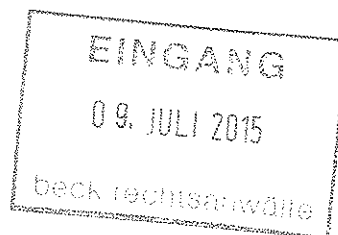


Müller-Schönemann · Tietgen · Rodewoldt · Rechtsanwälte · Notare

Schleswig-Holsteinische Notarkammer
Postfach 20 49

24830 Schleswig



Jürgen Müller-Schönemann
Rechtsanwalt und Notar

Wolfgang G. Tietgen
Rechtsanwalt und Notar
Mediator

Bernd Rodewoldt
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Annkatrien Tietgen
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verkehrsrecht

Dr. Arndt Franke
Rechtsanwalt und Mediator
Fachanwalt für Familienrecht

Jörran Freundl
Rechtsanwalt

Ulzburger Straße 282
22846 Norderstedt
Telefon 040/53 53 80 0
Telefax 040/53 53 80 80
info@mst-norderstedt.de
www.mst-norderstedt.de

Steuernummer
1122315604

23.06.2015 Ro/sb
Notarakte Rodewoldt

D10/2123-15

Notar Rodewoldt
Sachbearb.: Frau Kuhlmann
Tel.: 040/535380-25
Fax: 040/5228069
E-Mail: kuhlmann@mst-norderstedt.de

AZ: 50-05135/15

Beschwerde des Herrn RA Markus Krieger, Hamburg vom 08.05.2015

Sehr geehrte Frau Kollegin Zerres,
sehr geehrte Damen und Herren Kollegen,

zur Beschwerde des Anwaltkollegen Krieger aus Hamburg vom 08.05.2015 äußere ich mich wie folgt:

Zunächst ist zutreffend, dass ich Grundstückskaufverträge zwischen der Fa. Schilling Projekt Gesellschaft mbH und verschiedenen Erwerbern für das "Solardorf Müllerstraße" in Norderstedt beurkundet habe. Zwei dieser Verträge sind der Beschwerde abschriftlich beigelegt.

Mir ist bekannt, dass es bei der Realisierung des Projektes jedenfalls teilweise Probleme gegeben hat bzw. noch gibt. Eine "Abordnung" der Erwerber (drei der Käufer) sind am 04.05.2015 nach vorheriger Terminvereinbarung in meiner Kanzlei gewesen, um mit mir ein Gespräch zu führen.

Die Erwerber haben mir einige technische Probleme geschildert, zu denen ich nichts sagen konnte. Im Vordergrund stand allerdings der Umstand, dass die in der Beschwerdeschrift genannte Dienstbarkeit in die Grundbücher eingetragen worden ist. Ich habe den Beteiligten dazu ausführliche Hinweise und Erläuterungen gegeben, auch zur Frage der Vollmacht und deren Ausübung. Nachdem nun gleichwohl die vorliegende Beschwerde eingereicht ist, dazu nochmals im Einzelnen Folgendes:

1.

Die hier interessierenden Durchführungsvollmachten sind in allen Kaufverträgen in § 11 geregelt, konkret zur Möglichkeit, Rechte in Abt. II der Grundbücher zur Eintragung zu bewilligen und zu beantragen in § 11 Ziff 1.

Was hieran "unüblich" oder "weitreichend" sein soll, erschließt sich mir nicht. Diese Vollmachten sind nicht nur üblich, sie waren gerade in diesem Fall auch notwendig:

Gem. § 1 der Kaufverträge sollten zur Absicherung der Käuferverpflichtungen im Rahmen des Solardorfes und des Energiekonzeptes zu Lasten jedes einzelnen Grundstücks Dienstbarkeiten bzw. Reallasten bestellt und eingetragen werden.

