

DNotI-Report

Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts

4/1995 · Februar 1995

Inhaltsübersicht

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

BGB §§ 164, 185; ZPO §§ 794, 800 - Verkaufsvollmacht und Abgabe einer Unterwerfungserklärung gem. § 800 ZPO

EGBGB Art. 11; BGB § 313 - Auslandsbeurkundung

Rechtsprechung

BGB §§ 513, 741 - Vorkaufsrecht für mehrere Personen

BGB §§ 2048, 2150 - Vorausvermächtnis und Teilungsanordnung

AktG §§ 182 ff.; GmbHG §§ 55 ff. - Voreinzahlung bei Kapitalerhöhung

BGB § 181; Art. 2:240; 2:256; 3:68 BW (Burgerlijk Wetboek) - Insichgeschäft, Niederländische B. V.

Hinweise für die Praxis

GBO §§ 29, 31; BNotO § 24 Abs. 3 - Antragsrücknahme per Telefax

Aktuelles

Grundbuchliche Hinweise zur Umstrukturierung der Treuhandanstalt

Literatur

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

BGB §§ 164, 185; ZPO §§ 794, 800

Verkaufsvollmacht und Abgabe einer Unterwerfungserklärung gemäß § 800 ZPO

I. Sachverhalt

Der Verkäufer bevollmächtigte seine Ehefrau, ihn beim Verkauf und der Auflassung des Wohnungseigentums zu vertreten sowie alle Erklärungen abzugeben, die zur Ausführung des Kaufvertrages und zur Übertragung des Eigentums erforderlich sind, insbesondere auch Eintragung und Löschungen im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen. Die Vollmacht durfte ganz oder teilweise auf Dritte übertragen werden. Aufgrund dieser Vollmacht veräußerte die Ehefrau im Namen des Ehemannes (Verkäufer) die Eigentumswohnung. In dem Kaufvertrag wurde der Käufer bevollmächtigt, Finanzierungsgrundpfandrechte im Grundbuch eintragen zu lassen. Nach dem Beschluß des OLG Düsseldorf (Rpfleger 1988, 357) berechtigt diese Vollmacht nicht zur Abgabe der dinglichen Unterwerfungserklärung. Grundpfandrechte sind mit im Grundbuch eingetragen worden, und mittlerweile sind auch die Käufer Eigentümer des Grundstücks geworden.

II. Frage

Sind die Grundpfandrechte einschließlich der dinglichen Zwangsvollstreckungsunterwerfung wirksam entstanden?

III. Rechtslage

1. Bei der Veräußerung von Grundstücken und deren Belastung, insbesondere zur Finanzierung des Kaufpreises, können Vollmachten eingesetzt werden. Entweder kann - wie hier - der Verkäufer einen Dritten bevollmächtigen, den Verkauf in sei-

nem Namen abzuschließen, oder der Kaufvertrag enthält für den Käufer die Vollmacht, vor der Eigentumsumschreibung zur Kaufpreisfinanzierung das Grundstück mit Finanzierungsgrundpfandrechten zu belasten. Insbesondere die **Finanzierungsvollmacht** findet sich zum Teil in Kaufverträgen (vgl. allgemein zur Finanzierung durch Mitwirkung des Verkäufers Wolfsteiner, in: Kersten/Bühling, Formularbuch und Praxis der Freiwilligen Gerichtsbarkeit, 20. Aufl., S. 3751; Reithmann/Röll/Gebele, Handbuch der Vertragsgestaltung, S. 218 f.; Ertl, Die Grundschuldbestellung zur Kaufpreisfinanzierung, MittBayNot 1989, 53 ff.). Bei der Erteilung einer Vollmacht für den Grundbuchverkehr kann, wie die Rechtsprechung zeigt, der **Umfang der Vollmacht problematisch** werden. Die Urteile der Gerichte zeigen, **daß teilweise strenge Anforderungen an den Inhalt der Vollmacht gestellt werden**.

2. Es entspricht zunächst der herrschenden Meinung, daß der Umfang und die Tragweite der auf eine Grundbucheintragung gerichteten Vollmacht, sofern der Wortlaut nicht eindeutig ist, durch Auslegung zu ermitteln sind. Dabei gelten die gleichen Grundsätze wie bei der Auslegung von Grundbucheintragungen. Hiernach ist auf Wortlaut und Sinn der Erklärung abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung der Erklärung ergibt - das Grundbuchamt hat dabei den Umfang der Bevollmächtigung selbstständig zu prüfen (vgl. BayObLG MittBayNot 1986, 243; OLG Köln Rpfleger 1984, 182, 183; OLG Düsseldorf Rpfleger 1988, 357; BayObLG MittBayNot 1987, 140). Bei der Auslegung einer notariellen Vollmacht ist grundsätzlich auf die sich aus dem Wortlaut der Urkunde ergebenden Verständnismöglichkeiten des Geschäftsgegners abzustellen (BGH DNotZ 1992, 94; MittBayNot 1993, 14).

3. Im vorliegenden Fall hatte der Käufer vor Eigentumsumschreibung ein Finanzierungsgrundpfandrecht zur Absicherung des Kaufvertrages bestellt und mußte, da er zum Zeitpunkt der Eintragung des Finanzierungsgrundpfandrechts noch nicht Eigentümer des Grundstücks war, den Verkäufer vertreten. Da dieser wiederum selbst durch seine Ehefrau vertreten wurde, handelte der Käufer in **Untervollmacht**. Es muß daher zunächst geklärt werden, ob die Vollmacht den Bevollmächtigten (die Ehefrau) berechtigt, Untervollmacht an den Käufer zu geben. **Die Übertragung der Vollmacht auf einen anderen oder die Erteilung der Untervollmacht ist nur zulässig, wenn dies dem Bevollmächtigten gestattet ist.** Ob eine Vollmacht zur Erteilung einer Untervollmacht berechtigt, ist durch Auslegung zu ermitteln. Entscheidend ist hierfür, ob der Vertretene erkennbar ein Interesse an der persönlichen Wahrnehmung der Vertretungsmacht durch den Bevollmächtigten hat oder ob das Interesse des Vertretenen gerade für diese Ermächtigung spricht (vgl. BGH BB 1959, 319; OLG München WM 1984, 834; Palandt/Heinrichs, 53. Aufl., § 167 Rz. 12; LG Köln MittRhNotK 1985, 39).

Im vorliegenden Fall wurde ausdrücklich die Möglichkeit der Übertragung der Vollmacht auf Dritte in der Vollmachtsurkunde geregelt.

4. **Bei einer Untervollmacht ist weiter zu beachten, daß die Untervollmacht nicht weiter gehen kann als die Hauptvollmacht. Im Hinblick auf § 181 BGB bedeutet dies, daß ein Vertreter bei einer Bevollmächtigung seinerseits nur dann von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit kann, wenn er selbst davon befreit ist, weil sonst die Schutzbestimmung des § 181 BGB durch die Bestellung eines gemeinsamen Unterbevollmächtigten umgangen würde.** Der von § 181 BGB nicht befreite Hauptbevollmächtigte kann daher auch den Unterbevollmächtigten insoweit nicht freistellen (h. M. Palandt/Heinrichs, a.a.O.; Staudinger/Dilcher, § 167 Rz. 67; BayObLG MittBayNot 1993, 150, 152; Hörber/Demharter, GBO, 20. Aufl., § 19 Anm. 17 b aa; OLG Frankfurt OLGZ 1974, 347).

Diese Frage stellt sich allerdings im vorliegenden Fall nicht.

5. Fraglich ist im vorliegenden Fall allerdings, ob die Hauptvollmacht - und damit auch die Untervollmacht - ermächtigte, das Grundstück mit Finanzierungsgrundpfandrechten zu belasten. **In der Hauptvollmacht wurde die Ehefrau nur zum Verkauf und der Auflassung des Wohnungseigentumsrechts bevollmächtigt, sowie alle Erklärungen abzugeben, die zur Ausführung des Kaufvertrages und zur Übertragung des Eigentums erforderlich sind.**

Das **LG Köln** (MittRhNotK 1977, 78) war der Auffassung, daß eine Vollmacht, Grundbesitz "zu veräußern, den Kaufpreis in Empfang zu nehmen, die Auflassung zu erklären und entgegenzunehmen sowie die erforderlichen Eintragungen und Löschungen im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen", sich **nach allgemeiner Lebenserfahrung auch auf eine zur Finanzierung des Kaufpreises erforderliche Belastung des Kaufobjektes erstrecke.** Zwar ergebe sich diese Auslegung nicht schon aus dem Wortlaut der Vollmachtsurkunde, da diese nur Veräußerung, Kaufpreisempfangnahme, Auflassung sowie Eintragungs- und Löschungsbewilligungen beinhalte, die

Vollmacht sei jedoch ergänzend auch aus ihrem Sinn und Zweck heraus zu interpretieren. Es könne daher nicht außer Betracht bleiben, daß heute nach allgemeiner Lebenserfahrung Immobiliengeschäfte nicht mehr ausschließlich auf Barzahlungsbasis abgewickelt würden, sondern normalerweise zumindest ein Teil des Kaufpreises finanziert werde. In Anbetracht dieser Umstände müsse im Normalfall bei einer uneingeschränkten Vollmacht zur Veräußerung von Grundeigentum daher davon ausgegangen werden, daß sich diese auch auf eine zur Finanzierung des Kaufpreises erforderliche Belastung des Kaufobjektes erstrecken solle.

Anderer Ansicht war allerdings das OLG Thüringen (DNotI-Report 1/1995, 6), das entschied, daß die Vollmacht, ein Grundstück "zu verkaufen und aufzulassen", grundsätzlich nicht dazu befugt, den Käufer zur Belastung des Grundstücks zu ermächtigen. Es war der Auffassung, daß der Vollmacht auch nicht unter Zuhilfenahme einer eindeutigen Verkehrssitte der Inhalt einer Belastungsvollmacht beigelegt werden könne.

