

DNotI-Report

Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts

8/1993 · September 1993

Inhaltsübersicht

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

EV Art. 3; EGBGB Art. 230, Art. 235 § 1 - Erbrecht des nichtehelichen Kindes

GBO § 51; BGB § 2113 - Wirkung des Nacherbenvermerks

MaBV §§ 2, 3, 7; AGBG § 9 - Sicherung der Käuferleistung durch Bürgschaft

Rechtsprechung

ZPO §§ 852, 804; AnfG § 1 - Pfändung des Pflichtteilsanspruchs

BeurkG § 17; BGB §§ 426, 759,, 1108 - Belehrungspflicht bei Leibrente

LwAnpG § 44; GenG § 75 - Anwendung des GenG auf LPG

LwAnpG § 45 - Anspruch bei Ausscheiden aus LPG

BGB § 1365 - Ehegattenzustimmung bei Wohnrechtsbestellung

GrEStG § 1; GrEStG DDR - Grunderwerbsteuer im Beitrittsgebiet

Aktuelles

Gesetz zur Umsetzung des Föderalen Konsolidierungsprogrammes - Änderung § 10 e EStG

Literaturhinweise

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

EV Art. 3; EGBGB Art. 230, Art. 235 § 1

Nichteheliches Kind, Erbersatzanspruch, Pflichtteilsrecht, neue Bundesländer

Frage

Sind die Ehefrau und der eheliche Sohn jeweils Erben zu einhalb geworden oder ist auch die außerhalb der Ehe geborene Tochter zusammen mit dem ehelichen Sohn des Erblassers Erbe zu je ein Viertel geworden?

Sachverhalt

Der Erblasser war deutscher Staatsbürger mit letztem Wohnsitz im Beitrittsgebiet. Er ist am 29.5.1992 verstorben. Der Erblasser war in einziger Ehe verheiratet, lebte im gesetzlichen Güterstand und hatte zwei eheliche Kinder, die vor der Vereinigung beider deutscher Staaten geboren wurden. Eines der ehelichen Kinder ist vorverstorben und hatte keine Nachkommen. Der Erblasser hatte weiterhin eine nichteheliche Tochter, die 1941 geboren wurde und ihren Wohnsitz im alten Bundesgebiet hat.

Zur Rechtslage

1. Anwendbares Erbrecht

Grundsätzlich richtet sich das Erbrecht in den neuen Bundesländern seit dem 3.10.90 nach den in der Bundesrepublik geltenden erbrechtlichen Bestimmungen des BGB (Art. 230 Abs. 2 EGBGB i. V. m. Art. 3 EV). Art. 235 § 1 Abs. 2 EGBGB bestimmt allerdings, daß anstelle der §§ 1934 a - e, 2338 a BGB, wenn das nichteheliche Kind vor dem Wirksamwerden des Beitritts, d. h. vor dem 3.10.90 geboren ist, die Vorschriften über das Erbrecht des ehelichen Kindes gelten. Zweck der Bestimmung ist die Wahrung erbrechtlicher Aussichten, welche nichteheliche Kinder unter Geltung des ZGB hatten. Die Auslegung dieser Übergangsvorschrift ist in der Literatur umstritten, höchstrichterliche Entscheidungen liegen, soweit ersichtlich, nicht vor. Eine gesicherte Auslegung läßt sich daher zur Zeit noch nicht feststellen und bleibt der weiteren Entwicklung der Rechtsprechung vorbehalten. Nach Sichtung des Meinungsstandes in der Literatur läßt sich allerdings folgendes bemerken:

a) Anwendbarkeit des Art. 235 § 1 Abs. 2 EGBGB

Zunächst ist zu klären, unter welchen Voraussetzungen Art. 235 § 1 Abs. 2 EGBGB anwendbar ist. Die wohl überwiegende Meinung der Literatur weist darauf hin, daß auch diese Vorschrift nur nach Maßgabe des deutschen Internationalen Erbrechts gilt, es also darauf ankommt, ob der Erbfall, wäre er vor dem Beitritt erfolgt, insgesamt dem Erbrecht der DDR unterstanden hätte. Die überwiegende Literaturmeinung folgert

aus dem Sinn und Zweck der Vorschrift, durch die sichergestellt werden soll, daß sich bei Erbfällen nach dem 3.10.1990 die Rechtsstellung des vor diesem Stichtag geborenen nichtehelichen Kindes nicht verschlechtert, daß an das Erbstatut anzuknüpfen ist (so Köster, R'pflieger 1992, 369 f.; Palandt/Edenhofer, 52. Aufl. 1993, Art. 235 EGBGB, Rz. 2; Ebenroth, Erbrecht, S. 46; Münchener Kommentar/Leipold, Zivilrecht im Einigungsvertrag, 1991, S. 199; Trittel, DNotZ 1991, 242; Schotten/Johnen DtZ 1993, 225, 233; Adlerstein/Desch, DtZ 1991, 193, 197). Es ist danach unerheblich, wo das Kind geboren ist, oder wo es am 2.10.1990 oder zum Todeszeitpunkt seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat.

b) Bestimmung des Erbstatuts

Nach Art. 25 Abs. 1 EGBGB richtet sich das Erbstatut nach dem Recht des Staates, dem der Erblasser zum Zeitpunkt seines Todes angehörte. Diese Regelung paßt allerdings nicht bei der interlokalen Beurteilung für Erbfälle im Verhältnis zur früheren DDR ab dem 3.10.90, weil es vom Beitrittszeitpunkt an auch nach dem im Gebiet der bisherigen DDR geltenden Recht nur eine einheitliche deutsche Staatsangehörigkeit gibt. Die überwiegende Literatur stellt daher im innerdeutschen Kollisionsrecht statt auf die Staatsangehörigkeit bei der Bestimmung des anwendbaren Rechts im Bereich des Personen-, Familien- und Erbrechts auf den gewöhnlichen Aufenthalt des Betroffenen ab (vgl. Palandt/Heldrich, Anh. zu Art. 3 EGBGB; BGHZ 91, 196; OLG München, FamRZ 1980, 374; R'pflieger 1987, 109; OLG Düsseldorf, FamRZ 1981, 270; Ebenroth, Erbrecht, S. 42, 837).

Umstritten ist aber, auf welchen Zeitpunkt bei der Bestimmung des Erbstatuts abzustellen ist. Hierzu werden unterschiedliche Auffassungen vertreten:

* Tatsächliches Erbstatut: Nach einer Literaturlauffassung kommt es darauf an, ob der Erblasser seinen letzten gewöhnlichen Aufenthalt im Gebiet der früheren DDR hat (so Drobnik, RabelsZ 1991, 268, 289; Henrich, IPRax 1991, 14, 19).

