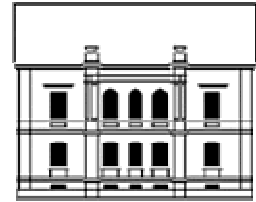


Kanzlei Bayreuth

**RITTGER - FRICKE -
SPECHT
RECHTSANWÄLTE**



Kanzlei Freiberg

Aus Rechtsprechung und Gesetzgebung

Stand: 05.07.2005

Beurkundungspflicht für Baubeschreibungen im Bauträgervertrag

Der Bundesgerichtshof hat unter dem 10.02.2005 zum Aktenzeichen VII ZR 184/04 klargestellt, dass auch eine Baubeschreibung, die Gegenstand des Bauvertrages und damit Vertragsinhalt ist, der Beurkundungspflicht unterliegt. Eine Beurkundungspflicht besteht unabhängig von der Frage, ob und inwieweit der Vertragspartner des Erwerbers, also der Bauträger, die geschuldete Werkleistung zum Zeitpunkt des Abschlusses des notariellen Vertrages tatsächlich ausgeführt hat. Ist nach dieser Vorgabe des Bundesgerichtshofes ein Bauträgervertrag nichtig, ergeben sich hieraus bereicherungsrechtliche Ansprüche des Erwerbers gegenüber derjenigen Bank, die das Bauvorhaben des Bauträgers finanziert. Der Bereicherungsanspruch zielt ab auf die Rückzahlung des Betrages, den der Erwerber an die das Bauvorhaben des Bauträgers finanzierende Bank zahlte, um nach Maßgabe deren Freistellungserklärung lastenfreies Eigentum zu erwerben. Wesentlich ist für die Frage eines solchen bereicherungsrechtlichen Anspruches also, ob im Bauträgervertrag auf die Baubeschreibung dergestalt verwiesen wurde, dass die Baubeschreibung Vertragsinhalt ist und die Baubeschreibung als solche nicht beurkundet wurde, obgleich sie nach dem Urteil des BGH vom 10.02.2005 beurkundungspflichtig ist.