

DNotI-Report

Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts

6/1997 · März 1997

Inhaltsübersicht

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

GBO § 19; WEG § 8; BGB § 130 - Wirksamkeit einer Bewilligung nach § 19

GBO nach dem Tod des Bewilligenden

GBO § 47; BGB § 705 - Grundbuchfähigkeit der BGB-Gesellschaft; Eintragung des Zusatzes „mit Haftungsbeschränkung“

Gutachten im Fax-Abwurf

Rechtsprechung

BeurkG §§ 7, 27; BGB § 2197 - Sozius des Notars als Testamentsvollstrecker

BGB § 883 - Vormerkung zur Sicherung eigenständiger Übereignungspflichten

des Erben

GBO §§ 18, 29, 71; BauGB §§ 19 Abs. 3, 23, 144 Abs. 2 Nr. 1, 145 Abs. 1 -

Negativattest bei Sanierungsgenehmigung

BauGB § 144; BGB § 925 - Maßgebender Zeitpunkt für Sanierungsgenehmigung

Hinweise für die Praxis

Gestaltung von Bauträgerverträgen nach der Neufassung des § 3 Abs. 2 MaBV

Literatur

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

GBO § 19; WEG § 8; BGB § 130 Wirksamkeit einer Bewilligung nach § 19 GBO nach dem Tod des Bewilligenden

I. Sachverhalt

Mit notarieller Urkunde vom 19.06.1995 hat A sein Grundstück nach § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Am 10.09.1995 verstarb A. Am 23.01.1996 wurde der Antrag auf Vollzug der Aufteilung im Grundbuch gestellt. Das Grundbuchamt, das positive Kenntnis vom Tod des A hatte, gab dem antragstellenden Notar auf, „die Teilungserklärung durch eine Nachtragserklärung des Rechtsnachfolgers nachgenehmigen zu lassen und mit entsprechendem Nachweis über die Erbfolge wieder vorzulegen“.

II. Frage

Muß eine Bewilligung nach § 19 GBO von dem Erben wiederholt werden, wenn der Bewilligungsberechtigte vor Antragstellung beim Grundbuchamt bzw. vor Eintragung verstorben ist, oder muß der Erbe die Erklärung des Erblassers nachgenehmigen, oder gilt insoweit § 130 Abs. 2 BGB entsprechend?

III. Rechtslage

1. Die Begründung von Wohnungseigentum in der Form des § 8 WEG, also die Bildung von Miteigentumsanteilen i. V. m. Sondereigentum, erfolgt durch Erklärung des Eigentümers gegenüber dem Grundbuchamt, § 8 Abs. 1 WEG. Die in der Form des § 29 GBO abzugebende Erklärung ist rein grundbuchrechtlicher Natur (vgl. Bärmann/Pick, WEG, 13. Aufl.

1994, § 8 Rn. 9; KG OLGZ 1982, 131). Sie ist damit zugleich Eintragungsbewilligung im Sinne des § 19 GBO (vgl. Haegele/Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 10. Aufl. 1993, Rn. 2845; OLG Hamm MittRhNotK 1984, 241/242). Voraussetzung für das Entstehen des Wohnungseigentums ist die Eintragung im Grundbuch unter Anlegung besonderer Grundbuchblätter, § 8 Abs. 2 S. 2 WEG (vgl. auch Weitnauer, WEG, 8. Aufl. 1994, § 8 Rn. 12). **Das Grundbuchamt darf die Eintragung nur vornehmen, wenn die Bewilligung nach § 19 GBO im Zeitpunkt der Eintragung wirksam ist, also folgende drei Voraussetzungen erfüllt** (vgl. hierzu Kuntze/Ertl/Herrmann/Eickmann, Grundbuchrecht, 4. Aufl. 1991, § 19 Rn. 1):

- (1) Die Bewilligung muß durch den im Zeitpunkt der Grundbucheintragung Bewilligungsberechtigten mit dem vorgeschriebenen Inhalt in einer dem § 29 GBO entsprechenden Urkunde erklärt sein.
- (2) Diese Urkunde muß dem Grundbuchamt zum Zeitpunkt der Eintragung vorliegen, denn sie kann im Eintragungsverfahren durch kein anderes Beweismittel ersetzt werden.
- (3) Der Wille des Bewilligenden muß diese beiden Voraussetzungen (Erklärung der Bewilligung und Urkundenvorlage beim Grundbuchamt) umfassen und dem Grundbuchamt eindeutig erkennbar sein.

Wann die Eintragungsbewilligung wirksam wird, mithin ein Widerruf beachtlich ist oder nicht, ist gesetzlich nicht geregelt. Die frühere Lehre vom rechtsgeschäftlichen Charakter der Bewilligung hielt diese nach § 130 BGB für wirksam, wenn die Urkunde, die die Bewilligung enthält, mit dem Willen des Erklärenden einem Empfangsberechtigten (Grund-

buchamt) oder Begünstigten in Urschrift, Ausfertigung oder beglaubigter Abschrift zuzuging. Diese Meinung, wonach die Bewilligung als rein rechtsgeschäftliche Willenserklärung angesehen wurde, wurde zugunsten der Ansicht von der Doppelnatur der Bewilligung aufgegeben. Danach sei die Bewilligung eine dem Verfahrensrecht angehörende, einseitige, empfangsbedürftige und abstrakte Willenserklärung, die auf Gestattung und Rechtfertigung der Grundbucheintragung gerichtet sei und eine materiell-rechtliche Verfügung enthalte (Kuntze/Ertl/Herrmann/Eickmann, a.a.O., § 19 Rn. 16). Nach dieser - lange Zeit herrschend gewesenen - Meinung liegt in der Eintragungsbewilligung nicht eine nur rechtsgeschäftliche Willenserklärung (so RGZ 54, 384; 141, 377), sondern eine zwar verfahrensrechtliche, aber auch rechtsgeschäftliche Willenserklärung (BayObLGZ 1974, 34). Diese Auffassung von der Doppelnatur der Eintragungsbewilligung stützte sich insbesondere auf § 873 Abs. 2 BGB und argumentierte, der Eintritt der sachlich rechtlichen Bindung an eine rechtswirksame Erklärung durch Aushändigung der Eintragungsbewilligung setze begrifflich voraus, daß auch die Eintragungsbewilligung einen sachlich rechtlichen Inhalt habe.

