

Fragen und Antworten

Welche Angelegenheiten bedürfen der Beurkundung durch das Staatliche Notariat?

Die notarielle Urkunde ist ein amtliches Zeugnis mit hohem Beweiswert über den Abschluß und den Inhalt eines Vertrags oder eines anderen Rechtsgeschäfts, über eine Tatsache oder einen sonstigen Geschehensablauf im Bereich des zivilen Rechtsverkehrs. Sie zählt, zu den öffentlichen Urkunden i. S. des § 242 StGB.

Die notarielle Beurkundung ist in einer Reihe von Fällen gesetzlich vorgeschrieben, und zwar regelmäßig dann, wenn es sich um besonders wichtige Rechtsgeschäfte handelt, juristische Hilfe für die Beteiligten generell geboten erscheint und an der klaren Verlautbarung beabsichtigter Rechtsänderungen auch ein zwingendes gesellschaftliches Interesse besteht. Die Nichtbeachtung der gesetzlich vorgeschriebenen Beurkundungsform hat die Nichtigkeit des Vertrags oder anderen Rechtsgeschäfts zur Folge (§ 66 ZGB).

Gesetzlich vorgeschrieben ist die Beurkundung hauptsächlich im Bereich des Grundstücksverkehrs. Nach §§ 297 und 295 Abs. 2 ZGB bedürfen Verträge, durch die das Eigentum an Grundstücken (oder rechtlich selbständigen Gebäuden) übertragen werden soll, der Beurkundung und der staatlichen Genehmigung.

Zu den Grundstücksverträgen gehören insbesondere die Verträge zwischen Bürgern über Wohn- und Erholungsgrundstücke mit unterschiedlicher juristischer Ausgestaltung (Kauf-, Schenkungs- und Überlassungsverträge), des weiteren aber auch z. B. die außergerichtliche, einverständliche Vermögensteilung im Zusammenhang mit einer Ehescheidung oder die vertragliche (einverständliche) Nachlaßteilung, soweit es sich um Grundstücke handelt.

Beurkundungspflichtig sind nicht nur die Verträge, durch die der Eigentümer des Grundstücks wechselt, sondern auch z. B. die Umwandlung von Gesamteigentum am Grundstück (z. B. einer Erbengemeinschaft oder von Eheleuten) in Miteigentum (nach Bruchteilen) derselben Eigentümer.

Einen weiteren Schwerpunkt der Beurkundungstätigkeit des Staatlichen Notariats bilden bestimmte erbrechtliche Beziehungen, so z. B. die Beurkundung von Testamenten (§ 384 ZGB), der Widerruf des gemeinschaftlichen Testaments durch einen Ehegatten (§ 392 ZGB), die Verfügung über den Erbteil (§ 401 ZGB) und die durch Vermittlung des Staatlichen Notariats erreichte Einigung der Erben über die Nachlaßteilung (§ 426 Abs. 3 ZGB).

Einen dritten Schwerpunkt notarieller Beurkundung bilden schließlich bestimmte familienrechtliche Beziehungen, so z. B. die Anerkennung der Vaterschaft und die Verpflichtung zur Unterhaltszahlung gemäß § 55 Abs. 3 FGB und die Einwilligung der Eltern zu einer Adoption gemäß § 69 Abs. 2 FGB.

Beurkundungen sind auch dann vorzunehmen, wenn die Beteiligten ein rechtliches Interesse hieran glaubhaft machen (§ 18 Abs. 1 NG). Das rechtliche Interesse kann begründet sein, wenn die Beteiligten an der Beweisbarkeit einer vertraglichen Vereinbarung besonders interessiert sind, z. B. auf Grund des Wertes oder des Umfangs der übertragenen Gegenstände.

Was ist bei notariellen Beurkundungen besonders zu beachten?

Bei der Vorbereitung und Durchführung der Beurkundung hat der Notar die (zumeist rechtsunkundigen) Beteiligten wirksam zu unterstützen. Er hat nach § 18 Abs. 2 NG insbesondere den tatsächlichen Willen der Beteiligten festzustellen und ihren Erklärungen die angemessene juristische Form zu geben. Zumeist ist dies mit einer sorgfältigen Beratung verbunden, mit rechtlicher Belehrung, oft auch mit einer Klarstellung der tatsächlichen Verhältnisse und mit der Beseitigung rechtlicher Irrtümer.

Gleichzeitig obliegen dem Notar wichtige Aufgaben zur Sicherung der sozialistischen Gesetzlichkeit. Beurkundungen dürfen dann nicht vorgenommen werden, wenn damit den Rechtsvorschriften oder den Grundsätzen der sozialistischen Moral widersprechende Ziele verfolgt werden. Das kann z. B. bei beabsichtigten gesetzwidrigen Preisabreden oder bei solchen Unterhaltsvereinbarungen der Fall sein, die offensichtlich den familienrechtlichen Unterhaltsgrundsätzen widersprechen.

