

DNotI-Report

Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts

20/1995 · Oktober 1995

Inhaltsübersicht

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

UmwG § 168 - Ausgliederung aus dem Vermögen einer Gebietskörperschaft

Rechtsprechung

BGB §§ 247, 609 a - Vereinbarung einer Vorfalligkeitsentschädigung durch Verwendung der Lösungsunterlagen

BGB §§ 1629 Abs. 2, 1795 Abs. 2, 181 - Kein unzulässiges Insichgeschäft bei Grundstücksverkauf zwecks Erbauseinandersetzung mit minderjährigem Kind

EGBGB Art. 3 Abs. 2, 235 § 1; DDR-RAG § 25 Abs. 2; DDR-ZGB § 371 Abs. 2

und 3 - Rechtsstellung eines Testamentsvollstreckers nach dem Recht der ehemaligen DDR

Aktuelles

Geplante Neuregelung der steuerlichen Wohnungseigentumsförderung

Ausführung einer Schenkung bei der Übertragung von Grundstücken unter Vorbehalt des Nießbrauchs

Berichtigung

Literatur

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

UmwG § 168 Ausgliederung aus dem Vermögen einer Gebietskörperschaft

I. Sachverhalt

Der gemeindliche Eigenbetrieb „Gemeindewasserwerk der Stadt L“ soll in eine GmbH mit Stammkapital von 9 Mio. DM umgewandelt werden. Die Gemeinde wird 100 % des Stammkapitals der neuen Gesellschaft erhalten. Ausgliederungstichtag soll der 01.01.1995 sein.

II. Frage

1. Wer hat den erforderlichen Ausgliederungsbeschluß zu fassen? In welcher Form ist dieser Beschluß zu fassen?
2. Gem. § 136 UmwG ist der Ausgliederungsplan durch das Vertretungsorgan des übertragenden Rechtsträgers aufzustellen. Ist die Aufstellung nur durch das Vertretungsorgan oder auch durch einen Bevollmächtigten möglich? Wenn Vollmacht zulässig sein sollte, welcher Form bedarf diese Vollmacht?
3. Genügt die Bezugnahme auf die Abschluß-Ausgliederungsbilanz des Eigenbetriebes zur Beschreibung der zu übertragenden Vermögensgegenstände, oder sind zur Wahrung des Bestimmtheitsgrundsatzes weitere Angaben und Anlagen erforderlich?
4. Ist auch bei gemeindlichen Eigenbetrieben, welche einer gesetzlichen Prüfungspflicht unterliegen, die Erstellung eines Sachgründungsberichtes erforderlich? Ist im Sachgründungsbe-

richt auch zum Geschäftsverlauf und zur Lage des Eigenbetriebs Stellung zu nehmen?

5. Der Eigenbetrieb verfügt nach Überleitung der Arbeitsverhältnisse auf eine gemeindeeigene GmbH über keinerlei Arbeitnehmer. Trifft es zu, daß in diesem Fall sich die Voraberschaltung bzw. Vorabinformation der Arbeitnehmer bzw. der Arbeitnehmervertreter erübrigt?

6. Wer hat die Anmeldung der Ausgliederung der neugegründeten GmbH zum Handelsregister zu unterzeichnen? Der Bürgermeister als Vertretungsorgan der Gemeinde und/oder die neuen Geschäftsführer der neu zu gründenden GmbH?

7. Ist auf eine bestimmte Reihenfolge der Anmeldung zu achten, oder können z. B. alle erforderlichen Anmeldungen und Versicherungen in einer einheitlichen Anmeldung erklärt werden (Ausgliederung, Eintragung der GmbH und ihrer Geschäftsführer)?

8. Ist in der Ausgliederungsurkunde und/oder der Handelsregisteranmeldung in irgendeiner Weise zur Anfechtung des Ausgliederungsplanes Stellung zu nehmen?

III. Rechtslage

1. Allgemeines

Das Umwandlungsrecht in seiner alten Fassung aus dem Jahre 1969 hatte die Umwandlung von Unternehmen von Gebietskörperschaften in AG oder GmbH in den §§ 57, 58 UmwG a.F. geregelt. Es handelte sich hierbei um einen Sonderfall der erleichterten übertragenden errichtenden Umwandlung (vgl. Dehmer, Umwandlungsrecht, Umwandlungssteuerrecht, § 57 Anm. 1; Widmann/Mayer, Umwandlungsrecht, § 57 UmwG Rz. 1301). Die Umwandlung nach § 57 bzw. § 58 UmwG a.F. nahm die Umwandlung eines Unternehmens eines Einzel-

kaufmanns in eine AG zum Vorbild. An die Stelle des Einzelkaufmanns trat die Gebietskörperschaft oder der Gemeindeverband. Deshalb wurde auch auf eine Reihe von Bestimmungen zur Umwandlung eines Einzelkaufmanns verwiesen, die die Gründung einer AG oder GmbH und die Übertragung des Vermögens des unter Umwandlung bestimmten Eigenbetriebs zum Inhalt haben (vgl. Widmann/Mayer, a.a.O., Rz. 1319). Die Umwandlungserklärung war gem. § 52 UmwG notariell zu beurkunden. In der Umwandlungserklärung war die Satzung GmbH oder AG festzustellen (§ 52 Abs. 2 UmwG a.F.).

Die Umwandlungserklärung war grundsätzlich vom vertretungsberechtigten Organ (Bürgermeister, Landrat) der Gebietskörperschaft abzugeben (vgl. Widmann/Mayer, a.a.O., Rz. 1320.1; Dehmer, a.a.O., § 57 Anm. 5 a).

Ob die Umwandlungserklärung durch das vertretungsberechtigte Organ dann der Zustimmung durch das Beschlußorgan der Körperschaft (Gemeinderat, etc.) bedurfte, richtete sich nach dem zuständigen öffentlichen Recht, etwa der Gemeindeordnung oder Landkreisordnung.

Ebenso wie im neuen Recht die Umwandlung eines Einzelkaufmanns in eine GmbH nicht mehr als Formwechsel, sondern als Fall der Ausgliederung behandelt wird (§ 152 UmwG), wird auch die „Umwandlung“ eines Unternehmens einer Gebietskörperschaft nicht mehr als Formwechsel, sondern im neuen Umwandlungsrecht als Ausgliederung als Unterfall der Spaltung behandelt (§ 168 ff. UmwG).