* Fiktives Erbstatut: Ein anderer Teil, die wohl überwiegende Literatur, ist der Auffassung, daß Voraussetzung für die Anwendung ist, daß der Erblasser am 2.10.1990 seinen gewöhnlichen Aufenthalt im Beitrittsgebiet hatte (so Palandt/Edenhofer, Art. 235 § 1 EGBGB, Rz. 2; Köster, R'pflieger 1992, 370; Ebenroth, Erbrecht, S. 46; Münchener Kommentar/Leipold, Zivilrecht im Einigungsvertrag, S. 199 f.; Eberhardt/Lübchen, DtZ 1992, 209; LG Berlin, FamRZ, 1992, 369; Wandel, BWNNotZ 1991, 27; Schotten/Johnen, DtZ 1991, 233; Staudinger/Rauscher, 12. Aufl. 1993, Art. 235 § 1 EGBGB, Rz. 3, 54).

Nach unserer Auffassung sprechen für das Abstellen auf das fiktive Erbstatut die besseren Argumente, da sonst der Erblasser durch Wechsel seines Aufenthaltsortes vom Beitrittsgebiet in die alten Bundesländer zufällig oder absichtlich die erbrechtlichen Bestimmungen verändern könnte. Es dürfte daher für die Anwendung Art. 235 § 1 Abs. 2 EGBGB zu verlangen sein, daß der Erblasser am 2. 10. 1990 seinen gewöhnlichen Aufenthalt in den neuen Bundesländern hatte.

c) Voraussetzungen bezüglich des nichtehelichen Kindes

Wie bereits ausgeführt, kommt es nicht darauf an, wo das Kind geboren ist oder am 2.10.90 oder zum Todeszeitpunkt seinen

gewöhnlichen Aufenthalt hat, das Kindschaftsstatut spielt also keine Rolle. Fraglich ist allerdings, ob die Altersgrenze des Art. 12 § 10 Abs. 2 Nichtehelichengesetz gelten soll. Auch hier ist die überwiegende Meinung wohl der Auffassung, daß eine Altersgrenze nicht gezogen, die genannte Vorschrift nicht analog anzuwenden ist. Bezüglich des nichtehelichen Kindes kommt es nur darauf an, ob dieses vor dem 3.10.90 geboren wurde und ob es die deutsche Staatsangehörigkeit hat (so Palandt/Edenhofer, a. a. O.; Köster, R'pflieger, 1992, 370; Wandel, BWNNotZ 1991, 26).

2. Rechtsfolge

Art. 235 § 1 Abs. 2 EGBGB bestimmt, daß die Vorschriften über das Erbrecht des ehelichen Kindes gelten. Man könnte der Auffassung sein, daß daher die Bestimmungen des ZGB für eheliche Kinder weiter gelten (so wohl Cremer, Immobiliengeschäfte in den neuen Bundesländern, S. 3). Die überwiegende Meinung in der Literatur verweist allerdings zu Recht darauf, daß damit nur die Geltung der Vorschriften des BGB für das Erbrecht der ehelichen Kinder gemeint sein kann (so Münchener Kommentar/Leipold, a. a. O., S. 199; Palandt/Edenhofer, Art. 235, § 1 EGBGB, Rz. 2; Schotten/Johnen DtZ 1991, 233; Ebenroth, Erbrecht, S. 46; Trittel, DNotZ 1991, 241; Köster, R'pflieger 1992, 369 f.; Adlerstein/Desch, DtZ 1991, 196; Staudinger/Rauscher, a. a. O., Rz. 60 ff.)

Dies führt also dazu, daß im Anwendungsbereich der Vorschrift an die Stelle der §§ 1934 a - e die Vorschriften über das gesetzliche Erbrecht ehelicher Kinder treten: Das nichteheliche Kind erhält dann anstelle eines Erbersatzanspruches ein volles gesetzliches Erbrecht, kann aber seinerseits keinen vorzeitigen Erbaugleich (§ 1934 d) von seinem Vater fordern. Im Falle der Enterbung wird die Sondervorschrift für nichteheliche Kinder § 2338 a BGB gegenstandslos, es gelten dann die allgemeinen Pflichtteilsregeln der §§ 2303 ff. direkt (so Ebenroth, Erbrecht, S. 46; Palandt/Edenhofer, a. a. O., Rz. 2; vgl. auch Bundestagsdrucksache 11/7817, S. 47: "Für nichteheliche Kinder, die vor dem Stichtag geboren worden sind, gelten die Vorschriften des BGB über das Erbrecht des ehelichen Kindes").

3. Nach herrschender Meinung gilt, wie ausgeführt, die Anwendungsverweisung auf das Erbrecht des ehelichen Kindes nicht nur für die Beerbung, sondern auch für den Anspruch auf vorzeitigen Erbaugleich nach § 1934 d BGB. Dieser Anspruch ist nämlich seiner Rechtsnatur nach als erbrechtliche Rechtsfolge zu qualifizieren (so ausdrücklich Münchener Kommentar/Leipold, a. a. O., S. 200 unter Hinweis auf BGHZ 96, 262; Staudinger/Rauscher, a. a. O., Rz. 58, § 2), d.h. ein Erbersatzanspruch scheidet aus, wenn das nichteheliche Kind nach den Grundsätzen für eheliche Kinder erbt.

GBO § 51; BGB § 2113

Wirkung des Nacherbenvermerkes, Veräußerung eines Grundstücks vom Vorerben an den Nacherben

Frage

1. Hat der Nacherbenvermerk gemäß § 51 GBO die Wirkung einer Vormerkung gemäß § 881 BGB und zwar insbesondere dann, wenn der Nacherbe das betreffende Grundstück erwirbt

und wegen einer Zwischeneintragung die Löschung des Nacherbenvermerks gerade nicht beantragt wird?

2. Kann der Nacherbenvermerk im vorstehenden Fall ohne Antrag des Nacherben von Amts wegen gelöscht werden, obwohl eine Zwischeneintragung erfolgt ist?

Sachverhalt

Nacherbe N erwirbt von der (nicht befreiten) Vorerbin V ein Grundstück, an dem der Nacherbenvermerk zugunsten von N eingetragen ist. Nach Abschluß des notariellen Vertrages und vor Eigentumsumschreibung auf N gelangt eine Grunddienstbarkeit im Range nach dem Nacherbenvermerk zur Eintragung.

Die an sich zur Lastenfreistellung verpflichtete Vorerbin kann eine Löschungserklärung hinsichtlich der Dienstbarkeiten nicht erlangen. Der Nacherbe möchte - unabhängig von evtl. Schadensersatzansprüchen gegen die Vorerbin - Eigentümer des Objektes werden, möglichst ohne seine Rechte gegenüber dem Dienstbarkeitsberechtigten zu verlieren.