Die Bewilligungen lagen bereits vor (Anlage 2 zu den Kaufverträgen) und sind bei jeder Beurkundung vorgelesen und sehr ausführlich erörtert worden. Die Formulierungen stammten noch aus einem anderen Notariat. Der Unterzeichner hat bei jeder Beurkundung darauf hingewiesen, dass er im Hinblick auf die Reallasten Bedenken in Bezug auf ihre Eintragungsfähigkeit habe. Der Vertreter der Verkäuferin wies darauf hin, dass er dahin informiert sei, dass das vorher tätige Notariat die Formulierung aber mit dem zuständigen Grundbuchrechtspfleger beim Amtsgericht Norderstedt so abgestimmt habe. Der Unterzeichner hat gegenüber den Erwerbern sodann darauf hingewiesen, dass er gleichwohl Beanstandungen des Grundbuchamtes befürchte und dass gerade deshalb in jedem Kaufvertrag eine Vollmacht enthalten sein müsse, um Beanstandungen "zu reparieren". Damit waren alle Erwerber, also die jetzigen Beschwerdeführer, auch einverstanden. Der Unterzeichner hat weiter darauf hingewiesen, dass die Verpflichtungen ggf. Inhalt von Dienstbarkeiten sein könnten, nicht aber von Reallasten. Zu möglichen Dienstbarkeiten hat der Unterzeichner erläutert, dass Dienstbarkeiten nicht zu einem positiven Tun und zu positiven Handlungen verpflichten dürften, dass deshalb eine "negative" Formulierung zu finden sei, die den beabsichtigten Zweck (Photovoltaik auf dem Dach, Anschaffung eines Elektroautos) im Ergebnis sicherstelle. Gerade dafür seien die Vollmachten vorgesehen.

Jeder der Beteiligten war mit dieser Verfahrensweise einverstanden. Alle verstanden, dass zur Absicherung der schuldrechtlich übernommenen Verpflichtungen gegenüber der Stadt Norderstedt Pflichten gem. den vorliegenden und vorgelesenen Dienstbarkeiten bzw. Reallasten jeweils im Grundbuch abzusichern waren, um bei einer späteren Veräußerung auch zukünftige Eigentümer zu binden.

Jeder akzeptierte, dass die Verpflichtungen zur Installation einer Photovoltaikanlage und zur Anschaffung eines Elektroautos gegenüber der Anlage 2 zu den Kaufverträgen ggf. noch neu formuliert werden musste, sollte dies aufgrund von Beanstandungen des Grundbuchamtes erforderlich sein, und schließlich akzeptierte jeder der Käufer, dass die "Reparatur" der Bewilligung lt. Anlage 2 in Vollmacht erfolgen können sollte.

2.

Die Beschwerdeführer bringen vor, Seite 3 unten der Beschwerde, mit Hilfe der Vollmacht seien "die Verträge" geändert worden. Das trifft nicht zu. Geändert wurden die Formulierungen der in Abt. II einzutragenden Belastungen.

3.

Die Beschwerdeführer bringen vor, der Projektierer sei an den Unterzeichner herangetreten und haben diesen aufgefordert, "nicht vereinbarte Belastungen der Grundbücher vorzunehmen". Das ist unzutreffend.

- a) Der Verkäufer ist an den Unterzeichner nicht herangetreten. Vielmehr beanstandete das Grundbuchamt mir gegenüber die Eintragungsanträge betreffend die Reallasten mit Zwischenverfügung. Dies geschah nicht unerwartet, diese Situation war ja gerade mit den Beteiligten und insbesondere auch mit den Käufern bei jeder Beurkundung der Kaufverträge ausführlich besprochen worden und gerade für diese Situation war die "Reparaturvollmacht" vorgesehen.

Der Unterzeichner leitete die Beanstandung über den Verkäufer an die Stadt Norderstedt, die Berechtigte, weiter. Gleichzeitig setzte der Unterzeichner sich mit dem zuständigen Grundbuchrechtspfleger in Verbindung. Es bestand Übereinstimmung, dass die gewünschte Absicherung der Stadt Norderstedt als Berechtigte mittels einer Dienstbarkeit durchaus erfolgen könne. Der Unterzeichner entwickelte einen Formulierungsvorschlag, den er der Berechtigten und dem Grundbuchrechtspfleger zuleitete. Zur Eintragung bewilligt und beantragt wurde sodann die Fassung, die das Amtsgericht dann auch jeweils eingetragen hat.

Dass die Erwerber eine Photovoltaikanlage mit einer (Mindest-) Leistung von 3,12 kW abzunehmen hatten, ergibt sich unmittelbar aus den Kaufverträgen, dort § 7 lit. f). Ich verweise im Übrigen nochmals auf § 1 Ziff. 4 des Kaufvertrages, in dem sich jeder Erwerber nicht nur zum Bezug der Kernbausteine (Photovoltaik, Anschluss an Blockheizkraftwerk, Anschaffung eines Elektroautos) bereits verpflichtet hatte, sondern in dem sich jeder einzelne Erwerber auch verpflichtet hatte, die zur Eintragung vorgesehenen Dienstbarkeiten dinglich zu übernehmen.

