

DNotI - Report

Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts

22. Jahrgang
Mai 2014
ISSN 1434-3460

10/2014

Inhaltsübersicht

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

BGB § 2315 – Anrechnungsbestimmung nach Einräumung eines Bezugsrechts aus einer Lebensversicherung

BGB §§ 873, 878, 879 Abs. 2, 185 Abs. 2 S. 1, 2225 – Wechsel des Testamentsvollstreckers; Konvaleszenz nach Grundbuchvollzug

Gutachten im Abrufdienst

Rechtsprechung

GBO § 19; BGB § 1193 Abs. 2 S. 2 – Erstreckung einer bestehenden Grundschuld auf ein weiteres Grundstück; Auslegung der Eintragungsbewilligung bzgl. Sicherungscharakter und Fälligkeit

BGB §§ 314 Abs. 1, 673 S. 1; UmwG § 20 Abs. 1 Nr. 1; WEG § 26 Abs. 1 – Übergang der Organstellung und des Verwaltervertrags bei Verschmelzung einer juristischen Person auf eine andere juristische Person; Anforderungen an wichtigen Grund für Kündigung des Verwaltervertrags

Literaturhinweise

Veranstaltungen

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

BGB § 2315 Anrechnungsbestimmung nach Einräumung eines Bezugsrechts aus einer Lebensversicherung

I. Sachverhalt

M ist in zweiter Ehe mit F verheiratet. Er hat aus erster Ehe zwei Kinder, X und Y. Zugunsten dieser Kinder hat M eine Lebensversicherung abgeschlossen. Versicherungsnehmer und versicherte Person ist M; X und Y sind widerruflich als Bezugsberechtigte für den Todesfall des M benannt.

M möchte ein Testament errichten und darin F als Alleinerbin einsetzen. X und Y sollen sich die Lebensversicherungssumme auf ihren Pflichtteil an seinem Nachlass gem. § 2315 BGB anrechnen lassen müssen.

II. Fragen

1. Ist eine Anrechnungsbestimmung gem. § 2315 BGB möglich?
2. Ändert sich die Rechtslage, wenn X und Y unwiderruflich als Bezugsberechtigte benannt sind?

III. Zur Rechtslage

1. Unterscheidung der verschiedenen Rechtsverhältnisse

Bei einem **Vertrag zugunsten Dritter** i. S. d. §§ 328 ff. BGB sind zwei Rechtsbeziehungen zu unterscheiden: Zum einen besteht das sog. Deckungsverhältnis, der Vertrag zwischen dem Versprechensempfänger (Versicherungsnehmer) und dem Versprechenden (Versicherungsgesellschaft). Zum anderen ergeben sich Beziehungen im sog. Valutaverhältnis, dem Vertrag zwischen dem Versprechensempfänger und dem begünstigten Dritten (vgl. J. Mayer, DNotZ 2000, 905).

a) Deckungsverhältnis

Das Deckungsverhältnis regelt Art und Inhalt der Leistung, insbesondere die Frage, ob der berechtigte Dritte ein eigenes Forderungsrecht erhält (sog. echter Vertrag zugunsten Dritter), sowie den Zeitpunkt, zu dem der Dritte die Leistung erwirbt. Hinsichtlich dieser beiden Fragen hält das Gesetz Auslegungsregeln bereit; sie greifen ein, wenn im Vertrag keine gesonderten Regelungen getroffen sind. Gem. § 330 S. 1 BGB erhält ein Dritter, der in einem Lebensversicherungsvertrag als Bezugsberechtigter benannt wird, **im Zweifel ein eigenes Forderungsrecht** gegenüber dem Versicherer. Nach § 159 Abs. 1 VVG ist bei Kapitallebensversicherungen das **Bezugsrecht** des Dritten **im Zweifel widerruflich**, sodass ihm der Leistungsanspruch erst mit dem Tod des Versicherungsnehmers zusteht (s. auch § 331 Abs. 1 BGB).

b) Valutaverhältnis

Auch wenn der Begünstigte der Kapitallebensversicherung daher im Deckungsverhältnis mit dem Erbfall im Zweifel einen Anspruch gegen die Versicherung auf Auszahlung der Lebensversicherungssumme erwirbt, bedarf es im Valutaverhältnis zum Versprechensempfänger (und zu seinen Erben) eines wirksamen rechtlichen Grundes, damit die Zuwendung kondiktionsfest ist (vgl. BGH NJW 1975, 382, 383). **Regelmäßig** ist hier von einer **Schenkung** auszugehen. Sie wird für gewöhnlich formlos vereinbart; die Heilung nach **§ 518 Abs. 2 BGB** tritt durch den Erwerb des Leistungsanspruchs gegenüber dem Versicherer ein (BGH NJW 2013, 3448, 3451; Palandt/Grüneberg, BGB, 73. Aufl. 2014, § 331 Rn. 5).

Auch wenn der Dritte das Bezugsrecht mit dem Tod des Versprechenden erwirbt (§ 331 BGB i. V. m. § 159 Abs. 2 VVG), ist nach ständiger Rechtsprechung die Einhaltung der Form des **§ 2301 BGB nicht erforderlich**, denn die Rechtsbeziehungen aus dem Deckungsverhältnis unterliegen nicht dem Erbrecht, sondern dem Schuldrecht (BGH DNotZ 2004, 472 = DNotI-Report 2004, 71; NJW 2010, 3232, 3234 Tz. 20 = DNotI-Report 2010, 116).

Im Detail ist zu unterscheiden, ob Versprechensempfänger und Dritter noch zu Lebzeiten des Versprechensempfängers eine eigene Schenkungsvereinbarung treffen, des Weiteren, ob die Bezugsberechtigung des Dritten widerrufenlich ist oder nicht.

Bei einer Schenkungsabrede zu Lebzeiten und einem widerrufenlichen Bezugsrecht tritt die Heilung erst mit dem Tod des Versicherungsnehmers und dem damit verbundenen Erwerb des Leistungsanspruchs ein (BGH NJW 2013, 3448, 3451; Klepsch/Klepsch, NotBZ 2004, 365, 367).

Bei einer Schenkungsabrede zu Lebzeiten und einem von Versprechensempfänger und Versprechendem unwiderruflich vereinbarten Bezugsrecht liegt eine Schenkung vor, die bereits mit Einräumung des unwiderruflichen Bezugsrechts zu Lebzeiten des Versprechensempfängers vollzogen ist (BGH NJW 1975, 1360, 1361; NJW 3448, 3451; von Proff zu Irnich, RNotZ 2008, 462, 478).

