

Auszug aus der Stellungnahme vom 17.04.2000

### **Entwurf eines Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz)**

....

Im Hinblick auf die in der Vergangenheit mit dem § 570 b BGB gewonnenen Erfahrungen regt der Deutsche Notarverein eine Änderung des § 577 Abs. 3 des Entwurfs dahingehend an, dass für die Ausübung des Vorkaufsrechts die notarielle Beurkundung der Willenserklärung für notwendig erklärt wird.

Die in § 505 Abs. 1 Satz 2 BGB geregelte Formfreiheit bei der Ausübung des Vorkaufsrechts erklärt sich dadurch, dass die vertragliche Begründung von solchen Vorkaufsrechten, die sich auf Immobilien beziehen, der notariellen Beurkundung bedürfen, vgl. nur Palandt, 59. Auflage, § 504 Rdn. 1. Dem Vorkaufsberechtigten wird also bei der Beurkundung des Vorkaufsrechts dessen Bedeutung und vor allem die Konsequenzen von dessen Ausübung vor Augen geführt. Die bisherige Praxis hat gezeigt, dass vielen Mietern, die eine den Anforderungen des § 570 b Abs. 2 BGB entsprechende Mitteilung erhalten, die Bedeutung dieses Rechts und vor allen Dingen die Konsequenzen der Ausübung dieses Rechts nicht bekannt war. Da der Mieter, sollte das Vorkaufsrecht bestehen, mit der Ausübung dieses Rechts nichts anderes als einen Kaufvertrag mit dem Vermieter begründet, treffen auf dieses Rechtsgeschäft all die Gründe zu, die dem Erfordernis der notariellen Beurkundung gemäß § 313 BGB zugrunde liegen.

Die in der Begründung des Entwurfs angeführte Überlegung, dass die Schriftform ausreiche, um den Mieter vor übereilten und unüberlegten Entscheidungen zu schützen, vgl. S. 154, wird den bisher gewonnenen Erfahrungen nicht gerecht. Immobilienkaufverträge sind für Laien in all ihren Einzelheiten regelmäßig nicht ohne zusätzliche Erläuterungen verständlich. Häufig setzen sich die Mieter deshalb mit dem Notar in Verbindung, der den in Rede stehenden Kaufvertrag zwischen dem Vermieter und dem Dritten beurkundet hat. Die Häufigkeit dieser erbetenen Beratung zeigt, dass die generelle Einführung der notariellen Beurkundung für die Ausübung des Vorkaufsrechts geboten ist. Gerade die in der Entwurfsbegründung angesprochene und notwendige Warnung vor übereilten Schritten, hat den Gesetzgeber dazu bewogen, bei dem Erwerb von Immobilien die notarielle Beurkundung als Erfordernis für die Rechtswirksamkeit des Rechtsgeschäfts vorzusehen. Schließlich wird die auch § 313 BGB zugrundeliegende Beweisfunktion der notariellen Urkunde am besten und am sichersten der Problematik des Beweises der Ausübung des Vorkaufsrechts gerecht.

Nicht zuletzt aus Gründen der Systematik des bürgerlichen Gesetzbuches ist daher die notarielle Beurkundung für die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts vorzusehen, da im Gegensatz zum vertraglichen Verkaufsrechts bei der Begründung dieses Rechts infolge der gesetzlichen Entstehung eine notarielle Beratung fehlt.