

Abs. 1 Satz 2 RAGO zwischen dem Kläger und seinem Rechtsanwalt vereinbarte Postgebührenpauschale.

Der Verklagte wendet mit der Beschwerde ein, die Vereinbarung über die Auslagenpauschale für Postgebühren wirke nur im Innenverhältnis zwischen Rechtsanwalt und Mandanten. Für eine Erstattung durch die Gegenpartei müsse der Betrag aufgeschlüsselt werden.

Die Beschwerde hatte keinen Erfolg.

*Aus der Begründung:*

§17 Abs. 1 Satz 2 RAGO eröffnet dem Rechtsanwalt und der von ihm vertretenen Prozeßpartei die Möglichkeit, eine Pauschale für die bei der Ausführung des Auftrags entstehenden Postgebühren zu vereinbaren. Diese Regelung dient der Vermeidung von Aufwand für Vermerke und für die Feststellung des realen Aufwands im Einzelfall zugunsten der Pauschalierung geringfügiger, auf 3 Prozent der Gebühren, höchstens jedoch auf 20 M begrenzter Pauschalbeträge.

Damit erweist sich diese Regelung als rationell und bindend im Innenverhältnis zwischen dem Rechtsanwalt und seinem Mandanten. Sie muß aber auch im Außenverhältnis zu der zur Kostenerstattung verpflichteten anderen Prozeßpartei gelten.

Bei den Postgebühren handelt es sich um notwendige Kosten i. S. des § 164 Abs. 3 ZPO. Der Kostenschuldner kann nicht verlangen, daß der Kostengläubiger einen Teil der pauschal an seinen Rechtsanwalt zu zahlenden Auslagen selbst trägt, wenn er von der gemäß § 17 Abs. 1 Satz 2 RAGO zugelassenen Möglichkeit Gebrauch macht und nur einen konkret nachweisbaren Postgebührenbetrag erstattet erhalten würde. Es kommt hinzu, daß der Anwalt, der Pauschalierung vereinbart, vollständige Nachweise insoweit mangels entsprechender Vermerke weder führen kann noch zu führen braucht und daß es letztlich auf die konkrete Höhe der Postgebühren im einzelnen Verfahren nicht ankommt. Für eine Pauschalierung ist gerade charakteristisch, daß mittlere Erfahrungswerte zugrunde gelegt werden. Sie können im Einzelfall ebenso unterschritten werden, wie sie in einem anderen Fall — und dann ohne Nachforderungsmöglichkeit — überschritten werden können. Mit dem Pauschalbetrag wird also ein durchschnittlicher Betrag an Postgebühren in ähnlicher Weise abgegolten wie die Gebühren des Gerichts und der Anwälte auf einen durchschnittlichen Arbeitsaufwand ausgerichtet sind.

### § 15 GndstVollstrVO.

**Zur Feststellung des Erwerbers eines Grundstücks, dessen gerichtlicher Verkauf betrieben wird, wenn Miteigentümer als Kaufinteressenten gleichhohe zulässige Kaufangebote abgegeben haben.**

**BG Suhl, Beschluß vom 13. September 1983 - 3 BZR 27/83.**

Antragsteller und Antragsgegner sind in Erbengemeinschaft Eigentümer des Grundstücks, dessen gerichtlicher Verkauf betrieben wird. Beide Miteigentümer haben im Verkaufstermin ein gleichhohes zulässiges Kaufangebot abgegeben.

Der Sekretär des Kreisgerichts hat den Antragsteller als Erwerber festgestellt, weil dieser im Hause wohne und sich bisher um die Werterhaltung gekümmert habe. Deshalb biete er gegenüber dem Antragsgegner die besseren Voraussetzungen für die ordnungsgemäße künftige Nutzung des Grundstücks. Die Absicht des z. Z. in einem anderen Bezirk der DDR wohnenden Antragsgegners, das Grundstück nach dem Erwerb auch bewohnen zu wollen, könne nicht berücksichtigt werden, da der Entscheidung darüber, welcher Kaufinteressent als Erwerber festzustellen ist, nur die gegenwärtig bestehenden Verhältnisse zugrunde gelegt werden könnten.

Gegen diesen Beschluß hat der Antragsgegner Beschwerde eingelegt und beantragt, unter Aufhebung der angefochtenen Entscheidung ihn als Erwerber festzustellen.

Die Beschwerde hatte keinen Erfolg.

*Aus der Begründung:*

Zutreffend hat der Sekretär des Kreisgerichts im angefochtenen Beschluß festgestellt, daß beide Kaufinteressenten als Miterben gleichberechtigt i. S. von § 15 Abs. 2 Ziff. 1 GrundstVollstrVO sind und deshalb nach Abs. 3 derjenige als Erwer-

ber festzustellen ist, der die besten Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße und zweckentsprechende Nutzung des Grundstücks bietet. Seine Entscheidung, daß dies der Antragsteller ist, entspricht dem Sachverhalt.