Trifft der Versprechensempfänger zu seinen Lebzeiten keine Schenkungsabrede mit dem Dritten, so bleibt hinsichtlich des schuldrechtlichen Grundgeschäftes eine „postmortale Einigung“ möglich (vgl. J. Mayer, DNotZ 2000, 905, 916). In der Einräumung des Bezugsrechts oder dem Abschluss des Vertrags zugunsten Dritter im Deckungsverhältnis kann ein Schenkungsangebot des Versprechensempfängers an den Bezugsberechtigten liegen, das dem Bezugsberechtigten nach dem Tod des Versprechensempfängers zugeht, und zwar regelmäßig aufgrund eines Auftrags an den Versprechenden. Der Dritte kann das Schenkungsangebot sodann nach Maßgabe der §§ 130 Abs. 2, 153, 151 BGB stillschweigend annehmen (BGH NJW 2008, 2702, 2704; NJW 1975, 382, 383). Der Vertrag kommt mit dieser Annahme zustande.

2. Zeitpunkt der Anrechnungsbestimmung nach § 2315 Abs. 1 BGB

a) Rechtsnatur der Anrechnungsbestimmung

Gem. § 2315 Abs. 1 BGB hat sich der Pflichtteilsberechtigte auf den Pflichtteil anrechnen zu lassen, was ihm vom Erblasser durch Rechtsgeschäft unter Lebenden mit der Bestimmung zugewendet worden ist, dass es auf den Pflichtteil angerechnet werden soll.

Die Anrechnungsbestimmung ist eine einseitige, empfangsbedürftige Willenserklärung des Erblassers. Sie ist nach dem Wortlaut des Gesetzes („mit der Bestimmung zugewendet“) **vor oder mit der Zuwendung zu treffen**, um dem Pflichtteilsberechtigten die damit verbundene Pflichtteilsminde rung zu verdeutlichen und eine etwaige Zurückweisung der Zuwendung zu ermöglichen (allg. M., vgl. nur MünchKommBGB/Lange, 6. Aufl. 2013, § 2315 Rn. 10).

Aus dem Charakter der Anrechnungsbestimmung als empfangsbedürftiger Willenserklärung folgt, dass die Anrechnungsbestimmung nur **durch Geschäft unter Lebenden**, nicht in einem Testament getroffen werden darf (vgl. Klingelhöffer, ZEV 1995, 180, 182).

b) Zeitpunkt bei Einräumung eines Bezugsrechts

aa) Widerrufliches Bezugsrecht

Noch nicht von der Rechtsprechung entschieden und daher derzeit **offen** ist die Frage, ob der Versprechensempfänger dem Bezugsberechtigten **bereits mit dessen Einsetzung** mitteilen muss, dass er ihm die Lebensversicherung zugedacht hat und er sich die Versicherungsleistung auf seinen Pflichtteil anrechnen lassen (so Kerscher/Riedel/Lenz, Pflichtteilsrecht, 3. Aufl. 2002, § 15 Rn. 22), **oder** ob er die Anrechnungsbestimmung vornehmen kann, **bis der begünstigte Dritte den Anspruch** gegen den Versprechenden **erwirbt** (so J. Mayer, DNotZ 2000, 905, 925; Herrler/Schmied-Kovářik, in: Dauner-Lieb/Grziwotz/Hohmann-Dennhardt, Pflichtteilsrecht, 2010, § 2315 BGB Rn. 18; Leitzen, RNotZ 2009, 129, 145; MünchKommBGB/Lange, § 2315 Rn. 10; Schlitt/G. Müller/Blum, Handbuch Pflichtteilsrecht, 2010, § 3 Rn. 116). Dass auf die Kondiktionsfestigkeit des Vertrags (und damit insbesondere die Einhaltung der Form) im Valutaverhältnis abzustellen ist, wird nach unserer Kenntnis nicht diskutiert.

Unseres Erachtens kann der Erblasser im Falle einer **widerruflichen Bezugsrechtseinräumung** eine **nachträgliche Anrechnungsbestimmung** bis zu dem Zeitpunkt treffen, in dem der Pflichtteilsberechtigte den Anspruch auf Auszahlung der Versicherungssumme erwirbt. Eine lebzeitige Zuwendung liegt bei einem nur widerrufenlichen Bezugsrecht noch nicht vor. Für diese Betrachtung lässt sich das Urteil des BGH vom 28.4.2010 (NJW 2010, 3232) anführen. Den maßgeblichen Zuwendungsgegenstand bei einer auf den Todesfall abgeschlossenen Lebensversicherung zugunsten eines Dritten über ein widerrufenliches Bezugsrecht sieht der BGH in dem Wert, den der Erblasser durch Verwertung der Rechte aus der Lebensversicherung zuletzt hätte realisieren können. Der IV. Zivilsenat stellt insoweit vor allem darauf ab, dass dem Bezugsberechtigten vor Eintritt des Todesfalls lediglich eine Chance auf den Erwerb zustünde, nicht jedoch eine Anwartschaft begründet werde.

Zwar verstehen sich diese Aussagen im Hinblick auf den Pflichtteilsergänzungsanspruch nach § 2325 Abs. 1 BGB; sie lassen sich u. E. aber auch vorliegend fruchtbar machen: Hat der Bezugsberechtigte zu Lebzeiten kein Recht auf die Versicherungsleistung erworben, ist es unstimmg, gleichwohl eine erfolgte Zuwendung i. S. v. § 2315 BGB anzunehmen und dem Erblasser vor dem Rechtserwerb die Möglichkeit einer Pflichtteilsanrechnung zu versagen. Dabei spielt es keine Rolle, ob der Erblasser bereits Versicherungsprämien gezahlt hat, bevor er die Anrechnungsbestimmung trifft (Leitzen, RNotZ 2009,

129, 145). Im Übrigen hätte der Erblasser ohnehin die Möglichkeit, die Bezugsberechtigung zu widerrufen und in Verbindung mit einer Anrechnungsbestimmung gegenüber dem Pflichtteilsberechtigten erneut einzuräumen. Dann kann es wertend betrachtet u. E. keinen Unterschied machen, wenn der Erblasser allein die Anrechnung anordnet. Alles andere wäre unnötige Förmerei.

bb) Unwiderrufliches Bezugsrecht

Anders stellt sich die Situation aber dar, wenn dem Begünstigten ein unwiderrufliches Bezugsrecht eingeräumt ist. In diesem Fall erwirbt der Dritte das Recht auf die Versicherungsleistung bereits mit der Bezeichnung als Bezugsberechtigter (vgl. § 159 Abs. 3 VVG). Das spricht dafür, in der Bezugsrechtseinräumung zugleich die maßgebliche Zuwendung i. S. d. § 2315 BGB zu sehen (vgl. Leitzen, RNotZ 2009, 129, 145; Herrler/Schmied-Kovářík, § 2315 BGB Rn. 18; Elfring, ZEV 2004, 305, 308). Dass der begünstigte Dritte gem. § 333 BGB bis zum Tod des Erblassers noch die Möglichkeit hat, das Recht auf die Versicherungsleistung zurückzuweisen, ändert daran u. E. nichts. Denn bereits mit der Einräumung des Bezugsrechts hat er eine hinreichend gesicherte Rechtsposition erlangt, die ihm der Erblasser durch einseitige Erklärung nicht wieder entziehen kann. Eine **nachträgliche Anrechnungsbestimmung** dürfte deshalb **nicht mehr möglich** sein.