Nach der nun herrschenden Lehre ist die Eintragungsbewilligung eine rein verfahrensrechtliche Erklärung (Kuntze/Ertl/Herrmann/Eickmann, a.a.O., § 19 Rn. 18 f.; Haegel/Schöner/Stöber, a.a.O., Rn. 107; Demharter, GBO, 21. Aufl. 1995, § 19 Rn. 13 unter Aufgabe der gegenteiligen Ansicht aus früheren Auflagen; aus der Rechtsprechung vgl. OLG Düsseldorf Rpfleger 1981, 177; BayObLG Rpfleger 1993, 189). Der rein verfahrensrechtliche Charakter der Eintragungsbewilligung folge aus der lediglich formellen Voraussetzung für die Grundbucheintragung. Daß die Aushändigung der Eintragungsbewilligung die Bindung an die sachlich rechtliche Erklärung zur Folge hat, berühre die verfahrensrechtliche Natur der Eintragungsbewilligung ebensowenig, wie die verschiedentlich vorgesehene Möglichkeit, bei der Grundbucheintragung auf die Eintragungsbewilligung Bezug zu nehmen.

Der rein verfahrensrechtliche Charakter der Eintragungsbewilligung hat zur Folge, daß diese grundsätzlich nur verfahrensrechtlichen, nicht aber sachlich rechtlichen Vorschriften unterliegt; die Vorschriften des bürgerlichen Rechts für rechtsgeschäftliche Erklärungen können daher nicht unmittelbar, sondern allenfalls entsprechend angewendet werden (vgl. Demharter, a.a.O., § 19 Rn. 13). Insbesondere ist nach der nun herrschenden Lehre von der verfahrensrechtlichen Natur der Bewilligung **§ 130 BGB nicht anwendbar** (vgl. Haegel/Schöner/Stöber, a.a.O., Rn. 107; BGHZ 84, 202).

2. Nach der Lehre von der verfahrensrechtlichen Natur der Bewilligung ist die Bewilligung wirksam, wenn sie vom Bewilligungsberechtigten mit dem zur Gestattung der Grundbucheintragung erforderlichen Inhalt in einer der Form des § 29 GBO entsprechenden Urkunde erklärt worden ist und diese Urkunde in Urschrift oder Ausfertigung, die das Einverständnis des Bewilligungsberechtigten zu ihrer Verwendung im Grundbuchverfahren verkörpert, entweder in einem anhängigen Eintragungsverfahren dem Grundbuchamt vorliegt, sich im Besitz des Begünstigten oder eines Dritten befindet oder dem Begünstigten oder Dritten wegen seines originären gesetzlichen Anspruchs von der Urkundsperson nicht vorenthalten werden

darf. Die Bewilligung verliert ihre Wirksamkeit, wenn vor der Grundbucheintragung die Voraussetzungen ihrer Wirksamkeit wegfallen (vgl. Kuntze/Ertl/Herrmann/Eickmann, a.a.O., § 19 Rn. 168).

Die Bewilligung muß durch den im Zeitpunkt der Grundbucheintragung Bewilligungsberechtigten erklärt sein (Kuntze/Ertl/Herrmann/Eickmann, a.a.O., § 19 Rn. 170; Demharter, a.a.O., § 19 Rn. 60). So ist nach Auffassung des OLG Düsseldorf (DNotZ 1976, 168) die Begründung von Wohnungseigentum nach § 8 WEG nur dann wirksam, wenn die Teilungserklärung von demjenigen abgegeben wird, der im Zeitpunkt der Anlegung der Wohnungsgrundbücher Eigentümer des von der Teilung betroffenen Grundstücks ist. Entscheidend für die Beurteilung der Verfügungsbefugnis als Grundlage der Bewilligungsbefugnis ist der Zeitpunkt der Eintragung, weil sich erst in diesem die verfahrensrechtliche Verfügung über das betroffene Recht verwirklicht.

Die Eintragungsbewilligung hat derjenige abzugeben, dessen grundbuchmäßiges Recht von der Eintragung betroffen wird. Betroffen ist, wessen Rechtsstellung durch die bewilligte Eintragung rechtlich, nicht nur wirtschaftlich, unmittelbar oder mittelbar, beeinträchtigt wird oder werden kann (vgl. BGHZ 66, 341/345). Die Eintragungsbewilligung stellt lediglich eine verfahrensrechtliche Verfügung über das betroffene Recht dar. Die Befugnis hierzu leitet sich von der Befugnis zur sachlich rechtlichen Verfügung über das Recht ab. Die verfahrensrechtliche Bewilligungsbefugnis knüpft somit als Ausfluß der sachlich rechtlichen Verfügungsbefugnis an diese an (vgl. BayObLG DNotZ 1989, 361).

Die Ausübung der Bewilligungsberechtigung durch den Bewilligungsbefugten setzt Verfahrensfähigkeit voraus (vgl. Demharter, a.a.O., § 19 Rn. 58). Diese Voraussetzung ist von Amts wegen zu prüfen. Soweit daher das Grundbuchamt Kenntnis von der fehlenden Bewilligungsbefugnis im Zeitpunkt der Eintragung im Grundbuch hat, ist der Antrag entweder zurückzuweisen oder eine Zwischenverfügung zu erlassen (Demharter, a.a.O., § 19 Rn. 59; BayObLG DNotZ 1954, 395). Als Möglichkeit der Behebung des Eintragungshindernisses kommt insbesondere die Genehmigung der Eintragung durch die geschützte Person in Betracht. Dies ist in grundbuchmäßiger Form nachzuweisen, § 29 GBO.

Danach könnte das Verlangen des Grundbuchamts nach Genehmigung durch den Erben unter Vorlage eines entsprechenden Erbscheins begründet sein, da der bewilligende Erblasser im Zeitpunkt der Grundbucheintragung formell nicht mehr Bewilligungsberechtigter war. **Die Bewilligungsberechtigung und die Bewilligungsbefugnis sind mit dem Tod des Erblassers auf seine Erben übergegangen, § 1922 BGB.**

3. Nach Auffassung *Demharter's* (a.a.O., § 19 Rn. 22) kann jedoch der **Zeitpunkt der Wirksamkeit vorverlagert** werden. Zwar sei grundsätzlich der Eingang beim Grundbuchamt maßgebend, wenn die Eintragungsbewilligung gegenüber dem Grundbuchamt abgegeben wird. Sterbe der Aussteller allerdings vor dem Zugang, so sei die **Bewilligung wirksam, wenn der Aussteller vorher alles Erforderliche getan habe, um das Zugehen der Erklärung herbeizuführen.** Diese Voraussetzung ist nach Auffassung *Demharter's* stets erfüllt,

wenn der Aussteller die Erklärung nicht nur abgefaßt, sondern sie auch an den Adressaten abgesandt hat; es genüge aber auch, wenn er die Erklärung in anderer Weise derart in den Rechtsverkehr gebracht hat, daß er mit ihrem Zugehen bei diesem rechnen konnte (so bereits RGZ 170, 380; OLG Köln NJW 1950, 702). Soweit daher der Erblasser in der notariellen Urkunde die Bewilligung abgegeben und den Notar zur Weiterleitung der Bewilligungserklärung an das Grundbuchamt bevollmächtigt hat, hat der Erklärende alles getan und hat die Erklärung derart in den Rechtsverkehr gebracht, daß er mit dem Zugehen beim Grundbuchamt rechnen konnte. Unter diesen Voraussetzungen ist die vom Erblasser abgegebene Eintragungsbewilligung wirksam; eine Genehmigung durch den Erben unter Vorlage eines Erbscheins ist dann nicht erforderlich.

