

**Gutachten des Deutschen Notarinstituts**

**Abruf-Nr.:** 173395

**letzte Aktualisierung:** 21. Februar 2020

**GBO § 18; GNotKG §§ 13, 39**

**Zwischenverfügung wegen Nichtmitteilung der Werte für die Kostenberechnung**

**I. Sachverhalt**

Ein Grundbuchamt hat nach Beantragung des Vollzugs einer Überlassung eine Zwischenverfügung „gemäß § 18 GBO, § 39 GNotKG“ erlassen. Begründung: Der Notar hat keine Wertangabe gemacht.

**II. Frage**

Ist die Zwischenverfügung rechtmäßig, insbesondere wenn dem Notar noch gar kein Wert vorliegt?

**III. Zur Rechtslage**

Liegen die Eintragungsvoraussetzungen vor, ist das Grundbuchamt grundsätzlich verpflichtet, die beantragte Eintragung auszuführen (vgl. BeckOK-GBO/Zeiser, 37. Ed. 15.12.2019, § 18 Rn. 1).

Eine **Zwischenverfügung nach § 18 GBO** kommt ausweislich des insoweit eindeutigen Gesetzeswortlauts nur dann in Betracht, wenn ein **Eintragungshindernis** besteht. Nach Sinn und Zweck der Zwischenverfügung muss es sich bei dem Eintragungshindernis überdies um einen **heilbaren Mangel** handeln, welcher durch den Antragsteller nachträglich behoben werden kann (Bauer/Schaub/Wilke, GBO, 4. Aufl. 2018, § 18 Rn. 14).

Allgemein anerkannt ist in diesem Zusammenhang jedoch auch, dass eine Zwischenverfügung zur **Sicherstellung von Kosten** zulässig sein kann. Das Grundbuchamt soll insbesondere die Möglichkeit haben, die Vornahme der **Eintragung von der Leistung eines Kostenvorschusses abhängig zu machen**, wenn dies zur Sicherung des Eingangs der Kosten im konkreten Fall angebracht erscheint (vgl. Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl. 2012, Rn. 444 m. w. N.). Die Verfügung zur Anforderung des Vorschusses kann dabei **unmittelbar mit einer Zwischenverfügung** gem. § 18 GBO **verbunden** werden, die diese Abhängigmachung als Eintragungshindernis behandelt (vgl. KG JFG 15, 314).

Gesetzliche Grundlage für die Anforderung des Kostenvorschusses und die Abhängigmachung der Eintragung von einem entsprechenden Zahlungseingang ist **§ 13 GNotKG**. Im Grundsatz handelt es sich dabei um eine Ermessensentscheidung des Gerichts. In Grundbuchangelegenheiten ist in diesem Zusammenhang jedoch auch die Sonderregelung des § 13 S. 2

GNotKG zu beachten, wonach die Abhängigmachung nur dann rechtmäßig ist, wenn sie im Einzelfall zur Sicherung des Eingangs der Gebühr erforderlich erscheint.

Im vorliegenden Fall wurde jedoch nicht eine solche Zwischenverfügung wegen Nichtzahlung eines Kostenvorschusses erlassen, sondern vielmehr hat das zuständige Amtsgericht mitgeteilt, dass die Eintragung nicht möglich sei, da zum Zwecke der Kostenberechnung die maßgeblichen **Geschäftswerte** durch den Notar **mitzuteilen** seien. Dies dürfte eine Zwischenverfügung unter dem im Ausgangspunkt legitimen Aspekt der Kostensicherung jedoch nicht rechtfertigen.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang insbesondere eine Entscheidung des OLG Hamm (Rpfleger 2000, 267) zu § 8 Abs. 2 KostO, dessen Regelungen unverändert in § 13 GNotKG übernommen wurden. Das Gericht bestätigt hier zunächst, dass die Vornahme einer Grundbucheintragung davon abhängig gemacht werden könne, dass ein nach § 8 Abs. 2 KostO angeforderter Vorschuss gezahlt oder sichergestellt wird. Es stellt jedoch ausdrücklich klar, dass die Vorschrift keine Rechtsgrundlage dafür bietet, die Beteiligten zur Erfüllung ihrer Mitteilungspflichten bei der Ermittlung des Geschäftswerts anzuhalten. Das OLG Hamm führt insoweit aus:

„Der Rechtspfleger hätte deshalb den Geschäftswert unter Berücksichtigung der dazu von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze, insbesondere nach den Angaben der Beteiligten, den Grundstücksbelastungen und den amtlichen bekannten Tatsachen, ermitteln und letztlich schätzen müssen.“

(OLG Hamm Rpfleger 2000, 267, 268).

