

DNotI-Report

Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts

15/1994 · August 1994

Inhaltsübersicht

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

BGB § 570 b - Gesamtverkauf, Einbringung von Eigentumswohnungen in eine GmbH als Sacheinlage
 FGB § 4; EGBGB Art. 234 § 4, § 4 a, GBBerG § 14 - Grundbuchberichtigung bei FGB-Güterstand

Rechtsprechung

GBO §§ 13, 15, 29, 31 - Gesetzlich vermutete Vollmacht des Notars
 BGB §§ 535, 571 - Mietvertrag und Grundstückskauf
 BGB §§ 662, 665, 705, 723 - Treuhand und Unterbeteiligung an Gesellschaftsan- teilen
 BGB §§ 2303, 2325 - Unbenannte ehebedingte Zuwendungen und Pflichtteils-

recht

MaBV § 3; AGBG § 11; BNotO § 15 - Widersprechende Weisungen bei No- taranderkonto

BNotO § 8 II; AVNot NW § 35 - Genehmigung für eine Nebentätigkeit
 BNotO §§ 14, 95; DONot §§ 11-14 - Dienstvergehen, Notaranderkonto
 EGBGB Art. 233 § 2 a; ZGB-DDR § 459 - Gebäudeeigentum bei VEB

Aktuelles

Verdeckte Gewinnausschüttung
 Sachenrechtsbereinigung und Schuldrechtsbereinigung

Literatur

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

BGB § 570 b

Gesamtverkauf, Einbringung von Eigentumswohnungen in eine GmbH als Sacheinlage

I. Sachverhalt

1. Die Eheleute V. und M. sind zu je 1/2 Eigentümer sämtlicher zehn Wohnungseigentumseinheiten in einem nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilten Objekt. Bei sechs Wohnungen haben die Mietverhältnisse bereits bestanden, als die Aufteilung erfolgte. V. und M. möchten alle Wohnungen in einem Kaufvertrag an eine GmbH verkaufen, deren alleinige Gesellschafter Frau M. und deren Sohn S. (Stiefsohn von V.) sind. Die GmbH soll die Wohnungen vermarkten.

2. Alternativer Sachverhalt:

Es wird eine neue GmbH von V. und M. gegründet; die zehn Wohnungen werden als Sacheinlage gegen Gewährung von Geschäftsanteilen bzw. als Gesellschafterdarlehen eingebracht.

II. Frage

1. Besteht das Vorkaufsrecht nach § 570 b BGB auch dann, wenn die gesamten zehn in einem Wohnungseigentumsobjekt gelegenen Wohnungen in einem Kaufvertrag an eine teilweise personengleiche GmbH verkauft werden?

2. Besteht das Vorkaufsrecht, wenn die zehn Wohnungen als Sacheinlage in eine GmbH eingebracht werden?

III. Rechtslage

Zu Frage 1:

Werden vermietete Wohnungen, an denen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist oder begründet werden soll, an einen Dritten verkauft, so ist der Mieter gemäß § 570 b Abs. 1 Satz 1 BGB zum Vorkauf berechtigt.

a) Das **Vorkaufsrecht des Mieters setzt voraus, daß die Wohnräume "nach der Überlassung an den Mieter" umgewandelt worden sind oder umgewandelt werden sollen.** Überlassen ist die Wohnung, wenn dem Mieter der Besitz an der Wohnung verschafft und er in der Lage ist, sie vertragsgemäß in Gebrauch zu nehmen. Das Wohnungseigentum ist begründet, wenn über die künftige Eigentumswohnung ein Wohnungsgrundbuch angelegt worden ist. Wem zu diesem Zeitpunkt die Wohnung überlassen ist, der erwirbt die Berechtigung zum Vorkauf (Schilling, Neues Mietrecht 1993, 88, 90; Langhein, Das neue Vorkaufsrecht des Mieters bei Umwandlungen, DNotZ 1993, 650, 656; Brambring, Das Vorkaufsrecht des Mieters nach § 570 b BGB in der notariellen Praxis, DNotI-Report 13/1993, 5). Daher dürfte vorstehend davon auszugehen sein, daß bei den sechs Wohnungen, bei denen die Mietverhältnisse bereits bestanden, als die Aufteilung erfolgte, grundsätzlich ein Vorkaufsrecht eingreifen könnte.

b) Gegen das Eingreifen eines Vorkaufsrechtes könnten zwei Gesichtspunkte sprechen: zum einen der Umstand, daß die gesamten zehn in einem Wohnungseigentumsobjekt gelegenen Wohnungen in einem Kaufvertrag verkauft werden. Zum anderen, daß als Käufer eine teilweise personengleiche GmbH auftritt.

α) **Sofern mehrere Eigentumswohnungen in einem Kaufvertrag verkauft werden, ist der Mieter hinsichtlich der von ihm bewohnten Wohnung zum Vorkauf berechtigt** (Schilling, a.a.O., 92; Brambring, a.a.O., 6; Langhein, a.a.O., 661). *Langhein* (vgl. ebenda) weist zu Recht darauf hin, daß es häufig in der Praxis zu Fallgestaltungen komme, bei denen ein bereits aufgeteiltes Objekt en bloc an einen einzelnen Erwerber veräußert werde. Aus steuerlichen Gründen werde dabei gelegentlich zunächst die Schließung der Grundbücher vereinbart; nach Eigentumsumschreibung erfolge Neuaufteilung auf der Grundlage derselben oder einer ähnlichen Abgeschlossenheitsbescheinigung. *Langhein* geht in diesen Fällen schon zur Vermeidung von naheliegenden Umgehungen davon aus, daß das Vorkaufsrecht eingreift, da konkrete Aufteilungsabsicht vorliege. Sofern Wohnungsgrundbücher vorab gebildet wurden oder noch nicht geschlossen sind, gelte § 570 b BGB unmittelbar. Sofern die Schließung vor Verkauf erfolge und unmittelbar im Anschluß an den Erwerb Neuaufteilung aufgrund der alten oder einer neuen Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragt werde, dürfte die Umgehungsabsicht nach *Langhein* zwar nicht evident sein (a.a.O., 661). Bei engem zeitlichen und sachlichen Zusammenhang bestehen jedoch nach *Langhein* keine Bedenken gegen eine hinreichend konkretisierte Umwandlungsabsicht, wenn und soweit Erst- und Zweitaufteilung nicht erheblich differieren. Die Aufteilung des Kaufpreises richtet sich in diesem Fall nach § 508 BGB (vgl. Schilling, a.a.O., 92).

β) **Beim Gesamtverkauf eines Anwesens mit mehreren Wohnungen entsteht das Vorkaufsrecht des Mieters nicht, außer wenn die von ihm bewohnte Wohnung als Teilobjekt des Kaufvertrags so hinreichend bestimmt ist, daß sie in Verbindung mit einem Miteigentumsanteil an dem Grundstück der rechtlich selbständige Gegenstand eines rechtsgültigen Kaufvertrags sein kann** (vgl. DNotI-Report 4/1994, S. 2 Tz. 2; Schilling, a.a.O., S. 92). Vorstehend auszugsweise wiedergegebene Passage stammt aus einer Entscheidung des BayObLG (MittBayNot 1992, 260 ff.), die zu § 2 WoBindG ergangen ist. Das BayObLG hat in dieser Entscheidung jedoch klargestellt (MittBayNot 1992, 260, 263): **Sofern das Vertragswerk rechtlich in ein Bündel von Kaufverträgen über die einzelnen Wohnungen aufgespalten werden könne**, sei der jeweilige Mieter zur Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts berechtigt, wenn der Kaufvertrag mehrere öffentlich geförderte Mietwohnungen umfasse und für jede einzelne Wohnung das zu begründende Wohnungseigentum hinreichend bestimmt bezeichnet sei. Die Entscheidung ist daher unter dem Kontext zu verstehen, daß § 2 b WoBindG wie § 570 b BGB das Vorkaufsrecht auch dann auslösen, wenn Wohnungseigentum erst "begründet werden soll".

γ) **Fraglich** erscheint, ob vorliegend ein **Verkauf an einen Dritten** vorliegt, da die Veräußerer zum Teil auch Gesellschafter des Erwerbers sind. Nach § 570 b Abs. 1 Satz 2 BGB entsteht das Vorkaufsrecht nicht, wenn der Vermieter die Wohnung an einen Angehörigen seines Hausstandes oder seine Familie verkauft. Dieser Personenkreis deckt sich grundsätzlich mit dem des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB. In der Gesetzesbegründung wird hierzu ausgeführt (vgl. BT-Drs. 12/3254, S. 39), daß das Vorkaufsrecht ausgeschlossen sein soll, wenn der Käufer zu dem Personenkreis zählt, zu dessen Gunsten eine Eigenbedarfskündigung nach § 564 b Abs. 2 Nr. 2

BGB möglich sei. In diesen Fällen erscheine das Interesse des Vermieters, die Wohnung an eine bestimmte Person verkaufen zu können, vorrangig. Juristische Personen können allerdings keinen Eigenbedarf haben, da er auf Wohnen gerichtet sein muß (herrschende Meinung, vgl. Palandt-Putzo, BGB, 53. Aufl. 1994, § 564 b Rn. 44), so daß sie nicht zum Personenkreis des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB zählen. Es dürfte daher davon auszugehen sein, daß die Veräußerung hinsichtlich von sechs Wohnungen Vorkaufsrechte nach § 570 b BGB auslöst.

Zu Frage 2:

Bei dem alternativen Sachverhalt dürfte das Vorkaufsrecht nach § 570 b Abs. 1 Satz 1 BGB insoweit problematisch sein, als dort nicht - wie in dem Grundfall - ein Verkauf, sondern eine **Sacheinlage in eine GmbH** geplant ist. Fraglich ist daher, ob eine Sacheinlage gegen Gewährung von Geschäftsanteilen einen Verkauf im Sinne von § 570 Abs. 1 Satz 1 BGB darstellt.

a) Grundsätzlich muß ein **Kaufvertrag** des Vermieters (Eigentümers) über die betreffende Wohnung mit einem Dritten vorliegen (Palandt-Putzo, a.a.O., § 570 b Rn. 3). Nach *Langhein* (a.a.O., 651) sollte bei der Auslegung von § 570 b BGB Rücksicht genommen werden auf den Wortlaut und die Auslegung zu §§ 2 a, b WoBindG. Denn der Wortlaut von § 570 b BGB orientiere sich offensichtlich einerseits an dem Vorkaufsrecht des Mieters bei der Umwandlung von öffentlich geförderten Mietwohnungen in eine Eigentumswohnung (§§ 2 a, b WoBindG) und greife andererseits spezielle Schutzvorschriften des BGB-Mietrechts (§ 564 b BGB) auf. Für diese Auffassung spricht auch die Gesetzesbegründung (BT-Drs. 12/3254, S. 39), wonach das bereits im Bereich des sozialen Wohnungsbaus bestehende Vorkaufsrecht des Mieters einer umgewandelten Wohnung auf den nicht geförderten oder bindungsfrei gewordenen Bestand ausgedehnt werden sollte.

b) Zu § 2 b WoBindG wird die Auffassung vertreten, daß Voraussetzung für das Eingreifen des Vorkaufsrechtes ein Kaufvertrag über eine Wohnung sei. **Bei anderen Verpflichtungsgeschäften zur Übertragung des Eigentums stehe dem Mieter kein Vorkaufsrecht zu**, auch wenn der Verfügungsberechtigte zur Mitteilung des Erwerbers nach § 2 a Abs. 1 Satz 2 WoBindG verpflichtet sei (Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender-Bellinger, Wohnungsbaurecht, § 2 b WoBindG, S. 11 Anm. 4.1.). Nach § 2 a WoBindG besteht nämlich die Mitteilungspflicht "bei jeglicher rechtsgeschäftlicher Übertragung des Eigentums an einer Wohnung" (so Bericht des Bundestagsausschusses, BT-Drs. 8/3403, S. 40).

