

Bericht und Antrag

des Rechtsausschusses (6. Ausschuß)

zu dem vom Bundesrat eingebrachten Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und andere Gesetze — Drucksache 7/63 —

A. Zielsetzung

Das Bürgerliche Gesetzbuch schreibt in seinem § 313 Satz 1 nach herrschender Auffassung den Beurkundungszwang nur für die Verpflichtung zur Grundstücksveräußerung vor, nicht dagegen auch für die Verpflichtung zum Grundstückserwerb. Es wird deshalb nur der Grundstückseigentümer vor übereilten und unüberlegten Äußerungen geschützt. Die gleiche Rechtslage besteht auch beim Erbbaurecht und Wohnungseigentum. Im Grundstücksverkehr werden deshalb vielfach Erwerbsinteressenten einseitig durch formlose, privatschriftliche Erwerbsverpflichtungen gebunden, ohne daß die künftigen Veräußerer selbst irgendwelche Verpflichtungen eingehen.

B. Lösung

Der Rechtsausschuß empfiehlt einstimmig die unveränderte Annahme des Gesetzentwurfs.

- a) Der Beurkundungszwang soll auf die Verpflichtung zum Erwerb eines Grundstücks, eines Erbbaurechts und eines Wohnungseigentums ausgedehnt werden.
- b) Die durch eine zusätzliche Beurkundung entstandene Kostenmehrbelastung soll ermäßigt werden.
- c) Nicht im Zusammenhang mit diesen Änderungen stehend soll ferner Artikel 147 Abs. 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch gestrichen werden, da diese Bestimmung nach Erlaß des Gesetzes zur Änderung des Rechtspflegergesetzes, des Beurkundungsgesetzes und zur Um-

wandlung des Offenbarungseides in eine eidesstattliche Versicherung vom 27. Juni 1970 hinfällig geworden ist.

C. Alternativen

Im Ausschuß wurde noch erörtert, ob vorgeschrieben werden sollte, daß die Beurkundung von einem deutschen Notar vorgenommen werden müsse.

D. Kosten

keine

A. Bericht der Abgeordneten Dr. Schmude und Dr. Hauser (Sasbach)

I.

Der Gesetzentwurf wurde vom Deutschen Bundestag in seiner 15. Sitzung am 16. Februar 1973 an den Rechtsausschuß federführend und den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau mitberatend überwiesen.

Der Rechtsausschuß hat die Vorlage in seiner 3. und 4. Sitzung am 21. Februar und 14. März 1973 beraten.

Er empfiehlt in Übereinstimmung mit dem mitberatenden Ausschuß eine unveränderte Annahme des Gesetzentwurfs mit der Maßgabe, daß der Gesetzentwurf am 1. Juli 1973 in Kraft treten solle.

II.

Allgemeines

§ 313 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) sieht in seiner jetzt geltenden Fassung vor, daß die Verpflichtung zur Übertragung von Grundstückseigentum der notariellen Beurkundung bedarf. Dagegen werden nach dem Wortlaut des § 313 BGB Verpflichtungsgeschäfte zum Grundstückserwerb vom Beurkundungszwang nicht erfaßt.

Schon das Reichsgericht hat in ständiger Rechtsprechung entschieden, daß nach dem klaren Wortlaut des § 313 BGB nur die Veräußerungsverpflichtung notariell beurkundet werden müsse. Dies ist auch heute weithin noch die herrschende Auffassung in Rechtsprechung und Schrifttum. In neuerer Zeit

hat sich lediglich das Oberlandesgericht Stuttgart (Neue Juristische Wochenschrift, 1970, S. 566 ff.) auf den Standpunkt gestellt, daß auch bloße Erwerbsverpflichtungen bzw. Kaufanwärtverträge nach § 313 Satz 1 BGB der notariellen Beurkundung bedürften. Das Oberlandesgericht Hamm (Der Betrieb, 1971, S. 375) hat sich dann dieser Auffassung angeschlossen. Diese abweichende Rechtsmeinung wird sich jedoch voraussichtlich nicht durchsetzen.

Die geltende einseitige Regelung des § 313 Satz 1 BGB ist unbefriedigend, weil sie nur den Schutz des Grundstücksveräußerers vor übereilten und unüberlegten Veräußerungen bezweckt. Es hat sich inzwischen ergeben, daß ein solcher Schutz durch notarielle Beurkundung auch für den Grundstückserwerber erforderlich ist. Die geltende Rechtslage haben zahlreiche Wohnungsbauunternehmen und Grundstückseigentümer dazu ausgenützt, einseitig für Erwerbsinteressenten an Grundstücken und Eigentumswohnungen Erwerbsverpflichtungen durch einfache schriftliche Erklärung zu begründen, ohne selbst irgendeine Verpflichtung einzugehen. Zumeist mußten sich die Erwerbsinteressenten noch zu Vertragsstrafen, „Bearbeitungsgebühren“ oder zur Zahlung von pauschalierten Schadensersatzbeträgen für den Fall der Nichterfüllung verpflichten. Mit Recht wurde an einer solchen Veräußerungspraxis im Grundstücksverkehr im Fachschrifttum sowie in der Tages- und Wirtschaftspresse zunehmend Kritik geübt. Aus diesen Gründen hält es der Rechtsausschuß einmütig für geboten, den notariellen Beurkundungszwang auch auf Erwerbsverpflichtungsgeschäfte zu erstrecken.