2. Möglichkeiten der Ausgliederung

§ 168 UmwG erweitert die Ausgliederungsmöglichkeiten im Vergleich zum alten Recht. Zum einen besteht wie beim alten Recht die Möglichkeit der **Ausgliederung zur Neugründung**, d. h. im Zuge der Ausgliederung wird wie beim alten Recht eine neue Kapitalgesellschaft gegründet. Nach § 168 UmwG ist auch die Neugründung einer Genossenschaft möglich. Darüber hinaus erweitert § 168 UmwG die Ausgliederung auch auf eine **Ausgliederung zur Aufnahme** durch eine bereits bestehende Aktiengesellschaft oder GmbH. Darüber hinaus kann auch eine Aufnahme dieses Unternehmens durch eine bestehende Personenhandelsgesellschaft oder eine eingetragene Genossenschaft erfolgen.

Im Vergleich zum alten Recht ist auch das **Verhältnis zwischen öffentlichem Recht und Umwandlungsrecht** klar geregelt. Im alten Recht war formuliert, daß eine Umwandlung nur zulässig ist, wenn das für die Gebietskörperschaft oder die Gemeindeverbände maßgebliche Bundes- und Landesrecht eine Umwandlung vorsieht oder zuläßt (§§ 57 Abs. 1, 58 Abs. 1 UmwG a.F.), nach neuem Recht ist eine Umwandlung zulässig, „wenn das für die Körperschaft oder in dem Zusammenschluß maßgebende Bundes- oder Landesrecht einer Ausgliederung nicht entgegensteht“. Die Begründung zum Regierungsentwurf weist darauf hin, daß anders als bisher die Ausgliederung nicht mehr ausdrücklich oder sinngemäß durch Bundes- oder Landesrecht zugelassen sein müsse, vielmehr solle ihr nur ein gesetzliches Verbot entgegenstehen. Diese Lösung solle es überflüssig machen, im Einzelfall eine Ausgliederung gesetzlich zulassen zu müssen, um sie überhaupt erst möglich zu machen; dies wäre zu schwerfällig (Begründung zum Regierungsentwurf bei Limmer, Umwandlungsrecht, S. 327).

Schließlich ist zu beachten, daß im Vergleich zur Ausgliederung aus dem Vermögen eines anderen Rechtsträgers Gebietskörperschaften **nur gesamte Unternehmen** ausgliedern können. Während Gesellschaften und andere Rechtsträger beliebig Vermögen ausgliedern und abspalten können, auch einen einzelnen Vermögensgegenstand, verlangt § 168 UmwG, daß das gesamte Vermögen ausgegliedert wird.

3. Zuständiges Organ für Ausgliederungsplan

Die Vorschriften über die Ausgliederung aus dem Vermögen von Gebietskörperschaften sind Sondervorschriften der Ausgliederung, die wiederum Sondervorschriften der Spaltung darstellen. Es gelten daher grundsätzlich auch die allgemeinen Vorschriften über Spaltung und Ausgliederung, soweit nicht die §§ 168 ff. UmwG Sondervorschriften vorsehen. Es bedarf daher auch eines Spaltungsplanes.

a) Vertretungsorgan

Gem. § 136 hat das Vertretungsorgan des übertragenden Rechtsträgers einen Spaltungsplan aufzustellen. Hieraus wird wie beim alten Recht für die Ausgliederung aus dem Vermögen von Gebietskörperschaften zu folgern sein, daß der Ausgliederungsplan vom vertretungsberechtigten Organ erklärt wird, d. h. vom Bürgermeister oder Landrat.

b) Form

Da gem. § 125 S. 1 auf die Spaltung die Vorschriften des 2. Buches anwendbar sind, gilt auch § 6, d. h. der Spaltungs- bzw. **Ausgliederungsplan muß notariell beurkundet werden.**

c) Vollmacht

Zum alten Recht war die h. M. der Auffassung, daß eine Stellvertretung durch einen Bevollmächtigten sich bereits aus den allgemeinen zivilrechtlichen Grundsätzen ergebe, da es sich nach dem Wortlaut des Gesetzes bei der Umwandlungserklärung nicht um ein höchstpersönliches Rechtsgeschäft handele (so Dehmer, Umwandlungsrecht, Umwandlungssteuerrecht, §§ 51, 52, Anm. 6; Widmann/Mayer, Rz. 989; Scholz/Priester, 7. Aufl. 1988, Anh. Umwandlung, § 56 c UmwG Rz. 1; zum Verschmelzungsvertrag vgl. Kölner Kommentar/Kraft, § 340 Rz. 12; Heckschen, Die Verschmelzung von Kapitalgesellschaften, S. 13).

Allerdings folgte die überwiegende Meinung aus der Tatsache, daß bei der Umwandlung eine neue Gesellschaft gegründet wird, die Notwendigkeit, daß die Vollmacht den Anforderungen des § 2 Abs. 2 GmbHG bzw. § 23 Abs. 1 S. 2 AktG genügen müsse und daher notariell beglaubigt sein müsse (so Widmann/Mayer, Rz. 989, Scholz/Priester, a.a.O.; Dehmer, a.a.O.). Man wird daher auch im neuen Recht zumindest bei der Ausgliederung zur Neugründung für die Vollmacht notarielle Beglaubigung gem. § 2 Abs. 2 GmbHG bzw. § 23 Abs. 1 AktG verlangen müssen. Für die notarielle Beglaubigung der Vollmacht gelten die §§ 129 BGB und 40 BeurkG (so Kölner Kommentar/Kraft, AktG, § 23 Rz. 39; Rowedder/Rittner, GmbHG, 2. Aufl., § 2 Rz. 43; Scholz/Emmerich, GmbHG, 8. Aufl., § 2 Rz. 24). Gemeint ist damit also die öffentliche Unterschriftsbeglaubigung gem. § 129 Abs. 1 BGB. Die überwiegende Meinung geht davon aus, daß die Erklärungen einer Behörde dem Formerfordernis der öffentlichen Be-

glaubigung gem. § 129 Abs. 1 BGB genügen, wenn diese ordnungsgemäß unterschrieben und mit dem Amtssiegel versehen sind (so BGHZ 45, 362, 366; KG OLGE 7, 8; MünchKomm-Förschler, 3. Aufl., § 129, Rz. 7; Erman/Brox, 9. Aufl. 1993, § 129 Rz. 3; Staudinger/Dilcher, BGB, § 129 Rz. 9 streitig).

d) Inhalt

Da die Ausgliederung ein Sonderfall der Spaltung ist, muß für den Ausgliederungsplan insbesondere § 126 UmwG berücksichtigt werden, der den Inhalt des Spaltungsvertrages beschreibt.

