

DNotI-Report

Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts

4/1994 · Februar 1994

Inhaltsübersicht

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

BGB § 570 b - Vorkaufsrecht des Mieters nach § 570 b BGB

Art. 233 § 2 a, 2 b EGBGB - Vereinigung von Gebäudeeigentum mit Grund und Boden

Rechtsprechung

BGB §§ 125, 139, 313 - Verkauf des Erbbaurechts an einen zu benennenden

Käufer

ZPO §§ 253, 894; BGB § 145 - Klage auf Erfüllung eines Vorvertrages

BGB §§ 842, 843, 1416, 1450 - Erwerbsgeschäft bei Gütergemeinschaft

GmbHG § 2 - Zahnbehandlung durch eine GmbH

UmwG § 58; KVerMG § 5 - Umwandlung eines Unternehmens einer Gebietskörperschaft in eine GmbH in den neuen Bundesländern

Aktuelles

HGB §§ 26, 160; UmwG §§ 45, 46 - Nachhaftungsbegrenzungsgesetz

Regierungsentwurf zum Umwandlungsbereinigungsgesetz

Schuldrechtsänderungsgesetz

Regelungsvorschläge für "kleine Aktiengesellschaften" und zur Deregulierung des Aktienrechts

Literatur

Vollstreckbare Urkunde und prozessualer Anspruch

Sehr geehrte Frau Kollegin, sehr geehrter Herr Kollege, wie Sie vielleicht wissen, sind im Deutschen Notarinstitut neben fest angestellten Mitarbeitern auch regelmäßig Kollegen aus der notariellen Praxis für eine begrenzte Zeit tätig. Hierdurch soll die notwendige Praxisnähe in den zentralen Gebieten notarieller Tätigkeit gewährleistet werden. Im Deutschen Notarinstitut sind daher regelmäßig zwei bis drei Notarassessoren aus dem Bereich des Nurnotariats oder Anwälte aus dem Bereich des Anwaltsnotariats beschäftigt, die schon einige Jahre Berufserfahrung im Notariat und Interesse an wissenschaftlich vertiefter Arbeit haben. Zur Planung der personellen Entwicklung des Deutschen Notarinstitutes suchen wir weitere Kollegen, die Interesse an einer zeitlich begrenzten Tätigkeit im Deutschen Notarinstitut haben. Üblicherweise wird der Mitarbeiter von seiner Notarkammer oder seiner Kanzlei an das Deutsche Notarinstitut "abgeordnet". Wenn Sie Interesse an einer solchen Tätigkeit haben, dann wären wir Ihnen sehr dankbar, wenn Sie sich mit uns in Verbindung setzen.

Mit freundlichen kollegialen Grüßen
Dr. Peter Limmer

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

BGB § 570 b

Vorkaufsrecht des Mieters nach § 570 b BGB

Seit Einführung der neuen Vorschrift wurden an das DNotI eine Vielzahl von Anfragen zum Anwendungsbereich und zur Auslegung des neuen § 570 b BGB gerichtet. Nach Erscheinen des DNotI-Reports 13/1993 mit dem darin enthaltenen Beitrag von *Brambring* zu § 570 b BGB sind zwei weitere informative Veröffentlichungen zu § 570 b publiziert worden (vgl. Schmidt, Das neue Vorkaufsrecht bei der Umwandlung, WE 12/93, S. 328 ff. sowie Schilling, Neues Mietrecht 1993, Bundesanzeiger 1993, S. 88 - 95). Im Hinblick auf die Brisanz dieser neuen Regelungsmaterie haben wir uns entschlossen, nachstehend einige ausgewählte Anfragen sowie deren Beantwortung summarisch wiederzugeben:

1. Welche Anforderungen müssen vorliegen, damit Wohnungseigentum im Sinne von § 570 b BGB begründet werden "soll"?

Welche Anforderungen hierfür gegeben sein müssen, bedarf noch der Klärung. Da das Vorkaufsrecht des § 570 b BGB dem gesetzlichen Vorkaufsrecht gemäß § 2 b WoBindG nachgebildet worden ist, dürfte die Auslegung zu § 2 b WoBindG auch für § 570 b BGB eine Entscheidungshilfe bieten. Nach wohl allgemeiner Ansicht ist das subjektive Tatbestandsmerkmal des § 2 b WoBindG (... umgewandelt ... werden soll ...) erfüllt, sofern die Teilung notariell beurkundet bzw. beglaubigt worden ist oder jedenfalls eine Eigentumswohnung mit entsprechender Teilungsverpflichtung vor Beurkundung der endgültigen Teilungserklärung verkauft wurde (vgl. Langhein, Das neue Vorkaufsrecht des Mieters bei Umwandlungen, DNotZ 1993, S. 650, 654 m.w.N.). Obwohl zu dieser Frage bei § 570 b BGB noch keine endgültige Klärung erfolgt ist, dürften nach den ersten Stellungnahmen hierzu lediglich subjektive Momente

(Umwandlungsabsicht) im Hinblick auf die weitreichenden Rechtsfolgen, die an die Ausübung eines Vorkaufsrechtes geknüpft sind, nicht zu einem Vorkaufsrecht des Mieters führen (vgl. Brambring, a.a.O., S. 6; Langhein, a.a.O., S. 655). Daher ist eine Konkretisierung der Aufteilungsabsicht durch Beurkundung bzw. Beglaubigung der Teilungserklärung oder zumindest Veräußerung einzelner Einheiten mit entsprechender Aufteilungsverpflichtung erforderlich (ähnlich: Schmidt, a.a.O., S. 334).

2. In welchem Anteils- oder Berechtigungsverhältnis steht das Vorkaufsrecht den verschiedenen Mietern zu?

Beim Gesamtverkauf eines Anwesens mit mehreren Wohnungen entsteht das Vorkaufsrecht des Mieters nicht, außer wenn die von ihm bewohnte Wohnung als Teilobjekt des Kaufvertrags so hinreichend bestimmt ist, daß sie in Verbindung mit einem Miteigentumsanteil an dem Grundstück der rechtlich selbständige Gegenstand eines rechtmäßigen Kaufvertrags sein kann (vgl. Schilling, a.a.O., S. 92). Werden mehrere Eigentumswohnungen in einem Kaufvertrag verkauft, so ist der Mieter der von ihm bewohnten Wohnung nur bezüglich seiner Wohnung zum Vorkauf berechtigt. Die Aufteilung des Kaufpreises richtet sich in diesem Fall nach § 508 BGB (vgl. Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender-Bellinger, Wohnungsbaurecht, Band 3. 1., § 2 b WoBindG, S. 12).

3. Schützt eine Eigentumsvormerkung im Grundbuch den Käufer davor, daß der vorkaufsberechtigte Mieter nach Ausübung des Vorkaufsrechts den Eigentumswechsel auf sich gegen den Willen des Käufers durchsetzen kann?