3. Form der Anrechnungsbestimmung

Die Anrechnungsbestimmung bedarf **grundsätzlich keiner besonderen Form, wenn** das der Zuwendung zugrunde liegende **Kausalgeschäft nicht selbst formbedürftig** ist (MünchKommBGB/Lange, § 2315 Rn. 10; BeckOK-BGB/J. Mayer, Std.: 1.5.2014, § 2315 Rn. 6; Thubauville, MittRhNotK 1992, 289, 297; für generelle Formfreiheit dagegen Staudinger/Haas, BGB, Neubearb. 2006, § 2315 Rn. 22).

a) Heilung eines etwaigen Formmangels

Geht man von der Formbedürftigkeit der Anrechnungsbestimmung aus, so sollte ein etwaiger **Formmangel** gem. § 518 Abs. 2 BGB **mit Vollzug der Schenkung geheilt** sein (Thubauville, MittRhNotK 1992, 289, 297). Ob dies auch gilt, wenn die ursprünglich **formunwirksame Schenkung erst nach dem Tod** des Versprechensempfängers **vollzogen** wird und der Pflichtteilsanspruch damit bereits entstanden ist, erscheint aber zweifelhaft. Die Frage dürfte sich allerdings beim Erwerb eines Bezugsrechts grundsätzlich nicht stellen, denn der begünstigte Dritte erwirbt den Anspruch gegen die Versicherung mit dem Tod des Erblassers (§ 331 BGB i. V. m. § 159 Abs. 2 VVG). Der Anspruch gehörte nie zum Erblasservermögen und lässt sich nicht dem Nachlass zuordnen (BGH NJW 2010, 3232, 3234 Tz. 17). Es handelt sich um keine Schenkung von Todes wegen nach § 2301 BGB, sondern um eine lebzeitige Schenkung (s. o.). Ob ein Rechtsgeschäft unter Lebenden i. S. v. § 2315 BGB vorliegt, dürfte parallel zu den Kriterien des § 2301 BGB zu beantworten sein (BeckOK-BGB/J. Mayer, § 2315 Rn. 4; Staudinger/Haas, § 2301 Rn. 13; Thubauville, MittRhNotK 1992, 289, 293). Die Schenkung ist daher zu Lebzeiten vollzogen und geheilt.

b) Problem: Abschluss des Schenkungsvertrags erst nach dem Erbfall

Probleme ergeben sich aber, wenn der Schenkungsvertrag erst nach dem Tod des Versprechensempfängers durch die Annahme einer vom Versprechenden übermittelten

Angebotserklärung samt Anrechnungsbestimmung zustande kommt. Gegen die Möglichkeit der Anrechnung spricht u. E., dass sich mit dem Eintritt des Todes des Versprechensempfängers das abstrakte Pflichtteilsrecht in einen konkreten Pflichtteilsanspruch umwandelt (vgl. nur Palandt/Weidlich, § 2317 Rn. 1). Bzgl. des Pflichtteilsanspruchs selbst ist jedoch die Anrechnung nach § 2315 BGB nicht mehr möglich. Auf der anderen Seite ist zu berücksichtigen, dass auch in diesem Fall keine Schenkung von Todes wegen gem. § 2301 BGB, sondern eine lebzeitige Zuwendung vorliegt.

4. Ergebnis

Derzeit ist ungeklärt, ob die Anrechnungsbestimmung nach § 2315 BGB formbedürftig ist und ob sie noch nach der Einsetzung des Bezugsberechtigten wirksam getroffen werden kann. Unseres Erachtens besteht der sichere Weg deshalb bei einer Zuwendung unter Lebenden darin, vor der Bestimmung des Bezugsberechtigten im Deckungsverhältnis einen Schenkungsvertrag mit Anrechnungsbestimmung zu beurkunden.

Als Alternative bietet es sich an, sämtliche Bezugsrechte auszuschließen, sodass die Versicherungssumme in den Nachlass fällt (Bengel/Reimann, in: Beck'sches Notar-Handbuch, 5. Aufl. 2009, C Rn. 207), und diese Summe sodann dem Begünstigten durch Vermächtnis zuzuwenden. Eine Anrechnungsbestimmung ist insoweit nicht erforderlich. Ferner dürfte es dem Erblasser möglich sein, die Bezugsberechtigung zu widerrufen und vor deren erneuter Einräumung eine Anrechnungsbestimmung gegenüber dem Pflichtteilsberechtigten zu treffen.

Ist das Bezugsrecht dem Begünstigten bereits unwiderruflich eingeräumt worden, dürfte eine nachträgliche Anrechnung dagegen ausscheiden.

BGB §§ 873, 878, 879 Abs. 2, 185 Abs. 2 S. 1, 2225

Wechsel des Testamentsvollstreckers; Konvaleszenz nach Grundbuchvollzug

I. Sachverhalt

Als Eigentümer eines Grundstücks sind einerseits A und andererseits A und B in Erbengemeinschaft mit einem Miteigentumsanteil zu jeweils $\frac{1}{2}$ eingetragen. Bzgl. des Erbteils von B ist Testamentsvollstreckung angeordnet; ein entsprechender Vermerk ist im Grundbuch eingetragen. Testamentsvollstrecker ist A. A verkauft den Grundbesitz im eigenen Namen und als Testamentsvollstrecker über den Erbteil des B. Die Auflassung wird erklärt und der Notar bevollmächtigt, die Eigentumsumschreibung im Grundbuch zu bewilligen. Die Eigentumsumschreibung findet statt.

Nach Eintragung der Auflassungsvormerkung, jedoch vor Eigentumsumschreibung, wird A infolge eines Schlaganfalls geschäftsunfähig. In der notariellen Verfügung von Todes wegen ist als Ersatztestamentsvollstrecker C benannt.

II. Fragen

1. Ist es für die Wirksamkeit des Erwerbs ausreichend, dass C den Kaufvertrag genehmigt und die Vollmachten neu erteilt, oder muss die Auflassung unter Beteiligung des Käufers insgesamt wiederholt werden?