Ob diese Voraussetzungen im konkreten Fall erfüllt sind, kann aufgrund des mitgeteilten Sachverhalts nicht abschließend beurteilt werden.

GBO § 47; BGB § 705 Grundbuchfähigkeit der BGB-Gesellschaft; Eintragung des Zusatzes "mit Haftungsbeschränkung"

I. Sachverhalt

Laut Gesellschaftsvertrag einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts führt die Gesellschaft neben ihrem Namen den Zusatz „mit Haftungsbeschränkung“. Ferner ist im Gesellschaftsvertrag angegeben, daß die Haftung der Gesellschafter auf das Gesellschaftsvermögen beschränkt ist.

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts soll mit dem Zusatz „mit Haftungsbeschränkung“ in das Grundbuch eingetragen werden.

II. Frage

Ist die Eintragung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts im Grundbuch zulässig mit dem Zusatz „mit Haftungsbeschränkung“?

III. Rechtslage

1. Auch wenn die dogmatische Struktur der BGB-Gesellschaft im Detail weiterhin sehr umstritten ist, wird die GbR nach herkömmlicher Meinung nicht als eigene Rechtspersönlichkeit im Sinne einer juristischen Person angesehen. Auch soweit sie als Außengesellschaft am Rechtsverkehr teilnimmt, handeln die gesamthänderisch verbundenen Mitglieder und nicht etwa eine von ihnen rechtlich losgelöste, unabhängig vom Mitgliederbestand existierende Kooperation (Münch-Komm-Ulmer, BGB, 2. Aufl. 1986, vor § 705 Rn. 8). Die Gesellschafter einer GbR sind gem. § 718 Abs. 1 BGB gemeinschaftliche Eigentümer eines zum Gesellschaftsvermögen gehörenden Grundstückes (vgl. zur GbR ausführlich K. Schmidt, Gesellschaftsrecht, 2. Aufl. 1991, S. 167 ff.; Münchener Handbuch des Gesellschaftsrechts-Gummert, Bd. I, 1995, § 9 I; Breuninger, Die BGB-Gesellschaft als Rechtssubjekt im Wirtschaftsverkehr, 1991). Auch wenn der **Trend in der neueren Literatur dahin geht, daß zumindest den BGB-Außengesellschaften Rechtssubjektivität zuerkannt werden sollte** (vgl. z. B. Münchener Handbuch des Gesellschaftsrechts-

Gummert, a.a.O., § 9 Rn. 10 ff.; Breuninger, a.a.O., S. 45 ff., der auf die „selbständige Identitätsausstattung“ abstellt), muß derzeit weiterhin für jeden Bereich gesondert untersucht werden, wie die BGB-Gesellschaft zu behandeln ist.

Daran hat sich u. E. auch nichts durch die im neuen Umwandlungsrecht erkennbare gesetzgeberische Tendenz geändert, daß in den §§ 191 Abs. 2 Nr. 1, 202 Abs. 1 Nr. 1 UmwG die BGB-Gesellschaft als „Rechtsträger“ benannt wird. *Timm* (NJW 1995, 3209 sowie ZGR 1996, 247 (251)) schließt zwar daraus, daß der BGB-Gesellschaft nun eine umfassende Rechtsfähigkeit zugebilligt werden müsse. Soweit sie Außengesellschaft sei, müsse sie konsequenterweise den juristischen Personen zugeordnet werden (*Timm*, ZGR 1996, 247 (252)). Dem widerspricht jedoch *Seibert* (JZ 1996, 785) mit überzeugenden Argumenten. Denn der gleiche Gesetzgeber betont z. B. in der amtlichen Begründung zum neuen Partnerschaftsgesellschaftsgesetz die fehlende Rechtsfähigkeit der BGB-Gesellschaft als Argument für die Notwendigkeit der Partnerschaft. Auch im Markenrechtsreformgesetz (BGBl. I, 1994, S. 3082) wurde in § 7 Nr. 3 Markengesetz formuliert, daß nur „Personengesellschaften, sofern sie mit der Fähigkeit ausgestattet sind, Rechte zu erwerben und Verbindlichkeiten einzugehen“ Inhaber von eingetragenen angemeldeten Marken sein können. In der amtlichen Begründung dazu (BTDRs. 12/6581, 69) wird ausdrücklich ausgeführt, „demgegenüber können Gesellschaften bürgerlichen Rechts als solche nicht Inhaber von Marken sein“. Aus diesen und weiteren von *Seibert* angeführten Beispielen ist u. E. ersichtlich, daß die Nennung der BGB-Gesellschaft als „Rechtsträger“ im neuen Umwandlungsgesetz nur für dieses Rechtsgebiet Bedeutung haben kann, Rückschlüsse für die allgemeine Rechtsfähigkeit der BGB-Gesellschaft daraus also nicht zulässig sind (ebenso jüngst LG Wuppertal, Beschl. v. 31.7.1996, EWiR 1/1996, § 705 BGB, S. 1119).

2. Die hier beabsichtigte Eintragung des Zusatzes „mit Haftungsbeschränkung“ in das Grundbuch könnte unabhängig von der Rechtsfähigkeit der GbR dann zulässig sein, wenn dieser Zusatz zum Namen der BGB-Gesellschaft gehört und die BGB-Gesellschaft als solche ins Grundbuch eingetragen werden könnte.