In diesem Zusammenhang stellt sich insbesondere die Frage, auf welche Weise gem. § 126 Abs. 1 Ziff. 9 UmwG **die Gegenstände zu bezeichnen sind, die ausgegliedert werden sollen**. Zum alten Recht war die Frage bezüglich der Umwandlung von Eigenbetrieben und Regiebetrieben umstritten, insbesondere war umstritten, ob bei diesen auf eine Vermögensübersicht wie beim Einzelkaufmann verzichtet werden kann, wenn eine Bilanz vorliegt. So waren Widmann/Mayer (a.a.O., Rz. 1320.1) der Auffassung, daß das Gebot der klaren Trennung des Betriebsvermögens, wenn auch nicht rechtlich, so ausdrücklich für die Führung des Eigenbetriebs nach fiskal-zivilrechtlichen Grundsätzen mit besonderer Bilanzierung in Abgrenzung zum übrigen Vermögen der Gebietskörperschaft in strengerer Form als beim Einzelkaufmann durchgeführt werde. Man könne daher, wenn bereits die Umwandlungsbilanz genaue Angaben über die jeweiligen Aktiva und Passiva enthalte, auf eine gesonderte Übersicht zusätzlich verzichten. Allerdings sind auch Widmann/Mayer der Auffassung, daß es nicht genüge, die zum Eigenbetrieb gehörenden Grundstücke nur unter „Anlagevermögen“ aufzuführen, sie müßten vielmehr nach Lage- und Grundbuchplan bezeichnet werden. Das gleiche gelte für bewegliche Sachen und Forderungen, die zu beschreiben bzw. nach dem Rechtsgrund identifizierbar zu bezeichnen seien. Demgegenüber war Dehmer (Umwandlungsrecht, § 57 UmwG Anm. 5 f.) der Auffassung, daß auch bei der Umwandlung eines Eigenbetriebes oder Regiebetriebes wie bei der Umwandlung eines Einzelkaufmanns eine detaillierte Vermögensübersicht notwendig sei. Im Ergebnis unterschieden sich die beiden Auffassungen allerdings gar nicht so sehr, da auch Widmann/Mayer zumindest für die Vermögensgegenstände Identifizierbarkeit und damit im Ergebnis doch weitgehend auch sachenrechtliche Bestimmtheitsgrundsätze verlangte.

Das neue Recht hat darüber hinaus die Aufteilung der Vermögensgegenstände zum Inhalt des Spaltungs- und Übernahmevertrages gemacht und in § 126 Abs. 2 bestimmt, daß, soweit für die Übertragung von Gegenständen im Falle der Einzelrechtsnachfolge eine besondere Bezeichnung bestimmt sei, diese Regelung auch für die Bezeichnung der Gegenstände des Aktiv- und Passivvermögens im Spaltungsplan anzuwenden sei. Bereits zu der alten Vermögensübersicht, die allerdings nicht Gegenstand des Umwandlungsbeschlusses war, wurde die **Einhaltung des sachenrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatzes verlangt**. Auch bei dieser Vermögensübersicht war die Anforderung an die Genauigkeit der Kennzeichnung aus dem Zweck der Übersicht zu bestimmen, da die Vermögensübersicht auch **Transformationsfunktion** hatte und nur die Gegenstände auf die neue Gesellschaft übergangen, die in der Vermögensübersicht aufgeführt waren. Die überwiegende

Meinung war daher der Auffassung, daß auch hier der sachenrechtliche Bestimmtheitsgrundsatz gelte (vgl. zum alten Recht Scholz/Priester, 7. Aufl. 1988, Anh. Umwandlung, § 56 c UmwG Rz. 6 ff.; Dehmer, Umwandlungsrecht, § 56 c UmwG Anm. 7; Widmann/Mayer, Umwandlungsrecht, Rz. 1196 ff.). Entscheidend war, daß die Angaben in der Übersicht die klare Feststellung ermöglichen mußten, welche Gegenstände in die Übertragung eingeschlossen sind und welche nicht (so auch Loos DB 1973, 807, 808). Die Vermögensgegenstände mußten so genau beschrieben werden, daß sie unschwer identifiziert werden konnten. Die bloße Verweisung auf die Umwandlungsbilanz und die dazugehörigen Listen, wie Inventurlisten, genügte nach überwiegender Auffassung nicht (vgl. Widmann/Mayer, Rz. 1009.9).

Auch zum neuen Spaltungsrecht geht die wohl bisher überwiegende Meinung davon aus, daß es im Hinblick auf den sachenrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz **einer genauen Abgrenzung des Kreises der übergehenden Aktiva und Passiva, und zwar möglichst mit der gleichen Genauigkeit, mit der etwa bei der Veräußerung von Unternehmen im Wege der Übertragung von Einzelwirtschaftsgütern gearbeitet werde, bedürfe. Dabei könne auf vorhandene Urkunden wie Bilanzeninventare Bezug genommen werden, sofern diese eine hinreichende Kennzeichnung gestatteten und damit die Bestimmbarkeit des Gegenstandes ermöglichten** (so D. Mayer, in: Widmann/Mayer, Umwandlungsrecht, Rz. 55; Mayer, Erste Zweifelsfragen bei der Unternehmensspaltung, DB 1995, 861, 864). Als unzureichend wird von D. Mayer (a.a.O.) eine generelle Bezugnahme auf Aufspaltungs- oder Abspaltungsbilanzen angesehen. Dies folge schon daraus, daß die Bilanzen keine hinreichende Individualisierung der Vermögensgegenstände ermöglichten. Allerdings sei darauf hinzuweisen, daß auch die Begründung zum Regierungsentwurf ausführe, daß bei der Übertragung von Betrieben oder Teilbetrieben es häufig ausreiche, daß bei betriebswirtschaftlicher Betrachtungsweise ein Gegenstand oder eine Verbindlichkeit dem Geschäftsbetrieb eines bestimmten Unternehmensteils zuzurechnen sei. Bei Warenbeständen könne auf die bei Sicherungsübereignung entwickelten Grundsätze zurückgegriffen werden (so Begründung zum Regierungsentwurf bei Limmer, Umwandlungsrecht, S. 314). Eine abschließende Bewertung der Frage der hinreichenden Bestimmtheit ist angesichts des Wortlauts des Gesetzes und der Begründung zum Regierungsentwurf nur sehr schwer möglich. Man wird davon ausgehen können, daß eine übertriebene Genauigkeit wohl nicht erforderlich ist, daß aber andererseits zumindest bei den beweglichen und unbeweglichen Gegenständen eine hinreichende Individualisierung erforderlich ist.