Das Vorkaufsrecht gemäß § 570 b BGB ist nicht dinglich ausgestaltet und entfaltet somit lediglich schuldrechtliche Wirkung. Dies wird bestätigt durch § 2 b WoBindG, an dessen Wortlaut sich das neue Vorkaufsrecht des Mieters orientiert (vgl. Langhein, a.a.O., S. 665). Das Vorkaufsrecht vermittelt damit eine grundsätzlich schwache Stellung gegenüber dem Dritten, anders als z. B. ein dingliches Recht nach § 1094 BGB, das gegen jedermann durchgesetzt werden kann (Schilling, a.a.O., S. 94/95). Sofern im Grundbuch für den Käufer eine Auflassungsvormerkung eingetragen ist, sichert diese Vormerkung den Anspruch des Käufers auf dingliche Rechtsänderung, indem sie den Anspruch gefährdende Verfügungen über das betroffene Recht dem Vormerkungsberechtigten gegenüber unwirksam sein läßt (§ 883 Abs. 2 BGB) und den Rang des geschuldeten Rechts wahrt (§ 883 Abs. 3 BGB). Eine Eigentumsvormerkung würde dem Käufer nur dann nichts nützen, wenn das Vorkaufsrecht nach § 570 b BGB seinerseits durch eine Vormerkung nach § 883 BGB gesichert wäre, da in diesem Fall die Auflassung an den Käufer dem Vormerkungsberechtigten gegenüber relativ unwirksam wäre (Schmidt, a.a.O., S. 329). Sofern das Vorkaufsrecht ausgeübt wird, tritt nach dem BGB kein "Parteiwechsel" auf der Käuferseite ein. Neben dem ersten Kaufvertrag zwischen dem Verkäufer und dem Käufer entsteht vielmehr ein zweiter Kaufvertrag gleichen Inhalts zwischen Verkäufer und Vorkaufsberechtigtem (Beck'sches Notar-Handbuch-Amann, 1992, S. 427, Rn. 24). Welcher Verpflichtung der Verkäufer nachkommt, ist grundsätzlich seine Sache - er macht sich jedoch gegenüber demjenigen, dessen Kaufvertrag er nicht erfüllt, schadensersatzpflichtig. **Der Vorkaufsverpflichtete muß daher als Verkäufer den Kaufvertrag mit dem Drittkäufer so gestalten, daß ihm daraus keine Nachteile erwachsen.** Langhein (a.a.O., S. 666/668) schlägt daher

vor, die Fälligkeit sämtlicher Raten des Erstkaufvertrages möglichst nicht vor Ablauf der Vorkaufsrechtsausübungsfrist festzulegen sowie zum Schutze des Verkäufers die Aufnahme eines Rücktrittsrechts gegenüber dem Erstkäufer bei Ausübung des Vorkaufsrechts vorzusehen. Brambring (a.a.O., S. 7) schlägt stattdessen vor, den Kaufvertrag zwischen dem Verkäufer und dem Erstkäufer unter einer auflösenden Bedingung abzuschließen, mit der Wirkung, daß er unwirksam wird, wenn der Mieter das Vorkaufsrecht ausübt. Das Rücktrittsrecht hat ebenso wie die Bedingung selbstverständlich keine Wirkung gegenüber dem Vorkaufsberechtigten (§ 506 BGB).

4. Besteht in diesem Fall die Möglichkeit eines Gutgläubensschutzes für den Käufer an das Nichtbestehen eines Vorkaufsrechtes?

Da das Vorkaufsrecht nach § 570 b BGB bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen eingreift, kommt es auf einen - wie auch immer gearteten - guten Glauben an das Bestehen oder Nichtbestehen des Vorkaufsrechtes nicht an. Gemäß § 20 BeurkG ist über das gesetzliche Vorkaufsrecht des Mieters zu belehren, sofern es erkennbar in Betracht kommt (Langhein, a.a.O., S. 665). Die Belehrungspflicht dürfte sich auf das Vorkaufsrecht als solches und die Anzeige- und Unterrichtungspflicht gemäß § 570 b Abs. 2 BGB erstrecken. Auch bei sorgfältiger Befragung der Beteiligten kann u. U. ohne Kenntnis des Notars ein Vorkaufsfall gegeben sein. In diesem Fall sollten ausdrückliche Erklärungen der Parteien in die Urkunde aufgenommen werden (vgl. Formulierungsvorschlag Langhein, S. 666).

5. Rangverhältnis zwischen dem gesetzlichen Vorkaufsrecht nach § 570 b BGB und einem dinglichen Vorkaufsrecht

Dingliche Vorkaufsrechte kommen beispielsweise am Erbbaurecht für den jeweiligen Grundstückseigentümer praktisch recht häufig vor (v. Oefele/Winkler, Handbuch des Erbbaurechts, 1987, 5. Kap., Rn. 113). Bei einem dinglichen Vorkaufsrecht gelten gemäß § 1098 Abs. 1 BGB hinsichtlich des Rechtsverhältnisses zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten die Vorschriften der §§ 504-514 BGB (Vorschriften über das persönliche Vorkaufsrecht). Das Rechtsverhältnis des Berechtigten zu Dritten, auch zum Käufer, die das Eigentum oder ein Recht am Grundstück erwerben, regelt sich entsprechend der Auflassungsvormerkung (§ 1098 Abs. 2 BGB). Der Berechtigte kann die Auflassung vom Vorkaufsverpflichteten verlangen. Bei Nichterfüllung kann er entweder nach §§ 325, 326 BGB vorgehen oder - insoweit besteht auch ein Unterschied zum schuldrechtlichen Vorkaufsrecht - von dem dritten Eigentümer die Zustimmung zur Auflassung verlangen (Vormerkungswirkung: § 1098 Abs. 2 i.V.m. § 888 Abs. 1 BGB - vgl. zum Ganzen Baur/Stürmer, Lehrbuch des Sachenrechts, 1992, § 21 B III, S. 212). Im Gegensatz dazu entfaltet das Vorkaufsrecht nach § 570 b BGB - wie dargestellt - lediglich schuldrechtliche Wirkung. Nur vom Verkäufer kann der Mieter, wenn er das Vorkaufsrecht nach § 570 b BGB ausgeübt hat, die Auflassung und die Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch verlangen. Ist ein Erfüllungsanspruch nicht mehr durchzusetzen, weil zum Beispiel der Dritte schon als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist, so kann der Mieter vom Vermieter lediglich Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen (vgl. Schilling, a.a.O., S. 95). Diese **Rechtsfolgen sollten mit den Beteiligten bei der Bestellung des dinglichen Vorkaufsrechtes bespro-**

chen und entsprechend berücksichtigt werden. Bei dem dinglichen Vorkaufsrecht ist eine bedingte/befristete Bestellung zulässig (Palandt-Bassenge, 53. Aufl. 1994, § 1094 Rn. 4 m.w.N.). Eine Möglichkeit des Verkäufers evtl. Schadensersatzansprüchen des Mieters vorzubeugen, bestünde darin, das dingliche Vorkaufsrecht unter der (auflösenden) Bedingung zu bestellen, daß das schuldrechtliche Vorkaufsrecht des Mieters nach § 570 b BGB nicht ausgeübt wird.