Die Einbringung einer Wohnung in eine Gesellschaft als Sacheinlage würde daher kein Vorkaufsrecht nach § 2 b WoBindG auslösen, sondern lediglich die Verpflichtung des Verfügungsberechtigten nach sich ziehen, der zuständigen Stelle nach § 2 a Abs. 1 Satz 2 WoBindG Namen und Anschrift des vorgesehenen Erwerbers mitzuteilen. Die Mitteilung soll die zuständige Stelle in die Lage versetzen, den Mieter und den Erwerber über die Rechtslage zu unterrichten.

c) Im Gegensatz zu § 2 a WoBindG hat bei § 570 b BGB eine Mitteilung nicht über die Veräußerung zu erfolgen, sondern lediglich über den Inhalt des Kaufvertrages (§ 570 b Abs. 2 BGB). Grundsätzlich ist § 570 b BGB vor dem Hintergrund der Parallelvorschrift des § 2 b WoBindG auszulegen. Sofern die Auslegung zu § 2 b WoBindG auf § 570 b BGB übertragen

werden könnte, würde die Einbringung der Eigentumswohnungen in eine Kapitalgesellschaft gegen Gewährung von Gesellschaftsanteilen kein Vorkaufsrecht auslösen. Andererseits könnte man daran denken, daß jede wirksame Festlegung einer Sacheinlage bei einer GmbH eine besondere Erfüllungsvereinbarung auf dem Hintergrund einer an sich bestehenden Pflicht zu Geldleistung darstellt (vgl. Lutter/Hommelhoff, GmbH-Gesetz, 13. Aufl., § 5 Rn. 12). Die Vereinbarung einer Sacheinlage ist als körperschaftliches Hilfsgeschäft, mit dem der GmbH Werte verschafft werden sollen, zur Erfüllung einer *primär gedachten Geldschuld* zu verstehen. Dieser Gesichtspunkt könnte dafür sprechen, die Einbringung als Sacheinlage einem Verkauf i. S. d. § 570 b BGB gleichzustellen. Würden die Gesellschafter der GmbH die Geschäftsanteile gegen Bareinlagen übernehmen und erst nach einer gewissen "Schamfrist" (keine verdeckte Sacheinlage) die Eigentumswohnungen an die GmbH veräußern, dürfte unstreitig ein Verkauf im Sinne von § 570 b BGB vorliegen.

d) Bei § 570 b BGB gelten die allgemeinen Vorschriften der §§ 504-514 BGB (Palandt-Putzo, a.a.O., § 570 b Rn. 4). Daher dürften auch die zu § 504 BGB (Vorkaufsfälle) angestellten Überlegungen im Rahmen von § 570 b BGB ergänzend herangezogen werden können. Bei § 504 BGB vertritt die Rechtsprechung (vgl. OLG Nürnberg, DNotZ 1970, 39 ff.) sowie Literatur (Palandt-Putzo, a.a.O., § 504 Rn. 4; Staudinger-Mayer/Maly, BGB, 12. Aufl., § 504 Rn. 13) die Auffassung, daß die Einbringung in eine Gesellschaft keinen Vorkaufsfall auslöst. Begründet wird dies damit, daß der Wortlaut der gesetzlichen Bestimmungen der §§ 1097, 504 BGB schon von sich aus die Vorkaufsfälle auf **echte Verkäufe** einschränkt. Die Rechtsprechung habe diesen Gedanken weiter ausgebaut und Vorkaufsfälle beispielsweise verneint bei Tausch (BGH NJW 64, 540) oder Schenkung (BGH WM 1957, 1162, 1164). Bei einer Einbringung in eine Gesellschaft liege aber kein derartiger echter Verkauf vor.

Zusammenfassend dürfte wohl auch im Rahmen von § 570 b BGB davon auszugehen sein, daß die Einbringung von Eigentumswohnungen in eine GmbH als Sacheinlage keinen Vorkaufsfall auslöst.

FGB § 4; EGBGB Art. 234 § 4, § 4 a, GBBerG § 14 Grundbuchberichtigung bei FGB-Güterstand

I. Sachverhalt

M. und F., die im heutigen Beitrittsgebiet ununterbrochen lebten, haben 1956 die Ehe geschlossen. Im Jahr 1962 kaufte der Ehemann M. mit Mitteln aus seinen Arbeitseinkünften ein Grundstück und wurde noch vor 1966 im Grundbuch als Alleineigentümer eingetragen. Beide Ehegatten leben noch heute, das Grundbuch wurde bezüglich des eingetragenen Eigentümers seit dem Erwerb nicht mehr verändert. Einen Ehevertrag haben die Ehegatten nicht geschlossen und auch nicht auf Beibehaltung des FGB-Güterstandes optiert. Die Ehegatten möchten nunmehr den richtigen Grundbuchstand herstellen und als Miteigentümer zu gleichen Bruchteilen im Grundbuch eingetragen werden. Zwei Grundbuchämter sind allerdings der Auffassung, daß eine Berichtigung in diesem Sinne nur

möglich ist, wenn die Ehegatten als Eigentümer in ehelicher Vermögensgemeinschaft im Grundbuch eingetragen sind.

II. Frage

Kann nach dem Registerverfahrensbeschleunigungsgesetz eine Grundbuchberichtigung der Eheleute als Miteigentümer zu gleichen Anteilen ohne Voreintragung der ehelichen Vermögensgemeinschaft erfolgen?

III. Rechtslage

1. Vor dem 1.4.1966 entstandene Familienrechtsverhältnisse

Familienrechtliche Verhältnisse, die vor Inkrafttreten des FGB (1.4.1966) entstanden waren, unterlagen seit diesem Datum dem FGB (§ 2 EGFG) nach Maßgabe von §§ 3 - 8 EGFG. § 4 EGFG bestimmt, daß mit Inkrafttreten des FGB v. 1.4.1966 auch das vor diesem Zeitpunkt erworbene Vermögen der Ehegatten gemeinschaftliches Vermögen wird, sofern die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 FGB erfüllt sind. Abweichende Vereinbarungen hiervon sind gem. § 14 FGB zulässig.

Wir gehen nachfolgend davon aus, daß zumindest keine abweichende Vereinbarung in diesem Sinne vorliegt. Das ursprünglich im Alleineigentum des Ehemannes stehende Grundstück könnte daher gem. § 4 EGFG i. V. m. § 13 FGB zum gemeinschaftlichen Eigentum geworden sein. Es kommt daher darauf an, ob die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 hinsichtlich des Vermögensgegenstandes erfüllt waren. Da dies nach dem angegebenen Sachverhalt der Fall war, wurde mit der Einführung des FGB das Grundstück gemeinschaftliches Vermögen der beiden Ehegatten.

2. Überleitung der fortgeführten Vermögensgemeinschaft nach Art. 234 § 4 EGBGB

Bekanntlich sieht Art. 234 § 4 EGBGB eine Überleitung der FGB-Güterstände in das BGB-Güterrecht vor. Nach dieser Vorschrift gelten für Ehegatten im Beitrittsgebiet, die am 3.10.1990 im gesetzlichen Güterstand gem. § 13 FGB gelebt haben, soweit sie nichts anderes vereinbart haben, die Vorschriften über den gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft. Die Ehegatten konnten allerdings bis zum Ablauf des 2.10.1992 über die Fortgeltung des Güterstandes gem. § 13 FGB entscheiden. Dies war vorliegend nicht geschehen.

In der Literatur war vor dem Registerverfahrensbeschleunigungsgesetz allerdings umstritten, ob das bisher gemeinschaftliche Vermögen weiterhin als Gesamthandsvermögen fortbesteht oder ob das Vermögen, das zuvor gemeinschaftliches Vermögen war, kraft Gesetzes ohne Auseinandersetzung zur Bruchteilsgemeinschaft gem. §§ 741 ff. BGB umgewandelt wurde. Letzteres hätte zur Folge, daß ab dem 3.10.1990 die Ehegatten je hälftige Miteigentümer ihrer Grundstücke geworden wären (vgl. zum früheren Streit Palandt/Diedrichsen, 53. Aufl. 1994, Art. 234 § 4 EGBGB, Rz. 20; Rauscher, DNotZ 1991, 215; Böhringer, OV-Spezial 7/93, S. 6).

3. Neuregelung durch das Registerverfahrensbeschleunigungsgesetz

Das Registerverfahrensbeschleunigungsgesetz hat diese Streitfrage nunmehr in Art. 234 § 4 a EGBGB geregelt. Danach gilt, wenn die Ehegatten keine Erklärung nach Art. 234 § 4 Abs. 2 EGBGB abgegeben haben, daß das gemeinschaftliche

Eigentum von Ehegatten Eigentum zu gleichen Bruchteilen kraft Gesetzes wird. Art. 234 § 4 Abs. 3 bestimmt, daß widerleglich vermutet wird, daß gemeinschaftliches Eigentum von Ehegatten nach dem FGB Bruchteileigentum zu 1/2 Anteilen ist. Die Regierungsbegründung führt zur Neuregelung folgendes aus (BT-Drs. 12/553, S. 135):

"Für Ehegatten, die jetzt im Güterstand der Zugewinngemeinschaft leben, soll das bisher anteillose gemeinschaftliche Eigentum von Gesetzes wegen zum Eigentum nach Bruchteilen werden. Denn diese Eigentumsform ist bei Ehegatten im gesetzlichen Güterstand der Zugewinngemeinschaft die am meisten verbreitete Eigentumsform. Sie wird den Verhältnissen dieses Güterstandes auch am ehesten gerecht ... Bei Grundstücken und Gebäuden soll dagegen sechs Monate von dem Inkrafttreten dieser Vorschrift an die Möglichkeit bestehen, durch gemeinsame Erklärung in einfacher Schriftform gegenüber dem Grundbuchamt eine andere Verteilung der Anteile abzugeben. Wird keine abweichende Verteilung angegeben, werden die Ehegatten ohne weiteres Miteigentümer mit hälftigen Bruchteilen."

Aufgrund dieser gesetzlichen Umwandlung des gemeinschaftlichen Eigentums in Eigentum nach Bruchteilen dürften im vorliegenden Fall die Ehegatten, wenn sie keine andere Bestimmung innerhalb der Sechsenmonatsfrist treffen, Miteigentümer kraft Gesetzes zu gleichen Anteilen geworden sein. Die Rechtsänderung der Eigentumsverhältnisse trat sowohl 1966 als auch durch das Registerverfahrensbeschleunigungsgesetz außerhalb des Grundbuches ein, so daß das Grundbuch jeweils unrichtig war. Auch für die gesetzliche Änderung nach Art. 233 § 4 a EGBGB kommt es natürlich nicht darauf an, daß im Grundbuch gemeinschaftliches Eigentum eingetragen ist, sondern auf die materielle Rechtslage. Art. 234 § 4 a EGBGB verlangt, daß die Ehegatten gemeinschaftliches Eigentum haben, das sich dann kraft Gesetzes in Bruchteileigentum umwandelt. Im vorliegenden Fall ist durch § 4 EGFGB bestimmt worden, daß mit Inkrafttreten des FGB am 1.4.1966 das vor dem Zeitpunkt erworbene Vermögen der Ehegatten gemeinschaftliches Vermögen kraft Gesetzes wurde. Auch für diese Eintragung war eine Grundbucheintragung nicht notwendig. Im vorliegenden Fall ist daher unabhängig vom Grundbuchstand aus dem gemeinschaftlichen Eigentum der Ehegatten Bruchteileigentum kraft Gesetzes geworden, das jetzt nur noch im Wege der Grundbuchberichtigung im Grundbuch entsprechend vermerkt werden muß (vgl. auch Böhringer, OV-Spezial, 3/94, S. 14).

4. Es fragt sich nun, auf welche Weise das Grundbuch berichtigt werden kann.

Die gesetzlichen Überleitungsbestimmungen in Art. 234 §§ 4 und 4 a EGBGB werden grundbuchtechnisch durch § 14 GBBerG ergänzt. Hierdurch soll insbesondere eine Amtsberichtigung unter den Voraussetzungen der §§ 82, 82 a GBO erfolgen. Daneben aber ist immer möglich die Grundbuchberichtigung nach den allgemeinen Vorschriften.

Die Grundbuchordnung bietet **zwei Möglichkeiten**, die Berichtigung eines unrichtigen Grundbuches zu erreichen: Einmal aufgrund **Berichtigungsbewilligung (§ 19 GBO)**, zum anderen durch **Unrichtigkeitsnachweis (§ 22 Abs. 1 GBO)**. Gegenstand der Berichtigungsbewilligung ist nicht die konstitutive Rechtsbegründung, Übertragung oder inhaltliche Neuge-

staltung, sondern die Eintragung einer bereits bestehenden materiellen Rechtslage (vgl. hierzu Böttcher, in Meickel, Grundbuchrecht, 7. Aufl. 1988, § 22 Rz. 85; Horber/Demharter, Grundbuchordnung, 20. Aufl. 1993, § 22 Rz. 28).

a) **§ 22 Abs. 1 GBO** schafft eine Ausnahme vom Bewilligungsgrundsatz des Grundbuchrechts. Danach ist für eine Berichtigung keine Bewilligung erforderlich, **wenn die Unrichtigkeit des Grundbuchs durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunde nachgewiesen wird**. Der Unrichtigkeitsnachweis ersetzt allerdings nur die Berichtigungsbewilligung, nicht die sonstigen Voraussetzungen der Grundbuchberichtigung. Im Falle der Berichtigung aufgrund § 22 Abs. 1 GBO ist daher nur ein Antrag auf Berichtigung notwendig und der Nachweis der Unrichtigkeit durch öffentliche Urkunden.

