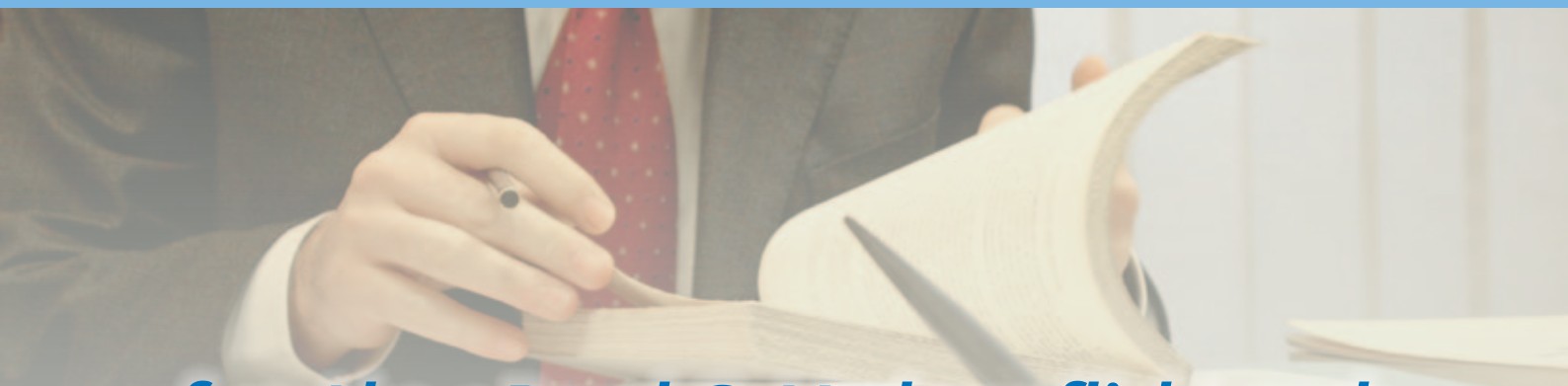


§ 13 Abs. 1 BeurkG: Verlesepflicht auch für Anlagen zur Urkunde

Fallstricke bei falscher Anwendung der Verweistechniken

I.
– Fall –

Kurz GmbH & Co. KG ist Bauträger im westlichen Niedersachsen. Die Gesellschaft ist damit befasst, Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit zu erwerben, in Wohnungseigentum aufzuteilen und dann – durchaus hochwertig – saniert weiterzuverkaufen. Mit der Sanierung soll begonnen werden, sobald Kaufverträge über den Weiterverkauf der Wohnungen in angemessener Zahl geschlossen sind.

Der Notar bereitet für die Durchführung der Beurkundungen Urkundsentwürfe vor, die wegen der Beschreibung der Sanierungsleistung auf verschiedene Pläne verweisen und wegen der textlichen Beschreibung der Bauleistung die Passage haben: „Die Baubeschreibung für die Durchführung der Sanierung ist als Anlage 1 beigefügt. Die Anlage ist den Urkundsbeteiligten vollinhaltlich bekannt. Sie verzichten auf das Verlesen dieser Anlage."

Ein Bauvorhaben in Musterstadt hat 8 Wohnungen. Der 3. Käufer lässt den Urkundsentwurf innerhalb der 2-wöchigen Wartefrist aus § 17 Nr. 2 a BeurkG durch einen Rechtsanwalt prüfen. Dieser erhebt Bedenken gegen die beabsichtigte Vorgehensweise.

II.
– Rechtslage –

Ist eine noch herzustellende Bauleistung oder eine noch durchzuführende Sanierung Vertragsgegenstand, sind Baubeschreibung, Baupläne und auch im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bereits feststehende Sonderwünsche nach § 311 b Abs. 1 Satz 1 BGB beurkundungsbedürftig. Ein unter der Nichtbeachtung dieser Form geschlossener Vertrag ist nichtig. Er kann allenfalls geheilt werden, wenn die Eigentumsumschreibung im Grundbuch erfolgt (§ 311 b Abs. 1 Satz 2 BGB).

Auf das Verlesen einer (textlichen) Anlage, die beim Bauträgervertrag die Bau- und Leistungsbeschreibung enthält, kann nicht wirksam verzichtet werden. Ist die Baubeschreibung nicht Bestandteil einer anderen Urkunde (auf die nach § 13 a Abs. 1 BeurkG verwiesen werden könnte), muss der Text verlesen werden.
Nur bei den Bauplänen reicht es aus, wenn diese vorgelegt und genehmigt werden (§§ 9, 13 BeurkG: Dazu Basty, Der Bauträgervertrag, 7. Aufl., Rdn. 155; zu allem auch Beck´sches Notarhandbuch, 5. Aufl., G Rdn. 182 ff.).
Wird diese Bestimmung nicht eingehalten, ist der Bauträgervertrag nichtig, da die Baubeschreibung insbes. nicht als Bestandsverzeichnis i.S. des § 14 BeurkG angesehen werden kann (Basty, a.a.O., Rdn. 155 m.w.N.).

