

DNotI - Report

Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts

21. Jahrgang
August 2013
ISSN 1434-3460

15/2013

Inhaltsübersicht

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

BGB § 2325 – Anlauf der 10-Jahres-Frist bei Zuwendung an eine gemeinnützige Stiftung, deren Vorstand der Schenker ist
BGB §§ 1371, 2307 – Vermächtnis für Ehegatten; Anrechnung auf den Pflichtteil; Anspruch auf Zugewinnausgleich

Gutachten im Abrufdienst

Rechtsprechung

WEG §§ 15 Abs. 1, 10 Abs. 3; BGB §§ 133, 157; GBO § 29 – Auslegung einer Ermächtigung des Bauträgers zur Zuweisung von Sondernutzungsrechten; aufschiebend bedingter Ausschluss vom Mitgebrauch des Gemeinschaftseigentums

Erbbaurecht § 1 Abs. 3 – Unzulässigkeit eines Nachbarerbbaurechts

Literaturhinweise

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

BGB § 2325

Anlauf der 10-Jahres-Frist bei Zuwendung an eine gemeinnützige Stiftung, deren Vorstand der Schenker ist

I. Sachverhalt

Ein Ehepaar ist mit seiner Adoptivtochter zerstritten. Weitere Kinder sind nicht vorhanden. Die Ehegatten wollen die Pflichtteilsansprüche der Tochter möglichst gering halten. Sie haben daher schon vor 15 Jahren eine gemeinnützige Stiftung des bürgerlichen Rechts errichtet, in die Teile ihres Vermögens eingebracht wurden. Der Vorstand der Stiftung besteht aus den Ehegatten. Der Beirat ist mit familienfremden Personen besetzt.

Nun wollen die Ehegatten das von ihnen bewohnte Einfamilienhaus mit einem Wert von ca. 500.000 Euro im Wege der Zustiftung auf die Stiftung übertragen. Sie wollen jedoch weiterhin (ggf. auf Lebenszeit) in dem Haus wohnen bleiben. Sie sind bereit, für die Kosten und Lasten des Hauses während der Nutzung aufzukommen, Instandhaltungsmaßnahmen zu übernehmen und auch einen ortsüblichen Mietzins zu bezahlen. Zwar würden sie ein dingliches Nutzungsrecht bevorzugen, notfalls aber auch eine rein schuldrechtliche Vereinbarung in Kauf nehmen. Oberstes Ziel ist es, Pflichtteilsansprüche der Tochter möglichst gering zu halten.

Die Stiftungsaufsicht hat sich mit der Übertragung einverstanden erklärt, falls keine laufenden Kosten auf die Stiftung zukämen.

II. Fragen

1. Ist der Vorbehalt eines (unentgeltlichen bzw. entgeltlichen) Wohnungsrechts als beschränkte persönliche Dienstbarkeit schädlich für den Fristbeginn nach § 2325 Abs. 3 BGB?

2. Hindert die Vereinbarung eines lediglich schuldrechtlichen Wohnungsrechts auf Lebenszeit bzw. der Abschluss eines unbefristeten Mietvertrages zu Konditionen wie mit fremden Dritten den Fristanlauf?

III. Zur Rechtslage

1. Anwendbarkeit des § 2325 BGB bei Zuwendung an Stiftung

Wird eine Stiftung durch Verfügung von Todes wegen errichtet, ist das Vermögen, aus dem die Stiftung errichtet werden soll, zum Zeitpunkt des Erbfalls im Nachlass vorhanden und kann gem. § 2311 BGB zur Pflichtteilsberechnung herangezogen werden (vgl. Röthel, ZEV 2006, 8 f. m. w. N.).

Wird die Stiftung dagegen zu Lebzeiten des Stifters errichtet, scheidet eine Berücksichtigung der lebzeitig zugewandten Gegenstände bei der Berechnung des ordentlichen Pflichtteils aus. In Betracht kommen aber ggf. Pflichtteils-ergänzungsansprüche nach den §§ 2325 ff. BGB. Problematisch hieran ist, dass sich bei der Errichtung einer Stiftung unter Lebenden die Vermögenszuwendung nicht aufgrund einer Schenkung bzw. eines zweiseitigen unentgeltlichen Rechtsgeschäfts vollzieht, sondern aufgrund einer **einseitigen Willenserklärung** (Stiftungsgeschäft). Eine direkte Anwendung von § 2325 BGB scheidet daher aus.

Allerdings besteht Einvernehmen, dass § 2325 BGB auf **lebzeitige Zuwendungen an Stiftungen analog** anzuwen-

den ist (vgl. LG Baden-Baden ZEV 1999, 152; Lange, FS Spiegelberger, 2009, S. 1321, 1324; Rawert/Katschinski, ZEV 1996, 161 ff.). Im Fall der „Dresdner Frauenkirche“ hatte zwar das OLG Dresden (NotBZ 2002, 340 = ZEV 2002, 415) zunächst das Vorliegen einer pflichtteilsergänzungserheblichen Schenkung verneint, da es an einer dauerhaften Bereicherung der Stiftung gefehlt habe. In der Revisionsinstanz hat der **BGH** (DNotZ 2004, 475) die Entscheidung des OLG Dresden jedoch aufgehoben und festgestellt, dass es sich bei endgültigen unentgeltlichen Zuwendungen an – auch gemeinnützige – Stiftungen in Form von Zustiftungen oder freien oder gebundenen Spenden um **ergänzungspflichtige Schenkungen i. S. d. §§ 2325, 2329 BGB** handele. Gleiches gilt für Zustiftungen und freie Spenden im Rahmen von Familienstiftungen (Lange, FS Spiegelberger, S. 1321, 1325).

Zuwendungen an Stiftungen sind daher **unabhängig von deren Gemeinnützigkeit** im Pflichtteilsrecht nicht privilegiert. Hieran hat sich auch durch die zum 1.1.2010 in Kraft getretene Erbrechtsreform nichts geändert. Denn alle im Zusammenhang mit der geplanten Reform unterbreiteten Vorschläge zu einer pflichtteilsrechtlichen Privilegierung von Stiftungen wurden letztlich abgelehnt. Für die Beurteilung und Bemessung von Pflichtteilsansprüchen übergangener Familienangehöriger sollte es keinen Unterschied machen, ob der Erblasser Vermögen zu gemeinnützigen Zwecken aus der Hand gibt oder ob es zur Errichtung einer Familienstiftung oder zur Begünstigung ihm nahestehender Dritter verwendet wird (Röthel, ZEV 2008, 112, 113). Eine gewisse Stärkung der Stifterfreiheit resultiert freilich aus der 2010 neu eingeführten sog. **Abschmelzungsregelung des § 2325 Abs. 3 S. 1 BGB n. F.** Sofern eine Leistung i. S. v. § 2325 Abs. 3 S. 2 BGB zu bejahen ist, besteht für den Stifter nunmehr ein Anreiz zur Vermögensübertragung an die Stiftung unabhängig von der eigenen (Rest-)Lebenserwartung. Die Abschmelzungsregelung stellt also einen weiteren Anreiz für die Stiftungserrichtung und Stiftungsbegünstigung noch zu Lebzeiten des Erblassers dar.