Art. 233 § 2 a, 2 b EGBGB

Vereinigung von Gebäudeeigentum mit Grund und Boden

I. Sachverhalt

Der Grund und Boden steht im Eigentum des A und das aufstehende Gebäude, das bisher nicht im Grundbuch eingetragen ist und für das auch kein Gebäudegrundbuch angelegt wurde, steht im Eigentum des B. C möchte nun Grund und Boden mit Gebäude kaufen und schließt daher separate Verträge mit A und B ab. Nach der Beurkundung des Kaufvertrages über das Gebäudeeigentum fragt er sich, welcher Schritte es nun bedarf, um eine Vereinigung von Grund und Boden und Gebäude herbeizuführen.

II. Frage

1. Auf welche Weise läßt sich in diesem Fall Grund und Boden mit dem Gebäude zusammenführen. Muß der Käufer, bevor er eine Vereinigung von Grund und Boden gemäß Art. 233 § 4 Abs. 5 EGBGB i.V.m. Art. 13 Registerverfahrensbeschleunigungsgesetz herbeiführen kann, zunächst ein Gebäudegrundbuchblatt anlegen, das dann in der Folge wieder geschlossen wird?
2. Trifft es zu, daß Belastungen des Grund und Bodens sich auch ohne vorherige Anlegung des Gebäudegrundbuchblattes aber nach Abgabe der Vereinigungserklärung automatisch am Gebäude fortsetzen?

III. Rechtslage

Frage 1

1. Gebäudeeigentum

a) mit Nutzungsrecht

Gebäudeeigentum kann mit oder ohne dinglichem Nutzungsrecht bestehen. In den meisten Fällen wurde ein Gebäude auf der Grundlage eines verliehenen Nutzungsrechts gebaut mit der Folge, daß selbständiges Gebäudeeigentum entstand, für das regelmäßig auch ein Gebäudegrundbuchblatt anzulegen war. Für die Entstehung des Gebäudeeigentums war allerdings die Anlegung des Gebäudegrundbuchblattes nicht notwendig. Nach Art. 233 § 3 Abs. 1 EGBGB bleiben Nutzungsrecht und nach Art. 231 § 5 EGBGB auch das Gebäudeeigentum als grundstücksgleiche Rechte aufrechterhalten. Nach Art. 231 § 5 Abs. 2 EGBGB wird das Nutzungsrecht Bestandteil des Gebäudeeigentums. Nach Art. 233 § 4 Abs. 1 und Abs. 6 EGBGB unterliegt das Gebäudeeigentum, das aufgrund von Nutzungsrechten nach §§ 288 Abs. 4, 292 Abs. 2 ZGB entstanden ist oder für das ein Gebäudegrundbuchblatt nach anderen Rechtsvorschriften anzulegen ist, hinsichtlich der Übertragungen den Vorschriften des BGB über Grundstücke.

b) ohne Nutzungsrecht

Neben diesem Gebäudeeigentum auf der Grundlage eines dinglichen Nutzungsrechtes existiert allerdings auch Gebäudeeigentum ohne dingliches Nutzungsrecht.

aa) Es handelt sich hierbei zum einen um die **ungesicherten Eigentumsverhältnisse von Baugenossenschaften und LPG**, in denen auf ehemals volkseigenen Grundstücken mit staatlicher Billigung Gebäude errichtet wurden, ohne daß dingliche Nutzungsverhältnisse begründet wurden. Nach Art. 233 § 2 a EGBGB besteht zum einen ein **Recht zum Besitz** des Grundstücks, darüber hinaus hat Art. 233 § 2 b EGBGB die ungesicherten Eigentumsverhältnisse hinsichtlich des Gebäudeeigentums dahingehend geregelt, daß in diesen Fällen unabhängig vom Eigentum am Grundstück **Eigentum des Nutzers am Gebäude** besteht.

bb) Schließlich gab es eine Fallgruppe, in denen unzweifelhaft separates Gebäudeeigentum bestand, ein dingliches Nutzungsrecht als Grundlage hierfür nicht existierte. Es handelte sich um die Gebäude und Anlagen, welche LPG auf von ihnen im Rahmen des § 18 LPGG genutzten Grund und Boden errichtet haben (§ 27 LPGG). Hinsichtlich der ungesicherten Eigentumsverhältnisse des **nutzungsrechtslosen Gebäudeeigentums** der LPG nach § 27 LPGG ist auch die **Verkehrsfähigkeit** hergestellt worden durch die Verweisung in Art. 233 § 2 b Abs. 5 EGBGB auf die für Grundstücke geltenden Vorschriften des BGB. Hiermit wird also auch das LPG-Gebäudeeigentum dem Grundstücksrecht des BGB unterstellt, gleichzeitig wird in Abs. 2 auch die Anlegung von Gebäudegrundbüchern ermöglicht.

2. Aufhebung des Gebäudeeigentums

a) Aufhebung eines Gebäudeeigentums mit dinglichem Nutzungsrecht

aa) Aufhebungserklärung

Nach Art. 233 § 4 Abs. 5 EGBGB i.V.m. Abs. 6 finden auf die Aufhebung eines Nutzungsrechtes nach §§ 288, 291 ZGB oder in den Fällen, in denen aufgrund anderer Rechtsvorschriften Gebäudeeigentum besteht, für das ein Gebäudegrundbuchblatt anzulegen ist, die §§ 875, 876 BGB Anwendung. Das bedeutet, daß für die Aufhebung eine dem Grundbuchamt gegenüber abzugebende Erklärung des Nutzungsberechtigten notwendig ist, daß er sein Recht aufgibt (Form des § 29 GBO), und die Löschung des Rechtes im Grundbuch, sowie die Zustimmung dinglich Berechtigter (§ 876 BGB).

bb) Erstreckung dinglicher Rechte

Eine automatische Erstreckung der dinglichen Rechte am Gebäudeeigentum auf das Grundstück erfolgt nicht, sondern diese bedürfen einer Neubestellung am Grundstück. Da die Zustimmung nach § 876 BGB des dinglich Berechtigten zum Untergang des dinglichen Rechts führt, wird sie vom Gläubiger regelmäßig nur erteilt werden, wenn zuvor eine zufriedenstellende Schuldenregelung, z. B. eine Neubegründung eines Grundpfandrechts am Grundstück getroffen worden ist (vgl. Grundbuch-Info des Bundesministeriums der Justiz, Nr. 1 Nov. 1992, S. 11; Böhlinger, OV Spezial, 10/93, S. 11; Trittel, OV Spezial 3/93, S. 2, Böhlinger, OV Spezial 4/93, S. 3).