Zur Rechtslage

1. Zweck des Nacherbenvermerks nach § 51 GBO ist, den Nacherben im Falle einer Verfügung des Vorerben über ein Grundstück vor einem gutgläubigen Erwerb nach § 2113 Abs. 3, 892 Abs. 1 S. 2 BGB zu schützen. Ausgangspunkt der Betrachtungen muß also § 2113 BGB sein. Der Schutz des § 2113 BGB bezieht sich nur auf das der Nacherbenbindung unterliegende Sondervermögen, er reicht nur soweit das Nacherbenrecht beeinträchtigt wird und entfaltet seine Wirkung erst bei Eintritt der Nacherbfolge. Im vorliegenden Fall müssen zwei Verfügungen des Vorerben unterschieden werden. Zum einen die Eintragung der Grunddienstbarkeit, zum anderen die Übertragung des Grundstücks aus dem Nachlaß an den Nacherben.

a) Die Grunddienstbarkeit ist hier eingetragen worden, bevor das Grundstück aus dem Nachlaß ausgeschieden ist. Die Eintragung der Grunddienstbarkeit aufgrund einer Verfügung des Vorerben ist zunächst wirksam, unabhängig davon, ob das Nacherbenrecht davon beeinträchtigt wird. Die Unwirksamkeit hängt vom Eintritt der Nacherbfolge ab, sie ist auf diesen Zeitpunkt hinausgeschoben. Sie wirkt dann im Gegensatz zur Vormerkung gegen jedermann (Palandt/Edenhofer, 52. Aufl., § 2113, Rz. 1 und 8; MüKo/Grunsky, § 2113, Rz. 2 und 9; Soergel/Harder, 12. Aufl., § 2113, Rz. 14; Staudinger/Behrends, 12. Aufl., § 2113, Rz. 4). Da die Verfügungen des Vorerben erst mit dem Eintritt des Nacherbfalles unwirksam werden, kann eine vorherige Beseitigung dieser Verfügung nicht, wie bei einer Vormerkung, bereits mit dem Eigentumserwerb durch den Nacherben verlangt werden.

b) Die Übertragung des Grundstücks an den Nacherben stellt ebenso wie die Bestellung der Grunddienstbarkeit eine Verfügung des Vorerben dar. Der Erwerb durch den Nacherben wird grundsätzlich genauso betrachtet wie der Erwerb durch einen beliebigen Dritten (Maurer, DNotZ 1981, S. 224). Die Verfügung ist damit bis zum Eintritt der Nacherbfolge voll wirksam, ob sie über den Eintritt des Nacherbfalles hinaus wirksam bleibt, hängt davon ab, ob der Nacherbe durch die Verfügung beeinträchtigt wird.

Der Erwerb durch den Nacherben wird allgemein als Verfügung des Vorerben unter Zustimmung des Nacherben betrachtet (Maurer, DNotZ 1981, S. 224; LG Oldenburg, DNotZ 1982, S. 371; Ermann/Schmidt, 9. Aufl., § 2113, Rz. 5, 19). Hat der Nacherbe einer Verfügung zugestimmt, so beeinträchtigt ihn diese Verfügung nicht (Soergel/Harder, 12. Aufl., § 2113, Rz. 8; Staudinger/Behrends, 12. Aufl., § 2113, Rz. 12; Lange/Kuchinke, 3. Aufl., § 26 IV 4; RGZ 110, 94; R'pflieger 1385, 485). Die Zustimmung wird in dem abgeschlossenen Veräußerungsvertrag zumeist nur konkludent enthalten sein. Soweit der Vorerbe wirksam über den Nachlaßgegenstand verfügt, scheidet der Nachlaßgegenstand aus dem Nachlaß aus. Mit dem Ausscheiden aus dem Nachlaß kommt eine Sicherung der Nacherbenrechte nicht mehr in Betracht (Palandt/Edenhofer, 52. Aufl., Rz. 2; Staudinger/Behrends, 12. Aufl., § 2113, Rz. 1; Haegeler/Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 9. Aufl., Rz. 3516, 3484; Meickel, Grundbuchrecht, 7. Aufl., Bd. 3, Teil 1, § 51, Rz. 42; Lange/Kuchinke, 3. Aufl., § 26 IV 4, 316; BayObLGZ 20, 142; BGHZ 40, 115; OLG Oldenburg JR 1963, 23). Im vorliegenden Fall wäre der Nachlaßgegenstand vor Eintritt der Nacherbfolge aus dem Nachlaß ausgeschieden, so daß der Eintritt der Nacherbfolge keinerlei Auswirkungen mehr auf Verfügungen des Vorerben haben wird.

Etwas anderes könnte nur dann gelten, wenn die Zustimmung des Nacherben inhaltlich begrenzt ist. So wäre es z. B. denkbar, die Zustimmung mit der Bedingung zu versehen, daß diese Zustimmung nur wirksam sein soll, wenn der Nacherbe unbelastetes Eigentum erhält bzw., wenn der Zustand erreicht wird, der herrschen würde, wenn der Nacherbe infolge des Nacherbfalles erworben hätte. Für den konkreten Fall würde dies bedeuten, daß die Verfügung (Veräußerung an den Nacherben) ohne wirksame Zustimmung des Nacherben erfolgt ist, nachdem die Bedingung (Erwerb unbelasteten Eigentums) nicht eingetreten ist. Der Nacherbe hätte unbeschadet dessen sofort Volleigentum erworben, da auch die gegen § 2113 BGB verstoßende Verfügung des Vorerben sofort wirksam ist. Im Zeitpunkt des Nacherbfalles wären jedoch beide Verfügungen des Vorerben, Bestellung der Grunddienstbarkeit und Übertragung des Grundstücks an den Nacherben, unwirksam. Ob die Zustimmung des Nacherben bedingt ist oder nur von dem Motiv, lastenfrei erwerben zu wollen, bestimmt ist, ist Auslegungsfrage, die nur konkret geklärt werden kann.