2. Fristauslösende Leistung i. S. v. § 2325 Abs. 3 BGB

Mangels Privilegierung der Zuwendung an eine Stiftung stellt sich somit die Frage, ob vorliegend **eine die 10-Jahres-Frist auslösende Leistung i. S. v. § 2325 Abs. 3 S. 2 BGB** der Ehegatten an die Stiftung zu bejahen ist. Die Abschmelzungsregelung i. S. v. § 2325 Abs. 3 S. 1 BGB kann konsequenterweise nur bei Vorliegen einer Leistung in diesem Sinne in Anspruch genommen werden.

a) Nießbrauchsentscheidung des BGH vom 27.4.1994

Der **BGH** hat in seinem viel beachteten und noch heute umstrittenen Urteil vom 27.4.1994 zum (Total-)Nießbrauchsvorbehalt entschieden, dass die Schenkung unabhängig von ihrem dinglichen Vollzug ergänzungspflichtig bleibe, wenn der Erblasser den verschenkten Gegenstand aufgrund eines **vorbehaltenen dinglichen Rechts** oder **einer schuldrechtlichen Vereinbarung** bis zu seinem Tode selbst weiterhin nutze, weil der Erblasser dann noch nicht den von der Rechtsprechung zur Verhinderung von Missbrauch verlangten spürbaren Vermögensverlust dergestalt erlitten habe, dass er die Folgen selbst noch zehn Jahre zu tragen hat (BGH DNotZ 1994, 784). Habe sich der Erblasser bei der Schenkung eines Grundstücks uneingeschränkt den Nießbrauch vorbehalten, gebe er den **Genuss des verschenkten Gegenstandes nicht auf**. Es fehle an der wirtschaftlichen Ausgliederung des Zuwendungsgegenstands. Folglich sei

eine Leistung i. S. v. § 2325 Abs. 3 BGB trotz Umschreibung im Grundbuch zu verneinen.

Gleiches gilt beim Vorbehalt eines **Quotennießbrauchs**, sofern dieser als Vorbehalt der „wesentlichen Nutzungen“ angesehen werden kann. Insoweit ist nach wie vor umstritten, ob für den Vorbehalt der „wesentlichen Nutzungen“ auf eine 50%-Grenze hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten abzustellen ist. Da der BGH für die Frage der wirtschaftlichen Ausgliederung immer eine Würdigung unter Berücksichtigung aller Umstände des konkreten Einzelfalls vornehmen möchte, lassen sich wohl **keine festen Wertgrenzen** festlegen. Neben dem Nießbrauch sind insbesondere andere vorbehaltene Leistungen oder Nutzungen in die Gesamtbetrachtung einzustellen, etwa die Vereinbarung von Rückforderungsrechten.

b) Dingliches Wohnungsrecht und Fristanlauf

aa) Umfassendes dingliches Wohnungsrecht

Ebenfalls noch nicht abschließend geklärt ist, ob bzw. unter welchen Voraussetzungen bei einem vorbehaltenen **dinglichen Wohnungsrecht i. S. v. § 1093 BGB** die Frist des § 2325 Abs. 3 BGB zu laufen beginnt. Eine höchstrichterliche Entscheidung zu dieser Frage liegt derzeit noch nicht vor. Die Literatur steht ganz überwiegend auf dem Standpunkt, dass zumindest der Vorbehalt eines **umfassenden** dinglichen Wohnungsrechts **fristschädlich** ist (vgl. dazu Herrler, ZEV 2008, 461, 462; G. Müller, in: Burandt/Rojahn, Erbrecht, 2011, § 2325 BGB Rn. 95 ff., jew. m. w. N.).

bb) Teilweises dingliches Wohnungsrecht

Was den Vorbehalt eines nur **teilweisen** dinglichen Wohnungsrechts anbelangt, divergieren die Positionen innerhalb der Rechtsprechung und der Literatur erheblich. Jedenfalls ein gespaltener Fristanlauf soll nicht in Betracht kommen. Im Übrigen spielen der persönliche (vgl. § 1092 Abs. 1 S. 2 BGB) und der gegenständliche Umfang des dinglichen Wohnungsrechts eine Rolle. Die Gerichte stellen ferner teilweise darauf ab, ob sich die Wohnsituation des späteren Erblassers infolge der Überlassung relevant verschlechtert. Mitunter wird demgegenüber betont, der Inhaber eines lediglich teilweisen Wohnungsrecht verliere seine Stellung als „Herr im Haus“, da er den Erwerber nur noch eingeschränkt von der Nutzung ausschließen können, was für einen Anlauf der 10-Jahres-Frist spreche (Überblick zum Meinungsstand bei Gehse, RNotZ 2009, 361, 364 ff. und Herrler, ZEV 2008, 461, 462).

