

# DNotI - Report

Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts

24. Jahrgang  
Februar 2016  
ISSN 1434-3460

4/2016

## Inhaltsübersicht

### Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

PreisklG §§ 1, 3; BGB § 2174 – Wertsicherungsklausel in einseitigen Verfügungen von Todes wegen; Geldrentenvermächtnis; Wertsicherung bis zum Entstehen der Forderung; Wertsicherung für den Zeitraum nach Entstehen der Forderung

BGB §§ 167, 1896; ZPO §§ 51 Abs. 3, 80 – Vorsorgebevollmächtigter: Anspruch auf Herausgabe der Urschrift der Vollmachtsurkunde nach abgeschlossenem Zivilprozess

### Gutachten im Abrufdienst

## Rechtsprechung

BauGB §§ 172 Abs. 1 S. 4, 22; BGB § 878; WEG § 8; GBO §§ 13, 19 – Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum: Genehmigungspflicht bei Inkrafttreten einer Rechtsverordnung gem. § 172 Abs. 1 S. 4 BauGB nach Antragstellung und vor Anlegung der Wohnungsgrundbücher

BGB § 434 Abs. 1 S. 1 – Grundstückskaufvertrag: Beschreibung von Eigenschaften vor Vertragsschluss ohne Niederschlag in notarieller Urkunde führt i. d. R. nicht zu Beschaffenheitsvereinbarung

## Veranstaltungen

## Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

### PreisklG §§ 1, 3; BGB § 2174 Wertsicherungsklausel in einseitigen Verfügungen von Todes wegen; Geldrentenvermächtnis; Wertsicherung bis zum Entstehen der Forderung; Wertsicherung für den Zeitraum nach Entstehen der Forderung

#### I. Sachverhalt

Der Erblasser möchte seine Tochter zur Alleinerbin einsetzen. In den Nachlass fällt u. a. ein Unternehmen. Zugunsten seiner Ehefrau möchte der Erblasser ein Vermächtnis aussetzen, wonach diese eine monatliche Zahlung i. H. v. 20 % des Unternehmensgewinns erhält, mindestens jedoch 2.400 € und höchstens 9.600 € monatlich. Sollte das Unternehmen also sehr hohe Gewinne erzielen, greift die Begrenzung nach oben ein (maximal 9.600 €), bei nur geringen Gewinnen erhält die Ehefrau dagegen den Minimalbetrag von 2.400 €. Die Zahlung wird auf Lebensdauer der Ehefrau angeordnet. In gleicher Weise hat die Erbin nach dem Tod der Ehefrau Zahlungen an ihre Schwester (andere Tochter des Erblassers) auf deren Lebensdauer zu erbringen. Die Euro-Rahmenbeträge sollen wertgesichert sein durch Anknüpfung an einen Index

i. S. d. § 3 Abs. 1 PreisklG. Die Wertsicherung soll ab Testamentserrichtung eingreifen. Erstmals sollen der geschuldete Mindest- und Höchstbetrag der Geldrente bei Eintritt des Erbfalls angepasst werden, im Weiteren jedoch erst auf schriftliches Verlangen.

Die Verfügung wird im Rahmen eines gemeinschaftlichen Ehegattentestaments getroffen, wenngleich sie nur mit einseitig testamentarischer Wirkung vom Erblasser angeordnet ist, also ausdrücklich nicht wechselbezüglich und bindend.

#### II. Fragen

1. Fallen Wertsicherungsklauseln in Vermächtnissen, die im Rahmen einseitiger letztwilliger Verfügungen von Todes wegen angeordnet sind, unter das PreisklG?

2. Ist eine Wertsicherungsklausel in einem Vermächtnis über eine lebenslange Rente wirksam, wenn Bezugsgröße für die Höhe der geschuldeten Rente der Gewinn ist, den der Erbe aus einem (Nachlass-)Unternehmen erwirtschaftet, und wenn lediglich die Unter- und Obergrenze der Rente in Euro angegeben und wertgesichert sind durch Anknüpfung an einen Index i. S. d. § 3 Abs. 1 PreisklG?

3. Ist eine Wertsicherungsklausel, die den Zeitraum zwischen Erbfall und Tod des Vermächtnisnehmers absichert, als Wertsicherung einer künftigen Forderung vom Verbot ausgenommen (ebenso wie eine solche für den Zeitraum zwischen letztwilliger Verfügung und Erbfall)?

### III. Zur Rechtslage

#### 1. Anwendbarkeit des Preisklauselgesetzes (PreisklG)

Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 1 PreisklG kommt nur in Betracht, wenn überhaupt eine dem PreisklG unterfallende Wertsicherungsklausel vorliegt. § 1 Abs. 1 PreisklG verbietet es, dass sich der Betrag von Geldschulden unmittelbar und selbsttätig durch den Preis oder Wert anderer Güter oder Leistungen bestimmt, die mit den vereinbarten Gütern oder Leistungen nicht vergleichbar sind. Gem. § 1 Abs. 2 PreisklG sind die dortgenannten Klauseln *per se* nicht vom Verbot erfasst, also Leistungsvorbehalts-, Spannungs- und Kostenelementklauseln (vgl. hierzu allg. Reul, MittBayNot 2007, 445, 446 f.; speziell zum bauträgervertraglichen Kontext Klühs, ZfIR 2012, 850). Ist der Anwendungsbereich des PreisklG eröffnet, sind Preisklauseln unter den Voraussetzungen der §§ 2 ff. PreisklG zulässig.

##### a) Nicht anwendbar auf Wertsicherung künftiger Forderung

Das Preisklauselverbot setzt zunächst das **Bestehen einer Geldforderung** voraus. Lediglich die Indexierung einer bereits bestehenden Geldforderung ist durch die §§ 1 ff. PreisklG sanktioniert (vgl. Gutachten DNotI-Report 2008, 17, 18; DNotI-Report 2015, 145, 146; Palandt/Grüneberg, BGB, 75. Aufl. 2016, Anh. § 245, § 1 PreisklG Rn. 2; Reul, MittBayNot 2007, 445, 452 m. Fn. 55; jurisPK-BGB/Toussaint, 7. Aufl. 2014, § 1 PreisklG Rn. 22; Kirchhoff, DNotZ 2007, 913, 915). Mithin ist das Verbot **auf** eine (aufschiebend) **befristete oder bedingte Forderung nicht anwendbar**. Die künftige Forderung muss dabei insbesondere von einer sog. betagten Forderung unterschieden werden; letztere unterfällt sehr wohl den §§ 1 ff. PreisklG (vgl. vorgenannte Fundstellen). Während die künftige Forderung erst mit Bedingungseintritt entsteht, ist die betagte Forderung bereits entstanden, wird aber erst in der Zukunft fällig (Palandt/Ellenberger, § 163 Rn. 2).