Zu berücksichtigen ist, daß die Individualisierung Inhalt des Spaltungsplanes ist und daher auch zu beurkunden ist.

4. Sachgründungsbericht

Da die Ausgliederung zur Neugründung wie eine Spaltung zur Neugründung gem. § 135 Abs. 2 UmwG den Gründungsvorschriften des neuen Rechtsträgers unterliegt und § 138 UmwG ausdrücklich bestimmt, daß bei der Spaltung zur Neugründung einer neuen GmbH ein Sachgründungsbericht stets er-

forderlich ist, ist auch bei der Ausgliederung zur Neugründung auf eine GmbH stets ein Sachgründungsbericht erforderlich. Gem. § 170 UmwG ist in dem Sachgründungsbericht auch der Geschäftsverlauf und die Lage des übertragenden Rechtsträgers, d. h. des Eigenbetriebs, darzulegen.

5. Zuleitung zum Betriebsrat

Gem. § 126 Abs. 3 ist der Spaltungsplan oder sein Entwurf spätestens einen Monat vor dem Zustimmungsbeschluß dem zuständigen Betriebsrat des Rechtsträgers zuzuleiten. Es stellt sich nun die Frage, ob eine solche Zuleitung entfallen kann, wenn kein Betriebsrat vorhanden ist. Dies wird man wohl aus dem Sinn und Zweck der Vorschrift entnehmen können. Die Vorschrift verlangt nicht, daß ein Betriebsrat erst gegründet werden muß, sondern setzt einen solchen voraus.

6. Anmeldung der Ausgliederung

Zur Anmeldung bestimmt § 137 Abs. 1 UmwG, daß bei der Spaltung zur Neugründung das **Vertretungsorgan des übertragenden Rechtsträgers** jede neue Gesellschaft bei dem Gericht, in dessen Bezirk sie einen Sitz haben soll, zur Eintragung in das Register anzumelden hat. Nach § 137 Abs. 1 UmwG ist also notwendiger Inhalt ausschließlich die Anmeldung der neuen Gesellschaft. Daneben ist aber über § 135 Abs. 2 UmwG i.V.m. § 6 Abs. 1 GmbHG zur Eintragung der neuen Gesellschaft die vorherige **Bestellung und Anmeldung von Vertretungsorganen** erforderlich. Zweckmäßig ist es daher, mit der Anmeldung nach § 137 die weiteren für die Eintragung der jeweiligen neuen Gesellschaft im Handelsregister erforderlichen Klärungen und Zeichnungen zu verbinden, die gegenüber dem Registergericht der neuen Gesellschaft abzugeben sind (so D. Mayer, in: Widmann/Mayer, Rz. 200). Gem. § 137 Abs. 1 UmwG habe die Anmeldung der neuen Gesellschaft durch das Vertretungsorgan des übertragenden Rechtsträgers, also durch den Bürgermeister zu erfolgen. Hierdurch wird diesem Vertretungsorgan bis zur Vollendung des Spaltungsvorgangs eine ausschließliche Anmeldebefugnis hinsichtlich der neuen Gesellschaft zugewiesen, die die nach den allgemeinen Regeln Anmeldeberechtigten (sämtliche Geschäftsführer der neuen Gesellschaft) verdrängt (so D. Mayer, a.a.O., Rz. 205). Diese ausschließliche Anmeldebefugnis umfaßt grundsätzlich alle zur Gründung erforderlichen Erklärungen. Ausgenommen sind lediglich persönliche Willenserklärungen, wie etwa die Versicherung nach § 8 Abs. 3 GmbHG. Diese Versicherung unterliegt der Anmeldebefugnis des Vertretungsorgans der neuen Gesellschaft. Gleiches gilt für die Namenszeichnungen der Vertretungsorgane der neuen Gesellschaft.

Zu berücksichtigen ist, daß auch § 16 Abs. 2 gem. § 125 S. 1 UmwG für die Spaltung und Ausgliederung gilt. Es bedarf daher auch **der Versicherung gem. § 16 Abs. 2, daß eine Klage gegen die Wirksamkeit eines Verschmelzungsbeschlusses nicht oder nicht fristgemäß erhoben wurde**. Diese Erklärung ist von dem Vertretungsorgan bei dem Registergericht abzugeben. Es fragt sich allerdings, ob diese Vorschrift des Spaltungsrechts auch für die Ausgliederung aus dem Vermögen einer Gebietskörperschaft gilt. § 16 UmwG ist eine Sonderregelung der Anfechtung von Verschmelzungs- und Spaltungsbeschlüssen des Beschlußorgans des übertragenden Rechtsträgers. § 169 UmwG bestimmt, daß die Voraussetzungen des Ausgliederungsbeschlusses bei Gebietskörperschaften sich nach dem Organisationsrecht der Körperschaft

bestimmen. Wenn also etwa ein Gemeinderatsmitglied einen Ausgliederungsbeschluß anfechten wollte, so hat er dies im Rahmen eines Kommunalverfassungsstreits vorzunehmen. § 16 UmwG wird wohl hierauf nicht anwendbar sein, so daß man wohl auch aus der Ausgliederung aus dem Vermögen einer Gebietskörperschaft keine entsprechende Erklärung benötigt. Diese Frage ist allerdings, soweit ersichtlich, bisher noch nicht behandelt.

7. Ausgliederungsbericht

Gem. § 169 UmwG ist ein Ausgliederungsbericht für die Körperschaft oder den Zusammenschluß nicht erforderlich.

8. Ausgliederungsbeschluß (§ 169 S. 2 UmwG)

§ 169 S. 2 UmwG bestimmt, daß das Organisationsrecht der Körperschaft oder des Zusammenschlusses bestimmt, ob und unter welchen Voraussetzungen ein Ausgliederungsbeschluß erforderlich ist. Die Begründung zum Regierungsentwurf weist darauf hin, daß S. 2 klarstelle, daß die Entscheidung über eine Ausgliederung nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die für die Gebietskörperschaft oder den Zusammenschluß gelten, zu treffen sei (Begründung zum Regierungsentwurf bei Limmer, Umwandlungsrecht, S. 327).