Gewissheit hinsichtlich des Anlaufs der 10-Jahres-Frist dürfte wohl nur dann bestehen, wenn sich der Übergeber ein Wohnungsrecht **nur an einem untergeordneten Teil des Anwesens** vorbehält (vgl. LG Rottweil ZErB 2012, 282 m. Anm. Wirich: 11 % der Gesamtfläche – Nichtzulassungsbeschwerde vom BGH zurückgewiesen). Verlässliche Kriterien dafür, wann eine wirtschaftliche Ausgliederung aus dem Vermögen des Übergebers zu bejahen ist, existieren allerdings noch nicht, sodass sich – wenn der Übergeber Wert auf den Anlauf der 10-Jahres-Frist legt – ein möglichst kleiner Ausübungsbereich des Wohnungsrechts empfiehlt.

cc) Vorliegender Sachverhalt

Vorliegend wollen sich die Ehegatten ein umfassendes Wohnungsrecht vorbehalten. Ein Anlauf der 10-Jahres-Frist dürfte daher ausscheiden. Für die Frage des Fristanlaufs ist es auch ohne Bedeutung, ob das Wohnungsrecht entgeltlich oder unentgeltlich bestellt wird. Eine etwaige Entgeltlichkeit kann sich lediglich auf den Umfang der

Ergänzungspflichtigkeit auswirken, da für die Bestimmung der Ergänzungspflicht ggf. der kapitalisierte Wert des Wohnungsrechts vom Wert der Immobilie abzuziehen ist.

c) Schuldrechtliches Wohnungsrecht bzw. Mietvertrag

Der BGH hat in seiner bereits erwähnten Entscheidung vom 27.4.1994 (DNotZ 1994, 784) ausgesprochen, dass eine fristschädliche Weiternutzung ebenso dann vorliege, wenn der Schenker den verschenkten Gegenstand „**durch Vereinbarung schuldrechtlicher Ansprüche – im wesentlichen weiterhin [nutzt]**“. Mit Blick darauf wurde unmittelbar im Nachgang der Entscheidung vertreten, dass auch die Vereinbarung eines bloß schuldrechtlichen Wohnungsrechts oder der Abschluss eines Mietvertrages mit dem Veräußerer aus Sicht des BGH dem Anlauf der 10-Jahres-Frist entgegen stehe. Auf die Entgeltlichkeit des Mietvertrages soll es offenbar nicht ankommen (vgl. N. Mayer, ZEV 1994, 328; Wegmann, MittBayNot 1994, 308). Abgesehen von dem vorgenannten BGH-Urteil liegen – soweit ersichtlich – noch keine Gerichtsentscheidungen zur Frage der generellen Schädlichkeit des gleichzeitigen Abschlusses eines Mietvertrages für den Anlauf der 10-Jahres-Frist vor.

Unseres Erachtens lässt sich ungeachtet der sehr weit gefassten Formulierung des BGH in der Nießbrauchsentscheidung dann nicht von einem „Vorbehalt“ der Nutzungen sprechen, wenn der Mietvertrag – wie hier – in Höhe und Laufzeit einem **Drittvergleich** standhält. Unter diesen Umständen hätte der spätere Erblasser durch die Übergabe ohne Vereinbarung eines dinglichen Nutzungsrechts wohl nicht nur das rechtliche Eigentum, sondern auch das wirtschaftliche Eigentum aus seinem Vermögen ausgegliedert, was im Ergebnis einen Fristanlauf nahe legt. Denn in Zukunft würde er das Objekt nicht aufgrund seiner bisherigen Eigentümerstellung, sondern aufgrund des – zugegebenermaßen gleichzeitig abgeschlossenen – Mietvertrags mit dem Übernehmer nutzen, wofür er ein Entgelt zu entrichten hat, das dem objektiven Wert der Nutzung entspricht (vgl. auch Cornelius, Der Pflichtteilsergänzungsanspruch, Diss. 2004, Rn. 740 ff.; Krauß, Vermögensnachfolge in der Praxis, 3. Aufl. 2012, Rn. 3074).

Sofern der Mietvertrag einem Drittvergleich standhält, sprechen u. E. die besseren Argumente für einen **Anlauf der 10-Jahres-Frist**. Vielfach wird der Mietvertrag aber gerade nicht wie unter fremden Dritten ausgestaltet sein, sei es, weil ein deutlich niedrigerer Mietzins als die ortsübliche Vergleichsmiete vereinbart wird, sei es, weil der Mietvertrag auf Lebzeiten des Übergebers und unter Verzicht auf das Recht zur Eigenbedarfskündigung geschlossen wird.

3. Schenker als Vorstand der Stiftung

Nach den vorstehenden Ausführungen erscheint uns ein Fristanlauf trotz fortbestehenden schuldrechtlichen Nutzungsrechts im Grundsatz möglich, sofern der Mietvertrag einem Drittvergleich standhält. Gleichwohl könnte eine wirtschaftliche Ausgliederung des Einfamilienhauses aus dem Vermögen der Ehegatten zu verneinen sein, weil die **Schenker zugleich Vorstände der begünstigten gemeinnützigen Stiftung** sind. Im Folgenden soll insoweit nach dem Zweck der Stiftung differenziert werden.

a) Exkurs: Familienstiftung

Für den Bereich der **Familienstiftungen**, die in erster Linie der Versorgung des Stifters und seiner Familie dienen, wird diskutiert, ob ein auf die Stiftung übertragener Gegenstand

noch nicht endgültig aus dem Vermögen des Stifters ausgegliedert ist. *Cornelius* (ZErB 2006, 230, 234 f.) hält es für durchaus problematisch, wenn sich der **Stifter selbst** als **Mitdestinatär** der Familienstiftung in der Satzung berücksichtigt hat. Zwar sei die Einräumung einer solchen Begünstigung für die eigene Person nicht mit dem klassischen Vorbehaltsnießbrauch zu vergleichen. Nach der Rechtsprechung des BGH dürften aber die wirtschaftlichen Zusammenhänge nicht außer Betracht gelassen werden. Daher könne eine derartige Berechtigung als Mitdestinatär durchaus dazu führen, dass eine Ausgliederung aus dem Vermögen des Stifters zu verneinen sei. Dies setze allerdings voraus, dass die vorbehaltene Nutzung wesentlich ist. Wann man bei einer Berechtigung als Mitdestinatär noch von einer „wesentlichen“ Nutzung i. S. v. der Nießbrauchsentscheidung des BGH sprechen kann, ist bislang nicht geklärt. Insoweit dürfte es auf die Umstände des jeweiligen Einzelfalls ankommen. Neben der Nutzungsquote dürften auch die sonstigen Vereinbarungen – wie etwa die Verwaltung betreffende Abreden – berücksichtigt werden (vgl. *Cornelius*, ZErB 2006, 230, 235).

b) Gemeinnützige Stiftung

Auf den vorliegenden Fall einer **gemeinnützigen Stiftung**, deren Zweck gerade nicht auf die Versorgung des Stifters und seiner Familie gerichtet ist, lassen sich die vorstehenden Überlegungen hingegen u. E. nicht übertragen. Selbst wenn der Stifter zugleich Vorstand der Stiftung ist, kommt der gestiftete Gegenstand entsprechend der Stiftungssatzung ausschließlich gemeinnützigen Zwecken zugute. Der Vorstand hat sich bei seinen Entscheidungen stets am vorgegebenen Stiftungszweck zu orientieren und hat daher nicht die Möglichkeit, Stiftungsvermögen zur Versorgung des Stifters und seiner Familie einzusetzen. Dies führt letztlich dazu, dass eine **wirtschaftliche Ausgliederung** der vom Stifter auf die Stiftung übertragenen Gegenstände **nicht deshalb zu verneinen ist, weil der spätere Erblasser im Vorstand der Stiftung sitzt**.