Das BayObLG hatte eine Vollmacht, die dazu berechtigte, das verkaufte Grundstück schon vor der Umschreibung des Eigentums mit "Grundpfandrechten bis zur Höhe des Kaufpreises" zu belasten, als Vollmacht zur Bestellung einer in üblicher Höhe verzinslichen Grundschuld angesehen (MittBayNot 1987, 140). Die Vorinstanz war noch der Auffassung, daß diese Vollmacht nicht zur Belastung einer verzinslichen Grundschuld berechtige, der zusätzliche Zinssatz hätte in der Vollmacht genannt werden müssen. Das BayObLG ist der Auffassung, daß bei Grundstücksgeschäften der vorliegenden Art die Bestellung zur zinslosen Grundschuld äußerst selten sei, so daß man davon ausgehen müsse, daß die Beteiligten eine verzinsliche Belastung bestellen wollten. Eine ausdrückliche Erwähnung der Zinsen oder des Höchstzinssatzes bedurfte es daher nicht. Es ist allerdings darauf zu achten, daß in einer anderen Entscheidung das BayObLG der Auffassung war, daß, wenn die Auslegung zu keinem klaren Ergebnis führt und wenn der behauptete Umfang der Vollmacht nicht nachgewiesen ist, von dem geringeren auszugehen sei (MittRhNotK 1989, 13; MittBayNot 1987, 140).

Man wird wohl bei Heranziehung aller Umstände davon ausgehen können, daß eine Veräußerungsvollmacht auch ermächtigt, dem Käufer Untervollmacht zur Bestellung eines Finanzierungsgrundpfandrechts zu erteilen (a. A. OLG Thüringen, a.a.O.). Letztendlich sind solche Auslegungsfragen allerdings nie mit letzter Sicherheit zu klären, da die Wertungen des Auslegenden und individuelle Umstände eine Rolle spielen können.

6. Sofern man also vorliegend davon ausgeht, daß die Vollmacht zur Belastung des Grundstücks mit Grundpfandrechten berechtigt, stellt sich die weitere Frage, **ob sie auch zur Abgabe der dinglichen Unterwerfungserklärung nach § 800 ZPO ermächtigt.**

Das BayObLG hatte in einer nur im Leitsatz veröffentlichten Entscheidung entschieden, daß die Vollmacht zur Belastung eines Grundstücks nicht von Rechts wegen die Erklärung umfasse, daß die Zwangsvollstreckung aus der Urkunde gegen den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks zulässig sein soll (Rpfleger 1987, 153). Auch das **OLG Düsseldorf** war der Auf-

fassung, daß die dem Bürovorsteher vom Verkäufer erteilte Vollmacht, bei der Beleihung des verkauften Grundstücks zugunsten des Käufers mitzuwirken und alle dazu erforderlichen Rechtshandlungen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen, **nicht zur Abgabe der Unterwerfungserklärung nach § 800 ZPO berechtige. Die Vollmacht beziehe sich bei unbefangener Betrachtung aus der Sicht eines verständigen Dritten nur auf den Beleihungsvorgang, nicht aber auf die Unterwerfungserklärung gemäß § 800 ZPO. Wesentlich sei, daß die Unterwerfungsklausel nicht auch zum Inhalt des Grundpfandrechts gehöre, sondern ein selbständiges prozessuales Nebenrecht darstelle.** Die Unterwerfungserklärung sei eine ausschließlich auf das Zustandekommen des Vollstreckungstitels gerichtete einseitige prozessuale Willenserklärung, die lediglich prozeßrechtlichen Grundsätzen unterstehe.

Albrecht (in: Reithmann/Röll/Geßle, Handbuch der notariellen Vertragsgestaltung, S. 218 f.) **empfiehlt daher auch die ausdrückliche Bevollmächtigung zur dinglichen Zwangsvollstreckungsunterwerfung nach § 800 ZPO** (vgl. auch Beck'sches Notarhandbuch, A I, Rz. 252; Münchener Vertragshandbuch, Band 1, I 1 § 5).

Eine geringfügige Änderung des Vollmachtstextes kann allerdings bereits zu anderen Ergebnissen führen. Das OLG Düsseldorf hat in der Entscheidung vom 10.8.1992 (MittRhNotK 1992, 268) entschieden, daß eine Vollmacht, die berechtige, den Grundbesitz mit Hypotheken, Grundschulden in beliebiger Höhe zu belasten sowie den Vollmachtgeber dinglich und persönlich der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen, keinen Zweifel daran lasse, daß die Beleihungsvollmacht auch die dingliche Unterwerfungserklärung umfasse. In der Vollmacht war ausdrücklich die Bevollmächtigung enthalten, den Eigentümer als derzeitigen Eigentümer dinglich und persönlich der Zwangsvollstreckung zu unterwerfen. Nach Auffassung des OLG Düsseldorf hat man allerdings zu Recht die Vollmacht dahin gehend ausgelegt, daß der Eigentümer gleichzeitig auch seine Zustimmung zur Zwangsvollstreckung des jeweiligen Eigentümers in das Grundstück erteilt.

Auch das **Landgericht Regensburg** (MittBayNot 1992, 400) war der Auffassung, daß eine Vollmacht, die den Käufer berechtigt, für den Eigentümer Grundpfandrechte am Vertragsobjekt zu bestellen und dabei alle "**banküblichen Erklärungen**" abzugeben, auch zur Unterwerfung des jeweiligen Eigentümers unter die sofortige Zwangsvollstreckung nach § 800 Abs. 1 ZPO berechtige. Da diese Erklärung üblicherweise von Banken zur Sicherung des zu gewährenden Kredits verlangt werde, könne aus diesem Grund die entsprechende Erklärung als "bankübliche Erklärung" ausgelegt werden.

Allerdings ist auch *Wolfsteiner* (MünchKommZPO 1992, § 794 Rz. 163) der Auffassung, daß die Vollmacht zu einem materiell-rechtlich beurkundungsbedürftigen Geschäft regelmäßig dahin gehend auszulegen sei, daß sie auch die übliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung umfasse. Es sei zu berücksichtigen, daß die Zwangsvollstreckungsunterwerfung typischerweise in einer Urkunde erklärt werde, die zugleich die Erklärung enthalte, welche den vollstreckbar gestellten Anspruch

nach materiellem Recht erst begründen soll. Da im vorliegenden Fall in der Vollmacht keinerlei Hinweise auf die Zwangsvollstreckungsunterwerfung enthalten sind, wird man wohl davon ausgehen müssen, wenn man der Auffassung des OLG Düsseldorf und des BayObLG folgt, daß die Vollmacht nicht zur Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung im Sinne des § 800 Abs. 1 ZPO ermächtigt.

7. Folgt man der hier vertretenen Auslegung, dann ist das Grundpfandrecht aufgrund der Vollmacht wirksam entstanden, die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung nach § 800 ZPO allerdings nicht von der Vollmacht umfaßt.

Allein die Grundbucheintragung kann jedenfalls eine unwirksame Vollstreckungsunterwerfung nicht heilen. Nach ganz herrschender Meinung hat die Eintragung der Unterwerfung keine konstitutive Bedeutung; es findet auch keine Art von Gutgläubenswirkung statt. Ist die Unterwerfungserklärung aus irgendeinem Grunde nicht wirksam oder kann sonst aus irgendeinem Grunde aus ihr nicht vollstreckt werden, so wird keiner dieser Mängel durch die Grundbucheintragung geheilt (vgl. nur MünchKommWolfsteiner, a.a.O., § 800 Rz. 13).

Es fragt sich nun, welche Auswirkungen die fehlende Vertretungsmacht auf die Unterwerfungserklärung in der Grundschuldbestellungsurkunde hat. **Die Unterwerfungserklärung ist nach herrschender Meinung eine ausschließlich auf die Schaffung eines Vollstreckungstitels gerichtete und deshalb streng einseitige Prozeßhandlung** (BGH NJW 1979, 928; NJW 1983, 2262; DNotZ 1985, 474; MünchKommZPO-Wolfsteiner, a.a.O., § 794 Rz. 162). Die Voraussetzungen und ihre Wirksamkeit als auch die weiteren Wirkungen der Vollstreckungsunterwerfung sind grundsätzlich unabhängig von den sonstigen Willenserklärungen in der Urkunde zu betrachten (BGH NJW 1979, 928).

Die Vollstreckungsunterwerfung kann nach der herrschenden Meinung auch durch einen rechtsgeschäftlich bestellten Vertreter erklärt werden. Für die Vertretung gelten dann die §§ 164 ff. BGB (BayObLG DNotZ 1964, 573; MünchKommZPO-Wolfsteiner, a.a.O., § 794 Rz. 168). Die Einzelfragen, welche Vorschriften des BGB anzuwenden sind, sind allerdings nicht ganz einfach zu beantworten. Der BGH hatte zunächst im Urteil aus dem Jahr 1985 entschieden, daß die Vorschriften des BGB grundsätzlich auf die Vollstreckungsunterwerfung nicht angewendet werden können (DNotZ 1985, 475).

