

DNotI-Report

Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts

13/1995 · Juli 1995

Inhaltsübersicht

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

BGB §§ 876, 877; WEG § 10 - Zustimmung der Grundpfandrechtsgläubiger zur Bestellung von Sondernutzungsrechten; Vollmacht zur Änderung der Teilungserklärung

Rechtsprechung

BGB §§ 323, 459 - Gewährleistungsausschluß und Gefahrübergang bei Grundstückskaufvertrag

BGB §§ 652, 781 - Maklerklausel im Grundstückskaufvertrag

BeurkG §§ 17, 40 - Amtspflichten des Notars bei Unterschriftsbeglaubigung und ausländischem Recht

BauGB §§ 24 Abs. 1 und 2, 28 Abs. 1, 200 Abs. 1; GBO § 18 - Gemeindliches Vorkaufsrecht bei der Veräußerung von Miteigentumsanteilen

GrEStG § 1 Abs. 1 Nr. 1, § 8 Abs. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 - Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer bei getrenntem Grundstückskaufvertrag und Vertrag über die Errichtung eines Gebäudes

Aktuelles

MaBV §§ 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 4, 10 Abs. 4 - Änderung der Makler- und Bauträgerverordnung

Literatur

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

BGB §§ 876, 877; WEG § 10 Zustimmung der Grundpfandrechtsgläubiger zur Bestellung von Sondernutzungsrechten; Vollmacht zur Änderung der Teilungserklärung

I. Sachverhalt

In einer Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung ist folgende Regelung enthalten:

„Die vertretene Gesellschaft hat das Recht, die Wohnungen und Einheiten dieses Objektes ohne Zustimmung eines Miteigentümers bzw. Sondereigentümers beliebig zu verändern, und zwar auch insoweit, als die Veränderung das Miteigentum (Gemeinschaftseigentum), d. h. insbesondere die tragenden Wände und die nicht bebauten Flächen betrifft. Ausgenommen wird der Kindergarten (Aufteilungsplan Nr. 1) nebst Sondernutzungsrecht (Anlage 1, Plan b) sowie diejenige Wohnung bzw. Einheit, welche zu dem betreffenden Zeitpunkt verkauft ist. Sie wird bevollmächtigt, alle Erklärungen und Rechtshandlungen vorzunehmen, die zur Durchführung, insbesondere aber zur Änderung der Teilungsurkunde erforderlich oder zweckmäßig sind. Sie ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.“

Die Gesellschaft möchte nun Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum bestellen.

II. Frage

Ist aufgrund dieser Regelung in der Gemeinschaftsordnung die Zustimmung der Grundpfandrechtsgläubiger derjenigen Miteigentümer, die nicht Berechtigte der betreffenden Sondernutzungsrechte werden, entbehrlich?

III. Rechtslage

1. Zustimmungserfordernis bei Inhaltsänderung

Nach allgemeiner Ansicht sind die §§ 876, 877 BGB auf Änderungen des Inhalts des Sondereigentums entsprechend anzuwenden (BayObLGZ 1984, 257, 261; BGH NJW 1984, 2409 m.w.N.; OLG Köln ZMR 1993, 428).

Sofern Wohnungseigentum oder Teileigentum mit dem Recht eines Dritten belastet ist, bedarf es deshalb zu einer Inhaltsänderung der Zustimmung des Dritten (§§ 876, 877 BGB) und zu der entsprechenden Grundbucheintragung seiner Bewilligung (§ 19 GBO). Für das Zustimmungs- und Bewilligungserfordernis kommt es also darauf an, ob die beabsichtigte Maßnahme eine Inhaltsänderung des Wohnungseigentums- oder Teileigentumsrechts mit sich bringt. Die Bestellung von Sondernutzungsrechten am Gemeinschaftseigentum zugunsten einzelner Miteigentümer führt grundsätzlich zu einer Inhaltsänderung, denn sie schließt den nicht begünstigten Miteigentümer von dem ihm bis dahin zustehenden Recht auf Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 13 Abs. 2 WEG) aus. **Demgegenüber fehlt es an einer Inhaltsänderung, soweit die nicht begünstigten Miteigentümer bereits durch eine im Grundbuch eingetragene Vereinbarung vom Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums ausgeschlossen waren.** Der Inhalt des Sondereigentums dieser Wohnungseigentümer (§ 5 Abs. 4 WEG) wird durch die Bestellung der Sondernutzungsrechte

nicht berührt, denn ihnen stand ohnehin kein Mitbenutzungsrecht zu, von dem sie nun ausgeschlossen werden könnten. Der **BGH** (BGHZ 73, 145, 149) hat dargelegt, daß **nur der (negative) Ausschluß der übrigen Miteigentümer vom Mitgebrauch der Gemeinschaftsflächen zu einer Änderung des Inhalts ihres Sondereigentums führe, nicht aber die (positive) Zuordnung des Nutzungsrechts zu dem begünstigten Wohnungseigentum bzw. Teileigentum**; Inhalt des Sondereigentums der nicht begünstigten Miteigentümer ist also nur die negative Komponente des Sondernutzungsrechts.

Dementsprechend müssen diese Miteigentümer an einer Vereinbarung, durch die anderen Miteigentümern Sondernutzungsrechte zugewiesen werden, nicht mitwirken. Da ihre Grundpfandrechtsgläubiger nicht mehr Rechte haben können, als die Schuldner selbst haben, bedarf es auch keiner Zustimmung der Grundpfandrechtsgläubiger zu der (positiven) Zuordnung von Sondernutzungsrechten.

Auch für die negative Komponente des Sondernutzungsrechts, also den Ausschluß der übrigen Miteigentümer vom Mitgebrauch der betreffenden Gemeinschaftsflächen, bedarf es dann nicht der Zustimmung dieser ausgeschlossenen Miteigentümer, wenn sie bereits zuvor vom Mitgebrauch der Gemeinschaftsflächen ausgeschlossen waren (BayObLGZ 1985, 124 ff.; BayObLG DNotZ 1988, 30 f.; BayObLG MittBayNot 1986, 24, 26; BayObLGZ 1989, 28, 33; BayObLG DNotZ 1994, 233, 235; OLG Düsseldorf DNotZ 1988, 35, 36). Es bedarf dann auch nicht einer Zustimmung der Grundpfandrechtsgläubiger der ausgeschlossenen Miteigentümer (BayObLG, OLG Düsseldorf, a.a.O.). Das **BayObLG** (MittBayNot 1986, 24, 27) und das **OLG Düsseldorf** (DNotZ 1988, 35, 36) **halten eine Zustimmung der Grundpfandrechtsgläubiger nach dem Grundgedanken des § 161 Abs. 1 BGB für entbehrlich, wenn ihre Schuldner - aufschiebend bedingt durch eine Zuordnung der Sondernutzungsrechte - vom Mitgebrauch der betreffenden Gemeinschaftsflächen ausgeschlossen waren.** Die Belastung der Wohnungseigentumsrechte zugunsten der Grundpfandrechtsgläubiger sei als eine in der Schwebezeit getroffene Verfügung im Fall des Bedingungseintritts insoweit unwirksam, als sie die Wirkung der ersten Verfügung - das sei der Ausschluß des Wohnungseigentümers vom Mitgebrauch - vereiteln oder beeinträchtigen würde. Die Grundpfandrechtsgläubiger müßten demgemäß die schon vorher vom Eigentümer getroffene Verfügung, also den Ausschluß vom Mitgebrauch, gegen sich gelten lassen.