2. Muss die Eigentumsumschreibung im Grundbuch wiederholt oder muss dort zumindest vermerkt werden, dass die Eintragung auch aufgrund der Nachtragsurkunde erfolgt ist?

III. Zur Rechtslage

1. Herbeiführung des Eigentumserwerbs

a) Rechtsposition des Käufers

Nach §§ 925, 873 BGB erlangt der Käufer wirksam Eigentum am verkauften Grundbesitz, wenn die dingliche Einigung (Auflassung) erklärt ist, die Rechtsänderung im Grundbuch eingetragen wird und die Verfügungsbefugnis des Veräußerers bis zum Zeitpunkt der Vollendung des Rechtserwerbs fortbesteht (arg. e § 878 BGB).

Die dingliche Einigung hat seitens des Veräußerers der A erklärt, und zwar als Miteigentümer zu ½, als Mitglied der Erbengemeinschaft (§ 2040 BGB) und als Testamentsvollstrecker über den Erbteil des anderen Mitglieds der Erbengemeinschaft (§ 2205 S. 2 BGB). Trotz Eintritts der Geschäftsunfähigkeit bleibt die Auflassung des A gem. § 130 Abs. 2 BGB wirksam. Zum Zeitpunkt der Erklärung der Auflassung war A umfänglich verfügungsbefugt. Insbesondere konnte er als Testamentsvollstrecker nach § 2205 S. 2 BGB im eigenen Namen über den Grundbesitz verfügen, wenn auch materieller Eigentümer zu ½ die Erbengemeinschaft bestehend aus A und B war.

Zum Zeitpunkt der Eintragung der Auflassungsvormerkung bestand eine wirksame materiell-rechtliche Bewilligungserklärung nach § 885 BGB und aufgrund des Testamentsvollstreckeramts die erforderliche Verfügungsbefugnis. Mithin ist die **Eigentumsvormerkung wirksam** zugunsten des Käufers entstanden, die **schuldrechtliche Verpflichtung** zur Übereignung (§ 130 Abs. 2 BGB) **wirksam** begründet worden. Der Käufer wird durch die Vormerkung vor Zwischenverfügungen geschützt, die seinen Eigentumserwerb beeinträchtigen würden (§ 883 Abs. 2 BGB).

b) Problem der Verfügungsbefugnis

Allerdings ist **vor Eigentumsumschreibung die Verfügungsbefugnis** des A als Testamentsvollstrecker **entfallen**. Mit dem Eintritt der Geschäftsunfähigkeit erlischt das Amt des Testamentsvollstreckers gem. §§ 2225, 2201 BGB von Gesetzes wegen. Ein etwa existentes Testamentsvollstreckerzeugnis wird nach § 2368 Abs. 3 BGB „automatisch“ kraftlos. Der gute Glaube an den Fortbestand des Amtes ist nicht geschützt. Daran ändert auch die vollzogene Eigentumsumschreibung im Grundbuch nichts. Vielmehr ist das **Grundbuch** durch die Eigentumsumschreibung **unrichtig** geworden, denn im Zeitpunkt der Eintragung des Eigentumserwerbs war die Verfügungsbefugnis des Veräußerers entfallen. Erst bei einer Weiterveräußerung wäre ein gutgläubiger Erwerb möglich.

Etwas anderes – also ein wirksamer Eigentumserwerb zugunsten des Käufers – könnte sich aus **§ 878 BGB** ergeben, wenn die Geschäftsunfähigkeit des A zeitlich nach Stellung des Antrags auf Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt (§ 13 GBO) eingetreten ist. Nach seinem **Wortlaut** erfasst § 878 BGB jedoch nur den Fall, dass der Veräußerer „in der Verfügung beschränkt wird“. Die Beendigung des Testamentsvollstreckeramts stellt keine solche Beschränkung dar; vielmehr erlischt die Verfügungsmacht insgesamt. Die Regelung in § 878 BGB

zielt aber darauf ab, den Begünstigten vor Nachteilen aus den Zufälligkeiten des Eintragungsverfahrens zu bewahren; auf die Dauer dieses Verfahrens haben die Beteiligten nämlich keinen Einfluss (vgl. Palandt/Bassenge, BGB, 73. Aufl. 2014, § 878 Rn. 1). Demgemäß geht die wohl **h. M.** (vor allem) **in der Literatur** davon aus, dass **§ 878 BGB** mit Blick auf seinen Schutzzweck im vorliegenden Fall **analog anwendbar** ist; folglich müsste das Grundbuchamt die Eigentumsumschreibung trotz Wegfalls der Verfügungsmacht als Testamentsvollstrecker vollziehen (OLG Brandenburg VIZ 1995, 365; LG Neubrandenburg MDR 1995, 491; Walloschek, ZEV 2011, 167, 172; Böhringer, BWNNotZ 1984, 137, 139f.; Schaub, ZEV 2000, 49, 50; Heil, RNotZ 2001, 269; MünchKommBGB/Kohler, 6. Aufl. 2013, § 878 Rn. 11; Palandt/Bassenge, § 878 Rn. 11).

Die **Rechtsprechung verneint** dagegen noch **vielfach die analoge Anwendbarkeit des § 878 BGB auf das Handeln des Testamentsvollstreckers** (OLG Köln MittRhNotK 1981, 139; OLG Frankfurt OLGZ 1980, 100; BayObLG NJW 1956, 1279; OLG Celle NJW 1953, 945; AG Starnberg FamRZ 1999, 743; wohl auch BayObLG MittBayNot 1999, 82 = DNotI-Report 1998, 221). **Höchstrichterlich** ist die Frage bislang **nicht entschieden**. In einer jüngeren Entscheidung zur fortdauernden Wirksamkeit der Veräußerungszustimmung des WEG-Verwalters nach dessen Amtsende hat der V. Zivilsenat des BGH (DNotZ 2013, 362, 366) die Wirksamkeit unter Verweis darauf bejaht, dass die „*Zustimmung des Verwalters nach § 12 WEG [...] in dieser Beziehung nicht anders zu behandeln [ist] als rechtsgeschäftliche Erklärungen, die Träger eines vergleichbaren privaten Amtes (wie bspw. Testamentsvollstrecker oder Nachlassverwalter [...]) während ihrer Amtszeit im eigenen Namen mit Wirkung für und gegen den Rechtsinhaber abgegeben haben.*“ Aus dieser Formulierung wird mitunter geschlossen, dass der BGH zu einer analogen Anwendung des § 878 BGB auf den Testamentsvollstrecker tendiert (Kessler, RNotZ 2013, 480, 482).