Sowohl aus dem Wortlaut als auch aus der Formulierung des Gesetzes wird man wohl schließen können, daß zumindest die Frage, **ob ein Ausgliederungsbeschluß erforderlich ist, sich nach den zuständigen Gemeinde- und Landkreisordnungen richtet**. So sehen viele Gemeindeordnungen vor, daß der Gemeinderat zwingend über die Umwandlung der Rechtsform von Eigenbetrieben entscheiden muß und diese Entscheidung nicht anderen Organen übertragen kann (vgl. etwa § 28 Abs. 1 Ziff. 16 GemO Schleswig-Holstein, § 32 Abs. 2 Ziff. 15 GemO Rheinland-Pfalz, § 51 Ziff. 12 Hess. GemO, § 40 Abs. 1 Ziff. 10 Nds. GemO, Art. 32 Abs. 2 Ziff. 8 BayGO etc.). In der Regel ist daher bei Gemeinden und Landkreisen ein Beschluß erforderlich, da es sich hierbei, auch wenn keine besondere Regelung gegeben ist, um wesentliche Angelegenheiten handelt, die nicht zur laufenden Verwaltung gehören.

Darüber hinaus ist im Einzelfall zu prüfen, ob nicht eine **kommunalaufsichtliche Genehmigung** erforderlich ist.

Nach § 169 UmwG wird man wohl auch aus dem Organisationsrecht die Frage beantworten müssen, welche Wirkungen ein Ausgliederungsbeschluß hat. Es stellt sich hier insbesondere die Frage, ob er wie bei Gesellschaften erst zur Wirksamkeit des Ausgliederungsplanes führt und damit Außenwirkung hat oder ob es sich hierbei lediglich um ein Internum des Körperschaftsrechts handelt. **In den meisten Gemeindeordnungen hat allerdings der Bürgermeister im Außenverhältnis unbeschränkte Vertretungsbefugnis**. Auch wenn er Willenserklärungen abgibt, die über die Organzuständigkeit hinausgehen, sind diese zwar intern rechtswidrig, im Außenverhältnis jedoch wirksam (so etwa in Sachsen, vgl. Gren, Sächsisches Kommunalrecht, 1994, S. 173; Baden-Württemberg, VGH Baden-Württemberg, Verwaltungsblatt Baden-Württemberg 1982, 206; Schleswig-Holstein, vgl. Pracker/Dehn, Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein, 1993, § 51 Anm. 1). Demgegenüber ist z. B. in Bayern die Vertretungsmacht des Bürgermeisters in den Fällen auch im Außenverhältnis von einem Gemeinderatsbeschluß abhängig, in denen es

sich nicht um die laufenden Geschäfte der Verwaltung handelt, die in der ausschließlichen Zuständigkeit des Bürgermeisters liegen. Bei wesentlichen Erklärungen wie dem Ausgliederungsplan ist daher das Vorliegen des entsprechenden Gemeinderats- oder Ausschußbeschlusses Wirksamkeitsvoraussetzung (vgl. Masson/Samper, Bayerische Kommunalgesetze, Art. 38 GO Anm. 1; Widtmann/Grasser, BayGO, Art. 29 Anm. 5 g, bb).

Es stellt sich weiter die Frage, **ob der Ausgliederungsbeschluß des Vertretungsorgans der Gemeinde der notariellen Beurkundung bedarf** oder ob auch hier gem. § 169 UmwG die Vorschriften des Organisationsrechtes die Form bestimmen. Grundsätzlich bedarf ein Ausgliederungsbeschluß bei sonstigen Rechtsträgern der notariellen Beurkundung. Allerdings bestimmt § 169 UmwG, daß auch die Frage, unter welchen Voraussetzungen ein Ausgliederungsbeschluß erforderlich ist, sich nach dem Organisationsrecht richtet. Man wird hieraus wohl folgern können, daß der Gesetzgeber nicht die notarielle Beurkundung verlangt, die für die Gemeinderatsbeschlüsse bisher unüblich ist. Allerdings ist auch diese Rechtslage bislang nicht ganz sicher, da die Formulierung in § 169 UmwG nicht vollständig klar ist.

Rechtsprechung

BGB §§ 247, 609 a

Vereinbarung einer Vorfälligkeitsentschädigung durch Verwendung der Löschungunterlagen

Wenn eine Bank auf Anfrage die vorzeitige Ablösung eines zinsgebundenen Darlehens mit Übersendung der Löschungunterlagen für eine zur Sicherung bestellte Grundschuld unter Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung anbietet, liegt in der Verwendung der Löschungunterlagen bei gleichzeitiger Zahlung des gesamten Ablösebetrags eine konkludente Annahme des Angebots der Bank.

OLG Hamm, Urt. v. 27.03.1995 - 31 U 215/94
Kz.: L I 1 - § 609 a

Problem

Das vorliegende Urteil beschäftigt sich mit einem alltäglichen Fall bei der Kaufvertragsabwicklung. Im Rahmen der Abwicklung eines Grundstückskaufvertrages sendete die Bank, die an den Verkäufer des Grundbesitzes ein Grundschuld Darlehen gewährt hatte, auf Anfrage des Notars die Löschungsbewilligung und teilte mit, daß über die Löschungunterlagen nur gegen Zahlung eines Ablösebetrages verfügt werden dürfe. Der genaue Ablösebetrag könne wegen der darin enthaltenen Vorfälligkeitsentschädigung erst nach Eingang des Betrages ermittelt werden. Die dem Notar unter Treuhandaufgabe übersandten Löschungunterlagen wurden nach Zahlung des entsprechenden Ablösebetrages zur Lastenfreistellung des Grundstücks verwendet. Die Zahlung durch den Verkäufer erfolgte im Hinblick auf die angeblich enthaltene Vorfälligkeitsentschädigung nur unter „Vorbehalt“. In dem Verfahren vor dem OLG Hamm ging es um die Frage, **ob der freistellenden Bank**

eine Vorfälligkeitsentschädigung zustand, die vom Grundpfandrechtsschuldner abgelehnt wurde.