Bewilligung und Beantragung der Dienstbarkeiten erfolgten mit Hilfe der in den Kaufverträgen, § 11, enthaltenen Vollmachten. Allerdings ist mir dabei entgangen, dass der Abschnitt "§ 11 Durchführungsvollmacht" nicht durchgängig in allen 14 Verträgen exakt die gleiche Fassung hatte.

Jetzt im Nachhinein habe ich festgestellt, dass von 14 Kaufverträgen 11 Verträge die Fassung haben, wie auch der Erwerber Degen, d.h. in § 11 mit den Ziffern 1 bis 3. Eine Ziff. 4, wie im Fall Bergerhausen, ist lediglich in 3 der 14 Verträge enthalten. Ich kann heute nicht mehr sagen, wie es zu diesen unterschiedlichen Fassungen gekommen ist. Ich weiß lediglich, dass Ziff. 4 nicht etwa zusätzlich nach Diskussion oder auf Wunsch einzelner Käufer aufgenommen wurde. Sagen kann ich, dass ich die Fassung der Vollmacht zuvor anhand eines Beispielkaufvertrages (das kann durchaus der Vertrag mit den Eheleuten Degen gewesen sein) überprüft habe im Hinblick auf seine Reichweite und etwaige Einschränkungen. Derartige Einschränkungen habe ich nicht festgestellt.

Im Vertragsbeispiel Bergerhausen ist zusätzlich in Ziff. 4 eine Informationsobliegenheit enthalten, der der Unterzeichner hätte nachkommen sollen (ohne dass dadurch die Vollmacht nach außen beschränkt gewesen ist). Das wurde hier bedauerlicherweise übersehen.

- b) Die bewilligten Rechte sind vom Grundbuchamt dann eingetragen worden. Den Hinweis, damit seien "zusätzliche" und in den Kaufverträgen nicht vereinbarte Belastungen erfolgt, halte ich nicht für zutreffend. Es war von jeher Verpflichtung der Käufer, eine Photovoltaikanlage auf den Hausdächern zu installieren und es war auch von vornherein Verpflichtung, ein Elektroauto anzuschaffen. Die Beschwerdeführer erwähnen zu Recht, dass die Anschaffung der Photovoltaikanlagen sogar im örtlichen Bebauungsplan so festgesetzt war.

Der Hinweis der Beschwerdeführer, das Solarpaket sei "insgesamt gescheitert", deshalb sei man u.a. auch nicht zur Anschaffung eines Elektroautos verpflichtet, ist für den Unterzeichner nicht so recht nachvollziehbar. Das Gleiche gilt für den Hinweis (Seite 5 Mitte), die eingetragenen Dienstbarkeiten seien "im Hinblick auf die bestehenden Streitigkeiten über die Umsetzung des Solarpaketes" vorgreiflich. Die Verpflichtungen sind jeweils im Kaufvertrag übernommen worden, auch die grundbuchliche Absicherung war von vornherein vorgesehen. Dass die Stadt Norderstedt als Berechtigte der in Abt. II eingetragenen Rechte die Möglichkeit hätte, aufgrund der eingetragenen Rechte gegen den jeweiligen Eigentümer vorzugehen, war von vornherein bekannt und ist bei jeder Beurkundung im Rahmen von § 1 der Kaufverträge ausgiebig erörtert worden, die bei Beurkundung vorliegenden Bewilligungen sind verlesen und besprochen worden.

Soweit die Beschwerdeführer meinen, das "Mandat des Notars" habe mit der Eigentumsumschreibung jeweils geendet, ist dies unzutreffend. Die in § 11 erteilten Durchführungsvollmachten gelten gem. Ziff. 2 ausdrücklich über die Eigentumsumschreibung hinaus. Das ist -gerade bei derartigen Projekten- sinnvoll und notwendig.

Sollte ich mich versehentlich zu einem Gesichtspunkt noch nicht erklärt haben, bitte ich um einen Hinweis.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Rodewoldt

Notar
(Rodewoldt)