

Die Beurkundung von Erklärungen zur Auflassung deutscher Grundstücke vor im Ausland bestellten Notaren.

In einer bereits vor einem Jahr veröffentlichten Entscheidung befaßte sich das Landgericht Ellwangen/Jagst (Geschäftszeichen 1 T 205/99) mit der brisanten und heiß diskutierten Frage, ob ausländische Notare zur Entgegennahme von Auflassungserklärungen über in Deutschland belegene Grundstücken zuständig sind.

I. Ausgangssituation

Durch die Beurkundung von Grundstückskaufverträgen können beträchtliche Notargebühren ausgelöst werden, deren Höhe aus der Sicht der Vertragsparteien häufig wirtschaftlich nicht gerechtfertigt erscheint. Die Beteiligten suchen daher nach Wegen, die Notargebühren zu reduzieren. Da das deutsche Kostenrecht nach § 140 Satz 2 KostO Gebührenvereinbarungen verbietet, liegt es nahe, sich in solche Nachbarstaaten zu begeben, die Gebührenvereinbarungen erlauben; um dort, meist in der deutschsprachigen Schweiz, die nach deutschem Recht erforderlichen Beurkundungen von einem nicht-deutschen Notar vornehmen zu lassen. Nach bisher verbreiteter Meinung in Literatur und Rechtsprechung sind allerdings allein deutsche Notare zur Entgegennahme von Auflassungserklärungen für deutsche Grundstücke zuständig, wobei nach Ansicht einiger Obergerichte für eine Auflassung - nach Beurkundung des Grundgeschäfts im Ausland - gemäß § 36 Abs. 2 KostO eine 20/10 Gebühr entsteht. Aus dem Gesichtspunkt der Gebührenreduzierung lohnt der Weg zu einem ausländischen Notar bisher nicht. Nach dem obigen Beschluß des LG Ellwangen/Jagst soll es hierbei auch zukünftig bleiben. Der Beschluß kann allerdings nicht überzeugen.

II. Rechtlicher Rahmen der Entscheidung

Nach § 20 GBO setzt die Eintragung des Eigentumsübergangs in das Grundbuch eine Einigung zwischen Veräußerer und Erwerber voraus, die dem Grundbuchamt gem. § 29 GBO in Form einer öffentlich beglaubigten Urkunde nachzuweisen ist. Die grundbuchrechtlich vorausgesetzte Einigung muß nach § 925 Abs. 1 Satz 1 BGB bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile vor einer zuständigen Stelle erklärt werden. Zu den zuständigen Stellen zählt nach § 925 Abs. 1 Satz 2 BGB unbeschadet der Zuständigkeit weiterer Stellen jeder Notar. Das Grundbuchamt hatte im vorliegenden Fall den Antrag auf Eintragung mit der Begründung zurückgewiesen, die vor einem schweizerischen Notar erklärte Auflassung sei unwirksam, weil nach § 925 Abs. 1

Satz 2 BGB nur deutsche Notare zur Entgegennahme zuständig seien. Das LG wies die gegen die Entscheidung des Grundbuchamtes eingelegte Beschwerde zurück.

III. Entscheidungsgründe

Das Landgericht verneinte die Zuständigkeit ausländischer Notare zur Entgegennahme von Auflassungserklärungen und berief sich zur Begründung ausschließlich auf die Entstehungsgeschichte des § 925 Abs. 1 Satz 2 BGB, aus der sich ergebe, daß die Wendung „jeder Notar“ nur deutsche Notare erfasse. Zum Zeitpunkt der Neufassung des § 925 BGB hatten sich allerdings weder Rechtsprechung noch Schrifttum mit dieser Frage befaßt, so dass fraglich ist, ob das Problem der Auslandsauflassung in das Bewußtsein des Gesetzgebers vorgedrungen war. Ein ausdrücklich niedergelegter Wille des Gesetzgebers läßt sich vielmehr weder aus der Entstehungsgeschichte noch aus den Gesetzesmaterialien entnehmen.

