

DNotI-Report

Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts

2/1993 · Juni 1993

Inhaltsübersicht

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

LwAnpG §§ 39, 42, 69 Abs. 3; BGB § 705; GenG § 87 - Abtretung eines Anteils an einer LPG in Liquidation

MaBV § 3 - Zur Auslegung des Begriffs "geschuldete Vertragssumme"

Rechtsprechung

EV Anl. II, Kap. IV, Abschn. III Nr. 2; Art. 9, Art. 21 Abs. 1 S. 1, Abs. 3, Art. 22 Abs. 1 S. 1, 7, TreuhG §§ 1 Abs. 1, 11 Abs. 2

S. 2, 23; KVG § 1 - Rückübertragung von Grundstücken an die Gemeinden

GBO §§ 15, 20; BGB § 181; HGB §§ 123, 161 - Insich-Geschäft bei GmbH & Co. KG in Gründung

AktG § 273 Abs. 4; FGG § 145; RPfIG §§ 3, 7, 8 - Nachtragsliquidation bei einer GmbH

AktG § 273 Abs. 4; HGB §§ 161, 146, 148 - Nachtragsliquidation bei einer Publikums-KG

AktG §§ 293, 296; GmbHG §§ 53, 54 - Aufhebung eines Unternehmensvertrages mit einer abhängigen GmbH

BGB §§ 182, 184, 313; BeurkG § 13, 17 - Formbedürftigkeit einer Genehmigung

Aktuelles

Vorl. Thür NatG § 52- Vorkaufsrecht in Naturschutzgebieten

Sehr geehrte Frau Kollegin,

sehr geehrter Herr Kollege,

aufgrund der Anregungen einiger Leser streben wir eine noch stärkere Straffung der Urteilsdarstellungen im Rechtsprechungsteil an. Die Urteile werden nur noch problembezogen aufgearbeitet, ohne daß wörtliche Urteilspassagen übernommen werden. Zusätzlich wurde eine Zweiteilung in "Problem" und "Lösung" eingeführt, durch die wir auch optisch eine Konzentration auf das Wesentliche der Entscheidung erreichen wollen. Wir hoffen, hierdurch zu einer weiteren Entlastung beim Lesen des DNotI-Reports beitragen zu können. Sollten Sie am Volltext der Originalentscheidung interessiert sein, so können Sie diesen unter Angabe des unterhalb des Leitsatzes aufgeführten Kennzeichens und des Datums der Entscheidung beim Deutschen Notarinstitut gegen eine Unkostenpauschale bestellen.

Mit freundlichen kollegialen Grüßen

Dr. Peter Limmer

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

**LwAnpG §§ 39, 42, 69 Abs. 3; BGB § 705; GenG § 87
Kooperative Einrichtung, Anteilsabtretung, Liquidation,
BGB-Gesellschaft, landwirtschaftliche Produktionsgenos-
senschaft, LPG**

Frage:

Welche Rechtsvorschriften sind auf kooperative Einrichtungen in Liquidation anwendbar, die in der DDR nach § 13 LPG-Gesetz gegründet wurden?

Kann der Anteil an einer solchen Gesellschaft nach dem 31.12.1991 veräußert und übertragen werden?

Sachverhalt:

Bei der X-KE handelt es sich um eine kooperative Einrichtung, die in der DDR nach § 13 LPG-Gesetz gebildet wurde. Die X-KE wurde durch den Rat der Stadt Dresden registriert und damit zu einer juristischen Person. Die X-KE wurde gegründet von der LPG A, die mit 63 % Anteil beteiligt ist, der LPG B mit einem Anteil von 17 % und dem VEG C mit einem Anteil von 20 %. Der X-KE liegt das Musterstatut für kooperative Einrichtungen der LPG, GPG, VEG und anderer sozialistischer Betriebe der Land- und Forstwirtschaft der DDR zugrunde, das vom Ministerrat der DDR am 8. Juni 1988 (Gesetzblatt der DDR 3.8.1988, Sonderbuch Nr. 1310) beschlossen wurde. Das VEG C war eine Organisation, die den Regelungen des LPG-Gesetzes unterworfen war und die auf der Grundlage des LwAnpG in die C-GmbH umgewandelt worden ist. Die Bevoll-

mächtigenversammlung der X-KE hatte am 14.10.1992 beschlossen, die Gesellschaft nicht in eine nach § 69 Abs. 2 LwAnpG zulässige Gesellschaftsform umzuwandeln. Mit notarieller Urkunde verkaufte und übertrug 1993 die C-GmbH ihren Anteil an der X-KE in Liquidation an die Z-GmbH. Der Notar A fragt an, ob die Anteilsübertragung wirksam ist und nach welchen Rechtsvorschriften sich diese richtet.

Antwort:

1. § 39 LwAnpG sieht zwar die Zulässigkeit des Formwechsels einer kooperativen Einrichtung in eine eingetragene Genossenschaft, eine Personenhandelsgesellschaft oder eine Kapitalgesellschaft vor. Von dieser Möglichkeit wurde aber bei der X-KE nicht Gebrauch gemacht. § 69 Abs. 3 S. 1 LwAnpG bestimmt, daß LPG und kooperative Einrichtungen im Sinne des § 39 Abs. 1, die bis zum 31.12.1991 nicht umgewandelt wurden, kraft Gesetzes aufgelöst sind. Die X-KE fand sich daher zum Zeitpunkt der Abtretung der Anteile in Liquidation.