Damit lässt sich festhalten, dass die gewünschte Wertsicherungsklausel **nicht am Maßstab des PreisklG** zu messen ist, **soweit sie den Zeitraum zwischen Errichtung der Verfügung von Todes wegen und dem Erbfall betrifft** (vgl. auch Gutachten DNotI-Report 2008, 17, 18). Der Vermächtnisanspruch (§ 2174 BGB) entsteht erst mit dem Erbfall und stellt daher einen künftigen Anspruch dar. Dessen Wertsicherung ist unabhängig von den Vorschriften des PreisklG möglich.

**Fraglich** bleibt jedoch die Anwendung des PreisklG, soweit die gewünschte Wertsicherungsklausel auch den **Zeitraum nach Eintritt des Erbfalls** erfasst. Im vorliegenden Sachverhalt sollen Mindest- und Höchstbetrag der nach dem Erbfall vermächtnisweise geschuldeten Rentenzahlung an die Entwicklung eines Indexes i. S. d. § 3 Abs. 1 PreisklG geknüpft werden. Es geht also nicht nur um die erstmalige Festsetzung des Mindest- und Höchstbetrags im Zeitpunkt der Entstehung des Rentenvermächtnisses (= Erbfall), sondern auch um die Wertsicherung während des laufenden Rentenbezugs.

##### b) Anwendbar auf Wertsicherungsklauseln in Verfügungen von Todes wegen?

Ob das PreisklG Wertsicherungsklauseln in einer Verfügung von Todes wegen erfasst, ist **strittig**. In der Literatur wird dies – jedenfalls im Hinblick auf einseitige Verfügungen von Todes wegen – mit dem Argument bezweifelt, dass

das PreisklG nur auf vertragliche Wertsicherungsabreden zugeschnitten sei (vgl. Kirchhoff, DNotZ 2007, 11, 15; ders., DNotZ 2007, 913, 918/920; dem folgend: jurisPK-BGB/Toussaint, § 1 PreisklG Rn. 17, § 3 PreisklG Rn. 7; wohl auch BeckOK-BGB/Grothe, Std.: 1.2.2014, § 244 Rn. 20). Nach anderer Ansicht sind auch Preisklauseln in Testamenten an den Vorschriften des PreisklG zu messen (vgl. Palandt/Grüneberg, Anh. § 245, § 3 PreisklG Rn. 2; Schmidt-Kessel/Kramme, in: Prütting/Wegen/Weinreich, BGB, 10. Aufl. 2015, § 245 Rn. 21). In diesem Zusammenhang führt man **§ 3 Abs. 1 Nr. 2 lit. a PreisklG** an, der nunmehr „**Verfügungen von Todes wegen**“ erwähnt; in der Vorgängervorschrift des § 3 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 lit. a PreisklV wurde der Begriff „**letztwillige Verfügung**“ verwendet, sodass die Einbeziehung der Erbverträge fraglich war. Aus diesem Grund hat sich der Gesetzgeber zu einer Änderung veranlasst gesehen und dazu in der Gesetzesbegründung (BT-Drucks. 16/4391, S. 28) ausgeführt (Hervorhebung i. F. durch die DNotI-Redaktion):

*„In § 3 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe a des Preisklauselgesetzes wird das bisher in § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 Buchstabe a der Preisklauselverordnung genannte Tatbestandsmerkmal ‚letztwillige Verfügung‘ durch den Oberbegriff ‚Verfügung von Todes wegen‘ ersetzt, der sowohl letztwillige als auch vertragliche Verfügungen umfasst. Das Interesse an einer Wertsicherung ist nicht nur bei Zahlungen **aufgrund eines Testaments**, sondern auch **aufgrund eines Erbvertrags** gleichermaßen gegeben. Sachliche Gründe für eine preisrechtliche Ungleichbehandlung der beiden Gestaltungsformen des letzten Willens sind nicht erkennbar. Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle wendet bisher, ebenso wie es die Deutsche Bundesbank getan hatte, die Vorschrift in der Praxis daher auch auf Erbverträge an.“*

Dies deutet u. E. darauf hin, dass der Gesetzgeber für Wertsicherungsklauseln in Verfügungen von Todes wegen, die sich auf Zahlungspflichten für den Zeitraum nach dem Erbfall beziehen, grundsätzlich von der Anwendbarkeit des PreisklG ausgeht. Der Einwand, das PreisklG sei nur auf vertragliche Wertsicherungsvereinbarungen zugeschnitten, sodass es bei einseitigen Verfügungen von Todes wegen nicht zu beachten wäre, steht daher im Widerspruch zur Auffassung des Gesetzgebers, und zwar bereits unter Geltung der PreisklV.

Der Gegenauffassung (vgl. insbes. Kirchhoff, DNotZ 2007, 913, 920; jurisPK-BGB/Toussaint, § 3 PreisklG Rn. 7) ist freilich zuzugeben, dass § 3 PreisklG in seinem Einleitungssatz in Abs. 1 von „Preisklauseln in Verträgen“ spricht, ein Testament aber gerade kein Vertrag ist. Die Gesetzesbegründung nimmt jedoch ausdrücklich Zahlungen „aufgrund“ eines Testaments oder Erbvertrags in Bezug (s. o.).

Auch gemäß dem Gebot des sichersten Weges sollte man daher Wertsicherungsklauseln in einseitigen Verfügungen von Todes an den Vorschriften des **PreisklG** messen, **soweit es um die Wertsicherung einer Zahlungsverpflichtung geht, die nach dem Entstehen der Forderung fällig wird**. Der Gegenansicht kann man angesichts der Gesetzesbegründung und mangels einschlägiger Rechtsprechung jedenfalls nicht bedenkenlos folgen. Soweit es bei dem Geldvermächtnis aber lediglich um die Wertsicherung des im Zeitpunkt der Anspruchsentstehung (= Erbfall) geschuldeten Betrags geht, dürfte die Ausnahme für künftige Forderungen greifen (s. o. lit. a).

### c) Zulässigkeit von Leistungsvorbehaltsklauseln

Laut Sachverhalt sollen der geschuldete Mindest- und Höchstbetrag der Geldrente erstmals bei Eintritt des Erbfalls angepasst werden, im Weiteren jedoch nur auf **schriftliches Verlangen**. Ein Ermessen hinsichtlich des Umfangs der Anpassung ist allerdings nicht vorgesehen.

An einer Preisklausel i. S. d. § 1 Abs. 1 PreisklG könnte es deshalb fehlen, weil sich der Betrag der Geldschuld im Zeitraum nach dem Erbfall nicht **„unmittelbar und selbsttätig“** durch eine Änderung des Index verändert und somit keine Indexklausel (**Gleitklausel**) gegeben ist. Vielmehr liegt womöglich eine (zulässige) Leistungsvorbehaltsklausel gem. § 1 Abs. 2 Nr. 1 PreisklG vor. **Umstritten** ist das **Verhältnis von § 1 Abs. 1 und § 1 Abs. 2 Nr. 1 PreisklG** bei Wertsicherungsklauseln, die kein Ermessen bzgl. des Umfangs der Anpassung, aber ein (einseitiges) Anpassungsverlangen vorsehen (vgl. zum Streitstand: jurisPK-BGB/Toussaint, § 1 PreisklG Rn. 37 ff.).