2. Die Löschung des Nacherbenvermerks erfolgt grundsätzlich nicht von Amts wegen, sondern nur auf Antrag des Vorerben, des Nacherben oder desjenigen, zu dessen Gunsten der Vorerbe endgültig wirksam verfügt hat (Ermann/Schmidt, 9. Aufl., § 2113, Rz. 19; Meikel, Grundbuchrecht, § 51, Rz. 168; vgl. auch BayObLG, DNotZ 1974, S. 235; RGZ 102, 332). Der Antrag auf Eintragung des Nacherben als Eigentümer des Grundstücks im Wege der Grundbuchberichtigung nach Eintritt des Nacherbfalles beinhaltet nicht grundsätzlich den Antrag auf Löschung des Nacherbenvermerks, soweit der Berichtigungsantrag vom Notar entworfen wurde. Entsprechendes müßte auch für die Eintragung des Nacherben bei Erwerb unter Lebenden gelten. (vgl. Horber/Demharter, Grundbuchrecht, 19. Aufl., § 51, Anm. 16; BayObLGZ 52, 260: " Hat wie im vorliegenden Fall ein Notar den Berichtigungsantrag entworfen ..., so läßt sich diese

Erklärung nicht dahin auslegen, daß gleichzeitig die Löschung des Nacherbenvermerks beantragt werden sollte.")

Die Löschung wäre grundsätzlich nach § 84 GBO möglich (Meikel, Grundbuchrecht, § 51, Rz. 170; Horber/Demharter, Grundbuchrecht, 19. Aufl., § 51, Anm. 16; KEHE, 4. Aufl.; § 84, Rz. 8: nur ausnahmsweise bei dringendem öffentlichen Bedürfnis). Nach § 84 GBO kann das Grundbuchamt eine Eintragung über ein Recht u. a. dann löschen, wenn das Recht auf das sich die Eintragung bezieht, nicht besteht und seine Entstehung ausgeschlossen ist. Fraglich ist, ob hier gemäß § 84 Abs. 2 a GBO das Nacherbenrecht bezüglich des Grundstücks nicht mehr besteht und auch in Zukunft nicht mehr zur Entstehung kommen kann. Soweit man eine beschränkte Zustimmung des Nacherben annimmt, unterfällt das Grundstück noch der Nacherbenbindung, das Recht besteht also noch. Geht man von der Zustimmung des Nacherben aus, so ist nicht ausgeschlossen, daß dieses Grundstück in den Nachlaß zurückfällt. Die Vorerbin als Verkäuferin des Grundstücks schuldet lastenfremde Eigentumsverschaffung. Die lastenfremde Eigentumsverschaffung ist durch die Eintragung der Grunddienstbarkeit subjektiv unmöglich geworden. Der Nacherbe hat somit die Möglichkeit, vom Kaufvertrag zurückzutreten (§§ 434, 440 Abs. 1, 325 Abs. 1 Satz 1 BGB). Macht der Nacherbe von diesem Recht Gebrauch, so fällt das Grundstück wieder in den Nachlaß und unterfällt wieder den Bindungen der Nacherbfolge. Somit ist die Wiederentstehung des Nacherbenrechts bezüglich des Grundstücks nicht ausgeschlossen. Eine Löschung von Amts wegen dürfte daher nicht in Betracht kommen.

MaBV §§ 2, 3, 7; AGBG § 9

Sicherung der Käuferleistungen durch Bürgschaft

Frage

1. Kann der Kaufpreis gegen Bürgschaft nach MaBV fälliggestellt werden, unabhängig von den Bautenständen, auch unabhängig vom Beginn der Bauarbeiten?
2. Können (mit Ausnahme der letzten Rate) die jeweiligen Raten gegen eine Bürgschaft in der Höhe der jeweiligen Rate fälliggestellt werden oder muß schon bei der ersten Rate eine Bürgschaft über den gesamten Kaufpreis gestellt werden?
3. Kann die erste Rate gegen Bürgschaft fälliggestellt werden, wenn es sich um eine Bürgschaft für alle Käufer dieses Objektes handelt?
4. Genügt es, daß eine Ausfertigung der Bürgschaftsurkunde den einzelnen Käufern ausgehändigt wird oder muß das Original ausgehändigt werden?

Die Bürgschaft der Bank soll im Original der Grundlagenurkunde beigelegt werden, so daß den einzelnen Käufern entsprechende auszugsweise Ausfertigungen mit der Bürgschaft erteilt werden können.

Zum Sachverhalt

Bei Neubauvorhaben im Gebiet der ehemaligen DDR ist meist nur die Abwicklung über Bankbürgschaft möglich. Bei vielen Käufern besteht der Wunsch, aus steuerlichen Gründen bereits

vor den allgemeinen Fälligkeitseinstellungen der MaBV und auch vor Erreichen des entsprechenden Bautenstandes zu zahlen.

Zur Rechtslage

1. Ein der MaBV unterliegender Bauträger darf Vermögenswerte des Auftraggebers erst dann entgegennehmen, wenn die Sicherungsmechanismen des § 3 Abs. 1 MaBV eingreifen und auch dann nur im Rahmen des Ratenplanes nach § 3 Abs. 2 MaBV. Der Bauträger ist aber nach § 7 Abs. 1 MaBV von den Verpflichtungen des § 3 Abs. 1 und 2 MaBV freigestellt, wenn er Sicherheit für alle etwaigen Ansprüche des Auftraggebers auf Rückgewähr oder Auszahlung seiner Vermögenswerte im Sinne des § 2 Abs. 1 S. 1 MaBV geleistet hat. § 7 MaBV erfaßt die beiden ersten Absätze des § 3 MaBV, so daß der Bauträger von sämtlichen Sicherungspflichten nach § 3 Abs. 1 und 2 MaBV befreit wird. Somit gilt für den Bauträger insbesondere nicht mehr die Verpflichtung, die erste Rate gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 MaBV erst nach Beginn der Erdarbeit in Empfang zu nehmen (vgl. Basty, Der Bauträgervertrag, Rz. 143; Marcks, MaBV, 5. Aufl., § 7, Rz. 3; Beck'sches Notarhandbuch/Kutter, A II, Rz. 60; Reithmann, in: Reithmann/Meichssner/von Heymann, Kauf vom Bauträger, B, Rz. 128).