4. Schlussbemerkung

Abschließend bleibt darauf hinzuweisen, dass der Anlauf der 10-Jahres-Frist nach § 2325 Abs. 3 BGB bei Vorbehalt eines Nießbrauchs bzw. eines umfassenden dinglichen Wohnungsrechts zwar ausscheidet, die **ergänzungspflichtige Summe** aber **ggf. um den kapitalisierten Wert des vorbehaltenen Rechts zu reduzieren** ist, so dass das Ergänzungsvolumen unter Umständen nur (sehr) gering ausfällt. Je höher der Jahreswert des vorbehaltenen Nutzungsrechts ist und je jünger der Übergeber bei der Schenkung ist, desto größer ist der Posten, der bei Berechnung von Pflichtteilsergänzungsansprüchen in Abzug gebracht werden kann (G. Müller, notar 2011, 315, 323). Ergänzungspflichtig ist allein eine Schenkung i.S. einer unentgeltlichen Zuwendung (§ 2325 Abs. 1 BGB). Vorbehaltene Rechte mindern bei wirtschaftlicher Betrachtung den Wert der Schenkung. Eine Schenkung unter Nießbrauchsvorbehalt oder unter Vorbehalt eines umfangreichen Wohnungsrechts kann daher durchaus zur Minimierung von Pflichtteilsansprüchen geeignet sein. Zugleich wird dem späteren Erblasser ein Höchstmaß an Absicherung gewährleistet.

Zu beachten bleibt in diesem Zusammenhang allerdings, dass der BGH bei der Berechnung des Pflichtteilsergänzungsanspruchs den **Abzug des kapitalisierten Wertes des vorbehaltenen Nutzungsrechts** bei der Anwendung des in § 2325 Abs. 2 BGB verankerten **Niederstwertprinzips** nur zulässt, wenn der inflationsbereinigte Wert des Zuwen-

dungsgegenstands im Schenkungszeitpunkt unter Außerachtlassung des Nutzungsrechts geringer war als im Zeitpunkt des Erbfalls (BGH DNotZ 1993, 122; DNotZ 1994, 784; ZEV 2006, 265 = NJW-RR 2006, 877). Der Erbe als Schuldner des Pflichtteilergänzungsanspruchs läuft somit bei nachträglichem (inflationbereinigtem) Wertverlust des Zuwendungsgegenstands Gefahr, dass der kapitalisierte Wert des Nutzungsrechts nicht in Abzug gebracht werden kann. Teilweise wird daher dem Übernehmer empfohlen, nach dem Erwerb in den Schenkungsgegenstand (namentlich das Gebäude) zu investieren, um einem Wertverfall entgegenzuwirken und damit die Abzugsfähigkeit des vorbehaltenen Nutzungsrechts zu gewährleisten, auch wenn die Grundstückswerte fallen sollten (vgl. G. Müller, notar 2011, 315, 323 m. w. N.).

BGB §§ 1371, 2307 Vermächtnis an den Ehegatten; Anrechnung auf den Pflichtteil; Anspruch auf Zugewinnausgleich

I. Sachverhalt

Der im gesetzlichen Güterstand lebende Ehemann hat seiner Ehefrau ein Vermächtnis in einem Erbvertrag ausgesetzt. Die Ehegatten haben gegenseitig auf Pflichtteilsansprüche verzichtet.

II. Fragen

1. Hat die Ehefrau über das Vermächtnis hinaus im Fall seines Todes einen Anspruch auf Ausgleich des Zugewinns oder ist der Anspruch mit dem Vermächtnis abgegolten?

2. Kann die Ehefrau sich anstelle des Vermächtnisses für den Ausgleich des Zugewinns entscheiden?

III. Zur Rechtslage

1. Zuwendung eines Vermächtnisses und Pflichtteil (§ 2307 BGB)

Ist ein Pflichtteilsberechtigter mit einem Vermächtnis bedacht, steht ihm nach § 2307 Abs. 1 BGB ein **Wahlrecht** zu. Zum einen kann er gem. § 2307 Abs. 1 S. 1 BGB das Vermächtnis ausschlagen und den Pflichtteil verlangen. Schlägt er das Vermächtnis nicht aus, steht ihm nach § 2307 Abs. 1 S. 2 BGB ein Recht auf den Pflichtteil nicht zu, soweit der Wert des Vermächtnisses reicht. Im Falle der Annahme eines Vermächtnisses bleibt dem Pflichtteilsberechtigten somit ggf. noch ein Pflichtteilsrestanspruch (§ 2305 BGB), sofern und soweit der Wert des Vermächtnisses hinter dem Pflichtteil zurückbleibt.

Im vorliegenden Fall haben die Ehegatten wechselseitig auf Pflichtteilsansprüche verzichtet. Daher ist davon auszugehen, dass im Fall der Annahme des Vermächtnisses kein Pflichtteilsrestanspruch geltend gemacht bzw. im Fall der Ausschlagung des Vermächtnisses kein Pflichtteilsanspruch nach § 2303 BGB zur Entstehung gebracht werden könnte.

2. Zuwendung eines Vermächtnisses und Zugewinnausgleichsanspruch

Lebten die Ehegatten im gesetzlichen Güterstand der Zugewinnsgemeinschaft und wird der Güterstand durch den Tod eines Ehegatten beendet, so wird der Ausgleich des Zugewinns grundsätzlich gem. § 1371 Abs. 1 BGB dadurch verwirklicht, dass sich der gesetzliche Erbteil des überleben-

den Ehegatten um 1/4 erhöht. Dies gilt unabhängig davon, ob die Ehegatten im konkreten Fall einen Zugewinn erzielt haben bzw. ob der zugewinnausgleichspflichtige Ehegatte zuerst verstorben ist. Die Regelung ist wegen der Verknüpfung von Ehegüterrecht und Ehegattenerbrecht sehr umstritten (vgl. nur Palandt/Götz, BGB, 72. Aufl. 2013, § 1371 Rn. 1). Dies gilt vor allem für die in § 1371 Abs. 1 BGB enthaltene, sog. erbrechtliche Lösung, durch die der Ausgleich des Zugewinns – pauschal – durch Erhöhung des Ehegattenerbteils um 1/4 erfolgt (unabhängig davon, ob der Verstorbene überhaupt ausgleichspflichtig war).

a) Erbrechtliche vs. güterrechtliche Lösung

Kommt es zur sog. **erbrechtlichen Lösung**, steht dem überlebenden Ehegatten neben den Abkömmlingen ein **gesetzlicher Erbteil von 1/2** (§ 1371 Abs. 1 i. V. m § 1931 Abs. 1, 3 BGB) und damit der sog. „große Pflichtteil“ von 1/4 zu. Nach diesem erhöhten gesetzlichen Ehegattenerbteil bestimmen sich auch die Pflichtteilsquoten der Abkömmlinge.