Eine Leistungsvorbehaltsklausel ist nach der Legaldefinition eine Klausel, die hinsichtlich des Ausmaßes der Änderung des geschuldeten Betrags einen **Ermessensspielraum** belässt, der es ermöglicht, die neue Höhe der Geldschuld nach Billigkeitsgrundsätzen zu bestimmen. Ist die Anpassung an eine **Ausübungserklärung des Beteiligten** geknüpft, tritt die Anpassung nicht mehr automatisch ein; allerdings besteht für den Umfang der Anpassung im konkreten Fall keinerlei Ermessensspielraum. Durch die formale „Zwischenschaltung“ einer Ausübungserklärung ließe sich damit das Verbot des § 1 Abs. 1 PreisklG ohne Weiteres aushebeln, was bereits unter Geltung der Vorgängervorschrift auf Kritik gestoßen ist (vgl. jurisPK-BGB/Toussaint, § 1 PreisklG Rn. 38 f. m. w. N. zu beiden Ansichten). Laut *Reul* (MittBayNot 2007, 445, 447) sollten daher bis zur Klärung dieser Frage durch die Rechtsprechung entweder nur solche Leistungsvorbehaltsklauseln vereinbart werden, die ausdrücklich einen – wenn auch geringen – Ermessensspielraum offenlassen, oder Klauseln ohne einen solchen Ermessensspielraum, die die weiteren Vorgaben der §§ 2 ff. PreisklG beachten (i. E. wohl ebenso Palandt/Grüneberg, Anh. § 245, § 1 PreisklG Rn. 3; Schmidt-Kessel/Kramme, § 245 Rn. 23 – jew. unter Bezug auf BGH NJW 2012, 2187 f. Tz. 19). Die dabei u. a. in Bezug genommene Entscheidung des BGH betraf jedoch eine Wertsicherungsklausel, die ausdrücklich einen Ermessensspielraum vorsah.

### 2. Legalausnahme gem. § 3 Abs. 1 PreisklG

Die Wertsicherung des Mindest- und Höchstbetrags der Geldrente für den Zeitraum nach Erbfall wäre jedenfalls nicht zu beanstanden, wenn eine nach den §§ 2 ff. PreisklG zulässige Preisklausel vorläge.

#### a) Zulässigkeit gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 lit. a PreisklG

Gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 lit. a PreisklG sind Preisklauseln in Verträgen über **wiederkehrende Zahlungen auf Lebenszeit des Gläubigers**, Schuldners oder eines Beteiligten zulässig, wenn der geschuldete Betrag durch die **Änderung eines Preisindex für die Gesamtlebenshaltung, ermittelt vom Statistischen Bundesamt** oder von einem Statistischen Landesamt, bestimmt werden soll oder durch Änderung eines vom Statistischen Amt der Europäischen Gemeinschaft ermittelten Verbraucherpreisindexes.

Die Geldrente ist eine wiederkehrende Zahlung. Sie soll auf Lebenszeit des Vermächtnisnehmers (Gläubigers) erfolgen

und an einen Index i. S. d. § 3 Abs. 1 PreisklG anknüpfen. Hält man das PreisklG für anwendbar auf Verfügungen von Todes wegen (vgl. Ziff. 1 b), wäre die in Rede stehende Preisklausel also gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 lit. a PreisklG zulässig.

#### b) Zulässigkeit gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 lit. a PreisklG

Gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 lit. a PreisklG sind Preisklauseln in Verträgen über **Zahlungen** zulässig, die aufgrund einer Verbindlichkeit aus der Auseinandersetzung zwischen Miterben, Ehegatten, Eltern und Kindern oder **aufgrund einer Verfügung von Todes wegen** zu erbringen sind, wenn der geschuldete Betrag durch die Änderung eines Preisindex im obigen Sinne (s. lit. a) bestimmt werden soll **und** wenn zwischen der Begründung der Verbindlichkeit und der Endfälligkeit ein Zeitraum von mindestens zehn Jahren liegt oder die Zahlungen **nach dem Tode des Beteiligten** zu erfolgen haben.

Das gesetzgeberische **Redaktionsversehen** (vgl. Gutachten DNotI-Report 2008, 17, 19), demzufolge sich der letzte Halbsatz des § 3 Abs. 1 PreisklG abweichend von der Vorgängervorschrift der PreisklV nur auf § 3 Abs. 1 Nr. 2 lit. b PreisklG bezogen hatte, obwohl insofern keine inhaltliche Änderung beabsichtigt gewesen war, wurde durch Gesetz v. 25.10.2008 (BGBl. I, S. 2101) **behoben** (vgl. Palandt/Grüneberg, Anh. § 245, § 3 PreisklG Rn. 1). Der letzte Halbsatz des § 3 Abs. 1 PreisklG bezieht sich nunmehr eindeutig auf sämtliche Fälle der Nr. 2, d. h. auf lit. a und lit. b.

Die Zahlungsverpflichtung des Beschwerden ergibt sich im vorliegenden Fall aus einem Geldrentenvermächtnis und damit „auf Grund einer Verfügung von Todes wegen“. Sie ist an einen Index i. S. d. § 3 Abs. 1 PreisklG geknüpft und sämtliche Zahlungen haben erst nach dem Tode des Erblassers zu erfolgen. Der Erblasser ist insofern „Beteiligter“ i. S. d. § 3 Abs. 1 a. E. PreisklG. Die übrigen denkbaren Beteiligten, also der Erbe oder Vermächtnisnehmer, können nach dem Normzweck nicht maßgeblich sein, denn es wäre nicht ersichtlich, weshalb die Zahlungen erst nach dem Tod des Vermächtnisnehmers als Gläubiger bzw. des Erben als Schuldner zulässig sein sollten, vor diesem Zeitpunkt die Ausnahmenvorschrift aber nicht eingreifen würde.

### 3. Ergebnis

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Anknüpfung des Mindest- und Höchstbetrags der vermächtnisweise angeordneten Geldrente an einen Index i. S. d. § 3 Abs. 1 PreisklG sowohl gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 lit. a als auch gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 lit. a PreisklG zulässig ist. Es handelt sich nämlich um eine wiederkehrende Zahlung auf Lebenszeit des Vermächtnisnehmers bzw. um eine Zahlung aufgrund einer Verfügung von Todes wegen, die erst nach dem Tod des Erblassers zu erbringen ist. Die oben aufgezeigten Streitfragen, ob das PreisklG für einseitige Verfügungen von Todes wegen überhaupt gilt (vgl. Ziff. 1 b) und ob das Erfordernis eines schriftlichen Anpassungsverlangens eine Preisklausel ausschließt (vgl. Ziff. 1 c), können daher letztlich dahinstehen.