2. Ausschluß des Rechts zum Mitgebrauch durch Befugnis zur Änderung der Teilungserklärung?

Wie in den Entscheidungen des BayObLG (MittBayNot 1986, 24, 25) und des OLG Düsseldorf (DNotZ 1988, 35, 36) könnte auch im vorliegenden Fall die Regelung in der Gemeinschaftsordnung als aufschiebend bedingter Ausschluß der nicht begünstigten Miteigentümer vom Mitgebrauch der betreffenden Gemeinschaftsflächen zu verstehen sein. Aufschiebende Bedingung wäre die Änderungserklärung der bevollmächtigten Gesellschaft. Ein Recht zum Mitgebrauch dieser Gemeinschaftsflächen stünde den Miteigentümern danach von vornherein nur bis zur Änderungserklärung zu.

In dem der Entscheidung des BayObLG (MittBayNot 1986, 24 f.) zugrundeliegenden Fall enthielt allerdings die Gemeinschaftsordnung im Gegensatz zu der hier in Frage stehenden Klausel eine klare Regelung über eine aufschiebende Bedingung. Es hieß dort in der Gemeinschaftsordnung:

„Die derzeitige Eigentümerin kann eine solche Bestimmung auch ohne Veräußerung durch notariell beglaubigte Erklärung treffen. Die Sondernutzungsrechte sind bereits jetzt unter der aufschiebenden Bedingung bestellt, daß der jeweils allein berechnete Wohnungseigentümer in vorstehender Form bestimmt wird. Die anderen Wohnungseigentümer sind von der Nutzung der Stellplätze ausgeschlossen und haben die unentgeltliche Sondernutzung zu dulden.“

In dieser Regelung sah das BayObLG (a.a.O.) einen durch die Zuordnungserklärung aufschiebend bedingten Ausschluß der nicht begünstigten Miteigentümer vom Mitgebrauch der betreffenden Stellplätze. Bis zum Eintritt der Bedingung seien die Wohnungseigentümer noch zum Mitgebrauch berechtigt. Für die Eintragung des Sondernutzungsrechts ohne Bewilligung der dinglich Berechtigten komme es darauf an, daß dem Grundbuchamt der Bedingungseintritt nachgewiesen sei.

Das BayObLG machte bereits in einer vorhergehenden Entscheidung (BayObLGZ 1985, 124 f.), in der es noch offenlassen konnte, ob ein aufschiebend bedingter Ausschluß der nicht begünstigten Miteigentümer vom Mitgebrauch der Gemeinschaftsflächen zulässig ist, deutlich, daß es der Bestimmtheit der Regelung über den Nutzungsausschluß entscheidende Bedeutung beimißt. Aus der Teilungserklärung müsse sich klar und unmißverständlich ergeben, daß die nicht begünstigten Miteigentümer von der Benutzung dieser genau bestimmten Gemeinschaftsflächen ausgeschlossen seien. Daran fehlt es im vorliegenden Fall, weswegen - ausgehend von dieser Rechtsprechung des BayObLG - hier wohl kein aufschiebend bedingter Ausschluß vom Mitgebrauch der Gemeinschaftsflächen angenommen werden kann.

In dem vom **OLG Düsseldorf** (DNotZ 1988, 35 f.) entschiedenen Fall war zwar in der Teilungserklärung nicht ausdrücklich von einer aufschiebenden Bedingung die Rede. Vielmehr hieß es dort (nur):

„An den im Lageplan - Stellplätzen - mit den Ziff. 50-72 bezeichneten Stellplatzflächen sollen Sondernutzungsrechte für Wohnungseigentümer bestellt werden. Die Zuordnung eines Stellplatzes zu einer Eigentumswohnung erfolgt beim Verkauf der Eigentumswohnung durch den Eigentümer mit Wirkung für und gegen alle Sondereigentümer.“

Nach Ansicht des OLG Düsseldorf wurde durch diese Regelung eine aufschiebende Bedingung für den Ausschluß der Wohnungseigentümer vom Mitgebrauch begründet. Das Ereignis, von dessen Eintritt an der Ausschluß wirksam sein solle, sei die Zuordnungserklärung des teilenden Eigentümers bei Verkauf der Eigentumswohnung. Die übrigen Wohnungseigentümer seien ab Eintritt der Bedingung vom Mitgebrauch der betreffenden Stellplätze ausgeschlossen, weswegen durch die Begründung der Sondernutzungsrechte der Inhalt ihres Sondereigentums nicht verändert werde.

Im Wortlaut der hier zu beurteilenden Klausel ist nicht von einer aufschiebenden Bedingung die Rede. Dies würde - folgt man der Ansicht des OLG Düsseldorf - die Annahme eines aufschiebend bedingten Ausschlusses vom Mitgebrauch der Gemeinschaftsflächen aber nicht hindern. Es fehlt auch an einem Hinweis auf bestimmte Gemeinschaftsflächen. Welche Bedeutung das OLG Düsseldorf der Benennung bestimmter Stellplätze in der Teilungserklärung beigemessen hat, läßt sich seiner Entscheidung nicht entnehmen

Im Gegensatz zu dem vom OLG Düsseldorf entschiedenen Fall ist hier aber auch nicht von einer „Zuordnung der Stellplätze durch den Eigentümer mit Wirkung für und gegen alle Sondereigentümer“ die Rede. Die vorliegende Klausel enthält in ihrem ersten Satz überhaupt keinen eindeutigen Hinweis darauf, daß durch sie Gebrauchsrechte eingeschränkt oder ausgeschlossen werden sollen. Vielmehr ist im ersten Satz der Klausel nur davon die Rede, daß die bevollmächtigte Gesellschaft das Recht hat, die Wohnung und Einheiten des Objektes „beliebig zu verändern, und zwar auch soweit, als die Veränderung das Miteigentum (Gemeinschaftseigentum), d. h. insbesondere die tragenden Wände und die nicht bebauten Flächen betrifft.“ Danach könnte man meinen, daß der vertretenen Gesellschaft hier nur das Recht zur Vornahme von baulichen Veränderungen (§ 22 WEG) oder Umgestaltungen des Grundstücks eingeräumt werden soll.