Kommt es hingegen zur sog. **güterrechtlichen Lösung**, unterbleibt die Erbteilerhöhung nach § 1371 Abs. 1 BGB. Dem überlebenden Ehegatten steht dann nur der sog. „**kleine Pflichtteil**“ von 1/8 zu. Auch die Pflichtteile der Abkömmlinge bemessen sich nach dem (niedrigeren) gesetzlichen Erbteil des Ehegatten, wie sich aus § 1371 Abs. 1 Halbs. 2 BGB ausdrücklich ergibt. Neben seinem kleinen Pflichtteil kann der überlebende Ehegatten **Ausgleich des Zugewinns nach den §§ 1373-1383, 1390 BGB verlangen**.

b) Voraussetzungen der güterrechtlichen Lösung

Zur sog. güterrechtlichen Lösung kommt es jedoch **nur im Fall des § 1371 Abs. 2 und 3 BGB**. Voraussetzung für die güterrechtliche Lösung ist, dass der überlebende Ehegatte **nicht Erbe** wird und ihm auch **kein Vermächtnis** zusteht (§ 1371 Abs. 2 BGB) oder dieser zwar vom erstverstorbenen Ehegatten letztwillig bedacht wurde, er die Erbschaft aber **ausgeschlagen** hat (§ 1371 Abs. 3 BGB).

Im Rahmen des § 1371 Abs. 2 BGB ist es dabei ohne Bedeutung, ob der überlebende Ehegatte zum Erben eingesetzt oder ob ihm lediglich ein Vermächtnis zugewandt wurde. Der Wert des Zugewandten spielt nach h.M. keine Rolle, so dass auch ein noch so geringes Vermächtnis die Anwendung des § 1371 Abs. 2 BGB ausschließt (vgl. AG Tecklenburg FamRZ 1997, 1013; MünchKommBGB/Koch, 6. Aufl., § 1371 Rn. 22 f.; BeckOK-BGB/J. Mayer, Std.: 1.5.2013, § 1371 Rn. 16; Staudinger/Thiele, BGB, 2007, § 1371 Rn. 24).

c) Vorliegender Sachverhalt

Da die überlebende Ehefrau im vorliegenden Fall Vermächtnisnehmerin wird, würde im Todesfall grundsätzlich die sog. erbrechtliche Lösung (§ 1371 Abs. 1 BGB) eingreifen. **Mit Annahme des Vermächtnisses** wäre ein **etwaiger Zugewinnausgleichsanspruch abgegolten**. Ggf. kann die Vermächtnisnehmerin noch einen **Pflichtteilsrestanspruch nach § 2307 Abs. 1 S. 2 BGB auf Grundlage des sog. großen Pflichtteils** geltend machen, der vorliegend aber wegen des Pflichtteilsverzichts ausgeschlossen ist.

Würde die überlebende Ehefrau das zugewandte **Vermächtnis** hingegen nach § 1371 Abs. 3 BGB **ausschlagen**, würde sie dadurch den **güterrechtlichen Zugewinn-**

ausgleichsanspruch, der sich nach den §§ 1373 ff. BGB errechnet, sowie grundsätzlich auch den **Anspruch auf den kleinen Pflichtteil** erwerben (vgl. BeckOK-BGB/J. Mayer, § 1371 Rn. 16 ff.). Letzterer steht ihr aufgrund des Pflichtteilsverzichts vorliegend allerdings nicht zu. Bei der Ausgleichsforderung handelt es sich um eine Nachlassverbindlichkeit, die vor Berechnung des Pflichtteils der Abkömmlinge vom Nachlasswert abzusetzen wäre (vgl. BGH NJW 1962, 1719, 1721).

3. Ergebnis

Nimmt die Ehefrau nach dem Tod des Erblassers das ihr zugedachte Vermächtnis an, stehen ihr weder ein Anspruch auf Zugewinnausgleich noch - aufgrund des Pflichtteilsverzichts - etwaige Pflichtteilsrestansprüche zu. Schlägt sie das Vermächtnis aus, kommt wegen des Pflichtteilsverzichts zwar ein Pflichtteilsanspruch nicht in Betracht. Sie könnte aber gem. § 1371 Abs. 3 i. V. m. §§ 1373 ff. BGB rechnerischen Ausgleich des Zugewinns wie im Falle der lebzeitigen Scheidung der Ehe verlangen. Etwas anderes würde nur dann gelten, wenn der rechnerische Zugewinnausgleich im Todesfall ehevertraglich ausgeschlossen wäre, was nach h. A. auch unter Beibehaltung der sog. erbrechtlichen Lösung im Todesfall (§ 1371 Abs. 1 BGB) zulässig sein soll (vgl. Cypionka, MittRhNotK 1986, 157, 165; MünchKomm-BGB/Kanzleiter, 6. Aufl. 2013, § 1408 Rn. 14; Soergel/Lange, BGB, 12. Aufl. 1988, § 1371 Rn. 7).

Gutachten im Abrufdienst

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

<http://faxabruf.dnoti-online-plus.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.

UmwG §§ 3, 124

Vor-GmbH; verschmelzungsfähiger oder spaltungsfähiger Rechtsträger; Gründungsgesellschaft
Abruf-Nr.: 126796

EGBGB Art. 17b

Niederlande: Ehevertrag zwischen den Beteiligten einer gleichgeschlechtlichen Ehe
Abruf-Nr.: 126019

Rechtsprechung

WEG §§ 15 Abs. 1, 10 Abs. 3; BGB §§ 133, 157; GBO § 29

Auslegung einer Ermächtigung des Bauträgers zur Zuweisung von Sondernutzungsrechten; aufschiebend bedingter Ausschluss vom Mitgebrauch des Gemeinschaftseigentums

1. Zur zeitlichen Begrenzung der Ermächtigung des Bauträgers, Sondernutzungsrechte zuzuweisen.

2. Im Zweifelsfall ist – ähnlich wie bei Grundbuchvollmachten – vom (zeitlich) geringeren Umfang der Zuweisungsbefugnis auszugehen.