## **BGB §§ 167, 1896; ZPO §§ 51 Abs. 3, 80 Vorsorgebevollmächtigter: Anspruch auf Herausgabe der Urschrift der Vollmachten- urkunde nach abgeschlossenem Zivil- prozess**

### **I. Sachverhalt**

A hat dem B vor 15 Jahren schriftlich eine Generalvollmacht erteilt. Die Unterschrift des A ist notariell beglaubigt. A ist nicht mehr geschäftsfähig. B führt die Geschäfte des A, seitdem sich dessen gesundheitlicher Zustand verschlechtert hat. Aufgrund der Vollmacht ist keine Betreuerbestellung erforderlich gewesen.

B hat vor einem Jahr einen Zivilprozess für A geführt; in diesem Zusammenhang ist die Originalvollmacht zur Prozessakte des Amtsgerichts genommen worden. Nun beabsichtigt B, für A ein Grundstück zu veräußern, und verlangt die Vollmacht heraus. Das Gericht verweigert die Herausgabe, da seines Erachtens das Original der Vollmacht immer bei der Prozessakte liegen muss.

### **II. Frage**

Hat A einen Anspruch auf Herausgabe der Vollmacht?

### **III. Zur Rechtslage**

#### **1. Vorsorgebevollmächtigter als „gesetzlicher Vertreter“**

Gem. § 51 Abs. 3 ZPO steht eine volljährige natürliche Person einem gesetzlichen Vertreter gleich, wenn sie von einer nicht prozessfähigen Partei wirksam schriftlich mit ihrer gerichtlichen Vertretung bevollmächtigt worden ist und wenn die **Bevollmächtigung geeignet** ist, die **Erforderlichkeit einer Betreuerbestellung** nach § 1896 Abs. 2 S. 2 BGB **entfallen zu lassen**. Dieses Erfordernis kann insbesondere wegen Erteilung einer **Vorsorgevollmacht** entfallen (allg. dazu BeckOK-BGB/G. Müller, Std.: 1.8.2015, § 1896 Rn. 26).

§ 51 Abs. 3 ZPO wurde durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Betreuungsrechts (Zweites Betreuungsrechtsänderungsgesetz – 2. BtÄndG) vom 21.4.2005 eingeführt.

#### **2. Herausgabeanpruch aus § 985 BGB**

Soweit ersichtlich, findet sich **weder in der Rechtsprechung noch in der Literatur erörtert**, ob der Vorsorgebevollmächtigte i. S. d. § 51 Abs. 3 ZPO einen Anspruch auf Rückgabe der Urschrift der Vollmacht hat.

Unseres Erachtens ist ein solcher **Anspruch gegeben**. Er folgt bereits aus § 985 BGB. Da es sich bei der Urschrift einer beglaubigten Vorsorgevollmacht um eine Privaturkunde handelt, verbleibt es bei der Anwendung der allgemeinen Vorschriften. Das Eigentum an dieser Urkunde steht also dem Vollmachtgeber zu, soweit er diese nicht dem Vollmachtnehmer nach den §§ 929 ff. BGB übereignet hat (vgl. OLG Köln RNotZ 2002, 235, 238 zum Eigentum an der Ausfertigung einer beurkundeten Vollmacht). Beurkundungsrechtlich trägt diesem Umstand § 45 Abs. 3 BeurkG Rechnung. Er ordnet an, dass die Urschrift einer Unterschriftsbeglaubigung (§ 39 BeurkG) grundsätzlich auszuhändigen ist (vgl. Preuß, in: Armbrüster/Preuß/Renner, BeurkG/DONot, 7. Aufl. 2015, § 45 BeurkG Rn. 4). Durch die Vorlage der Vollmacht bei Gericht hat sich an der Eigentumslage nichts geändert. Das Gericht hat auch kein Recht zum Besitz i. S. d. § 986 BGB.

### **3. Keine Anwendung des § 80 ZPO**

Offenbar geht das Gericht von den Grundsätzen zu § 80 ZPO aus. Insoweit ist allgemein anerkannt, dass **kein Anspruch auf Rückgabe der Original-Prozessvollmacht** besteht (statt aller MünchKommBGB/Schubert, 7. Aufl. 2015, § 175 Rn. 3). Dies ist einsichtig, regelt doch § 80 ZPO, dass die Vollmacht schriftlich zu den Gerichtsakten einzureichen ist. Die Vollmacht wird mit Einreichung bei Gericht Teil der Gerichtsakten, weshalb eine spätere Rückgabe grundsätzlich ausscheidet (BeckOK-ZPO/Piekenbrock, Std.: 1.12.2015, § 80 Rn. 13).

#### **a) Keine direkte Anwendung**

§ 80 ZPO ist jedoch auf die Vorsorgevollmacht nicht anwendbar (vgl. MünchKommZPO/Toussaint, 4. Aufl. 2013, § 80 Rn. 9). Die **Vorsorgevollmacht ist keine Prozessvollmacht i. S. d. § 51 Abs. 3 ZPO** regelt die Frage, wie eine prozessunfähige Partei im Prozess wirksam selbst handeln kann, wie also die Prozessfähigkeit hergestellt wird. Eine prozessunfähige Partei wird nach § 51 Abs. 1 ZPO durch ihren gesetzlichen Vertreter vertreten. Dies könnte etwa ein Vormund (§ 1793 Abs. 1 S. 1 BGB) oder ein Betreuer (§ 1902 BGB) sein. Ist für einen prozessunfähigen Volljährigen jedoch kein Betreuer bestellt, weil dieser eine Vorsorgevollmacht errichtet hatte und daher eine Betreuerbestellung nach § 1896 Abs. 2 S. 2 BGB entbehrlich war, so steht nach § 51 Abs. 3 ZPO der Vorsorgebevollmächtigte dem gesetzlichen Vertreter gleich. § 80 ZPO regelt dagegen einen anderen Fall. Hier gibt es bereits eine prozessfähige Partei; diese beauftragt jedoch einen Dritten – nämlich den Prozessbevollmächtigten – mit der Wahrnehmung ihrer Interessen und erteilt ihm eine Prozessvollmacht, damit er im Prozess für die Partei wirksam handeln kann. Es wird dadurch – jedenfalls im Anwaltsprozess nach § 78 ZPO – die Postulationsfähigkeit hergestellt. Folgerichtig hat der Gesetzgeber § 51 Abs. 3 BGB systematisch in Titel 1 zu „Parteifähigkeit; Prozessfähigkeit“ verortet, § 80 ZPO indessen in Titel 4 zu „Prozessbevollmächtigten und Beiständen“.

Mit § 51 Abs. 3 ZPO wollte der Gesetzgeber verhindern, dass allein wegen eines Gerichtsverfahrens ein Betreuer bestellt werden muss (vgl. BT-Drucks. 15/2494, S. 39). Die Norm ist prozessuales Pendant zu § 1896 Abs. 2 S. 2 BGB. Die Vertretung durch den Vorsorgebevollmächtigten ändert aber nichts an der Tatsache, dass die Partei – also der Vorsorgevollmachtgeber – den Prozess selbst führt, denn der Vollmachtnehmer gilt als dessen gesetzlicher Vertreter. Von einem Prozessbevollmächtigten i. S. d. § 80 ZPO kann mithin keine Rede sein, wenn der Vorsorgebevollmächtigte den Vollmachtgeber vor Gericht vertritt.