Ein Anhaltspunkt für das Vorliegen einer Gebrauchsregelung findet sich allein in Satz 2 der Klausel, wonach der „Kindergarten nebst Sondernutzungsrecht“ von dem Änderungsrecht der bevollmächtigten Gesellschaft ausgenommen wird. Gleichwohl erscheint es sehr zweifelhaft, ob dieser Ausnahmetatbestand genügt, um in der Klausel zugleich eine Gebrauchsregelung zu erblicken. Letztlich wird nur ein Gericht unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles und unter Ausschöpfung aller Beweismittel verbindlich entscheiden können, ob das Recht, die Wohnungen und Teileigentumseinheiten „beliebig zu verändern“, nur bauliche Veränderungen umfaßt oder auch Gebrauchsbeschränkungen.

3. Wirksamkeit der Vollmacht im Hinblick auf den grundbuchrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz?

Fraglich ist weiter, ob die in der Gemeinschaftsordnung enthaltene Vollmacht dem das Grundbuchverfahren beherrschenden Bestimmtheitsgrundsatz genügt. Das **BayObLG** (DNotZ 1994, 233 f.) **hielt eine Vollmacht in einem Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung, durch die der Erwerber den Veräußerer bevollmächtigt, die Teilungserklärung zu ändern, solange „dem Käufer keine zusätzlichen Verpflichtungen auferlegt werden, sein Sondereigentum unangetastet bleibt und die Benutzung des Gemeinschaftseigentums nicht eingeschränkt wird“, für nicht hinreichend bestimmt.** Eine Auslegung der Vollmacht führe nicht zu einem zweifelsfreien und eindeutigen Ergebnis. So sei bereits unklar, ob aufgrund dieser Vollmacht Änderungen der Teilungserklärung vorgenommen werden könnten, die dem Käufer mittelbar zusätzliche Verpflichtungen auferlegen. Auch die Regelung, daß das Sondereigentum „unangetastet“ bleiben müsse, sei nicht eindeutig bestimmt.

In einer weiteren Entscheidung hat das **BayObLG** (DNotI-Report 24/1994, S. 6) entschieden, **daß eine Grundbuchvollmacht in einem Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung, durch die der Erwerber den Veräußerer ermächtigt, die Teilungserklärung unter bestimmten einschränkenden Voraussetzungen zu ändern, im ganzen unwirksam sei, auch wenn sich der Verstoß gegen den grundbuchrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz nur auf einen Teil der Vollmacht erstrecke.** Eine geltungserhaltende Reduktion der Vollmacht sei ausgeschlossen.

Röll (DNotZ 1994, 237, 239), der dieser Rechtsprechung des BayObLG ablehnend gegenübersteht, **schlägt im Hinblick auf das Bestimmtheitserfordernis vor, die Vollmacht mit der Einschränkung zu erteilen, daß der dingliche Bereich des Sondereigentums nicht eingeschränkt und die Benutzung des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums nicht durch Nutzungsbeschränkungen in der Gemeinschaftsordnung beeinträchtigt werden dürfe,** ferner, daß die Miteigentumsanteile des Käufers nicht vermindert und ihm keine weiteren Verpflichtungen auferlegt werden dürften. **Basty** (Der Bauträgervertrag, 1993, S. 197 f.) geht einen Schritt weiter und empfiehlt die **Aufnahme einer im Außenverhältnis unbeschränkten Änderungsvollmacht,** die lediglich im Innenverhältnis insofern beschränkt wird, daß Änderungen bei wirtschaftlicher Betrachtung Inhalt und Umfang des Sondereigentums des Käufers oder derjenigen Teile des Gemeinschaftseigentums, die ihm zur alleinigen Nutzung zugewiesen sind, nicht beeinträchtigen (vgl. OLG Köln ZMR 1993, 428 f., das OLG läßt eine solche Klausel nur in den Kaufverträgen nicht genügen, um auf die Zustimmung von Grundpfandrechtsgläubigern verzichten zu können). Die im vorliegenden Fall erteilte Vollmacht ist zum Schutz des Käufers auch im Außenverhältnis nicht unbeschränkt, sondern beschränkt. Von der Möglichkeit, die Teilungserklärung zu ändern, ausgenommen ist „diejenige Wohnung bzw. Einheit, welche zu dem betreffenden Zeitpunkt verkauft ist“.

Es stellt sich die Frage, ob der Umfang der Vollmacht gerade wegen der Ausnahme der schon verkauften Wohnungen bzw. Einheiten von der Änderungsmöglichkeit für das Grundbuchamt nicht hinreichend klar und deutlich bestimmt ist. Wir neigen zu der Auffassung, daß die Vollmacht den Bestimmtheitsanforderungen nicht genügt. Für das Grundbuchamt läßt sich nicht erkennen, über welche Wohnungen ein Kaufvertrag abgeschlossen ist. Darüber hinaus ist, wie bereits unter 2. beschrieben, unklar, ob die Klausel überhaupt zu einer Änderung des Rechts zum Mitgebrauch der Gemeinschaftsflächen bevollmächtigen soll. Das Recht, die Wohnungen und Einheiten „beliebig zu verändern“, umfaßt aufgrund der in Satz 2 der Regelung enthaltenen Ausnahme eindeutig nicht den Bereich des Sondereigentums an den schon verkauften Einheiten. Man wird wohl auch davon ausgehen können, daß das Recht zur beliebigen Änderung nicht soweit gehen soll, daß die nicht begünstigten Miteigentümer von jeglichem Mitgebrauch aller Gemeinschaftsflächen ausgeschlossen sind. Es läßt sich nicht klar bestimmen, welcher „änderungsfreie Bereich“ den nicht begünstigten Miteigentümern vorbehalten sein soll - ist es nur der Bereich ihres Sondereigentums, oder ist es auch das ganze Gemeinschaftseigentum, oder sind es Teile der gemeinschaftlichen Flächen?

Angesichts der sehr strengen Maßstäbe, die das BayObLG an die Bestimmtheit der Vollmacht anlegt, muß bezweifelt werden, ob die vorliegende Regelung dem grundbuchrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz genügt. Letztlich wird aber auch insoweit nur das zuständige Gericht unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles eine verbindliche Entscheidung treffen können.