2. In der Literatur ist derzeit sehr umstritten, welche Rechtsvorschriften auf eine LPG bzw. kooperative Einrichtung in Liquidation anwendbar sind und um welche Rechtsform es sich bei dieser Organisation handelt. Zum Teil wird angenommen, daß die Abwicklungsgesellschaft mangels anderweitig gesetzlich vorgesehener Rechtsformen als Gesellschaft bürgerlichen Rechts anzusehen ist (so Nies in: Rechtshandbuch Vermögen und Investitionen in der ehemaligen DDR, 1992, § 69 LwAnpG, Rz. 1; § 41 LwAnpG, Rz. 2). Nach dieser Auffassung handelt es sich um eine BGB-Gesellschaft mit dem Gesellschaftszweck der Liquidation des ehemaligen LPG-Vermögens. Nach anderer Auffassung entsteht eine Genossenschaft in Liquidation (so Turner/Karst, DtZ 1992, 33 f.). Dies ergebe sich aus der Verweisungskette der §§ 69 Abs. 3, 42 Abs. 1 LwAnpG in Verbindung mit § 87 GenG. Nach dieser Auffassung können allerdings keine Vorschriften des GenG Anwendung finden, die zwingend eine Eintragung, insbesondere ein wirksames Genossenschaftsstatut voraussetzen. Nach einer dritten Meinung schließlich sind die Vorschriften des LPG-Gesetzes, besonders aber die Statuten der LPG bzw. kooperativen Einrichtung anzuwenden. Nach dieser Auffassung handelt es sich um eine Genossenschaft in Liquidation, auf die zwar die Liquidationsvorschriften des GenG nach §§ 69 Abs. 3, 42 Abs. 1 LwAnpG entsprechend anzuwenden sind, wobei aber die strukturellen Unterschiede zwischen Genossenschaft und LPG bei der Anwendung des GenG und insbesondere die Vorschriften des LPG-Gesetzes und die Musterstatuten zu berücksichtigen sind (so Schweitzer, Das Recht der Landwirtschaftlichen Betriebe nach dem LwAnpG, 1992, S. 97, 109; Arlt/Schramm in: Rädler/Raupach/Bezenberger, Vermögen in der ehemaligen DDR, Teil 3 c, § 69 LwAnpG, Rz. 348, 349). Nach dieser Auffassung, die auch vom Bundesminister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vertreten wird, ist die Verweisung in den §§ 69 Abs. 3, 42 LwAnpG und § 87 GenG als Verweis auf die Vorschriften des 2. und 3. Abschnitts des GenG als Verweis auf die entsprechenden Vorschriften im LPG-Gesetz zu deuten (Bundesminister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten informiert, Ratgeber Landwirtschaft, 9.12.1991, S. 12, zitiert nach Arlt/Schramm, a.a.O.). Nach dieser Auffassung steht das Außerkrafttreten des LPG-Gesetzes mit Ablauf des 31.12.1991 dem nicht entgegen, da eine zweckentsprechende Anwendung der den relevanten Vorschriften zugrundeliegenden Rechtsgedanken zur Organisation des Ge-

schaftsablaufes auch über den genannten Zeitpunkt hinaus möglich erscheint.

Angesichts dieser erheblichen Divergenzen in der Literatur und mangels einer höchstrichterlichen Entscheidung ist diese Rechtsfrage nur sehr schwer zu beurteilen. Geht man wörtlich von § 69 Abs. 1 LwAnpG aus, wonach das LPG-Gesetz und die auf seiner Grundlage errichteten Statuten mit Wirkung vom 1.1.1992 außer Kraft treten, spricht einiges dafür, daß der Gesetzgeber diesen Bestimmungen keinerlei Weitergeltung zubilligen wollte. Andererseits kann die dann entstehende Rechtsform nicht im rechtsfreien Raum tätig sein. Wie die Verweisung im § 69 Abs. 3 LwAnpG deutlich macht, sollen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes auf die Auflösung der LPG anwendbar sein. Unter diesen Umständen spricht viel dafür, die LPG in Liquidation weiterhin als juristische Person anzusehen, deren Zweck allerdings wie bei allen anderen Gesellschaften in Liquidation beendet ist und sich nur noch darauf richtet, Geschäfte abzuwickeln und das Gesellschaftsvermögen zu verwerten (so Turner/Karst, DtZ 1992, 34; Schweizer, a.a.O., S. 96 f.; wohl auch Arlt/Schramm, a.a.O.; Schwarz in: Rädler/Raupach/Bezenberger, Vermögen in der ehemaligen DDR, Anhang zum LwAnpG, Rz. 74). Am sachgerechtesten dürfte es wohl sein, auf diese besondere Form der Genossenschaft das Genossenschaftsgesetz im Rahmen der Verweisungskette der §§ 69 Abs. 3, 42 Abs. 1 LwAnpG in Verbindung mit § 87 GenG anzuwenden, wobei das Statut, das der LPG bzw. der kooperativen Einrichtung zugrunde liegt, als das anwendbare Genossenschaftsstatut anzusehen sein wird, sofern es nicht mit zwingenden Grundsätzen des bundesdeutschen Rechts im Widerspruch steht (ähnlich auch Krüger, Agrarrecht 1992, 293 f.).

3. Soweit ersichtlich, ist die Frage, ob die Anteile an LPGs in Liquidation abtretbar sind und nach welchen Rechtsvorschriften sich eine solche Abtretung richtet, weder Gegenstand von Gerichtsentscheidungen noch literarischen Äußerungen geworden. Die Beurteilung dieser Frage ist daher äußerst problematisch; es läßt sich kaum vorhersagen, wie Gerichte hierzu entscheiden werden. Wendet man allerdings die o.g. Grundsätze an, dann wird man wohl prüfen müssen, ob das Genossenschaftsgesetz unter Berücksichtigung des LPG-Statuts die Möglichkeit der Abtretung vorsieht. Im deutschen Genossenschaftsrecht ist die Abtretung des Geschäftsanteils an Genossenschaften nicht möglich; der Geschäftsanteil ist lediglich eine in der Satzung festzulegende abstrakte Beteiligungsgröße. Da dem Geschäftsanteil anders als bei anderen Gesellschaftsformen keine selbständige Bedeutung zukommt, kann er daher auch nicht abgetreten werden (herrschende Meinung:

Lang/Weidmüller, Genossenschaftsgesetz, 32. Aufl. 1988, § 7, Rz. 4; § 76, Rz. 3; K. Schmidt, Gesellschaftsrecht, S. 943). Auch die Mitgliedschaft als solche kann nicht selbständig abgetreten werden, da die Mitgliedschaft in der Genossenschaft persönlicher Natur ist (Lang/Weidmüller, a.a.O.; K. Schmidt, a.a.O.). Die mitgliedschaftliche Stellung kann gemäß § 15 GenG nur durch Beitritt zur Genossenschaft erworben werden. Die Anteilsabtretung läßt sich wohl auch nicht in einen Beitritt umdeuten. Im übrigen fehlen auch die weiteren Voraussetzungen für den Beitritt.

