

19.05.89

R

Empfehlungen

der Ausschüsse

zum

Gesetz zur Regelung des Geschäftswertes bei land- oder forstwirtschaftlichen Betriebsübergaben und zur Änderung sonstiger kostenrechtlicher Vorschriften

Punkt der 601. Sitzung des Bundesrates am 2. Juni 1989

Der Rechtsausschuß

empfiehlt dem Bundesrat, zu dem Gesetz die Einberufung des Vermittlungsausschusses gemäß Artikel 77 Abs. 2 des Grundgesetzes aus folgendem Grund zu verlangen:

Zu Artikel 1 Nr. 5 (§ 144 Abs. 1 Satz 3 bis 5 Kost0)

In Artikel 1 Nr. 5 sind in § 144 Abs. 1 die Sätze 3 bis 5 zu streichen.

Ausgeliefert am 22. MAI 1989

Begründung:

Der Gesetzesbeschluß sieht in § 144 Abs. 1 Satz 3 KostO vor, daß beim Erwerb eines Grundstücks oder eines grundstücksgleichen Rechts die Gebührenermäßigung gemäß § 144 Abs. 1 Sätze 1 bis 2 KostO dem Begünstigten nur zu gewähren ist, wenn er darlegt, daß eine auch nur teilweise Weiterveräußerung an einen nichtbegünstigten Dritten nicht beabsichtigt ist. § 144 Abs. 1 Satz 4 KostO bestimmt, daß die bereits gewährte Ermäßigung entfällt, sofern sich die Absicht innerhalb von drei Jahren nach Beurkundung der Auflassung ändert. Gemäß § 144 Abs. 1 Satz 5 KostO muß der Begünstigte den Notar hierüber unterrichten.

Gegen die genannten Bestimmungen bestehen erhebliche Bedenken. Die beabsichtigten Regelungen sind nach ihrer Formulierung unklar und nicht praktikabel; sie können zu unnötigen Auseinandersetzungen zwischen Begünstigten und Notaren führen. Abgesehen davon sind sachlich einleuchtende Gründe für den vorgesehenen Wegfall der Gebührenermäßigung und die damit verbundenen Belastungen der Länder und Gemeinden mit Mehrkosten nicht ersichtlich.

Gemäß § 144 Abs. 1 Satz 3 KostO soll schon die Absicht einer nur teilweisen Weiterveräußerung des Grundstücks an einen Nichtbegünstigten zum Ausschluß der Gebührenermäßigung für das gesamte Grundstücksgeschäft führen. Gründe hierfür sind nicht zu erkennen und auch der Begründung nicht zu entnehmen.

Wenig praktikabel erscheint zudem die mit § 144 Abs. 1 Satz 4 KostO angestrebte Maßgabe, die auf die Änderung der Absicht des Begünstigten abstellt. Die Feststellung der Absicht, ein zunächst für Zwecke des Begünstigten erworbenes Grundstück an einen Nichtbegünstigten zu veräußern, dürfte kaum objektivierbar und hinsichtlich eines bestimmten Stichtages, zu dem nach der früheren Beurkundung der Auflassung eine Absichtsänderung eingetreten ist, auch schwer fixierbar sein.

Schließlich soll der Begünstigte - ungeachtet der vorstehenden Unklarheiten - in allen Fällen gehalten sein, für die Dauer von drei Jahren nach Beurkundung der Auflassung darüber zu wachen, ob nicht doch - etwa durch eine nachträgliche Planungsänderung - eine zunächst nicht beabsichtigte Weiterveräußerung an einen Nichtbegünstigten in Erwägung gezogen wird. Obwohl im allgemeinen in der Mehrzahl dieser Erwerbsfälle eine Änderung der Verwendungsabsicht des Grundstücks die Ausnahme bilden dürfte, hat die Überwachung einer etwaigen Nachentrichtung von Notargebühren zur Folge, daß alle begünstigten Geschäfte endgültig erst nach mehr als 3 Jahren als voll finanziert angesehen und verwaltungsmäßig abgeschlossen werden können.

Im übrigen kann dem grundsätzlichen Ausschluß einer Gebührenermäßigung beim Erwerb von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten für den Fall, daß eine Weiterveräußerung an einen nichtbegünstigten Dritten beabsichtigt ist, aus der Sicht der Länder und Gemeinden nicht zugestimmt werden.

Es muß damit gerechnet werden, daß sich aus dieser Regelung gegenüber dem derzeit geltenden Rechtszustand für die öffentliche Hand insoweit nicht unerhebliche zusätzliche Aufwendungen an Notarkosten ergeben werden. Die Höhe der etwaigen zusätzlichen Kosten läßt sich für Länder und Gemeinden nicht schätzen, zumal die Begründung zum Gesetzesbeschluß hierüber keine Angaben enthält..

Die Länder erfüllen bei der Mobilisierung gewerblicher oder industrieller Brachflächen übergreifende ordnungs- und strukturpolitische Aufgaben, die einer hoheitlichen Tätigkeit gleichzusetzen sind. Dabei dient der staatliche Mitteleinsatz der Beseitigung städtebaulicher Mißstände bzw. wirtschaftlicher Hemmnisse. Somit werden im Gemeinwohl liegende öffentliche Aufgaben wahrgenommen, die nach der Zielsetzung des Gesetzes von der Gebührenermäßigung nicht ausgeschlossen werden sollten.

Soweit in der Begründung zum Gesetzesbeschluß vorgetragen wird, der Ausschluß der Ermäßigung sei notwendig, weil die Kosten auf den nichtbegünstigten Dritten abgewälzt werden könnten, kann dieser Argumentation nicht gefolgt werden. Nach den Erfahrungen der Praxis muß vielmehr davon ausgegangen werden, daß eine Überwälzung der Notarkosten keineswegs sicher ist und daher bei der Weiterveräußerung für die Länder Verluste eintreten.

Entsprechendes gilt für die Gemeinden, die beim Erwerb von Grundstücksflächen für Zwecke der Baulandbeschaffung oder der Gewerbe- und Industrieansiedlung Aufgaben erfüllen, die sie im öffentlichen Interesse durchführen. Auch hier können die insgesamt entstehenden Kosten erfahrungsgemäß nicht immer auf die späteren Grundstückserwerber abgewälzt werden. Aus der Sicht der Kommunen ist es daher erforderlich, auch für diese Fälle des Grunderwerbs eine Gebührenermäßigung zu erhalten.

Da eine Ermäßigung der Notargebühren bei einem Geschäftswert bis zu 50.000,-- DM unterbleibt und erst für höhere Geschäftswerte eine Ermäßigung eintritt, die nur bei einem Geschäftswert von über 2 Mio DM den Ermäßigungssatz übersteigt, den das Bundesverfassungsgericht in seiner Entscheidung vom 1.3.1978 (BVerfGE 47, 285 ff.) mit 50 v.H. noch als zulässig erachtet hat, dürften sich für die Gebührennotare durch die vorgeschlagene Streichung der Regelungen in § 144 Abs. 1 Sätze 3 bis 5 KostO keine Einnahmeverluste ergeben, die nicht tragbar sind oder im Hinblick auf Artikel 12 Abs. 1 GG verfassungsrechtlich bedenklich sein könnten.