Davon zu unterscheiden ist die Frage, ob eine derartige Regelung gegen § 9 AGBG oder § 11 Nr. 2 AGBG (so Reithmann, in: Reithmann/Meichssner/von Heymann B, Rz. 129) verstößt, wenn durch die Vorleistung des Käufers von dem gesetzlichen Leitbild des Bauträgervertrages abgewichen wird. Ein Serienvvertrag, also mehr als drei Verträge mit denselben Fälligkeitsbestimmungen (str. vgl. Ulmer/Brandner/Hensen, AGB-Gesetz, 7. Aufl., § 1, Rz. 25; Wolf/Horn/Lindacher, AGB-Gesetz, 2. Aufl., § 1, Rz. 14) wird nach dem geschilderten Sachverhalt regelmäßig vorliegen. Ob ein Abweichen vom gesetzlichen Leitbild des Bauträgervertrages möglich ist, wenn der Vertragspartner des Verwenders diese Regelung gewünscht hat, ist nicht höchstrichterlich geklärt. Der Käufer dürfte kaum als Verwender der Klausel in Frage kommen. Zum einen hat der Verkäufer ebenfalls ein Interesse an einer möglichst frühzeitigen Leistung des Käufers, zum anderen wirbt der Bauträger wahrscheinlich gerade mit den Vorteilen der Sonderabschreibung. Ebenso dürfte es nicht möglich sein, die Fälligkeitsregelung zum Gegenstand einer Individualvereinbarung zu machen, wenn diese Regelung in einer Vielzahl von Verträgen im gleichen Wortlaut auftaucht. Eine vorformulierte Aushandelsbestätigung, die hier wegen der Vielzahl gleichgelagerter Fälle zwangsläufig entstehen wird, genügt nicht. (Ulmer/Brandner/Hensen, AGB-Gesetz, 7. Aufl., § 9, Rz. 136; Wolf/Horn/Lindacher, AGB-Gesetz, § 1, Rz. 33, § 4, Rz. 6; Palandt/Heinrichs, 52. Aufl., § 1 AGBG, Rz. 18; MüKo/Kötz, AGBG, § 1, Rz. 18). Entsprechendes dürfte gelten, wenn formularmäßig eine Klausel als auf Wunsch des Käufers aufgenommen bezeichnet wird. An das Vorliegen einer Individualabrede werden hohe Anforderungen gestellt, die Rechtsprechung hierzu ist uneinheitlich (Nachweise dazu vgl. oben). Die sofortige Zahlung des gesamten Kaufpreises weicht erheblich vom Leitbild des Bauträgervertrages ab, das auf dem Prinzip der Zahlung nach Baufortschritt aufbaut (§ 641 BGB mit §§ 3 Abs. 2 MaBV und 16 VOB/B; vgl. dazu Basty, Der Bauträgervertrag, Rz. 142; Schmidt, MittBayNot 1992, 115; ders. in: Münchener Vertragshandbuch, S. 232, 314; Dietrich, MittBayNot 1992, 178, 179; Beck'sches Notarhandbuch/Kutter, A II, Rz. 60). Nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 AGBG liegt eine unange-

messene Benachteiligung des anderen Vertragsteils dann vor, wenn eine Bestimmung mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist.

Eine Abweichung vom Leitbild liegt unstreitig vor, die Abweichung wäre aber nicht unangemessen benachteiligend,

- wenn sie geringfügig wäre,
- wenn trotz dieser Abweichung der Vertragspartner nicht schutz- und rechtlos gestellt,
- oder wenn der gesetzliche Interessenschutz auf andere Weise gewährleistet würde (Ulmer/Brandner/Hensen, AGB-Gesetz, 7. Aufl., § 9, Rz. 141; Wolf/Horn/Lindacher, § 9, Rz. 73; Palandt/Heinrichs, 52. Aufl., § 9, AGBG, Rz. 8).

Die Abweichung ist hier nicht geringfügig, da, wenn der Käufer den gesamten Kaufpreis sofort zahlt, u. a. die Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen erheblich erschwert ist und der Käufer das Prozeß- sowie das Insolvenzrisiko trägt. Um eine unangemessene Benachteiligung zu verhindern, müßte vielmehr eine Sicherung für die aus der Vorleistung entstehenden Risiken vereinbart werden. Die Bürgschaft nach § 7 MaBV reicht dafür nicht aus, da sie nur die Risiken der Nichtdurchführung des Bauvorhabens, nicht aber z. B. Gewährleistungsansprüche oder das Fertigstellungsrisiko abdeckt.

Möglich wäre es, die Fälligkeit zunächst am Ratenplan der MaBV auszurichten, dem Käufer aber ausdrücklich das Recht zur Leistung vor Fälligkeit entsprechend § 271 Abs. 2 BGB einzuräumen (mit oder ohne Preisabschlag bei vorzeitiger Zahlung). Voraussetzung dafür ist, daß die Sicherstellung der Käuferleistung durch Bürgschaft gesichert ist.

Problematisch ist die steuerliche Anerkennung einer Zahlung vor Fälligkeit (vgl. Lothmann, DStR 1992, 639) und das Vorliegen eines "echten" Wahlrechts. Sowohl der Bauträger, der die Bürgschaft nach § 7 MaBV stellt, wie der Käufer gehen von einer sofortigen Zahlung aus. Die regelmäßige Fälligkeit gemäß § 3 II MaBV wird nur "zum Schein" vereinbart, von den Beteiligten aber eigentlich nicht gewollt.

2. Nach § 7 Abs. 1 S. 1 MaBV hat der Gewerbetreibende Sicherheit für alle etwaigen Ansprüche des Auftraggebers auf Rückgewähr oder Auszahlung seiner Vermögenswerte im Sinne des § 2 Abs. 1 S. 1 MaBV zu leisten. Etwaige Schadensersatzansprüche des Erwerbers sind nicht mit abzusichern (vgl. Dietrich, MittBayNot 1992, S. 178; a. A. Beck'sches Notarhandbuch/Kutter, a. a. O., der auch Schadensersatzansprüche durch die Bürgschaft mit absichern will; Münchener Vertragshandbuch, Schmidt, S. 232). Nach Marcks (Marcks, MaBV, § 7, Rz. 3) ist die Bürgschaft über den gesamten Kaufpreis zu stellen, eine Absicherung von Teilbeträgen kommt danach nicht in Betracht. Dagegen wendet sich Dietrich (a. a. O., so auch Bast, Der Bauträgervertrag, Rz. 150; Münchener Vertragshandbuch, Schmidt, S. 232), er führt in der Begründung seiner Ansicht überzeugend aus, daß das von Marcks zitierte Urteil des OVG Bremen sich nur auf die Sicherung der letzten und nicht der ersten Rate bezog, daß die Möglichkeit eines Wechsels zwischen den Sicherungsarten gemäß § 7 Abs. 1 S. 4 MaBV die Auslegung nahelegt, daß nur

die Raten abzusichern sind, die tatsächlich angefordert worden sind und daß eine Bürgschaft über den gesamten Kaufpreis die Position des Käufers nicht verbessere, da die Sicherungswirkung der Bürgschaft nur insoweit eintritt, als der Käufer wirklich Vermögenswerte geleistet hat (so auch Marcks, MaBV, § 7, Rz. 3).