#### **b) Keine analoge Anwendung**

Auch eine analoge Anwendung des § 80 ZPO scheidet aus. Es **fehlt** bereits eine **planwidrige Regelungslücke**. Eine dem § 80 ZPO vergleichbare Anordnung existiert zu § 51 Abs. 3 ZPO nicht. Diese war auch nicht erforderlich, weil sich der Nachweis der Vertretungsbefugnis nach den allgemeinen Grundsätzen richtet. Die **ordnungsgemäße Vertretung** ist als **Prozessvoraussetzung** vom Gericht in jeder Verfahrenslage **von Amts wegen** zu prüfen (§ 56 Abs. 1 ZPO; MünchKommZPO/Lindacher, § 52 Rn. 37). Streitig ist, ob die ordnungsgemäße Vertretung im Streng- oder im Freibeweisverfahren festzustellen ist (dazu MünchKommZPO/Lindacher, § 52 Rn. 46). Da die Feststellung jedoch im Wege der **Beweisaufnahme** erfolgt, gelten die allgemeinen Grundsätze des Urkundsbeweises

(§§ 415 ff. ZPO). In diesem Zusammenhang verbleibt das Beweismittel nicht beim Gericht. Dies wäre nicht zielführend, ist die Urkunde für den Inhaber doch unter Umständen auch außerhalb des Prozesses von Bedeutung. Der Beweis wird vielmehr durch **Vorlegung der Urkunde** angetreten (§ 420 ZPO). Das kann bei einer Vollmacht i. S. v. § 51 Abs. 3 ZPO nicht anders sein, insbesondere nicht bei einer „Generalvollmacht“, also einer Vollmacht für eine Vielzahl von Angelegenheiten. Bei einer privatschriftlichen Vollmacht (MünchKommZPO/Schreiber, 4. Aufl. 2012, § 420 Rn. 3) – ebenso wie bei einer beglaubigten Vollmacht – ist demnach das Original (Urschrift) vorzulegen, da nur dieses die Rechtsscheins- und Legitimationswirkungen der Vollmachtsurkunde (§§ 172, 171 BGB) auslöst (vgl. Reetz, in: Beck'sches Notar-Handbuch, 6. Aufl. 2015, Teil F Rn. 143). Bei einer beurkundeten Vollmacht genügt die Vorlage der Vollmachtsausfertigung (vgl. § 435 ZPO), da die Ausfertigung die Urschrift im Rechtsverkehr vertritt (§ 47 BeurkG). Nach Vorlage der Vollmacht im Prozess ist sie dem Bevollmächtigten aber zurückzugeben. Wie bereits die Ausführungen zu § 80 ZPO gezeigt haben, ist auch die **Interessenlage** bei § 80 ZPO **in keiner Weise** mit derjenigen bei § 51 Abs. 3 ZPO **zu vergleichen**. Die Voraussetzungen für eine analoge Anwendung des § 80 ZPO sind daher insgesamt nicht gegeben.

#### c) Rückgabe aus besonderen Gründen

Selbst wenn § 80 ZPO anwendbar wäre, käme eine Rückgabe der Vollmacht in Betracht, soweit sich die Partei auf besondere Gründe berufen könnte (Musielak/Voit/Weth, ZPO, 12. Aufl. 2015, § 80 Rn. 16). Solche Gründe nimmt man allgemein an, wenn es sich bei der Prozessvollmacht um eine **Generalvollmacht** handelt (LG Berlin JW 1930, 667; OLG Karlsruhe GRUR 1992, 876, 877; Musielak/Voit/Weth, § 80 Rn. 16; MünchKommZPO/Toussaint, § 80 Rn. 20; Smid/Hartmann, in: Wiczorek/Schütze, ZPO, 4. Aufl. 2015, § 80 Rn. 16; Zöller/Vollkommer, ZPO, 31. Aufl. 2016, § 80 Rn. 10). Insofern hat das Gericht auf Antrag nach Feststellung des Inhalts und Fertigung einer Abschrift die Vollmacht zurückzugeben (MünchKommZPO/Toussaint, § 80 Rn. 20). Das LG Berlin führt hierzu in seinem Beschluss vom 23.11.1929 (JW 1930, 667) prägnant aus:

*„Die zum Nachweise der Bevollmächtigung eines Vertreters vorgelegte Generalvollmacht darf vom Gericht nicht zurückbehalten werden, da sie keine reine Prozeßvollmacht i. S. des § 80 ZPO ist. Die entgegengesetzte Ansicht würde der wirtschaftlichen Bedeutung der Generalvollmacht nicht gerecht werden und zu einer vom Gesetz nicht gewollten Erschwerung des Rechtsverkehrs führen. Wenn das AG glaubt, einen urkundlichen Beweis der Bevollmächtigung bei den Gerichtsakten behalten zu müssen, so mag es auf Kosten des Kl. eine Abschrift der Urkunde herstellen lassen. Keineswegs darf es aber die Urkunde selbst zurückbehalten.“*

#### d) Verfassungsrechtliche Bedenken

Ein anderes Ergebnis wäre auch mit dem Regelungszusammenhang des § 51 Abs. 3 ZPO und mit verfassungsrechtlichen Grundsätzen unvereinbar. Teilte man die Auffassung des Gerichts, wäre der Bevollmächtigte zwar wirksam und umfassend bevollmächtigt und eine Betreuung daher entbehrlich i. S. d. § 1896 Abs. 2 S. 2 BGB. Andererseits könnte der Bevollmächtigte seine Vertretungsmacht im Rechtsverkehr nicht nachweisen (§§ 172, 171 BGB) und wäre daher praktisch handlungsunfähig. Da die bestehende Vertretungsmacht tatsäch-

lich nicht ausgeübt werden könnte, müsste dann doch ein Betreuer bestellt werden. Dies widerspräche dem **Subsidiaritätsgrundsatz**, wie er in § 1896 Abs. 2 S. 2 BGB bzgl. der Betreuerbestellung zum Ausdruck kommt. Gerade an diesen Subsidiaritätsgrundsatz und die zunehmende Verbreitung von Vorsorgevollmachten knüpft § 51 Abs. 3 ZPO an, indem er den wirksam rechtsgeschäftlich Bevollmächtigten einem gesetzlichen Vertreter, also einem Betreuer gleichstellt. Der Subsidiaritätsgrundsatz hat wegen des Schutzes des Betroffenen vor unnötigen Eingriffen in dessen persönlichen Bereich **Verfassungsrang** (BT-Drucks. 11/4528, S. 120; vgl. auch BeckOK-BGB/G. Müller, § 1896 Rn. 20). Geschützt ist das **Selbstbestimmungsrecht** des Betroffenen, das Recht also, sich selbst auszusuchen, ob eine Person umfassend oder teilweise durch eine Vorsorgevollmacht bevollmächtigt wird oder nicht. Hat sich eine Person für die Bevollmächtigung entschieden, ist dies zu akzeptieren und eine Betreuerbestellung in Anwendung des § 1896 Abs. 2 S. 2 BGB (regelmäßig) ausgeschlossen (BT-Drucks. 11/4528, S. 122; vgl. auch BeckOK-BGB/G. Müller, § 1896 Rn. 29 f.). Der verfassungsrechtlich verbürgte Erforderlichkeitsgrundsatz wäre verletzt, wenn das Gericht nun die Herausgabe der Vollmacht verweigerte und sich damit der autonom getroffenen Entscheidung widersetzte. Eine **gesetzliche Grundlage für das Handeln des Gerichts** und damit eine etwaige verfassungsrechtliche Schranke des Rechts des Betroffenen ist **nicht ersichtlich**.