So wurde vom Reichsgericht die Abgabe der Unterwerfungserklärung durch einen vollmachtlosen Vertreter zugelassen (RGZ 146, 308). Das Kammergericht war als Vorinstanz der Auffassung, daß die Unterwerfungserklärung als einseitiges, nicht empfangsbedürftiges Rechtsgeschäft, die durch einen nichtberechtigten Vertreter erklärt werde, nach § 180 BGB unwirksam sei und dies auch nicht durch nachträgliche Genehmigung heilbar sei (KG DNotZ 1935, 194). Demgegenüber war das Reichsgericht der Auffassung, daß die Unterwerfungserklärung eine prozeßrechtliche Handlung sei, so daß die prozeßrechtlichen allgemeinen Vorschriften Anwendung finden. Nach § 89 ZPO sei im Prozeß eine Handlung ohne Vertretungsmacht rechtlich möglich und erlange durch Genehmigung

seitens des Vertretenen volle Wirksamkeit. Im Zivilprozeß sei also auch eine einseitige Handlung durch spätere Genehmigung heilbar.

Auch das LG Berlin (DNotZ 1974, 611) ist der Auffassung, daß eine Unterwerfungserklärung nach § 800 ZPO, die von einem vollmachtlosen Vertreter abgegeben wurde, durch Genehmigung des Vertretenen nach § 89 ZPO analog wirksam werde. Dieser Auffassung wird auch in der Literatur zugestimmt (so Haegele/Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 10. Aufl. 1993, Rz. 2039; MünchKommZPO-Wolfsteiner, a.a.O., § 794 Rz. 169; Stein/Jonas/Münzberg, ZPO, 20. Aufl., § 794 Rz. 92).

8. Schwieriger ist die Rechtslage bei Auftreten eines Nichtberechtigten im Gegensatz zum Handeln eines vollmachtlosen Vertreters. Der Nichtberechtigte handelt also nicht im Namen des Vertretenen, sondern im eigenen Namen (vgl. Soergel/Leptin, 12. Aufl., § 185 Rz. 13; Erman/Brox, 9. Aufl., § 185 Rz. 3).

a) Hier stellt sich zunächst die Frage, ob § 185 BGB anwendbar ist. § 185 Abs. 2 BGB läßt nämlich die Verfügung des Nichtberechtigten wirksam werden, wenn der Verfügende den Gegenstand erwirbt. Nach der bisherigen Rechtsprechung der Obergerichte war § 185 Abs. 2 BGB auf die dingliche Unterwerfung weder direkt noch entsprechend anwendbar, da eine prozeßrechtliche, titelschaffende Erklärung keinen Schwebzustand verträgt (so KG DNotZ 1988, 238; BayObLG NJW 1971, 515; OLG Saarbrücken DNotZ 1977, 624; OLG Frankfurt, DNotZ 1972, 85; AG Bremen DNotZ 1961, 555 m. Anm. Schippel, zustimmend Nieder NJW 1984, 333; Haegele/Schöner/Stöber, a.a.O., Rz. 2040; Stein/Jonas/Münzberg ZPO, a.a.O., § 794 Rz. 92; LG Köln MittRhNotK 1974, 506; Soergel/Leptin, 12. Aufl. 1987, § 185 Rz. 12). Diese Meinung wollte § 185 BGB überhaupt nicht auf die Zwangsvollstreckungsunterwerfungserklärung anwenden. Demgegenüber sind das OLG Köln (DNotZ 1980, 628) und *Schramm* (MünchKomm, 3. Aufl., § 185 Rz. 20) der Auffassung, daß zumindest § 185 Abs. 1 BGB, nicht aber die Heilungsvorschrift des § 185 Abs. 2 BGB entsprechend anwendbar sei. In der Literatur hatten sich bisher *Zawar* (NJW 1977, 585) und *Wolfsteiner* für eine generelle Anwendung des § 185 BGB ausgesprochen (so auch MünchKommZPO-Wolfsteiner, a.a.O., § 794 Rz. 175; ebenso Meickel/Lichtenberger, GBO, § 19 Rz. 278; Baur/Stürner, Zwangsvollstreckungsrecht, Rz. 233). Diese Literaturmeinung findet mittlerweile auch in der Rechtsprechung zumindest teilweise Gefolgschaft. Der BGH hat in einer Entscheidung, allerdings ohne die Streitfrage zu problematisieren, folgende Aussage getroffen (BGHZ 108, 372, 376 = DNotZ 1990, 586):

"Unschädlich ist dabei, daß die Beteiligte zuerst die Unterwerfungserklärung vor dem Eigentumserwerb abgegeben hat. Sie war jedenfalls Eigentümerin, als die Unterwerfungserklärung gemäß § 800 Abs. 1 S. 2 ZPO eingetragen und damit wirksam wurde. Das reicht aus (§ 185 Abs. 2 BGB)."

Es läßt sich aus dieser nicht entscheidungserheblichen Passage allerdings schwer der Schluß ziehen, daß der BGH die oben dargestellte Streitfrage entscheiden wollte. Das BayObLG hat im Beschluß vom 05.01.1991 (MittBayNot 1992, 190) folgende Ausführungen gemacht:

"Es sprechen gewichtige Gründe dafür, auch auf die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung nach § 794 Abs. 1 Nr. 5, § 800 Abs. 2 ZPO entgegen der herrschenden Meinung die Vorschrift des § 185 BGB oder jedenfalls dessen Abs. 1 entsprechend anzuwenden. ... Das OLG Köln hält § 185 Abs. 1, nicht aber § 185 Abs. 2 BGB für entsprechend anwendbar. Es besteht aber kein Anlaß, zwischen § 185 Abs. 1 und Abs. 2 zu differenzieren."

Das BayObLG begründet dies vor allem mit dem Hinweis auf die vergleichbare Problematik der Eintragungsbewilligung nach § 19 GBO; auch dort wird nach herrschender Meinung § 185 BGB angewendet. Es sei daher nicht einzusehen, warum für die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung nicht das gleiche gelten soll, zwischen einer Verfahrenshandlung und einer Prozeßhandlung oder prozessualen Willenserklärung bestehe kein rechtsdogmatischer Unterschied.

Unseres Erachtens sprechen gute Gründe für diese Auffassung, die allerdings noch eine Mindermeinung darstellt.

b) Von dem eben geschilderten Problem zu unterscheiden ist der Fall, **daß sich der noch nicht Berechtigte hinsichtlich eines künftig von ihm zu erwerbenden Grundstücks der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwirft. Eine derartige Unterwerfung stellt keine Verfügung über das Grundstück, vielmehr eine bedingte Unterwerfung dar, die in rechtlich zulässiger Weise für einen künftigen Anspruch erfolgen kann** (so BGH NJW 1981, 2756, 2757; OLG Saarbrücken DNotZ 1977, 624; BayObLG MittBayNot 1987, 26; KG NJW-RR 1987, 1229 = DNotZ 1988, 238; Haegele/Schöner/Stöber, a.a.O., Rz. 2040; Opalka, Ausgewählte Probleme der Grundschuldbestellung, Unterwerfungserklärung und der Schuldübernahme, NJW 1993, 1796, 1799). Dieser Fall ist gegeben, wenn man die Erklärung der Zwangsvollstreckungsunterwerfung dahin gehend auslegen kann, daß der sich Unterwerfende dies als künftiger Eigentümer des Grundstücks vornimmt. Eine solche Erklärung wäre wirksam. Diese Vollstreckungsunterwerfung wäre aber erst bei Eintragung der Auflassung im Grundbuch eintragbar (vgl. OLG Saarbrücken DNotZ 1977, 627).

9. Wie die vorstehenden Ausführungen und die Vielzahl der Urteile der Obergerichte zeigen, **müßte man also im Einzelfall jeweils durch Auslegung feststellen, welche Erklärung der Käufer mit der Grundschuldbestellung aufgrund der nicht ausreichenden Finanzierungsvollmacht abgeben wollte:**

(1) Handeln als Vertreter des Verkäufers im fremden Namen: dann wäre die Zwangsvollstreckungsunterwerfung nur wirksam, wenn sie genehmigt würde, § 185 Abs. 2 BGB ist auf das Handeln eines Vertreters nicht anwendbar (vgl. Erman/Brox, a.a.O., § 185 Rz. 4; Palandt/Heinrichs, a.a.O., § 185 Rz. 1; Soergel/Leptin, a.a.O., § 185 Rz. 13; MünchKomm-Schramm, 3. Aufl. 1993, § 185 Rz. 20), so daß der Erwerb des Grundstückes an der Unwirksamkeit nichts ändern würde.

(2) Handeln im eigenen Namen, und zwar als zukünftiger Eigentümer: dann stellt sich die Problematik des § 185 BGB überhaupt nicht, da der Käufer als noch nicht Berechtigter die Zwangsvollstreckungsunterwerfung erklärt, die Eintragung darf

dann allerdings erst nach der Auflassung erfolgen; der Eintragung der Erklärung nach § 800 ZPO steht nicht entgegen, daß der Unterwerfende im Zeitpunkt der Abgabe der Unterwerfungserklärung noch nicht Eigentümer des Grundstücks war, sondern dieses erst später erworben hat (Haegeler/Schöner/Stöber, a.a.O., Rz. 2049; BayObLG DNotZ 1987, 216; KG DNotZ 1988, 238; OLG Saarbrücken DNotZ 1977, 624).

(3) Handeln im eigenen Namen als Nichtberechtigter, wenn der Erwerber nicht zu erkennen gibt, daß er als künftiger Eigentümer die Vollstreckungsunterwerfung erklärt: in diesem Fall würde nach der herrschenden Meinung § 185 BGB keine Anwendung finden, so daß die Unterwerfungserklärung unwirksam wäre (anderer Ansicht allerdings die oben genannten und mittlerweile wohl auch BayObLG MittBayNot 1992, 190). In diesem Fall besteht auch keine, wenn man der herrschenden Meinung folgt, Genehmigungsmöglichkeit (so OLG Frankfurt Rpfleger 1972, 140; BayObLG NJW 1971, 514). Die Unterwerfungserklärung müßte durch den jeweils zum Zeitpunkt der Abgabe Berechtigten wiederholt werden (so Schippel DNotZ 1961, 558; Opalka NJW 1991, 1800).