Das Notariatsverfahrensrecht sieht spezielle Prüfungspflichten vor, die den Interessen der Beteiligten sowie dem Schutz berechtigter Interessen dritter Personen und der sozialistischen Gesetzlichkeit insgesamt dienen. So hat der Notar z. B. dann einen Zeugen für die Beurkundung hinzuzuziehen, wenn der Beteiligte nach der Überzeugung des Notars nicht schreiben, nicht sehen oder nicht sprechen kann oder gehörlos ist. Er hat einen Dolmetscher hinzuzuziehen, wenn er die Sprache des Beteiligten nicht beherrscht und eine schriftliche Verständigung mit diesem nicht möglich ist (§ 12 NG). Für den hinzugezogenen Urkundszeugen gelten dieselben Ausschließungs- und Ablehnungsgründe wie für den Notar selbst (§15 NG).

Dem Schutz dritter Personen dient auch die Vorschrift, daß ein Kaufvertrag über ein Grundstück erst dann beurkundet werden darf, wenn ein im Grundbuch eingetragenes Vorkaufsrecht erloschen ist (Ziff. 3.4. der Arbeitsordnung der Staatlichen Notariate). Dasselbe muß bei gesetzlichen Vorkaufsrechten gelten (vgl. §§ 38, 39, 401 Abs. 3 ZGB).

Zu den speziellen Prüfungspflichten des Notars gehören die Feststellungen zur Person der Beteiligten oder ihrer Vertreter, zur Handlungsfähigkeit und zur Verfügungs- und Vertretungsbefugnis Beteiligter oder erscheinener Personen. Ihm obliegt auch die Pflicht zur Prüfung des Grundbuchinhalts, auf die das Gesetz nur ausnahmsweise verzichtet.

Die Beurkundung erfolgt in Form einer Niederschrift, an deren Inhalt und äußere Gestaltung das Gesetz bestimmte Anforderungen stellt (§ 19 NG). Die Niederschrift ist in Gegenwart des Notars den Beteiligten vorzulesen oder zur Durchsicht vorzulegen und von ihnen zu genehmigen. Sie ist von den Beteiligten (oder ihren Vertretern) und vom Notar zu unterschreiben.

In welchen Fällen ist eine Beglaubigung durch den Notar ausreichend?

Die notarielle Beglaubigung ist eine Form der Urkundstätigkeit. Die Beurkundung ersetzt eine vorgeschriebene Beglaubigung (§ 67 Abs. 1 ZGB), nicht aber umgekehrt die Beglaubigung eine Beurkundung (vgl. auch § 57 Abs. 2 ZGB). Es gibt die Beglaubigung von Unterschriften und Handzeichen sowie die Beglaubigung der Echtheit und Richtigkeit von Abschriften, Ablichtungen oder Abdrucken. Sie erfolgt durch einen Beglaubigungsvermerk. Dieser hat die Bezeichnung des Staatlichen Notariats sowie die Angabe des Ortes und des Datums der Beglaubigung zu enthalten; er ist vom Notar zu unterschreiben und zu siegeln (§ 22 Abs. 1 NG).

Unterschriften oder Handzeichen müssen vor dem Notar vollzogen oder bereits vollzogene persönlich anerkannt werden (§ 22 Abs. 2 NG). Bei der Beglaubigung von Abschriften u. ä. ist im Beglaubigungsvermerk ausdrücklich anzugeben, daß sie mit dem vorgelegten Schriftstück wörtlich übereinstimmen (§ 22 Abs. 3 NG). Dies setzt einen gewissenhaften Vergleich voraus, um Abweichungen zu verhindern.

Für die Beglaubigung gelten eine Reihe von Bestimmungen über die Beurkundung, so z. B. § 23 NG, nach dem auch Beglaubigungen nichtig sind, wenn gegen zwingende Formvorschriften des Notariatsgesetzes verstoßen wurde oder wenn der Notar, ein Urkundszeuge oder ein Dolmetscher von der Mitwirkung kraft Gesetzes ausgeschlossen war. Insbesondere dürfen auch Beglaubigungen nicht vorgenommen werden, wenn damit den Rechtsvorschriften oder den Grundsätzen der sozialistischen Moral widersprechende Ziele verfolgt werden (§ 18 Abs. 3 NG).

Der Notar hat bei der Beglaubigung prinzipiell die gleichen Prüfungspflichten in bezug auf die Gesetzlichkeitserfordernisse wie bei der Beurkundung selbst.

Auch die Beglaubigung ist im Interesse der Rechtssicherheit vom Gesetz in einer Reihe von Fällen zwingend vorgeschrieben. Die Nichtbeachtung des Formerfordernisses hat die Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts zur Folge (§ 66 Abs. 2 ZGB).