

meinde S an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der Erschließung und Bebauung eines neuen Bebauungsplangebiets ist berücksichtigt in dem zwischen dieser Gemeinde und dem Geschäftsführer der Komplementär-GmbH der Bet. zu 1) geschlossenen Grundstückskaufvertrag, in dem dieser hinsichtlich der zurückbehaltenen Bauplätze eine eigene Verpflichtung zu einer Bebauung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren übernommen hat. Erkennbar sollten also die zurückbehaltenen Grundstücke ebenso wie die von der Gemeinde verkauften Bauplätze zügig einer geordneten Bebauung zugeführt und zugleich eine spekulative Grundstücksverwertung ausgeschlossen werden. Hinsichtlich der von dem damaligen Grundstückseigentümer übernommenen Bebauungsverpflichtung ist die mit der Gemeinde S getroffene vertragliche Regelung zwar erkennbar darauf zugeschnitten, dass die Bebauungsverpflichtung von den jeweiligen Erwerbern in den mit diesen noch zu schließenden Grundstückskaufverträgen übernommen werden sollte. Damit war den städtebaulichen Interessen der Gemeinde Rechnung getragen. Der Gesichtspunkt, dass sich der damalige Grundstückseigentümer zur Erfüllung der von ihm selbst übernommenen Bebauungsverpflichtung der einzelnen Grundstückserwerber bedienen konnte und sollte (§ 278 BGB), ändert jedoch nichts daran, dass die Verpflichtung gegenüber der Gemeinde S einen liquiden und einklagbaren Anspruch begründet, den jener ggf. selbst zu erfüllen hatte. Deshalb kann der Senat nicht der Beurteilung des Landgerichts folgen, die Weitergabe der Bauverpflichtung an die Erwerber in den einzelnen Kaufverträgen begründe kein eigenes wirtschaftliches Interesse der Bet. zu 1). Das Gegenteil ist vielmehr der Fall. Die Möglichkeit, die wirtschaftliche Belastung durch eine selbst eingegangene Bauverpflichtung an einen Grundstückserwerber abwälzen zu können, begründet vielmehr ein fassbares und nahe liegendes eigenes wirtschaftliches Interesse, das im Rahmen des § 30 Abs. 1 KostO im Wege der Schätzung bewertet werden kann und muss. Dies ist in der Rechtsprechung bereits anerkannt (OLG Frankfurt DNotZ 1965, 366f.; Senat JurBüro 1979, 419, 420). Der vorliegende Fall gibt keinen Anlass zu einer abweichenden Bewertung. Diese verbietet sich insbesondere nicht deshalb, weil die vertragliche Regelung im Ergebnis der Erfüllung ideeller Interessen der Gemeinde S an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dient. Denn dem vertraglichen Leistungsaustausch zwischen Privatpersonen wird nicht dadurch der Charakter wirtschaftlicher Interessenverfolgung genommen, dass er mittelbar auch der Umsetzung öffentlicher Ziele dient. Deshalb kann für die Bewertung der Vereinbarung auch nicht entscheidend sein, dass die Bet. zu 2) die Bauverpflichtung nicht lediglich im Innenverhältnis gegenüber der Bet. zu 1), sondern in der Weise übernommen haben, dass durch die vertragliche Regelung unmittelbar im Sinne des § 328 BGB Rechte der Gemeinde S begründet worden sind.

Bereits unter diesem Gesichtspunkt ergeben sich Anhaltspunkte für eine konkrete Wertschätzung nach § 30 Abs. 1 KostO, die zu einer Abweichung von dem Regelwert des § 30 Abs. 2 KostO führen. Vom abweichenden Standpunkt des Senats ist die Geschäftswertberechnung

des Notars jedenfalls im Ergebnis nicht zu beanstanden. Im Hinblick darauf, dass das wirtschaftliche Interesse der Bet. zu 1) in der Freistellung von ihrer eigenen Bauverpflichtung besteht, erscheint es hier zumindest vertretbar, dass der Notar als Orientierungspunkt für die Bewertung die mit 300 000,- DM grob geschätzten Baukosten für das zu errichtende Wohnhaus herangezogen und davon einen maßvollen Anteil von 10 % als Geschäftswert angesetzt hat.