Im Fall der gesetzlichen Änderung des FGB-Güterstandes in Bruchteileigentum dürfte eine Berichtigung auf der Grundlage von § 22 GBO möglich sein. Art. 234 § 4 a Abs. 1 u. 4 EGBGB bestimmen nämlich, daß widerleglich vermutet wird, daß gemeinschaftliches Eigentum von Ehegatten nach dem Familiengesetzbuch zu Bruchteileigentum zu 1/2 Anteilen wird, sofern nicht aus dem Grundbuch andere Bruchteile sich ergeben. Diese Vermutung hat auch für das Grundbuchamt Bedeutung, so daß in diesen Fällen die Berichtigung ohne Bewilligung möglich ist. Dieses gilt aber nur dann, wenn die Ehegatten bisher in ehelicher Vermögensgemeinschaft im Grundbuch auch eingetragen wurden, denn dann läßt sich der gesetzliche Eigentumsübergang aus dem Grundbuch ersehen (so auch Böhringer, OV-Spezial 3/94, S. 14). Die Vermutung in Art. 234 § 4 a EGBGB ist daher ein Gegenstück zur Vermutung in § 891 BGB. Das Grundbuchamt darf einen Berichtigungsantrag deshalb nur dann ablehnen, wenn es aufgrund feststehender Tatsachenkenntnis der sicheren Überzeugung ist, daß durch die Grundbucheintragung das Grundbuch unrichtig würde. Eine Zwischenverfügung zur Ausforschung des tatsächlichen Sachverhaltes bei bloßen Zweifeln wäre nach allgemeinen Grundsätzen in diesem Fall nicht zulässig, wenn die Ehegatten in ehelicher Vermögensgemeinschaft im Grundbuch eingetragen waren (so Böhringer, OV-Spezial, 3/94, S. 14). Allerdings ist zu beachten, daß die Ehegatten durch bloße schriftliche Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt andere Anteile ihrer Bruchteilsgemeinschaft nach Art. 234 § 4 a Abs. 1 EGBGB bestimmen können. § 14 GBBerG bestimmt daher, daß der für die Berichtigung des Grundbuchs erforderliche Nachweis, daß eine solche Erklärung nicht abgegeben wurde, durch übereinstimmende Erklärung beider Ehegatten erbracht wird, wobei die Erklärung und der Antrag nicht der in § 29 GBO vorgeschriebenen Form bedürfen.

Im vorliegenden Fall scheidet aber die Grundbuchberichtigung aufgrund Berichtigungsantrag ohne Berichtigungsbewilligung nach § 22 GBO aus, da für das Grundbuchamt die Unrichtigkeit nicht aus dem Grundbuch ersichtlich ist. Die Vermutung des Art. 234 § 4 a Abs. 3 EGBGB gilt nicht, da die Ehegatten nicht in ehelicher Vermögensgemeinschaft im Grundbuch eingetragen waren. Andere Unterlagen in der Form des § 29 GBO dürften nicht vorliegen, so daß eine Berichtigung aufgrund § 22 GBO im vorliegenden Fall nicht notwendig ist.

b) Daneben besteht aber, wie ausgeführt, immer die Möglichkeit der **Berichtigung durch Bewilligung nach § 19 GBO**.

Wenn der Unrichtigkeitsnachweis nicht geführt werden kann, muß der Weg der Berichtigungsbewilligung gewählt werden. Bewilligungsberechtigter ist derjenige, dessen grundbuchmäßiges Recht von der Berichtigung formell betroffen ist, im vorliegenden Fall also der im Grundbuch eingetragene Ehemann. Gegenstand der Berichtigungsbewilligung ist nicht die Rechtsbegründung, Übertragung oder inhaltliche Neugestaltung, sondern die Berichtigung, also die Eintragung einer bereits bestehenden materiellen Rechtslage. Die Berichtigungsbewilligung will also nicht konstitutive Wirkung herbeiführen, sondern deklaratorische (vgl. Böttcher, in: Meickel, a.a.O., § 22 Rz. 97). **Der Bewilligende muß daher darlegen, daß der Grundbucheintrag unrichtig ist und durch die bewilligte neue Eintragung richtig wird** (vgl. Haegele/Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 10. Aufl. 1993, S. 166). Bei einer Berichtigungsbewilligung gilt aber der Grundsatz, daß das Grundbuchamt nicht zu prüfen hat, ob die aus der Bewilligung ersichtliche Grundbuchunrichtigkeit tatsächlich besteht. Es herrscht die Meinung, daß neben der Berichtigungsbewilligung das Grundbuchamt nicht noch den Nachweis der Unrichtigkeit verlangen kann (so BayObLGZ 1967, 295, 297; 1976, 190, 193; Horber/Demharter, a.a.O., § 22 Rz. 28; Böttcher, a.a.O., § 22 Rz. 102; LG Nürnberg-Fürth, Mitt-BayNot 1970, 161). Das Grundbuchamt darf einen auf eine Berichtigungsbewilligung gestützten Antrag auf Eintragung nur zurückweisen, wenn sich aus den mit der Bewilligung vorgelegten Urkunden oder aus anderen dem Grundbuchamt bekannten Umständen zweifelsfrei ergibt, daß durch die Bewilligung die entsprechende Eintragung unrichtig würde. Bloße Zweifel an der Richtigkeit der Angaben der Beteiligten rechtfertigen die Zurückweisung dagegen nicht (Horber/Demharter, a.a.O.).

Im vorliegenden Fall kann daher unseres Erachtens der Ehemann als Betroffener die Berichtigungsbewilligung unter Hinweis auf die gesetzliche Rechtslage mit Einführung des FGB und durch das Registerverfahrensbeschleunigungsgesetz die Berichtigung des Grundbuches beantragen. Eine Eintragung der ehelichen Vermögensgemeinschaft ist dabei nicht notwendig, da es sich um eine Berichtigungsbewilligung und nicht um eine Grundbuchberichtigung aufgrund Unrichtigkeitsnachweis handelt.

Schließlich ist noch fraglich, ob zur Frage der Grundbuchberichtigung die eheliche Vermögensgemeinschaft noch zwischeneingetragen werden muß, bevor dann die Bruchteilsgemeinschaft im Grundbuch eingetragen werden kann.

Im Grundbuchrecht gilt zwar gemäß § 39 GBO grundsätzlich der Grundsatz der Voreintragung, der bedeutet, daß eine Eintragung nur erfolgen soll, wenn die Person, deren Recht durch sie betroffen wird, als Berechtigter eingetragen ist. Dieser Voreintragungsgrundsatz gilt auch für rein berichtigende Eintragungen. Die Vorschrift verlangt das Voreingetragensein des betroffenen Berechtigten. Das ist der materiell in seinem ihm endgültig zustehenden Recht Betroffene (RGZ 133, 279, Horber/Demharter, GBO, § 39, Anm. 6). Es gilt allerdings auch der Grundsatz, daß derjenige, der sein Recht schon außerhalb des Grundbuchs verloren hat, etwa durch Erbteilsübertragung, auch nicht mehr eingetragen werden kann, weil hierdurch das Grundbuch unrichtig würde (so Meickel/Sievekings, 7. Aufl.,

§ 39 Rz. 8; KEHE/Hermann, § 39 Rz. 12 jeweils unter Hinweis auf KG KGJ 38, 212). Im Falle eines Erbteilsverkaufs durch einen Miterben z. B. wird folgendes vertreten: Ist im Grundbuch noch der Erblasser eingetragen und veräußert ein Miterbe seinen Erbteil, so dürfe die Grundbuchberichtigung auf den Namen des Erbteilserwerbers nur ohne zwischenzeitliche Voreintragung des Miterben, der seinen Anteil veräußert hat, geschehen. Denn durch die Zwischeneintragung des Erbteilsveräußerers (des Miterben) würde das Grundbuchamt zumindest für eine logische Sekunde die Unrichtigkeit des Grundbuches deshalb herbeiführen, weil der Miterbe bereits durch die Erbteilsübertragung seinen Anteil an der Erbengemeinschaft außerhalb des Grundbuchs verloren hat und diese allein dem Erwerber zusteht (so Haegele, BWNNotZ 1971, 134; Neusser, MittRhNotk. 1979, 146).

Wendet man auch diese Grundzüge auf den vorliegenden Fall an, dann darf nur die Bruchteilsgemeinschaft im Grundbuch eingetragen werden und nicht mehr die eheliche Vermögensgemeinschaft, da hierdurch das Grundbuch zumindest für eine juristische Sekunde unrichtig würde.

Rechtsprechung

GBO §§ 13, 15, 29, 31

Gesetzlich vermutete Vollmacht des Notars

1. Legt der Notar eine Auflassungsurkunde dem Grundbuchamt "nach § 15 GBO zum Vollzug" vor, nach der der Veräußerer mit Ausnahme der ausdrücklich übernommenen Grundstücksbelastungen für den lastenfreien Eigentumsübergang haftet und der Erwerber nur einen Teil der Grundstücksbelastungen ausdrücklich übernimmt, so ist die nächstliegende Bedeutung des Eintragungsantrags, daß die Löschung der nicht übernommenen Grundstücksbelastungen beantragt ist.

2. Die teilweise Zurücknahme eines vom Notar im Namen der Beteiligten gestellten Eintragungsantrags ist nur dann formwirksam, wenn sie vom Notar unterschrieben und mit dem Dienstsiegel versehen ist.

BayObLG, Beschl. v. 31.05.1994 - 2 Z BR 63/94

Kz.: L II 3 - § 13 GBO

BGB §§ 535, 571

Mietvertrag und Grundstückskauf

Die Wirkungen des § 571 BGB können nur eintreten, wenn im Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung im Grundbuch das Mietverhältnis noch fortbesteht.

§ 572 BGB ist auf das Guthaben des Mieters aus überzahlten Nebenkosten nicht entsprechend anwendbar.

Die Rückzahlungsverpflichtung des Vermieters wegen überbezahlter Nebenkosten geht dann nicht auf den Grundstückserwerber über, wenn sie vor dem Eigentumswechsel entstanden ist.

OLG Düsseldorf, Urt. v. 14.04.1994 - 10 U 155/93 (rkr.)
Kz.: L I 1 - § 571 BGB

BGB §§ 662, 665, 705, 723
Treuhand und Unterbeteiligung an Gesellschaftsanteilen

Treuhand und Unterbeteiligung an Gesellschaftsanteilen sind nicht einander ausschließende, zur Anwendung entweder des Auftrags- oder des Gesellschaftsrechts führende Rechtsinstitute. Entscheidend für die Einordnung ist vielmehr die inhaltliche Gestaltung des Vertragsverhältnisses, wobei für eine gesellschaftsvertragliche Beziehung spricht, daß der hauptbeteiligte Gesellschafter nur einen Teil seines Anteils für den anderen Vertragsbeteiligten hält, im übrigen aber eigene Interessen in der Gesellschaft verfolgt.

BGH, Urt. v. 13.06.1994 - 2 ZR 259/92
Kz.: L V 1 - § 705 BGB

Problem

Gegenstand des vorliegenden Verfahrens war eine Unterbeteiligung am Teil eines Kommanditanteils. Der formularmäßig abgefaßte Vertrag bezeichnete die Unterbeteiligung als echtes Treuhandverhältnis. Die Kündbarkeit der Unterbeteiligung wurde ausgeschlossen. Der BGH hatte zu entscheiden, ob bei der konkreten Ausgestaltung der Unterbeteiligung diese Kündigungsklausel wirksam war. Fraglich war, ob dieser Ausschluß des Kündigungsrechts nicht gegen § 723 Abs. 3 BGB verstieß. Voraussetzung für die Anwendung dieser Vorschrift war allerdings, daß es sich bei der Unterbeteiligung um ein Gesellschaftsverhältnis und nicht um ein Treuhandverhältnis handelte. Die Vorinstanz war der Auffassung, daß es sich in Wirklichkeit um ein Treuhandverhältnis handelte, bei dem die Kündbarkeit ausgeschlossen werden konnte.

Lösung

Der BGH folgt dieser Auslegung nicht. Auch wenn ein Treuhandverhältnis vorliege, könnten daneben die Regeln des Gesellschaftsrechts über die Unterbeteiligung anwendbar sein. Da die Unterbeteiligung an der Gesellschaftsbeteiligung eines anderen meist die Form einer BGB-Gesellschaft zwischen Haupt- und Unterbeteiligten hat, wären in dem Fall die §§ 705 ff. BGB anwendbar (vgl. K Schmidt, Gesellschaftsrecht, 2. Aufl., § 63 I 2 b). Der BGH stellt für die Abgrenzung, ob Gesellschaftsverhältnis oder Treuhandverhältnis mit Auftragsregeln anwendbar ist, darauf ab, ob der Hauptbeteiligte den Anteil an der Gesellschaft im vollen Umfang für den anderen Beteiligten hält, dann werde es in ihrem Verhältnis zueinander regelmäßig an der für ein Gesellschaftsverhältnis typischen Verfolgung eines gemeinsamen Zweckes fehlen, so daß die vertraglichen Beziehungen den auftragsrechtlichen Bestimmungen unterstehen. Dagegen liege ein zur Anwendung der §§ 705 ff. BGB führendes Vertragsverhältnis vor, wenn der hauptbeteiligte Gesellschafter nur einen Teil seines Anteils für den Unterbeteiligten halte, im übrigen aber seine eigenen Interessen an der Gesellschaft verfolge. Letzteres war im

vorliegenden Fall gegeben, so daß auch § 723 Abs. 3 BGB anwendbar war, mit der Folge, daß der Ausschluß des Kündigungsrechts unwirksam war.

BGB §§ 2303, 2325
Unbenannte ehebedingte Zuwendungen und Pflichtteilsrecht

Liegt eine unentgeltliche ehebedingte Zuwendung vor, so hat der Pflichtteilsberechtigte einen Anspruch auf Pflichtteilsergänzung. (Leitsatz d. Red.)