Wenngleich diese Position u. E. aus teleologischen Erwägungen überzeugend ist, sollte der Notar mit der ihm **gebotenen Vorsicht** eher nicht von der Anwendbarkeit des § 878 BGB ausgehen. Demnach **konnte der Käufer nicht wirksam Eigentümer werden**.

c) Genehmigung

Die einmal erklärte Auflassung muss jedoch nicht wiederholt werden. Es ist vielmehr **ausreichend, dass der bisherige Ersatztestamentsvollstrecker C die Verfügung genehmigt**. Dadurch tritt eine **Konvaleszenz** gem. § 185 Abs. 2 S. 1 Var. 1 BGB ein.

Nichtberechtigter i. S. d. § 185 Abs. 2 BGB ist auch ein Verfügender, der zwar zur Zeit der Einigung verfügungsberechtigt war, seine Verfügungsmacht aber vor der nach § 873 BGB konstitutiven Eintragung zur Vollendung des Rechtserwerbs verloren hat (MünchKommBGB/Bayreuther, 6. Aufl. 2012, § 185 Rn. 18; MünchKommBGB/Kohler, § 873 Rn. 71). Fällt die Verfügungsbefugnis des Testamentsvollstreckers weg, genügt für den wirksamen Eigentumserwerb des Käufers die Genehmigung des nunmehrigen Rechtsinhabers bzw. Verfügungsbefugten nach § 185 BGB (Bengel/Reimann/Schaub, Handbuch der Testamentsvollstreckung, 5. Aufl. 2013, 5. Kap. Rn. 14). Fällt die Testamentsvollstreckung insgesamt weg, kön-

nen die Erben als Rechtsinhaber genehmigen; bleibt die Testamentsvollstreckung bestehen (ändert sich also nur die Person des Testamentsvollstreckers), kann der neue Testamentsvollstrecker als nunmehr nach § 2205 S. 2 BGB Verfügungsbefugter genehmigen. Bei Verfügungen über Grundstücke besteht die **Genehmigungsmöglichkeit** allerdings **nur, wenn** die Eintragung des Erwerbers im Grundbuch in der Zwischenzeit **noch nicht** im Wege der **Grundbuchberichtigung** rückgängig gemacht worden ist. Genehmigt wird nach § 185 BGB nicht die Auflassung, sondern die Verfügung insgesamt, zu der neben der Auflassung als zweites Element die Umschreibung im Grundbuch gehört (Staudinger/Gursky, BGB, Neubearb. 2009, § 185 Rn. 46 f.). Eine Genehmigung des Kaufvertrags ist nicht notwendig, weil dieser nach § 130 Abs. 2 BGB wirksam bleibt. Der nunmehr Verfügungsbefugte ist an die wirksam begründete Verpflichtung (§ 433 Abs. 1 i. V. m. § 130 Abs. 2 BGB) gebunden und somit verpflichtet, die Genehmigung zu erteilen.

C muss daher als Ersatztestamentsvollstrecker eine Genehmigungserklärung nach § 185 BGB abgeben. Eine Bestätigung der Vollmacht zur Eintragungsbewilligung ist nicht zwingend erforderlich, weil auch eine unter Verstoß gegen formelles Grundbuchrecht vorgenommene Eintragung den materiell-rechtlichen Eigentumsübergang nicht hindert. Der Notar hat die Verfügungsbefugnis des C zu überprüfen und entsprechende Nachweise über die Annahme des Amtes einzufordern (Testamentsvollstreckerzeugnis). Einer Beteiligung des Käufers bedarf es hingegen nicht.

2. Grundbuchvermerk

Bis zur Erklärung der Genehmigung durch den nunmehr verfügungsbefugten C ist die Eintragung des Käufers als Eigentümer im Grundbuch unrichtig i. S. d. § 894 BGB. Die Verfügung wird allerdings allein durch die Genehmigung wirksam. Für den dinglichen Rechtsübergang **bedarf es keiner neuen Eintragung** – zumindest dann nicht, wenn die aufgrund nichtiger Einigung erfolgte Eintragung später durch nachgeholte Einigung wirksam wird (BGH NJW 1973, 613). Denn nach § 879 Abs. 2 BGB ist die Reihenfolge von Einigung und Eintragung nicht entscheidend, die dingliche Einigung kann also auch erst nach der Eintragung zustande kommen.

Wenn die Rechtsänderung nicht an der dinglichen Einigung, sondern am Fortbestand der Verfügungsbefugnis scheitert, gilt u. E. nichts anderes, denn eine Konvaleszenz nach § 185 Abs. 2 S. 1 BGB ist so lange denkbar, als die hierfür erforderliche Eintragung noch Bestand hat und nicht im Wege der Grundbuchberichtigung rückgängig gemacht wurde (Staudinger/Gursky, § 185 Rn. 65). Hierfür spricht auch, dass der BGH für den Erwerb eines Grundstücksrechts (Zwangshypothek) im Wege der Zwangsvollstreckung auf eine Löschung und anschließende Neueintragung des Rechts verzichtet und die **Nutzbarkeit der alten Buchposition** nicht allein für die Umschreibung des Eigentums und eine neu bewilligte Vormerkung, sondern generell für den Wegfall der Verfügungsbeschränkung und die Heilung nach § 185 BGB anerkannt hat (BGH DNotZ 2006, 514, zum Wegfall der Verfügungsbefugnis durch die Rückschlagsperre des § 88 InsO mit anschließender Freigabe des Grundstücks durch den Insolvenzverwalter und daraus folgender Konvaleszenz gem. § 185 BGB).

Obwohl der dingliche Rechtserwerb somit allein durch die Genehmigung des Verfügungsbefugten nach § 185

Abs. 2 S. 1 BGB wirksam wird, sollte man darauf hinwirken, dass die neue Eintragungsgrundlage durch einen Klarstellungsvermerk im Grundbuch verlaublich wird (Staudinger/Gursky, Neubearb. 2012, § 873 Rn. 212). Die Rechtsprechung hat einen derartigen Vermerk anerkannt, soweit er keine rein vorsorgliche Klarstellung bedeutet, sondern das Grundbuch tatsächlich übersichtlicher macht (vgl. BayObLG DNotZ 2002, 731, 732 f.). Es handelt sich dabei um eine bloße Berichtigung der Eintragungsgrundlage in Abteilung I Spalte 4 (Palandt/Bassenge, § 873 Rn. 2). Zwingend erforderlich ist der Klarstellungsvermerk jedoch nicht.