3. Nach § 2 Abs. 4 S. 2 i. V. m. § 7 Abs. 1 S. 2 MaBV sind dem Auftraggeber vom Gewerbetreibenden die zur unmittelbaren Inanspruchnahme von Sicherheiten und Versicherungen erforderlichen Urkunden auszuhändigen. Dies kann nach Marcks (§ 2, MaBV, Rz. 11) auch eine für mehrere Aufträge zusammengefaßte Sicherung sein. Ob es sich dabei um mehrere selbständige Aufträge eines Auftraggebers oder eine Sicherung für mehrere Auftraggeber handelt, stellt Marcks nicht klar. Die Globalbürgschaft muß um ihren Zweck erfüllen zu können, zumindest bestimmt genug sein. Hier sind die Erklärungsempfänger und die Höhe der Bürgschaft allenfalls bestimmbar, festgelegt ist nur das Objekt, dessen Käufer abgesichert werden sollen. Die Bestimmbarkeit ist ausreichend, da sich sowohl der Betrag der Bürgschaft, als auch die Gläubiger aus den mit den Käufern abgeschlossenen Kaufverträgen bestimmen lassen. (Palandt/Thomas, 52. Aufl., § 765, Rz. 2). Eine derartige Gesamtbürgschaft für mehrere Käufer dürfte ebenso wie eine Bürgschaft für mehrere Objekte keine Nachteile für den Käufer bieten, da in beiden Fällen lediglich eine Mehrzahl von Bürgschaftserklärungen zusammengefaßt werden.

Bei der Frage, ob die Bürgschaftsurkunde selbst übergeben werden muß oder ob die Ausfertigung der Globalurkunde genügt, ist zunächst zu unterscheiden, ob eine taugliche Bürgschaftserklärung vorliegt und wann diese Bürgschaftserklärung gegenüber dem Käufer wirksam wird.

Die bürgende Bank dürfte generell durch § 350 HGB vom Schriftformerfordernis der §§ 766 Satz 1, 126 BGB befreit sein. Zur Wirksamkeit der Bürgschaft ist also nicht der Zugang des Schriftstücks, das die Bürgschaftserklärung enthält, erforderlich. Die Bürgschaftserklärung der Bank kann also grundsätzlich vom Bauträger oder dem Notar als Bote der Bank auch in sonstiger Form, z. B. als Kopie, überbracht werden; an der Wirksamkeit des Bürgschaftsverprechens der Bank ändert sich dadurch nichts.

Im übrigen geht die Bürgschaftserklärung zu, wenn die Urschrift oder eine Ausfertigung (weitere Fertigung der Urschrift), welche die Erklärung enthält, zugeht (vgl. § 47 BeurkG). Zweck des Erfordernisses, die Urkunde nach § 2 Abs. 4 S. 2 MaBV auszuhändigen, ist nach Marcks (a. a. O.), sicherzustellen, daß die Vermögenswerte tatsächlich abgesichert sind und daß der Auftraggeber bei Eintritt des Bürgschaftsfalles durch die Unterlagen in die Lage versetzt wird, seine Rechte gegenüber dem Bürgen geltend zu machen. Beides wird durch die Aushändigung der Ausfertigung ebenso erreicht, wie durch die Aushändigung der Urschrift. Ob aus Gründen der Beweissicherung (s. o.) die Bürgschaftsurkunde in der Form des § 126 BGB vorliegen muß, ist zumindest überlegenswert. Die Formulierung "Urkunde" in § 2 Abs. 4 S. 2 MaBV setzt dies zwar nicht zwingend voraus (vgl. dazu § 416 ZPO, dort wird unter Privaturkunde auch die nicht unterzeichnete Urkunde verstanden). Der Beweiswert einer

privatschriftlichen Urkunde gemäß § 416 ZPO ist aber nur dann gegeben, wenn diese vom Aussteller unterschrieben ist.

Eine andere Frage ist es jedoch, wer für die Erstellung von Ausfertigungen der Bürgschaftsurkunde zuständig ist. Der Notar ist zuständig für die Erstellung von Ausfertigungen seiner Urkunde oder von Urkunden, die bei ihm verwahrt werden (§ 48 BeurkG). Dies könnte hier die sog. "Grundlagenurkunde" sein. Die Bürgschaftsurkunde selbst wurde von der Bank erstellt. Durch Beifügen der von der Bank erstellten Bürgschaftsurkunde an eine Grundlagenurkunde dürfte keine eigene Urkunde des Notars entstehen, von der er insgesamt Ausfertigungen erteilen kann und die entsprechend § 47 BeurkG die Urschrift, auch in Bezug auf die Bürgschaft, im Rechtsverkehr vertritt. Die beigelegte Bürgschaftsurkunde ist ein der Niederschrift beigelegtes Schriftstück nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BeurkG. Sie wird dann Bestandteil der Niederschrift, wenn sie Erklärungen der Beteiligten enthält. Beteiligte des Beurkundungsverfahrens sind die Ersteller der Globalurkunde; hierzu gehört im Regelfall nicht die Bank. Wenn auf die Bürgschaftsurkunde im Wege einer "echten" Verweisung Bezug genommen würde, so würde nur eine Bürgschaftserklärung des Bauträgers vorliegen, die aber nicht ausreicht. Es dürfte somit im Regelfall eine bloße erläuternde Bezugnahme vorliegen (vgl. dazu Keidel/Kuntze/Winkler, Freiwillige Gerichtsbarkeit, Teil B, 12. Aufl., § 9 BeurkG, Rz. 21; Mecke/Lerch, BeurkG, § 9, Rz. 10). Dieses Ergebnis wird auch durch § 415 ZPO gestützt. Nach § 415 ZPO erbringt die öffentliche Urkunde nur Beweis über die in ihr abgegebenen Erklärungen. Die Erklärung der Bank wurde nicht in notarieller Form abgegeben, somit hat die "Grundlagenurkunde" für die Bürgschaftserklärung auch nicht den Beweiswert nach § 415 ZPO. Die Wirkung der Ausfertigung kann nicht weitergehen, als die Wirkung der Urschrift. In soweit hätte die Bürgschaftserklärung weiterhin nur die Wirkung einer privatschriftlichen Erklärung. Aus der Stellung des § 48 BeurkG kann geschlossen werden, daß der Notar nur Ausfertigungen von öffentlichen Urkunden, nicht von Privaturlunden erteilt. So werden auch von Vermerkkurkunden gemäß §§ 39 ff. BeurkG, bei denen nur der Beglaubigungsvermerk eine öffentliche Urkunde darstellt und die im übrigen privatschriftliche Urkunden sind, keine Ausfertigungen erteilt (Keidel/Kuntze/Winkler, FG, § 47, Rz. 3).

Wenn man den Weg über eine Sammelbürgschaft für das Objekt gehen will, wäre es angebracht, entweder von dieser Bürgschaft mehrere Fertigungen entsprechend der Anzahl der zu verkaufenden Objekte zu erstellen oder die Bürgschaftserklärung selbst zu beurkunden.