OLG Frankfurt, Urt. v. 08.04.1994 - 10 U 166/93
Kz.: L I 1 - § 2325 BGB

Problem

Gegenstand des Verfahrens war die Frage, ob die Übertragung eines Hausgrundstücks als unbenannte oder ehebedingte Zuwendung, der keine Gegenleistung gegenüberstand, einen Pflichtteilsergänzungsanspruch auslösen kann.

Lösung

Das OLG Frankfurt ist der Auffassung, daß, da die ehebedingte Zuwendung objektiv unentgeltlich ist, dem Versuch entgegengewirkt werden muß, auf diesem Weg Vermögen zum Nachteil von Vertragserben oder Pflichtteilsberechtigten "am Nachlaß vorbei" genehmeren Personen zuzuwenden. Deshalb sei **die unbenannte Zuwendung im Erbrecht wie eine Schenkung zu behandeln, d. h. zur Pflichtteilsergänzung heranzuziehen**. Etwas anderes könne nur gelten, wenn es sich bei der Übertragung des Grundstücks nicht um einen unentgeltlichen Vorgang handele, d. h. wenn der Zuwendungsempfänger einen Anspruch auf Übertragung des Grundstücks hatte. Dies setze jedoch, da weder die eheliche Lebensgemeinschaft noch das eheliche Güterrecht oder das eheliche Unterhaltsrecht einen Anspruch auf gesonderte Vergütung gewähre, eine Vereinbarung dahin voraus, daß die Beklagte über den im Rahmen der ehelichen Gemeinschaft zu leistenden Unterhaltsbeitrag im Haushalt und im Büro hinaus gesondert zu vergütende Dienste zu erbringen hatte und daß diese durch Übertragung des Hausgrundstücks entlohnt werden sollten.

MaBV § 3; AGBG § 11; BNotO § 15
Widersprechende Weisungen bei Notaranderkonto

Eine Vereinbarung in einem Bauträgervertrag, daß der Kaufpreis nach Baufortschritt teilweise auf Notaranderkonto zu zahlen ist, wobei der Notar ermächtigt wird, über die vorletzte Rate nach Vorlage des von den Vertragsparteien bezeichneten Übergabeprotokolls, unbeschadet darin noch enthaltener Restarbeiten und Mängel, und über die Restrate nach Anzeige der vollständigen Fertigstellung des Kaufgegenstandes durch den Verkäufer für Zwecke des Verkäufers zu verfügen, ist gemäß § 11 Nr. 2 a AGBG unwirksam, weil sie darauf hinausläuft, dem Erwerber das Leistungsverweigerungsrecht aus § 320 BGB zu nehmen. Die Unwirksamkeit dieser Bestimmung hat indessen keinen Einfluß auf das notarielle Treuhandverhältnis.

Der Notar muß die ihm von den Vertragsparteien gemeinsam erteilte unwiderrufliche Anweisung, den auf sein Anderkonto eingezahlten Kaufpreis nach Erfüllung bestimmter Voraussetzungen an den Verkäufer auszuzahlen, ungeachtet eines späteren einseitigen Widerrufs durch den Käufer grundsätzlich befolgen. Hiervon ist der Notar nur dann ausnahmsweise entbunden, wenn etwa die Unwirksamkeit des Kausalgeschäftes geltend gemacht oder der Notar bei der Befolgung der Weisung an unerlaubten oder unredlichen Zwecken mitwirken würde. (Leitsatz der Red.)

OLG Hamm, Urt. v. 16.02.1994 - 15 W 228/93
Kz.: L I 2 - § 3 MaBV

**BNotO § 8 II; AVNot NW § 35
Genehmigung für eine Nebentätigkeit**

Einem (Anwalts-)Notar kann die Genehmigung für eine Nebentätigkeit als nebenberufliches Vorstandsmitglied bzw. (Mit-)Geschäftsführer einer Wohnungsbaugenossenschaft sowie einer in der Rechtsform einer GmbH organisierten Tochtergesellschaft, die wegen ihrer bedeutenden Stellung für den örtlichen Markt einen hohen Bekanntheitsgrad am Ort des Amtssitzes haben, versagt werden.

OLG Köln, Beschl. v. 30.05.1994 - 2 VA (Not) 14/93
Kz.: L III 1 - § 8 BNotO

**BNotO §§ 14, 95; DOnot §§ 11-14
Dienstvergehen, Notaranderkonto**

Ein Notar begeht ein Dienstvergehen, wenn er

- 1. nicht bereits bei der Vertragsgestaltung dafür Sorge trägt, daß Zahlungen der Beteiligten möglichst direkt auf ein für jede Angelegenheit gesondert anzulegendes Notaranderkonto gelangen,**
- 2. eingegangene Fremdgelder zeitweise auf seinem allgemeinen Geschäftskonto beläßt.**

OLG Köln, Beschl. v. 23.02. 1994 - 2 X (Not) 6/93
Kz.: L III 1 - § 14 BNotO

**EGBGB Art. 233 § 2 a; ZGB-DDR § 459
Gebäudeeigentum bei VEB**

Um die Rechtsfolgen des § 459 Abs. 1 ZGB-DDR auszulösen, genügte auch ein wegen fehlender Beurkundung gescheiterter Grundstückskaufvertrag als eine die Grundstücksnutzung ermöglichende Vereinbarung. Eine insoweit erforderliche Vertragsumdeutung war trotz fehlender Regelung im ZGB dem Recht der DDR nicht fremd.

Die Vermietung eines Objekts stellt eine Eigennutzung im Sinne des Art. 233 § 2 a EGBGB dar.

LG Frankfurt (Oder) - Urt. v. 22.12.1993 - 12 O 44/93
Kz.: L VI 15 - Art. 233 (Gebäude)

Problem

In der notariellen Praxis stellt sich immer wieder die Frage, ob in den neuen Bundesländern an einem Gebäude, das auf einem fremden Grundstück gebaut wurde, Gebäudeeigentum entstanden ist. Nach § 295 Abs. 1 ZGB war grundsätzlich der Eigentümer des Grund und Bodens auch Eigentümer der mit diesem fest verbundenen Gebäude und Anlagen. Das ZGB sah allerdings in § 295 Abs. 2 vor, daß durch Rechtsvorschriften festgelegt werden konnte, daß selbständiges Eigentum an Gebäuden und Anlagen unabhängig vom Eigentum am Boden bestehen konnte. Eine Vielzahl von Rechtsvorschriften bestimmte daher, unter welchen Voraussetzungen selbständiges Gebäudeeigentum entstehen konnte. Voraussetzung ist aber immer, daß die entsprechenden Vorschriften des DDR-Rechts eingehalten wurden. So sah § 495 ZGB vor, daß die von volkseigenen Betrieben auf vertraglich genutzten Grundstücken errichteten Gebäude und Anlagen unabhängig vom Eigentum am Boden Volkseigentum sind. Dies bedeutete, daß Gebäudeeigentum kraft Gesetzes entstanden ist, ohne daß ein Nutzungsrecht im Sinne der Nutzungsrechtsverordnung verliehen werden mußte. Die Besonderheit dieses Gebäudeeigentums der VEB war, daß das Nutzungsrecht nicht wie in den sonst üblichen Fällen verliehen wurde, sondern vertraglich vereinbart war. Das Nutzungsgrundstück selbst stand im Privateigentum eines Dritten, war also nicht in Volkseigentum überführt worden. Nach der Wiedervereinigung stellt sich vor allem die Frage, ob eine Nutzungsvereinbarung, die die Voraussetzung für die Entstehung des Gebäudeeigentums war, vorlag. Umstritten ist auch, ob die Nutzungsverträge schriftlich abzuschließen waren oder ob Formlosigkeit genügte (vgl. Lambsdorff/Stuth, VIZ 1992, 349). Ebenfalls Voraussetzung war, daß der Nutzungsvertrag mit dem Verfügungsberechtigten geschlossen wurde, ein Nichtberechtigter konnte keinen wirksamen Nutzungsvertrag schließen (vgl. LG Neubrandenburg, VIZ 1993, 81 f.). Im vorliegenden Fall war das Bestehen des Nutzungsvertrages streitig. Der VEB hatte eine Halle errichtet. Um diese Halle errichten zu können, schloß er vorher mit dem damaligen Eigentümer einen privatschriftlichen Grundstückskaufvertrag, der nicht notariell beurkundet wurde.

Lösung

Das LG Frankfurt ist der Auffassung, daß der aufgrund fehlender Beurkundung gescheiterte Grundstückskaufvertrag zumindest als Nutzungsvertrag ausgelegt werden kann, da insbesondere die beabsichtigte Nutzung des Grundstücks ausdrücklich erwähnt war. Um die Rechtsfolgen des § 459 Abs. 1 ZGB auszulösen, genüge jede eine Grundstücksnutzung ermöglichende Vereinbarung (Volhard, VIZ 1993, 481, 483; Lambsdorff/Stuth, VIZ 1992, 348 f.). Damit war im vorliegenden Fall wirksam Gebäudeeigentum entstanden.

Aktuelles

Verdeckte Gewinnausschüttung

BMF-Schreiben vom 16.05.1994 - IV B 7 - S 2742 - 14/94

Nach dem BGH-Urteil vom 25.03.1991 (GmbHR 1991, 363) ist die Gesellschafterversammlung einer GmbH außer für den Abschluß und die Beendigung des Anstellungsvertrags eines Geschäftsführers auch für dessen Änderung zuständig, soweit keine anderweitige Zuständigkeit (z. B. nach der Satzung) bestimmt ist. Vertragsänderungen, die nicht vom zuständigen Organ vorgenommen worden sind, sind nach dem BGH-Urteil zivilrechtlich nicht wirksam zustande gekommen. An seiner früheren Rechtsprechung, nach der die Änderung des Anstellungsvertrags in den Aufgabenbereich des Mitgeschäftsführers fällt, soweit ein solcher vorhanden und alleinvertretungsberechtigt ist, hält der BGH nicht mehr fest. Unter Bezugnahme auf das Ergebnis der Erörterungen mit den obersten Finanzbehörden der Länder gilt zur Frage der steuerlichen Berücksichtigung des BGH-Urteils vom 25.03.1991 folgendes: Das BGH-Urteil ist auch bei Vereinbarungen über die Änderung der Bezüge eines Gesellschafter-Geschäftsführers zu beachten. Ist eine derartige Vereinbarung mit dem Gesellschafter-Geschäftsführer nach den Grundsätzen des BGH-Urteils zivilrechtlich nicht wirksam zustande gekommen, sind vereinbarte Gehaltserhöhungen steuerlich als verdeckte Gewinnausschüttungen anzusehen. Für vor dem 01.01.1996 gezahlte Bezüge werden nicht bereits deshalb die steuerlichen Folgen einer verdeckten Gewinnausschüttung gezogen, weil die zugrundeliegende Vereinbarung nicht den verschärften Anforderungen des BGH-Urteils entspricht.

Sachenrechtsbereinigung und Schuldrechtsbereinigung

Nach einigen Kontroversen im Gesetzgebungsverfahren hat nunmehr auch der Bundesrat dem Sachenrechtsänderungs- und Schuldrechtsänderungsgesetz zugestimmt. Das **Sachenrechtsänderungsgesetz** wird am **01.10.1994**, das **Schuldrechtsänderungsgesetz** am **01.01.1995** in Kraft treten. Nachfolgend soll ein Überblick über die beiden Gesetze gegeben werden, die für die notarielle Praxis von großer Bedeutung sind.

A) Analyse der Ist-Situation

1. Rückblick

Um Bürgern die Bebauung von Grundstücken zu ermöglichen, wurde bereits frühzeitig in der DDR das Institut des öffentlich-rechtlichen Nutzungsrechts an volkseigenen Grundstücken geschaffen. Das Nutzungsrecht wurde durch Verwaltungsakt aufgrund einer Entscheidung des Rates des Kreises Bürgern und Genossenschaften verliehen. Für das errichtete Gebäude war ein Gebäudegrundbuchblatt anzulegen, das aufgrund des Nutzungsrechts errichtete Gebäude war selbständiges Gebäudeeigentum im Eigentum des Nutzers. Arten der Nutzungsrechte mit selbständigem Gebäudeeigentum waren z. B.:

* das verliehene Nutzungsrecht gem. §§ 287 ff. ZGB, Gesetz über die Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken vom 14.12.1970

* Nutzungsrecht gemäß §§ 287 ff. i.V.m. dem Gesetz vom 19.12.1973 über den Verkauf volkseigener Eigenheime, Miteigentumsanteile und Gebäude für Erholungszwecke: Verkauf eines bestehenden Gebäudes an einen nutzungsberechtigten Bürger

* zugewiesene Nutzungsrechte gemäß §§ 291 ff. ZGB i.V.m. der Verordnung vom 09.09.1976 über die Bereitstellung von genossenschaftlich genutzten Bodenflächen

* vertragliches Nutzungsrecht gemäß § 459 ZGB i.V.m. der Verordnung über die Sicherung des Volkseigentums bei Baumaßnahmen von Betrieben auf vertraglich genutzten, nicht volkseigenen Grundstücken vom 07.04.1983: Das Gebäude, das der VEB aufgrund eines vertraglich vereinbarten Nutzungsrechts baute, war Eigentum des VEB.