Aus dieser Sicht kommt es nicht darauf an, ob ein eigenes wirtschaftliches Interesse der Bet. zu 1) auch darin bestehen kann, durch die Vereinbarung von Bauverpflichtungen in den Kaufverträgen mit allen Erwerbern die Vermarktungsaussichten für die in ihrem Eigentum verbliebenen Bauplätze insgesamt zu erhöhen. Es kann deshalb offen bleiben, ob für eine entsprechende Bewertung hinreichende Anhaltspunkte bestehen, wenn im Gegensatz zur Durchführung eines Gesamtvorhabens durch einen privaten Vorhabenträger, wie es Gegenstand der bereits herangezogenen Entscheidung des Senats vom 27. 2. 2003 war, der ursprüngliche Grundstückseigentümer sich auf die Vermarktung einiger ihm verbliebener Bauplätze im Rahmen des von der Gemeinde durchgeführten Gesamtvorhabens beschränkt. Der Senat hat deshalb auch keinen Anlass, näher auf die von dem LG ausgeführten Bedenken gegen die soeben genannte Entscheidung des Senats einzugehen.

17. Kostenrecht – Aufhebung eines früheren Ehe- und Erbvertrages im Rahmen einer Scheidungsfolgenvereinbarung

(LG Krefeld, Beschluss vom 13. 5. 2004 – 6 T 108/04 – mitgeteilt von Notar Dr. Friedrich Giepner, Willich)

KostO § 46 Abs. 2 S. 1, Abs. 3

Auf eine Scheidungsfolgenvereinbarung, in der unter Aufhebung eines früheren Ehe- und Erbvertrages lediglich wechselseitige Erb- und Pflichtteilsverzichte getroffen werden, findet § 46 Abs. 3 KostO keine Anwendung.

(Leitsatz nicht amtlich)

Zum Sachverhalt:

I. Der Kostengläubiger beurkundete anlässlich der bestehenden Scheidung des Kostenschuldners und seiner Ehefrau einen Ehevertrag. Darin haben die Vertragsparteien den früheren Ehe- und Erbvertrag aufgehoben. Der neu geschlossene Ehevertrag enthält Erb- und Pflichtteilsverzichte beider Vertragsparteien, aber keine Erbeinsetzung.

Mit Kostenrechnung hat der Kostengläubiger seine Gebühren berechnet. Er hat für den Ehevertrag Gebühren gemäß § 36 Abs. 2, 39 Abs. 2, 20 KostO berechnet und für die Aufhebung des Erbvertrages eine Gebühr gemäß § 46 Abs. 2 KostO in Höhe von 5 882,50 € in Ansatz gebracht. Die Gesamtgebührenrechnung ist zwischen den Vertragsparteien geteilt worden, so dass der Anteil des Kostenschuldners 1/2 beträgt.

Aus den Gründen:

II. Die Beschwerde des Kostenschuldners ist nach § 156 Abs. 1 KostO zulässig. Sie ist nicht begründet.

Der Kostengläubiger hat zu Recht gemäß § 46 Abs. 2 S. 1 KostO eine Gebühr von 5/10 für die Aufhebung des Erbvertrages angesetzt. Soweit § 46 Abs. 3 KostO bestimmt, dass die Gebühr nur einmal berechnet werden kann, ist dies für den Fall geregelt, dass Erbvertrag und Ehevertrag gleichzeitig beurkundet werden. Dies trifft im vorliegenden Fall nicht zu, weil nur der Ehevertrag neu beurkundet worden ist, aber nicht der Erbvertrag. Der Ehevertrag enthält auch keine Verfügungen von Todes wegen, sondern lediglich gegenseitige Erb- und Pflichtteilsverzichte. In einem Erbvertrag können nach § 2278 BGB nur Erbeinsetzungen, Vermächtnisse und Auflagen vertragsgemäß getroffen werden. Nach seinem ausdrücklichen Wortlaut ist § 46 Abs. 3 KostO deshalb nicht anwendbar.