4. Allgemeiner Bestimmtheitsgrundsatz/Sachliche Billigkeit?

In der Literatur wird erörtert, ob es - ebenso wie im Personengesellschaftsrecht - auch im Wohnungseigentumsrecht einen allgemeinen Grundsatz gibt, wonach Mehrheitsbeschlüsse (und erst recht Entscheidungen eines einzelnen Miteigentümers) nur dann zulässig sind, wenn die Beschlußgegenstände von vornherein klar bestimmt sind (siehe bei Grebe DNotZ 1987, 5, 11 f.). Grebe vertritt die Auffassung, daß der aus dem Personengesellschaftsrecht stammende Bestimmtheitsgrundsatz für das Wohnungseigentumsrecht nicht zu übernehmen sei. Eine allgemein gehaltene Änderungsklausel sei deshalb nicht allein wegen ihrer Unbestimmtheit unzulässig.

Es fällt auf, daß die vorliegende Änderungsklausel keine Befristung - etwa auf die Bauzeit des Objektes - enthält. Nach ihrem Wortlaut ist vielmehr die vertretene Gesellschaft dauerhaft bevollmächtigt, beliebige Änderungen vorzunehmen, mit Ausnahme der bereits verkauften Wohnungen (vgl. demgegenüber den von Schmidt, Münchener Vertragshandbuch, Bd. 4, Bürgerliches Recht, 2. Halbband, 3. Aufl. 1992, S. 228, vorgeschlagenen Änderungsvorbehalt: Änderungen der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung sollen danach „bis zur Fertigstellung des Gesamtbauvorhabens“ möglich sein und auch nur „soweit sie sich auf noch zu errichtende Bauwerke beziehen und der Anpassung an die Bedürfnisse dieser Baumaßnahmen im Rahmen der dafür maßgeblichen Planungen dienen“). Sofern man die in der vorliegenden Klausel vorgesehene Änderungsmöglichkeit auch auf die Benutzung der Gemeinschaftsflächen erstreckt, läßt sich nicht ausschließen, daß ein Gericht den Vorbehalt zeitlich unbegrenzter Änderungen durch die bevollmächtigte Gesellschaft als sittenwidrig bewertet, weil die Wohnungseigentümer dauerhaft im Ungewissen darüber bleiben, ob die bevollmächtigte Gesellschaft ihre Nutzungsrechte beeinträchtigt oder nicht.

Die Rechtsprechung hat bisher die vorliegende Problematik noch nicht entschieden. Die Frage der Änderung einer Teilungserklärung durch Mehrheitsbeschluß ist allerdings Gegenstand von gerichtlichen Urteilen gewesen. Der BGH hat in der grundlegenden Entscheidung vom 27.06.1985 (NJW 1985, 2833) entschieden, daß, wenn die Teilungserklärung die Möglichkeit der Abänderung durch Mehrheitsbeschluß vorsehe, eine Änderung gleichwohl nur dann zulässig sei, wenn ein sachlicher Grund vorliege und einzelne Wohnungseigentümer gegenüber dem früheren Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt würden (vgl. auch BayObLGZ 1984, 257 f.; Grebe DNotZ 1987, 5 f.). Der BGH trägt damit dem generellen Problem der Grenzen von Mehrheitsmacht Rechnung und versucht einen Minderheitenschutz dadurch zu erreichen, daß er neben dem Änderungsvorbehalt in der Gemeinschaftsordnung weitere Voraussetzungen für die Änderung fordert, insbesondere das Vorliegen eines sachlichen Grundes.

Es ist nun bisher nicht Gegenstand von gerichtlichen Entscheidungen geworden, inwieweit diese Rechtsprechung auf den vorliegenden Fall der einseitigen Änderung übertragbar ist. Es ist aber nicht zu verkennen, daß im vorliegenden Fall erst recht ein sachlicher Grund zu fordern sein wird, damit den Interessen der Wohnungseigentümer Rechnung getragen werden kann.

Allerdings ist es nicht notwendig, den sachlichen Grund in den Wortlaut des Änderungsvorbehaltes aufzunehmen. Vielmehr genügt es, die Änderung im konkreten Einzelfall daraufhin zu überprüfen, ob sie sachlich gerechtfertigt und nicht unbillig ist. Wir neigen deshalb zu der Auffassung, daß der vorliegende Änderungsvorbehalt nicht unter dem Gesichtspunkt sachlicher Billigkeit zu beanstanden ist. Sofern man mit dem BGH (a.a.O.) davon ausgeht, daß auch ohne entsprechende vertragliche Regelung die Änderung sachlich gerechtfertigt und nicht unbillig sein muß, ist nicht ersichtlich, warum ein Hinweis auf diese nach dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) ohnehin bestehende Rechtslage in den Wortlaut des Änderungsvorbehalts aufgenommen werden müßte. Schließlich kann auch eine Änderung nach Abschluß der Bauphase sachgerecht und billig sein; ob das der Fall ist, wäre dann im Einzelfall zu prüfen. Dementsprechend könnte die Ausübung der im vorliegenden Fall erteilten Vollmacht gerichtlich daraufhin überprüft werden, ob sie sachlich gerechtfertigt und nicht unbillig ist.

Rechtsprechung

BGB §§ 323, 459

Gewährleistungsausschluß und Gefahrübergang bei Grundstückskaufvertrag

Wird dem Grundstücksverkäufer vor Gefahrübergang ohne sein Verschulden die Vertragserfüllung deswegen teilweise unmöglich, weil das mitverkaufte Gebäude durch einen Brand zerstört worden ist, so kann der Käufer die Rechte aus § 323 BGB geltend machen.

BGH, Urt. v. 10.03.1995 - V ZR 7/94

Kz.: L I 1 - § 459 BGB

Problem

Das vorliegende Urteil befaßt sich mit der Problematik von Gewährleistungsausschluß und Gefahrübergang beim Grundstückskaufvertrag (vgl. hierzu DNotI-Report 11/1994, S. 1). Am 18.05.1990 verkaufte der Beklagte den Klägern ein bebautes Grundstück. Der Verkäufer hatte das Grundstück seinerseits vom Eigentümer gekauft. Der Grundstückskaufvertrag zwischen Beklagtem und Kläger enthielt einen Gewährleistungsausschluß. Das Grundstück sollte dem Kläger unter bestimmten Voraussetzungen am 01.08.1990 übereignet und übergeben werden. Am 24.05.1990 wurde das Gebäude durch einen Brand zerstört. Der Eigentümer erklärte gegenüber dem Kläger den Rücktritt von dem mit ihm geschlossenen Kaufvertrag. Es war nun fraglich, **welche Gewährleistungspflich-**

ten dem Beklagten als Zweitverkäufer gegenüber seinem Käufer oblagen. Das Urteil hat für die notarielle Praxis insofern Bedeutung, als es den nicht seltenen Fall betrifft, daß ein Grundstück vom Käufer bereits weiterveräußert wird, bevor er selbst im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist.