* selbständiges Gebäudeeigentum gemäß § 27 LPGG: Selbständiges Eigentum der LPG an Gebäuden, Anlagen und Anpflanzungen auf von ihr genutztem Boden, Nutzungsrecht gem. § 18 LPGG

* Baulichkeiten gemäß § 296 Abs. 1 Satz 1 ZGB: In der ehemaligen DDR wurden Verträge über die Nutzung von Bodenflächen zu kleingärtnerischen Zwecken, zu Erholungs- und Freizeitzwecken geschlossen (§ 312 ZGB). Grundlage war ein **vertragliches Nutzungsrecht** oder ein **Nutzungsvertrag**. Das hierauf gebaute Wochenendhaus, Wohnlaube, Garage, Schuppen oder sonstiger Bau wurde nach § 296 Abs. 1 Satz 1 ZGB Eigentum des Nutzers.

Grundsätzlich zu unterscheiden (auch im Hinblick auf die Differenzierung zwischen Sachenrechtsbereinigung und Schuldrechtsbereinigung) ist daher nach dem Recht der DDR

* **das durch Verwaltungsakt verliehene Nutzungsrecht**

* und die **vertragliche Nutzung eines Grundstücks** aufgrund eines Mietvertrages, eines Vertrages über die Nutzung von Bodenflächen zur Erholung (§§ 312 ff. ZGB) sowie aufgrund sonstiger Nutzungsverträge.

Darüber hinaus wurde in einer Vielzahl von Fällen in der DDR ein Gebäude errichtet, ohne daß eine rechtliche Absicherung der baulichen Nutzung stattgefunden hat. Die Bauten erfolgten meist mit staatlicher Billigung, wobei die vorgesehene Bestellung von Nutzungsrechten unterblieben ist (**sog. hängenden Fälle**). Darüber hinaus lag eine vertragliche Nutzungsregelung bei den sog. **Überlassungsverträgen** vor. Hierbei handelt es sich um Verträge, die von den staatlichen Verwaltern über sog. Westgrundstücke abgeschlossen wurden. Den Überlassungnehmern war die Bebauung des Grundstücks mit einem Wohngebäude gestattet.

2. Nutzungsrecht und Gebäudeeigentum nach dem Beitritt

a) öffentlich-rechtliche Nutzungsrechte

Nach Art. 233 § 3 EGBGB bleiben Rechte, mit denen eine Sache oder ein Recht am Ende des Tages vor dem Wirksamwerden des Beitritts belastet ist, bestehen. Dies gilt auch für die dinglichen Nutzungsrechte an volkseigenen Grundstücken.

b) Gebäudeeigentum

Nach Art. 231 § 5 Abs. 1 EGBGB ist das zivilrechtliche Gebäudeeigentum als grundstücksgleiches Recht aufrechterhalten worden. Nach Art. 231 § 5 Abs. 2 EGBGB sind die Nutzungsrechte an dem Grundstück wesentliche Bestandteile des Gebäudes. Nach Art. 233 § 4 Abs. 1 EGBGB wird das Gebäude-

eigentum aufgrund dinglichem Nutzungsrecht den Regeln über **Grundstückseigentum** unterstellt.

3. Bauten auf vertraglicher Nutzungsgrundlage

Das entstandene Gebäudeeigentum an Baulichkeiten gehört ebenfalls nach Art. 231 § 5 Abs. 1 EGBGB nicht zu den Bestandteilen des Grundstücks. Vielmehr sichert diese Vorschrift, daß das Gebäudeeigentum fortbesteht. Nach Art. 232 § 4 EGBGB gelten für die vertraglichen Nutzungsverhältnisse bei Erholungsanlagen vorläufig weiter die Vorschriften des ZGB in den §§ 312 ff. ZGB. Die Baulichkeiten wurden weiterhin **als bewegliche Sachen** behandelt.

4. LPG-Gebäudeeigentum

Durch das zweite Vermögensrechtsänderungsgesetz wurde die Verkehrsfähigkeit des LPG-Gebäudeeigentums in Art. 233 § 2 b EGBGB eingeführt. Das fehlende Nutzungsrecht wurde in Art. 233 § 2 a durch ein Moratorium überbrückt, das Gebäudeeigentum in § 2 b anerkennt und durch die Verweisung auf § 4 Abs. 1 dem Immobiliarsachenrecht unterstellt.

5. VEB-Gebäudeeigentum

Durch das Registerverfahrensbeschleunigungsgesetz sind diese Vorschriften (Art. 233 § 2 a und b EGBGB) nach Art. 233 § 8 EGBGB auch auf das VEB-Gebäudeeigentum anzuwenden.

B) Überblick über die Neuregelungen

1. Abgrenzung

Im EGBGB wurde bereits die Zweiteilung vorgezeichnet: Miet- und Pachtverträge sowie Nutzungsverträge nach den §§ 312 ff. DDR-ZGB unterfallen dem Schuldrecht, die verliehenen und zugewiesenen Nutzungsrechte dem Sachenrecht. Diese Zweiteilung soll auch bei den Neuregelungen beibehalten werden:

* Die Nutzungsrechte und Gebäudeeigentum ohne Nutzungsrecht sollen in das Immobiliarsachenrecht des BGB und die Institute des BGB überführt werden (**Sachenrechtsänderungsgesetz**).

* Demgegenüber soll bei den vertraglichen Nutzungsverhältnissen keine Verdinglichung der Rechtsposition des Nutzers stattfinden, die Nutzungsverträge nach §§ 312 ff. DDR-ZGB sollen lediglich in Miet- und Pachtverträge umgewandelt werden (**Schuldrechtsänderungsgesetz**).

2. Eckwerte der gesetzlichen Regelungen

a) Ausgangspunkt sind die faktischen Verhältnisse

Es ist von den vorgefundenen faktischen Verhältnissen und nicht von den ihnen zugrundeliegenden rechtlichen Regelungen auszugehen. Alle mit Billigung staatlicher Stellen durchgeführten Bebauungen sind gleich zu behandeln, wenn nach den Rechtsvorschriften der DDR eine Nutzungsrechtsbestellung vorgesehen und zulässig war.

b) Vorrang des Nutzerschutzes

Bauliche Investitionen auf fremden Grundstücken sind besonders zu schützen. Der Nutzer genießt eine vorrangige Rechtsposition.

c) Teilung der Bodenwerte

Die Bodenwerte sind nach den heutigen Verkehrswerten zu bemessen und grundsätzlich zwischen Eigentümer und Nutzer im Verhältnis 1:1 zu teilen.

C) Einzelheiten der Sachenrechtsbereinigung

I) Grundlagen

1. Anwendungsbereich der Sachenrechtsbereinigung

a) Bauliche Nutzungen

Es muß sich um bauliche Investitionen handeln (§ 4):

* Eigenheimbau (§ 5)

* staatlicher oder genossenschaftlicher komplexer Wohnungsbau (§ 6)

* Bau von Wohngebäuden durch LPG sowie die Errichtung gewerblichen, landwirtschaftlichen oder öffentlichen Zwecken dienender Gebäude (§ 7).

b) Grundlage des Baus

Bauliche Nutzungen unterfallen nur dann der Sachenrechtsbereinigung, wenn sie auf einer der anerkannten rechtlichen Grundlagen geschehen sind.

aa) § 1 definiert den Grundsatz: Geregelt wird die Bebauung von Grundstücken, wenn

* ein Nutzungsrecht verliehen oder zugewiesen wurde,

* selbständiges Gebäudeeigentum entstanden ist,

* die Inanspruchnahme eines Grundstücks mit Billigung staatlicher Stellen erfolgt ist,

* selbständiges Gebäudeeigentum bei nicht erfülltem Kaufvertrag (§ 120 a) entstanden ist.

bb) Negative Abgrenzung:

Nicht erfaßt werden von der Sachenrechtsbereinigung nach § 2:

* der gesamte Bereich der Nutzung zur Erholung, Freizeitgestaltung, kleingärtnerischen Bewirtschaftung (sog. Baulichkeiten auf der Grundlage von §§ 312 ff. ZGB: "**Datschen**").

Unterausnahme: Bebauung, für die sich die vertragliche Nutzung als eine dem Recht der DDR widersprechende, unzureichende Absicherung darstellte:

- Eigenheimbau aufgrund von vertraglichen Nutzungsverhältnissen, die Gemeinden als Bauland übertragen wurden (§ 5 Abs. 1 Nr. 3 d)

- mit Billigung staatlicher Stellen erfolgte Errichtung eines Wohnhauses und Nutzung als Eigenheim auf Grundlage eines vertraglichen zu Erholungszwecken dienenden Nutzungsver-

hältnisses im Sinne von §§ 312 ff. ZGB (§ 5 Abs. 1 Nr. 3 e: sog. "unechte Datschen").

- * Bebauungen aufgrund eines Miet- oder Pachtvertrages
- Unterausnahme: Bau eines Wirtschaftsgebäudes auf volkseigenem Grundstück durch Handwerker und Gewerbetreibende (§ 7 Abs. 2 Nr. 6)
- * Anlagen zur Verbesserung der land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung
- * Verkehrsflächen und sonstige Gemeingebrauchsflächen

2. Rechte des Nutzers

a) Wahlrecht

Das Sachenrechtsbereinigungsgesetz sieht keine Umwandlung bestehender Nutzungsrechte kraft Gesetzes vor. Es wählt vielmehr eine **Anspruchslösung** verbunden mit einem Wahlrecht des Nutzers: Nach § 32 kann der Nutzer vom Grundstückseigentümer die Annahme eines Angebots auf Bestellung eines Erbbaurechts verlangen. Nach § 62 kann er die Annahme eines Angebots für einen Grundstückskaufvertrag verlangen. Diese beiden Ansprüche des Nutzers sind in § 14 durch ein Wahlrecht des Nutzers verknüpft, er kann wählen, ob er die Bestellung eines Erbbaurechts verlangen oder das Grundstück ankaufen will.

Ergänzend sieht § 58 Abs. 1 vor, daß der Nutzer verlangen kann, daß in den Erbbaurechtsvertrag eine Verpflichtung des Grundstückseigentümers aufgenommen wird, das Grundstück an den jeweiligen Erbbauberechtigten zu verkaufen (Kaufoption, innerhalb einer 12-Jahresfrist). In der Praxis wird daher voraussichtlich das Erbbaurecht die größere Bedeutung erlangen.

Der Nutzer hat allerdings kein Wahlrecht auf Einräumung eines Erbbaurechts, wenn der Bodenwert des Grundstücks nicht mehr als 100.000,- DM oder im Falle der Bebauung mit einem Eigenheim nicht mehr als 30.000,- DM beträgt, in diesem Fall kann er nur ankaufen (§ 14 Abs. 2).

b) Anspruchsberechtigte und Anspruchsverpflichtete

Berechtigt und verpflichtet zum Vertragsschluß sind nach § 13 der jeweilige Nutzer und der jeweilige Grundstückseigentümer. § 13 Abs. 2 sieht eine dingliche Bindung des Anspruchs vor: Ähnlich wie § 1153 Abs. 2 BGB können die Ansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz nur zusammen mit dem Eigentum am Grundstück oder dem selbständigen Eigentum am Gebäude oder dem Nutzungsrecht übertragen werden (Akzessorietät).

Nach § 13 Abs. 3 bedarf der schuldrechtliche Vertrag über diese Ansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz notarieller Beurkundung.

c) Ausübung des Wahlrechts

Die Ausübung des Wahlrechts bedarf schriftlicher Erklärung.

d) Ausschlußfrist

Zur Beseitigung von Unsicherheiten sieht § 15 Abs. 2 vor, daß der Nutzer auf Verlangen des Grundstückseigentümers innerhalb einer Frist von fünf Monaten die Erklärung über seine Wahl abzugeben hat. Gibt der Nutzer diese Erklärung nicht ab, kann der Grundstückseigentümer eine angemessene Nachfrist setzen, wobei in der Regel ein Monat als angemessene Frist gilt. Mit dem Ablauf der Nachfrist geht das Wahlrecht auf den Grundstückseigentümer über, wenn nicht der Nutzer rechtzeitig die Wahl vornimmt. Durch den erfolglosen Ablauf der Nachfrist wird das Schuldverhältnis zu einer echten Wahlschuld im Sinne des § 262 BGB, d. h. der Grundstückseigentümer kann entscheiden, wie er den sachenrechtlich-bereinigungsrechtlichen Anspruch erfüllt.

e) Unbekannter Grundstückseigentümer

§ 16 sieht die Möglichkeit einer Pflegerbestellung für den Grundstückseigentümer und Inhaber dinglicher Rechte vor, wenn bez. des Eigentums die Zuordnung nicht möglich ist, die Person des Berechtigten unbekannt ist, sein Aufenthalt unbekannt, die Beteiligung in Gesamthands- oder Bruchteilsgemeinschaften unbekannt oder das Grundstück herrenlos ist.

f) Unbekannter Nutzer

Bestehen hinsichtlich des Nutzungsrechts oder des Nutzers Unsicherheiten, kann der Grundstückseigentümer nach § 17 den Nutzer im Wege des Aufgebotsverfahrens ausschließen.