Für die Auslegung kommt es nun entscheidend auf den Text der Grundschuldbestellungsurkunde an, der uns leider nicht vorliegt, so daß wir eine abschließende Stellungnahme zu dieser schwierigen Auslegungsfrage, die auch von einer Reihe von tatsächlichen Umständen abhängt, nicht geben können.

Zu beachten ist allerdings, daß bei einer Finanzierungsgrundschuld die Grundschuld nicht erst mit der Auflassung eingetragen werden soll, sondern schon vorher, da sie zur Finanzierung des Kaufpreises dienen soll. Das BayObLG hat daher auch in einem vergleichbaren Fall entschieden, daß diese Fallgestaltung nicht mit den anderen Fällen zu verwechseln ist, in denen der Käufer sich als zukünftiger Eigentümer der Zwangsvollstreckung unterwirft (MittBayNot 1992, 190).

Es liegen daher die Alternativen 1 und 3 bei der Auslegung näher als die Alternative 2.

Letztendlich kommt es hier entscheidend auf den Grundschulddtext an. Handelte der Erwerber ausschließlich im Namen des Verkäufers, dann könnte man allenfalls die stillschweigende Genehmigung des Veräußerers darin sehen, daß dieser der Eigentumsumschreibung zustimmt. Unseres Erachtens sprechen gute Gründe dafür, eine derartige stillschweigende Genehmigung des Handelns des Vertreters ohne Vertretungsmacht anzunehmen, wenn etwa nach Kaufpreiszahlung der Verkäufer mit der Umschreibung des Eigentums auf den Käufer einverstanden ist.

Handelte der Käufer ausschließlich im eigenen Namen, dann kommt es darauf an, ob man § 185 Abs. 2 BGB entsprechend anwendet.

10. Die geschilderte Problematik der fehlenden Vertretungsmacht kann zum einen dadurch ausgeschaltet werden, daß nicht nur der Käufer, sondern auch der Verkäufer bei der Grundschuldbestellung bereits mitwirkt. Sollte dies nicht möglich sein, können Auslegungsschwierigkeiten auch

dadurch verhindert werden, daß der Käufer, der aufgrund Finanzierungsvollmacht handelt, bei der Grundschuldbestellung sowohl im eigenen Namen als auch im Namen des Verkäufers handelt.

Wolfsteiner (in: Kersten/Bühling, Formularbuch und Praxis der Freiwilligen Gerichtsbarkeit, 20. Aufl., S. 378) empfiehlt im übrigen zur Lösung des Problems der dinglichen Zwangsvollstreckungsunterwerfung die **doppelte Zwangsvollstreckungsunterwerfung**:

"Wegen des Grundschuldkapitals und der Grundschuldnebenleistung unterwirft sich der Schuldner der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in der Weise, daß die Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Grundstückseigentümer zulässig sein soll. Er bewilligt und beantragt, die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in das Grundbuch einzutragen. Dem Gläubiger dürfen Ausfertigungen dieser Urkunde erteilt werden.

Der Käufer ist tatsächlich noch nicht Eigentümer des mit der Grundschuld belasteten Grundstücks. Eigentümer ist vielmehr noch Herr Franz Müller, der das Pfandgrundstück zur Urkunde des Notars ... vom ... UR-Nr. ... an den Käufer verkauft hat. Herr Franz Müller wirkt bei der Grundschuldbestellung mit, aber nur insoweit, als es zur Bestellung und Eintragung der Grundschuld selbst samt dinglicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung erforderlich ist; er übernimmt jedoch keine persönliche Haftung und im Verhältnis zum Käufer auch keine Kosten. In diesem Rahmen schließt er sich allen in dieser Urkunde enthaltenen Urkunden, Bewilligungen und Anträgen an und wiederholt sie eigenen Namens."

EGBGB Art. 11; BGB § 313 Auslandsbeurkundung

I. Sachverhalt

Zwei in der Bundesrepublik Deutschland belegene Grundstücke wurden zum einen durch privatschriftlichen Kaufvertrag, abgeschlossen in Dänemark, und zum anderen durch vor einem schwedischen Notar beurkundeten Kaufvertrag veräußert. Nunmehr sollen die Auflassungen der Grundstücke in der Bundesrepublik Deutschland beurkundet werden.

II. Frage

1. Ist es möglich, isoliert die Auflassung zu beurkunden?
2. Spielt es eine Rolle, ob der im Ausland geschlossene Kaufvertrag nach dortigem Ortsrecht notariell beurkundet worden ist?
3. Sind die im Ausland vorgenommenen notariellen Beurkundungen deutschen Beurkundungen gegenüber gleichwertig?
4. Genügt gegebenenfalls ein derartig zusammengesetzter Kaufvertrag den gesetzlichen Erfordernissen, um eine Eigentumsumschreibung im Grundbuch zu beantragen?
5. Welche Kostenfolge wird durch die Beurkundung der Auflassung ausgelöst?

III. Rechtslage

1. Voraussetzungen der Auflassung

Gemäß § 925 BGB muß die Auflassung bei gleichzeitiger Anwesenheit von Veräußerer und Erwerber vor einem Notar oder einer sonst zuständigen Stelle erklärt werden. **Gemäß § 925 a BGB soll eine Entgegennahme der Erklärungen nur erfolgen, wenn der notariell beurkundete Verpflichtungsvertrag entweder vorgelegt oder gleichzeitig errichtet wird.** § 925 a BGB ist reine Ordnungsvorschrift, wobei ein Verstoß hiergegen eine Auflassung nicht unwirksam macht. Wohl aber ist bei Nichtvorlage oder nicht gleichzeitiger Errichtung des Verpflichtungsvertrages die Beurkundung der Auflassung abzulehnen (Haegle/Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 10. Aufl. 1993, Rn. 3320; Staudinger/Ertl, 12. Aufl. 1989, § 925 a, Rn. 8). Die Pflicht zur Vorlage eines notariell beurkundeten Kaufvertrages gemäß § 313 BGB setzt jedoch voraus, daß § 313 BGB überhaupt Anwendung findet.

2. Das Formstatut

Für obligatorische Verträge über Grundstücke gilt in der Bundesrepublik Deutschland hinsichtlich von Formfragen zunächst Art. 11 Abs. 4 EGBGB. Danach unterliegen Verträge, die ein dingliches Recht an einem Grundstück zum Gegenstand haben, den zwingenden Formvorschriften des Staates, in dem das Grundstück belegen ist. Nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland wird ein absoluter Geltungsanspruch für deutsche Formvorschriften aber nicht erhoben, vielmehr gilt der Grundsatz von der Alternativität von Orts- und Wirkungsstatut gemäß Art. 11 Abs. 1 EGBGB (Haegle/Schöner/Stöber, a.a.O., Rn. 3102). Die Ortsform sei nach *Winkler* dann aber nicht anwendbar, wenn sich die Beteiligten eigens zur Beurkundung in das Ausland begeben haben, um die Geltung des deutschen Rechts zu verhindern (Winkler, NJW 1974, 1033; NJW 1972, 984; vgl. auch Reithmann, DNotZ 1956, 426). Der Gesetzgeber aber hat für den schuldrechtlichen Vertrag die Einhaltung der Ortsform ausreichend sein lassen, so daß dieser Ansicht nicht zu folgen ist.

a) Das Geschäftsrecht

Wird ein in der Bundesrepublik Deutschland belegenes Grundstück verkauft und die Geltung deutschen Rechts als Geschäftsrecht berufen, so gilt auch die Formvorschrift des § 313 BGB (BGHZ 52, 239 = NJW 1969, 2237; Samtleben, IPRspr 1968 bis 69, Nr. 24; Reithmann/Martiny, Internationales Vertragsrecht, 4. Aufl., Rn. 467; Kropholler, Internationales Privatrecht, 2. Aufl. 1994, S. 284). Vorliegend haben die schwedischen Parteien aber keine Wahl zugunsten deutschen Rechts aufgenommen. Es fragt sich aber, ob nicht gleiches zu gelten hat, wenn die Parteien zwar nicht die Anwendung deutschen Rechts auf den Kaufvertrag ausdrücklich vereinbart haben, wohl aber deutsches Recht als Geschäftsrecht mangels Rechtswahl anzuwenden ist. **Der BGH (BGHZ 53, 189 ff.) jedenfalls kam auch trotz Fehlens einer ausdrücklichen Regelung des Geschäftsrechts aufgrund einer stillschweigend erklärten Wahl deutschen Rechts zum Ergebnis, daß § 313 BGB Anwendung finde und der im konkreten Fall abgeschlossene vorläufige Kaufvertrag wegen der Geltung deutschen Rechts formnichtig sei.** Welches Recht die Parteien auf den Kaufvertrag angewandt wissen lassen wollten, kann nur unter Berücksichtigung aller für den Sachverhalt relevanten Umstände ermittelt werden. Gegen die Geltung deutschen