OLG München, Beschl. v. 10.4.2013 – 34 Wx 31/13
Abruf-Nr.: 11091R

Problem

Die Beteiligten sind seit 7.2.2000 zu je ½ als Miteigentümer von Wohnungseigentum eingetragen. Der Kaufvertrag vom 22.11.1999 enthält die Vollmacht an den Bauträger, u. a. Änderungen der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung und der Teilungspläne vorzunehmen sowie die den Sondereigentumseinheiten zugeordneten Sondernutzungsrechte an Stellplätzen neu zuzuordnen. Diese Vollmachten erlöschen, wenn der Verkäufer nicht mehr Eigentümer von Wohnungs- oder Teileigentum in der Wohnanlage ist, spätestens jedoch am 31.12.2004.

Weiterhin enthält die Gemeinschaftsordnung unter § 3 (Sondernutzungsrecht) u. a. folgende Regelung:

„b) Stellplätze in oberirdischer Garage

An den Stellplätzen in oberirdischer Garage, welche im Aufteilungsplan mit A, B, C, D, E bezeichnet sind, werden Sondernutzungsrechte begründet.

...

Die Sondernutzungsrechte [...] werden bereits jetzt unter der aufschiebenden Bedingung bestellt, dass der sondernutzungsberechtigte Wohnungseigentümer bei der erstmaligen Veräußerung im Erwerbsvertrag oder durch gesonderte notariell beurkundete oder beglaubigte Erklärung bestimmt wird und dem betreffenden Wohnungs- oder Teileigentum das Sondernutzungsrecht zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen wird.

Das Recht, Sondernutzungsrechte durch Zuweisung zu begründen, endet mit dem Verkauf [Hervorh. durch DNotI] der letzten Wohnungs- oder Teileigentumseinheit in der Wohnanlage.“

Mit notarieller Urkunde vom 15.3.2002 verkaufte der Bauträger an die Beteiligten das mit E gekennzeichnete Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz in der oberirdischen Garage. Zu diesem Zeitpunkt hatte der Bauträger bereits sämtliche Wohnungs- und Teileigentumseinheiten verkauft. Die Eigentumsumschreibung bezüglich der letzten verkauften Einheit wurde am 8.5.2002 im Grundbuch vollzogen.

Am 17.5.2002 beantragte der Urkundsnotar erstmals gem. § 15 GBO die Eintragung des Sondernutzungsrechts. Nach Rücknahme dieses Antrags eine Woche später wiederholte er am 2.9.2009 den Vollzugsantrag und nahm auch diesen Antrag auf Zwischenverfügung des Grundbuchamts hin wieder zurück. Am 28.11.2012 beantragten die Beteiligten (erneut) die Eintragung des Sondernutzungsrechts. Das Grundbuchamt wies diesen Antrag am 15.1.2013 zurück, da die Zuweisungsbefugnis gem. § 3 der Gemeinschaftsordnung mit dem Verkauf der letzten Einheit geendet habe und die bis dahin nicht zugeordneten Flächen somit den Wohnungs- und Teileigentümern zur gemeinschaftlichen Nutzung zustünden. Hiergegen richtet sich die Beschwerde der Beteiligten, welcher das Grundbuchamt nicht abgeholfen hat.

Entscheidung

Nach Auffassung des OLG München hat das Grundbuchamt den Eintragungsantrag zurecht zurückgewiesen. Sondernutzungsrechte könnten außer durch Vereinbarung zwar auch durch einseitige Erklärung eines hierzu Berechtigten begründet werden, sofern dies so vereinbart sei und auch die erfolgte Zuweisung eingetragen werde. Dies könne dergestalt erfolgen, dass die übrigen Wohnungseigentümer **unter der aufschiebenden Bedingung der Zuweisung eines Sondernutzungsrechts an einen bestimmten Wohnungseigentümer vom Mitgebrauch ausgeschlossen** werden. Da der Ausschluss von Anfang an aufschiebend bedingt Inhalt der übrigen Sondereigentumseinheiten ist, sei für die positive Zuweisung des Sondernutzungsrechts später keine Bewilligung der übrigen Wohnungseigentümer und deren dinglich Berechtigter erforderlich. Die Eintragung des später begründeten Sondernutzungsrechts setze allerdings voraus, dass dem Grundbuchamt der Bedingungseintritt nachgewiesen wird.

Vorliegend wurden die übrigen Wohnungseigentümer zwar aufschiebend bedingt auf die Zuweisungserklärung vom Mitgebrauch des Stellplatzes ausgeschlossen. Allerdings sei für die Zwecke des Grundbuchverfahrens davon auszugehen, dass die dem Bauträger eingeräumte **Zuweisungsbefugnis im maßgeblichen Zeitpunkt**, d. h. bei Errichtung der notariellen Urkunde am 15.3.2002, **bereits erloschen** war. Denn das Recht, Sondernutzungsrechte durch Zuweisung zu begründen, endet gem. § 3 der Gemeinschaftsordnung mit dem **Verkauf** der „letzten Wohnungs- oder Teileigentumseinheit in der Wohnanlage“. Zwar war der Bauträger zum Zeitpunkt der Zuweisung noch Eigentümer einer Einheit, jedoch hatte er über diese bereits zuvor einen Kaufvertrag abgeschlossen.

Im Zentrum der folgenden Erwägungen steht die Frage, wie der Begriff „Verkauf“ in § 3 der Gemeinschaftsordnung auszulegen ist. Im Ausgangspunkt weist das OLG München darauf hin, dass auch **Grundbucheklärungen der Auslegung zugänglich** sind; § 133 BGB gelte entsprechend, doch sei zu beachten, dass der das Grundbuchverfahren beherrschende Bestimmtheitsgrundsatz und das grundsätzliche Erfordernis urkundlich belegter Eintragungsunterlagen der Auslegung durch das Grundbuchamt Grenzen setzten. Die Auslegung müsse zu einem zweifelsfreien und eindeutigen Ergebnis führen. Es sei **auf Wortlaut und Sinn der Erklärung abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung ergebe**.