3. Bemessung von Erbbauzins und Kaufpreis

Zur Verwirklichung des Eckwerts der Teilung des Bodenwerts sieht der Entwurf umfangreiche Vorschriften zur Ermittlung des Bodenwerts vor (§§ 18-20). Stichtag ist der Zeitpunkt, in dem ein Angebot zum Vertragsschluß abgegeben wird. Hierdurch sollen Manipulationen und Verzögerungstaktiken ausgeschlossen werden. Während der Regierungsentwurf noch vorsah, daß der Bodenwert sich nach dem Preis des unbebauten Grundstücks zu bemessen hat, sieht nunmehr der vom Bundestag beschlossene Text vor, daß der Bodenwert sich nach dem um bestimmte Abzugsbeträge verminderten Wert eines baureifen Grundstücks bestimmt. Vorbehaltlich der Sonderregelung in § 19 wird der Wert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch herangezogen. In § 18 Abs. 5 sind die Bodenrichtwerte nach § 196 Baugesetzbuch Anhaltspunkt für die Preisbestimmung, wobei jeder Beteiligte allerdings eine hiervon abweichende Bestimmung verlangen kann, wenn hierfür die im Gesetz genannten Gründe vorliegen. Von dem ermittelten Wert sind bestimmte Abschläge zu machen (§ 18).

Der so ermittelte Bodenwert wird schließlich bei der Bemessung des Erbbauzins (§ 43) bzw. des Ankaufspreises (§ 69) hälftig geteilt.

4. Erfasste Flächen (§§ 21-27)

Eines der schwierigsten Probleme bei der Sachenrechtsbereinigung besteht darin, daß die Grenzen der Nutzungsrechte und -befugnisse und die Grundstücksgrenzen in der Regel nicht übereinstimmen. Die Ansprüche auf Bestellung des Erbbaurechts oder des Ankaufs beziehen sich nur dann auf das Grundstück insgesamt, wenn dessen Grenzen vermessen sind und die Nutzungsbefugnis aus dem Nutzungsrecht mit den Grenzen des Grundstücks übereinstimmt (§ 21). Ist dies nicht der Fall, gelten die §§ 22-27.

Der Gesetzgeber geht davon aus, daß für den Eigenheimbau in der DDR eine **Regelgröße von 500 qm** vorgesehen war. Ist diese Fläche im Nutzungsrecht überschritten worden, kann der Eigentümer einer Erstreckung der Erbbaurechte und des Ankaufsrechts über die Regelgröße hinaus widersprechen, wenn die Restfläche abtrennbar und selbständig baulich nutzbar ist bzw. bei über 1.000 qm angemessen wirtschaftlich nutzbar ist (§ 26). Erbbaurechte sind damit nur auf der bebauten Teilfläche bis zur Regelgröße zu bestellen. Der Nutzer kann dieser Begrenzung widersprechen, wenn dies zu einer unvermeidbaren Härte führt. Bezüglich des 500 qm überschreitenden Teils ist der volle Erbbauzins zu entrichten (4 %).

5. Einreden

Die Ausübung der nach diesem Gesetz entstandenen Ansprüche kann unter bestimmten Voraussetzungen ausgeschlossen sein:

- * anderweitige Verfahren und Entscheidungen (§ 28)
- * nicht mehr nutzbare Gebäude bzw. nicht ausgeübte Nutzungen (§ 29)
- * unredlicher Erwerb im Sinne des § 4 VermG (§ 30)
- * geringe Restnutzungsdauer des Gebäudes (§ 31)

II) Der Anspruch auf Erbbaurechtsbestellung

Der Nutzer kann vom Grundstückseigentümer die Annahme eines Angebots auf Bestellung eines Erbbaurechts verlangen (§ 32). Grundsätzlich können die Beteiligten den Inhalt des Erbbaurechtsvertrages frei aushandeln, ein Anspruch auf Annahme des Angebots besteht allerdings nur, wenn das Angebot der gesetzlichen Regelung entspricht.

1. Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechtsvertrages (§ 42)

a) Zins

* Erbbauzins (§§ 43-53): Der regelmäßige Zins beträgt die Hälfte des für die entsprechende Nutzung üblichen Zinses (§ 43 Abs. 1). Der Zinssatz wird dabei, wie dargelegt, auf den heutigen Bodenwert des Grundstücks bezogen.

Zinssatz:

- * Eigenheime: 2 % bzw. 4 % wenn die Grundstücksgröße über 500 qm liegt und die darüber hinausgehende Fläche abtrennbar und selbständig baulich nutzbar ist oder 1.000 qm übersteigt
- * staatlicher und genossenschaftlicher Wohnungsbau 2 %
- * für öffentliche Zwecke dienende Gebäude 3,5 %.

b) Zinsanpassung, -erhöhung

§ 47 verpflichtet den Nutzer dazu, eine Zinsanpassungsklausel an veränderte Verhältnisse in den Erbbaurechtsvertrag aufzunehmen. Die Anpassungsklausel ist bereits in das Vertragsangebot aufzunehmen, damit dieses dem gesetzlichen Inhalt entspricht. Die Anpassung kann erstmals nach Ablauf von zehn Jahren seit Bestellung verlangt werden. Bei Wohnbebauung ist § 9 a Erbbaurechtsverordnung maßgebend. Die Anpassung ist

nach dem Mittelwert aus dem Anstieg der Lebenshaltungskosten und der Arbeitnehmereinkommen vorzunehmen. Für andere Nutzungen sieht das Gesetz einen eigenen Anpassungsmaßstab vor.

§ 48 regelt die Zinsanpassung an Nutzungsänderungen.

Nach § 49 kann der Grundstückseigentümer im Falle einer Veräußerung des Erbbaurechts in den ersten drei Jahren eine Zinserhöhung nach Veräußerung verlangen.

c) Zustimmungsvorbehalt

Darüber hinaus kann der Grundstückseigentümer verlangen, daß die Veräußerung nach § 5 Erbbaurechtsverordnung zusätzlich einer Zustimmung bedarf. Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn die in §§ 48, 49 bezeichneten Verpflichtungen zur Zinsanpassung eingehalten wurden. Der Zustimmungsvorbehalt soll danach als Instrument für Zinsanpassungen eingesetzt werden können.

d) Eingangsphase

§ 52 sieht eine sog. Eingangsphase vor, die einen allmählichen Übergang auf die gesetzlich vorgesehene Verzinsung herstellen soll. In dieser Eingangsphase kann der Erbbauberechtigte vom Grundstückseigentümer eine Ermäßigung des Erbbauzinses in den ersten Jahren verlangen.

e) Reallasten

Der Erbbauzins ist durch eine Reallast nach § 53 zu sichern. Darüber hinaus kann der Grundstückseigentümer eine Vereinbarung nach dem § 9 Abs. 3 Erbbaurechtsverordnung n. F. verlangen. Diese Neuregelung der ErbbauVO sieht vor, daß als Inhalt des Erbbauzinses auch vereinbart werden kann, daß die Reallast abweichend von § 52 ZVG mit ihrem Hauptanspruch in der Zwangsversteigerung bestehen bleibt, wenn ein vorrangiger Gläubiger die Zwangsversteigerung betreibt. Die Folge ist, daß in der Zwangsversteigerung der Ersteher kein erbbauzinsloses Erbbaurecht erhält, sondern den Erbbauzins übernimmt.

2. Dauer des Erbbaurechts

Das Gesetz bestimmt für die Dauer des Erbbaurechts, daß grundsätzlich Erbbaurechte begründet werden können, die der durchschnittlichen Nutzungsdauer eines Neubaus entsprechen (§ 54 Abs. 1). Für Eigenheimbauten und Sondergebäude wird ein Anspruch auf ein Erbbaurecht mit einer Laufzeit von 90 Jahren begründet, 80 Jahre für die im staatlichen oder genossenschaftlichen Wohnungsbau errichteten Gebäude sowie für Büro- und andere Dienstgebäude, 50 Jahre für land- und forstwirtschaftlichen oder gewerblichen Zwecken dienende Gebäude. Bei den land-, forstwirtschaftlich, gewerblich genutzten oder den staatlichen Stellen dienenden Gebäuden ist, sofern kein zu einem Neubau berechtigtes Nutzungsrecht bestellt wurde, allein der Wert der vorhandenen baulichen Investitionen zu sichern. Der Entwurf sieht daher ein Erbbaurecht mit einer nach der Restnutzungsdauer bestimmten Vertragszeit vor.

3. Sonstige Vereinbarungen

a) Bauliche Nutzung (§ 55)

b) Errichtung und Erhaltung des Gebäudes, Heimfall (§ 57)

c) Ankaufsrecht (§ 58)

Das Gesetz gibt dem Nutzer das Recht, vom Grundstückseigentümer die Vereinbarung eines auf die ersten zwölf Jahre nach Bestellung des Erbbaurechts befristeten Ankaufsrechts zu verlangen. Der Preis ist ebenfalls entsprechend den Vorschriften über das Ankaufsrecht des Nutzers zu vereinbaren.

4. Folgen der Bestellung des Erbbaurechts

Mit der Bestellung des Erbbaurechts wird das **Gebäude wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts**, und zwar unabhängig davon, ob es nach der Bestellung des Erbbaurechts errichtet oder schon vorher vorhanden gewesen ist (§ 12 Abs. 1 ErbbauVO). Im letztgenannten Fall findet ein **Eigentumsübergang kraft Gesetzes** statt. Das Gesetz ordnet mit § 60 dieselbe Rechtsfolge für das selbständige Gebäudeeigentum an, das damit gegenstandslos wird und kraft Gesetzes erlischt.

III) Das Ankaufsrecht

Nach § 62 kann anstelle der Erbbaurechtsbestellung der Nutzer vom Grundstückseigentümer die Annahme eines Angebots für einen Grundstückskaufvertrag verlangen, wenn der Inhalt des Angebots den gesetzlichen Bestimmungen entspricht.

1. Kaufgegenstand (§§ 66 ff.)

Kaufgegenstand ist das mit dem Nutzungsrecht belastete oder bebaute Grundstück oder eine abzuschreibende Teilfläche.

2. Kaufpreis (§§ 69 ff.)

Der Kaufpreis beträgt die Hälfte des Bodenwertes (§ 69 Abs. 1). Bei Ausübung des Ankaufsrechtes im ersten Jahr nach dem Inkrafttreten des Gesetzes soll der Nutzer einen Teilerlaß in Höhe von 5 %, im zweiten Jahr von 2,5 % verlangen können, wenn der Kaufpreis innerhalb eines Monats gezahlt wird, nachdem der Notar dem Käufer mitgeteilt hat, daß alle zur Umschreibung erforderlichen Voraussetzungen vorliegen. Bei kurzer Restnutzungsdauer findet eine Preisanhebung statt (§ 70).

Der Kaufpreis ist nach § 71 Abs. 1 nach dem ungeteilten Bodenwert zu bemessen, wenn die Nutzung des Grundstücks geändert wird. Gleiches gilt, wenn über die Regelgröße (500 qm) für den Eigenheimbau hinausgehend, selbständig nutzbare Teilflächen angekauft werden sollen (§ 71 Abs. 3). § 72 sieht im Falle des Verkaufs Nachzahlungsfristen vor, wenn innerhalb einer Frist von drei Jahren nach dem Erwerb veräußert wird oder die Nutzung geändert wird.

Im staatlichen und genossenschaftlichen Wohnungsbau wird bei der Bemessung des Erbbauzinses der Kaufpreis nach dem ermittelten Wert eines baureifen Grundstücks unter Abzug eines Betrages von 1/3 für die Maßnahmen der Baureifmachung des Grundstücks und andere Maßnahmen zur Gebietsentwicklung berechnet.

3. Sonstige Regelungen

a) Lasten, Gewährleistung und Kosten

Die §§ 76-78 sehen die für Gebrauchtimmobilienvträge üblichen Regelungen vor:

* Gefahrtragung für Gebäude durch Nutzer; Gefahrübergang ab Kaufvertragsabschluß bezüglich Grundstück

* Ausschluß der Sachmängelgewährleistung

* Teilung der Vertragskosten (§ 78)

b) Rechtsfolgen

Mit dem Erwerb des Grundstückseigentums durch den Nutzer ist eine Veräußerung oder Belastung allein des Gebäudes oder des Grundstücks nicht mehr zulässig (§ 79). Der Eigentümer ist verpflichtet, das Eigentum am Gebäude nach § 875 BGB aufzugeben, sobald dieses unbelastet ist. Eine gesetzliche Erlöschungsanordnung des Gebäudeeigentums wird wegen der unterschiedlichen Belastungsmöglichkeiten nicht vorgenommen. Der Eigentümer kann von Inhabern dinglicher Rechte am Gebäude die erforderliche Zustimmung verlangen, wenn sie Rechte am Grundstück an der gleichen Rangstelle und im gleichen Wert erhalten und das Gebäude Bestandteil des Grundstücks wird.

c) Leistungsstörung

Die §§ 80, 81 regeln darüber hinaus in Anlehnung an die allgemeinen Vorschriften des BGB Fragen der Leistungsstörungen.