Lösung

Das OLG Hamm ist der Auffassung, daß allgemein anerkannt sei, daß der Darlehensgeber im Falle einer wirksam vereinbarten Festlaufzeit des Darlehens mit Zinsbindung die vorzeitige Ablösung des Darlehens von einer Entschädigung wegen der aufgrund der vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens erlittenen Zinsverluste abhängig machen könne (vgl. Reifner NJW 1995, 86, 89). Das Gericht ist weiter der Auffassung, daß im **vorliegenden Fall zwischen der Bank und dem Schuldner eine Vereinbarung über die von der Bank geforderte Vorfälligkeitsentschädigung zustande gekommen sei**. Die Bank habe durch die Übersendung der Löschungunterlagen an den Notar und Mitteilung des Ablösebetrages und den Hinweis auf die Vorfälligkeitsentschädigung ein Angebot zum Abschluß einer entsprechenden Vereinbarung gemacht. In der Verwendung dieser Löschungunterlagen bei Zahlung des von der Beklagten insgesamt geforderten Ablösebetrages sei die konkludente Annahme des unterbreiteten Angebots der Bedingungen einer vorzeitigen Ablösung des Darlehens zu sehen. Denn wenn die Beklagte die Verfügung über die Löschungunterlagen nur bei Zahlung des geforderten Ablösebetrages einschließlich der darin enthaltenen Vorfälligkeitsentschädigung gestatte, könne aus objektiver Sicht die Zahlung des Betrages bei gleichzeitiger Verfügung über die Löschungunterlagen nur als konkludente Annahme ihres Angebotes verstanden werden. Dabei komme es nicht darauf an, daß die Zahlung der Vorfälligkeitsentschädigung nur unter Vorbehalt erfolgte. Denn die Zahlung des Ablösebetrages sollte ersichtlich dazu dienen, die Voraussetzungen für die Lastenfreistellung des Grundstückes zu schaffen, was nur unter Verwendung der Löschungsbewilligung möglich war.

BGB §§ 1629 Abs. 2, 1795 Abs. 2, 181

Kein unzulässiges Insichgeschäft bei Grundstücksverkauf zwecks Erbauseinandersetzung mit minderjährigem Kind

Will die allein sorgeberechtigte gesetzliche Vertreterin eines minderjährigen Kindes ein Grundstück, welches u. a. ihr und dem Kind in Erbengemeinschaft gehört, an einen Dritten verkaufen, so bedarf es dazu nicht der Zustimmung eines Ergänzungspflegers. Der Kaufvertrag ist nicht Teil der Erbauseinandersetzung unter den Miterben. Auf seiten der Verkäufer liegen deshalb nur parallele und nicht gegenläufige Willenserklärungen vor, weswegen die gesetzliche Vertreterin nicht auf beiden Seiten des Rechtsgeschäfts steht.

Offen bleibt die Frage, ob der Abschluß des Kaufvertrages im Interesse des Kindes liegt und ob deshalb die vormundschaftsgerichtliche Genehmigung zu erteilen ist.

Thüringer Oberlandesgericht, Beschl. v. 27.06.1995 - 6 W 219/95
Kz.: L I 1 - § 1629 BGB

Problem

Die allein sorgeberechtigte gesetzliche Vertreterin eines minderjährigen Kindes wollte ein Grundstück, welches u. a. ihr und dem Kind in Erbengemeinschaft gehört, an einen Dritten verkaufen. Das Vormundschaftsgericht lehnte es ab, die Genehmigung zu dem Kaufvertrag zu erteilen, und verlangte die Zustimmung eines für das Kind bereits zwecks Erbauseinandersetzung bestellten Ergänzungspflegers. Die Entscheidung über die Erbauseinandersetzung in Form des freihändigen Verkaufs des Grundstücks sei „in dem Kaufvertrag enthalten“; die gesetzliche Vertreterin sei gemäß §§ 1629 Abs. 2, 1795 Abs. 2, 181 BGB nicht befugt, das Kind im Rahmen der Erbauseinandersetzung zu vertreten. Das Landgericht hat die hiergegen eingelegte Beschwerde zurückgewiesen.

Lösung

Auf die weitere Beschwerde der Beteiligten hob das Thüringer Oberlandesgericht die Beschlüsse des Amtsgerichts und des Landgerichts auf und verwies das Verfahren zur erneuten Entscheidung an das Amtsgericht zurück. Das Thüringer Oberlandesgericht hält eine Zustimmung des Ergänzungspflegers zu dem Kaufvertrag nicht für erforderlich. **Die gesetzliche Vertreterin sei nicht gemäß §§ 1629 Abs. 2, 1795 Abs. 2, 181 BGB an einer Vertretung ihres Kindes beim Abschluß des Kaufvertrages gehindert gewesen.** Ein Vertretungsausschluß sei nur dann anzunehmen, wenn der Vertreter auf beiden Seiten des Rechtsgeschäfts tätig werde. **Rechtsgeschäfte, bei denen der Vertreter und der Vertretene hingegen auf derselben Seite eines Rechtsgeschäfts stünden und der Vertreter zugleich im eigenen Namen sowie namens des Vertretenen rechtsgeschäftliche Erklärungen einem Dritten gegenüber abgebe, würden von dem Ausschlußtatbestand nicht erfaßt.**

Bei dem zur vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung vorgelegten Kaufvertrag lägen auf der Verkäuferseite allein parallele, die Vertretungsmacht der gesetzlichen Vertreterin nicht ausschließende Willenserklärungen gegenüber dem Erwerber vor. **Der Kaufvertrag sei nicht Teilakt einer Erbauseinandersetzungsvereinbarung zwischen den Miterben.** Die Absicht der Miterben, sich über den Verkaufserlös auseinanderzusetzen, sei lediglich Motiv für den Abschluß des Kaufvertrages, nicht aber Vertragsinhalt gewesen. Erst hinsichtlich des Verkaufserlöses als Surrogat aus dem nachlaßbezogenen Grundstückskaufvertrag (§ 2041 BGB) komme es zu einer Erbauseinandersetzung, an der dann der dafür bestellte Ergänzungspfleger mitzuwirken habe.

Damit ist, worauf das Thüringer Oberlandesgericht hinweist, aber noch nicht entschieden, ob bei dem Abschluß des Kaufvertrages die Interessen des Kindes in angemessener Weise berücksichtigt wurden und ob demzufolge die vormundschaftsgerichtliche Genehmigung zu erteilen ist. Darüber wird - nach weiteren, bislang nicht getroffenen Feststellungen - das Amtsgericht zu entscheiden haben.