Lösung

Der BGH ist der Auffassung, daß die Zweitkäufer von ihrem Verkäufer, dem Beklagten, **Schadensersatz wegen Nichterfüllung des Kaufvertrages verlangen könnten.** Zunächst ist der BGH der Auffassung, daß der vereinbarte **Gewährleistungsausschluß die Leistungspflicht des Beklagten vor Gefahrübergang nicht einschränke.** Der BGH entscheidet, daß der Beklagte als Verkäufer durch den Abschluß des Kaufvertrages die Garantie übernommen habe, daß er den Zweitkäufern gem. § 433 Abs. 1 BGB Besitz und Eigentum an dem Kaufgrundstück verschaffen könne. Der BGH stellt also den Zweitverkäufer im vorliegenden Fall mit einem Verkäufer gleich, bei dem sog. anfängliches Unvermögen vorliegt (vgl. BGH WM 1972, 656; Palandt/Putzo, 54. Aufl., § 440 Rz. 4). Bei anfänglichem Unvermögen hat nämlich nach h. M. der Verkäufer dieses Unvermögen stets zu vertreten, ohne daß es auf das Verschulden ankommt. Der BGH kommt zu diesem Ergebnis deshalb, da der Verkäufer, wenn er beim Kaufvertrag Eigentümer des Grundstücks gewesen wäre, zumindest den Klägern gem. § 323 Abs. 2 i.V.m. § 281 BGB Herausgabe der Brandversicherungssumme hätte gewähren müssen. Letztendlich muß also der Verkäufer bei einem Zweitverkauf bei Untergang des Gebäudes vor Gefahrübergang Schadensersatz zahlen, ohne daß es auf sein Verschulden ankommt. Er unterliegt der allgemeinen Garantiehaftung entsprechend der Haftung bei anfänglichem Unvermögen. Es wird in der Praxis zu erwägen sein, auf welche Weise bei derartigen Kettenverkäufen der Zweitverkäufer geschützt werden kann, etwa durch einen bedingten Kaufvertrag. Ebenfalls eine Möglichkeit bietet der Formulierungsvorschlag von Wolfsteiner (MittBay-Not 1982, 115) zum Verhältnis von Gefahrübergang und Gewährleistungsausschluß (vgl. DNotI-Report 11/1994, S. 3).

BGB §§ 652, 781

Maklerklausel im Grundstückskaufvertrag

Es ist in der Rechtsprechung anerkannt, daß sich der Verkäufer in einer Kaufvertragsurkunde nicht nur seinem Vertragspartner, sondern dem Makler gegenüber deklaratorisch oder konstitutiv verpflichten kann. Gleichmaßen kann der Makler in einer Kaufvertragsurkunde dem Käufer gegenüber ein negatives Schuldanerkenntnis in bezug auf das Maklerhonorar abgeben.

Das in einer Kaufvertragsurkunde aufgenommene Maklerlohnversprechen kann verschiedenartige Bedeutung haben. Es kann sich hierbei entweder um ein deklaratorisches oder konstitutives Schuldanerkenntnis handeln. Möglich ist auch die Auslegung, daß die Vereinbarung zwischen Verkäufer und Käufer einen echten Vertrag zugunsten des Maklers begründet.

OLG Düsseldorf, Urt. v. 23.12.1994 - 7 U 33/94 und Urt. v. 23.09.1994 - 7 U 296/93

Kz.: L I 1 - § 652 BGB

Problem

Welche Bedeutung sog. Maklerklauseln in notariellen Grundstückskaufverträgen zukommt, ist in erster Linie eine Frage der Auslegung des Einzelfalls. Die Behandlung solcher Vertragsklauseln bereitet den Gerichten schon seit langem Schwierigkeiten (vgl. Dehner NJW 1991, 3261). Auch nach BGH-Entscheidungen aus den Jahren 1990 und 1991 (vgl. NJW-RR 1990, 628; NJW-RR 1991, 820) muß man es als eine offene Frage ansehen, wie Maklerklauseln in Grundstückskaufverträgen rechtlich zu konstruieren sind (vgl. auch Piehler DNotZ 1983, 22). Das OLG Düsseldorf hatte im vorliegenden Fall zu Maklerklauseln in notariellen Kaufverträgen zu entscheiden. In dem einen Vertrag war festgelegt, daß der Makler das Rechtsgeschäft vermittelt hatte, und der Käufer verpflichtete sich, an diesen die Maklerprovision zu entrichten.

Lösung

Das OLG Düsseldorf weist darauf hin, daß das in einer Kaufvertragsurkunde aufgenommene Maklerlohnversprechen verschiedenartige Bedeutung haben kann. Es kann sich um eine rechtlich nicht zum Kaufvertrag gehörende, nur äußerlich mit ihm verbundene Beurkundung des Lohnversprechens handeln, durch das der Käufer sich nicht seinen Vertragspartnern, **sondern dem Makler gegenüber deklaratorisch oder konstitutiv verpflichtet.** Als Vereinbarung zwischen Verkäufer und Käufer begründet die Maklerklausel, wenn der Verkäufer lediglich Versprechensempfänger ist, möglicherweise ebenfalls nur einen eigenen Anspruch des Maklers. Als solche Vereinbarung kann sie aber auch Teil des Kaufvertrages sein und dem Verkäufer - **bei einem echten Vertrag zugunsten Dritter daneben auch dem Makler - einen Anspruch auf Provisionszahlung an den Makler geben.** Im vorliegenden Fall legte das OLG die Klausel dahin gehend aus, daß die Provisionsklausel nur äußerlich in dem Kaufvertrag mitbeurkundet worden sei und als **Schuldanerkenntnisvertrag** zwischen dem Kläger und dem Beklagten aufzufassen sei. Die Annahme eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses hat daher zur Folge, daß der Beklagte mit allen Einwendungen tatsächlicher und rechtlicher Art ausgeschlossen ist, die er bei Abgabe kannte oder mit denen er rechnen mußte. Hierzu gehören jedenfalls die Fragen, ob dem Kläger die Tätigkeit des Maklers zuzurechnen sei und ob der Kläger sich aufgrund seiner Nähe zur Verkäuferseite in einem Interessenkonflikt befinde. Das OLG Düsseldorf überprüft nicht die Frage, ob eine Maklerklausel gegen § 9 AGBG verstößt (vgl. hierzu LG Regensburg DNotI-Report 12/1994, 8).