Die „ordnungsgemäße und zweckentsprechende Nutzung“ i. S. des § 15 Abs. 3 GrundstVollstrVO umfaßt nicht nur die Werterhaltung eines Grundstücks. Daran haben sich beide Prozeßparteien in der Vergangenheit beteiligt, wenn auch der Antragsteller, da er am Ort wohnt, die besseren Möglichkeiten dazu hatte. Unbestritten hat sich der Antragsteller vor allem darum gekümmert, wenn derartige Arbeiten erforderlich waren. Er bietet deshalb die Gewähr dafür, daß er auch in Zukunft dieser Aufgabe die notwendige Aufmerksamkeit widmet, auch wenn er bei seinem Alter künftig in zunehmendem Umfang körperliche Arbeiten nicht mehr selbst ausführen kann.

Die ordnungsgemäße und zweckentsprechende Nutzung i. S. von § 15 Abs. 3 GrundstVollstrVO umfaßt auch die Frage danach, wer das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück entsprechend der Zweckbestimmung der §§ 22, 23 ZGB zur Befriedigung seiner Wohnbedürfnisse nutzen kann. Der Senat hat sich daher, dem Vorschlag des Antragsgegners folgend, an den Rat der Gemeinde gewandt. Dieser hat nach Besichtigung des Grundstücks mitgeteilt, daß die Verhältnisse im Hause das Bewohnen durch zwei Familien nicht zulassen. Daraus ergibt sich, daß der Antragsgegner mit seiner Familie das Grundstück — jedenfalls für absehbare Zeit — nicht nutzen kann.

*Anmerkung:*

*Die vom Ergebnis her zutreffende Entscheidung wirft eine relativ häufig von den Gerichten zu beantwortende Frage auf, da die meisten gerichtlichen Grundstücksverkaufsverfahren betrieben werden, um das am Grundstück bestehende gemeinschaftliche Eigentum aufzuheben. In diesen Verfahren werden oft von mehreren Miteigentümern zulässige Kaufangebote zum höchstzulässigen Kaufpreis abgegeben, so daß diese Kaufinteressenten gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 1 GrundstVollstrVO einen gleichrangigen Anspruch auf Feststellung als Erwerber haben.*

*Ebenso wie der Sekretär des Kreisgerichts geht auch das Bezirksgericht davon aus, daß in einem solchen Fall der Erwerber des Grundstücks nach den Kriterien des § 15 Abs. 3 GrundstVollstrVO festzustellen ist. Dieser Auffassung kann ich mich nicht anschließen. Die Anwendung des § 15 Abs. 3 ist m. E. nur dann zulässig, wenn auf Grund der in den Abs. 1 und 2 des § 15 enthaltenen Kriterien keine Feststellung des Erwerbers möglich ist.*

*Im vorliegenden Verfahren haben beide Miteigentümer den höchstzulässigen Kaufpreis für das Grundstück geboten und auch die hierzu erforderliche staatliche Genehmigung (vgl. § 2 Abs. 1 Buchst. d GVVO) nachgewiesen; ihre Kaufangebote waren daher zulässig. Antragsteller und Antragsgegner sind als Miteigentümer nach § 15 Abs. 2 Ziff. 1 und wegen des ihnen zustehenden Vorkaufsrechts (vgl. § 401 Abs. 3 ZGB) auch nach § 15 Abs. 2 Ziff. 2 GrundstVollstrVO in die gleichen Rangordnungen einzustufen und demzufolge gleichberechtigte Kaufinteressenten. Sekretär und Bezirksgericht haben jedoch übersehen, daß § 15 Abs. 2 Ziff. 3 GrundstVollstrVO ein weiteres Kriterium für die Feststellung des Erwerbers enthält: Da der Antragsteller alleiniger Mieter bzw. Nutzer des Grundstücks ist, hätte er auf Grund der sich daraus ergebenden Bevorrechtigung als Erwerber festgestellt werden müssen; eine Prüfung der Voraussetzungen für die künftige Nutzung des Grundstücks, wie sie § 15 Abs. 3 GrundstVollstrVO vorsieht, hätte unterbleiben müssen.*

*Die Bestimmungen des § 15 Abs. 1 und 2 GrundstVollstrVO sind zwingendes Recht, das Ausnahmen (z. B. aus Billigkeitsgründen) nicht zuläßt. Sie sind stets anzuwenden, wenn sich auf ihrer Grundlage ein bevorrechtigter Kaufinteressent als Erwerber feststellen läßt. Nur dann, wenn mehrere Kaufinteressenten nach allen Kriterien, die diese Bestimmungen vorgeben, gleichberechtigt sind, ist der Erwerber nach § 15 Abs. 3 GrundstVollstrVO festzustellen.*

PETER WALLIS,  
wiss. Mitarbeiter im Ministerium der Justiz