cc) Gebäudeeigentum mit dinglichem Nutzungsrecht ohne Grundbucheintragung

Für das Entstehen dinglicher Nutzungsrechte nach §§ 287 ff. oder 291 ff. ZGB war nach dem Recht der ehemaligen DDR die Eintragung des Rechts im Grundbuch nicht erforderlich. Entsprechende Eintragungen hatten vielmehr lediglich berichtenden Charakter. Um zu vermeiden, daß allein zur Aufhebung solcher nicht eingetragenen Rechte wegen der nach § 875 BGB erforderlichen Löschung des Rechts doch noch bei dem belasteten Grundstück im Grundbuch eingetragen werden muß, sieht Art. 233 § 4 Abs. 5 Satz 2 EGBGB vor, daß, wenn die Nutzungsrechte nicht im Grundbuch eingetragen sind, die notariell beurkundete Erklärung des Berechtigten, daß er das Recht aufhebe, zur Aufhebung des Rechtes ausreicht, wenn die Erklärung bei dem Grundbuchamt zu den Grundakten des betroffenen Grundstücks eingereicht wird (Grundbuchinfo, Bundesministerium der Justiz 1, Nov. 1992, S. 23). In diesen Fällen ist also zur Aufhebung des Nutzungsrechts die Anlegung des Gebäudegrundbuches nicht notwendig. Ebenfalls nicht notwendig ist, daß Grundstückseigentümer und Gebäudeeigentümer dieselben Personen sind. **Mit der Aufhebung des Nutzungsrechts erlischt das Gebäudeeigentum, das Gebäude wird Bestandteil des Grundstücks.**

b) Aufhebung eines Gebäudeeigentums ohne dingliches Nutzungsrecht

Art. 233 § 2 b Abs. 4 EGBGB in der Fassung nach dem 2. Vermögensrechtsänderungsgesetz sieht für die Fälle des Gebäudeeigentums ohne dingliches Nutzungsrecht vor, daß das eben beschriebene Aufhebungsverfahren entsprechend gilt, wenn der Nutzer das Eigentum an dem betroffenen Grundstück erwirbt. Durch das Registerverfahrensbeschleunigungsgesetz wird dieser Absatz 4 nunmehr auch auf den umgekehrten Fall ausgedehnt:

"Erwirbt der Nutzer das Eigentum an dem betroffenen Grundstück oder ein Erbbaurecht daran oder erwirbt der Eigentümer des Grundstücks oder der Inhaber eines Erbbaurechts an dem Grundstück das Gebäudeeigentum, so gilt § 4 Abs. 5 sinngemäß."

Die Verweisung in den Fällen des § 2 b auf § 4 Abs. 5 ermöglicht also, daß auch das nutzungsrechtlose Gebäudeeigentum entsprechend §§ 875, 876 BGB aufgehoben werden konnte mit der Folge, daß das Gebäudeeigentum wesentlicher Bestandteil des Grundstücks wird. Die Anlegung eines Gebäudegrundbuchblattes ist im Falle der Aufhebung nicht mehr notwendig, das Gebäudeeigentum nach § 2 b Abs. 1 bedarf grundsätzlich für die Entstehung nicht der Eintragung im Grundbuch, nur für die Verkehrsfähigkeit ist die Eintragung des Gebäudeeigentums im Grundbuch notwendig. Im Gegenteil, mit der Aufhebung des Nutzungsrechts erlischt das selbständige Gebäudeeigentum, so daß ein Antrag auf Anlegung eines Gebäudegrundbuchblattes für dieses Gebäudeeigentum gar nicht mehr vollziehbar wäre (so BMJ, Grundbuch-Info 1, Nov. 1992, S. 11). Aus der Vorschrift kann man daher schließen, daß unter Abweichung des Prinzips der Voreintragung des Rechts nach § 39 GBO die Aufhebung des Gebäudeeigentums ohne vorherige Eintragung im Gebäudegrundbuchblatt möglich ist. Mit dieser Regelung wird vermieden, daß allein zur Aufhebung solcher (noch) nicht eingetragener Gebäudeeigentumsrechte doch noch ein Gebäudegrundbuchblatt angelegt werden müßte (so ausdrücklich Böhringer, OV Spezial 4/93, S. 3; Hügel, MittBayNot 1993, 198). Hieraus folgt also, daß für die Aufhebung eines Nut-

zungsrechts grundsätzlich ein Gebäudegrundbuch nicht angelegt werden muß (vgl. Grundbuch-Info, S. 10, DAI-Skript, Oktober 1993, Neuere Entwicklung im Grundstücksrecht der neuen Bundesländer, S. 81).

c) Zwischenergebnis

aa) Im Anwendungsbereich des Art. 233 § 4 Abs. 5 EGBGB, also in den Fällen des Gebäudeeigentums aufgrund dinglichen Nutzungsrechtes, genügt für die Vereinigung das Verfahren wie oben geschildert. Es ist nicht notwendig, daß Nutzungsberechtigte und Grundstückseigentümer dieselben Personen sind. Das ergibt sich unseres Erachtens zum einen aus dem klaren Wortlaut, der anders gefaßt ist als § 2 b Abs. 4 und auch der Verweisung auf § 875 BGB, die ebenfalls keine Vereinigung zwischen dem Aufgebenden und dem Grundstückseigentümer voraussetzt.

bb) Etwas anderes galt bisher für die Fälle des Gebäudeeigentums ohne dingliches Nutzungsrecht nach Art. 233 § 2 b EGBGB. Hier war bisher notwendig, daß der Nutzer das Eigentum an dem betroffenen Grundstück erworben haben mußte, dann konnte er nach § 4 Abs. 5 vorgehen.

Bei der bisherigen Regelung wurde zwar die Ansicht geäußert, daß Art. 233 § 2 b Abs. 4 EGBGB auch analog auf die Fälle anzuwenden ist, in denen ein vorheriger Erwerb des Grundstücks nicht stattgefunden hat (Hügel, MittBayNot 1993, 196, 199). Nach dieser, allerdings sehr unsicheren, Auffassung, sollte die Möglichkeit einer Aufgabe des Nutzungsrechts durch den Berechtigten ohne vorherigen Erwerb des Grundstücks möglich sein. Diese Aufgabemöglichkeit würde sich daher auch im Rahmen eines Grundstücks- und Gebäudeeigentumserwerbs relativ flexibel einsetzen lassen. Nach dem 2. VermRÄndG war diese Auffassung aber nicht mehr durchsetzbar.

cc) Die vor dem 2. Vermögensrechtsänderungsgesetzes praktizierte Vertragsgestaltung, daß etwa der LPG-Rechtsnachfolger das Gebäude und der Grundstückseigentümer das Grundstück an einen einzigen Erwerber in einem dreiseitigen Vertrag ohne Anlegung eines Gebäudegrundbuches veräußerte, war nicht mehr möglich, da das Eigentum am Gebäude nicht auf den Käufer übertragen wurde (vgl. Hügel, MittBayNot 1993, 198).