BeurkG §§ 17, 40

Amtspflichten des Notars bei Unterschriftsbeglaubigung und ausländischem Recht

1. Hat ein Notar mit den Erschienenen von diesen gewünschte vertragliche Regelungen erörtert und anschließend schriftlich fixiert, geht die notarielle Tätigkeit über eine bloße Unterschriftsbeglaubigung hinaus. Der Notar unterliegt dann denselben Prüfungs- und Belehrungspflichten wie bei der Beurkundung von Willenserklärungen.

2. Der Notar verletzt (auch) seine Belehrungspflicht, wenn er einen Gesellschaftsvertrag konzipiert, der offensichtlich zur Regelung der gewünschten vertraglichen Beziehungen ungeeignet ist und dadurch Gefahren für das Vermögen eines der Erschienenen bei Abwicklung des Vertrages fortbestehen läßt.

3. Der Notar muß darauf hinweisen, wenn ihm ein anwendbares ausländisches Recht unbekannt ist.

OLG Düsseldorf, Urt. v. 19.01.1995 - 18 U 109/94
Kz.: L III 2 - § 40 BeurkG

**BauGB §§ 24 Abs. 1 und 2, 28 Abs. 1, 200 Abs. 1; GBO § 18
Gemeindliches Vorkaufsrecht bei der Veräußerung von
Miteigentumsanteilen**

Dem Grundbuchamt ist grundsätzlich auch beim Kauf eines Miteigentumsbruchteils an einem Grundstück die Nichtausübung oder das Nichtbestehen eines gemeindlichen Vorkaufsrechts durch eine Bescheinigung der Gemeinde nachzuweisen, sofern es sich nicht um Wohnungs- oder Teileigentum handelt.

OLG Frankfurt am Main, Beschl. v. 18.05.1995 - 20 W 134/95
Kz.: L VII 1 - § 24 BauGB

Problem

Seit der Neuschaffung des § 24 Abs. 2 BauGB, wonach den Gemeinden ein Vorkaufsrecht beim Verkauf von Wohnungseigentum sowie beim Verkauf von Erbbaurechten nicht (mehr) zusteht, ist in der Literatur ganz herrschende Meinung, daß den Gemeinden beim Verkauf von Miteigentumsanteilen nach wie vor ein Vorkaufsrecht zusteht. Dessen ungeachtet haben viele Grundbuchämter auch beim Verkauf von Miteigentumsanteilen die Vorlage eines Negativattestes nicht mehr verlangt. Seit dem Urteil des BGH vom 16.02.1984 (BGHZ 90, 174 = DNotZ 1984, 375) hat sich nach Inkrafttreten des BauGB nun erstmals ein Obergericht mit der Frage befaßt, ob das gemeindliche Vorkaufsrecht auch beim Verkauf von ideellen Miteigentumsanteilen besteht und ob das Grundbuchamt in diesen Fällen die Vorlage eines Negativzeugnisses verlangen kann.

Lösung

Nach § 28 Abs. 1 S. 2 BauGB darf das Grundbuchamt bei Kaufverträgen über Grundstücke den Erwerber als Eigentümer in das Grundbuch nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechtes nachgewiesen ist. Nach der Regelung des § 200 Abs. 1 BauGB sind die für Grundstücke geltenden Vorschriften auch für Grundstücksteile maßgebend. **Von dieser Vorschrift werden nach Auffassung des OLG Frankfurt nicht nur reale, sondern auch ideelle Bruchteilseigentumsanteile erfaßt.** Hinsichtlich des Vorkaufsrechts der Gemeinden nach § 24 BBauG sei nach der Entscheidung des BGH vom 16.02.1984 (BGHZ 90, 174 = DNotZ 1984, 375) allgemein anerkannt gewesen, daß die Auslegung des in § 24 BBauG verwendeten Begriffs „Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken“ ergebe, daß auch schon der Verkauf eines ideellen Anteils, namentlich

des Wohnungseigentums, das Recht zur Ausübung des Vorkaufsrechts entstehen lasse, und zwar unabhängig davon, ob es sich um den Fall des erstmaligen Verkaufs oder den einer Folgeveräußerung von Wohnungseigentum handele, und daß es unzulässig sei, darauf abzustellen, ob die Gemeinde eine reale Chance habe, schließlich alle Miteigentumsanteile in ihre Hand zu bekommen. Die durch § 24 Abs. 2 BauGB gemachte Einschränkung, wonach den Gemeinden das Vorkaufsrecht beim Kauf von Rechten nach dem WEG ausdrücklich nicht mehr zustehe, sei eine direkte Reaktion des Gesetzgebers auf die Entscheidung des BGH gewesen. Da das Gesetz Ausnahmen vom Vorkaufsrecht ausdrücklich nur im Falle der Bestellung eines Erbbaurechts oder des Verkaufs von Rechten nach dem WEG mache, **unterliege der Verkauf von Bruchteilseigentum im übrigen nach wie vor dem Vorkaufsrecht der Gemeinde** (so auch Haegele/Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 10. Aufl. 1993, Rz. 4109; Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Stand: März 1994, § 24 Rz. 23).

GrEStG § 1, Abs. 1 Nr. 1, § 8 Abs. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1

Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer bei getrenntem Grundstückskaufvertrag und Vertrag über die Errichtung eines Gebäudes

1. Der objektive enge sachliche Zusammenhang zwischen dem Grundstückskaufvertrag und den zur Errichtung des Gebäudes abgeschlossenen Verträgen, durch den als Gegenstand des Erwerbsvorgangs das bebaute Grundstück bestimmt wird, liegt vor, wenn dem Erwerber ein bestimmtes Gebäude auf einem bestimmten Grundstück zu einem im wesentlichen feststehenden Preis einheitlich angeboten wird und er dieses Angebot als einheitliches annimmt.

2. Diese Voraussetzung kann auch dann erfüllt sein, wenn der Erwerber zunächst den Grundstückskaufvertrag abschließt und erst danach den zur Errichtung des Gebäudes notwendigen Vertrag; eine unumkehrbare Festlegung des Erwerbers im Zeitpunkt des Abschlusses des Grundstückskaufvertrages auf eine bestimmte Bebauung ist nicht erforderlich. Denn bereits die Hinnahme des von der Anbieterseite vorbereiteten Geschehensablaufs seitens des Erwerbers indiziert einen objektiven engen sachlichen Zusammenhang zwischen dem Grundstückskaufvertrag und dem Vertrag über die Gebäudeerrichtung, unabhängig von der zeitlichen Abfolge der Vertragsschlüsse, und ohne daß es darauf ankommt, ob tatsächlich (oder rechtlich) auch eine andere als die planmäßige Gestaltung hätte vorgenommen werden können (Fortführung des Urteils vom 6. März 1991 II R 133/87, BFHE 164, 117, BStBl II 1991, 532).