Dies wirft die Frage nach der **Grundbuchfähigkeit der BGB-Gesellschaft** auf. Nach wohl noch herrschender Meinung ist die BGB-Gesellschaft **nicht grundbuchfähig** (vgl. insbesondere K. Schmidt, a.a.O., S. 1438; Meikel/Böhringer, Grundbuchrecht, Bd. III, Teil 1, 7. Aufl. 1993, § 47 Rn. 52 ff.; Breuninger, a.a.O., S. 80; Alberts, Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts im Umbruch, 1994, S. 149). Die von *Flume* (Allgemeiner Teil des bürgerlichen Rechts, I. Band, 1. Teil, Die Personengesellschaft, 1997, S. 70) begründete Gegenmeinung findet im Zuge der Anerkennung der Rechtspersönlichkeit der BGB-Gesellschaft konsequenterweise immer mehr Anhänger. So hält auch *Hadding* (in: Soergel, BGB, 12. Aufl. 1985, § 718 Rn. 4) die GbR für grundbuchfähig. Da es keine „Firma“ der GbR gebe, bleibe es aber dabei, daß nach § 47 GBO als Eigentümer eines zum Gesellschaftsvermögen gehörenden Grundstückes im Grundbuch die Gesellschafter „A, B, C,, als Gesellschaft bürgerlichen Rechts“ einzutragen seien. Auch *Gummert* (a.a.O., § 9 Rn. 32) schließt aus der prinzipiellen

Anerkennung der Rechtsfähigkeit der BGB-Gesellschaft deren Grundbuchfähigkeit (ebenso Jaschke, Gesamthand und Grundbuchrecht, 1991, S. 1 ff., 66 ff.). Er hält jedoch daran fest, daß aus Publizitätsgründen nach § 47 GBO die Gesellschafter „in Gesellschaft bürgerlichen Rechts“ in das Grundbuch einzutragen seien. Denn die GbR habe weder eine besondere, der handelsrechtlichen Firma vergleichbare Geschäftsbezeichnung, noch bestehe die Möglichkeit deren Eintragung in ein Register. Daher könne trotz der materiell-rechtlich bestehenden Grundbuchfähigkeit der BGB-Gesellschaft diese nicht unter ihrem eigenen Namen im Grundbuch eingetragen werden (a. A. MünchKomm-Reuter, BGB, 3. Aufl. 1993, § 54 Rn. 16, der für den nicht rechtsfähigen Verein entgegen der diesbezüglich herrschenden Meinung § 47 GBO insofern nicht anwenden will).

3. Im Ergebnis ist festzustellen, daß - soweit man der BGB-Gesellschaft keine eigene Rechtspersönlichkeit zubilligt - diese als solche auch nicht im Grundbuch eingetragen werden kann (Eickmann, Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts im Grundbuchverfahren, Rpfleger 1985, 85 (88)). Nur die Vertreter in der Literatur, die der BGB-Gesellschaft eine eigene Rechtssubjektivität zubilligen, halten diese zum Teil auch für grundbuchfähig. Dennoch halten die meisten von ihnen (so z. B. Soergel/Hadding, a.a.O.; Münchener Handbuch des Gesellschaftsrechts-Gummert, a.a.O.; Jaschke, a.a.O.) weiterhin § 47 GBO für anwendbar, so daß nicht die BGB-Gesellschaft unter ihrem Namen, sondern die Gesellschafter als Eigentümer „als Gesellschafter bürgerlichen Rechts“ oder „in Gesellschaft bürgerlichen Rechts“ einzutragen sind (so auch Haegele/Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 10. Aufl. 1993, Rn. 981; § 15 Grundbuchverfügung; Demharter, Grundbuchordnung, 21. Aufl. 1995, § 47 Rn. 21, § 19 Rn. 108: BGB-Gesellschaft ist nicht grundbuchfähig; BayObLG Rpfleger 1985, 353). Der Name der BGB-Gesellschaft kann allenfalls ergänzend miteingetragen werden, wenn dies nach den konkreten Umständen des Einzelfalles zur Vermeidung möglicher Verwechslungen bei personengleichen Gesellschaften zweckmäßig erscheint (Eickmann, a.a.O., 85; Haegele/Schöner/Stöber, a.a.O., Rn. 241; OLG Frankf./M. Rpfleger 1975, 177; OLG Hamm DNotZ 1983, 750).

Soweit ersichtlich, geht nur *Breuninger* (a.a.O., S. 85) so weit zu vertreten, daß § 47 2. Alternative GBO nur noch auf BGB-Gesellschaften ohne selbständige Identitätsausstattung anzuwenden sei (so auch MünchKomm-Reuter, a.a.O., § 54 Rn. 16 für den nicht rechtsfähigen Verein). Außengesellschaften, die eine selbständige Identitätsausstattung, insbesondere durch im Verkehr geführten Namen, Sitz und entsprechende Dauerhaftigkeit haben, bedürften keiner zusätzlichen Registerpublizität, um grundbuchfähig zu sein. Die nach wie vor wohl herrschende Meinung läßt es aber nicht zu, daß die BGB-Gesellschaft als solche unter ihrem Namen ins Grundbuch eingetragen wird. Daher dürfte auch die Eintragung der Ergänzung „mit Haftungsbeschränkung“ unter diesem Aspekt nicht möglich sein.

4. Auch wenn nach § 15 Abs. 1 a Grundbuchverfügung im Grundbuch als Eigentümer eines zum Gesellschaftsvermögen einer BGB-Gesellschaft gehörenden Grundstückes die Gesellschafter der BGB-Gesellschaft mit ihrem Namen einzutragen sind, könnte ein Zusatz „mit Haftungsbeschränkung“ nach

grundbuchrechtlichen Grundsätzen zulässig sein. Da in diesem Fall ein Recht für mehrere gemeinschaftlich eingetragen wird, ist gem. § 47 GBO das für die Gemeinschaft maßgebliche Rechtsverhältnis zu bezeichnen. Einzutragen sind damit Art und Inhalt der Gemeinschaft, um Art und Umfang der Rechtsposition (wie z. B. Verfügungsrecht des einzelnen Berechtigten) ersichtlich zu machen (vgl. BGH NJW 1981, 176). Erforderlich ist eine zweifelsfreie Bezeichnung des Gemeinschaftsverhältnisses unter Verzicht auf überflüssige Zusätze (vgl. Haegele/Schöner/Stöber, a.a.O., Rn. 241; Eickmann, a.a.O., 85 (88); Demharter, a.a.O.). Nach § 47 GBO soll also die Verfügungsbefugnis des einzelnen Berechtigten, soweit ein einzutragendes Recht mehreren gemeinschaftlich zusteht, durch die Angabe des Gemeinschaftsverhältnisses zum Ausdruck kommen.