Konsequenterweise hätte sich das Landgericht daher mit der Frage auseinandersetzen müssen, welchen Zweck eine Beschränkung auf deutsche Notare haben kann und ob dieser Zweck bei einer Auflassung durch ausländische Notare verfehlt wird. Im Jahre 1987 hatte sich dazu bereits das Kammergericht geäußert, das dabei im Ergebnis ebenso wie das Landgericht Ellwangen/Jagst zu einer Beschränkung auf deutsche Notare kam. Das Kammergericht stützte seinen Erwägungen insbesondere darauf, dass die Beschränkung auf deutsche Notare einerseits Fehler bei der Beurkundung vermeiden soll, wie sie durch mangelnde Kenntnis vom deutschen Recht oder fehlende Grundbucheinsicht entstehen können, andererseits nur dadurch dem Informationsbedürfnis der im Inland an einem Eigentumswechsel interessierten Behörden Genüge getan werden kann.

Diese Überlegungen sind indes alles andere als zwingend. Nach § 12 Abs. 1 Satz 1 GBO ist die Einsicht des Grundbuchs jedem gestattet, der ein berechtigtes Interesse darlegt. Auch ausländische Notare können somit problemlos in die Akten des Grundbuchs Einsicht nehmen und Abschriften aus dem Grundbuch anfordern. Daß sich bei Versendung der Grundbuchabschriften möglicherweise geringfügige Verzögerungen ergeben, macht schon deswegen keinen sachlichen Unterschied, weil der ausländische Notar alternativ einen deutschen Kollegen mit der sofortigen Beschaffung der Abschriften beauftragen oder an elektronischem Grundbuchverkehr teilnehmen kann. Ernstzunehmender ist der Einwand von Rechtsfehlern ausländischer Notare mangels genügender Kenntnis des deutschen Rechts. Freilich darf dabei nicht übersehen werden, daß nach dem Notar auch das Grundbuchamt die Voraussetzungen für einen wirksamen Rechtsübergang prüft. Wegen dieser nachgeschalteten Prü-

fung berührt eine möglicherweise korrekturbedürftige Auflassung vor einem ausländischen Notar nicht unmittelbar die Interessen der Parteien oder der Allgemeinheit. Es besteht lediglich die Gefahr, daß fehlerhafte Auflassungserklärungen zu einer zusätzlichen Belastung der Grundbuchämter führen.

Das Informationsinteresse von Behörden spricht ebenfalls nicht zwingend dafür, die Auflassung ausschließlich deutschen Notaren zuzuweisen. Das Grundbuchamt soll den Erwerber gem. § 22 GrEStG nur bei Vorlage einer steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung hinsichtlich der Grundsteuer in das Grundbuch eintragen, so dass der Fiskus prinzipiell geschützt ist. Eine Mitteilungspflicht nach § 195 Abs. 1 BauGB trifft den Notar nur bei Beurkundung des Grundstückskaufvertrages, dagegen nicht bei der Entgegennahme von Auflassungserklärungen, so dass insoweit ebenfalls kein Grund für eine Beschränkung hergeleitet werden kann. Weitere Anzeigepflichten treffen den Notar nicht.

Öffentliche Interessen sprechen daher nicht für die vom Landgericht vertretene Auslegung von § 925 Abs. 1 Satz 2 BGB. Es stellt vielmehr einen klaren Wertungswiderspruch dar, wenn einerseits bedeutende Vorgänge des Gesellschaftsrechts und sogar der pflichtenbegründende Grundstückskaufvertrag von einem ausländischen Notar beurkundet werden können, andererseits die Entgegennahme der Auflassungserklärungen deutschen Notaren vorbehalten sein soll. Die vom LG vertretene Ansicht ist daher überholt und läßt den mittlerweile erreichten Grad internationaler Verflechtung und europäischer Integration unberücksichtigt.

IV. Fazit

Berücksichtigt man, daß namhafte Stimmen des neueren Schrifttums im Hinblick auf die vorgetragene Argumente mittlerweile eine vom LG abweichende Ansicht vertreten, ist anzunehmen, dass sich demnächst auch Oberlandesgerichte eingehender mit der Auslegung von § 925 Abs. 1 Satz 2 BGB auseinandersetzen werden. Solange diese eindeutige obergerichtliche Klärung allerdings noch nicht erfolgt ist, bringt der Gang zum ausländischen Notar zwecks Beurkundung einer Auflassung trotz der aufgezeigten Wertungswidersprüche der derzeit noch herrschenden Meinung noch keine finanziellen Vorteile. Dies ist jedoch anders bei der Beurkundung des rein schuldrechtlichen Grundstückskaufvertrages: hier berechnet der ausländische Notar zulässigerweise Honorare unterhalb der Sätze der Kostenordnung.