Gutachten im Abrufdienst

Folgende Gutachten können Sie über unseren Gutachten-Abrufdienst im Internet unter:

<http://www.dnoti.de>

abrufen. In diesem frei zugänglichen Bereich können die Gutachten über die Gutachten-Abrufnummer oder mit Titelschlagworten aufgefunden werden. Dies gilt ebenfalls für die bisherigen Faxabruf-Gutachten.

BGB § 14

Abgrenzung private Vermögensverwaltung; gewerbliches Handeln bei Grundstückserwerb

Abruf-Nr.:

EGBGB Art. 26

Polen: Errichtung eines gemeinschaftlichen Testaments mit einer polnischen Ehefrau

Abruf-Nr.:

Rechtsprechung

GBO § 19; BGB § 1193 Abs. 2 S. 2

Erstreckung einer bestehenden Grundschuld auf ein weiteres Grundstück; Auslegung der Eintragungsbewilligung bzgl. Sicherungscharakter und Fälligkeit

a) **Ist der Sicherungscharakter einer Grundschuld aus der Bestellsurkunde ersichtlich oder soll eine Bank als Grundschuldgläubigerin eingetragen werden, darf das Grundbuchamt davon ausgehen, dass die Grundschuld eine Geldforderung sichert.**

b) **Soll eine vor dem 20. August 2008 bestellte sofort fällige Grundschuld auf ein Grundstück erstreckt werden und ergibt sich aus den Umständen, dass die Grundschuld eine Geldforderung sichert, so ist die Eintragungsbewilligung regelmäßig dahingehend auszulegen, dass für das neu belastete Grundstück die gesetzlichen Fälligkeitsvoraussetzungen gelten sollen; dies hat das Grundbuchamt von Amts wegen durch einen Klarstellungsvermerk zu kennzeichnen.**

BGH, Beschl. v. 6.3.2014 – V ZB 27/13

Problem

Das Kapital einer Grundschuld wird gem. § 1193 Abs. 1 BGB grundsätzlich erst nach vorgängiger Kündigung fällig, wobei die Kündigungsfrist sechs Monate beträgt. Früher war es vielfach üblich, bei einer Grundschuldbestellung von dieser Vorschrift abzuweichen und das Kapital der Grundschuld sofort fällig zu stellen. Für die Neubestellung von **Sicherungsgrundschulden** ist eine solche **Fälligkeitsbestimmung** nicht mehr zulässig: Durch das **Risikobegrenzungs-gesetz** wurde § 1193 Abs. 2 S. 2 BGB in den Gesetzestext eingefügt, der ein Abweichen von § 1193 Abs. 1 BGB bei Sicherungsgrundschulden ausdrücklich untersagt. Das **Abweichungsverbot** gilt für alle Sicherungsgrundschulden, die nach dem 19.8.2008 bestellt wurden und werden, lässt Altgrundschulden aus der Zeit davor indes unberührt (Art. 229 § 18 Abs. 3 EGBGB). Auch sind abweichende Fälligkeitsbestimmungen weiterhin möglich, sofern die Grundschuld (ausnahmsweise) nicht der Sicherung einer Geldforderung dient (§ 1193 Abs. 2 S. 1 BGB).

Bereits im Jahr 2010 entschied der BGH, dass bei Erstreckung einer Grundschuld auf ein weiteres rechtlich selbständiges Grundstück (**Pfanderstreckung**) die Vorschrift des § 1193 Abs. 2 S. 2 BGB **nur auf das nachverpfändete Grundstück anwendbar** ist (DNotZ 2010, 683). Im Ergebnis kann somit eine Gesamtgrundschuld an einzelnen Grundstücken mit unterschiedlichen Fälligkeitsbedingungen bestehen. In dieser Konstellation ist durch einen Klarstellungsvermerk im Grundbuch auf die unterschiedlichen Fälligkeitsregelungen hinzuweisen (Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl. 2012, Rn. 294).

Im Nachgang zur Entscheidung des BGH wurde **diskutiert**, ob die Bewilligungserklärung bei der Pfanderstreckung auf ein weiteres Grundstück einen ausdrücklichen **Hinweis auf den Sicherungscharakter** der Grundschuld und auf eine (von der ursprünglichen Grundschuldbestellung abweichende) **Fälligkeitsbestimmung gem. § 1193 Abs. 1 BGB** enthalten müsse (vgl. Bestelmeyer, Rpfleger 2009, 377, 378; Böhringer, BWNotZ 2009, 61, 63 f.; ders., Rpfleger 2010, 406, 411; Böttcher, NJW 2010, 1647, 1649; Dietz, DNotZ 2010, 686, 690 f.).

Entscheidung

Mit der vorliegenden Entscheidung hat der BGH nun deutlich gemacht, dass es regelmäßig keines Hinweises auf den Sicherungscharakter der Grundschuld bedarf. Ebenso wenig sei eine ausdrückliche Klarstellung erforderlich, dass hinsichtlich der Nachverpfändung die Regelung des § 1193 Abs. 1 BGB gelte. Vielmehr **müsse das Grundbuchamt vom Sicherungscharakter einer Grundschuld ausgehen**, wenn die eingereichte Bestellungsurkunde zugleich die **Sicherungsabrede** enthalte oder ihr die **Einschränkung des Sicherungszwecks** auf eine Kaufpreisfinanzierung zu entnehmen sei. Das Gleiche gelte, wenn eine **Bank als Grundschuldgläubigerin** eingetragen werden solle. Denn nach der Lebenserfahrung erhielten Banken Grundschulden nicht isoliert, sondern nur zur Absicherung ihrer Forderungen. Diese Lebenserfahrung sei Beweismittel i. S. v. § 29 GBO, sodass Abweichungen hiervon plausibel darzulegen wären.

Ergebe sich hiernach aus den tatsächlichen Umständen, dass die Grundschuld eine Geldforderung sichere, so **sei i. d. R. anzunehmen, dass die Geltung** der zwingenden gesetzlichen Fälligkeitsregelung **des § 1193 Abs. 1 BGB**

beabsichtigt sei; denn die Eintragungsbewilligung solle im Zweifel einen zulässigen Inhalt haben. Daher sei regelmäßig nicht gewollt, dass die Bezugnahme auf die ursprüngliche Grundschuldbestellungsurkunde auch die (inzwischen gesetzlich nicht mehr zulässige) Fälligkeitsregelung umfasse. Vor diesem Hintergrund bedürfe es keiner ausdrücklichen Ergänzung der Eintragungsbewilligung in der Form des § 29 GBO.

Sollten hingegen die gesetzlichen Fälligkeitsvoraussetzungen des § 1193 Abs. 1 BGB tatsächlich abbedungen werden, sei eine **Erklärung über den fehlenden Sicherungscharakter** der Grundschuld in der Form des § 29 GBO erforderlich.