III.
– Verweistechniken –

Die dem Notar nach §§ 9, 13, 13 a, 14 BeurkG zur Verfügung stehenden Verfahrensweisen bei der Beurkundung sind insbes.:

- Die Aufnahme der Erklärung in die Niederschrift (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BeurkG);
- die Aufnahme der Erklärung teils in die Niederschrift und teils in die Anlage (§ 9 Abs. 1 Satz 2 BeurkG);
- die Aufnahme von Bilanzenverzeichnissen durch Verwei-

ENSENBACH
Rechtsanwälte
Bremerhaven • Hamburg • Berlin • Hennigsdorf

Dr. H.-P. Ensenbach
Geschäftsleitender Partner der
ENSENBACH Rechtsanwälte

Bussestraße 15a/Geesteufer
27570 Bremerhaven
Tel. 04 71/9 46 94-0
Fax 04 71/41 16 02
bremerhaven@dr-ensenbach.de

Am Sandtorkai 39
20457 Hamburg
Tel. 040/41 91 93-0
Fax 040/41 91 93-22
hamburg@dr-ensenbach.de

Charlottenstraße 65
10117 Berlin
Tel. 030/2 36 34 05-0
Fax 030/2 36 34 05-22
berlin@dr-ensenbach.de

Neuendorfstraße 20a
16761 Hennigsdorf
Tel. 030/2 36 34 05-0
Fax 030/2 36 34 05-22
hennigsdorf@dr-ensenbach.de

- Grundstücksrecht
- Wohn- und Gewerberaummietrecht
- Erbbaurecht
- Bauträgervertragsrecht
- Sozial- und Spezialimmobilien

In Kooperation mit:
Hofmann & Kollegen
Rechtsanwälte, Steuerberater
Monschauer Straße 12
40549 Düsseldorf
Tel. 02 11/59 85 14 09
Fax 02 11/59 82 95 01

SofortConsult täglich 6.00 – 22.00 Uhr, Telefon 040/41 91 93 - 20

sung nach § 14 Abs. 1 Satz 1/2 BeurkG;

- die Aufnahme eines Teils der Erklärungen durch Verweisung auf eine andere notarielle Niederschrift (§ 13 a BeurkG).

Die Urkunde selbst muss als Niederschrift verlesen werden. Die Pflicht zum Verlesen gilt auch für alle Niederschriften, die nach § 9 Abs. 1 Satz 2 BeurkG Anlage werden. In der Niederschrift muss auf die Anlage verwiesen werden, das Schriftstück muss vorgelesen, genehmigt und beigefügt werden. Nur bei Karten, Zeichnungen und Plänen reicht es aus, wenn diese vorgelegt, erörtert und genehmigt werden (Beck´sches Notarhandbuch, 5. Aufl., G Rdn. 192).

Nur bei der Verweisung auf eine andere notarielle Niederschrift nach § 13 a BeurkG muss die andere Niederschrift, auf die verwiesen wird, nicht verlesen werden. Es reicht aus, wenn der Verweis beurkundet ist. Die Beteiligten sollen erklären, dass sie Kenntnis von der anderen Urkunde haben und auf das Verlesen verzichten (Beck´sches Notarhandbuch, a.a.O., G Rdn. 195).

Die Verweisung nach § 14 BeurkG ermöglicht eine erleichterte Verweisung auf Bilanzen, Inventare, Nachlassverzeichnisse oder sonstige Bestandsverzeichnisse (hierzu Beck´sches Notarhandbuch, a.a.O., G Rdn. 198).

Ein „Bestand“ ist allerdings nicht das Verzeichnis über erst noch zu beschaffende oder herzustellende Gegenstände, hier z.B. der Bauleistung des Bauträgers in einer Baubeschreibungsurkunde. Auf künftige Leistungen ist § 14 BeurkG nicht anwendbar (Beck´sches Notarhandbuch, a.a.O., G Rdn. 200). Das Verlesen einer textlich der Kaufvertragsurkunde beigefügten Baubeschreibung ist damit nicht verzichtbar.
Der Verweis ohne Verlesen ist für solche Anlagen nur möglich, wenn die Baubeschreibung selbständig beurkundet wurde und damit auf eine andere notarielle Niederschrift verwiesen werden kann/konnte.

IV.
– Folge bei Kurz –

Unerkannt hat die Projektierung, wenn immer in der gleichen Weise vorgegangen wurde, keine vertragliche Bindung zu Erwerbern. Sollten Vormerkungsrechte im Grundbuch eingetragen worden sein, würden diese richtigerweise keinen schuldrechtlichen Erwerbsanspruch gem. § 883 Abs. 1 BGB sichern können. Für schon geschlossene Verträge kommt realistisch (nur) die Neubeurkundung in Betracht.

Beim o.g. 3. Käufer können die Anforderungen an die Verweistechnik, nachdem die Situation erkannt wurde, sogleich bei der eigentlichen Beurkundung beachtet werden.