Rechts spricht vorliegend vor allem, daß Verkäufer und Käufer schwedische Staatsangehörige bzw. schwedische juristische Personen gewesen sind. Auch wurde der Kaufvertrag in Schweden und unter Mitwirkung einer schwedischen amtlichen Stelle abgeschlossen (s. Reithmann/Martiny, 4. Aufl. 1988, Rn. 103). Gegen die Geltung schwedischen Rechts spricht freilich, daß die Parteien, obwohl sie schwedische Staatsangehörige sind, den Kaufvertrag in deutscher Sprache verfaßten und hierfür offensichtlich ein deutsches Kaufvertragsmuster verwandt haben. Auch spricht für die Geltung deutschen Rechts die Belegenheit des Grundstücks. In diesem Sinne bestimmt Art. 28 Abs. 3 EGBGB auch, daß ein Vertrag, der ein dingliches Recht an einem Grundstück zum Gegenstand hat, in der Regel die engste Verbindung zu dem Staat aufweist, in dem das Grundstück belegen ist. Indiz für eine stillschweigende Vereinbarung deutschen Rechts als Geschäftsrecht ist u. E. auch, daß die Parteien eine notarielle Beurkundung des Kaufvertrages vornahmen, obwohl nach schwedischem Ortsrecht eine notarielle Beurkundung nicht erforderlich gewesen wäre (vgl. Donner, Haus- und Grundbesitz in Schweden, in: Haus- und Grundbesitz im Ausland, Stand: Dezember 1988). Folgt man der hier vertretenen Meinung, dann haben die Parteien - stillschweigend - den Vertrag deutschem Recht unterstellt, mit der Folge, daß auch die Formvorschrift des § 313 Abs. 1 BGB Anwendung findet (vgl. auch BGHZ 52, 239, 241). Die Frage, ob die nach dem Geschäftsrecht erforderliche Form (§ 313 BGB) eingehalten wurde oder ob sie gegebenenfalls durch eine notarielle Beurkundung in Schweden substituiert werden konnte, kann jedoch dahingestellt bleiben, wenn die Parteien das am Ort der Vornahme vorgeschriebene Recht hinsichtlich der Form gewahrt haben. Art. 11 Abs. 1 EGBGB läßt nämlich alternativ die Einhaltung bzw. die Wahrung der Form des Ortsrechts zu. Ein Rechtsgeschäft ist m.a.W. nur dann formungültig, wenn es den Formanforderungen keiner der beiden Rechtsordnungen entspricht. Diese Alternativität der Geschäftsrechtsform und Ortsform hatte der BGH in den angeführten Entscheidungen nicht zu problematisieren, da die Parteien das Rechtsgeschäft in dem Lande vorgenommen hatten, dessen Recht auch Geschäftsstatut war.

b) Das Ortsrecht

aa) Nach dänischem Recht

Auch nach dänischem Recht entsteht ein Vertrag grundsätzlich durch Abgabe einer Willenserklärung der einen Partei und der Annahme dieser durch die andere Partei. Dabei sind Formvorschriften grundsätzlich nicht zu beachten (Ehricke, Das Recht des Vertragsabschlusses nach dänischem Recht, RIW 1989, 178, 179; IPG Hamburg, 1987/1988, Dänemark Nr. 8).

bb) Nach schwedischem Recht

Nach schwedischem Recht müßten wesentliche Angaben im Kaufvertrag enthalten sein, wie die Beschreibung des Grundstücks, den tatsächlich vereinbarten und zu zahlenden Kaufpreis, die Erklärung, daß das Eigentum übergehen soll und die Bezeichnung der Vertragsparteien. Sie sind gehalten, Geburtsdatum und Adresse anzugeben. Die Richtigkeit der Unterschriften der vertragschließenden Parteien wird i.d.R. von mindestens zwei Zeugen bestätigt. Inwieweit diese Formvorschriften vorliegend eingehalten wurden, kann dem mitgeteilten

Sachverhalt nicht entnommen werden. Es wird jedoch unterstellt, daß die Formvorschriften Schwedens eingehalten wurden.

Haben die Parteien zwar nicht die für das Geschäftsrecht vorgeschriebene Form, wohl aber die am Ort der Vornahme des Rechtsgeschäfts vorgeschriebene Form eingehalten, so ist gemäß Art. 11 Abs. 1 EGBGB das Rechtsgeschäft gleichwohl formwirksam errichtet.

cc) Auflassung trotz Nichteinhaltung der Formen des Geschäftsrechts

Da der Übereignungsanspruch nach schwedischem bzw. dänischem Recht dem Beurkundungszwang nicht unterliegt, kann § 925 a i.V.m. § 313 BGB in dieser Form keine Anwendung finden. **Der die Auflassung beurkundende Notar wird sich also den schuldrechtlichen Vertrag vorlegen lassen und gegebenenfalls auch eine deutsche Übersetzung verlangen. Ertl (Staudinger/Ertl, a.a.O., § 925 a Rn. 9) rät den Beteiligten, in Zweifelsfällen eine Beurkundung des zugrundeliegenden Geschäfts vorzunehmen, die notfalls als Bestätigung im Sinne von § 141 BGB die Form des § 313 S. 1 BGB erfülle und der Ordnungsvorschrift des § 925 a BGB entspreche.**

2. Gleichwertigkeit einer Beurkundung in Schweden

Die Beurkundung des Grundstückskaufvertrages in Schweden könnte die nach § 313 S. 1 BGB erforderliche Beurkundung substituiert haben. Voraussetzung hierfür ist, daß Beurkundungsperson und Beurkundungsvorgang mit einer inländischen Beurkundung gleichwertig sind (Palandt/Heldrich, 53. Aufl. 1994, Art. 11 Rn. 7 m.w.N.). Es ist die Frage zu stellen nach einer vergleichbaren Befähigung, Funktion und Stellung des Notars im Rechtsleben als auch nach einer Vergleichbarkeit des Beurkundungsverfahrens (vgl. zu den Aufgaben eines Notars IPG Hamburg 1980/81 Nr. 38). Die Auffassung, daß die Beurkundung durch einen ausländischen Notar niemals gleichwertig sei, hat der BGH (BGHZ 80, 76) abgelehnt. Gleichwertigkeit kann vor allem bei österreichischen Notaren und im Bereich des lateinischen Notariats der romanischen Länder angenommen werden als auch bei verschiedenen Kantonen der Schweiz (vgl. allgemein Erman/Hohloch, 9. Aufl. 1993, Art. 11 Rn. 20 m.w.N.). Eine Entscheidung bzw. eine literarische Auseinandersetzung zur Gleichwertigkeit schwedischer Notare mit Notaren der Bundesrepublik Deutschland ist - soweit ersichtlich - nicht vorhanden, doch wird man sie prima facie aufgrund einer gänzlich anderen Tradition als nicht gleichwertig ansehen können (vgl. für Dänemark Raudszus, Urkundswesen, Grundbuch, Handelsregister und Notariat in Dänemark, DNotZ 1977, 516, 528).

3. Kostenrechnung

Umstritten ist, wie die Beurkundung der Auflassung zu einem im Ausland abgeschlossenen Kaufvertrag gebührenmäßig zu bewerten ist. Hinzuweisen ist insbesondere auf die Entscheidungen des BayObLG (BayObLG 1977, 211 = DNotZ 1978, 58), welches § 38 KostO nicht angewandt hat und eine 20/10-Gebühr für die Auflassung für zulässig erachtete. Demgegenüber haben aber das OLG Stuttgart (DNotZ 1991, 411) und das OLG Düsseldorf (DNotZ 1991, 410) lediglich eine 5/10-Gebühr für rechtmäßig erachtet. Zumindest in der Entscheidung

des OLG Düsseldorf lag eine Auflassung seitens eines Züricher Notars vor, so daß auch von einer Gleichwertigkeit der Urkunden auszugehen ist. Den Beschlußgründen des OLG Stuttgart ist nicht zu entnehmen, ob eine gleichwertige ausländische Beurkundung vorlag, doch ist dies wohl zu vermuten. Im vorliegenden Fall aber ist zumindest bei einem privatschriftlichen Kaufvertrag, abgeschlossen in Dänemark, und beim notariell beurkundeten Vertrag, abgeschlossen in Schweden, von einer Beurkundung im Sinne von § 36 Abs. 2 Nr. 6 KostO nicht auszugehen, da es zum einen schon begrifflich an einer Beurkundung fehlt und zum anderen Gleichwertigkeit einer schwedischen Beurkundung mit einer Beurkundung im Sinne des Beurkundungsgesetzes nicht gegeben ist.

Rechtsprechung

BGB §§ 513, 741

Vorkaufsrecht für mehrere Personen

Ein Vorkaufsrecht kann für mehrere Personen in Bruchteilsgemeinschaft bestellt werden (nicht amtlicher Leitsatz).

LG Ulm, Beschl. v. 17.11.1994 - 5 T 111/94

Kz.: L I 1 - § 1094 BGB

Problem

Gegenstand des vorliegenden Verfahrens war die Frage, ob ein **Vorkaufsrecht für mehrere Personen in Bruchteilsgemeinschaft bestellt werden kann**. Das Vorkaufsrecht hatte folgenden Wortlaut: "Frau A räumt hiermit Frau B und Frau C je zur Hälfte das vererbliche und übertragbare Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an dem Grundstück X ein. Übt eine Berechtigte das Vorkaufsrecht nicht aus, steht der anderen Berechtigten das Vorkaufsrecht allein zu."

In der Rechtsprechung und Literatur ist umstritten, ob ein Vorkaufsrecht mehreren in Bruchteilsgemeinschaft zustehen kann. Das KG lehnte dies ab. Auch Haegele/Schöner/Stöber (Grundbuchrecht, 10. Aufl., Rz. 1404) sind der Auffassung, daß ein Vorkaufsrecht für mehrere Personen nicht in Bruchteilsgemeinschaft bestellt werden kann, wohl aber für mehrere Berechtigte als Gesamtläubiger (§ 428 BGB).