Nach § 76 GenG kann allerdings das Geschäftsguthaben an der Genossenschaft übertragen werden. Die Übertragung auf eine

Person, die noch nicht Mitglied der Genossenschaft ist, wird allerdings erst wirksam, wenn diese die Mitgliedschaft durch Beitritt erwirbt. Durch die Übertragung des Geschäftsguthabens scheidet der Übertragende ohne Auseinandersetzung aus der Genossenschaft aus (§ 76 Abs. 1 S. 1 GenG). Auch der Beitritt im Rahmen einer Geschäftsguthabensabtretung setzt allerdings die Zulassung des Beitritts durch das zuständige Organ voraus. Es wäre daher zwar denkbar, die in der Urkunde enthaltene Abtretung des "Geschäftsanteils" als Übertragung des Geschäftsguthabens auszulegen. Dann bedürfte der Erwerb der Gesellschafterstellung noch der Zulassung. Es ist allerdings zweifelhaft, ob noch im Liquidationsstadium einer Genossenschaft eine Übertragung des Geschäftsguthabens überhaupt zulässig ist. Nach der überwiegenden Meinung ist jedenfalls der Beitritt neuer Mitglieder in der Liquidation nicht mehr zulässig (so Lang/Weidmüller, a.a.O., § 87, Rz. 7; Metz/Schaffland, Genossenschaftsgesetz, 1991, § 87 S. 170 m.w.N.). Die Übertragung des Geschäftsguthabens einer Genossenschaft im Liquidationsstadium wird nur dann als zulässig angesehen, wenn kein Beitritt eines neuen Mitglieds notwendig ist (Lang/Weidmüller, a.a.O., § 87, Rz. 17, Meyer/Meulenbergh/Beuthin, GenG 12. Aufl. 1983, § 17, Rz. 2). Nach dem Genossenschaftsgesetz wäre daher die Übertragung des Geschäftsguthabens im Liquidationszustand an einen externen Dritten nicht möglich.

4. Nun sind zwar, wie oben dargelegt, die Genossenschaftsvorschriften nicht ohne Einschränkung auf LPGs bzw. kooperative Einrichtungen in Liquidation anwendbar. Es ist aber fraglich, ob sich ein anderes Ergebnis bei Anwendung des Statutes oder des LPG-Gesetzes ergibt. Weder das LPG-Gesetz noch das Statut der kooperativen Einrichtung, das weitgehend dem Musterstatut vom 8. Juli 1988 entspricht, enthält Regelungen für die Übertragung von Anteilen an der LPG bzw. kooperativen Einrichtung. Zwar bleiben nach Ziff. II 9 (3) des Statuts die Anteile an dem Fonds der KE im Eigentum der Trägerbetriebe, außerdem besteht auch die Möglichkeit der Beteiligung weiterer LPGs an der kooperativen Einrichtung, so daß man von einer gewissen Verselbständigung des KE-Anteils ausgehen könnte. Andererseits sieht Ziff. VIII 54 des Statuts vor, daß zur Beendigung der Beteiligung eines Trägerbetriebes an der kooperativen Einrichtung eine Entscheidung der Bevollmächtigtenversammlung notwendig ist und der ausscheidende Trägerbetrieb abgelöst wird. Es ist daher kaum anzunehmen, daß bei dem damaligen Zweck der LPG bzw. kooperativen Einrichtung die Verfügbarkeit über den Anteil gewünscht war. Es wird sich daher nach dem früherem LPG-Gesetz und dem Statut die Möglichkeit zur Übertragung nicht bejahen lassen.

Am 4. März 1990 wurde allerdings durch das Gesetz zur Änderung und Ergänzung des Gesetzes über die Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften (vgl. Fieberg/Reichenbach, RWS-Dok. 7, Bd. 3, Nr. 4.20.1.) ein neuer § 23a in das LPG-Gesetz eingefügt, der auch die Ausgabe von Genossenschaftsanteilen regelt. Hierbei handelt es sich nach Schweitzer (Das Recht der Landwirtschaftlichen Betriebe, a.a.O., S. 52) um erste zaghafte Versuche der Privatisierung der LPG. Hierdurch sollten die Genossenschaftsbauern am Ergebnis genossenschaftlichen Wirtschaftens beteiligt werden. Unklar bleibt nach seiner Auffassung, ob durch § 23a lediglich eine Gewinnbeteiligung oder ob auch eine vermögensmäßige Beteiligung an der

LPG ermöglicht werden sollte (Schweitzer, a.a.O., S. 52). § 23a Abs. 3 sieht allerdings vor, daß erworbene Geschäftsanteile, die bei der Beendigung der Mitgliedschaft nicht an andere Genossenschaftsbauern übertragen werden, von der LPG durch jährliche Ratenzahlungen abzugelten sind. Diese Neufassung des Gesetzes scheint daher zumindest von der Übertragbarkeit unter den Genossenschaftsbauern auszugehen. Es bleibt aber offen, ob § 23a darüber hinaus die allgemeine Verfügbarkeit und insbesondere die Übertragung des Anteils an externe Dritte zulassen wollte. Sieht man hierin den ersten Versuch einer Privatisierung, dann könnte man eine solche Übertragbarkeit annehmen. Selbst wenn man aber davon ausgeht, daß hierdurch die Übertragung zugelassen wurde, bleibt sehr zweifelhaft, ob § 23a LPG-Gesetz auch nach dem 31.12.1991 weiterhin anwendbar ist und ob darüber hinaus die Übertragbarkeit entgegen der o.g. Regelungen des Genossenschaftsgesetzes bei LPG in Liquidation zulässig ist. Dies wird wohl zu verneinen sein, da unseres Erachtens die Aufhebung des LPG-Gesetzes nach § 69 Abs. 1 LwAnPG zeigt, daß offensichtlich keine weiteren Aktivitäten und Rechtshandlungen dieser Gesellschaft, die über den reinen Abwicklungszweck hinausgehen, gewünscht sind. Insbesondere ist die Beschränkung des Gesellschaftszwecks auf die Durchführung der Liquidation und die Verteilung des vorhandenen Vermögens zu beachten. Es sind daher jedenfalls die Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes anwendbar, die als Ausfluß dieses beschränkten Abwicklungszweckes zu werten sind. Nach unserer Auffassung fällt hierunter insbesondere auch das Verbot der Übertragung des Geschäftsguthabens einer Genossenschaft im Liquidationsstadium. Die Abtretung von Anteilen dürfte daher jedenfalls bei LPGs bzw. kooperativen Einrichtungen in Liquidation nicht mehr zulässig sein.

Ein weiteres Argument für dieses Ergebnis ist auch, daß nach der wohl überwiegenden Meinung in der Literatur die in Liquidation befindliche LPG bzw. kooperative Einrichtung nicht durch einen Fortsetzungsbeschluß in eine werbende Gesellschaft umwandelbar ist, weil ein solcher Fortsetzungsbeschluß nach dem 31.12.1991 gegen den Zweck des Landwirtschafts-anpassungsgesetzes, nämlich die zeitliche Begrenzung der LPG bis zum 31.12.1991, verstößt (so Arlt/Schramm, Vermögen in der ehemaligen DDR, a.a.O., § 69, Rz. 353; Schwarz, a.a.O., Rz. 79 ff.; Krüger, Agrarrecht 1992, 293, 294; Schweitzer, a.a.O., S. 95; Der Bundesminister für Ernährung und Landwirtschaft, Leitfaden zum LwAnpG v. 18.12.1992, S. 15; a.A. wohl Turner/Kast, DtZ 1992, 33, 35 ff.).