3. Übertragung des Gebäudeeigentums

a) Verkehrsfähigkeit

Die Verweisung in Art. 233 § 2 b Abs. 5 i.V.m. § 4 Abs. 1 EGBGB führt dazu, daß die Übertragung Einigung und Grundbucheintragung voraussetzt. Das ist aber nur möglich, wenn vorher ein Gebäudegrundbuch angelegt werde. Die Übertragung des Gebäudeeigentums ohne dingliches Nutzungsrecht setzt die Anlegung eines Gebäudegrundbuchblattes voraus, da nur hierdurch die Verkehrsfähigkeit eröffnet wird (vgl. etwa Grundbuch-Info, Nov. 92, S. 7, Böhringer, OV Spezial 4/93, S. 3; Hügel, MittBayNot 1993, 198).

b) Art. 233 § 2b Abs. 4 EGBGB a. F.

Nach der bisherigen Regelung konnte bei geplantem Verkauf von Gebäudeeigentum und Grundstück wegen der einseitigen Formulierung des § 2 b Abs. 4 nur folgender Weg eingeschlagen werden: Zunächst mußte der Rechtsnachfolger der LPG bzw. Arbeiter-Wohnungsgenossenschaft (§ 2 b Abs. 1) das Grundstück, auf dem das Gebäude steht, als Nutzer kaufen. Danach konnte er gegenüber dem Grundbuchamt sein Nut-

zungsrecht ohne Eintragung des Gebäudeeigentums aufgeben. Damit fiel das selbständige Gebäudeeigentum weg, erst dann konnte der LPG-Rechtsnachfolger das gesamte Grundstück mit dem Gebäude als wesentlichem Bestandteil an den Erwerber veräußern (zu diesem Verfahren vgl. Böhringer, OV Spezial, 4/93, S. 3; Grundbuch-Info 1, Nov. 92, S. 10; Hügel, Mitt-BayNot 1993, 198 auch unter Hinweis auf die Rechtsunsicherheit und Gefahren dieser Vertragsgestaltung).

c) Art. 233 § 2 b Abs. 4 EGBGB n. F.

aa) Wie dargelegt, wurde durch das Registerverfahrensbeschleunigungsgesetz, § 2 b Abs. 4 weiter gefaßt. Die Vorschrift sieht nunmehr vor, daß auch für den umgekehrten Fall, daß der Eigentümer des Grundstücks das Gebäudeeigentum erwirbt, auch er die Aufgabeerklärung nach § 4 Abs. 5 abgeben kann.

Die Begründung zum Regierungsentwurf führt hierzu aus (BT-Drs. 12/5553, S. 132):

"Abs. 4 regelt den Fall der Vereinigung von Gebäudeeigentum und Grundeigentum oder eines Erbbaurechts daran. Sie verweist auf Art. 233 § 4 Abs. 5 EGBGB wonach dann das Gebäudeeigentum aufgegeben werden kann. In Folge eines Redaktionsversehens ist dies nur für den Fall des Erwerbs des Grundeigentums oder eines Erbbaurechts daran durch den Gebäudeeigentümer vorgesehen, nicht auch für den umgekehrten Fall. Diese Fälle können nicht anders behandelt werden, was klargestellt werden soll."

Die Neuregelung hat sich allerdings nicht dazu geäußert, ob für diesen umgekehrten Fall des Erwerbs des Gebäudeeigentums durch den Grundstückseigentümer eine Ausnahme vom oben genannten Grundsatz der Verkehrsfähigkeit gemacht werden kann. Grundsätzlich gilt auch hier, daß das Gebäudeeigentum nur durch vorherige Anlegung eines Gebäudegrundbuchblattes verkehrsfähig und damit auch übertragbar wird. Es wäre daher für das vorliegend genannte Verfahren der Aufhebungserklärung notwendig, daß zunächst zur Übertragung des Gebäudeeigentums auf den Grundstückseigentümer ein Gebäudegrundbuchblatt angelegt wird, daß dann die Übertragung durchgeführt wird und erst anschließend der Grundstückseigentümer die Aufhebungserklärung nach § 4 Abs. 5 abgeben kann. Weder in der Gesetzesbegründung noch im Wortlaut des Gesetzes läßt sich entnehmen, daß auf dieses Erfordernis der Verkehrsfähigkeit verzichtet werden sollte. Es sprechen zwar einige praktische Erwägungen dafür, daß in einem solchen Fall es ein unnötiger Formalismus wäre, die Anlegung eines Gebäudegrundbuchblattes zu verlangen, nur um anschließend die Aufgabeerklärung abgeben zu können, bei der dann das Gebäudegrundbuchblatt wieder geschlossen werden müßte.

bb) Die gleichen Erwägungen dürften unseres Erachtens auch für den Fall gelten, daß Gebäudeeigentum und Grundstück an einen Dritten veräußert werden sollen. Auch diesbezüglich ist für die Übertragung des Gebäudeeigentums wohl die Verkehrsfähigkeit und damit ein Gebäudegrundbuchblatt notwendig. Der vor dem 2. VermRÄndG praktizierte Weg, daß der Gebäudeeigentümer und der Grundstückseigentümer das Grundstück an den Erwerber in einem dreiseitigen Vertrag ohne Anlegung eines Gebäudegrundbuches veräußerten, dürfte auch nach der Neuregelung im 2. Registerverfahrensbeschleunigungsgesetz

jedenfalls nach dem Wortlaut ("erwirbt") nicht zulässig sein. Man wird wohl davon ausgehen müssen, daß der etwas umständliche Weg über den Zwischenerwerb des Gebäudeeigentümers mit anschließender Aufgabe auch weiterhin notwendig sein wird, wenn kein Gebäudegrundbuch angelegt werden soll. Der Nachteil dieser Vertragsgestaltung ist, daß zweimal Grunderwerbsteuer und Beurkundungsgebühren anfallen. Außerdem besteht keine Rechtssicherheit, ob derjenige, der die Aufgabeerklärung beurkundet hat, auch tatsächlich der materiell Berechtigte war (so zu Recht: Hügel, MittBayNot 1993, 198). Hiergegen könnte das vorherige Einholen eines Zuordnungsbescheides des Präsidenten des OFD mehr Sicherheit bieten.

e) Analoge Anwendung des Art. 233 § 2 b Abs. 4 EGBGB

Die einzige Möglichkeit, diesen umständlichen Weg zu vermeiden, wäre, wie bereits in der Literatur diskutiert, wenn man die Möglichkeit einer Aufgabe des Nutzungsrechtes durch den Berechtigten ohne den vorherigen Erwerb des Grundstücks bejaht (so Hügel, MittBayNot 1993, 199; Böhringer, OV Spezial 4/93 S. 4). Für diese Analogie sprechen einige sachliche und praktische Gründe. Man könnte auch argumentieren, daß der Gesetzgeber gerade den umständlichen Weg der Anlegung des Gebäudegrundbuches vermeiden wollte und eine schnelle Lösung suchte. Letztendlich bleibt allerdings der entgegenstehende Wortlaut als Gegenargument bestehen.