Unter Anwendung dieser Grundsätze könne vorliegend jedenfalls nicht mit der notwendigen Sicherheit festgestellt werden, dass die Zuweisungsbefugnis im Zeitpunkt des Vertragsschlusses nicht bereits erloschen sei. Der **Wortlaut** der Ermächtigung (Verkauf) deute darauf hin, dass die Zuweisungsbefugnis bereits mit Abschluss des schuldrechtlichen Vertrages ende. Ein vom Wortlaut ggf. **abweichender Wille** könne im Grundbuchverfahren nur eingeschränkt Berücksichtigung finden. **Außerhalb der beurkundeten Erklärung liegende Umstände** könnten zur Auslegung zwar herangezogen werden, allerdings **nur insoweit, als sie für jedermann ohne weiteres erkennbar** sind. Auch notarielle Urkunden dürften nur in dem Umfang zur Auslegung herangezogen werden, in dem auf sie in der Eintragung in zulässiger Weise Bezug genommen werden kann. Der Umstand, dass die Änderungsvollmacht für den Bauträger erst mit Eigentumsumschreibung ende, sei daher vorliegend

nicht maßgeblich. Im Übrigen lasse sich daraus nicht mit der notwendigen Gewissheit der Wille ableiten, dass auch die Zuweisungsbefugnis so lange fortbestehe, wie der teilende Eigentümer noch Miteigentümer ist (vgl. Enddatum der Änderungsvollmacht). Abschließend weist der Senat noch darauf hin, dass die Gemeinschaftsordnung auch an anderer Stelle den Begriff „Veräußerung“ verwende und somit im Zweifel davon auszugehen sei, dass die Begriffe „Verkauf“ und „Veräußerung“ jeweils bewusst eingesetzt wurden.

Unter Hinweis darauf, dass **bei Zuweisungsbefugnissen** ebenso wie bei Vollmachten **für das Grundbuchverfahren im Zweifel vom geringeren Umfang** – vorliegend also von einem Erlöschen der Zuweisungsbefugnis schon mit Abschluss des Kaufvertrages über die letzte Einheit – **auszugehen** sei, komme die Begründung eines Sondernutzungsrechts an dem Stellplatz in der oberirdischen Garage durch bloße Zuweisungserklärung nach dem Verkauf der letzten Einheit nicht mehr in Betracht. Vielmehr sei eine Vereinbarung durch sämtliche Eigentümer nach § 15 Abs. 1 WEG erforderlich.

Erbbaurecht § 1 Abs. 3 Unzulässigkeit eines sog. Nachbarerbaurechts

Ein Erbbaurecht in Bezug auf ein grenzüberschreitendes Bauwerk mit nicht selbständigen Gebäudeteilen (sog. Nachbarerbaurecht) ist mit § 1 Abs. 3 ErbbauRG nicht zu vereinbaren.

OLG Köln, Beschl. v. – 2 Wx 128/13
Abruf-Nr.: **11092R**

Problem

In seinem Beschluss v. 6.5.2013 beschäftigte sich das OLG Köln mit der Frage der Zulässigkeit eines sog. „Nachbarerbaurechts“. Nach **§ 1 Abs. 3 ErbbauRG** ist die **Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Teil eines Gebäudes**, insbesondere ein Stockwerk **unzulässig**. Dabei stellt sich die Frage, ob hierdurch lediglich die horizontale oder auch die vertikale Teilung des Erbbaurechts untersagt werden soll. Dies wird unter dem Stichwort „Zulässigkeit des Nachbarerbaurechts“ diskutiert.

Unter einem **Nachbarerbaurecht** wird in der Literatur im Ausgangspunkt die Situation verstanden, dass zwei nebeneinander liegende Grundstücke zugunsten eines Erbbauberechtigten mit zwei selbständigen Erbbaurechten belastet werden, deren Inhalt es ist, auf dem jeweils betroffenen Einzelgrundstück den darauf befindlichen, unselbständigen Teil eines einheitlichen, faktisch unteilbaren Bauwerks zu haben. Weiterhin wird auch dann von einem Nachbarerbaurecht ausgegangen, wenn ein einheitliches Bauwerk auf mehreren Grundstücken errichtet ist bzw. errichtet werden soll, von denen einzelne im Eigentum des Erbbauberechtigten stehen, während auf anderen die vorgenannten Einzelerbbaurechte bestellt werden (statt aller: v. Oefe/Winkler, Handbuch des Erbbaurechts, 5. Aufl. 2012, Rn. 3.70).

Die **Zulässigkeit des Nachbarerbaurechts** ist in **Rechtsprechung und Literatur stark umstritten**. Einige Obergerichte haben das Nachbarerbaurecht für zulässig erachtet (OLG Düsseldorf DNotZ 1974, 698; OLG Stuttgart DNotZ 1975, 491). Der BGH hat sich 1973 in einem *obiter*

dictum lediglich in einem Nebensatz gegen die Zulässigkeit eines bereits bei Begründung des Erbbaurechts entstehenden Nachbarerbbbaurechts ausgesprochen, wobei die in dieser Entscheidung in Bezug genommene, nicht veröffentlichte Entscheidung des BGH vom 24.3.1972 (Az.: V ZR 2/70) zur Frage des § 1 Abs. 3 ErbbauRG nichts aussagt und sich auf einen völlig anderen Sachverhalt bezieht (BGH NJW 1973, 1656), sodass die Entscheidung nicht als Stütze gegen die Zulässigkeit eines Nachbarerbbbaurechts herangezogen werden kann.

In der Literatur wird die Zulässigkeit eines Nachbarerbbbaurechts unterschiedlich beurteilt. Teilweise wird § 1 Abs. 3 ErbbauRG dahingehend verstanden, dass er nur die horizontale, nicht aber auch die vertikale Teilung verbiete (Ingens-tau/Hustedt, ErbbauRG, 9. Aufl. 2010, § 1 Rn. 99 ff.; Staudinger/Rapp, ErbbauRG, Neubearb. 2009, § 1 Rn. 34; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl. 2012, Rn. 1694; Tersteegen, RNotZ 2006, 458; Weitnauer, DNotZ 1958, 414). Demgegenüber lehnt ein Teil der Literatur eine solche einschränkende Auslegung ab (v. Oefele/Winkler, Rn. 3.84; MünchKommBGB/v. Oefele/Heinemann, 6. Aufl. 2013, § 1 ErbbauRG Rn. 55; Palandt/Bassenge, BGB, 72. Aufl. 2013, § 1 ErbbauRG Rn. 11).