#### 4. Ergebnis

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der Bevollmächtigte einen Anspruch auf Herausgabe der Vollmacht besitzt. Für ein Zurückbehaltungsrecht des Gerichts ist keine gesetzliche Grundlage ersichtlich. Eine solche wäre im Übrigen mit dem Verfassungsrecht schwer in Einklang zu bringen. Das Gericht sollte daher erwägen, entsprechend § 10 Abs. 1 S. 2 GBO zu verfahren, eine beglaubigte Abschrift der Urkunde zurückzubehalten und die Urschrift dem Bevollmächtigten auszuhändigen.

## Gutachten im Abrufdienst

Folgende Gutachten können Sie über unseren Gutachten-Abrufdienst im Internet unter:

<http://www.dnoti.de>

abrufen. In diesem frei zugänglichen Bereich können die Gutachten über die Gutachten-Abrufnummer oder mit Titelschlagworten aufgefunden werden. Dies gilt ebenfalls für die bisherigen Faxabruf-Gutachten.

**BGB §§ 914 Abs. 2, 912 Abs. 2, 913 Abs. 1, 875, 876 S. 2 Eintragung eines Rentenverzichts bei Überbau; Erfordernis der Zustimmung der Grundschuldgläubiger am überbauten (rentenberechtigten) Grundstück**  
Abruf-Nr.:

**BGB §§ 894, 899, 1365, 1368; GBO §§ 19, 22, 25 Gesamtvermögensgeschäft; Widerspruch gegen die Eintragung des Eigentümers; Bestätigung des Rechtsgeschäfts nach Scheidung der Ehe; Möglichkeiten der Löschung des Widerspruchs**  
Abruf-Nr.:

**BauGB §§ 172 Abs. 1 S. 4, 22; BGB § 878; WEG § 8; GBO §§ 13, 19**

**Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum: Genehmigungspflicht bei Inkrafttreten einer Rechtsverordnung gem. § 172 Abs. 1 S. 4 BauGB nach Antragstellung und vor Anlegung der Wohnungsgrundbücher**

**1. Die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum ist genehmigungspflichtig, wenn das Grundbuchamt im Zeitpunkt des Inkrafttretens einer Rechtsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB auf einen bereits zuvor gestellten Antrag auf grundbuchrechtlichen Vollzug einer Teilungserklärung die Wohnungsgrundbücher noch nicht angelegt hat.**

**2. § 878 BGB findet in einem solchen Fall keine entsprechende Anwendung, weil es an einer insoweit erforderlichen Regelungslücke im Gesetz fehlt.**

KG, Beschl. v. 8.12.2015 – 1 W 518/15

### Problem

Am 3.3.2015 erließ der Senat von Berlin die Umwandlungsverordnung und gab diese durch eine Pressemitteilung bekannt. Hiernach bedarf die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum an Gebäuden auf Grundstücken im Bereich einer Erhaltungsverordnung gem. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB einer Genehmigung (§ 1 UmwandV). Die Verordnung ist am 14.3.2015 in Kraft getreten und gilt bis zum 13.3.2020. Sie ist nicht anzuwenden auf Anträge, die bereits am 3.3.2015 beim Grundbuchamt gestellt worden sind (§ 3 UmwandV).

Die Eigentümerin eines Grundstücks im Bereich einer Erhaltungsverordnung bewilligte am 10.3.2015 in notarieller Urkunde die Aufteilung des Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentumsrechte. Am 12.3.2015, also zwei Tage vor dem Inkrafttreten der Verordnung, ging der Antrag beim Grundbuchamt ein.

Das Grundbuchamt verweigerte unter Hinweis auf die Genehmigungspflicht den Vollzug.

### Entscheidung

Nach Auffassung des Gerichts verweigerte das Grundbuchamt den Vollzug zu Recht, da die aufgrund der Erhaltungsverordnung erforderliche Genehmigung fehlte.

Die nach § 19 GBO erforderliche **Bewilligung** der Eigentümerin setze die uneingeschränkte **Verfügungsbefugnis im Zeitpunkt der Eintragung** voraus, weil sich erst in diesem Zeitpunkt die verfahrensrechtliche Verfügung über das betroffene Recht verwirkliche (Demharter, GBO, 29. Aufl. 2014, § 19 Rn. 44, 60, m. w. N.). Die durch Erklärung des Eigentümers gegenüber dem Grundbuchamt erfolgte Teilung eines Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentum gem. § 8 Abs. 1 WEG werde nach § 8 Abs. 2 S. 2 WEG mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher wirksam.

Der **Genehmigungsvorbehalt** nach der Umwandlungsverordnung **schränke die Verfügungsbefugnis der Eigentümerin ein** (vgl. Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl. 2012, Rn. 3845 ff.). Da zum Zeitpunkt des

Inkrafttretens der Umwandlungsverordnung die Wohnungsgrundbücher noch nicht angelegt gewesen seien, sei der Genehmigungsvorbehalt zu wahren.

Entgegen der h. M. (vgl. insoweit Bauer/v. Oefele/Kössinger, GBO, 3. Aufl. 2013, § 19 Rn. 166; Staudinger/Gursky, BGB, Neubearb. 2012, § 878 Rn. 11) ist nach Ansicht des Gerichts **§ 878 BGB** auf die Bewilligungserklärung nach § 19 GBO jedenfalls **nicht grundsätzlich entsprechend anzuwenden**. Vielmehr komme eine entsprechende Anwendung nur dann in Betracht, wenn die dingliche Einigung bindend und der Eintragungsantrag gestellt worden sei. An einer solchen Bindung fehle es aber, da die Eigentümerin Wohnungs- und Teileigentum nicht aufgrund einer Einigung, sondern durch einseitige Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt gem. § 8 WEG begründen wolle. Diese Erklärung sei bis zur Anlegung der Wohnungsgrundbücher widerruflich (Hügel/Elzer, WEG, 2015, § 8 Rn. 4).

Der h. M., die § 878 BGB dennoch auf die Bewilligung der Teilungserklärung anwendet (vgl. nur Palandt/Bassenge, BGB, 75. Aufl. 2016, § 878 Rn. 4; Erman/Artz, BGB, 14. Aufl. 2014, § 878 Rn. 2; MünchKommBGB/Kohler, 6. Aufl. 2013, § 878 Rn. 23) folgt das Gericht jedenfalls für den Fall der Umwandlungsverordnung nach § 172 Abs. 1 S. 4 BauGB nicht. Nach Ansicht des Gerichts **fehlt** es insoweit an einer **planmäßigen Regelungslücke**.