Der Sachverhalt zeigt zugleich, wie gravierend und unumkehrbar die Folgen sind, wenn die Beteiligten, manchmal auch einverständlich mit dem Notar, bei der Beurkundung im Gesetz nicht vorgesehene Vereinfachungen suchen. Etwa in der Art, der Text einer Anlage müsse nicht verlesen werden, weil daran ohnehin nichts änderbar sei, die Beteiligten vom Inhalt wüssten oder sie sich gegenseitig einfach nur gut kennen.

Von: Dr. H.-P. Ensenbach, Rechtsanwalt und Notar, ENSENBACH Rechtsanwälte, Büro Bremerhaven – Tel. 0471/94694-0
www.ensenbach-rechtsanwaelte.de

Die Immobilienbörse ist für Sie immer nah!

unabhängig
sachkundig
RDM geprüft

ImmoBörse
Immobilienbörse Bremerhaven e.V.

Das größte Immobilien-Angebot im Elbe-Weser Raum finden Sie im ImmoShop und bei den Mitgliedern der Börse!

Bgm.-Smidt-Straße 126
27568 Bremerhaven
Telefon (04 71) 41 71 25
Fax (04 71) 41 71 24

info@immoboerse-bremerhaven.de
www.immoboerse-bremerhaven.de

Öffnungszeiten:
Montag bis Donnerstag
von 15.00 bis 18.00 Uhr

Brune Immobilien

Langener Landstraße 267
27578 Bremerhaven
Telefon (04 71) 981 27 81
Telefax (04 71) 981 27 83
info@brune-immobilien.de
www.brune-immobilien.de

Inhaber
Thorsten Brune

Langener Landstraße 267
27578 Bremerhaven
Telefon (04 71) 981 27 81
Telefax (04 71) 981 27 83
elke.nieland@brune-immobilien.de
www.brune-immobilien.de

Beraterin
Elke Nieland

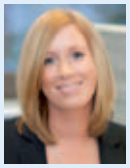
Langener Landstraße 267
27578 Bremerhaven
Telefon (04 71) 981 27 81
Telefax (04 71) 981 27 83
tobias.donner@brune-immobilien.de
www.brune-immobilien.de

Berater
Tobias Donner

TRÄNKNER Immobilien GmbH

Bgm.-Smidt-Straße 31
27568 Bremerhaven
Telefon (04 71) 9 44 00-13
Telefax (04 71) 4 27 37
thaden@traenkner-immobilien.de
www.traenkner-immobilien.de

Dipl.-Kaufmann
Jörg Thaden



Bgm.-Smidt-Straße 31
27568 Bremerhaven
Telefon (04 71) 9 44 00-17
Telefax (04 71) 4 27 37
schmidt@traenkner-immobilien.de
www.traenkner-immobilien.de

Immobilienkauffrau
Cathrin Schmidt

Bgm.-Smidt-Straße 31
27568 Bremerhaven
Telefon (04 71) 9 44 00-16
Telefax (04 71) 4 27 37
lachowicz@traenkner-immobilien.de
www.traenkner-immobilien.de

Immobilienkaufmann
Lukasz Lachowicz

RAT-Immobilien

Alsumer Straße 1
27632 Dorum
Telefon (0 47 42) 9 21 00
Telefax (0 47 42) 9 21 01
w.brogsitter@rat-immobilien.de
www.rat-immobilien.de

Inhaber
Walter M. Brogsitter

Alsumer Straße 1
27632 Dorum
Telefon (0 47 42) 9 21 00
Telefax (0 47 42) 9 21 01
p.brogsitter@rat-immobilien.de
www.rat-immobilien.de

Beraterin
Petra Brogsitter

Eduard Rosenberg KG

Wiener Straße 6
27568 Bremerhaven
Telefon (04 71) 300 46 12
Telefax (04 71) 300 46 10
info@rosenberg-gruppe.de

Inhaber
Andreas Rosenberg

Immobilien-Rosenberg.de
Georgstraße 6
27570 Bremerhaven
Telefon (04 71) 300 46 26
Telefax (04 71) 300 46 10
info@Immobilien-Rosenberg.de
www.Immobilien-Rosenberg.de

Dipl.-Betriebswirt
Thorsten Homburg

Runge Immobilien

Kirchwistedter Straße 12
27616 Appeln
Telefon (0 47 47) 93 10 96
Telefax (0 47 47) 93 10 98
immo-runge@t-online.de
www.immo-runge.de

Inhaber
Siegfried Runge

Immobörse Bremerhaven

Bgm.-Smidt-Straße 126
27568 Bremerhaven
Telefon (04 71) 41 71 25
Telefax (04 71) 41 71 24
info@immoboerse-bremerhaven.de
www.immoboerse-bremerhaven.de

Beraterin
Anke Müller

IMMOBÖRSE BREMERHAVEN

überreicht durch:

RDM
RING DEUTSCHER MAKLER

www.ImmoBoerse-Bremerhaven.de

www.druckhaus-wuest.de