Danach könnte die Haftungsbeschränkung einer GbR in das Grundbuch nur dann eingetragen werden, wenn sie eine Regelung der Verfügungsbefugnis der einzelnen Gesellschafter beinhalten würde. Dies ist jedoch nicht der Fall. Zwar ist anerkannt, daß die Gesellschafter einer GbR die Haftung einseitig auf das Gesellschaftsvermögen beschränken können (ständige Rechtsprechung; vgl. nur BGH ZIP 1992, 1500; Gummert, Zur Zulässigkeit einseitiger Haftungsbeschränkungen auf das Vermögen der BGB-Außengesellschaft, ZIP 1993, 1063 f.). Bei dieser Haftungsbeschränkung handelt es sich jedoch nicht um eine Regelung der Verfügungsbefugnis, sondern um eine Beschränkung der Vertretungsmacht der geschäftsführenden Gesellschafter dahin gehend, daß sich diese auf die Verpflichtung der Gesamthand (bzw. der Gesellschafter mit dem gemeinsamen Vermögen) beschränkt (vgl. hierzu MünchKomm-Ulmer, a.a.O., § 714 Rn. 32).

Da die Bezeichnung „mit beschränkter Haftung“ bei einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts weder der Angabe des Rechtsverhältnisses (§ 47 GBO) dient noch im Hinblick auf eine mögliche Verwechslungsgefahr zweckmäßig erscheint, **dürfte der Zusatz „mbH“ oder „mit beschränkter Haftung“ nicht eintragungsfähig sein.**

Gutachten im Fax-Abruf

Folgende Gutachten können Sie im Fax-Abruf-Dienst unter der angegebenen Fax-Abruf-Nummer anfordern. Funktionsweise und Bedienung des Fax-Abruf-Dienstes sind im DNotI-Report 2/1997 erläutert:

**FGB-DDR §§ 13, 39, 40; EGBGB Art. 234 §§ 4, 4a
Eheliche Vermögensgemeinschaft; Erbteilsübertragung im
Rahmen einer sog. „Gespenster-Gemeinschaft“
Dokumentennr. Fax-Abruf: 1208**

**ErbStG §§ 6 Abs. 4, 9 Abs. 1 Nr. 1a;
BGB §§ 2176, 2177**

**Berliner Testament mit betagter Vermächtnisanordnung
zugunsten der Kinder; aufschiebend bedingtes oder befristetes
Vermächtnis; Erhaltung der erbschaftsteuerlichen
Freibeträge
Dokumentennr. Fax-Abruf: 1209**

EGBGB Art. 15, 25

Schweiz: Aufhebung eines Ehe-, Erb- und Pflichtteilsverzichtungsvertrags nach Staatsangehörigkeitswechsel

Dokumentennr. Fax-Abruf: 1417

Niederlande: Erbstatut, gemeinschaftliches Testament

Dokumentennr. Fax-Abruf: 1418

Rechtsprechung

BeurkG §§ 7, 27; BGB § 2197

Sozius des Notars als Testamentsvollstrecker

Die notarielle Beurkundung einer testamentarischen Ernennung zum Testamentsvollstrecker verstößt nicht deshalb gegen §§ 7, 27 BeurkG, weil ein Sozius des Notars Testamentsvollstrecker und der Notar an dessen Vergütung aufgrund entsprechender Vereinbarungen beteiligt ist.

BGH, Beschl. v. 18.12.1996 - IV ZB 9/96

Kz.: L III 2 - § 7 BeurkG

Dokumentennr. Fax-Abruf: 549

Problem

Der Notar hatte ein Testament beurkundet, in dem ein Sozius des beurkundenden Notars als Testamentsvollstrecker ernannt wurde. Es war fraglich, ob die Testamentsvollstreckerernennung wirksam war. **Gem. §§ 27, 7 Nr. 1 BeurkG besteht für den Notar ein Mitwirkungsverbot**, wenn er in der von ihm beurkundeten letztwilligen Verfügung zum Testamentsvollstrecker ernannt wird (vgl. ausführlich Stockebrand, in: Bengel/Reimann, Handbuch der Testamentsvollstreckung, 1994, S. 496 ff.). Problematisch ist die Einsetzung eines Testamentsvollstreckers, mit dem der Notar in Sozietät verbunden ist. Das **OLG Oldenburg** (DNotZ 1990, 431) war der Auffassung, daß die notarielle Beurkundung einer testamentarischen Testamentsvollstreckerernennung unwirksam ist, wenn der beurkundende Notar mit dem ernannten Testamentsvollstrecker in einer Sozietät verbunden und an der im Testament vorgesehenen Testamentsvollstreckervergütung über die Sozietätseinkünfte beteiligt ist. Das **OLG Stuttgart** (DNotZ 1990, 430) war der Auffassung, daß lediglich der mitbeurkundete Wunsch des Erblassers, den Urkundsnotar zum Testamentsvollstrecker zu ernennen, unproblematisch ist.

Entscheidung

Der BGH weist zunächst darauf hin, daß im vorliegenden Fall keine Anhaltspunkte für einen Verstoß gegen § 45 BRAO vorliegen. Der BGH ist der Auffassung, **daß die Ernennung des Sozius im Testament auch nicht wegen Verstoßes gegen §§ 7, 27 BeurkG unwirksam sei**. Unter Darlegung der Entstehungsgeschichte des § 27 BeurkG kommt der BGH zu dem Ergebnis, daß die Mitwirkung des im Testament zum Testamentsvollstrecker Ernannten als Notar gem. § 27 BeurkG unabhängig davon unwirksam ist, ob es sich bei der Bestellung des Notars zum Testamentsvollstrecker für diesen um einen rechtlichen Vorteil handelt oder nicht. Der BGH lehnt letzt-

endlich auch die Anwendung des § 7 BeurkG auf den vorliegenden Fall ab. Voraussetzung für die Anwendung des § 7 BeurkG sei ein rechtlicher Vorteil, der sich **unmittelbar** aus der in der Urkunde niedergelegten Willenserklärung ergebe und nicht erst als deren Folge eintrete oder gar erst eintreten könne. Die Ernennung zum Testamentsvollstrecker richte sich unmittelbar lediglich darauf, daß der Sozius Testamentsvollstrecker werde. Seine Vergütung ergebe sich nicht aus dem Testament, sondern erst als eine gesetzliche Rechtsfolge aus der Amtsführung gem. § 2221 BGB. Deshalb bringe die beurkundete Willenserklärung des Erblassers, auch wenn er im Testament eine über den Rahmen des § 2221 BGB hinausgehende Vergütung des Testamentsvollstreckers festlege, dem Notar unmittelbar keinen Vorteil und könne darauf insbesondere nicht im Sinne von § 7 BeurkG gerichtet sein. Der BGH lehnt daher die Entscheidung des OLG Oldenburg mit der überwiegenden Literatur ab (vgl. auch Reimann, DNotZ 1990, 433; DNotZ 1994, 659).