Rechtsprechung

**ZPO §§ 852 Abs. 1, 804 Abs. 3; AnfG § 1
Pflichtteilsrecht, Pfändung**

Ein Pflichtteilsanspruch kann vor vertraglicher Anerkennung oder Rechtshängigkeit als in seiner zwangsweisen Verwertbarkeit aufschiebend bedingter Anspruch gepfändet werden.

Bei einer derart eingeschränkten Pfändung erwirbt der Pfändungsgläubiger bei Eintritt der Verwertungsvoraussetzungen ein vollwertiges Pfandrecht, dessen Rang sich nach dem Zeitpunkt der Pfändung bestimmt.

Wird ein Pflichtteilsanspruch vor vertraglicher Anerkennung oder Rechtshängigkeit abgetreten, scheidet eine Anfechtbarkeit nicht an fehlender Gläubigerbenachteiligung. Diese wird auch nicht dadurch ausgeschlossen, daß der Pflichtteilsberechtigte ohne die Abtretung die Voraussetzungen für eine unbeschränkte Pfändbarkeit nicht herbeigeführt hätte.

BGH, Urt. v. 8.7.1993 - IX ZR 116/92
Kz.: L II 1 - § 852 ZPO

**BeurkG § 17 Abs. 1; BGB §§ 426, 759, 1108; ZVG § 56 S. 2
Leibrente, Belehrung, Reallast**

Die Pflicht, die Beteiligten eines Grundstückskaufvertrages darüber zu belehren, daß die als Kaufpreis vorgesehene Leibrente nicht durch eine Reallast zugunsten Dritter gesichert werden kann, trifft den Urkundsnotar auch gegenüber den Grundstückskäufern.

Bleibt eine zur Sicherung eines Leibrentenversprechens eingetragene Reallast bei der Zwangsversteigerung des belasteten Grundstücks bestehen, haftet im Innenverhältnis zu dem ursprünglichen Rentenschuldner allein der Ersteher für die nach dem Zuschlag fällig werdenden Leistungen (Ergänzung zu BGHZ 58/ 191).

BGH, Urt. v. 8.7.1993 - IC ZR 222/92
Kz.: L III 2 - § 17 BeurkG

**LwAnpG § 44; GenG § 75
LPG, Umwandlung, Abfindungsansprüche**

§ 75 S. 1 GenG ist auf Abfindungsansprüche ausgeschiedener Mitglieder nach § 44 LwAnpG weder unmittelbar noch analog anwendbar.

BGH, Beschl. v. 9.6.1993
Kz.: L VI 5 - § 44 LwAnpG

Problem

In der Literatur ist umstritten, welche Rechtsvorschriften auf eine LPG anwendbar sind. Insbesondere die gesetzlich angeordnete Auflösung der LPG in § 69 Abs. 3 S. 1 LwAnpG hat die Frage aufgeworfen, um welche Rechtsform es sich bei einer LPG in Liquidation handelt und ob die Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes anwendbar sind (vgl. DNotI-Report 2/93, S. 1). Im vorliegenden Fall war nach dem Ausscheiden eines LPG-Mitglieds die Auflösung der LPG beschlossen worden und es ist daher fraglich, ob das Ausscheiden des Beteiligten gemäß § 75 S. 1 GenG "als nicht erfolgt" galt mit der Folge, daß sich der Beteiligte auf die Vermögensverteilung im Liquidationsverfahren verweisen lassen mußte.

Lösung

Der BGH ist der Auffassung, daß § 75 S. 1 GenG nicht anwendbar ist. Es spreche vieles dafür, die Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes auf LPG nicht generell und subsidiär anzuwenden. Das LPG-Recht habe abweichend vom Genossenschaftsrecht eine sondergesetzliche Regelung erfahren, und auch die Abwicklung der LPG sei sondergesetzlich durch das Landwirtschaftsanpassungsgesetz geregelt worden. Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes dürften daher auf eine LPG wohl nur dort Anwendung finden, wo dies spezialgesetzlich ausdrücklich vorgesehen ist, wie z.B. in § 42 Abs. 1 LwAnpG. Der BGH läßt es allerdings dahingestellt, ob und inwieweit generelle Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes auf die LPG subsidiär anzuwenden sind. Die Anwendung des § 75 GenG sei jedenfalls durch die spezialgesetzliche Regelung des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes ausgeschlossen.

BGB § 1365

Wohnrecht, Zustimmung des Ehegatten, Dienstbarkeit

Bestellt ein Ehegatte an seinem bereits mit Grundpfandrechten belasteten Hausgrundstück - seinem einzigen Vermögen - ein Wohnrecht, ist die Zustimmung seines Ehepartners nach § 1365 BGB nur erforderlich, wenn der Begünstigte weiß, daß es sich bei dem Hausgrundstück im wesentlichen um das ganze Vermögen des Bestellers handelt, daß und in welchem Umfang der Wert des Grundstücks durch die Vorbelastungen gemindert ist und daß der Wert des bestellten Wohnrechts den danach verbleibenden Hauswert im wesentlichen aufzehrt (Fortführung von BGHZ 43, 174, 177).

BGH, Urt. v. 25.6.1993 - V ZR 7/92

Kz.: L I 1 - § 1365 BGB

GrEStG 1983 § 1 Abs. 1 Nr. 1; GrEStG DDR § 1

Grunderwerbsteuer, neue Bundesländer, zeitlicher Geltungsbereich des DDR-Rechts bei erforderlichen behördlichen Genehmigungen, Grundstücksverkehrsgenehmigung, Steuersatz

Auf einen ein Grundstück im Beitrittsgebiet betreffenden Grundstückskaufvertrag, der zwar während des zeitlichen Geltungsbereichs des GrEStG DDR abgeschlossen wurde, für den aber eine erforderliche behördliche Genehmigung erst im zeitlichen Anwendungsbereich des GrEStG 1983 wirksam erteilt wurde, ist insgesamt das GrEStG 1983 anzuwenden. Dies hat zur Folge, daß für diesen Rechtsvorgang die Steuer mit 2 v.H. der Bemessungsgrundlage zu berechnen ist.

BFH, Urt. v. 19.5.1993 - II R 71/92

Kz.: L IX 4 - § 1 GrEStG

GrEStG DDR § 1 Abs. 1 Nr. 1

Grundstücksverkehrsverordnung § 2

Grunderwerbsteuer, neue Bundesländer, Grundstücksverkehrsgenehmigung

Der Tatbestand des § 1 Abs. 1 Nr. GrEStG DDR ist nur erfüllt, wenn die zur Wirksamkeit eines Grundstückskaufvertrags erforderliche Genehmigung erteilt ist. Die Erteilung der Genehmigung ist für das Entstehen der Steuer erforderlich.