EGBGB Art. 3 Abs. 2, 235 § 1; DDR-RAG § 25 Abs. 2; DDR-ZGB § 371 Abs. 2 und 3
Rechtsstellung eines Testamentsvollstreckers nach dem Recht der ehemaligen DDR

1. Die Rechtsstellung eines für ein Grundstück in der ehemaligen DDR eingesetzten Testamentsvollstreckers

bestimmt sich nach dem Recht der ehemaligen DDR, wenn der Erblasser in der Zeit zwischen dem 1. Januar 1976 und 2. Oktober 1990 mit letztem Wohnsitz im alten Bundesgebiet verstorben ist.

2. Nach dem Recht der ehemaligen DDR kann Testamentsvollstreckung auch für einen Vermächtnisnehmer angeordnet werden.

3. Nach dem Recht der ehemaligen DDR hat der Testamentsvollstrecker lediglich die Rechtsstellung eines Vertreters des Erben oder gegebenenfalls des Vermächtnisnehmers.

4. Bestimmt sich die Rechtsstellung eines Testamentsvollstreckers nach dem Recht der ehemaligen DDR, kann die Testamentsvollstreckung durch die Vertretenen widerrufen werden. Dabei ist der Widerruf der Testamentsvollstreckung bei mehreren Vertretern nur wirksam, wenn dieser von allen erklärt wird. Für den Fall der Anordnung einer Testamentsvollstreckung sowohl für die Erben als auch für Vermächtnisnehmer ist die Testamentsvollstreckung jedoch im Verhältnis zu den Erben auch dann beendet, wenn diese allein von den Erben widerrufen wird.

KG, Beschl. v. 21.03.1995 - 1 W 2563/94

Kz.: L VI t

Aktuelles

Geplante Neuregelung der steuerlichen Wohnungseigentumsförderung

Die Koalitionspartner haben sich auf eine Neuregelung der steuerlichen Wohnungseigentumsförderung geeinigt. Im Gesetz soll ab 01.01.1996 der derzeitige § 10 e EStG durch eine von der Steuerprogression unabhängige Bauzulage abgelöst werden. Im einzelnen soll die Bauzulage über acht Jahre lang berechnet von den nachzuweisenden Anschaffungs- oder Herstellungskosten von bis zu höchstens 100.000,-- DM

- bei Neubauten 5 % (also in der Regel 5.000,-- DM pro Jahr)

- bei Altbauten 2,2 % (also in der Regel 2.200,-- DM pro Jahr)

betragen. Das Baukindergeld soll von derzeit 1.000,-- auf 1.500,-- pro Kind und Jahr erhöht werden.

Wie beim derzeitigen § 10 e EStG soll es dabei bleiben, daß Ehepaare die Zulage für ein zweites Objekt beanspruchen können, die Gesamtförderung darf sich jedoch nicht auf ein Objekt kumulieren. Auch die Einkommensgrenze von 120.000,-- / 240.000,-- DM (Alleinstehende / Verheiratete) soll beibehalten werden. Diese Einkommensgrenze soll dann aber auch für die bisher ohne Einkommensbeschränkung steuerlich voll abzugsfähigen Vorkosten gelten.

Allerdings ist darauf hinzuweisen, daß die oben skizzierte Gesetzesänderung noch nicht verabschiedet ist, so daß sich derzeit noch Änderungen bzw. Verzögerungen ergeben können. Ob die bisherige Regelung des § 10 e EStG oder die neue geplante Regelung günstiger ist, läßt sich nur aufgrund einer

genauen Berechnung des Einzelfalles, insbesondere unter Berücksichtigung der individuellen Steuerprogression, feststellen.

Der alte § 10 e EStG soll nach dem Regierungsentwurf noch anwendbar sein

- *im Fall der Herstellung, wenn der Steuerpflichtige vor dem 01.01.1996 mit der Herstellung (Stellung des Bauantrages oder Einreichung der Bauunterlagen) begonnen hat.*

- *im Fall der Anschaffung, wenn der Steuerpflichtige das Objekt aufgrund eines vor dem 01.01.1996 rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrags oder gleichstehenden Rechtsakts angeschafft hat.*

Die in diesem Zusammenhang bereits verschiedentlich an Notare herangetragene Beurkundung von bindenden Kaufangeboten noch im Jahr 1995, die erst nach dem 01.01.1996 angenommen werden sollen, ist unserer Einschätzung nach als ein obligatorischer Vertrag gleichstehender Rechtsakt zu werten. Denn auch bei bisherigen vergleichbaren Übergangsregelungen wurde eine unwiderrufliche notarielle Ankaufsverpflichtung so eingeordnet (vgl. nur zu § 7 b EStG, Blümich, EStG 1995, § 7 b Rn. 22; Herrmann/Heuer/Raupach, EStG und KStG, 20. Aufl. § 7 b EStG Anm. III.1 - grüne Blätter). Diese Gestaltung erscheint uns daher nicht geeignet, dem Käufer die „evtl. Wohltat“ der neuen gesetzlichen Regelung zu sichern.

Ausführung einer Schenkung bei der Übertragung von Grundstücken unter Vorbehalt des Nießbrauchs

Mit Schreiben vom 05.10.1995 hat das **Saarländische Ministerium für Wirtschaft und Finanzen** zu der Frage Stellung genommen, **ob eine Grundstücksschenkung im Sinne des ErbStG ausgeführt ist, wenn zu dem Vorbehalt des Nießbrauchs weitere „erhebliche Eigentumsbeschränkungen“ treten.** Das **Bayerische Staatsministerium der Justiz** hat sich mit Schreiben vom **18.09.1995** gleichlautend geäußert.