4. Zuschreibung

Eine weitere Möglichkeit, die allerdings bisher noch nicht vollständig geklärt ist, ist der Weg der Bestandteilszuschreibung des Grundstücks zum Gebäude gemäß § 890 Abs. 2 BGB. Eine solche Zuschreibungsmöglichkeit wird von der überwiegenden Literatur grundsätzlich bejaht (Böhringer, OV Spezial 4/93, S. 4; Hügel, MittBayNot 1993, 197; DAI-Skript, Neuere Entwicklung im Grundstücksrecht der neuen Bundesländer 1993, S. 84 f.). Eine solche Zuschreibung hat insbesondere den Vorteil, daß sich die Grundpfandrechte am Gebäudeeigentum nach § 1131 BGB auf den Grund und Boden erstrecken. Nicht zulässig ist dagegen die Zuschreibung des Gebäudeeigentums zu dem betroffenen Grundstück (Böhringer, a.a.O.). Aber die Zuschreibung bringt im vorliegenden Fall auch keine bessere Lösung, da sie ebenfalls ein angelegtes Gebäudegrundbuch voraussetzt.

Frage 2

Wie bereits ausgeführt, führt die Aufgabeerklärung nach Art. 233 § 2 b bzw. § 4 Abs. 5 EGBGB dazu, daß mit der Aufhebung des Nutzungsrechtes das Gebäudeeigentum erlischt und das Gebäude wesentlicher Bestandteil des Grundstücks wird. Die Regierungsbegründung zum 2. VermRÄndG (BT-Drs 12/2480, S. 79 f.), führt auch hierzu aus:

"Abs. 4 sieht vor, daß das Gebäudeeigentum erlischt, wenn der Eigentümer des Gebäudes Grundeigentum oder ein Erbbaurecht an dem Grundstück erwirbt. Die Pfandrechte setzen sich an dem Grundstück oder Erbbaurecht mit gleichem Rang und Inhalt fort. Damit soll verhindert werden, daß dieses Provisorium nicht länger bestehen bleibt als notwendig."

Dieses Ergebnis der Ausdehnung der Grundpfandrechte und dinglichen Rechte auf das Gebäude erfolgt unseres Erachtens aus dem Begriff des wesentlichen Bestandteils. § 93 BGB be-

stimmt, daß wesentliche Bestandteile nicht Gegenstand besonderer Rechte sein können. Anders als bei § 890 Abs. 2 BGB wird bei der Aufgabe des Nutzungsrechts das Gebäudeeigentum wesentlicher Bestandteil und nicht lediglich einfacher Bestandteil. Bei der Zuschreibung eines Grundstücks nach § 890 Abs. 2 war daher die Regelung in § 1131 BGB bei Hypothekenerstreckung notwendig, da bei einfachen Bestandteilen nicht zwingend eine Ausdehnung des Rechtes stattfindet. Etwas anderes gilt aber für den Fall, daß ein Gegenstand wesentlicher Bestandteil wird (wird etwa eine bewegliche Sache mit einem Grundstück verbunden, so daß sie wesentlicher Bestandteil des Grundstücks wird, so erlischt der Eigentumsvorbehalt, MünchKomm/Holch, § 93 Rz. 22; RGZ 63, 416, 421; 152, 91, 100).

Rechtsprechung

BGB §§ 125, 139, 313

Verkauf des Erbbaurechts an einen zu benennenden Käufer

1. **Verpflichtet sich der Erbbauberechtigte in notarieller Urkunde gegenüber dem Vertragspartner, an von ihm zu benennende Käufer das Erbbaurecht zu veräußern, so wird eine im rechtlichen Zusammenhang mit dieser Vereinbarung privatschriftlich getroffene Nebenabrede entsprechend § 313 Satz 2 BGB wirksam, wenn die benannten Käufer das ihnen formgerecht unterbreitete Verkaufsangebot frist- und formgerecht annehmen.**
2. **Der Formmangel einer Nebenabrede, daß auf den für den Kauf des Erbbaurechts zu zahlenden Preis eine schon geleistete Zahlung anzurechnen ist, muß dann - entgegen der Vermutung des § 139 BGB - nicht zu Unwirksamkeit des beurkundeten Kaufvertrages führen, wenn der Käufer ohne weiteres die Vorauszahlung zu belegen vermag.**

BGH, Urt. v. 10.12.1993 - V ZR 108/92

Kz.: L I 1 § 313 BGB

Problem

V. hat in einer notariell beurkundeten Erklärung K. das Angebot unterbreitet, sein Erbbaurecht dem K. oder einem von diesem zu benennenden Dritten zu verkaufen. Der Käufer sollte den Kaufpreis bestimmen und brauchte an den Verkäufer "nur 200.000,- DM als Erstattung für seine bisherigen Aufwendungen abzuführen". Fraglich war im vorliegenden Fall die Wirksamkeit einer zum gleichen Zeitpunkt getroffenen privatschriftlichen Vereinbarung, in der sich der Käufer verpflichtete, dem Verkäufer ein zinsloses Darlehen zu gewähren, dessen Rückzahlungsanspruch mit dem Kaufpreis für das Erbbaurecht verrechnet werden sollte. Später nahmen vom Käufer benannte Dritte das Verkaufsangebot jeweils hinsichtlich eines Bruchteils des Erbbaurechts an. Nur einer der Kaufverträge wurde allerdings im Grundbuch vollzogen.

Lösung

Der BGH ist der Auffassung, daß der Darlehensvertrag der notariellen Beurkundung bedurft hätte, da er nach dem Parteiwillen als Nebenabrede eine rechtliche Einheit im Sinne des § 139

BGB mit den beurkundeten Erklärungen im Verkaufsangebot darstelle. Der Formmangel des Darlehensvertrages ist jedoch entsprechend § 313 Satz 2 BGB durch Erfüllung geheilt worden. Der BGH folgt damit seiner Entscheidung vom 18.12.1981 (DNotZ 1982, 433 mit Anm. Wolfsteiner) mit dem Ergebnis, daß bei einem Vorvertrag die Heilung nicht erst mit dem Eigentumsübergang, sondern bereits mit formgerechten Abschluß des Hauptvertrages bzw. hier der formgerechten Annahme des Verkaufsangebotes eintritt.