III.**Zu den einzelnen Vorschriften.****Zu Artikel 1**

Durch die Einfügung der Worte „oder zu erwerben“ in die geltende Fassung des § 313 Satz 1 BGB wird die notarielle Beurkundung künftig auch für Erwerbsgeschäfte vorgeschrieben. Durch eine solche Erweiterung der Beurkundungspflicht erhält der künftige Erwerber den gleichen Schutz, den bisher nur der Veräußerer hatte. Wenn die Beurkundungspflicht nicht beachtet wird, so ist nach § 125 Satz 1 BGB eine eingegangene Erwerbsverpflichtung nichtig. Auch etwaige Sanktionen zuungunsten des Erwerbsinteressenten (z. B. Vertragsstrafen) können dann keine Geltung haben. Der Ausschuß erörtert noch den Fall, daß sich jemand gegenüber einem anderen verpflichtet, in der Zwangsversteigerung ein Grundstück zu erwerben. Hierbei kam der Ausschuß zu der Auffassung, daß der Beurkundungszwang nach dem Wortlaut und dem Zweck des neu gefaßten § 313 Satz 1 BGB auch für diese Verpflichtung gelte, da die Warn- und Schutzfunktion der Beurkundung auch hier Bedeutung habe.

Zu Artikel 2 und Artikel 3

Für den Erwerb eines Erbbaurechts und von Wohnungseigentum gelten die gleichen Gründe. Durch Ergänzungen des § 11 Abs. 2 der Verordnung über das Erbbaurecht und des § 4 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes wird deshalb auch für derartige Erwerbsverpflichtungen der Beurkundungszwang erweitert.

Bonn, den 15. März 1973

Dr. Schmude **Dr. Hauser (Sasbach)**
Berichterstatler

Zu Artikel 4

Die Einbeziehung der einseitigen Erwerbsverpflichtung in den Beurkundungszwang hätte im Endergebnis eine Verdoppelung der an den Notar zu entrichtende Gebühr zur Folge, weil für die Beurkundung von zwei Verträgen nach der Kostenordnung jeweils eine doppelte Gebühr zu erheben ist. Die im Entwurf vorgesehene Kostenregelung führt im Endergebnis nur zu einer 50%igen Gebührenerhöhung. Diese Kostenregelung erscheint eine für die Beteiligten zumutbare, vertretbare Lösung, bei der sowohl die Zielrichtung des Gesetzentwurfs als auch die Mehrarbeit des Notars berücksichtigt wird.

Zu Artikel 5

Beim Erlass des Gesetzes zur Änderung des Rechtspflegergesetzes, des Beurkundungsgesetzes und zur Umwandlung des Offenbarungseides in eine eidesstattliche Versicherung vom 27. Juni 1970 (BGBl. I S. 911) wurde übersehen, daß Artikel 147 Abs. 2 EGBGB zu streichen ist. Diese notwendige Bereinigung wird deshalb bei Gelegenheit der vorliegenden Gesetzesänderung vorgenommen.

Zu Artikel 6

Die Vorschrift enthält die übliche Berlin-Klausel.

Zu Artikel 7

Die Vorschrift regelt den Zeitpunkt des Inkrafttretens. Als Tag des Inkrafttretens wird der 1. Juli 1973 vorgeschlagen, um eine angemessene Anpassungsfrist einzuräumen.

B. Antrag des Ausschusses

Der Bundestag wolle beschließen,

den Gesetzentwurf — Drucksache 7/63 — mit der Maßgabe, daß

1. in Artikel 4 die Worte „das Gesetz zur Änderung des Rechtspflegergesetzes, des Beurkundungsgesetzes und zur Umwandlung des Offenbarungseides in eine eidesstattliche Versicherung vom 27. Juli 1970 (Bundesgesetzbl. I S. 911)“ durch die Worte „das Gesetz zur Änderung der Bundesrechtsanwaltsordnung, der Bundesgebührenordnung für Rechtsanwälte und anderer Vorschriften vom 24. Oktober 1972 (Bundesgesetzbl. I S. 2013)“ ersetzt werden,
2. Artikel 7 folgende Fassung erhält:

„Artikel 7

Dieses Gesetz tritt am 1. Juli 1973 in Kraft.“,

im übrigen unverändert nach der Vorlage anzunehmen.

Bonn, den 15. März 1973

Der Rechtsausschuß

Dr. Lenz (Bergstraße)

Vorsitzender

Dr. Schmude

Dr. Hauser (Sasbach)

Berichterstatter