

mit dem Tag des Ausscheidens des Entschuldeten aus der LPG beginnt (§ 10 Abs. 4 der 1. DB zum Entschuldungsgesetz vom 30. Juni 1954 —, GBl. S. 594). Entsprechendes gilt im Fall der Veräußerung oder der Inanspruchnahme des Grundstücks. Zum Zeitpunkt des Ausscheidens des LPG-Mitglieds bzw. der Veräußerung oder der Inanspruchnahme des Grundstücks wird auch das Grundbuch unrichtig, in dem das Grundpfandrecht als gelöscht verzeichnet ist. Die Berichtigung des Grundbuchs wird von der Landwirtschaftsbank veranlaßt, sobald sie von dem Wiederaufleben der Schuld erfährt. Es bleibt aber immer eine Zeitspanne zwischen dem Wiederaufleben der Schuld und der Berichtigung des Grundbuchs auf Antrag der Bank. Da es z. Z. mehr oder weniger dem Zufall überlassen bleibt, wann die Bank von dem Wiederaufleben der Schuld erfährt, kann sich dieser Zeitraum u. U. über mehrere Jahre erstrecken. Dieser Zustand hat in der Praxis wiederholt zu Unzuträglichkeiten geführt.

Der Gesetzgeber verpflichtet zwar die LPGs und die Räte der Kreise, der Bank das Ausscheiden eines Genossenschaftsbauern aus der LPG mitzuteilen (§ 10 Abs. 1 der 1. DB zum Entschuldungsgesetz), doch geschieht dies nur in den wenigsten Fällen. Dagegen ist gesetzlich nicht geregelt, wer der Bank die Veräußerung entschuldeter Grundstücke mitzuteilen hat. Eine solche Information liegt aber sowohl im Interesse der Parteien einer Grundstücksveräußerung als auch in dem der Bank, und sie wäre möglich, wenn der Notar vor der Protokollierung des Veräußerungsgeschäfts die Bank in das Gespräch mit den Parteien einbezieht.

Der Hauptfall der Veräußerung ist der Verkauf. Die Belastung des Grundstücks kann aber bei der Bezahlung des Kaufpreises nicht außer Betracht bleiben. In der Regel wird die Hypothekenschuld vom Erwerber in Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen. Aus dem Grundbuch ist aber nur die ursprüngliche Höhe der Schuldsomme zu ersehen, die sich mit der Zeit durch Rückzahlungen oder Verjährung rückständiger Leistungen verringert haben kann. Die Beteiligten müssen also vor Abschluß des Kaufvertrages wissen, in welcher Höhe das Grundstück noch belastet ist. Für den Notar besteht deshalb die Aufgabe, diese Frage vor Abschluß des Vertrages zu klären.

Der Schuldverlaß betrifft nur Althypotheken, und zwar in der Hauptsache solche, die von den kapitalistischen Banken vor dem 9. Mai 1945 begründet worden sind. Dabei ist zu beachten, daß es zwei Arten von Forderungen gibt, die auch dann eine dingliche Belastung des Grundstücks darstellen, wenn sie nicht im Grundbuch ausgewiesen werden, nämlich Zusatzforderungen und Hauszinssteuer-Abgeltungsdarlehen.

Nach der VO vom 27. September 1932 über die Zins-erleichterung für den landwirtschaftlichen Realkredit (RGBl. I S. 480) wurden die Zinsen einer Forderung, die durch Hypothek gesichert und auf einem landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen oder gärtnerischen Grundstück eingetragen ist, für die Zeit vom 1. Oktober 1932 bis zum 30. September 1934 um 2 %, nicht jedoch unter 4% gesenkt. Der Betrag der Zinssenkung wurde zu einer selbständigen zinslosen Forderung (Zusatzforderung); sie wird bei planmäßiger Tilgung der Hauptforderung ein Jahr nach der Abdeckung des Kredits fällig, bei vorzeitiger Rückzahlung des Kredits nach Ablauf eines weiteren Jahres. Die Zusatzforderung konnte als Hypothek eingetragen werden und hat den gleichen Rang wie die Hauptforderung. Auch ohne Eintragung gilt die Zusatzforderung als dingliche Belastung des Grundstücks. Deshalb gehört auch die Zusatzforderung zu den Altforderungen, die unter den

Schuldverlaß fallen; das regelt ausdrücklich § 2 Abs. 2 der 1. DB zum Entschuldungsgesetz.