BGB § 883

Vormerkung zur Sicherung eigenständiger Übereignungspflichten des Erben

Eine vom Grundstückseigentümer bewilligte Vormerkung zur Sicherung eines aufschiebend bedingten Anspruchs auf Übertragung des Grundstücks kann auch dann in das Grundbuch eingetragen werden, wenn die Bedingungen außer zu Lebzeiten des Grundstückseigentümers auch erst nach dessen Tod eintreten und der Eintritt der Bedingung von einem Verhalten des Erben abhängig sein kann.

BGH, Beschl. v. 05.12.1996 - V ZB 27/96

Kz.: L I 1 - § 883 BGB

Dokumentennr. Fax-Abruf: 550

Problem

Die vorliegende Entscheidung beruht auf der Vorlage des BayObLG (DNotI-Report 1996, 184) und betrifft einen alltäglichen Fall der notariellen Praxis. In einem Übergabevertrag wurde ein **schuldrechtliches Verfügungsverbot** gesichert durch eine bedingte Übereignungspflicht, nach der der Übergeber berechtigt war, die Rückauflassung des Vertragsgrundbesitzes zu verlangen, „falls der jeweilige Übernehmer oder sein Rechtsnachfolger obigen Verpflichtungen zuwiderhandeln sollte“. Dieser bedingte Rückauflassungsanspruch sollte durch eine Vormerkung gesichert werden. Das OLG Hamm hat die Eintragungsfähigkeit der Vormerkung verneint, soweit durch sie auch ein bedingter Auflassungsanspruch gegen den Erben des eingetragenen Eigentümers für den Fall gesichert werden soll, daß der Erbe gegen die Verpflichtung verstößt, über das Grundstück nicht zu verfügen (OLG Hamm DNotZ 1995, 315 mit ablehnender Anmerkung Amann, DNotZ 1995, 252). Das BayObLG lehnte die Entscheidung des OLG Hamm ausdrücklich ab und legte die Sache dem BGH zur Entscheidung vor.

Entscheidung

Der BGH folgt der Auffassung des BayObLG. Mit der Vormerkung solle im vorliegenden Fall ein vertraglicher **Anspruch auf Rückübereignung** des Grundstücks gesichert werden.

Dieser Anspruch sei in **zweifacher Weise aufschiebend bedingt**: er entstehe nur im Falle der Zuwiderhandlung gegen das schuldrechtliche Verfügungsverbot und auch nur dann, wenn die Übergeber von dem für diesen Fall vorbehaltenen Recht Gebrauch machen, von dem Vertrag zurückzutreten. Diese Mehrfachbedingung steht der Vormerkungsfähigkeit nach Auffassung des BGH nicht entgegen. Bedingte Ansprüche können von Anfang an eine gesicherte Grundlage für die Eintragung einer Vormerkung bieten. Auch unter dem Blickwinkel des § 137 BGB ergeben sich für den vorliegenden Fall keine Einschränkungen. Insbesondere die Bedenken des OLG Hamm, daß die Bedingung außer zu Lebzeiten des Verpflichteten auch erst nach dem Tod eintreten und der Eintritt der Bedingung von einem Verhalten des Rechtsnachfolgers abhängig sein kann, stehen nach Auffassung des BGH der Eintragung der Vormerkung nicht entgegen. Eine Vormerkung könne nur unter der Voraussetzung in das Grundbuch eingetragen werden, daß sich der zu sichernde Anspruch gegen denjenigen richtet, dessen Grundstück von der Vormerkung betroffen wird. Der Schuldner des Anspruchs muß also bei der Eintragung der Vormerkung Eigentümer des Grundstücks sein (Identitätsgrundsatz). Vorliegend ist aber nach Auffassung des BGH das Identitätsgebot gewahrt, denn der zu sichernde Anspruch betrifft den Eigentümer. Das gelte auch, soweit er sich (möglicherweise) gegen die Rechtsnachfolger richte.

**GBO §§ 18, 29, 71; BauGB §§ 19 Abs. 3, 23, 144 Abs. 2 Nr. 1, 145 Abs. 1
Negativattest bei Sanierungsgenehmigung**

Wird ein Grundstück, das in einem Sanierungsgebiet liegt, veräußert und von den Vertragsbeteiligten mit dem Antrag auf Eigentumsumschreibung vorgebracht, die hierfür erforderliche Genehmigung der Gemeinde gelte als erteilt, weil sie nicht innerhalb von sechs Monaten versagt worden sei, so ist dies durch Vorlage eines Negativzeugnisses der Gemeinde nachzuweisen.

OLG Frankfurt/Main, Beschl. v. 09.12.1996 - 20 W 479/95
Kz.: L VII 1 a - § 144 BauGB

Dokumentennr. Fax-Abruf: 551

Problem

Im vorliegenden Fall wurde ein Miteigentumsanteil an einem Grundstück in einem Sanierungsgebiet veräußert, bei dem ein Sanierungsvermerk im Grundbuch eingetragen war. Auf Zwischenverfügung des Grundbuchamtes wegen Vorlage der Sanierungsgenehmigung trug der Notar vor, die Genehmigung sei bei der Stadt beantragt worden. Trotz mehrfacher Erinnerung sei die Genehmigung bisher nicht erteilt worden. Die Genehmigung gelte daher jetzt nach § 145 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 3 S. 6 BauGB als erteilt. Die förmliche Festsetzung eines Sanierungsgebietes erfolgt durch Satzung der Gemeinde (vgl. eingehend zur Sanierung DNotI-Report 18/1994, 1). Der im Grundbuch eingetragene Sanierungsvermerk hat keine konstitutive Wirkung. Die Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 144 BauGB tritt bereits mit Bekanntmachung der Satzung ein (§ 143 Abs. 2 BauGB). Auch ein Schutz des guten Glaubens an das Nichtbestehen der Verfügungsbeschränkung bei Nichteintragung des Sanierungsvermerkes besteht nicht. Nach § 144 Abs. 2 BauGB sind

Veräußerungen, Belastungen und schuldrechtliche Verträge über Grundstücke genehmigungspflichtig.

