypothek bestellt wird. Auch hier wird der Verkäufer nicht wünschen, daß das Eigentum vor vollständiger Zahlung übergeht. Warum soll er von dem Notar veranlaßt werden, trotzdem die Auflassung gleich zu erklären? Er hat kein Interesse daran, daß dem Käufer die halbe Auflassungsgebühr erspart wird. Im übrigen zeigt die Praxis, daß die Beteiligten untereinander oft dierart in Raten zahlen oder verrechnen, daß eine spätere einwandfreie Feststellung vollständiger Zahlung des Kaufpreises auf Schwierigkeiten stoßen kann. Daher hat auch der Käufer ein Interesse daran, daß ihm die vollständige Bezahlung möglichst in notarieller Form vom Verkäufer bestätigt wird, was in der Auflassungsverhandlung geschieht. Es bliebe nur der Weg, die Zahlungen an den Notar zu leisten. Dann entsteht jedoch die Gebühr des § 148 KostO, die meist ein Vielfaches der Auflassungsgebühr beträgt. Aber auch wenn die Zahlungen nicht an den Notar erfolgen, sondern nur von ihm geprüft werden und die Grundbucheintragung danach vorgenommen wird, wie Schirm vorschlägt, würde das Entstehen einer halben Gebühr nicht erspart werden. Es handelt sich hierbei nicht etwa um ein gebührenfreies Nebengeschäft, sondern ein selbständiges Geschäft nach § 150 Abs. 1 KostO (vgl. Kröten-Küntzel, 5. und 6. Auflage 1949, S. 367).

Auch sonst hat es sich in der Praxis schon öfter herausgestellt, daß nach Beurkundung, aber noch vor Einreichung des Vertrags beim Grundbuchamt, unter den Parteien Zweifel oder Streitigkeiten darüber entstehen können, ob z. B. bestimmte Gegenstände zum Zubehör zu rechnen sind, ob inzwischen bekannt gewordene Abmachungen mit Mietern über Verrechnung von Aufwendungen auf die Miete für Jahre im voraus zu Lasten des Käufers gehen usw. Derartige kann in der Auflassungsverhandlung mit den Parteien geklärt und geregelt werden.

Alle diese Fälle der Praxis zeigen, daß es grundsätzlich nicht richtig ist, mit der Vorauszahlung des Kaufpreises und mit der Auflassung vorschnell zu sein. Außerdem ist der Auftrag an den Notar zur Einreichung beim Grundbuchamt nur bei Zahlungsnachweis grundsätzlich schon deswegen unangebracht, weil nicht der Notar entscheiden soll, sondern die Parteien selbst. Aufgabe des Notars ist es, sie zu beraten, um sie vor Nachteilen zu bewahren. Der Notar ist ihnen behilflich, die Unterlagen zu prüfen, die für ihre Entschlieuungen nach seiner Kenntnis juristisch bedeutungsvoll sind, aber die Entschlieuung selbst muß Sache der Parteien bleiben. Sie müssen ihren Willen zu Protokoll des Notars erklären. Es kann sein, daß die Parteien beide, selbst wenn die Kaufpreiszahlung nicht vollständig erfolgt ist oder Belastungen nicht gelöscht wurden usw., doch mit dem Eigentumsübergang einverstanden sind. Dann sollen sie aber beide erscheinen, sich aussprechen und in notarieller Verhandlung die Auflassung erklären.

Schließlich ist es zu bezweifeln, daß irgendein Grundstückskäufer an der getrennten Auflassung, welche, wie dargelegt, zur beiderseitigen Sicherung dient, deswegen Anstoß nehmen würde, weil sie eine halbe Gebühr kostet.

Erwirbt er z. B. ein Ackergrundstück für 5000 DM, so beträgt

- die Notarsgebühr für die Vertragsbeurkundung
- die Genehmigungsgebühr

die bloße Umschreibungsgebühr des Grundbuchamtes  
und die Grunderwerbsteuer

20DM,  
350DM,

zusammen: 439 DM.