Durch die VO vom 31. Juli 1942 über die Aufhebung der Gebäudeentschuldungssteuer (RGBl. I S. 501) wurde bestimmt, daß bei Mietgrundstücken die damals zu zahlende Entschuldungssteuer abzulösen ist. Hatte der Steuerschuldner dazu keine Mittel, so waren die Banken verpflichtet, ihm Kredit einzuräumen. Diese Kredite werden üblicherweise als Hauszinssteuer-Abgeltungsdarlehen bezeichnet. Sie konnten grundbuchlich gesichert werden. Die Anzeige der Bank über die Kreditgewährung wurde zu den Grundakten genommen. Mit der Anzeige galt das Grundstück als belastet, auch wenn keine Eintragung im Grundbuch erfolgte. Diese Abgeltungsdarlehen fallen daher auch unter die Entschuldung. Dies ist im Gesetz nicht ausdrücklich erwähnt, ergibt sich aber aus der Bestimmung des § 1 Abs. 2 des Gesetzes.

Die Entschuldung betrifft nur dinglich gesicherte Forderungen. Dieser Grundsatz wird aber in einem Fall durchbrochen. Das sog. Betriebsaufbaudarlehen fällt ebenfalls unter die Entschuldung, obwohl es dinglich nicht gesichert werden konnte. Das erklärt sich aus der Entstehungsgeschichte dieser Forderung. Auf Grund des Gesetzes zur Regelung der landwirtschaftlichen Schuldverhältnisse vom 1. Juni 1933 (RGBl. I S. 331) wurde das Schuldenregelungsverfahren durchgeführt. Dabei wurde auch eine Höchstgrenze für die Belastungen festgelegt (Zinsleistungsgrenze). Reichte die Schuldenregulierung nicht zur Erreichung der Wirtschaftlichkeit des Betriebs aus, so gaben die Banken zweckgebundene Kredite für Gebäudereparaturen und zur Anschaffung von Inventar; das waren die sog. Betriebsaufbaudarlehen. Sie konnten nicht grundbuchlich gesichert werden, weil sie außerhalb der Zinsleistungsgrenze lagen. Da aber diese Kredite als Investitionen in den Betrieb eingegangen waren, sind sie bei der Entschuldung nach dem Gesetz vom 17. Februar 1954 so behandelt worden, als ob sie dinglich gesichert worden wären (§ 2 Abs. 2 der 1. DB zu diesem Gesetz).

Aus diesen Darlegungen wird m. E. klar, daß die Verkaufsbedingungen nur dann richtig fixiert werden können, wenn genau festgestellt worden ist, welche Belastungen auf dem Grundstück liegen. Das betrifft die Höhe der Forderung, die Fälligkeit der jährlichen Zahlungen und die Höhe des Zinssatzes (der eingetragene Zinssatz wird bei landwirtschaftlichen Grundstücken in den meisten Fällen nicht mehr zutreffen, da später Zinssenkungen angeordnet wurden). Über die effektive Belastung kann daher nur die Bank Auskunft geben, die diese Forderung verwaltet. Das ist in der Regel die Landwirtschaftsbank. Deshalb ist es unerlässlich, daß sie vor Abschluß des Kaufvertrages gehört wird. Dabei ist zu empfehlen, daß sich der Notar stets an die Filiale der Landwirtschaftsbank wendet; sie muß Kenntnis vom Wiederaufleben der Schuld bekommen, und sie wird sich wegen eventueller weiterer Fragen mit der Industrie- und Handelsbank in Verbindung setzen, falls die Forderung von dieser verwaltet wird.

Ohne Kenntnis der Schuldverpflichtungen kann auch nicht festgestellt werden, in welcher Höhe der Käufer Schulden des Verkäufers übernehmen kann. Über den Taxwert hinaus kann der Käufer keine Schulden übernehmen. Liegt die Schuldenlast über dem Taxwert, so muß der Differenzbetrag als persönliche Schuld beim Verkäufer verbleiben, weil sonst die Preisvorschriften verletzt würden. In einem solchen Fall muß bei mehreren Hypotheken auch zwischen den Parteien und der Bank vereinbart werden, welche Hypothekenschulden auf den Erwerber übergehen sollen.