Lösung

Das LG Ulm ist anderer Auffassung. Es sei kein Grund ersichtlich, weshalb es einem Vorkaufsverpflichteten nicht gestattet und mehreren Vorkaufsberechtigten nicht möglich sein solle, das Vorkaufsrecht in Bruchteilen einzuräumen bzw. eingeräumt zu erhalten. Nachdem in § 513 BGB normiert ist, daß das Vorkaufsrecht nur im Ganzen ausgeübt werden kann, soweit das Vorkaufsrecht mehreren gemeinschaftlich zusteht, sei hieraus zu folgern, daß ein Vorkaufsrecht mehreren in Bruchteilen eingeräumt werden können muß, denn ein gesamthänderisch eingeräumtes Vorkaufsrecht könne sowieso nur von allen Gesamthändlern gemeinsam ausgeübt werden. Das LG bezieht sich auch auf die Entscheidung des OLG Hamm vom 28.04.1988 (ZMR 1989, 374), in der entschieden wurde,

daß ein gemeinschaftliches Vorkaufsrecht für zwei Berechtigte mit einer Quote von je 1/2 zulässig sei. Das LG Ulm ist der Auffassung, **daß die Auslegung des Vorkaufsrechts ergebe, daß nicht etwa jeder der Beteiligten verlangen könne, daß ihm 1/2-Anteil an dem Grundstück übertragen werde. Dies hätte nur durch Begründung eines eigenständigen Vorkaufsrechts an einem Miteigentumsanteil erfolgen können.** Vielmehr sei der Anspruch auf die Übertragung des Grundstücks im Ganzen an die beiden Beteiligten als Miteigentümer je zur Hälfte gerichtet. Das Vorliegen eines solchen Anspruchs auf eine unteilbare Leistung sei kein Hindernis für die Annahme, daß der Anspruch den mehreren Berechtigten in Bruchteilsgemeinschaft zustehe.

BGB §§ 2048, 2150

Vorausvermächtnis und Teilungsanordnung

Wendet der Erblasser einen bestimmten Gegenstand einem Miterben zu und ordnet er die Anrechnung des Wertes dieses Gegenstandes auf den Erbanteil des Bedachten an, ist eine Auslegung dieser letztwilligen Zuwendung als Vorausvermächtnis (und nicht als Teilungsanordnung) nicht unter allen Umständen ausgeschlossen (Bestätigung von BGHZ 36, 115, 117). Vielmehr kann im Einzelfall ein von der Erbeinsetzung unabhängiger Geltungsgrund für die Zuwendung und damit ein Vorausvermächtnis gewollt sein.

BGH, Urt. v. 07.12.1994 - IV ZR 281/93

Kz.: L I 1 - § 2048 BGB

Problem

In der Praxis bereitet immer wieder die **Abgrenzung des Vorausvermächtnisses von der Teilungsanordnung Probleme.** Hat der Erblasser einem Miterben Gegenstände zugewiesen, deren Wert objektiv höher ist, als dem Miterben seiner Quote nach bei der Auseinandersetzung zukäme, ist grundsätzlich entscheidend, ob gegenüber den Erbquoten eine Wertverschiebung eintritt (BGHZ 82, 274). Dies hängt davon ab, ob der Erblasser dem durch diese Anordnung begünstigten Miterben den Mehrwert zusätzlich zu seinem Erbeil zuwenden wollte (dann Vorausvermächtnis, § 2150 BGB), oder ob nach seinem Willen eine Wertverschiebung dadurch ausgeschlossen sein soll, daß der Bedachte hinsichtlich des Mehrwertes den übrigen Miterben einen Wertausgleich aus seinem eigenen Vermögen zahlen muß (dann Teilungsanordnung). Ergibt sich dies aus dem Testament nicht eindeutig, ist durch Auslegung zu ermitteln, was der Erblasser gewollt hat (BGH FamRZ 1990, 396, 1114).

Lösung

In der vorliegenden Entscheidung weist der BGH allerdings darauf hin, daß die wertmäßige Begünstigung eines Miterben gegenüber den anderen für die Anordnung eines Vermächtnisses spreche. Fehle es daran, müsse allein deshalb jedoch noch nicht notwendig eine Teilungsanordnung vorliegen und ein Vermächtnis ausgeschlossen sein. Vielmehr könne die Auslegung des Testaments unter Berücksichtigung des Erblasserwillens ergeben, daß ein bestimmter Gegenstand einem Miterben etwa auch für den (bei Testamenterrichtung hypothetischen) Fall zugewendet werden soll, daß er das Erbe ausschlägt oder aus anderen Gründen nicht Erbe wird. War die

Zuwendung des Gegenstandes so gemeint, liege ein von der Erbeinsetzung unabhängiger Geltungsgrund selbst dann vor, wenn das Vermächtnis die Erbquote wertmäßig nicht verschiebe, sondern wie hier auf die Erbquote anzurechnen sei (BGHZ 36, 115; MünchKomm-Dütz, 2. Aufl., § 2048 Rz. 16).

AktG §§ 182 ff.; GmbHG §§ 55 ff.

Voreinzahlung bei Kapitalerhöhung

1. Eine formgerecht beschlossene und zum Handelsregister angemeldete Kapitalerhöhung wird nicht ohne weiteres durch die nachfolgende Eröffnung des Konkursverfahrens unwirksam.

2. Voreinzahlungen auf die Einlagenschuld aus einer erst künftig zu beschließenden Kapitalerhöhung sind grundsätzlich unzulässig. Die Frage, ob und unter welchen Bedingungen im einzelnen in dringenden Sanierungsfällen Ausnahmen von diesem Grundsatz zulässig sein können, bleibt offen. Voraussetzung wäre aber jedenfalls, daß die Voreinzahlung zur Krisenbewältigung notwendig ist und in engem zeitlichen Zusammenhang mit einer unmittelbar bevorstehenden, mit aller gebotenen Beschleunigung eingeleiteten Kapitalerhöhungsmaßnahme erfolgt.

BGH, Urt. v. 07.11.1994 - II ZR 248/93

Kz.: L V 3 - § 188 AktG

Problem

In der Praxis ist es bei Kapitalerhöhungen mit Bareinlagen weitgehend üblich, daß die Gesellschafter die neuen Einlagen bereits auf das Konto der Gesellschaft einzahlen, bevor sie zum Notar gehen und den Kapitalerhebungsbeschluß beurkunden lassen. So hat auch im vorliegenden Fall nach einem nicht zu notariellem Protokoll genommenen Beschluß, das Stammkapital um 1 Million DM zu erhöhen, einer der Gesellschafter seine Einlage unter der Bezeichnung "Einzahlung Kapitalerhöhung" i.H.v. 550.000 DM auf das Bankkonto der GmbH überwiesen. Bis zur knapp 4 Monate späteren Gesellschafterversammlung, in der die Kapitalerhöhung diesmal notariell beurkundet wurde, war das eingezahlte Geld im Rahmen des Geschäftsbetriebes verbraucht. Der Konkursverwalter verlangte nochmals die 550.000 DM Einlageleistung von dem beklagten Gesellschafter.

Lösung

Der BGH gibt dem Konkursverwalter recht. Zunächst stellte der BGH fest, daß die Eröffnung des Konkursverfahrens nicht die Wirksamkeit eines ordnungsgemäßen Kapitalerhebungsbeschlusses beeinflusse. Das geltende Recht kenne keine Regel, die zu der Annahme nötigen könne, die zwischenzeitliche Eröffnung des Konkursverfahrens über das Vermögen der Gesellschaft stehe der Eintragung und damit dem Wirksamwerden einer vorher beschlossenen und ordnungsgemäß angemeldeten Kapitalerhöhung ipso iure entgegen. Es bestehe kein Bedürfnis zum Schutze der betroffenen Gesellschafter, der von einem Teil des Schrifttums vertretenen Ansicht zu folgen, wonach die Konkurseröffnung ohne weiteres der Eintragung der Kapitalerhöhung entgegenstehe. Daher sei der Konkursverwalter berechtigt, noch offene Einlageforderungen einzuziehen.

Weiter führte der BGH aus, daß das Gesetz für Kapitalerhöhungen von Kapitalgesellschaften eine klare Abfolge vorgebe: vom Kapitalerhöhungsbeschluß (§§ 53 GmbHG; 179, 182 AktG), Übernahme bzw. Zeichnung des erhöhten Kapitals (§§ 55 GmbHG; 185 AktG), Leistung der Einlage (§§ 57 Abs. 2 GmbHG; 182 Abs. 2, 36 Abs. 2 AktG), zuletzt die Anmeldung und Eintragung der Kapitalerhöhung (§§ 57, 57 a GmbHG; 188, 189 AktG).

Zwar besteht gerade bei einer insolvenzbedrohten GmbH, wie im vorliegenden Fall, dringender Kapitalbedarf, so daß der mit der gesetzlichen Reihenfolge der Kapitalerhöhung verbundene Zeitverlust die Sanierung der Kapitalgesellschaft gefährden könnte. Daher hat sich im überwiegenden Schrifttum und in einzelnen OLG-Entscheidungen (vgl. z. B. OLG Düsseldorf ZIP 1981, 847; OLG Hamm ZIP 1986, 1321 und OLG Hamm GmbHR 1991, 198) die Meinung durchgesetzt, daß der Einleger in gewissen Grenzen berechtigt sei, unter Durchbrechung der gesetzlich vorgeschriebenen Abfolge mit Tilgungswirkung Vorausleistungen auf seine (künftige) Einlagenschuld zu erbringen.

Demgegenüber läßt der BGH unter ausführlicher Auflistung, aber ohne inhaltliche Auseinandersetzung mit dem vielfältigen einschlägigen Schrifttum - ebenso wie bereits in den Entscheidungen BGH WM 1982, 862 und BGH NJW 1986, 837 - es wiederum ausdrücklich offen, "ob, gegebenenfalls unter welchen Voraussetzungen, schuldbefreiende Voreinzahlungen, auf künftige Einlagenschulden als zulässig anzuerkennen sein könnten". Daher ist die Rechtslage diesbezüglich unverändert als unsicher anzusehen.