Ergebnis:

Anteile an kooperativen Einrichtungen bzw. LPG in Liquidation können nach dem 31.12.1991 nicht veräußert und übertragen werden.

MaBV § 3

Bauträgervertrag, geschuldeter Kaufpreis, Aufrechnung, Freistellungserklärung

Frage:

Ist unter "geschuldeter Kaufpreis" im Sinne einer Freistellungsverpflichtung nach der Makler- und Bauträgerverordnung der

Kaufpreis nach Abzug von anerkannten bzw. rechtskräftig festgestellten Verzugsschadensersatzansprüchen des Käufers gegen den in Konkurs gegangenen Bauträger zu verstehen oder nur der Kaufpreis abzüglich bestehender Minderungsansprüche?

Sachverhalt:

Der Verkäufer war mit der Fertigstellung über ein Jahr in Verzug. Nach vollständiger Fertigstellung meldete der Bauträger Konkurs an. Der Käufer macht Minderungs- und Verzugsschadensersatzansprüche geltend, die er nunmehr gegen den Verkäufer nicht mehr realisieren kann. Er möchte aus der Freistellungsverpflichtungserklärung nach der Makler- und Bauträgerverordnung diese sämtlichen Ansprüche mittelbar gegenüber der Globalgläubigerin realisieren. Diese soll die Lastenfreistellung gegen Zahlung des ursprünglich beurkundeten Kaufpreises abzüglich von Minderungsansprüchen und abzüglich von Schadensersatzansprüchen erklären.

Antwort:

Für die Beantwortung der Frage muß danach unterschieden werden, wie sich die Höhe der geschuldeten Vertragssumme und wie sich die Art und Weise der Zahlungen bestimmt.

a) Der Begriff geschuldete Vertragssumme in § 3 Abs. 1 S. 2 MaBV beschreibt die Leistungsverpflichtung des Käufers im Zeitpunkt der Geltendmachung der Freistellungsverpflichtung. Dies ist der im Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreis, abzüglich einer Kaufpreisminderung, abzüglich den in Erfüllung dieser Verpflichtung bereits geleisteten Zahlungen und abzüglich von Erfüllungssurrogaten.

Die Aufrechnung als Erfüllungssurrogat würde zu einer Verminderung der Leistungsverpflichtung des Käufers und damit auch zu einer Verminderung der geschuldeten Vertragssumme führen. Damit wäre die Aufrechnung mit einem etwaigen Verzugsschaden zulässig, die Bank müßte bereits bei Bezahlung der Restkaufpreissumme freigeben. Zu diesem Ergebnis kommt auch Marcks (Marcks, MaBV, 5. Aufl. 1991, Rz. 14; vgl. auch Schmidt in: Münchener Vertragshandbuch, Bürgerliches Recht I. Halbband, S. 242; a.A. Schöner, DNotZ 1974, 331 zum Rechtszustand vor der Änderung der MaBV). Er bezieht sich dabei auf ein Urteil des BGH vom 10.6.1983 (DNotZ 1984, 322), in dem eine Globalgläubigerin nach Aufrechnung durch den Käufer zur Freistellung verurteilt worden war. Begründet wird dieses Ergebnis mit der Erwägung, daß durch die Einschaltung des Globalgläubigers der Käufer nicht schlechter stehen dürfe, als er ohne dessen Beteiligung gestellt sein würde. Diese Entscheidung des BGH erging zur alten Fassung der MaBV, die noch von der vollen Kaufpreissumme sprach. Laut Marcks, aaO., ist eben dieser Entscheidung mit der Neuformulierung der MaBV Rechnung getragen worden, sie kann also zur Auslegung des Begriffs "geschuldete Vertragssumme" voll herangezogen werden (so auch Basty, DNotZ 1991, 22). Im Ergebnis führt dies dazu, daß der Erwerber im Rahmen der Freistellungsverpflichtung sämtliche Einwendungen aus dem Kaufvertrag der Globalgläubigerin entgegenhalten kann.

b) Eine andere Frage ist es, ob die Festlegung einer bestimmten Zahlungsweise in der Freistellungsverpflichtungserklärung (z.B. die Bestimmung, daß Voraussetzung für die Freistellung die Zahlung auf ein bestimmtes Konto bei der Global-

gläubigerin ist) der Aufrechnung entgegensteht. Die MaBV selbst trifft keine Bestimmungen über die Form der Zahlung, eine Bestimmung über die Zahlungsweise ist somit grundsätzlich nicht zu beanstanden. So hat der BGH in zwei Urteilen vom 27.10.1972 und 17.9.1976 (WM 1972, 1420 und NJW 1976, 2213) entschieden, daß die Zahlung des Käufers an den Bauträger zwar die Kaufpreisschuld erlöschen, nicht jedoch die Verpflichtung der Bank zur Freistellung eintreten läßt.

Anders ist dies jedoch dann, wenn der Käufer mit Schadensersatzansprüchen aus dem Bauträgervertrag gegenüber dem Verkäufer aufrechnet. In der Entscheidung vom 10.6.1983 (a.a.O.), hat der BGH zur Frage der Aufrechnung ausgeführt: "Handelt es sich jedoch - wie hier - um Gegenforderungen, die dem Erwerber wegen Schlechterfüllung seitens des Bauträgers zustehen, so wird gerade durch die Aufrechnung dem Sinn der Freistellungserklärung gemäß verhindert, daß der Erwerber zur Enthaltung seines Grundstücks von der Gesamtgrundschuld mehr aufwenden muß, als es dem Wert der vom Bauträger erbrachten Leistung entspricht. Jedenfalls in diesem Umfang muß daher eine Aufrechnung beachtlich sein". Ob eine derartige Regelung mit § 11 Nr. 2 und 3 AGBG überhaupt vereinbar ist, wurde in der Entscheidung nicht angesprochen.