ZPO §§ 253, 894; BGB § 145

Klage auf Erfüllung eines Vorvertrages

1. **Der Klageantrag auf Abschluß des nach einem Vorvertrag geschuldeten Hauptvertrages muß grundsätzlich den gesamten Vertragsinhalt umfassen.**
2. **Bei einem auf die Beschaffung eines Grundstücks von einem Dritten gerichteten Auftrag, bei dem der Beauftragte im eigenen Namen, aber für Rechnung des Auftraggebers handeln soll (Treuhand), löst die Verpflichtung zur Weiterübergabe des Grundstücks keine Beurkundungspflicht nach § 313 Satz 1 BGB aus, denn die Übergabepflicht des Beauftragten ergibt sich nicht aus der Vereinbarung, sondern aus § 667 BGB. (Leitsatz d. Red.)**

BGH, Urt. v. 18.11.1993 - IX ZR 256/92

Kz.: L I 1 § 145 BGB

BGB §§ 842, 843, 1416, 1450

Erwerbsgeschäft bei Gütergemeinschaft

Gehört ein von Eheleuten betriebenes Erwerbsgeschäft zum Gesamtgut der von ihnen errichteten Gütergemeinschaft, so kann nicht davon ausgegangen werden, daß sie bezüglich dieses Erwerbsgeschäfts daneben stillschweigend eine (Innen-)Gesellschaft des Bürgerlichen Rechts errichtet haben.

BGH, Urt. v. 07.12.1993 - VI ZR 152/92

Kz.: L I 1 § 1416 BGB

Problem

Die Eheleute, die im Güterstand der Gütergemeinschaft lebten, betrieben ein landwirtschaftliches Unternehmen. Im vorliegenden Fall war fraglich, ob bezüglich der geschäftlichen Zusammenarbeit der Ehegatten - auch wenn kein förmlicher Gesellschaftsvertrag abgeschlossen worden war - ein gesellschaftsrechtliches Verhältnis in der Form der BGB-Gesellschaft vorlag. Der BGH hatte dies in Einzelfällen bisher bejaht (BGHZ 31, 197; 47, 157).

Lösung

Der BGH weist darauf hin, daß für den Fall, daß das Unternehmen zum Gesamtgut der Gütergemeinschaft gehört, bereits aus Rechtsgründen Bedenken bestehen können, ob bei dieser Sachlage neben der auf der Gütergemeinschaft beruhenden gesamthänderischen Berechtigung beider Eheleute am Erwerbsgeschäft hinsichtlich desselben Unternehmens eine BGB-Gesellschaft bestehen kann (vgl. für den Fall einer OHG bei Gütergemeinschaft BGHZ 65, 79). Der BGH läßt die Rechts-

frage offen, da die in Frage kommende "Ehegattinnenengesellschaft" jedenfalls nach den tatbestandlichen Voraussetzungen nicht gegeben war, da bei einer Gütergemeinschaft aus konkludentem Verhalten jedenfalls nicht auf eine rechtswirksame gesellschaftsrechtliche Verbindung geschlossen werden kann. Der BGH weist zu Recht darauf hin, daß die Rechtsfigur der stillschweigend abgeschlossenen Innengesellschaft von Eheleuten nur dann einschlägig sein kann, wenn es darum geht, güterrechtliche Unzulänglichkeiten beim Ausgleich der Erträge aus gemeinsamer Tätigkeit der Eheleute zu steuern. Das war vorliegend wegen der bestehenden Gütergemeinschaft nicht notwendig.

GmbHG § 2

Zahnbehandlung durch eine GmbH

§ 1 des Gesetzes über die Ausübung der Zahnheilkunde steht dem Angebot einer GmbH, ambulante Zahnbehandlung als eigene vertragliche Leistungen zu erbringen, nicht grundsätzlich entgegen.

BGH, Urt. v. 25.11.1993 - I ZR 281/91
Kz.: L V 2 - § 2 GmbHG

Problem

Fraglich war die Zulässigkeit des Unternehmensgegenstandes der GmbH, der auch die Ausübung der Zahnheilkunde durch approbierte Zahnärzte umfaßte. § 1 des Zahnheilkundengesetzes sieht vor, daß die Ausübung der Zahnheilkunde approbierten Zahnärzten vorbehalten ist. Es war fraglich, ob dies auch durch eine GmbH erfolgen kann.

Lösung

Der BGH ist unter Heranziehung des Art. 12 GG der Auffassung, daß weder § 1 ZHG noch sonstige allgemeine Erwägungen berufsrechtlicher Art gegen die Tätigkeit der GmbH sprechen, so daß die Zahnheilkunde durch Zahnärzte auch in der Rechtsform einer GmbH zulässig ist.

UmwG § 58; KVerMG § 5

Umwandlung eines Unternehmens einer Gebietskörperschaft in eine GmbH in den neuen Bundesländern

Der Umwandlung kommunaler Eigenbetriebe in eine GmbH nach § 58 UmwG stehen die Vorschriften des Thüringer Landesrechts, insbesondere des kommunalen Verfassungsgesetzes nicht entgegen (Leitsatz der Red.).

Thüringer OLG, Beschl. v. 20.12.1993 - 6 W 127/93
Kz.: L V 5 - § 58 UmwG

Problem

In den neuen Bundesländern wurde im großen Umfang die Umwandlung kommunaler Eigenbetriebe nach § 58 UmwG in GmbH vorgenommen. Hierbei war fraglich, wie die Vorschrift des § 58 Abs. 1 UmwG auszulegen ist, der bestimmt, daß das maßgebende Bundes- oder Landesrecht die "Umwandlung vorsieht oder zuläßt".

Lösung

Die wohl überwiegende Meinung in der Literatur ist seit langem der Auffassung, daß es nicht erforderlich ist, daß die Umwandlung gemeindlicher Unternehmen ausdrücklich landesrechtlich vorgesehen ist, es genügt vielmehr, wenn es der Gebietskörperschaft nicht verboten ist (vgl. hierzu Keller, Rechtspfleger 1991, 94, 536; Messerschmidt, VGZ 1993, 373). Das Thüringer OLG bestätigt nunmehr diese Auslegung, nach der es genügt, daß die beabsichtigte Umwandlung bereits dann möglich ist, wenn nicht eine bundes- oder landesrechtliche Regelung ihr entgegensteht. Es weist darauf hin, daß sich auch nach dem Landesrecht Thüringens keine Regelungen finden lassen, die einer derartigen Umwandlung entgegenstehen. Die § 5 Abs. 2 KVerMG und der §§ 57 ff. ThürVKE würden die Zulässigkeit einer derartigen Umwandlung bestätigen.