Der Gesetzgeber habe das Problem gekannt und in der Vergangenheit in vergleichbaren Fällen im BauGB eine § 878 BGB entsprechende Regelung vorgesehen. Bei Normierung des § 172 Abs. 1 S. 4 bis 6 BauGB durch das BauROG vom 28.8.1997 (BGBl. I 1997, S. 2081) habe er darauf verzichtet, obwohl die Frage eines schützenswerten Vertrauens bei Antragstellung Gegenstand des Gesetzgebungsverfahrens gewesen sei. Dies habe u. a. zur Normierung der vorliegend nicht einschlägigen §§ 236 Abs. 2 und 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 4 BauGB geführt. Die **Gesetzeshistorie** lasse daher allein den Schluss zu, dass sich der Gesetzgeber bewusst dagegen entschieden habe, beim Grundbuchantrag ein Vertrauen des Eigentümers auf die geltende Rechtslage bzgl. eines Genehmigungsvorbehalts nach § 172 Abs. 2 S. 4 BauGB – über die in § 236 Abs. 2 BauGB aufgeführten Übergangsfälle hinaus – zu schützen.

Abschließend stellt das Gericht fest, dass dieses Ergebnis auch im Hinblick auf Art. 14 GG nicht zu beanstanden ist. Da die Verordnung nur auf Anträge anwendbar sei, die nach Erlass und Bekanntmachung der Verordnung beim Grundbuchamt eingereicht würden, könne kein schutzwürdiges Vertrauen bestehen.

### Hinweis

Die Rechtsbeschwerde ist beim BGH unter dem Az. V ZB 198/15 anhängig.

### BGB § 434 Abs. 1 S. 1

**Grundstückskaufvertrag: Beschreibung von Eigenschaften vor Vertragsschluss ohne Niederschlag in notarieller Urkunde führt i. d. R. nicht zu Beschaffenheitsvereinbarung**

**Eine Beschreibung von Eigenschaften eines Grundstücks oder Gebäudes vor Vertragsschluss durch den Verkäufer, die in der notariellen Urkunde keinen**

## **Niederschlag findet, führt in aller Regel nicht zu einer Beschaffenheitsvereinbarung nach § 434 Abs. 1 Satz 1 BGB.**

BGH, Urt. v. 6.11.2015 – V ZR 78/14

### **Problem**

In einem notariellen Grundstückskaufvertrag wurden die Rechte der Käufer wegen Sachmängeln des Grundstücks und Gebäudes ausgeschlossen. Laut Exposé auf der Internetseite der Verkäufer hatte das Grundstück eine Wohnfläche von ca. 200 qm und eine Nutzfläche von ca. 15 qm. Den Käufern waren überdies Grundrisszeichnungen ausgehändigt worden, aus deren Addition sich eine Fläche von insgesamt 215,3 qm ergab. Ein nach dem Verkauf beauftragter Architekt ermittelte unter Zugrundelegung der Wohnflächenverordnung eine tatsächliche Gesamtwohnfläche von 171,74 qm. In der notariellen Urkunde fanden sich keine Angaben zur Fläche des verkauften Objekts. Der Käufer machte eine Minderung des Kaufpreises geltend und verlangte den Ersatz weiteren Schadens (zu viel gezahlte Grunderwerbsteuer, außergerichtliche Rechtsanwaltskosten).

### **Entscheidung**

Laut BGH führt die Beschreibung von Eigenschaften eines zu verkaufenden Grundstücks oder Gebäudes durch den Verkäufer im Vorfeld des Vertragsschlusses in aller Regel **nicht zu einer Beschaffenheitsvereinbarung nach § 434 Abs. 1 S. 1 BGB**, wenn sie **in der notariellen Urkunde keinen Niederschlag** findet. Bei einem beurkundungsbedürftigen Rechtsgeschäft seien alle Erklärungen in den Vertrag aufzunehmen, die Rechtswirkungen erzeugen sollten. Dazu gehörten die Vereinbarungen über die Beschaffenheit nach § 434 Abs. 1 S. 2 BGB. Ein Käufer könne nicht davon ausgehen, dass der Verkäufer mit ihm eine bestimmte Beschaffenheit des Grundstücks oder Gebäudes vereinbaren wolle, wenn die geschuldete Beschaffenheit nicht im Kaufvertrag erwähnt werde. Mit dem Auslegungsgrundsatz, dass im Zweifel derjenigen Auslegung der Vorzug gebühre, die die Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts vermeide, wäre es nicht vereinbar, bei vorvertraglichen Äußerungen des Verkäufers über Eigenschaften des Kaufgegenstands nichtbeurkundete Beschaffenheitsvereinbarungen anzunehmen, denn diese **hätten die Nichtigkeit des Vertrags nach § 125 S. 1 BGB** wegen Nichteinhaltung der gesetzlichen Formvorschrift **zur Folge**. Die Möglichkeit einer Heilung der Formnichtigkeit nach § 311b Abs. 1 S. 2 BGB mit Auflassung und Eintragung stelle dies nicht infrage. Eine zum Schutz des Käufers eingetragene Auflassungsvormerkung entstände in diesem Fall nämlich nicht. Zudem könnten sich die Parteien nicht sicher sein, dass die Heilung eintrete, da es jeder Seite freistehe, sich bis zur Eintragung der Rechtsänderung auf die Formunwirksamkeit zu berufen.

Dieser Auslegungsgrundsatz stehe nicht im Widerspruch zu Art. 2 Abs. 2 lit. a der Verbrauchsgüterrichtlinie (1999/44/EG), da diese für Verbrauchsgüter gelte und bei Kaufverträgen über Grundstücke und Gebäude eine engere Auslegung des § 434 Abs. 1 S. 1 BGB geboten sei, die der Warn- und Schutzfunktion der Beurkundung Rechnung trage.

Anderes ergebe sich auch nicht aus der früheren BGH-Rechtsprechung zu § 459 Abs. 1 S. 1 BGB a. F. Nach neuem Recht führe nämlich bereits die Vereinbarung einer Beschaffenheit gem. § 434 Abs. 1 S. 1 BGB zu einer Verkäuferhaftung wegen Sachmängeln gem. §§ 434, 437

BGB, die – anders als die Haftung des Verkäufers für Fehler gem. § 459 Abs. 1 BGB a. F. – durch einen allgemeinen Haftungsausschluss nicht mehr abbedungen werde. Vor diesem Hintergrund seien strengere Anforderungen an das Zustandekommen einer Beschaffenheitsvereinbarung zu stellen.

