

Antwort
der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage der Fraktionen der SPD und FDP
– Drucksache 8/3154 –

Veränderte Anforderungen der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs an die
notarielle Beurkundung von Grundstücksverträgen

Der Bundesminister der Justiz hat mit Schreiben von 10. September 1979 die vorgenannte Kleine Anfrage wie folgt beantwortet:

1. Welchen rechtlichen Schutz genießen die Erwerber von Eigentumswohnungen und Eigenheimen vor einem Verlust der Rechte, die ihnen auf Grund notariell beurkundeter, jedoch infolge der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs notleidend gewordener Verträge zustehen?

Rechtsgeschäfte, die der durch Gesetz vorgeschriebenen Form ermangeln, sind nichtig (§ 125 Satz 1 BGB). Verträge, die der bisherigen Beurkundungsübung, nicht aber den nunmehr aufgestellten Beurkundungserfordernissen entsprechen, werden vom Bundesgerichtshof offenbar auch dann für formnichtig erachtet, wenn sie vor dem Bekanntwerden der neuen Rechtsprechung geschlossen worden sind.

Die Möglichkeiten einer Vertragspartei, an einem nach dieser Rechtsprechung formnichtigen Vertrag festzuhalten, sind im geltenden Recht begrenzt:

- Ein nicht formgerecht geschlossener Grundstücksveräußerungsvertrag wird seinem ganzen Inhalt nach gültig, wenn die Auflassung und die Eintragung in das Grundbuch erfolgen (§ 313 Satz 2 BGB). Dies gilt entsprechend auch für Wohnungseigentum und Erbbaurechte.
- Die Vertragsparteien können für den Fall, daß der notleidend gewordene Vertrag nicht auf diese Weise geheilt oder seine Heilung nicht zu erwarten ist, übereinstimmend an

dem Vertrag festhalten und das nach der neuen Rechtsprechung fehlende Formerfordernis nachholen. Mit der Nachbeurkundung wird der Vertrag wirksam; eine rückwirkende Heilung findet nicht statt. Im Hinblick auf die am 1. Januar 1979 in Kraft getretene Änderung des Grunderwerbsteuerrechts dürfte es sich allerdings empfehlen, vor einer Nachbeurkundung deren steuerliche Konsequenzen im Einzelfall zu prüfen. Außerdem dürfte auf die durch eine Nachbeurkundung neu entstehende Beurkundungsgebühr Bedacht zu nehmen sein.

- Will nur eine Vertragspartei an dem notleidend gewordenen Vertrag festhalten, kann die Berufung der anderen Partei auf den Formmangel im Einzelfall gegen Treu und Glauben verstoßen (§ 242 BGB). Allerdings hat der Bundesgerichtshof an das Vorliegen eines Rechtsmißbrauchs strenge Anforderungen gestellt. Diese lassen es zweifelhaft erscheinen, ob die an einem notleidenden Vertrag festhaltende Partei sich gegenüber einem lösungswilligen Partner in der Mehrzahl der Fälle von der Rechtsprechung berechtigterweise Hilfe erhoffen kann.

2. Welche Maßnahmen hält die Bundesregierung für erforderlich, um die betroffenen Käufer von Eigenheimen und Eigentumswohnungen in ihrem Vertrauen auf die Ordnungsmäßigkeit des in ihren Fällen beobachteten notariellen Beurkundungsverfahrens zu schützen und vor wirtschaftlichen Nachteilen und sozial nicht tragbaren Konsequenzen aus der veränderten Rechtsprechung zu bewahren?

Die Bundesregierung teilt die Auffassung, daß das Vertrauen der Vertragsparteien in die Bestandskraft von Verträgen, die zwar der bisherigen Beurkundungspraxis, nicht aber den durch die neue Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs aufgestellten Beurkundungserfordernissen entsprechen, schutzwürdig ist. Sie hält deshalb gesetzgeberische Maßnahmen für angezeigt, um den Parteien solcher unvorhersehbar notleidend gewordenen Verträge zu helfen.

Nach den bisherigen Überlegungen soll es den Parteien eines vor dem Inkrafttreten einer Neuregelung notariell beurkundeten Vertrags grundsätzlich versagt werden, sich deshalb auf die Formnichtigkeit dieses Vertrags zu berufen, weil ein in der notariellen Niederschrift in Bezug genommenes Schriftstück nicht vorgelesen oder nicht erörtert und genehmigt oder der Niederschrift nicht beigelegt worden ist, dessen förmliche Einbeziehung in die Niederschrift (§ 9 Abs. 2 S. 2 BeurkG) nach der bisherigen Rechtspraxis nicht geboten war. Ausnahmen sollen – auch von Verfassungs wegen – dann gelten, wenn eine rechtskräftige gerichtliche Entscheidung entgegensteht oder gerade der Formmangel für das Zustandekommen des Vertrags ursächlich geworden ist.