Aktuelles

HGB §§ 26, 160; Umwandlungsgesetz §§ 45, 46 Nachhaftungsbegrenzungsgesetz

Gesetzentwurf der Bundesregierung zum Entwurf eines Gesetzes zur zeitlichen Begrenzung der Nachhaftung von Gesellschaftern

BT-Drs. 12/1868
Kz.: L V 1 - § 160 HGB

Der Gesetzentwurf sieht eine Begrenzung der Nachhaftung eines ausgeschiedenen Gesellschafters aus einer Personengesellschaft vor, in dem die Haftung für alle Altansprüche gegen die Gesellschaft, die nach Ablauf von 5 Jahren von dem Ausscheiden fällig werden, ausgeschlossen wird.

Regierungsentwurf zum Umwandlungsbereinigungsgesetz

Kz.: L V 5 - Allg.

Der seit langem diskutierte Entwurf eines Gesetzes zur Bereinigung des Umwandlungsrechts (vgl. ZGR 1992, 391 ff.; Ganzke, DB 1991, 791 ff.; derselbe WM 1993, 1117 ff.) wurde nunmehr als offizieller Regierungsentwurf in das Gesetzgebungsverfahren eingebracht (vgl. hierzu Neije, ZIP 1994, 165).

Ziel des Gesetzgebungsvorhabens ist eine grundlegende Überarbeitung der Vorschriften des Umwandlungs- und Verschmelzungsrechtes, die systematisch in einem einheitlichen Gesetz zusammengefaßt werden sollen. Wichtigste Neuregelungen sind die Vorschriften über die Spaltung von Rechtsträgern, durch die die bisher lediglich in Teilbereichen zulässige Spaltung im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf die meisten Rechtsträger ausgedehnt werden soll. Ergänzt wird der Entwurf durch eine Reihe von Neuregelungen auch im Bereich des Umwandlungs- und Verschmelzungsrechtes.

Schuldrechtsänderungsgesetz

Regierungsentwurf eines Gesetzes zur Änderung schuldrechtlicher Bestimmungen im Beitrittsgebiet (BR-Drs. 26/94 vom 14.01.1994).

Der Entwurf beinhaltet vier selbständige Gesetze. Den wesentlichen Teil bildet das Schuldrechtsanpassungsgesetz, das Überleitungsbestimmungen zu folgenden in der ehemaligen DDR abgeschlossenen Bodennutzungsverträgen enthält: Nutzungsverträge über Grundstücke zur Erholung, Freizeitgestaltung und kleingärtnerische Bewirtschaftung; Überlassungsverträge zu Wohn- und gewerblichen Zwecken, die nicht in die Sachenrechtsbereinigung einbezogen werden können; Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse, die von einem anderen als dem Grundstückseigentümer bis zum Ablauf des 02.10.1990 mit Billigung staatlicher Stellen mit einem Wohn- oder gewerblichen Zwecken dienenden Bauwerk bebaut worden sind.

Daneben werden in drei weiteren Gesetzen Regelungen zu den Nutzungsrechten getroffen, die förmlich zu anderen persönlichen Zwecken als Wohnzwecken verliehen wurden, dem Eigentum an Anpflanzungen, die landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft vorgenommen haben, und den Rechtsverhältnissen an Meliorationsanlagen, die landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft und volkseigene Güter errichtet haben.

Auf die in der ehemaligen DDR abgeschlossenen Bodennutzungsverträge sollen vom Inkrafttreten des Gesetzes an die Vorschriften des BGB über die Miete und Pacht anzuwenden sein. Zugunsten der Nutzer sieht der Entwurf einen mittelfristigen Bestandsschutz vor, der nur in Ausnahmefällen durchbrochen werden kann. Der Grundstückseigentümer soll einen Vertrag in der Übergangszeit kündigen können, wenn er ein gesetzlich anerkanntes, überwiegendes Interesse an der Vertragsbeendigung hat.

Regelungsvorschläge für "kleine Aktiengesellschaften" und zur Deregulierung des Aktienrechts

Quelle: Info des BMJ

Im einzelnen soll die Einpersonengründung zugelassen werden, wird die Satzungsautonomie hinsichtlich der Gewinnverwendung und der Frage der Einzelverbriefung der Aktien gestärkt, wird die Einberufung bei kleinen Gesellschaften durch eingeschriebenen Brief zugelassen, werden die Formvorschriften an die Protokollierung von Hauptversammlungsbeschlüssen gelockert, wird auf sämtliche Einberufungsformalitäten im Falle der Vollversammlung verzichtet und wird die kleine Aktiengesellschaft mit weniger als 500 Arbeitnehmer auch hinsichtlich der Unternehmensmitbestimmung der GmbH endlich völlig gleichgestellt.

Außerdem enthält der Entwurf noch verschiedene Klarstellungen zur Kapitalerhöhung und zum Bezugsrechtsausschluß bei Kapitalerhöhungen, die den Gesellschaften mehr Rechtssicherheit geben sollen, sowie die Aufhebung des VW-Gesetzes, das Jahrzehnte nach der Privatisierung obsolet geworden ist.

Literaturhinweise

Vollstreckbare Urkunde und prozessualer Anspruch. Von Dr. Joachim Münch. Prozeßrechtliche Abhandlungen, Heft 72. 1989. 429 Seiten. 198 DM (Carl-Heymanns-Verlag KG, Köln).

Die Literatur zu den Rechtsfragen zur Zwangsvollstreckung aus notariellen Urkunden ist spärlich (vgl. Wolfsteiner, Die vollstreckbare Urkunde, 1978). Die Praxis wird sich daher auch über eher wissenschaftlich geprägte Abhandlungen zu Fragen der Zwangsvollstreckungsunterwerfung und des zugrundeliegenden prozessualen Anspruches freuen. Daß man in vielen Einzelpunkten anderer Auffassung sein kann, liegt in der Natur der Sache. Die Arbeit stellt aber eine hervorragende Fundgrube für eine Vielzahl von Einzelfragen dar, die in der Praxis immer wieder eine Rolle spielen: Vollstreckbare Urkunde und Vollstreckungsgegenklage, Prüfungspflichten bei Urkundenaufnahme, Prüfungspflichten bei Klauselerteilung, Prüfungspflichten in der Zwangsvollstreckung etc. Sie ist daher auch für jeden Praktiker von großem Nutzen.

Dr. Peter Limmer, Notar a. D.

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

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

Verlag:

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

Druck:

Bernhard GmbH, Postfach 1265, 42929 Wermelskirchen, Tel: 02196/6011, Fax: 02196/81515