Dem Käufer stehe auch **kein Schadensersatzanspruch aus vorvertraglichem Verschulden** zu (§ 280 Abs. 1 i. V. m. §§ 241 Abs. 2, 311 Abs. 2 BGB), denn arglistiges Verhalten des Verkäufers setze die Kenntnis der Tatsachen voraus, aus denen sich die Unrichtigkeit seiner Angaben ergebe. Die Erkennbarkeit der relevanten Umstände und die Tatsache, dass die Beklagten sie als Makler, Bauherren und Bewohner hätten kennen können oder müssen, rechtfertige nur den Vorwurf der Fahrlässigkeit.

Schließlich treffe den Verkäufer, der über die Größe der Wohnfläche durch Übergabe von Grundrisszeichnungen mit Maßen und Angaben zu den Raumgrößen informiere, keine weitergehende Aufklärungspflicht, denn der Kaufinteressent könne nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) und der Verkehrsanschauung nicht erwarten, auch darüber informiert zu werden, welche Wohnfläche das zu verkaufende Haus nach den einschlägigen Normen für deren Ermittlung (DIN 283, §§ 42 bis 44 II. BV a. F., §§ 2 bis 4 WoFIV) habe.

Offen lässt der BGH, ob ein fachkundiger Verkäufer, wie bspw. ein Immobilienmakler, zu weitergehenden Informationen über die Grundlagen seiner Berechnung verpflichtet ist.

## Veranstaltungen

### **29. Deutscher Notartag in Berlin**

Unter dem Leitthema „Wachstum und Rechtssicherheit – Standortfaktor Notariat“ richtet die Bundesnotarkammer vom 29. Juni bis 2. Juli 2016 den 29. Deutschen Notartag in Berlin aus.

Das Fachprogramm des Notartags findet im bcc Berlin Congress Center in zentraler Lage am Alexanderplatz statt. Als Referenten und Teilnehmer der Podiumsdiskussionen zu aktuellen Themen der notariellen Praxis werden neben fachlich besonders ausgewiesenen Kollegen auch hochrangige Vertreter aus Politik, Wissenschaft, Justiz und Verwaltung teilnehmen. Das Rahmenprogramm umfasst neben verschiedenen Führungen und Ausflügen in Berlin und Potsdam den traditionellen Begrüßungsabend im Cafe Moskau, einen Kulturabend mit Konzert und Kabarett im Jüdischen Museum sowie den festlichen Ballabend in der Großen Orangerie von Schloss Charlottenburg.

Anmeldungen zum Notartag sind ausschließlich online unter **www.notartag.de** möglich. Detaillierte Informationen zum Fach- und Rahmenprogramm des Notartags sind dort ebenfalls abrufbar. Das Präsidium der Bundesnotarkammer lädt bereits heute herzlich zur Teilnahme am 29. Deutschen Notartag in Berlin ein.

**16. Wissenschaftliches Symposium des Instituts für Notarrecht an der Universität Würzburg zum Thema „Erbrecht und Vermögenssicherung“**

**Freitag, 3. Juni 2016**

**Julius-Maximilians-Universität Würzburg,  
Neubaukirche, Domerschulstraße 16, 97070 Würzburg**

**Referenten:**

Prof. Dr. Christoph Althammer, Universität Regensburg,

Dr. Christoph Karczewski, RiBGH, Karlsruhe,  
IV. Zivilsenat,

Lorenz Spall, Notar, Annweiler a. Tr.,

Prof. Dr. Knut Werner Lange, Universität Bayreuth,

Prof. Dr. Rainer Kanzleiter, Notar a. D., Ulm, NotRV-  
Vorsitzender,

Dr. Gabriele Müller, Deutsches Notarinstitut Würzburg,

Dr. Eckhard Wälzholz, Notar, Füssen,

Prof. Dr. Anatol Dutta, Universität Regensburg.

**Teilnahmegebühr** (inklusive Verköstigung, Teilnahmebescheinigung und Tagungsband):

- Frei für Notarassessoren, die Mitglied der NotRV sind
- 40 € für Notare a. D., die Mitglied der NotRV sind
- 85 € für Notare a. D., Notarassessoren und Rechtsanwälte mit höchstens dreijähriger Zulassung
- 165 € für Mitglieder der Deutschen Notarrechtlichen Vereinigung e. V.
- 215 € für Nichtmitglieder

Weitere Termine für **April 2016** – Anmeldung und nähere Informationen bitte direkt beim **DAI-Fachinstitut für Notare**, Postfach 250254, 44740 Bochum, Tel. (0234) 970 64 18, Fax (0234) 70 35 07 ([www.anwaltsinstitut.de](http://www.anwaltsinstitut.de)).

**14. Gesellschaftsrechtliche Jahresarbeitstagung** (Aderhold/Bauer/Bergmann/Crezelius/Heckschen/Hoffmann), 8.-9.4.2016 Hamburg

**Aktuelle Probleme der notariellen Vertragsgestaltung im Immobilienrecht 2015/2016** (Herrler/Hertel/Kessler), 8.4.2016 Stuttgart, 29.4.2016 Kiel, 30.4.2016 Berlin

**Workshop: Elektronischer Rechtsverkehr im Grundbuchbereich** (Klein/Kühnelt), 13.4.2016 Kiel

**Aktuelle Brennpunkte der notariellen Praxis** (Keim/Krauß/Kroll-Ludwigs/Reul), 15.4.2016 Osnabrück

**Gestaltung und Abwicklung notarieller Amtsgeschäfte: Register, Familien- und Erbrecht** (Tondorf), 19.4.2016 Berlin

**Aktuelle Fragen zum GNotKG** (Schmidt/Tondorf), 20.4.2016 Kiel

**Intensivkurs Kostenrecht** (Fackelmann/Tiedtke), 22.-23.4.2016 Heusenstamm

**Aktuelles aus dem Handelsregister – Update 2016** (Melchior), 27.4.2016 Berlin

**Intensivseminar Grundstückskaufvertrag** (Sikora), 29.-30.4.2016 Bochum

Lesen Sie den DNotI-Report bereits bis zu zwei Wochen vor Erscheinen auf unserer Internetseite unter **[www.dnoti.de](http://www.dnoti.de)**.

**Deutsches Notarinstitut (Herausgeber)**

– eine Einrichtung der Bundesnotarkammer, Berlin –  
97070 Würzburg, Gerberstraße 19  
Telefon: (0931) 35576-0 Telefax: (0931) 35576-225  
E-Mail: [dnoti@dnoti.de](mailto:dnoti@dnoti.de) Internet: [www.dnoti.de](http://www.dnoti.de)

**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:** Notarassessor Dr. Johannes Weber

**Redaktion:** Dr. Simon Blath

**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 170,00 €, Einzelheft 8,00 €, inkl. Versandkosten. Für die Mitglieder der dem DNotI beigetretenen Notarkammern ist der Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Nicht eingegangene Exemplare können nur innerhalb von 6 Wochen nach dem Erscheinungstermin reklamiert und kostenfrei zugesandt werden.

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, Gerberstraße 19, 97070 Würzburg

**Druck:**

Druckerei Franz Scheiner  
Haugerpfargasse 9, 97070 Würzburg