Danach sollen Schenkungen „in besonders gelagerten Einzelfällen trotz Grundbuchumschreibung schenkungsteuerlich nicht als ausgeführt angesehen werden“. Dies soll „insbesondere dann“ der Fall sein, wenn es sich nach den vertraglichen Gestaltungen um ein Scheingeschäft (§ 41 Abs. 2 AO) oder um einen Mißbrauch zivilrechtlicher Gestaltungsmöglichkeiten handelt (§ 42 AO) oder nach der vertraglichen Gestaltung ein aufschiebend bedingter, „lediglich grundbuchrechtlich abgesicherter“, Erwerb gegeben ist. Anzeichen für das Vorliegen eines solchen Falles sieht das Saarländische Ministerium für Wirtschaft und Finanzen darin, daß der Schenkungsvertrag **„eine Mehrzahl“** (also offenbar mindestens 2) der nachfolgend aufgeführten **Eigentumsbeschränkungen** enthält:

- Übergang von Nutzen und Lasten zwar am Tag des Vertragsabschlusses, jedoch nur insoweit, als nicht der vorbehaltene Nießbrauch entgegensteht, als übliche Einschränkung des Eigentums durch den Vorbehaltsnießbrauch;

- Besitzübergabe an den Erwerber mit Übergang der Nutzungen und öffentlichen Lasten und Abgaben bei Beendigung des Nießbrauchs;

- Übergang von Nutzen und Lasten erst bei Beendigung des Nießbrauchs, i.d.R. durch Tod des Berechtigten;

- Übernahme der außerordentlichen Lasten durch die Nießbraucher, u. a. Kostentragung für Modernisierung und Verbesserungen an der Gebäudesubstanz;

- Übernahme von öffentlichen Lasten, die als auf den Stammwert des Grundbesitzes gelegt anzusehen sind, durch den Nießbraucher;

- Verpflichtung zur Übernahme von Grundpfandrechten, die künftig mit Zustimmung des Nießbrauchers für solche Darlehen bestellt werden, die zur Verbesserung/Renovierung des Grundbesitzes aufgenommen werden;

- Zustimmung des Nießbrauchers bei Verkauf oder Belastung des Grundbesitzes;

- Erfordernis der Zustimmung des Nießbrauchers für jede bauliche Veränderung;

- Rücktrittsrecht des Nießbrauchers vom Vertrag, wenn der Erwerber gegen eine der vereinbarten Verpflichtungen verstößt;

- Rücktrittsrecht auch bei Ereignissen im persönlichen Bereich des Erwerbers, z. B. ganze oder teilweise Zwangsverfügung über den Grundbesitz bei Vermögensverfall, Ehescheidung oder Tod der Erwerber bzw. eines von ihnen.

Die hier geäußerte Auffassung der Finanzverwaltung stimmt nicht mit der Rechtsprechung des BFH überein. Nach der bisherigen Rechtsprechung berührt der Vorbehalt des Nießbrauchs die Ausführung einer Grundstücksschenkung nicht, auch wenn dies im Einkommensteuerrecht anders gesehen wird (BFH, Urt. v. 22.09.1982, BStBl 1983 II, S. 179). Der BFH hat sogar entschieden, daß die Schenkungsteuer auch dann entsteht, wenn die Schenkung unter freiem Widerrufsvorbehalt steht (BFH BStBl 1989 II, S. 1034; vgl. auch eingehend das Gutachten im DNotI-Report 11/1995, S. 100 mit Überblick über den Meinungsstand).

Wegen dieser Differenzen des Erlasses mit der BFH-Rechtsprechung hat das Bayerische Staatsministerium der Finanzen seine Auffassung daher wieder mit Schreiben vom 11.10.1995

relativiert und ausgeführt, daß die Rechtsprechung des BFH nicht grundsätzlich in Zweifel gezogen werden sollte. Die Vereinbarung des Vorbehaltsnießbrauchs sowie der üblicherweise hiermit verbundenen Regelungen allein stellten keinen Grund dar, die Grundstücksübertragung schenkungsteuerlich nicht anzuerkennen. Erst bei Hinzutreten weiterer erheblicher Eigentumsbeschränkungen werde der Frage nachzugehen sein, ob eine Schenkung wirksam erfolgt sei. Auch das kumulierte Auftreten der in dem Ausgangsschreiben aufgeführten vertraglichen Beschränkungen müsse nicht zwingend zu dem Schluß führen, daß keine Zuwendung im schenkungsteuerlichen Sinne vorliege. Dies könne vielmehr nur in ganz besonders gelagerten Einzelfällen angenommen werden, insbesondere, wenn konkret erkennbar werde, daß das Vereinbarte nicht ernsthaft gewollt sei.

Es bleibt abzuwarten, ob auch das Saarland seinen Erlaß wieder deutlich zurücknimmt. Dem Vernehmen nach soll z. B. das Finanzministerium Nordrhein-Westfalen diesem Erlaß nicht folgen. Offizielle Stellungnahmen der anderen Finanzministerien stehen allerdings noch aus.

Hinweis: Die Schreiben der Bayerischen und Saarländischen Finanzministerien können beim DNotI bestellt werden. Kz.: L IX 3 - § 9 ErbStG

Berichtigung:

Im DNotI-Report 8/1995 hat sich auf Seite 70 bedauerlicherweise ein Fehler eingeschlichen. Das Urteil in der linken Spalte zur Schiedsgutachterklausel im Bauträgervertrag wurde nicht vom OLG Köln, sondern vom OLG Düsseldorf erlassen. Wir bedauern dieses Versehen.

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.

Literaturhinweise

Reithmann/Meichssner/von Heymann, Kauf vom Bauträger, 7. Aufl., Verlag Dr. Otto Schmidt KG, Köln 1995, 741 Seiten, 164,- DM

Das vorliegende Werk behandelt neben dem Bauträgerrecht im engeren Sinne eine Vielzahl von Fragen, die darüber hinausgehen: steuerliche Fragen, Baumodelle und Fondsgestaltungen, Erschließung und städtebauliche Verträge, Haftung von Bank, Vertrieb und Treuhändern und Haftung für Baumängel. Für die notarielle Praxis von besonderer Bedeutung sind die ausführlichen Ausführungen von Reithmann zur Beurkundungspraxis bei Bauträgerverträgen und die vielfältigen Formulierungsvorschläge. Bei letzteren ist besonders begrüßenswert, daß verschiedene Formulierungsvorschläge zu gleichartigen Problemen nebeneinander abgedruckt sind, die auf diese Weise eine hervorragende Formulierungshilfe bei der Vorbereitung von Bauträgerverträgen darstellen. Im Anhang finden sich neben Übersichten und Erlassen zu Steuerfragen insbesondere die Merkblätter der Notarkammern zum Bauträgerrecht und dem Recht des Immobilienfonds. Wegen seiner breiten Informationsfülle stellt das Werk nicht nur für den Notar ein unverzichtbares Hilfsmittel dar, sondern auch für Richter, Rechtsanwälte und andere Berufsgruppen, die im Bereich der Bauträger- und Fondsgestaltung tätig sind.

Notar a. D. Dr. Peter Limmer

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