

Kopierlösung oder Bewilligungslösung beim Immobilienkauf?

Mit einem Federstrich nunmehr Makulatur.

Die Stellung der Notarin mwd wurde in mehreren Gesetzesänderungen zur Bekämpfung der Geldwäsche gestärkt. Dies bringt Potential für die Verbesserung der Beurkundungs- und Vollzugspraxis mit sich. Statt praktisch aufwändiger Sicherungsvorkehrungen bezüglich der Auflassung reicht die gemeinsame Anweisung an den Notar, um seine treuhänderische Bindung zu erzeugen.

Bis heute gibt es bundesweit noch Notariate, die nach dem Grundsatz „das haben wir immer schon so gemacht“ die Auflassung bei Verträgen über Immobilien wegekopieren und erst nach Erfüllung der Gegenleistung vollständige Abschriften ihrer Urkunde in den Rechtsverkehr geben (Kopierlösung) oder zumindest die Eintragungsbewilligung aufschiebend an die Erfüllung der Gegenleistung bedingen oder die Abgabe der Bewilligung durch Eigenurkunde vorbehalten. Hintergrund ist die Absicherung des Verkäufers, der grundsätzlich sein Eigentum nicht vor Erhalt der Gegenleistung verlieren soll. Verfrühte Antragstellungen wurden je nach Tradition des jeweiligen Notariats entweder mithilfe der Kopierlösung oder einer der beiden Bewilligungslösungen unterbunden.

Aufgrund des zweiten Gesetzes „zur effektiveren Durchsetzung von Sanktionen“ (Sanktionsdurchsetzungsgesetz II) sieht § 13 Abs. 1 GBO in seinem neuen Satz 3 nun aber seit dem 28.12.2022 die Antragstellung durch einen Notar vor, wenn die Auflassung eines Grundstücks oder die Bestellung, Änderung des Inhalts oder Übertragung eines Erbbaurechts im Grundbuch eingetragen werden soll. Formuliert ist dies zwar nur als Soll-Vorschrift und wird die Wirksamkeit durch eine Verletzung dieser Vorschrift nicht tangiert. Ausnahmen davon wird es aber kaum geben. In der Gesetzesbegründung (BT-Drucksache 20/4326, Seite 82) heißt es dazu:

„§ 13 Satz 3 GBO n. F. dient insoweit der präventiven Kontrolle und Sicherung des eingeführten Verbots bestimmter Gegenleistungen gemäß § 16a GwG. Es handelt sich, wie auch im Übrigen bei dem in § 13 GBO verankerten Antragsgrundsatz um eine formale Ordnungsvorschrift, deren Verletzung die materielle Wirksamkeit der Eintragung nicht berührt. Das Grundbuchamt ist künftig jedoch gehalten, die Eintragung in den von § 20 GBO erfassten Fällen nur auf Antrag des Notars vorzunehmen, der dabei seinerseits das Verbot bestimmter Gegenleistungen gemäß § 16a Absatz 4 und 5 GwG zu überwachen hat, und darf im Übrigen die Eintragung ablehnen.“

Damit soll nicht zuletzt auch die Durchsetzung des vom Notar zu überwachenden Barzahlungsverbots gem. § 16a GwG gewährleistet werden.

Die treuhänderische Bindung des Notars, nicht vor Erhalt der Kaufpreisbestätigung des Verkäufers den Antrag zu stellen, bedarf nun nicht länger bürotechnisch aufwändiger Kopier-Lösungen; auch die aufgeschobene oder vorbehaltene notarielle Bewilligung ist nicht mehr erforderlich.

Die Verantwortlichkeit der Notarin oder des Notars kann vielmehr nach meiner unmaßgeblichen Auffassung genauso gut durch eine gemeinsame Anweisung am Schluss wie folgt vereinbart werden:

„Der Notar wird beiderseitig angewiesen, die Eintragung der Auflassung ins Grundbuch erst dann zu beantragen, wenn der Verkäufer ihm die Kaufpreiszahlung bestätigt hat.“

Rechtsanwalt Dr. phil. Andreas Neumann

Münster in Westfalen