Im hier zu entscheidenden Fall hat der BGH die Tilgungswirkung schon deshalb verneint, da selbst der von der Literatur geforderte notwendige enge zeitliche Zusammenhang zwischen der von dem Gesellschafter geleisteten Einzahlung und der nachfolgenden Kapitalerhöhung nicht gewahrt war.

BGB § 181; Art. 2:240; 2:256; 3:68 BW (Burgerlijk Wetboek)

Insichgeschäft, Niederländische B. V.

1. Umfang und Beschränkungen der Vertretungsmacht des Vorstands (Geschäftsführers) einer niederländischen B. V. (GmbH) mit Sitz in den Niederlanden richten sich auch dann ausschließlich nach niederländischem Recht, wenn er durch notarielle Urkunde eines deutschen Notars den von der B. V. gehaltenen Geschäftsanteil an einer GmbH mit Sitz im Inland auf eine andere niederländische B. V. überträgt und dabei auch diese Gesellschaft als Vorstand vertritt.

2. Die - dem § 181 BGB vergleichbare - Bestimmung des Art. 3:68 BW findet auf die Vertretungsmacht des Vorstands einer B. V. oder N. V. keine Anwendung.

3. Art. 2:256 BW verbietet nicht grundsätzlich ein "Insichgeschäft".

4. Das Registergericht ist nicht verpflichtet zu ermitteln, ob ein Interessenwiderstreit i. S. des Art. 2:256 BW "möglicherweise" vorliegt.

OLG Düsseldorf - R XI 2 c Niederlande
Kz.: L I 1 - § 181 BGB

Problem

Alleinige Gesellschafterin einer deutschen GmbH war eine niederländische B. V. Durch notarielle Urkunde eines deutschen Notars übertrug die alleinige Gesellschafterin der GmbH ihren Geschäftsanteil auf eine weitere B. V., wobei die beiden B. V. durch denselben Geschäftsführer vertreten wurden.

Das Landgericht vertrat die Ansicht, daß der Übertragungsvertrag hinsichtlich des Geschäftsanteils nicht wirksam sei, weil der Geschäftsführer nicht gleichzeitig beide Gesellschaften wirksam vertreten könne. Es gelte die Bestimmung des § 181 BGB, weil sich die Vertretungsbefugnis eines Geschäftsführers einer niederländischen B. V. bei einem in Deutschland geschlossenen Übertragungsvertrag betreffend eines deutschen GmbH-Anteils nach deutschem Recht richte.

Lösung

Das OLG Düsseldorf hat zu Recht die Ansicht verworfen, daß § 181 BGB Anwendung finde. Zur Anwendbarkeit von § 181 BGB kann man nur kommen, wenn Vollmachtstatut deutsches Recht ist, denn die Frage der Zulässigkeit des Selbstkontrahierens wird von diesem geregelt.

Vollmachtstatut ist nach h. M. grundsätzlich das Recht des Landes, in dem das Geschäft vorgenommen werden soll, mithin das Wirkungsland (BGHZ 64, 183; BGH, NJW 1982, 2733). Wirkungsland war vorliegend zwar die Bundesrepublik Deutschland, da Geschäftsanteile einer deutschen GmbH übertragen wurden, so daß man mithin zur Anwendung von § 181 BGB gelangt, doch gilt anderes für die organschaftliche Vertretungsmacht. Diese richtet sich nach dem Recht am Sitz der Hauptverwaltung der Gesellschaft (BGH, NJW 1992, 618). Da es sich vorliegend um eine niederländische B. V. handelte, ist somit § 181 BGB nicht berufen.

Das niederländische Recht kennt eine dem § 181 BGB vergleichbare Bestimmung nicht. Eine Einschränkung der Vertretungsmacht des Geschäftsführers erfolge zwar gem. Art. 256 des zweiten Buchs des niederländischen bürgerlichen Gesetzbuches, wonach die Gesellschaft in allen Fällen, in denen sie ein entgegengesetztes Interesse zu einem oder mehreren Vorstandsmitgliedern hat, durch die Aufsichtsratsmitglieder und nicht durch den Vorstand oder einzelne Vorstandsmitglieder vertreten wird, doch verbietet diese Bestimmung nicht grundsätzlich ein Insichgeschäft. Auch lasse die Bestimmung des Art. 256 - anders als die Bestimmung des § 181 BGB - eine abschließende Beurteilung eines Interessenwiderstreits durch das Gericht nicht zu. Ergebe sich nicht zweifelsfrei aus dem Vertrag, daß dies nicht der Fall sei, so sei es auch nicht Aufgabe des Registergerichts, Ermittlungen in dieser Hinsicht anzustellen.

GBO §§ 29, 31;

BNotO § 24 Abs. 3

Antragsrücknahme per Telefax

Problem

Kann ein beim Grundbuchamt durch den Notar gestellter Eintragungsantrag durch eine vom Notar unterschriebene und mit Farbdrucksiegel versehene Antragsrücknahme, die per Telefax an das Grundbuchamt übermittelt wird, zurückgenommen werden?

Lösung

Grundsätzlich bedarf weder die Antragsstellung noch die Antragsrücknahme einer besonderen Form. Ausnahmsweise bedarf jedoch nach § 31 GBO die Rücknahme eines Eintragungsantrags der Form der öffentlichen Beglaubigung.

1. Nach § 24 Abs. 3 S. 1 BNotO kann nun der Notar, der allein einen Eintragungsantrag nach § 15 GBO beim Grundbuchamt eingereicht hat, diesen, solange er noch nicht im Grundbuch vollzogen ist, ohne Vollmachtsnachweis und ohne Mitwirkung eines Antragsberechtigten und tatsächlichen Antragstellers zurücknehmen. Um auf alle Fälle sicherzustellen, daß der Notar seine eigene Unterschrift auf einer Rücknahmeerklärung nicht durch einen anderen Notar beglaubigen lassen muß, schreibt § 24 Abs. 3 S. 2 BNotO vor, daß die Rücknahmeerklärung wirksam ist, wenn sie mit der Unterschrift und dem Amtssiegel des Notars versehen ist. Dabei handelt es sich um eine Regel des allgemeinen Urkundenrechts dahin gehend, daß Verfahrenserklärungen, die der Notar im Rahmen der vorsorgenden Rechtspflege in einer bewirkenden Urkunde niederlegt, dem Erfordernis des § 29 GBO genügen (vgl. Seybold/Hornig, BNotO, 5. Aufl. 1976, § 25 Rz. 43). Danach ersetzt die vom Notar unterschriebene und mit Amtssiegel versehene Rücknahmeerklärung die öffentliche Beglaubigung nach § 29 Abs. 1 GBO.

2. Für die Vorlage beim Grundbuchamt gelten jedoch unbeschadet dessen die allgemeinen Grundsätze des § 29 GBO, sprich, die Urkunde muß in Urschrift, in Ausfertigung oder in beglaubigter Abschrift beim Grundbuchamt vorgelegt werden. Aus dieser Vorlageverpflichtung ergibt sich die Notwendigkeit, auch die Antragsrücknahme des Notars in Urschrift, in Ausfertigung oder in beglaubigter Abschrift beim Grundbuchamt vorzulegen; eine Übermittlung per Telefax genügt den Anforderungen des § 29 GBO nicht.

Aktuelles

**Grundbuchliche Hinweise zur Umstrukturierung der Treuhandanstalt
Schreiben des Bundesministeriums der Justiz vom
12.01.1995**

Kz.: L VI 8 - Allg.

Am 01.01.1995 sind die die Umstrukturierung der Treuhandanstalt (THA) betreffenden Teile des Bezugsgesetzes zu 1. vollständig sowie die Bezugsverordnung zu 2. und am 29.12.1994 die Bezugsverordnungen zu 3. und 4. in Kraft getreten. Sie markieren eine neue Phase in der Erfüllung der Aufgabe der Treuhandanstalt. In der Medienberichterstattung hierzu war dabei regelmäßig von der "Auflösung" oder dem "Ende" der Treuhandanstalt die Rede. Dies ist, wie ich Anfragen entnommen habe, bei den Behörden vor Ort, insbesondere bei den Grundbuchämtern, im juristischen Sinne etwa dahin verstanden worden, daß die Treuhandanstalt als juristische Person untergegangen sei, und hat eine Reihe von Fragen aufgeworfen. Sie beruhen indessen auf einem Mißverständnis: Die "Auflösung" der Treuhandanstalt bezeichnet einen **politischen** Vorgang: die Aufgabenstellung der Treuhandanstalt als Eigentümerin der aus den ehemals volkseigenen Betrieben hervorgegangenen Kapitalgesellschaften ist im wesentlichen erfüllt; es geht um die Anpassung der Struktur der Treuhandanstalt an diese geänderte Aufgabenlage. Für die juristisch-technische Arbeit - insbesondere der Grundbuchämter - möchte ich mit der Anregung, die Grundbuchämter zu unterrichten, auf folgendes hinweisen:

1. **Die Treuhandanstalt besteht als bundesunmittelbare rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts weiter.** Sie hat durch § 1 der Bezugsverordnung zu 2. einen neuen Namen erhalten ("Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben"). Die Bundesressorts verwenden hierfür die Abkürzung "BvS", die aber nicht amtlich ist. Die BvS ist also nicht etwa Rechtsnachfolger der THA, sondern mit dieser als juristische Person **identisch**.