Dies muß auch hier gelten, ansonsten wäre durch die Bestimmung des Zahlungsweges eine Verminderung der vollen auf die geschuldete Vertragssumme gegenüber der Bank nicht möglich (so auch Basty, DNotZ 1992, 136; Kutter in: Beck'sches Notarhandbuch, A II, Rz. 61 unter Hinweis auf § 11 Nr. 2 AGBG; Schmidt, a.a.O., S. 266). Eine derartige Freistellungserklärung würde nicht § 3 Abs. 1 Satz 2 MaBV genügen. Die Freistellungsverpflichtungserklärung kann jedoch bei Unklarheiten grundsätzlich so ausgelegt werden, daß durch sie dem Verkäufer ermöglicht wird, seine Verpflichtung nach der MaBV zu erfüllen. Dies ist dann der Fall, wenn nur Zahlungen des Käufers über das Konto der Globalgläubigerin laufen. (OLG Nürnberg v. 13.7.1983, DNotZ 1984, 327; so auch Basty, DNotZ 1992, 136, für Freigabeverprechen, die vor Inkrafttreten der Änderung der MaBV erteilt wurden).

Ergebnis:

Rechtsprechung und Literatur lassen die Aufrechnung des Käufers mit Forderungen gegen den Bauträger auch gegenüber der Globalgläubigerin durchgreifen, selbst wenn diese in der Freistellungsverpflichtungserklärung eine bestimmte Zahlungsweise festgelegt hat.

Rechtsprechung

EV Anl. II, Kap. IV, Abschn. III Nr. 2; Art. 9, Art. 21 Abs. 1 S. 1, Abs. 3, Art. 22 Abs. 1 S. 1, 7, ; TreuhG §§ 1 Abs. 1, 11 Abs. 2 S. 2, 23; KVG § 1

Privatisierung volkseigenen Vermögens, VEB, kommunale Aufgaben

Grundstücke im Gebiet der ehemaligen Deutschen Demokratischen Republik, die dem Zentralstaat von Gemeinden unentgeltlich zur Verfügung gestellt worden sind und die

im Sinne des § 1 Abs. 1 S. 3 TreuhG kommunalen Aufgaben und kommunalen Dienstleistungen dienen, sind den Gemeinden auch dann zurückzuübertragen, wenn sie aufgrund der §§ 11 Abs. 2, 23 TreuhG am 1. Juli 1990 in das Eigentum einer aus einem volkseigenen Betrieb entstandenen Kapitalgesellschaft übergegangen sind. Dies gilt auch, wenn inzwischen über das Vermögen der Kapitalgesellschaft das Gesamtvollstreckungsverfahren eröffnet worden ist.

BVerwG, Urt. v. 18.3.1993 - 7 C 13.92
Kz.: L VI 1 - Art. 21 EV

Problem:

Gegenstand der Klage war die Frage der Rückübertragung eines Sportstättengrundstücks an die Stadt R., die 1955 die Rechtsträgerschaft an diesem Grundstück auf einen VEB übertragen hatte. Dieser wurde im Juni 1990 in zwei Kapitalgesellschaften umgewandelt. Die Treuhandanstalt hat der Stadt mit Bescheid aufgrund eines auf Art. 21 Abs. 1 S. 1 und Abs. 2 EV gestützten Antrages das Eigentum an dem Grundstück nach Art. 21 Abs. 3 EV zuerkannt.

Die Entscheidung behandelt die Frage, ob Kommunen und Kreise Ansprüche auf Übertragung von Grundstücken haben, die sich in der Rechtsträgerschaft eines VEB befinden, die aber für Aufgaben verwendet wurden, die "nach dem Grundgesetz von Ländern, Gemeinden (Gemeindeverbänden) ... wahrzunehmen sind" (Art. 21 Abs. 1 S. 1 EV). Es ist problematisch, ob Art. 21 EV überhaupt anwendbar ist, da das Grundstück zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Einigungsvertrages am 3. Oktober 1990 nicht mehr Volkseigentum, sondern nach § 11 Abs. 2 S. 2 TreuhG in das Eigentum der umgewandelten Kapitalgesellschaften übergegangen ist.

Lösung:

Das Bundesverwaltungsgericht lehnt eine direkte Anwendung des Art. 21 Abs. 3 EV ab, da seiner Auffassung nach diese Vorschrift nur für das unmittelbar bestimmten Verwaltungsaufgaben dienende und damit zum Verwaltungsvermögen im Sinne des Art. 21 Abs. 1 EV zu zählende Vermögen gilt. Verwaltungsvermögen sei aber nur das Vermögen, das nach Maßgabe seiner Widmung unmittelbar hoheitlichen Zwecken diene und dessen zweckentsprechende Verwendung öffentlich-rechtlich gesichert sei. Bei dem Sportstättengrundstück könne es sich daher nur um Finanzvermögen im Sinne des Art. 22 EV handeln. Das Bundesverwaltungsgericht ist aber der Auffassung, daß das Sportstättengrundstück zu dem Vermögen zähle, das nach § 1 Abs. 1 S. 3 TreuhG "durch Gesetz" zu kommunalisieren ist, soweit es kommunalen Aufgaben und kommunalen Dienstleistungen dient (Art. 122 Abs. 1 EV: sog. "Kommunalisierungsauftrag"). Das Bundesverwaltungsgericht sieht als ein solches Gesetz jedenfalls § 1 des Kommunalvermögensgesetzes an, wonach volkseigenes Vermögen, das kommunalen Aufgaben und kommunalen Dienstleistungen dient, den Gemeinden, Städten und Landkreisen kostenlos übertragen wird. Diese Regelung sei gemäß Anlage 2, Kap. IV, Absch. 3 EV mit der Maßgabe aufrechterhalten geblieben, daß die Übertragung in Übereinstimmung mit Art. 22 EV zu erfolgen hat und damit jedenfalls insoweit vorzunehmen ist, als gemäß Art. 22 Abs. 1 S. 7 i.V.m.

Art. 21 Abs. 3 EV ein Restitutionsfall vorliegt. Die Eröffnung des Gesamtvollstreckungsverfahrens behindert eine solche Restitution nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichtes nicht, da das Grundstück bereits mit dem im Einigungsvertrag bestätigten Kommunalisierungsvorbehalt belastet war. Grundstücke, die als Kindergärten, Kultureinrichtungen, Berufsschulen oder sonstigen Zwecken kommunaler Daseinsvorsorge genutzt werden, können daher durch Bescheid der Treuhandanstalt auf die Kommunen übertragen werden.

Hinweis: Das 2. VermRÄndG hat einen neuen § 7a VermG eingefügt, nach dem die Treuhandanstalt ermächtigt ist, Kommunen auf deren Antrag Einrichtungen, Grundstücke und Gebäude, die zur Erfüllung der kommunalen Selbstverwaltungsaufgabe benötigt werden, nach Maßgabe des Art. 21 EV zu übertragen.