In dem der Entscheidung des OLG Köln zugrunde liegenden Sachverhalt beabsichtigte der Erbbauberechtigte, das auf dem streitgegenständlichen Grundbesitz und weiteren Grundstücken gelegene Bestandsgebäude zu erwerben, um dieses anschließend abzureißen und ein neues Geschäftshaus zu errichten. Hinsichtlich der weiteren Grundstücke sollten gesonderte Erbbaurechtsverträge geschlossen werden. In dem Erbbaurechtsvertrag sowie in zwei Nachträgen hierzu wurde ausführlich geregelt, dass der Erbbauberechtigte das Recht, aber nicht die Pflicht habe, die vorhandenen Bauwerke abzureißen, wobei er im Fall des Abbruchs verpflichtet sein sollte, den Grundbesitz wieder mit mindestens gleichwertigen Gebäuden zu bebauen. Er sollte berechtigt sein, das vorhandene bzw. das neu zu errichtende Bauwerk in einen Zusammenhang mit anderen Gebäuden zu integrieren bzw. mit diesen zu verbinden, wobei er verpflichtet sei, eine im einzelnen genau beschriebene „körperlich-bautechnische Teilbarkeit von Nachbargebäuden“ vorzusehen.

Entscheidung

In dieser Regelung sieht das OLG Köln die **unzulässige Vereinbarung eines Nachbarerbbbaurechts**. Nach Auffassung des Senats sei dem § 1 Abs. 3 ErbbauRG keine Einschränkung nur auf das Verbot der horizontalen Teilung zu entnehmen. Bei dem in der Vorschrift genannten Stockwerkseigentum handele es sich lediglich um ein Beispiel („insbesondere“). Zudem ziehe die Zulassung von Nachbarerbbbaurechten die **Gefahr des Auseinanderfallens von Rechten** nach sich. Da einzelne Erbbaurechte rechtlich selbständig seien, könnten sie an verschiedene Erwerber veräußert sowie verschieden belastet und dann getrennt versteigert werden. Außerdem könne nur bezüglich einzelner Rechte der Heimfall oder eine Aufhebung erfolgen. Konsequenz wäre dann, dass unselbständige Gebäudeteile im Eigentum verschiedener Erbbauberechtigter bzw. Eigentümer stünden. Damit seien Streitigkeit vorprogrammiert, die mit der Regelung des § 1 Abs. 3 ErbbauRG gerade verhindert werden sollten. Nach Ansicht des OLG Köln gelinge es den Vertretern der einschränkende Auslegung des § 1 Abs. 3 ErbbauRG nicht, geeignete Wege zur Lösung dieses Problems aufzuzeigen.

Nach Ansicht des Gerichts folge auch aus der Sonderregelung des § 39 Abs. 3 SachenRBERG, die von den Vertretern der einschränkende Auslegung häufig als Beleg dafür herangezogen wird, dass auch der Gesetzgeber von der Zulässigkeit von Nachbarerbbbaurechten ausgehe, nichts anderes. Das Gericht verweist hierzu auf die Begründung des Regierungsentwurfs zu den §§ 39-41 SachenRBERG (BT-Drs. 12/5952, S. 78), aus der sich ergeben soll, dass der Gesetzgeber lediglich im Anwendungsbereich des SachenRBERG, also in den neuen Bundesländern, eine Zulässigkeit von Nachbarerbbbaurechten begründen wollte, im Übrigen aber für die allgemeine Zulässigkeit eine „Novellierung der ErbbauVO“ für erforderlich halte. Zudem sei **kein unabweisbares Bedürfnis** für die Zulässigkeit eines Nachbarerbbbaurechts anzuerkennen, da bei grenzüberschreitenden Bauwerken ein nach allgemeiner Auffassung zulässiges Gesamterbbbaurecht bestellt werden könne, bei dem die Gefahr eines Auseinanderfallens der Rechtsinhaberschaft nicht bestehe. Dass die Bestellung eines Gesamterbbbaurechts in der Praxis auf Hindernisse stoßen könne, wenn einzelne Eigentümer nicht zu einer einheitlichen Erbbaurechtsbestellung bereit seien, beruhe auf deren autonomer Entscheidung und bilde keinen ausreichenden Grund für die Zulassung von Nachbarerbbbaurechten.

Im vorliegenden Fall kommt das OLG Köln zu dem Ergebnis, dass sowohl bei dem Bestandsgebäude als auch bei dem evtl. zu errichtenden Ersatzgebäude ein unzulässiges Nachbarerbbbaurecht vorliege. Das Bestandsgebäude weise zwar in Teilbereichen Elemente eines selbständigen Gebäudes auf, verfüge etwa über einen eigenen Zugang, ein eigenes Treppenhaus sowie Giebeltrennwände. In weiten Bereichen liege eine solche Selbständigkeit aber nicht vor, sodass insgesamt von einem unselbständigen Gebäude auszugehen sei. Eine im Vertrag vorgesehene Umbauverpflichtung ändere daran nichts, da die Unselbständigkeit zumindest bis zum Zeitpunkt des Umbaus gegeben sei und im Übrigen eine bestimmte Fälligkeit der Umbauverpflichtung nicht vorgesehen sei. Nichts anderes ergebe sich für das zu errichtende Ersatzgebäude, da der Vertrag hier lediglich vorsehe, dass die „körperlich-bautechnische Teilbarkeit“ spätestens bis zur Beendigung des Erbbaurechts vorliegen müsse. Dies verhindere eine Selbständigkeit der auf den jeweiligen Grundstücken belegenen Gebäudeteile für den Fall der Änderung der Rechtsinhaberschaft vor Beendigung des Erbbaurechts aus anderen Gründen, etwa durch Veräußerung oder aufgrund Zwangsvollstreckungsmaßnahmen, nicht, sodass es zu Streitigkeiten kommen könne, die § 1 Abs. 3 ErbbauRG gerade verhindern wolle.

Literaturhinweise

Postvertriebsstück: B 08129

Deutsches Notarinstitut, Gerberstraße 19, 97070 Würzburg
Postvertriebsstück, Deutsche Post AG, „Entgelt bezahlt“

Lesen Sie den DNotI-Report bereits bis zu zwei Wochen vor Erscheinen auf unserer Internetseite unter
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 Internet: 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: Notar a. D. Sebastian Herrler

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