BGB §§ 314 Abs. 1, 673 S. 1; UmwG § 20 Abs. 1 Nr. 1; WEG § 26 Abs. 1

Übergang der Organstellung und des Verwaltervertrags bei Verschmelzung einer juristischen Person auf eine andere juristische Person; Anforderungen an wichtigen Grund für Kündigung des Verwaltervertrags

1. Bei der Verschmelzung einer zur Verwalterin einer Wohnungseigentumsanlage bestellten juristischen Person auf eine andere juristische Person gehen die Organstellung und der Verwaltervertrag im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf den übernehmenden Rechtsträger über; der Verwaltervertrag erlischt nicht in entsprechender Anwendung von § 673 BGB, weil diese Norm durch die im Umwandlungsgesetz enthaltenen Spezialvorschriften verdrängt wird.

2. Die Verschmelzung der Verwalterin einer Wohnungseigentumsanlage stellt zwar als solche keinen wichtigen Grund dar, der eine vorzeitige Kündigung eines Verwaltervertrags rechtfertigt; an die erforderlichen besonderen Umstände, die die Fortführung der Verwaltung durch den übernehmenden Rechtsträger für die Wohnungseigentümer unzumutbar machen, sind aber keine hohen Anforderungen zu stellen.

BGH, Urt. v. 21.2.2014 – V ZR 164/13

Problem

Es besteht Einigkeit darin, dass der Verwalter einer Wohnungseigentumsanlage seine Befugnisse nicht rechtsgeschäftlich auf Dritte übertragen oder diesen zur Ausübung überlassen kann. Umstritten und höchststrichterlich bislang nicht geklärt war, ob sich die Gesamtrechtsnachfolge durch Verschmelzung des Verwalters auf einen anderen Rechtsträger gem. § 20 Abs. 1 Nr. 1 UmwG auch auf den zwischen Verwalter und Wohnungseigentümergeinschaft geschlossenen Verwaltervertrag erstreckt.

Im vorliegend zu entscheidenden Fall wurde die Verwalterin (eine GmbH) auf die Klägerin (ebenfalls eine GmbH) verschmolzen. Daraufhin fassten die Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung u. a. den Beschluss, dass einer etwaigen Übertragung des Verwalteramts und des Verwaltervertrags auf die Klägerin widersprochen werde. Vorsorglich sollten die Verwalterverträge mit der ursprünglichen Verwalterin oder der Klägerin fristlos, hilfsweise fristgerecht, gekündigt werden.

Hiergegen richtete sich die Anfechtungsklage der Klägerin, die vom Berufungsgericht zurückgewiesen wurde. Die Organstellung sei an die zum Verwalter bestellte Rechtsperson gebunden und gehe infolge einer Verschmelzung nicht über; die Wohnungseigentümer müssten sich keine andere Rechtsperson als Verwalter aufdrängen lassen. Das gelte in gleicher Weise für die Verwalterverträge. Diese seien jedenfalls durch die fristlosen Kündigungen beendet worden. Ein wichtiger Grund habe vorgelegen, weil der Klägerin die Erfüllung der Verträge unmöglich geworden sei.

Entscheidung

Die Revision der Klägerin hatte Erfolg. Der BGH entschied, dass der **Verwaltervertrag jedenfalls bei der Verschmelzung von juristischen Personen** gem. § 20 Abs. 1 Nr. 1 UmwG auf den übernehmenden Rechtsträger **übergeht**; nichts anderes gelte für die – in diesem Fall allerdings nicht entscheidungserhebliche – **Organstellung des Verwalters**. Ob die Verschmelzung gem. § 2 Nr. 1 UmwG durch Aufnahme oder gem. § 2 Nr. 2 UmwG durch Neugründung erfolge, sei nicht von Bedeutung, denn § 20 Abs. 1 Nr. 1 UmwG finde in beiden Fällen gleichermaßen Anwendung (vgl. § 36 UmwG).

Dies begründete der BGH damit, dass gem. § 20 Abs. 1 Nr. 1 UmwG bei der Verschmelzung eine **umfassende Gesamtrechtsnachfolge** stattfindet. Das Umwandlungsrecht trage dem Bedürfnis Rechnung, die rechtlichen Strukturen eines Unternehmens zügig und ohne große formelle und steuerliche Hürden an die wirtschaftlichen Verhältnisse anzupassen; zum Schutz des Rechtsverkehrs, insbesondere der Gläubiger, enthalte es ein eigenständiges und umfassendes Regelungskonzept. Vom Übergang ausgenommen seien nur höchstpersönliche Rechte und Pflichten; ob sich ein Dritter durch Kündigung, Rücktritt oder Berufung auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage gegen den durch die Gesamtrechtsnachfolge eingetretenen Wechsel des Vertragspartners wehren könne, ergebe sich aus den allgemeinen Vorschriften (so ausdrücklich BT-Drucks. 16/2919, S. 19, im Zusammenhang mit der Aufhebung von § 132 UmwG a. F. durch Gesetz v. 19.4.2007).

Daran gemessen **scheide eine entsprechende Anwendung des § 673 S. 1 BGB auf den Verwaltervertrag aus**. Nach dieser Bestimmung erlischt der Auftrag im Zweifel mit dem Tod des Beauftragten, wobei eine entsprechende Anwendung bei der Liquidation einer beauftragten juristischen Person anerkannt ist. Beim Erlöschen der juristischen Person infolge einer Verschmelzung **fehle** es dagegen an einer **Regelungslücke**, wie sie Voraussetzung einer Analogie wäre. Denn das Umwandelungsgesetz enthalte aufgrund der Gesamtrechtsnachfolge eine mit dem Grundgedanken des § 673 S. 1 BGB unvereinbare Sonderregelung für die Verschmelzung. Deren Ziel sei die **Kontinuität der Rechtsverhältnisse**, die in aller Regel auf den übernehmenden Rechtsträger übergehen und nicht – wie es § 673 S. 1 BGB vorsehe – im Zweifel erlöschen sollten. Auch die Interessen der Beteiligten lägen gänzlich anders als bei der Liquidation einer beauftragten juristischen Person, weil ein gesetzlich im Einzelnen geregelter Rechtsübergang stattfinde. Ebenso wenig sei § 613 S. 1 BGB analog anwendbar. Nach dieser Norm habe der Dienstverpflichtete die Dienste im Zweifel in Person zu leisten; der übertragende Rechtsträger überlasse aber nicht die Ausübung der Dienste anderen, sondern werde in den übernehmenden Rechtsträger umgewandelt.

Schließlich sehe § 26 Abs. 1 WEG – im Hinblick auf die Organstellung – zwar vor, dass die Wohnungseigentümer den Verwalter durch Beschluss bestellen und abberufen, regele aber nicht die Folgen der Umwandlung eines bestellten Verwalters.