**GBO §§ 15, 20; BGB § 181; HGB §§ 123, 161
Auflassungsvollmacht, GmbH in Gründung, Unterbevollmächtigung, Verbot des Selbstkontrahierens**

1. Stellt der Notar gemäß § 15 GBO einen Eintragungsantrag und legt er gegen die Antragsabweisung Erinnerung ein, so ist, wenn er nicht angibt, für welchen Antragsberechtigten er den Antrag stellt und die Erinnerung einlegt, jeder Antragsberechtigte als Antragsteller und Erinnerungsführer anzusehen.

2. Erklärt die Auflassung ein sowohl vom Veräußerer als auch vom Erwerber bestellter Vertreter, so hat das Grundbuchamt selbständig die Wirksamkeit der Vollmacht und den Umfang der Vertretungsmacht auch im Hinblick auf § 181 BGB zu prüfen.

3. Wird vom Geschäftsführer der Komplementär-GmbH einer GmbH & Co. KG vor deren Eintragung in das Handelsregister eine Auflassungsvollmacht erteilt, so ist zur Eintragung der Auflassung in das Grundbuch nicht nur die Vertretungsbefugnis des Geschäftsführers für die GmbH nachzuweisen, sondern auch die der GmbH für die GmbH & Co. KG in Gründung.

4. Ein Vertreter kann einen Unterbevollmächtigten nur dann vom Verbot des Selbstkontrahierens befreien, wenn er selbst davon befreit ist.

BayOLG, Beschl. v. 26.2.1993-2 ZBR 6/93
Kz.: L I 1 - § 181 BGB (= DB 1993, 928)

Problem:

Gegenstand des Verfahrens ist eine in einem Übergabevertrag enthaltene Vollmacht der Vertragsparteien an einen Notar-angestellten, unter Befreiung von der Beschränkung des § 181 BGB, "diesen Vertrag in allen Teilen abzuändern und zu ergänzen, die Auflassung zu erklären und Anträge zu stellen, abzuändern und zurückzunehmen." Zum Zeitpunkt der Beurkundung dieses Übergabevertrages befand sich die Käuferin, eine GmbH & Co. KG, noch im Gründungsstadium. Die Vollmacht wurde vom Geschäftsführer der Komplementär-GmbH erteilt, die noch nicht im Handelsregister eingetragen war. Der

Notariatsangestellte erklärte dann später die Auflassung als Bevollmächtigter der Beteiligten. Es war fraglich, ob eine wirksame Bevollmächtigung durch die Käuferin, die zu diesem

Zeitpunkt noch Vorgesellschaft war, vorlag.

Lösung:

Die Urkunde des Notars enthielt zwar eine Handelsregisterbescheinigung nach § 21 BNotO über die Vertretungsmacht des Geschäftsführers der Komplementär-GmbH. Es fehlte aber der Nachweis, daß die Komplementär-GmbH zur Vertretung der im Gründungsstadium befindlichen GmbH & Co. KG befugt war. Das BayOLG ist der Auffassung, daß dem Grundbuchamt gegenüber nachgewiesen werden muß, daß die Komplementär-GmbH bei Vollmachtserteilung aufgrund des Gesellschaftsvertrages zur Vertretung der GmbH & Co. KG befugt war. Darüberhinaus ist die vom Notariatsangestellten erklärte Auflassung unwirksam, da er nicht von den Beschränkungen des § 181 BGB wirksam befreit war. Zwar enthielt die Vollmacht an den Notariatsangestellten diese Befreiung. Im vorliegenden Fall fehlte aber der Nachweis, daß der Geschäftsführer der GmbH von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit war. Das BayOLG weist aber daraufhin, daß ein Vertreter bei einer Bevollmächtigung seinerseits nur dann von den Beschränkungen des § 181 BGB befreien kann, wenn er selbst davon befreit ist, weil sonst die Schutzbestimmungen des § 181 BGB durch Bestellung eines gemeinsamen Unterbevollmächtigten umgangen würde (Palandt/Heinrichs, BGB, 52. Auflage, § 181, Rz. 18).

AktG § 273 Abs. 4; FGG § 145; RPfIG §§ 3, 7, 8

GmbH, Nachtragsliquidation, Zuständigkeit, Rechtspfleger

1. Für die Entscheidung über die Bestellung eines Nachtragsliquidators für eine nach Beendigung der Abwicklung gelöschten GmbH in entsprechender Anwendung des § 273 Abs. 4 AktG ist der Richter und nicht der Rechtspfleger zuständig.

2. Die Bestellung eines Nachtragsliquidators für eine GmbH durch den Rechtspfleger ist unwirksam.

OLG Frankfurt, Beschl. v. 25.2.1993 - 20 W 50/93

Kz.: M V 2 - § 273 AktG

Problem:

Die im Mittelpunkt der Entscheidung stehende GmbH wurde 1974 nach Beendigung der Liquidation im Handelsregister gelöscht. Zum Zwecke der Klärung, ob dieser gelöschten GmbH Grundbesitz in den neuen Bundesländern zusteht, wurde vom Rechtspfleger des Amtsgerichts ein Nachtragsliquidator bestellt. Fraglich ist, nach welchen Regelungen sich bei der GmbH die Nachtragsliquidation richtet und wer für die Entscheidung - der Rechtspfleger oder der Richter - zuständig ist.

Lösung:

Das OLG wendet in Übereinstimmung mit der herrschenden Meinung für die Nachtragsliquidation der GmbH § 273 Abs. 4 AktG entsprechend an, wenn sich nach der Löschung einer GmbH nach Beendigung der Liquidation nachträglich weitere Abwicklungsmaßnahmen als notwendig erweisen (BGHZ 53, 264 = DNotZ 1970, 427).

Das OLG ist der Auffassung, daß durch § 145 FGG die Zuständigkeit des Amtsgerichts begründet ist. Das Amtsgericht

werde dabei aber nicht als Registergericht, sondern als erstinstanzliches Gericht für Handelssachen im Sinne des 7. Abschnittes des FGG tätig. Diese Entscheidung aber sei dem Richter vorbehalten (§§ 3 Nr. 2d, 17 Nr. 2a RPfGG). Dies gelte auch für die Bestellung eines Nachtragsliquidators für eine GmbH in entsprechender Anwendung des § 273 Abs. 4 AktG. Die Bestellung des Nachtragsliquidators ist daher nach Auffassung des OLG unwirksam.