BFH, Urt. v. 23.11.1994 - II R 53/94
KZ: L IX 4 - §9 GrEStG

Problem

Bei der Trennung von Grundstückskaufvertrag und dem auf die Errichtung eines Gebäudes gerichteten Vertrag beschäftigt die BFH-Rechtsprechung immer wieder, ob der vereinbarte Preis für die Errichtung des Gebäudes auch zur Grunder-

werbsteuerlichen Bemessungsgrundlage im Sinne des § 9 Abs. 1 S. 1 GrEStG hinzugerechnet werden muß. Die in der notariellen Praxis ebenfalls bedeutsame Frage der Beurkundungspflicht nach § 313 BGB von getrennten Verträgen deckt sich nicht mit der steuerlichen Einordnung, kann allenfalls als Indiz mit herangezogen werden.

Im vorliegenden Fall veräußerte die A ein Grundstück an einen von B zu benennenden Dritten. In diesen Vertrag trat die C GmbH & Co KG in X (C-X) durch ebenfalls notariell beurkundete Erklärung ca. einen Monat später als Vorkaufsberechtigte ein. Durch notariell beurkundete Erklärung vom selben Tag benannte die C-X die Kläger als Erwerber einer Teilfläche von ca. 500 qm aus diesem Grundstück. Am selben Tag nahmen die Kläger das Angebot an. Drei Tage später erwarben die Kläger durch schriftlichen „Kaufvertrag“ von der C GmbH & Co KG in Y (C-Y) ein schlüsselfertiges Einfamilienhaus. In der Folge schlossen die Kläger noch einen Baubetreuungsvertrag, einen Architektenvertrag und einen Vertrag über den Kellerausbau mit verschiedenen Unternehmen ab. In einer Tageszeitung vom darauffolgenden Monat wurde das Grundstück von C mit schlüsselfertigen Häusern bebaut zu Komplettpreisen angeboten. Nachträglich bestätigte die C-X den Klägern, daß sie ihnen das Grundstück unabhängig von der Errichtung oder dem Erwerb eines Hauses verkauft hätte.

Das Finanzamt sah das Grundstück mit noch zu errichtendem Gebäude als Gegenstand des Erwerbsvorganges an. Demgegenüber entnahm das Finanzgericht die grunderwerbsteuerliche Gegenleistung nur aus dem Grundstückskaufvertrag.

Lösung

Die Revision des Finanzamtes führte zur Aufhebung des Finanzgerichtsurteiles und zur Abweisung der Klage.

Der BFH führt zur Begründung aus, daß der für den Umfang der Gegenleistung im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG 1983 maßgebliche Gegenstand des Erwerbsvorganges zunächst durch das den Steuertatbestand des § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG erfüllende (zivilrechtliche) Verpflichtungsgeschäft bestimmt werde. Ergebe sich die Verpflichtung zur Übereignung des Grundstücks und zur Errichtung des Gebäudes zwar aus zwei (oder mehreren) an sich selbständigen Verträgen, seien diese Verträge jedoch aufgrund ihres rechtlichen Zusammenhangs als einheitlicher Vertrag (gerichtet auf einen einheitlichen Leistungsgegenstand) anzusehen, so sei grunderwerbsteuerrechtlich Gegenstand des Erwerbsvorganges das Grundstück im bebauten Zustand.

Dies sei auch der Fall, **wenn zwischen den Verträgen ein so enger sachlicher Zusammenhang bestehe, daß der Erwerber bei objektiver Betrachtungsweise als einheitlichen Leistungsgegenstand das bebaute Grundstück erhalte. Dies sei gegeben, wenn dem Erwerber aufgrund einer konkreten und bis (annähernd) zur Baureife gediehenen Vorplanung ein bestimmtes Gebäude auf einem bestimmten Grundstück zu einem im wesentlichen feststehenden Preis angeboten werde und er dieses Angebot als einheitliches annehme oder nur annehmen könne.** Dabei könnten auf der Veräußererseite auch mehrere Personen als Vertragspartner auftreten. Nicht ausschlaggebend sei, daß der Grund-

stücksübereignungsanspruch und der Anspruch auf Errichtung des Gebäudes sich zivilrechtlich gegen verschiedene Personen richte. Entscheidend sei vielmehr, daß (auch) der den Grundstücksübereignungsanspruch begründende Vertrag in ein Vertragsgeflecht mit einbezogen sei, das unter Berücksichtigung aller Umstände darauf gerichtet sei, dem Erwerber als einheitlichen Leistungsgegenstand das Grundstück in bebautem Zustand zu verschaffen. Der Gegenstand des Erwerbsvorganges sei nach den dargelegten Grundsätzen im Einzelfall unter Heranziehung aller relevanten Umstände zu bestimmen (BFH Ur. v. 06.03.1991, BStBl II 91, 532 m.w.N.; s. auch BFH Ur. v. 11.11.1992, BStBl II 93, 163).

Die Annahme eines objektiv engen sachlichen Zusammenhangs könne sich einerseits aus vorherigen Absprachen oder aus faktischen Zwängen ergeben, so daß der Erwerber mit dem Abschluß des Grundstückskaufvertrages in seiner Entscheidung über das „Ob“ und „Wie“ der Bebauung nicht mehr frei gewesen sei. **Ein solcher sachlicher Zusammenhang bestehe aber auch, wenn dem Erwerber ein bestimmtes Gebäude auf einem bestimmten Grundstück zu einem im wesentlichen feststehenden Preis einheitlich angeboten werde und er dieses Angebot als einheitliches annehme.** Denn bereits die Hinnahme des von der Anbieterseite vorbereiteten einheitlichen Angebots durch den Erwerber indiziere einen objektiven engen sachlichen Zusammenhang zwischen dem Grundstückskaufvertrag und dem Vertrag (oder den Verträgen) über die Gebäudeerrichtung, unabhängig von der zeitlichen Abfolge der Vertragsabschlüsse, und ohne daß es darauf ankomme, ob tatsächlich (oder rechtlich) auch eine andere als die planmäßige Gestaltung hätte vorgenommen werden können. Bereits im Urteil vom 18.10.1989 (BStBl II 1990, 181) habe der erkennende Senat dementsprechend ausgeführt, daß es der Annahme eines objektiven engen sachlichen Zusammenhangs nicht entgegenstehe, wenn der Erwerber die Möglichkeit gehabt habe, nach Abschluß des Grundstückskaufvertrages den Vertrag über die Errichtung des Gebäudes nicht abzuschließen. Soweit der Senat eine andere Auffassung vertreten habe (vgl. z. B. Ur. v. 08.07.1992, BFH NV 1993, 267; Ur. v. 11.11.1992, BFH NV 1993, 687; Ur. v. 03.11.1993, BFH NV 1994, 737, und vom 26.01.1994 - nicht veröffentlicht) halte er daran nicht mehr fest.