Entscheidend sei daher, ob der Verwaltervertrag aus umwandlungsrechtlicher Sicht als **höchstpersönliches Rechtsverhältnis** anzusehen sei. Das sei jedenfalls dann **zu verneinen, wenn der bisherige Verwalter** – wie hier – **eine juristische Person** sei; dann stehe nämlich in aller Regel nicht die Ausführung der Dienstleistung durch bestimmte natürliche Personen im Vordergrund. Hierauf hätten die Wohnungseigentümer rechtlich gesehen auch keinen Einfluss; sie könnten weder die Auswechslung von Gesellschaftern oder Geschäftsführern verhindern noch die Personenauswahl bestimmen. Es läge zudem keineswegs in ihrem Interesse, wenn der Verwaltervertrag und die Organstellung ohne Weiteres mit der Registereintragung endeten, weil eine lückenlose Verwaltung nicht gewährleistet wäre. Der bisherige Verwalter erlösche nämlich mit der Registereintragung (§ 20 Abs. 1 Nr. 2 UmwG); der übernehmende Rechtsträger wäre selbst in eiligen Angelegenheiten weder berechtigt noch verpflichtet, für die Wohnungseigentümergeinschaft tätig zu werden, und ein Notverwalter könnte nur auf Antrag durch einstweilige Verfügung bestellt werden (dazu BGH NJW 2011, 3025, 3026 Tz. 11). Gerade solchen praktischen Bedürfnissen trage das Verschmelzungsrecht durch die Gesamtrechtsnachfolge Rechnung. Berechtigten Bedenken der Wohnungseigentümer gegen den neuen Rechtsträger könne die Ausgestaltung des Kündigungs- und Abberufungsrechts Rechnung tragen; dies gewährleiste eine kontinuierliche Verwaltung, weil eine Abberufung und Kündigung des umgewandelten Verwalters sich mit der Bestellung eines neuen Verwalters verbinden lasse.

Ob sich die Gesamtrechtsnachfolge auch bei der **Verschmelzung von übertragenden Personenhandlungsgesellschaften** auf den Verwaltervertrag erstreckt, bedürfte keiner Entscheidung und wurde vom BGH **ausdrücklich offengelassen**. Ebenfalls dahinstehen ließ der V. Zivilsenat die Frage, wie sich eine **Spaltung** – insbesondere die Ausgliederung eines einzelkaufmännischen Unternehmens – auswirkt.

Ob eine **Kündigung des Verwaltervertrags** in Betracht kam, konnte der BGH mangels Feststellungen des Berufungsgerichts nicht beurteilen. Er wies jedoch darauf hin, dass dafür ein wichtiger Grund erforderlich ist (§ 314 Abs. 1 S. 1 BGB). Dies setze voraus, dass den Wohnungseigentümern unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur vereinbarten Beendigung nicht zugemutet werden könne (vgl. § 314 Abs. 1 S. 2 BGB). Ein **wichtiger Grund** liege aber nicht deswegen vor, weil der Klägerin die Erfüllung des Verwaltervertrags unmöglich wäre. Selbst wenn durch den gefassten Beschluss eine wirksame Abberufung erfolgt sein sollte, hätte dies keine vorgegriffene Wirkung auf das Fortbestehen des Verwaltervertrags und die Vergütungsansprüche des Verwalters.

Ob allein wegen der Verschmelzung des Verwalters auf einen anderen Rechtsträger ein wichtiger Grund gegeben ist, wird uneinheitlich beantwortet. Nach Ansicht des BGH bedeutet die **Verschmelzung für sich genommen aber keinen wich-**

tigen Grund i. S. v. § 314 Abs. 1 BGB. Hierfür bedürfe es besonderer Umstände, die die Fortführung der Verwaltung durch den übernehmenden Rechtsträger unzumutbar machten; insoweit seien allerdings **keine hohen Anforderungen** zu stellen. Im Grundsatz werde den Interessen der Wohnungseigentümer zwar – insbesondere hinsichtlich der Haftung – durch die Gläubigerschutzvorschriften des Umwandlungsrechts Rechnung getragen. Die Ausgestaltung des Kündigungsrechts müsse aber auch das erforderliche Vertrauensverhältnis zwischen Wohnungseigentümern und Verwalter gewährleisten. Daher genüge es, wenn die Wohnungseigentümer aufgrund der Umstrukturierung mit konkreten nachteiligen Änderungen in der Zusammenarbeit rechnen müssten, die nicht ganz unerheblich seien. Hieran fehle es indes regelmäßig, wenn die sachliche Betreuung aus Kundensicht im Wesentlichen unverändert bleibe, denn dann sei das Interesse des Verwalters an der Einhaltung der vertraglichen Vereinbarungen bei der Abwägung nach § 314 Abs. 1 S. 2 BGB höher zu gewichten.

Literaturhinweise

Veranstaltungen

Termine für **August 2014** – Anmeldung und nähere Informationen bitte direkt beim **DAI-Fachinstitut für Notare**, Postfach 250254, 44740 Bochum, Tel. (0234) 970 64 18, Fax (0234) 70 35 07 (www.anwaltsinstitut.de).

Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht in der notariellen Praxis (Wälzholz/Füssen), 29.8.2014 Bochum

Lesen Sie den DNotI-Report bereits bis zu zwei Wochen vor Erscheinen auf unserer Internetseite unter **www.dnoti.de**.

Deutsches Notarinstitut (Herausgeber)

– eine Einrichtung der Bundesnotarkammer, Berlin –
97070 Würzburg, Gerberstraße 19
Telefon: (0931) 35576-0 Telefax: (0931) 35576-225
E-Mail: dnoti@dnoti.de Internet: www.dnoti.de

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. Sebastian Herrler

Redaktion: Dr. Simon Blath

Bezugsbedingungen:

Der DNotI-Report erscheint zweimal im Monat und kann beim Deutschen Notarinstitut oder im Buchhandel bestellt werden. Abbestellungen müssen mit vierteljährlicher Frist zum Jahresende erfolgen.

Bezugspreis:

Jährlich 170,00 €, Einzelheft 8,00 €, inkl. Versandkosten. Für die Mitglieder der dem DNotI beigetretenen Notarkammern ist der Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Nicht eingegangene Exemplare können nur innerhalb von 6 Wochen nach dem Erscheinungstermin reklamiert und kostenfrei zugesandt werden.

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, Gerberstraße 19, 97070 Würzburg

Druck:

Druckerei Franz Scheiner
Haugerpfargasse 9, 97070 Würzburg