In Fachkreisen wird darüber hinaus eine Novellierung des Beurkundungsgesetzes mit dem Ziel diskutiert, die Verweisung auf andere öffentliche Urkunden in notariellen Niederschriften gegenüber den nunmehr vom Bundesgerichtshof aufgestellten

Anforderungen zu erleichtern. Diese Vorschläge bedürfen eingehender Prüfung. Die Bundesregierung hält die von ihr angestrebte Heilung überraschend notleidend gewordener Verträge im Interesse des Vertrauensschutzes der Betroffenen insoweit für vordringlich.

3. Welche Schritte hat die Bundesregierung bisher unternommen, um die von ihr für erforderlich gehaltenen Maßnahmen vorzubereiten?

Die Bundesregierung hat unverzüglich nach Bekanntwerden der zitierten Entscheidungen des Bundesgerichtshofs mit der Bundesnotarkammer sowie mit anderen Vertretern der Beurkundungspraxis eingehende Gespräche über die rechtliche und praktische Tragweite der neuen Rechtsprechung und die Möglichkeiten einer Heilung der durch sie notleidend gewordenen Verträge geführt. Unter Einbeziehung der so gewonnenen Erkenntnisse sind im Bundesministerium der Justiz Lösungen erarbeitet worden, um die Parteien notariell beurkundeter Verträge, die der bisherigen Beurkundungsübung entsprachen, den vom Bundesgerichtshof geänderten Beurkundungsanforderungen aber nicht genügen, vor Nachteilen zu bewahren. Der Bundesminister der Justiz hat das vorläufige Ergebnis seiner Überlegungen den Landesjustizverwaltungen sowie den interessierten Körperschaften und Verbänden zugeleitet und sie gleichzeitig für die zweite Septemberwoche zu Erörterungen der anstehenden Fragen eingeladen.

4. Was hat die Bundesregierung unternommen, um der eingetretenen Verunsicherung insbesondere unter den betroffenen Käufern von Eigenheimen und Eigentumswohnungen entgegenzuwirken und Bauträger sowie andere Verkäufer von Grundeigentum davon abzuhalten, sich mißbräuchlich auf die angebliche Nichtigkeit notariell beurkundeter Verträge zu berufen?

Der Bundesminister der Justiz hat zu der durch die zitierten Entscheidungen des Bundesgerichtshofs geschaffenen Rechtslage mehrfach öffentlich Stellung genommen und dabei die Bereitschaft der Bundesregierung bekundet, den Parteien der infolge der neuen Rechtsprechung notleidend gewordenen Verträge durch gesetzgeberische Maßnahmen zu helfen. Gleichzeitig hat der Bundesminister der Justiz die betroffenen Vertragsparteien unter Hinweis auf die in Erwägung gezogenen gesetzgeberischen Schritte davor gewarnt, sich unter Berufung auf eine aus der neuen Rechtsprechung herzuleitende Formnichtigkeit von früheren Verträgen einseitig zu lösen. Prozesse um die Formwirksamkeit notleidend gewordener Verträge würden unnötige Kosten verursachen und das Renommee beteiligter Bauträger unter Umständen empfindlich beeinträchtigen.

5. Wie sollten sich nach Ansicht der Bundesregierung betroffene Käufer gegenüber Forderungen verhalten, die ihre Vertragspartner im Hinblick auf die veränderte Rechtsprechung aus der angeblichen Nichtigkeit eines notariell beurkundeten Kaufvertrags herleiten?

Die Bundesregierung ist im Interesse der Rechtssicherheit um eine schnelle Heilungsregelung für die durch die zitierten Entscheidungen des Bundesgerichtshofs notleidend gewordenen Verträge bemüht. Vertragsparteien, die zwischenzeitlich von ihrem Vertragspartner – in Ausnutzung der angeblichen Formnichtigkeit des notleidend gewordenen Vertrags – auf Räumung, Gewährleistungsverzicht oder „Kaufpreis-Nachschläge“ in Anspruch genommen werden, sollten solchen Forderungen nicht nachgeben, sondern sich rechtskundigen Beistands versichern.

Soweit es zu einem Prozeß kommt, dürfte es sich für die an dem notleidend gewordenen Vertrag festhaltende Partei empfehlen, alle prozessualen Möglichkeiten auszuschöpfen, um eine gegen sie gerichtete rechtskräftige Entscheidung zu vermeiden; sie erhält sich damit die Möglichkeit einer nachträglichen gesetzlichen Heilung des Formmangels, die von Verfassungs wegen wahrscheinlich auf nicht-rechtskräftig entschiedene Fälle beschränkt werden muß. Die Bundesregierung ist zuversichtlich, daß die Gerichte solchen Bemühungen der betroffenen Vertragspartei im Hinblick auf deren schutzwürdiges Interesse an dem Rechtsbestand ihres erst durch die neue Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs notleidend gewordenen Vertrags Verständnis entgegenbringen werden.