Insoweit kann die Zwischenverfügung nach § 18 Abs. 1 GBO (i. V. m. § 13 GNotKG bzw. § 8 Abs. 2 KostO) nicht dazu instrumentalisiert werden, um einen **Beteiligten** dazu aufzufordern, seinen in § 77 GNotKG geregelten **Mitwirkungspflichten** bei der Ermittlung des Geschäftswerts nachzukommen (so auch Schöner/Stöber, Rn. 444). Ein Verstoß gegen die Mitwirkungspflicht nach § 77 GNotKG soll nach allgemeiner Auffassung in der Kommentarliteratur grundsätzlich vielmehr **keine Auswirkungen auf den Fortgang des Eintragungsverfahrens** haben, sondern lediglich dazu führen können, dass das Gericht seiner Amtspflicht zur Verkehrswertermittlung ggf. durch Beauftragung eines Gutachters nach § 80 GNotKG nachkommt, dessen Kosten gem. § 22 GNotKG in der Folge die säumigen Beteiligten zu tragen haben (so bspw. Sommerfeldt, in: Bormann/Diehn/Sommerfeldt, GNotKG, 3. Aufl. 2019, § 77 Rn. 21 ff.).

Demnach ist nach der Entscheidung des OLG Hamm eine **Zwischenverfügung** oder gar eine Zurückweisung des Antrags **wegen Nichtmitteilung des Geschäftswerts durch die Beteiligten nicht möglich**. Entsprechendes dürfte auch – und **erst Recht** – für eine etwaige Verletzung der **Mitteilungspflicht des Notars** nach § 39 GNotKG gelten.

Hiernach besteht zwar eine **Amtspflicht des einreichenden Notars**, dem zuständigen Gericht den von ihm zugrunde gelegten Geschäftswert der Beurkundung hinsichtlich jedes Geschäftsgegenstandes mitzuteilen, wenn dieser für die vom Gericht zu erhebenden Gebühren von Bedeutung ist (vgl. § 39 Abs. 1 S. 1 GNotKG). Was den **Zeitpunkt** der Mitteilung anbelangt, ergibt sich dabei aus dem Sinn und Zweck der Auskunftspflicht, dass die Auskunftserteilung so rechtzeitig zu erfolgen hat, dass sie beim Kostenansatz berücksichtigt werden kann. Dies soll regelmäßig eine Übermittlung im Zusammenhang mit der Einreichung des Antrags voraus-

setzen. Eine Nachholung vergessener Angaben sei aber jederzeit (formlos) möglich (ausf. zum Ganzen: Diehn, in: Bormann/Diehn/Sommerfeldt, § 39 Rn. 11).

Auch insoweit ist jedoch anerkannt, dass eine **Verletzung der Mitteilungspflichten** sich nicht auf den Ablauf des zugrunde liegenden Antragsverfahrens auswirkt und ihre **Durchsetzung** als „gesetzlich **konkretisierte Amtshilfe** zwischen hoheitlichen Rechtspflegeorganen im Bereich der freiwilligen Gerichtsbarkeit“ **allein mit den Mitteln der Dienstaufsicht nach §§ 92 ff. BNotO** möglich ist (Korintenberg/Bormann, GNotKG, 20. Aufl. 2017, § 39 Rn. 18).

Eine auf den **Rechtsgedanken von § 13 GNotKG** gestützte **Zwischenverfügung** dürfte daher auch in diesem Zusammenhang **nicht in Betracht kommen**.