Entscheidung

Das OLG Frankfurt weist darauf hin, daß nach § 200 Abs. 1 BauGB die für Grundstücke geltenden Vorschriften auch für Grundstücksteile maßgebend sind. Von dieser Vorschrift werden daher nicht nur reale, sondern **auch ideelle Bruchteilseigentumsanteile an einem Grundstück erfaßt** (OLG Frankfurt DNotI-Report 1995, 118 = Rpfleger 1996, 24). Nachdem der Genehmigungsantrag mit den erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde eingegangen ist, hat diese über den Antrag binnen drei Monaten zu entscheiden (§ 145 Abs. 1 S. 1 BauGB). Kann die Prüfung des Antrags in dieser Zeit nicht abgeschlossen werden, so ist dies vor Ablauf der Frist dem Antragsteller in einem Zwischenbescheid mitzuteilen. Durch Zwischenbescheid verlängert sich die Drei-Monats-Frist um weitere drei Monate. **Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist versagt wird** (§ 145 Abs. 1 S. 2 i.V.m. § 19 Abs. 3 S. 4-6 BauGB). Das Grundbuchamt kann dies nicht prüfen. Ist eine Genehmigung nicht erforderlich oder gilt sie als erteilt, so hat die Gemeinde hierüber ein Zeugnis auszustellen, das der Genehmigung gleichsteht (§ 23 Abs. 2 BauGB). Voraussetzung für die Eintragung im Grundbuch ist daher entweder die Vorlage der Genehmigung oder des Negativzeugnisses.

BauGB § 144; BGB § 925

Maßgebender Zeitpunkt für Sanierungsgenehmigung

Es handelt sich dann nicht um eine nach § 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB genehmigungspflichtige Veräußerung eines Grundstücks im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, wenn die förmliche Festlegung erst nach wirksamer Auflassung in Kraft tritt. Auf den Zeitpunkt der Stellung des Eigentumsumschreibungsantrages kommt es nicht an.

Kammergericht, Beschl. v. 20.08.1996 - 1 W 371/96
Kz.: L VII 1 a - § 144 BauGB

Dokumentennr. Fax-Abruf: 552

Problem

Auch die Entscheidung des Kammergerichts befaßt sich mit Fragen der Sanierungsgenehmigung. In notarieller Urkunde vom 20.10.1994 verkaufte der Eigentümer das Grundstück an den Käufer und erklärte die Auflassung. Am 04.12.1994 trat die Sanierungssatzung in Kraft. Es war nun fraglich, ob zum Vollzug der Auflassung die sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich war.

Entscheidung

Das KG ist der Auffassung, daß es für die Frage der Genehmigungsbedürftigkeit eines Veräußerungsvorganges nach § 144 BauGB nicht auf den Zeitpunkt der Stellung des Antrages auf Eintragung im Grundbuch ankomme. Vielmehr ergebe sich durch Auslegung der Vorschrift, daß der Vollzug des dinglichen Rechtsgeschäfts durch Grundbucheintragung unerheblich sei. **Allein maßgebend seien die Verhältnisse im Zeitpunkt des Abschlusses des dinglichen Geschäftes.** Die Genehmigungspflicht erfaßt also nur Vorhaben und Rechtsgänge nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes

(OVG Lüneburg NJW 1979, 1316; Grziwotz, Baulanderschließung, 1993, S. 387; Bielenberg/Koppmann/Krautzberger, BauGB, § 144 Rn. 6). Kaufverträge und Auflassungen, die vor förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes, also vor Wirksamkeit der Sanierungssatzung abgeschlossen wurden, unterliegen daher nicht der Genehmigungspflicht. Sie unterliegen aber dann der Genehmigungspflicht, wenn sie vor förmlicher Festlegung begonnen wurden, jedoch nicht abgeschlossen worden sind. Dies gilt insbesondere für **schwebend unwirksame Rechtsgeschäfte, für die die erforderliche Genehmigung noch nicht erteilt wurde** (OVG Lüneburg a.a.O.; DNotI-Report 18/1994, 2). Problematisch sind Fälle, in denen der Kaufvertrag vor Inkrafttreten der Sanierungssatzung abgeschlossen, die Auflassung aber erst danach erklärt wird. In diesem Fall bedarf die Auflassung nach § 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB der Genehmigung. Umstritten ist in solchen Fällen, welche Rechtsfolgen für den Vertrag eintreten, wenn das Sanierungsverfahren erst im Rahmen der Kaufvertragsabwicklung festgesetzt wurde und daher den dinglichen Vollzug betrifft (vgl. DNotI-Report 18/1994, 3).

Hinweise für die Praxis

Gestaltung von Bauträgerverträgen im Lichte des neugefaßten § 3 Abs. 2 MaBV

§ 3 Abs. 2 MaBV wurde durch die Dritte Verordnung zur Änderung der Makler- und Bauträgerverordnung vom 14. Februar 1997 (BGBl. I 272) geändert. Die Änderung tritt am 01. Juni 1997 in Kraft.

Spätestens **ab dem 01.06.1997 beurkundete Bauträgerverträge müssen § 3 Abs. 2 MaBV n. F. entsprechen**. Ein Ratenplan nach Maßgabe der bisherigen Regelung könnte zu verfrühten oder überhöhten Zahlungen führen und würde deshalb nach dem Inkrafttreten der Novelle gegen § 12 MaBV verstoßen. So konnte der Bauträger nach der alten Fassung des § 3 Abs. 2 MaBV insgesamt 86 % der Vertragssumme entgegennehmen, wenn er den Rohbau (samt Dacheindeckung ohne Fassadenarbeiten), die Rohinstallation, den Innenputz sowie alle Schreiner- und Glaserarbeiten fertiggestellt hatte. Nach der Neufassung setzt die Entgegennahme von Zahlungen in dieser Höhe jedoch voraus, daß auch Arbeiten, die bislang der Bezugsfertigkeit oder der vollständigen Fertigstellung zugerechnet wurden, durchgeführt sind, nämlich z. B. Dachrinnen und Fliesenarbeiten.

Nach der Übergangsvorschrift in Art. 2 der Novelle können **Verträge, die vor dem 01.06.1997 abgeschlossen wurden**, auch nach Inkrafttreten der Novelle **nach den bisherigen Vorschriften abgewickelt** werden. In bis dahin beurkundeten Verträgen kann also § 3 Abs. 2 MaBV in der bisherigen Fassung der Vertragsgestaltung zugrunde gelegt werden.