**AktG § 273 Abs. 4; HGB §§ 161 Abs. 2, 146, 148
Kommanditgesellschaft, Nachtragsliquidation**

BayObLG, Beschl. v. 5.11.1992 - 3 ZBR 46/92
Kz.: M V 2 - § 146 HGB (= BayObLGZ 1992 Nr. 71 = AG 1993, 235)

Problem:

Wird eine Nachtragsliquidation erforderlich, besteht bei der OHG oder der KG die Vertretungsbefugnis der Liquidatoren weiter, auch nachdem die Firma im Handelsregister gelöscht worden ist (BGH NJW 1979, 1987). Anders bei der AG oder GmbH: § 273 Abs. 4 AktG, der auch für die GmbH entsprechend anzuwenden ist, bestimmt, daß für die Nachtragsliquidation das Gericht auf Antrag die bisherigen oder andere Abwickler neu zu bestimmen hat. Es ist fraglich, welche Grundsätze für eine Publikumskommanditgesellschaft gelten. Bekanntlich geht die Rechtsprechung mehr und mehr dazu über, auf eine solche Gesellschaft die Vorschriften der Kapitalgesellschaften anzuwenden.

Lösung:

Das BayObLG ist der Auffassung, daß auf die Publikums-KG ebenfalls § 273 Abs. 4 AktG entsprechend anzuwenden ist. Es legt dar, daß schon die gesetzliche Regelung für die KG, daß sämtliche Gesellschafter Liquidatoren sind, für die Publikums-KG undurchführbar ist: Es sei daher weder rechtlich geboten noch praktikabel, für die Abberufung und Bestellung eines Nachtragsliquidators einen einstimmigen Beschluß der Gesellschafterversammlung zu fordern. Die Anwendung der §§ 161 Abs. 2, 146, 148 HGB würde dazu führen, daß die Anmeldung eines Beschlusses über die Bestellung eines Liquidators zum Handelsregister regelmäßig aus tatsächlichen Gründen unmöglich ist, weil nicht alle Gesellschafter erreichbar seien. An die Stelle des § 146 Abs. 1 Abs. 2 HGB müsse daher die Regelung des § 273 Abs. 4 treten, bei der eine gerichtliche Bestellung von Liquidatoren nicht vom Vorliegen eines wichtigen Grundes abhängt. Das Gericht läßt allerdings ausdrücklich offen, ob die Satzung eine andere Regelung bestimmen kann.

**AktG §§ 293, 296; GmbHG §§ 53, 54
Konzernrecht, GmbH, Unternehmensvertrag, Aufhebung**

Die Aufhebung eines Unternehmensvertrages mit einer abhängigen GmbH setzt den Aufhebungsvertrag, den Zustimmungsbeschluß der Gesellschafterversammlungen der herrschenden und der beherrschten Gesellschaft und die Anmeldung zum Handelsregister voraus.

LG Konstanz, Beschl. v. 26.11.1992 - 3 HT 1/92

Kz.: L V 3 - § 293 AktG (= AG 1993, 237)

Problem:

Der BGH hat bekanntlich im Urteil vom 24.10.1988 (= DNotZ 1989, 102) festgestellt, daß Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge mit einer abhängigen GmbH den rechtlichen Status der abhängigen GmbH ändern und als satzungsgleiche Organisationsverträge zu qualifizieren sind. Aus diesem Grund unterliegt der Abschluß eines solchen Vertrages der analogen Anwendung der §§ 53, 54 GmbHG. Nach Auffassung des BGH bedarf daher ein mit einer abhängigen GmbH geschlossener Unternehmensvertrag unabhängig von der Rechtsform der herrschenden Gesellschaft folgender Voraussetzungen:

- * Zustimmung der beherrschten Gesellschaft. Der Zustimmungsbeschluß bedarf der notariellen Beurkundung, nicht hingegen der Unternehmensvertrag.
- * Zustimmung der herrschenden Gesellschaft mindestens mit 3/4 der bei der Beschlußfassung abgegebenen Stimmen. Eine notarielle Beurkundung dieses Beschlusses ist nicht erforderlich.
- * Eintragung des Unternehmensvertrages analog § 54 GmbHG in das Handelsregister der beherrschten GmbH.

In seiner letzten Entscheidung (DNotZ 1993, 176 mit Anm. Lüttmann) hat der BGH entschieden, daß der Niederschrift über den Beschluß, mit dem die Gesellschafterversammlung der herrschenden Gesellschaft dem Unternehmensvertrag zustimmt, der Unternehmensvertrag als Anlage beizufügen ist. Der Zustimmungsbeschluß nebst dieser Anlage ist außerdem der Anmeldung zum Handelsregister beizufügen. Bisher ungeklärt ist die Frage, welche Grundsätze für die Aufhebung eines Unternehmensvertrages gelten und welche Unterlagen bei der Anmeldung der Aufhebung im Handelsregister vorzulegen sind.

Lösung:

Das LG Konstanz ist der Auffassung, daß für die Aufhebung des Unternehmensvertrages mit einer abhängigen GmbH die gleichen Grundsätze wie für den Abschluß eines solchen Vertrages gelten. Zu einer Aufhebung ist daher neben dem Aufhebungsvertrag der zustimmende Beschluß der Gesellschafterversammlungen der herrschenden wie auch der beherrschten GmbH vorzulegen und die Aufhebung im Handelsregister anzumelden. Welche konkreten Mehrheitserfordernisse hierzu auf Seiten der beherrschten GmbH notwendig sind, läßt das LG offen. Bei der Handelsregisteranmeldung ist daher neben dem schriftlichen Aufhebungsvertrag eine Niederschrift über den zustimmenden Gesellschafterbeschluß auf Seiten der herrschenden Gesellschaft vorzulegen, dem als Anlage der Aufhebungsvertrag beizufügen ist. Gleichzeitig ist ein notariell beurkundeter Zustimmungsbeschluß auf Seiten der beherrschten GmbH vorzulegen.

**§§ 182, 184, 313 BGB; §§ 13, 17 BeurkG
Form, Genehmigung, notarielle Beurkundung, Belehrung, Vollmacht**

Die Genehmigung (§§ 182 Abs. 2, 184 BGB) eines nach § 313 BGB formbedürftigen Rechtsgeschäftes bedarf nicht der Form des § 313 BGB.