Dabei macht die halbe Gebühr für die Auflassung nur 11 DM mehr aus. Bei kleineren Objekten, z. B. 1000 DM, beträgt sie 4 DM. Angesichts dessen kann man wohl schwerlich zu der Annahme von Schirm kommen, daß die Notare wegen dieser halben Gebühr die Auflassung in besonderer Verhandlung vornehmen. Eher könnte man umgekehrt annehmen, daß eine Anzahl freiberuflicher Notare es schon früher im Interesse der Rentabilität des Geschäftsbetriebes für ratsam erachtet haben, die Auflassung gleich mit dem Kaufvertrag zu beurkunden, weil bei der späteren getrennten Auflassung Zeitverlust entsteht, der in keinem Verhältnis zu der geringen Gebühr steht und in der gleichen Zeit gewinnbringendere Geschäfte erledigt werden können. Vielleicht ist diese Gepflogenheit auf diese Weise ohne eingehendere Prüfung auch auf Staatliche Notariate mit übernommen worden.

Jedenfalls aber sprechen die sachlichen Gründe dafür, die Grundstücksgeschäfte, zumal sie immer mindestens mehrere Monate zur Durchführung benötigen, so zu erledigen, wie es der natürlichen Rechtsauffassung entspricht, nämlich Zug um Zug und erst, wenn alle Verhältnisse klar sind.

Hinsichtlich der Erteilung von Auflassungsvollmachten an Angestellte des Notars bin ich der gleichen Meinung wie Schirm. Dies kann nur in Ausnahmefällen in Frage kommen und natürlich ohne Gebühren für die Angestellten.

*Dr. GEORG NOTTEBOHM,  
Rechtsanwalt und Notar in Wittenberg*

### **Kann die Abt. Kataster Ausfertigungen von Beurkundungen zurückgeben?**

Seit die Notariatsverfahrensordnung vom 16. November 1956 (GBl. I S. 1288) in Kraft getreten ist, vertreten alle Abteilungen Kataster im Bezirk Karl-Marx-Stadt den Standpunkt, daß sowohl die staatlichen als auch die freiberuflichen Notare gem. § 34 dieses Gesetzes Ausfertigungen beurkundeter Kaufverträge usw. nur dann einreichen können, wenn die hierfür erforderlichen Genehmigungen (preisliche Genehmigung und Genehmigung der Abt. Grundstücksverkehr des Rates des Kreises) mit eingereicht werden. Trotz des Hinweises, daß damit die Vorschriften der Grundbuchordnung nicht beachtet werden, die im Hinblick auf die Rangfolge für die Beteiligten sehr wichtig sind, hat die hiesige Abt. Kataster vor kurzem die Ausfertigung eines Kaufvertrages unter Hinweis auf § 34 Notariatsverfahrensordnung zurückgegeben und die Annahme verweigert. Damit werden Anträge der Beteiligten, deren sofortige Bearbeitung durch die Abt. Kataster gewünscht wurde, nicht erledigt. Die Rangfolge, die in Grundbuchsachen immer die größte Rolle spielt, ist nicht gewahrt, es muß vielmehr abgewartet werden, bis die Genehmigungsstellen die Verträge geprüft und die verschiedenen Genehmigungen erteilt haben, was mitunter im hiesigen Kreis (z. B. bei der Abt. Landwirtschaft) über ein Jahr dauert. Der Zustand, daß Anträge, die für die Abt. Kataster bestimmt sind, eine derart lange Zeit nicht einmal eingereicht werden dürfen, ist unerträglich, vom Gesetzgeber nicht gewollt und kann zu beträchtlichen Regreßansprüchen führen. Gegen die Richtigkeit des Standpunkts der Abt. Kataster sprechen folgende Erwägungen:

§ 34 Notariatsverfahrensordnung besagt ausdrücklich, daß die Ausfertigung unverzüglich bei der das Register führenden Dienststelle einzureichen ist. Im nächsten Satz wird bestimmt, daß im Falle der Notwendigkeit besonderer staatlicher Zustimmungen diese gleichzeitig mit eingereicht werden müssen. Dieser Satz kann ohne weiteres dahin aufgefaßt werden, daß derartige Zustimmungen nur dann gleichzeitig einzureichen sind, wenn sie in diesem Augenblick vorhanden sind, daß aber ein späteres Nachreichen möglich ist, wie es die Grundbuchordnung vorsieht. Es ist in § 34 nicht ausdrücklich bestimmt, daß mit dem Einreichen solange gewartet werden muß, bis alle Zustimmungen vollständig vorliegen. Außerdem enthält § 34 Notariatsverfahrens-