

AG Anwaltsnotariat

Neues im Notariat

Frühjahr 2002, Herbst 2002

Mit Lust hatte sich die Arbeitsgemeinschaft Anwaltsnotariat am 15. und 16. März 2002 nach Kassel begeben, um dort in angenehmer Weise ihre traditionelle Veranstaltungsreihe „Neues im Notariat“ fortzusetzen. Inzwischen gibt es einen „harten Kern“ von Kolleginnen und Kollegen, welcher regelmäßig den Veranstaltungen beiwohnt. Es zeigt sich auch in diesem Falle, dass ein beherzter Anfang, der sodann in kontinuierliche Übung ausartet, reichen Gewinn verschafft, hier: an Mehrung der Sachkenntnis und, genauso wichtig, an kommunikativer Freude mit Kolleginnen und Kollegen. Nachahmenswert!

Die Schuldrechtsmodernisierung und ihre Folgen sind keineswegs schon voll verarbeitet. Aus diesem Grund hatte die Arbeitsgemeinschaft das Thema nach dem Herbst 2001 abermals auf die Agenda gesetzt. Rechtsanwalt und Notar *Dr. Markus Jakoby*, Berlin sprach unter dem Leitsatz „*Schuldrecht für Notare*“ über erste Erfahrungen mit dem Gesetzestext. Mit Blick auf die Neufassung des § 286 Abs. 2 Nr. 2 BGB erörterte der Referent die notarielle Fälligkeitsmitteilung und gab hierzu Formulierungshilfen. Zur Vermeidung des Verzugseintritts sollte bei gleichzeitig „großzügig“ zu bemessender Frist auf den Zahlungseingang abgestellt werden. Im Rahmen des Bauträgervertrags und seiner Systematik muss man sorgfältig auf den Einbau der Regelungen der neuen Bauabzugssteuer achten. Auch hierzu gab es Formulierungsvorschläge. Einer eingehenderen Analyse unterzog der Referent auch die neuen Verjährungsfristen, zu denen eben in § 196 BGB bestimmter Normierung bereist wieder Abänderungsvorschläge diskutiert werden. Ein weiteres Kapitel des Vortrages zum Schuldrecht galt den Änderungen des Gewährleistungsrechts mit Bezug auf den Verkauf fertiggestellter Hausgrundstücke / WEG-Einheiten in Sanierungsobjekten. Den Abschluss seines instruktiven Überblicks setzte der Referent mit einer Betrachtung der Zulässigkeit von Zwangsvollstreckungsunterwerfungsklauseln in Bauträgerkaufverträgen.

Im erstmals pointierten Veranstaltungsteil „*Neue Entwicklungen*“ gab Rechtsanwalt und *Notar Dr. Wolfgang Heeb*, Stuttgart ein juristisches Update zur Mietrechtsreform. Kenntnisse dieses Reformwerks sind für den Notar unerlässlich, denn für die Erwerber eines Gebäudegrundstücks oder einer Eigentumswohnung ist es entscheidend, ob und ggf. zu welchen Bedingungen der Kaufgegenstand vermietet ist. Das Mietrecht ist grundlegend geändert und neu geordnet. Deshalb müssen zunächst einmal alle Vertragsmuster überarbeitet werden. Inhaltlich bleibt es dabei, dass der Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ eine Belehrung der Beteiligten erfordert. Der Notar muss wissen, mit welcher Absicht der Grundstückserwerber kauft, z.B. will er nur Kapital anlegen oder den Kaufgegenstand ganz oder teilweise selbst nutzen. Will der Erwerber selbst nutzen, reicht die bloße Mitteilung des Verkäufers, das Mietverhältnis sei gekündigt, für eine sachgerechte Arbeit des Notars nicht aus. Er muss vielmehr die Vertragsparteien über die Schwierigkeiten, eine Wohnraumkündigung erfolgreich durchzusetzen, belehren, damit Fehlvorstellungen der Beteiligten ausgeräumt werden. Probleme kann es je nach Fallgestaltung auch bei dem Erwerb gewerblichen Mietraums geben. Der Referent behandelte sodann Fragen der Mietsicherheiten und der Begründung an Wohnungseigentum an vermietetet Wohnräumen und ging abschließend ebenfalls auf die Konsequenzen der Bauabzugssteuer für die notarielle Vertragsgestaltung ein unter dem Stichwort „*Der Vermieter als Treuhänder des Finanzamts*“. Es gelang Dr. Wolfgang Heeb vorzüglich zu zeigen, wie sehr die Kenntnis von Rechtsfragen, die „eigentlich“ nicht zum Kernbereich des notariellen Repertoires gehören, dennoch für die kompetente und sachgerechte Arbeit der Notarinnen und Notare bedeutsam ist.