IV) Notarielles Vermittlungsverfahren

Zur Vorbereitung eines evtl. gerichtlichen Verfahrens sieht das Gesetz ein vorgeschaltetes notarielles Vermittlungsverfahren vor. Die Klage auf Abschluß eines Vertrages ist üblicherweise so zu führen, daß der Kläger ein notarielles Angebot einholt und auf dessen Annahme klagt. Dies führt in der Praxis zu erheblichen Schwierigkeiten, wenn viele Punkte zwischen den Beteiligten streitig sind. Im gerichtlichen Verfahren kann dies dazu führen, daß der Kläger gezwungen ist, nach Erörterung der Sache durch das Gericht ein weiteres Angebot, evtl. mehrere Hilfsangebote beurkunden zu lassen und diese in den Prozeß einzuführen. Dies führt zu einer zusätzlichen Belastung für den Kläger. Das Gesetz sieht daher zur Vorbereitung und Erörterung der Streitpunkte des abzuschließenden Vertrages ein vorgeschaltetes notarielles Vermittlungsverfahren vor, das dazu dienen soll, lediglich die Fragen vor Gericht zu bringen, in denen sich die Parteien vor dem Notar nicht einigen konnten. Die Klage soll unter Vorlage des **notariellen Vermittlungsvorschlages** und des vom Notar gefertigten **Abschlußprotokolls** geführt werden. Darüber hinaus wird damit auch die Formulierung eines Vertragstextes durch das Gericht wesentlich erleichtert. Das notarielle Vermittlungsverfahren ist in Anlehnung an die Regelungen über die Vermittlung der Nachlässeinwanderung geregelt. Ziel des Verfahrens ist die Ausarbeitung eines Vermittlungsvorschlags durch den Notar, der einen den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden Vertragsentwurf anzufertigen hat. Dieser Entwurf ist in einem gerichtlichen Verfahren vorzulegen und zur Grundlage eines Klageantrags zu machen. Das Gericht hat den Vermittlungsvorschlag seiner Entscheidung zugrunde zu legen, wenn Klage auf Feststellung der Rechte und Pflichten der Parteien auch erhoben worden ist (§ 107). **Das Vermittlungsverfahren ist Klagevoraussetzung** für ein anschließendes richterliches Vertragshilfverfahren gemäß §§ 104 ff. Der Klageschrift ist der notarielle Vermittlungsvorschlag und das

Abschlußprotokoll des Notars beizulegen. Es ist anzugeben, ob und in welchen Punkten eine vom notariellen Vermittlungsvorschlag abweichende Entscheidung begehrt wird.

1. Sachliche und örtliche Zuständigkeit

§ 89 sieht vor, daß alle Notare des Bundeslandes, in dem das betroffene Grundstück belegen ist, zuständig sind und darüber hinaus mit Einverständnis der Beteiligten auch Notare aus anderen, insbesondere den alten Bundesländern.

Können sich Grundstückseigentümer und Nutzer nicht auf einen Notar einigen, wird dieser vom Landgericht bestimmt.

2. Verfahrensvorschriften

§ 90 bestimmt, daß auf das notarielle Vermittlungsverfahren die Vorschriften des FGG anzuwenden sind. Über Beschwerden gegen die Amtstätigkeit des Notars entscheidet das Landgericht.

Der Notar hat in diesem Verfahren richterliche Aufgaben und muß auch die entsprechenden richterlichen Vorschriften berücksichtigen. Nach § 89 Abs. 3 hat er etwa auch die Aufgaben des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle hinsichtlich der nach der ZPO zu erfolgenden Zustellungen.

Nach § 98 kann der Notar Ermittlungen durchführen, insbesondere ist er auf Antrag eines Beteiligten berechtigt, Auskünfte über den Wert des Grundstücks von den Gutachterausschüssen einzuholen, ein Verfahren zur Bodensonderung zu beantragen oder die das Liegenschaftskataster führende Stelle oder einen Vermessungsingenieur zu beauftragen (§ 98 Abs. 1). Er kann auch Beweise erheben, die sonst ein Gericht zu erheben hätte. Das Gesetz sieht insofern allerdings nur die Einholung von Gutachten, jedoch nicht die Erhebung anderer Beweise, insbesondere die Einvernahme von Zeugen, vor. Der Notar kann insbesondere Gutachten einholen über den Verkehrswert des Grundstücks, das Verhältnis der Werte des abzuschreibenden oder des zu belastenden Grundstücks zu dem Gesamtgrundstück und den Wert der baulichen Investitionen.

3. Ablauf des Verfahrens

a) Antrag

Das notarielle Ermittlungsverfahren wird durch einen Antrag der Beteiligten eingeleitet (§ 88). Im Antrag sind nach § 91 Abs. 1 anzugeben: der Nutzer, der Grundstückseigentümer, das betroffene Grundstück, die Inhaber dinglicher Rechte und die Bezeichnung des gewünschten Vertrages. Bei Bestellung eines Erbbaurechts sind darüber hinaus der Erbbauzins, die Dauer des Erbbaurechts, die Art der nach dem Erbbaurechtsvertrag zulässigen baulichen Nutzung, die Konditionen des Ankaufsrechts sowie die Fläche, auf die sich die Nutzungsbefugnis des Erbbauberechtigten erstrecken soll, anzugeben. Wird der Ankauf des Grundstücks oder Gebäudes begehrt, soll der Antrag auch Angaben über das Grundstück oder die davon abzutrennende Teilfläche oder das Gebäude und den Kaufpreis enthalten. Darüber hinaus muß der Antragsteller nach § 91 Abs. 3 weitergehende Angaben über bestehende verwaltungsrechtliche Verhältnisse: wie Restitutionsbelastung, Durchführung eines Bodensonderungsverfahrens etc. abgeben. Fehlen die für den Antrag notwendigen Angaben, hat der Notar dem Antragsteller

eine angemessene Frist zur Ergänzung zu bestimmen, nach Ablauf weist der Notar den Antrag auf Kosten des Antragstellers als unzulässig zurück.

b) Ladung der Beteiligten (§ 93)

Der Notar hat die Beteiligten unter Mitteilung des Antrags zum Verhandlungstermin zu laden. Die Ladungsfrist beträgt mindestens zwei Wochen. Eine Ladung durch öffentliche Zustellung ist nicht zulässig. Nach § 93 Abs. 2 sind auch die Inhaber dinglicher Rechte zu unterrichten. Sie sind zu laden, wenn ihre Zustimmung für einen Rangrücktritt notwendig ist. Rückübertragungsberechtigte bzw. Anmelder sind ebenfalls vom Termin zu unterrichten.

4. Sperrvermerk

Der Notar hat darüber hinaus das Grundbuchamt um Eintragung eines Vermerks über die Eröffnung eines Vermittlungsverfahrens in das Grundbuch des Grundstücks zu ersuchen. Der Vermerk hat die Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung der nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz begründeten Ansprüche (§ 93 Abs. 5 und 6).

5. Erörterung

Der Notar beginnt das Verfahren mit der Erörterung der Beteiligten. Vor der Erörterung hat er mit dem Beteiligten zu besprechen, ob Gründe für eine Aussetzung oder Einstellung des Verfahrens vorliegen: Anmeldung von Rückübertragungsansprüchen, Antrag auf Aufhebung des Nutzungsrechts, Einleitung eines Bodenneuordnungsverfahrens, Antrag auf Zusammenführung von Grundstücks- und Gebäudeeigentum nach § 64 LwAnpG (vgl. §§ 95, 96).

Die Erörterung beginnt mit einem sog. **Eingangsprotokoll**, in dem die unstreitigen und die streitigen Punkte festgehalten werden (§ 94 Abs. 2). Der Notar soll allerdings bereits bei der Erörterung dem Beteiligten Vorschläge unterbreiten, er ist dabei an die von diesem geäußerten Vorstellungen nicht gebunden. Der Notar soll sich also nicht bloß auf die Entgegennahme und Protokollierung der Vorstellung der Beteiligten beschränken, er soll vielmehr aktiv gestalten, in das Verfahren eingreifen, Vorschläge unterbreiten, die nach seiner Beurteilung und Erfahrung eine dem Gesetz entsprechende und zugleich angemessene vertragliche Regelung des Interessensgegensatzes darstellen. Nach § 94 Abs. 4 soll er mit den Inhabern der dinglichen Rechte am Grundstück Erörterungen über die Ablösung bzw. Neubestellung von Sicherheiten besprechen.

6. Säumnisverfahren (§ 97)

§ 97 sieht ein Säumnisverfahren vor. Es ist an die Vorschrift des § 91 Abs. 3 FGG für die Vermittlung der Nachlaßauseinandersetzung angelehnt. Der Notar soll auch im Vermittlungsverfahren bei Nichterscheinen eines Beteiligten einen Vermittlungsvorschlag vorlegen und diesen auf Antrag des Erschienenen beurkunden. Der Vermittlungsvorschlag ist an beide Beteiligten mit einer Ladung zum neuen Termin zuzustellen. Die Ladung hat den Hinweis zu enthalten, daß Einverständnis eines Beteiligten mit dem Vermittlungsvorschlag angenommen wird, wenn er zu diesem Termin nicht erscheint und auf Antrag des anderen Beteiligten ein entsprechender Vertrag beurkundet wird. **Ist in diesem neuen Termin nur ein Beteiligter erschienen, so hat der Notar, wenn der erschienene Beteiligte**

es beantragt, den Vorschlag als vertragliche Vereinbarung zu beurkunden. Anschließend ist eine Ausfertigung des Vertrages dem nichterschiedenen Beteiligten mit dem Hinweis zuzustellen, daß der Notar den Vertrag bestätigen werde, wenn der Beteiligte nicht in einer Notfrist von zwei Wochen nach Zustellung einen neuen Termin beantragt oder zu diesem Termin nicht erscheint. Beantragt der nichterschiedene Beteiligte rechtzeitig einen neuen Termin und erscheint er zu diesem, so ist das Vermittlungsverfahren fortzusetzen. Andernfalls hat der **Notar den Vertrag zu bestätigen**. Gegen diesen Bestätigungsbeschluß und den Beschluß über den Antrag auf Wiedereinsetzung ist sofortige Beschwerde zulässig. **Der bestätigte Vertrag hat die Wirkung einer Vereinbarung zwischen den Beteiligten (§ 97 Abs. 1 FGG), d. h. nach Eintritt der Rechtskraft des Bestätigungsbeschlusses ist die bestätigte Vereinbarung für alle Beteiligten in gleicher Weise verbindlich wie eine vertragsmäßige Vereinbarung.** Der Bestätigungsbeschluß wird rechtskräftig, wenn entweder die Frist für die sofortige Beschwerde ohne Rechtsmittel verstrichen ist oder wenn die eingelegten Rechtsmittel rechtskräftig zurückgewiesen sind.

7. Der Vermittlungsvorschlag des Notars (§ 99)

Nach Durchführung der Beweiserhebungen macht der Notar einen Vorschlag in Form eines Vertragsentwurfs, der den gesetzlichen Bestimmungen zu entsprechen und alle für einen Vertragsschluß erforderlichen Punkte zu erfassen hat (§ 99). Ergibt sich zwischen den Parteien eine Einigung, ist eine Beurkundung vorzunehmen. Mit der Beurkundung sind die gesetzlichen Ansprüche auf Vertragsabschluß erfüllt und das notarielle Vermittlungsverfahren beendet.

8. Abschlußprotokoll bei fehlender Einigung (§ 100)

Können sich die Beteiligten nicht einigen, so hält der Notar das Ergebnis des Verfahrens unter Protokollierung der unstreitig und streitig gebliebenen Punkte in einem sog. Abschlußprotokoll fest. Sind wesentliche Teile des abzuschließenden Vertrages unstreitig, so können die Beteiligten verlangen, daß diese Punkte im Protokoll als vereinbart festgehalten werden. Die Verständigung über diese Punkte ist in einem nachfolgenden Rechtsstreit bindend. Durch dieses Protokoll wird eine Konzentration des Streitstoffs im anschließenden Gerichtsverfahren erreicht.

V) Hängende Kaufverträge (§ 120 a)

Als umstrittenste Frage stellten sich die sog. hängenden Gebäudekaufverträge dar. Nach § 120 a soll der Nutzer, der bis zum Ablauf des 18.10.1989 mit einer staatlichen Stelle einen wirksamen Kaufvertrag über ein Grundstück abgeschlossen und Besitz erlangt hat, gegenüber dem Grundstückseigentümer, dem das Grundstück nach dem VermG zurückübertragen worden ist, die Ansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz geltend machen. Darüber hinaus sollen in den Fällen des § 4 Abs. 2 Satz 2 die Ansprüche auch dann bestehen, wenn der Kaufvertrag nach dem 18.10.1989 abgeschlossen wurde (insbesondere Erwerb vor dem Stichtag schriftlich beantragt oder sonst aktenkundig, Erwerb auf Grundlage des Modrow-Gesetzes vom 07.03.1990). § 120 a soll also dem Nutzer eines Gebäudes, dessen dingliche Anschaffung gescheitert ist, die Ansprüche auf Erbbaurechtsbestellung und Ankauf auch gegen restitutionsberechtigte Eigentümer ermöglichen.