Problem:

Gemäß § 182 Abs. 2 BGB bedarf die Zustimmung - und damit auch die nachträgliche Zustimmung (Genehmigung) gemäß § 184 BGB - nicht der für das Rechtsgeschäft bestimmten Form. Nach der herrschenden Meinung gilt dies auch bei der Genehmigung von Grundstücksverträgen (vgl. Staudinger/Wufka, 12. Aufl., § 313, Rz. 128; Münchener Kommentar/Kanzleiter, 2. Aufl., § 313, Rz. 8; Korte, Handbuch der Beurkundung von Grundstücksgeschäften, 1990, S. 157; Wufka, DNotZ 1990, 339 ff.). Auch die ältere Rechtsprechung ging jedenfalls konkludent von der Formfreiheit aus (BGH DNotZ 1981, 485 ff.; 1983, 624 f.). Demgegenüber wurde in der Literatur vereinzelt die Ansicht vertreten, die Genehmigung von Grundstücksverträgen sei beurkundungspflichtig (so Münchener Kommentar/Thiele, 2. Aufl., § 177, Rz. 34 und § 182, Rz. 14; Tiedtke, BB 1989, 924 ff.; Larenz, Allgemeiner Teil des Deutschen Bürgerlichen Rechts, 7. Aufl., 1989, § 24 S. 486). Der BGH hat in der Entscheidung vom 23.6.1988 (DNotZ 1990, 356) offengelassen, ob die Genehmigung abweichend vom Wortlaut des § 182 Abs. 2 BGB nach § 313 S. 1 BGB nur in notarieller Form erklärt werden kann.

Das OLG Köln hatte im vorliegenden Fall über die Frage zu entscheiden, ob die Genehmigung eines Kaufvertrages, bei dem der Verkäufer für alle Käufer als Vertreter ohne Vertretungsmacht auftrat, der Form des § 313 BGB bedarf. Gegenstand des Verfahrens war der Erwerb eines 1/52 -Miteigentumsanteils an einer Eigentumswohnung, die offenbar als Teilzeiteigentum veräußert wurde. Die Käufer (52 je Eigentumswohnung) unterzeichneten anlässlich einer Werbeveranstaltung des Verkäufers einen "Reservierungsauftrag". Hierin bevollmächtigten sie den Beklagten "zur Bestellung eines notariellen Kaufvertrages" über den Erwerb des Anteils. Für den Fall der Versagung der Genehmigung des notariellen Vertrages sah der "Reservierungsauftrag" eine Vertragsstrafe vor. Der Käufer genehmigte in öffentlich beglaubigter Form die Erklärung des Verkäufers als vollmachtloser Vertreter.

Lösung:

Das OLG Köln entschied, daß der Vertrag nicht wegen Verstoßes gegen § 313 BGB nichtig sei. Es schließt sich seiner Entscheidung vom 22. März 1991 (DB 1991, 2280) an und stellt eindeutig fest, daß die nachträgliche Genehmigung nicht der Formvorschrift des § 313 BGB unterfällt. Diese Bestimmung sei auch nicht im Hinblick auf den Schutzzweck des § 313 restriktiv auszulegen. Es könne offenbleiben, ob der Fall der Einwilligung (§ 183 BGB) anders zu beurteilen wäre. Auch die Schutzzwecke des § 313 BGB - Warnfunktion, Beweisfunktion, notarielle Betreuung und Belehrung - rechtfertigten keine andere Auslegung.

Das OLG Köln läßt offen, ob der "Reservierungsauftrag" wegen Nichtbeachtung des § 313 BGB nichtig war, der danach geschlossene Kaufvertrag bliebe jedenfalls hiervon unberührt.

Aktuelles

Vorläufiges Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Vorl. Thür NatG vom 28.1.1993 GVBl. Nr. 4 S. 57 ff)

In § 52 Vorl. Thür NatG ist ein eigenständiges Vorkaufrecht geregelt, das durch die Gemeinde, den Landkreis oder das Land ausgeübt werden kann.

§ 52

Vorkaufrecht

(1) Den Gemeinden oder kommunalen Zweckverbänden, bei Nichteintritt dem Kreis und danach dem Land, stehen Vorkaufrechte zu beim Verkauf von Grundstücken,

1. die ganz oder teilweise in Naturschutzgebieten oder Biosphärenreservaten oder als solchen einstweilig sichergestellten Gebieten sowie in den in § 26 Abs. 2 übergeleiteten Schongebieten oder geschützten Feuchtgebieten liegen,
2. auf denen sich Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile oder als solche einstweilig sichergestellte Schutzgegenstände sowie nach § 26 Abs. 2 übergeleitete Flächennaturdenkmale oder geschützte Parks befinden.

Satz 1 findet auch Anwendung, wenn diese Regelung durch anderweitige Gestaltungen umgangen wird.

(2) Liegen die Merkmale des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 nur bei einem Teil des Grundstückes vor, so erstreckt sich das

Vorkaufsrecht nur auf diese Teilfläche. Ist die Restfläche für den Eigentümer nicht mehr in angemessenem Umfang verwertbar, so kann er verlangen, daß der Vorkauf auf das gesamte Grundstück erstreckt wird.

(3) Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn dies gegenwärtig oder zukünftig die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege oder das Bedürfnis der Allgemeinheit nach Naturgenuß und Erholung in der Natur rechtfertigen.

(4) Die Vorkaufsrechte können auch zugunsten eines überörtlichen gemeinnützigen Erholungsflächenvereins oder zugunsten von gemeinnützigen Naturschutz-, Fremdenverkehrs- und Wandervereinen ausgeübt werden, wenn diese einverstanden sind.

(5) Das Vorkaufsrecht bedarf nicht der Eintragung in das Grundbuch; es geht rechtsgeschäftlich bestellten Vorkaufsrechten im Range vor. Die §§ 504 bis 510, 512, 1098 Abs. 2 und die §§ 1099 bis 1102 des Bürgerlichen Gesetzbuches sind anzuwenden.

Hinweis: Von der Verwaltung wird vorgeschlagen, zur Vereinfachung des Verfahrens das Vorkaufsrecht bei Landkreis und Gemeinde gleichzeitig zu beantragen. Das Land wird dann von seiten des Landratsamtes je nach Notwendigkeit beteiligt.

Ein ähnliches Vorkaufsrecht findet sich auch in § 36 des Sächsischen Naturschutzgesetzes vom 16.12.1992 (GVBL Nr. 37, S. 571 ff.).

Deutsches Notarinstitut

- eine Einrichtung der Bundesnotarkammer, Köln -
8700 Würzburg, Kaiserstraße 23
Telefon: 0931/50547
Telefax: 0931/50587

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, 8700 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. Die Mitglieder des DNotI erhalten den DNotI-Report im Rahmen ihrer Mitgliedschaft und Beitragszahlung kostenfrei.

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 und Herausgeber:

Deutsches Notarinstitut (Adresse siehe oben)

Druck:

Bernhard GmbH, Postfach 1265, 5632 Wermelskirchen, Tel: 02196/6011, Fax: 02196/81515