In einem kleinen Exkurs wies Rechtsanwalt und Notar *Paul Müller-Kemler*, Hannover auf neue Entwicklung im Branntweinmonopolrecht hin, die bei der Beurkundung von Verträgen im ländlicheren Raum, bei denen Brennrechte eine Rolle spielen, zu beachten sind.

Dann aber befasste sich Rechtsanwalt und Notar *Hanns-William Mülsch*, Berlin mit „*Problemen des Gesellschaftsrechts und Umwandlungsrechts*“. Der Referent gab zunächst einen Überblick über die wichtigsten Gesetzesänderungen und Entwürfe, wie etwa das Gesetz zur Namensaktie, das Gesetz zur Anpassung von Formvorschriften des

Privatrechts an den modernen Rechtsgeschäftsverkehr, das Gesetz zur Anpassung bilanzrechtlicher Bestimmungen, das Wertpapiererwerbs- und -übernahmegesetz sowie die Verordnung der EG über das Statut der Europäischen Gesellschaft (Societas Europaea). Sodann behandelte er aus dem BGB-Gesellschaftsrecht die Entscheidung des BGH zur Rechts- und Parteifähigkeit dieser Gesellschaft, aus dem GmbH-Recht Entscheidungen des BGH und des OLG Köln zur Formbedürftigkeit der Übertragung von Anteilen sowie die Auswirkungen des neuen Schuldrechts auf die Satzungsgestaltung u.a.m. Aus dem Recht der Aktiengesellschaft wurden das Squeeze out, Fragen der Nachgründungspflicht und weitere Maßnahmen zur Vorbereitung der Hauptversammlung besprochen. Das Referat erläuterte die in den Blick genommenen Entscheidungen sehr genau und gab den Zuhörern viele Gestaltungshinweise.

Die Veranstaltung endete mit einem Vortrag von Vors. Richter am OLG *Dr. Helmut Weingärtner*, Dortmund zum Thema „*Die neue Dienstordnung in der praktischen Anwendung*“. Hier gab es einen kompletten Überblick über das Regelungssystem der Dienstordnung. Besondere Schwerpunkte setzte der Referent zu den Dokumentationen zur Einhaltung von Mitwirkungsverboten, den Generalia der Urkundenrolle sowie des Verwahrungs- und Massenbuchs. Ferner besprach er Probleme der Nebenakten und der Verwahrungsgeschäfte. Der Überblick über das System der Dienstordnung und die vielen praktischen Hinweise gaben den Teilnehmern der Veranstaltung eine treffliche Handhabe für den Umgang mit der neuen Dienstordnung.

Die Herbstveranstaltung der Arbeitsgemeinschaft Anwaltsnotariat, auf die schon jetzt hinzuweisen ist, findet statt am **11. und 12. Oktober 2002 in Hannover**. Themen werden u.a. sein: Kostenordnung und Honorar des Notars, neue Entwicklungen in der notariellen Arbeit einzelner europäischer Länder, wiederum spezielle Fragen des neuen Schuldrechts im Notariat, Probleme des Höferrechts sowie die Vertragsgestaltung für die Lebenspartnerschaft. Den Termin für die Veranstaltung sollte man sich schon jetzt vormerken. Das exakte Programm wird in Kürze versandt werden.

Rechtsanwalt Dr. Peter Hamacher, Berlin