2. Diese Umbenennung ist Ausdruck einer Neuorganisation der Treuhandaufgaben:

a) Durch die Bezugsverordnung zu 3. werden die **liegenschaftsbezogenen Aufgaben der Treuhandanstalt teilweise auf das Bundesministerium der Finanzen übertragen, das sich bei der Erledigung dieser Aufgaben der Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH (TLG) bedient.** Die BvS bleibt zuständig für die Verwaltung des Vermögens nach der Dritten Durchführungsverordnung zum Treuhandgesetz und bedient sich bei der Erledigung dieser Aufgaben nach wie vor der BVVG. Zugleich werden die TLG und einige kleinere Grundstücksverwaltungsgesellschaften in die unmittelbare Verantwortung des Bundes übergeleitet. Eine Übertragung von Grundvermögen der BvS auf die TLG wird hierdurch nicht bewirkt. Zur Eigentumslage vergleiche Nr. 3 f.

b) Durch die Bezugsverordnung zu 4. sind die dort genannten Unternehmensbeteiligten der THA/BvS auf den Bund bzw. dessen Tochtergesellschaft, die Beteiligungs-Management-Gesellschaft Berlin mbH (BMBG), **und** die diesbezüglich **unternehmensbezogenen Aufgaben** auf das Bundesministerium der Finanzen übertragen worden.

c) Damit verblieben bei der BvS im wesentlichen die Aufgabenbereiche Vertragsmanagement, Reprivatisierung, Abwicklung, Verwaltung und Verwertung des Sonder- und Finanzvermögens, Aufgaben im Zusammenhang mit der Privatisie-

zung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens sowie hoheitliche Aufgaben.

3. Für die praktische Arbeit der Grundbuchämter ergeben sich damit folgende Konsequenzen:

a) Neue Eintragungen

Die THA ist im Grundbuch ab sofort mit "Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben" zu bezeichnen. Der Bezeichnungswechsel folgt unmittelbar aus § 1 der Bezugsverordnung zu 2. und ist daher offenkundig. Die neue Bezeichnung sollte daher bei der Vornahme neuer Eintragungen verwendet werden, und zwar auch, wenn die Eintragung auf einem Ersuchen nach § 3 VZOG erfolgt und die THA im Zuordnungsbescheid noch mit ihrer alten Bezeichnung bezeichnet ist.

b) Alte Eintragungen

Alte Grundbucheintragungen, in denen die THA noch als Treuhandanstalt bezeichnet ist, müßten berichtigt werden. Die Berichtigung setzt nicht voraus, daß die der Eintragung zugrundeliegenden Verträge oder Zuordnungsbescheide geändert oder berichtigt werden. M. E. wäre es zur Vermeidung unnötigen Verwaltungsaufwandes vertretbar, die Berichtigung nur vorzunehmen, wenn ohnehin eine Eintragung ansteht. Wird ein Berichtigungsantrag gestellt, müßte ihm aber wohl entsprochen werden.

c) Zuordnungsbescheide

Zuordnungsbescheide aus der Zuständigkeit des Präsidenten der THA werden künftig unter der Bezeichnung Präsident der BvS erteilt. Auch insoweit hat nämlich eine Namensänderung stattgefunden. Das als Bundesoberbehörde entliehene Organ ist unverändert geblieben.

d) Zuordnungsbescheid zugunsten der TLG

Auch können Zuordnungsbescheide zugunsten der TLG ergehen. Diese ist zwar seit dem 31.12.1994 keine Gesellschaft der THA/BvS mehr, sondern eine Gesellschaft des Bundes. Die Befugnisse des Präsidenten der THA/BvS nach § 7 Abs. 5 S. 1 VZOG bleiben aber nach § 23 a Abs. 4 S. 2 des Treuhandgesetzes in der Fassung des Bezugsgesetzes zu 1. bestehen.

e) Verfügungsbefugnis der THA/BvS nach § 8 VZOG

Die nach § 8 Abs. 1 Buchstabe c VZOG bestehende gesetzliche Verfügungsbefugnis der THA wird unverändert von der THA/BvS wahrgenommen.

f) Eigentumsrechte der THA/BvS

Das Grundvermögen der THA/BvS steht dieser nach wie vor zu. Es kann und soll indessen, soweit nicht andere Stellen beauftragt sind, der TLG übertragen werden, deren Verwertungsauftrag bestehen bleibt. Die Übertragung soll durch Zuordnungsbescheid nach § 7 Abs. 5 VZOG erfolgen und wird erst mit dem bestandskräftigen Erlaß derartiger Zuordnungsbescheide wirksam. Vorher ändert sich die Eigentumslage trotz der teilweisen Verschiebung der Aufgaben **nicht**. Bei der

grundbuchlichen Bearbeitung namentlich von Grundstücksverkäufen wäre daher auf folgendes zu achten:

(1) Die mit der Grundstücksverwertung beauftragte TLG kann in zweierlei Weise handeln: erstens als Bevollmächtigte der gem. § 8 VZOG verfügungsbefugten THA/BvS oder zweitens als Begünstigte eines Zuordnungsbescheids.

(2) Zuordnungsbescheide müssen nicht zugunsten der TLG erlassen werden; sie können vielmehr auch zugunsten der THA/BvS selbst ergehen.

(3) Zuordnungsbescheide können auch nach Grundbuchvollzug noch geändert werden. Es ist daher möglich, daß der THA/BvS zugeordnete Grundstücke später durch Zuordnungsbescheid der TLG übertragen werden.

g) Vertretungsbefugnis der THA/BvS nach § 25 InVorG

Die gesetzliche Vertretungsbefugnis der THA/BvS besteht bei den in § 2 und in den Anlagen der Bezugsverordnung zu 4. aufgeführten Unternehmen jeweils seit dem 31.12.1994 bzw. dem 01.01.1995 nicht mehr. Dies wirkt sich allerdings wegen § 873 Abs. 2 BGB nicht auf "Altverträge" aus, wenn deren grundbuchlicher Vollzug bereits beantragt ist.

h) GVO-/InVorG-Bescheide

Die Zuständigkeit der THA für den Erlaß von GVO-Genehmigungen und der Erlaß von InVorG-Bescheid bleibt im Kern erhalten. Durch §§ 2-4 der Bezugsverordnung zu 2. ergeben sich aber folgende kleinere Änderungen:

(1) Die Zuständigkeit der THA/BvS nach § 25 InVorG bleibt nach § 2 der Bezugsverordnung zu 2. erhalten. Jedoch kommt es für die Zuständigkeit nicht mehr darauf an, ob die THA für das Unternehmen auftritt oder nicht.

(2) Die Zuständigkeit des Präsidenten der THA/BvS für die Erteilung von GVO-Genehmigungen bleibt erhalten, jedoch werden die Bescheide jetzt von der THA/BvS als solcher nicht mehr von ihrem Präsidenten als eigenständiger Bundesoberbehörde erlassen. Vor dem 01.01.1995 erteilte Genehmigungen bleiben wirksam.

(3) Wenn ein Unternehmen vor dem 01.01.1995 privatisiert worden ist, ist die THA/BvS nicht mehr für die Erteilung von GVO-Genehmigungen oder InVorG-Bescheiden zuständig, es

sei denn, daß das Grundstück vor der Privatisierung des Unternehmens veräußert worden ist.

Literaturhinweise

Eickmann, Dieter (Hrsg.), Sachenrechtsbereinigung, Verlag Kommunikationsforum GmbH, Köln 1994

Der vorliegende Kommentar stellt die erste Kommentierung zum schwierigen SachRBERG dar. Erfreulich ist, daß darüber hinaus auch das GBBerG und das Bodensonderungsgesetz kommentiert sind. Bedauerlicherweise sind allerdings einige zentrale Vorschriften, wie etwa die Bestimmungen über den Berechtigten und den Verpflichteten und die Einwendungen des SachRBERG noch nicht kommentiert und sollen nachgeliefert werden. Dies mindert naturgemäß den Wert der derzeitigen Fassung. Die Beteiligung von Notaren als Autoren des Kommentars sichert, daß auch notarielle Fragen eingehend Berücksichtigung finden.

Dr. Peter Limmer, Notar a. D.

Harfst, An-Tel-Fax, Wegweiser zu den Justizbehörden - Bundesrepublik Deutschland, 2. Aufl. 1994, Eigenverlag

Zu bestellen bei Gerold (Jerry) Harfst, Postfach 5741, 97007 Würzburg, Fax: (0931) 41 55 13

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 mit vierteljährlicher Frist zum Jahresende erfolgen.

Hagen, Horst/Franzen, Christopher, Grundstücksübertragung in den neuen Bundesländern, RWS-Skript 272, Verlag Kommunikationsforum GmbH Köln 1994, 113 Seiten

Das Skript gibt einen sehr guten Überblick über die Rechtsprechung des BGH und der Verwaltungsgerichte zu den schwierigen Fragen vermögensrechtlicher und zivilrechtlicher Rückübertragungsansprüche bezüglich Grundstücken in der ehemaligen DDR. Angesichts der umfangreichen Rechtsprechung stellt es ein gutes Arbeitsmittel dar, das den aktuellen Stand widerspiegelt.

Dr. Peter Limmer, Notar a. D.

Kaligin, Thomas, Steuerlich optimale Gestaltung bei Investitionen in den neuen Bundesländern, Verlag Recht und Wirtschaft GmbH, Heidelberg, 1994

Das vorliegende Werk stellt die unterschiedlichen Fördersysteme für die neuen Bundesländer dar und enthält Ausführungen zum Investitionszulagengesetz 1991, zum Gesetz über die Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" und über das in der Praxis wichtige Fördergebietsgesetz. Besonders die Ausführungen zur Steuerförderung bei Immobilien in den neuen Bundesländern, und insbesondere die Frage, welche Anzahlungen bei einem Bauträgervertrag aus steuerlichen Gründen geleistet werden können, werden eingehend behandelt und sind für die notarielle Praxis von großem Interesse. Anhand von Beispielen werden verschiedene Fallvarianten erläutert.

Dr. Peter Limmer, Notar a. D.

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 6560, 97015 Würzburg,
Tel.: 09 31/27 91 300, Fax.: 09 31/27 91 333