BFH, Urt. v. 19.5.1993 - II R 23/92

Kz.: L IX 4 - § 1 GrEStG

GrEStG 1983 § 1; GrEStG DDR § 1

Grunderwerbsteuer, neue Bundesländer, Grunderwerbsteuerbefreiungen

Auf einen ein Grundstück im Beitrittsgebiet betreffenden Grundstückskaufvertrag, der zwar während des zeitlichen Geltungsbereichs des GrEStG DDR abgeschlossen wurde, für den aber eine erforderliche behördliche Genehmigung erst im zeitlichen Anwendungsbereich des GrEStG 1983 wirksam erteilt wurde, ist insgesamt das GrEStG 1983 anzuwenden (BFH-Urt. v. 19.5.1993 - II R 71/92 s.o.). Dies hat zur Folge, daß diese Erwerbe unter keine nach dem Grunderwerbsteuerrecht der ehemaligen DDR - möglicherweise - bestehenden Grunderwerbsteuerbefreiungen fallen können.

BFH, Urt. v. 9.6.1993 - II R 69/92

Kz.: L IX 4 - § 1 GrEStG

Anmerkung zu den Grunderwerbsteuerentscheiden:

Für Kaufverträge über Grundstücke im Beitrittsgebiet, die vor dem 31.12.1990 abgeschlossen wurden, für die aber erst die erforderlichen Genehmigungen - z.B. Grundstücksverkehrsgenehmigung - nach dem 1.1.1991 erteilt wurde, ist das GrEStG 1983 mit dem Steuersatz von 2 % - anstelle von 7 % nach DDR-Recht - anzuwenden. Die GrESt entsteht erst im Zeitpunkt der Genehmigung (so auch BFH v. 19.5.1993 - II R 23/92). Der II. Senat hat im Urteil v. 9.6.1993 - II R 69/92 ferner entschieden, daß bei Erteilung der Grundstücksverkehrsgenehmigung nach dem 1.1.1991 das GrEStG 1983 insgesamt anzuwenden ist, und daß daher auch möglicherweise bestehende Grunderwerbsteuerbefreiungen aus dem Grunderwerbsteuerrecht der damaligen DDR nicht mehr fortgelten können.

Aktuelles

Gesetz zur Umsetzung des Förderalen Konsolidierungsprogrammes vom 23.6.1993 (Auszug BStBl. I S. 510 ff.)

Änderung des § 10e Abs. 1 EStG

Für die Anschaffung/Herstellung von Neubauwohnungen (Haus) bleiben die Abzugsbeträge unverändert, d.h.:

6 % der Bemessungsgrundlage (Herstellungskosten der Wohnung und die Hälfte der Anschaffungskosten für den dazugehörigen Grund und Boden), höchstens

19.800,- DM jährlich, im Jahr der Fertigstellung und in den folgenden drei Jahren,
5 % der Bemessungsgrundlage, höchstens jedoch 16.500,- DM, in den darauf folgenden vier Jahren.

Für die Anschaffung von "Altbau"-Wohnungen - dazu zählt die Anschaffung nach Ende des zweiten auf das Jahr der Fertigstellung folgenden Jahres (d.h. Anschaffung im Jahr 4 oder später bei Fertigstellung im Jahr 1) - werden abweichend von den Neubauwohnungen folgende Höchstbeträge eingeführt:

9.000,- DM für die ersten vier Jahre
7.500,- DM für die vier darauffolgenden Jahre.

Dabei wurde lediglich die Höchstbemessungsgrundlage gekürzt. Die Abschreibungssätze (6 % bzw. 5 %) gelten bis zum Höchstbetrag von 150.000,- DM unverändert weiter (vgl. Zens, Dieter: Förderales Konsolidierungsprogramm: Die Änderungen bei der Steuervergünstigung der zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung im eigenen Haus nach § 10e EStG, DB 1993, S. 1539).

Die Änderung des § 10e EStG tritt am 31.12.1993 in Kraft. Nach § 52 Abs. 14 letzter Satz EStG ist die Neufassung erstmals anzuwenden, "wenn der Steuerpflichtige das Objekt aufgrund eines nach dem 31.12.1993 rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrags oder gleichstehenden Rechtsaktes angeschafft hat." Der Zeitpunkt, in dem Besitz, Nutzungen, Lasten und Gefahren übergehen, ist für die Anwendung der Neuregelung nicht maßgebend (ebenso Zens, DB 1993, S. 1540).

Sofern ein Erwerber einer "Altbau"-Wohnung noch in den Genuß der alten Höchstbeträge (19.800,- DM bzw. 16.500,- DM) kommen will, muß der Vertrag bis zum 31.12.1993 abgeschlossen werden.

Literaturhinweise

Grziwotz, Herbert, Baulanderschließung, Leitfaden für die Praxis der Baulandbereitstellung durch Stadtplanung und städtebauliche Verträge, Verlag C.H. Beck, München 1993, 439 Seiten, DM 58,-.

Das neuartige Handbuch zur Baulanderschließung stellt in einem ersten Teil die öffentlich-rechtlichen Zusammenhänge zwischen Bauleitplanung und Bauordnungsrecht und Grundstücksverkehr dar und behandelt in einem zweiten Teil die Ordnung der baulichen Nutzbarkeit von Grundstücken durch Verträge. Angesichts leerer Haushaltskassen wird die Privatisierung hoheitlicher Aufgaben in der Zukunft sicher erheblich an Bedeutung gewinnen; das Werk behandelt daher eine höchst aktuelle Materie, deren Bedeutung in der notariellen Praxis sicherlich noch zunehmen wird. Dem Autor gelingt es, das bisher weitgehend vernachlässigte komplizierte Schnittfeld zwischen öffentlichem Baurecht und zivilrechtlicher Vertragsgestaltung anschaulich darzustellen. Die vielen Beispiele und Musterformulierungen steigern den Wert des Buches für die notarielle Praxis erheblich. Jeder Notar, der mit den Fragen der Baulanderschließung befaßt ist, wird auf dieses zukunftssträchtige Standardwerk sicherlich kaum verzichten können.

Dr. Peter Limmer, Notar a.D., Würzburg

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.

Bezugspreis:

Halbjährlich DM 150,- , Einzelheft DM 8,50. 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:

Bernhard GmbH, Postfach 1265, 42929 Wermelskirchen, Tel: 0 21 96/60 11, Fax: 0 21 96/8 15 15

DNotI-Report 8/1993 · September 1993