D) Schuldrechtsbereinigung

1. Anwendungsbereich

§ 1 bestimmt, daß vom Schuldrechtsanpassungsgesetz grundsätzlich folgende Sachverhalte geregelt werden:

* Verträge zum Zweck der kleingärtnerischen Nutzung, Erholung oder Freizeitgestaltung oder zur Errichtung von Garagen oder anderen persönlichen, jedoch nicht zu Wohnzwecken dienenden Bauwerken

* Überlassungsverträge im Sinne des Art. 232 § 1 a EGBGB

* Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverträge, auf deren Grundlage ein anderer mit Billigung staatlicher Stellen ein Wohn- oder gewerblichen Zwecken dienendes Bauwerk errichtet hat.

Es gilt aber grundsätzlich der **Vorrang der Sachenrechtsbereinigung** (§ 2 Abs. 1). § 2 Abs. 1 Satz 2 nennt die wichtigsten Fälle, die abweichend von § 1 der Sachenrechtsbereinigung unterliegen:

* Nutzungsverträge, wenn die nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz bezeichneten Voraussetzungen des Eigenheimbaus vorliegen (sog. **unechte Datschen**)

* Gebäude, die im Rahmen eines Überlassungsvertrages errichtet oder deren Wert durch bauliche Maßnahmen wesentlich erhöht worden ist

* Gebäude, die Handwerker und Kleingewerbetreibende auf vertraglich genutzten Flächen errichtet haben

2. Gesetzliche Umwandlung und Vertragseintritt

a) Gesetzliche Umwandlung

§ 6 bestimmt, daß auf die betroffenen Verträge die Bestimmungen des BGB über Miete und Pacht anzuwenden sind. Das Gesetz nimmt keine pauschale Zuordnung der Rechtsverhältnisse vor, es ist vielmehr jeweils im Einzelfall zu prüfen, ob der Nutzer nur zur Nutzung eines Grundstücks (dann Miete) oder auch zur Fruchtziehung (dann Pacht) berechtigt ist.

b) Vertragseintritt des Grundstückseigentümers

Nach § 8 tritt der Grundstückseigentümer in die sich aus diesem Gesetz ergebenden Rechte und Pflichten ein. Dies hat insbesondere für die Fälle Bedeutung, bei denen die Bodennutzungsverträge nicht unmittelbar zwischen Grundstückseigentümer und Nutzer abgeschlossen wurden, sondern hierfür eine staatliche Stelle oder eine LPG handelte. Alle diese hängenden Vertragsverhältnisse werden durch § 8 Abs. 1 auf die Grundstückseigentümer übergeleitet. Ausnahme: Wenn der Nutzer die Nichtberechtigung kannte.

3. Regelungen bei Beendigung des Vertragsverhältnisses

Das Gesetz regelt im allgemeinen Teil die Rechtsfragen bei Beendigung des Vertrages.

Nach § 12 kann der Grundstückseigentümer eine Entschädigung für das errichtete Bauwerk verlangen. § 12 Abs. 2 bestimmt die Entschädigung nach dem Zeitwert des vom Nutzer errichteten Bauwerks, wenn die Kündigung innerhalb der Kündigungsschutzfrist erfolgt. In allen anderen Fällen bemißt

sich die Entschädigung danach, wenn der Verkehrswert des Grundstücks durch das Bauwerk im Zeitpunkt der Rückgabe erhöht ist. Daneben besteht auch ein Wegnahmerecht (§ 12 Abs. 4). Endet darüber hinaus das Vertragsverhältnis durch Kündigung vor Ablauf der Kündigungsschutzfrist, soll der Grundstückseigentümer dem Nutzer neben einer Entschädigung für Werterhöhung auch eine Entschädigung für solche Vermögensnachteile leisten, die dem Nutzer durch die vorzeitige Beendigung des Vertragsverhältnisses entstehen (§ 14).

4. Anpassung der Nutzungsverträge über Bodenflächen zur Erholung, Freizeitgestaltung oder kleingärtnerischen Benutzung nach §§ 312 ff. ZGB

Die Anpassung der Nutzungsverträge über Bodenflächen zur Erholung, Freizeitgestaltung oder kleingärtnerischen Bewirtschaftung ist der wichtigste Teil des Schuldrechtsanpassungsgesetzes und dient insbesondere drei Aspekten:

- * Bestandschutz für eine Übergangszeit (Kündigungssperre) im Anschluß an das Auslaufen des Moratoriums nach Art. 233 § 4 a zum 01.01.1995
- * Entschädigung für Werterhöhungen des Nutzers, welche noch nicht amortisiert sind (§§ 12, 14)
- * Übergang zur Entgeltlichkeit auch für bisherige unentgeltliche Nutzungsverträge (§ 20, Abs. 2, 35)

a) Nutzungsentgelt

§ 20 sieht vor, daß der Grundstückseigentümer vom Nutzer die Zahlung eines Nutzungsentgelts verlangen kann. Die Höhe des Entgelts richtet sich nach der Nutzungsentgeltverordnung. Diese Regelung erhält insbesondere Bedeutung für bisher unentgeltliche Nutzungsverträge und Überlassungsverträge zu Erholungszwecken, auf die die Nutzungsentgeltverordnung nicht anzuwenden ist. Entgelterhöhungen sind nach dieser Verordnung solange zulässig, bis das ortsübliche Niveau erreicht ist.

b) Besonderer Kündigungsschutz

Bis zum 31.12.1999 kann der Grundstückseigentümer den Vertrag nicht kündigen. Vom 01.01.2000 an kann der Grundstückseigentümer den Vertrag nur kündigen, wenn er Eigenbedarf zu Wohnzwecken geltend macht und der Ausschluß des Kündigungsrechts dem Grundstückseigentümer angesichts seines Wohnbedarfs unter Würdigung der Interessen des Nutzers nicht zugemutet werden kann oder er das Grundstück alsbald der im Bebauungsplan festgesetzten anderen Nutzung zuführen oder für diese Nutzung vorbereiten will. Ab 01.01.2005 sind weitergehende Kündigungsmöglichkeiten zugelassen. Ab Oktober 2015 schließlich kann der Vertrag nach allgemeinen Bestimmungen gekündigt werden. Hatte allerdings der Nutzer am 03.10.1990 das sechzigste Lebensjahr vollendet, ist eine Kündigung durch den Grundstückseigentümer zu Lebzeiten des Nutzers nicht zulässig. Darüber hinaus sieht § 24 eine Sonderregelung für bewohnte Gebäude vor. Wenn der Nutzer in einem zu dauerndem Wohnen geeigneten Wochenendhaus wohnt, kann er auch nach Ablauf der genannten Fristen der Kündigung widersprechen und die Fortsetzung des Vertrages verlangen, wenn die Beendigung für ihn oder seine Familie eine Härte bedeuten würde. Darüber hinaus bestehe in diesen Fällen eine

Kündigungssperre nach rechtsgeschäftlichem Erwerb: Nach § 24 Abs. 2 kann der Erwerber nach Veräußerung des Grundstücks vor Ablauf von drei Jahren seit der Eintragung der Rechtsänderung unter bestimmten Voraussetzungen nicht kündigen.

5. Vorkaufsrecht des Nutzers (§ 57)

In Anlehnung an § 570 b BGB ist den von der Schuldrechtsanpassung betroffenen Nutzern ein gesetzliches Vorkaufsrecht eingeräumt worden. Der Nutzer ist zum Vorkauf berechtigt, wenn das Grundstück erstmals an einen Dritten verkauft wird, wobei allerdings gewisse Ausschlußtatbestände vom Gesetz vorgesehen sind.

6. Überlassungsverträge

Überlassungsverträge gelten als auf unbestimmte Zeit abgeschlossene Mietverträge fort (§ 34). Eine ordentliche Kündigung durch den Grundstückseigentümer ist bis zum 31.12.1995 ausgeschlossen. Bis zum 31.12.2000 kann der Eigentümer sich nur auf Eigenbedarf zu Wohnzwecken berufen, wobei ebenfalls eine Interessenabwägung stattzufinden hat (§ 38).

Schließlich werden Überlassungsverträge über gewerbliche oder zu anderen Zwecken genutzte Grundstücke als unbefristete Miet- oder Pachtverträge fortgesetzt. Eine Kündigung ist bis zum Ablauf des 31.12.1995 ausgeschlossen (§ 42).

7. Erholungsnutzungsrechtsgesetz

In der DDR konnten auf volkseigenen Grundstücken auch Nutzungsrechte für Erholungszwecke verliehen werden. Die Nutzung volkseigener Grundstücke zur Erholung konnte daher also auch auf der Grundlage eines verliehenen Nutzungsrechts oder eines Vertrages nach dem § 312 ff. ZGB erfolgen. An den vom Nutzer errichteten Wochenendhäusern entstand selbständiges Eigentum am Gebäude. Das Erholungsrechts-

nutzungsrechtsgesetz sieht daher ähnlich wie das Sachenrechtsbereinigungsgesetz in diesen Fällen eine Verdinglichung der Position vor und gewährt beiden Beteiligten einen gesetzlichen Anspruch auf Bestellung eines Erbbaurechts. Der Erbbauszins soll entsprechend dem für Nutzungen zu Wohnzwecken üblichen Zinssatz 4 % jährlich betragen, für eine Übergangszeit wird ein verminderter Zinssatz vorgeschaltet. Eine Bodenwertteilung ist anders als bei der Sachenrechtsbereinigung nicht vorgesehen. Die Dauer des Erbbaurechts soll 30 Jahre betragen.

Hinweis:

In der Bundesnotarkammer erarbeitet derzeit ein Ausschuß eine Mustersammlung für das notarielle Vermittlungsverfahren nach dem Sachenrechtsänderungsgesetz. Die Sammlung soll

Schriftenmuster zu allen Verfahrensstadien des Verfahrens enthalten und Mitte September zu beziehen sein.

Literaturhinweise

Wolf, Manfred/Horn, Norbert/Lindacher, Walter, AGBG, Kommentar, 3. Aufl. 1994, 2081 Seiten, Verlag C. H. Beck, München, 258,- DM

Die dritte Auflage des bewährten Kommentars berücksichtigt den zunehmenden Einfluß des europäischen Gemeinschaftsrechts. Bereits enthalten und selbständig kommentiert ist die EG-Richtlinie über mißbräuchliche Klauseln in Verbraucher-

verträgen, die auch auf das AGBG erheblichen Einfluß haben wird. Für die notarielle Praxis sind die AGB-relevanten Auswirkungen des neuen Verbraucherkreditgesetzes von gro-

Deutsches Notarinstitut (Herausgeber)

- eine Einrichtung der Bundesnotarkammer, Köln -
97070 Würzburg, Kaiserstraße 23
Telefon: 09 31/3 55 76-0 - Telefax: 09 31/3 55 76-225

Hinweis:

Die im DNotI-Report veröffentlichten Gutachten und Stellungnahmen geben die Meinung der Gutachter des Deutschen Notarinstituts und nicht die der Bundesnotarkammer wieder.

Verantwortlicher Schriftleiter:

Notar a.D. Dr. Peter Limmer, Kaiserstraße 23, 97070 Würzburg

Bezugsbedingungen:

Der DNotI-Report erscheint zweimal im Monat und kann beim Deutschen Notarinstitut oder im Buchhandel bestellt werden. Abbestellungen müssen 6 Wochen vor Ende eines Kalender-Halbjahres erfolgen.

ßer Bedeutung. Auch der Bauträgervertrag erfährt eine eigene umfangreiche Würdigung. Zu Recht wird der AGB-Charakter einer Vereinbarung grundsätzlich abgelehnt, wenn ein unparteiischer Dritter, wie etwa der Notar, von sich aus ohne Veranlassung einer Partei die AGB in den Vertrag einführt. Der Kommentar stellt ohne Zweifel ein hervorragendes Werk für die Bearbeitung von AGB-Problemen dar.

Dr. Peter Limmer, Notar a. D.

Röll, Ludwig, Handbuch für Wohnungseigentümer und Verwalter, 6. Aufl. 1994, Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln, 348 Seiten

Das mittlerweile in sechster Auflage erscheinende Standardwerk des Kollegen Röll ist nicht nur für Wohnungseigentümer und Verwalter, sondern im Wohnungseigentumsrecht auch für den Notar ein wichtiges Hilfsmittel. In der Neuauflage wurden eine Vielzahl von Erweiterungen vorgenommen, deren Schwerpunkte bei der Abgrenzung zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum, Sondernutzungsrechten, Benutzungsfragen, baulichen Maßnahmen und Jahresabrechnung liegen. Besonders zu begrüßen sind die umfangreichen Textmuster im Anhang, die für jeden Sachverhalt im Leben einer Wohnungseigentümergeinschaft ein Vertragsmuster enthalten.

Dr. Peter Limmer, Notar a. D.

Bezugspreis:

Halbjährlich DM 150,-, Einzelheft DM 13,-, jeweils zuzüglich Versandkosten. Für die Mitglieder der dem DNotI beigetretenen Notarkammern ist der Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Alle im DNotI-Report enthaltenen Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist die Verwertung nur mit Einwilligung des DNotI zulässig.

Verlag:

Bundesnotarkammer, Körperschaft des öffentlichen Rechts, Geschäftsstelle
Deutsches Notarinstitut, Kaiserstraße 23, 97070 Würzburg

Druck:

Max Schimmel Verlag GmbH + Co KG, Postfach 6560, 97015 Würzburg,
Tel.: 09 31/2 00 38 0, Fax.: 09 31/2 00 38 38