Aktuelles

MaBV §§ 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 4, 10 Abs. 4 Änderung der Makler- und Bauträgerverordnung

Nach § 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 MaBV darf der Bauträger Vermögenswerte des Käufers erst dann entgegennehmen, wenn die **Baugenehmigung** erteilt worden ist. Das Erfordernis des Vorliegens der Baugenehmigung wurde in die MaBV aufge-

nommen, um den Auftraggeber davor zu schützen, Vermögenswerte in Vorhaben zu investieren, die möglicherweise nicht verwirklicht werden können (Marcks, MaBV, 5. Aufl. 1991, § 3 Rz. 20). Die Mehrzahl der Landesgesetzgeber hat allerdings in jüngster Vergangenheit **in den Landesbauordnungen die Baugenehmigungspflicht für kleinere Bauvorhaben** zugunsten unterschiedlicher Modelle von Genehmigungs-freistellungs- und Anzeige-/Kenntnisgabeverfahren so-wie vereinfachten Baugenehmigungsverfahren, letztere mit oder ohne Genehmigungsfiktion, **aufgegeben**. Offen war und ist bislang, wie sich ein Bauträgervertrag über ein derartig genehmigungsfreies Bauwerk in das Konzept der Makler- und Bauträgerverordnung einordnen läßt. Inzwischen hat das Bundesministerium für Wirtschaft die **Zweite Verordnung zur Änderung der Makler- und Bauträgerverordnung** an den Bundesrat zur Herbeiführung der Zustimmung nach Art. 80 Abs. 2 GG weitergeleitet. Danach erhält § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 MaBV folgenden Wortlaut:

„4. die Baugenehmigung erteilt worden ist oder, wenn eine Baugenehmigung nicht oder nicht zwingend vorgesehen ist, a) von der zuständigen Behörde bestätigt worden ist, daß sie als erteilt gilt, oder b) wenn eine derartige Bestätigung nicht vorgesehen ist, von dem Gewerbetreibenden bestätigt worden ist, daß aa) die Baugenehmigung als erteilt gilt oder bb) nach den baurechtlichen Vorschriften mit dem Bauvorhaben begonnen werden darf und nach Eingang dieser Bestätigung beim Auftraggeber mindestens ein Monat vergangen ist.“

Nach der Verordnungsbegründung sollen Abschlagszahlungen frühestens einen Monat nach Eingang dieser Erklärung beim Auftraggeber zulässig sein, da einer Bestätigung des Bauträgers insbesondere im zweiten Unterfall eine gewisse Skepsis entgegenzubringen sei. Dadurch soll dem Auftraggeber genügend Zeit eingeräumt werden, den Wahrheitsgehalt dieser

Aussage zu überprüfen, z. B. durch Erkundigung bei der Bauordnungsbehörde, ob der bei Genehmigungs-freistellungsverfahren vorgeschriebene qualifizierte Bebauungsplan vorliegt und die übrigen Voraussetzungen erfüllt sind. Als Folgeänderung wird § 10 Abs. 4 Nr. 1 und 2 MaBV ebenfalls angepasst. Solange diese Änderung bzw. Anpassung der MaBV **noch nicht in Kraft getreten** ist, sollte u. E. der Notar bereits jetzt eine entsprechende Bestätigung des Bauträgers als Voraussetzung für die Kaufpreisfälligkeit vorsehen. Eine unzutreffende Bestätigung des Bauträgers könnte - wie auch die Vorlage einer zwischenzeitlich zurückgenommenen Baugenehmigung - Rückgriffsansprüche des Erwerbers gegen den Bauträger begründen.

Literaturhinweise

Basty, Gregor, Der Bauträgervertrag, 2. Aufl., Carl Heymanns Verlag KG, Köln, Berlin, Bonn, München [ersch. vorauss. Juli 1995]

Die zweite Auflage dieses Handbuches zum Bauträgervertrag enthält eine umfangreiche Neubearbeitung. Eine vertiefte Erörterung haben z. B. die Bürgschaft nach § 7 MaBV, die Erschließungskostenregelung und die Kaufpreisfinanzierung erfahren. Der Praktiker findet in diesem Standardwerk zu allen Fragen des Bauträgervertrages umfangreiche Ausführungen. Erfreulich sind die Muster im Anhang und die vielen praktischen Hinweise zur Abwicklung von Wohnanlagen mit einem oder mehreren Gebäuden oder Reihenhäusern. Ohne Zweifel stellt der „Basty“ eines der wichtigsten Grundlagenwerke zum Bauträgervertrag dar, das in keiner Bibliothek eines Notars fehlen sollte, der Bauträgerverträge beurkundet.

Notar a. D. Dr. Peter Limmer

Deutsches Notarinstitut (Herausgeber)

- eine Einrichtung der Bundesnotarkammer, Köln -
97070 Würzburg, Kaiserstraße 23
Telefon: 09 31/3 55 76-0 - Telefax: 09 31/3 55 76-225

Hinweis:

Die im DNotI-Report veröffentlichten Gutachten und Stellungnahmen geben die Meinung der Gutachter des Deutschen Notarinstituts und nicht die der Bundesnotarkammer wieder.

Verantwortlicher Schriftleiter:

Notar a.D. Dr. Peter Limmer, Kaiserstraße 23, 97070 Würzburg

Bezugsbedingungen:

Der DNotI-Report erscheint zweimal im Monat und kann beim Deutschen Notarinstitut oder im Buchhandel bestellt werden. Abbestellungen müssen mit vierteljährlicher Frist zum Jahresende erfolgen.

Bezugspreis:

Jährlich 300,- DM, Einzelheft 13,- DM, inkl. Versandkosten. Für die Mitglieder der dem DNotI beigetretenen Notarkammern ist der Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten.

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

Verlag:

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

Druck:

Max Schimmel Verlag GmbH + Co KG, Postfach 6560, 97015 Würzburg, Tel.: 09 31/27 91 300, Fax.: 09 31/27 91 333