Um eine einheitliche Abwicklung sicherzustellen, kann jedoch vor allem bei neuen Objekten ein Interesse an einer **der Neuregelung folgenden Vertragsgestaltung auch bei vor dem 01.06.1997 geschlossenen Verträgen** bestehen. Dies ist möglich. Jedoch ist zu beachten, daß § 3 Abs. 2 MaBV a.F. bis

zum 31.05.1997 zwingendes Recht bleibt. Da die Regelungen nicht deckungsgleich sind, muß dann die Fälligkeitsregelung in der Weise eingeschränkt werden, daß **für vor dem 01.06.1997 fällig werdende Raten auch die Anforderungen des § 3 Abs. 2 MaBV a. F. erfüllt** sein müssen. Denkbar ist danach z. B. die Vereinbarung der Zahlung nach Baufortschritt aufgrund des „neuen“ Ratenplans mit der Maßgabe, daß vor dem 01.06.1997 nur die erste Rate (Baubeginn) und vielleicht auch noch die zweite Rate (Rohbaufertigstellung) zu zahlen sind. (Nach der u. a. von mir zu § 3 Abs. 2 MaBV a. F. vertretenen Auffassung setzt die Rohbaurate auch die Fertigstellung der Dacheindeckung voraus vgl. Basty, Der Bauträgervertrag, 2. Aufl. 1995, Rz. 199. Dies hat die Novelle geändert, die für die Dacheindeckung eine gesonderte Rate vorsieht).

Ein Formulierungsvorschlag zu einer § 3 Abs. 2 MaBV n. F. entsprechenden Kaufpreisfälligkeitsregelung ist nachstehend abgedruckt. Im Hinblick auf die Differenzierungen in § 3 Abs. 2 Satz 3 und 4 MaBV wird zwischen Neubau- und Altbauvorhaben unterschieden. (Die abweichenden Formulierungen für Altbauvorhaben sind jeweils in Klammer vermerkt). Im Ratenplan sind in Klammern die für Erbbaurechte maßgebenden Vom-Hundert-Sätze genannt.

„Kaufpreisfälligkeit

1. Der Kaufpreis ist in Raten zu zahlen. (Es folgt die übliche Regelung im Hinblick auf § 3 Abs. 1 MaBV.)

2. Die Höhe der vom Käufer zu zahlenden Raten legt der Verkäufer nach seinem freien Ermessen entsprechend dem tatsächlichen Bauablauf fest, wobei er sie nur aus den nachgenannten Vom-Hundert-Sätzen zusammensetzen und höchstens sieben Teilbeträge anfordern darf.

30,0 (20,0) % nach Beginn der Erdarbeiten
(Für Altbauvorhaben: 30,0 % nach Vorliegen der vorstehend in 1. genannten Grundvoraussetzungen)
28,0 (32,0) % nach Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmererarbeiten,
5,6 (6,4) % für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen,
2,1 (2,4) % für die Rohinstallation der Heizungsanlagen,
2,1 (2,4) % für die Rohinstallation der Sanitäranlagen,
2,1 (2,4) % für die Rohinstallation der Elektroanlagen,
7,0 (8,0) % für den Fenstereinbau, einschließlich der Verglasung,
4,2 (4,8) % für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten,
2,1 (2,4) % für den Estrich,
2,8 (3,2) % für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich,
8,4 (9,6) % nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe,

- 2,1 (2,4) % für die Fassadenarbeiten,
3,5 (4,0) % nach vollständiger Fertigstellung.

Sofern einzelne dieser Leistungen nicht anfallen, ist der jeweilige Vom-Hundert-Satz auf die übrigen sieben Raten zu verteilen. (Für Altbauvorhaben: Sofern einzelne dieser Leistungen nicht anfallen, weil sie mit der unverändert bestehenbleibenden Altbausubstanz erbracht werden, können die auf sie entfallenden Vom-Hundert-Sätze nach Vorliegen der in 1. genannten Voraussetzungen und unabhängig vom Baubeginn fällig gestellt werden. Ansonsten ist, wenn einzelne der vorgenannten Leistungen nicht anfallen, der jeweilige Vom-Hundert-Satz auf die übrigen Raten zu verteilen).

3. Nach Eintritt der in 1. genannten Grundvoraussetzungen sind die so berechneten Raten zu zahlen innerhalb von 10 Tagen, nachdem der Verkäufer den Käufer zur Zahlung unter Vorlage einer Bestätigung des Bauleiters über den Baufortschritt aufgefordert hat.

Vor dem 01.06.1997 können allenfalls die Vom-Hundert-Sätze für Baubeginn (30 %) und Rohbaufertigstellung (28 %) fällig gestellt werden“.

Ein ausführlicher Beitrag des Verfassers zur Novelle wird im April-Heft der Deutschen Notar-Zeitschrift erscheinen. Dort wird insbesondere auch die Frage behandelt, ob die Zusammenfassung auf sieben Teilraten bei Abschluß des Bauträgervertrages vertraglich zu regeln ist oder ob sie - wie hier vertreten - in das freie Ermessen des Bauträgers gestellt werden kann.

Notar Dr. Gregor Basty, Werneck

Literaturhinweise

Otto, Neuordnung der Gebühren in Registerangelegenheiten, JurBüro 1997, 61

Der Artikel behandelt instruktiv die am 01.01.1997 in Kraft getretene Änderung der KostO bzgl. Handelsregistersachen (DNotI-Report 1997, 14) anhand einer Reihe von Beispielen.

Röll, Ludwig, Handbuch für Wohnungseigentümer und Verwalter, 7. Aufl., Verlag Dr. Otto Schmidt KG, Köln, 1996, 356 Seiten, DM 78,-

Das Standardwerk von Kollegen Röll liegt nunmehr in 7. Auflage vor. Schwerpunkt des Werkes sind die Darstellung der Verwaltung von Wohnungseigentum, insbesondere Fragen der Zuständigkeit und Formalien der Eigentümerversammlung. Auch Probleme im Zusammenhang mit der Vermietung und Besteuerung von Wohnungseigentum werden ausführlich behandelt. Sehr hilfreich ist der umfangreiche Formulareteil. Hier finden sich Textmuster zur Verwaltung, zur Wohnungseigentümerversammlung, zur Gemeinschaftsordnung, zur Hausordnung, zum Wirtschaftsplan und ein Mietvertrag. Das nicht in erster Linie für die notarielle Praxis geschriebene Werk stellt ohne Zweifel auch für den Notar ein wertvolles Hilfsmittel für Fragen der Verwaltung des Wohnungseigentums dar.

Notar a. D. Dr. Peter Limmer

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
e-mail: dnoti@t-online.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. 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 mit vierteljährlicher Frist zum Jahresende erfolgen.

Bezugspreis:

Jährlich 300,- DM, Einzelheft 13,- DM, inkl. 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 9444, 97094 Würzburg,
Tel.: 09 31/27 91 300, Fax.: 09 31/27 91 333