§ 46 Abs. 3 KostO kann auf den vorliegenden Fall auch nicht entsprechend angewandt werden. Abs. 3 dieser Vorschrift ist eine Sonderregelung, ohne die für jeden Vertrag eine gesonderte Gebühr anfallen würde. Als Sonderregelung ist sie eng auszulegen (vgl. Hartmann, 32. Aufl., § 46 KostO Rn. 8). Die Aufhebung eines Erbvertrages ist ausdrücklich nur in § 46 Abs. 2 S. 1 KostO erwähnt, aber nicht in Abs. 3. Der Umstand, dass an die Stelle des Erbvertrages ein Erbverzicht im Ehevertrag getreten ist, ändert daran nichts, denn der Erbverzicht ist ein Vertrag unter Lebenden, der Erbvertrag enthält dagegen Verfügungen von Todes wegen. Privilegiert werden sollte durch § 46 Abs. 3 KostO die umfassenden Vermögensverfügungen durch Ehevertrag und Erbvertrag. Dies wird in der Vorschrift auch noch dadurch betont, dass es sich um eine gleichzeitige Beurkundung beider Verträge handeln muss. Auf den Fall, dass ein Vertrag aufgehoben wird und nur einer neu beurkundet wird, ist § 46 Abs. 3 KostO deshalb nicht entsprechend anwendbar. Der gegenteiligen Auffassung von Korintenberg/Lappe/Bengel/Reimann (15. Aufl., § 46 KostO Rn. 45) kann deshalb nicht gefolgt werden, weil sich die Gegenstände im Erbvertrag und der Erbverzicht nicht decken.

18. Steuerrecht – Gestaltungsmisbrauch bei Eigenheimzulage

(FG Hannover, Urteil vom 5. 9. 2003 – 13 K 288/99)

AO § 42 Abs. 1

EigZulG § 2 Abs. 1

Es liegt kein Missbrauch rechtlicher Gestaltungsmöglichkeiten vor, wenn der Verkäufer einer Wohnung dem Käufer den gezahlten Kaufpreis als Darlehen zur Verfügung stellt, das Darlehen innerhalb der statistischen Lebenserwartung des Verkäufers nur anteilig getilgt wird und der Käufer gleichzeitig Erbe des Verkäufers ist.

Zum Sachverhalt:

I. Der Kl. begeht Eigenheimzulage.

Der Kl. bewohnte mit seiner Familie und seiner Mutter (geb. am 20. 6. 1928) ein seiner Mutter gehörendes Wohngebäude in W. Mit Kaufvertrag veräußerte die Mutter das Grundstück an den Kl. Der Kaufpreis wurde mit DM 200 000,- vereinbart. Der Kl. räumte der Mutter ein lebenslängliches und unentgeltliches Wohnungsrecht an dem Wohnbereich im Erdgeschoss ein.

Bewertungsrechtlich handelt es sich bei dem Gebäude um ein Einfamilienhaus. Im Juli 1998 überwies der Kl. den Kaufpreis an die Mutter. Die Mutter legte den Kaufpreis als Termingeld zu einem Zinssatz von 2,8 % p. a. an. Fällig war das Termingeld am 26. 10. 1998.

Der Kl. finanzierte den Kaufpreis durch einen bis zum 26. 10. 1998 gewährten Zwischenkredit der Kreissparkasse N über DM 200 000,-. Als Sicherheit wurde die Termingeschledeinlage der Mutter verpfändet.

Am 26. 10. 1998 schlossen der Kl. als Darlehensnehmer und die Mutter als Darlehensgeberin einen Darlehensvertrag über DM 200 000,-. Das Darlehen war mit 4 % p. a. zu verzinsen. Zins und Tilgung waren monatlich entsprechend einem anliegenden Zins- und Tilgungsplan zu leisten. Die monatliche Rate betrug DM 1 000,-. Die Laufzeit endete am 26. 5. 2026. Der Darlehensgeber war nach dem Vertrag berechtigt, eine angemessene Sicherheitsleistung zu verlangen, wenn die wirtschaftlichen Verhältnisse Sicherheit erforderlich erscheinen lassen würden. Die Mutter des Kl. überwies am 26. 10. 1998 die DM 200 000,- auf das Zwischenfinanzierungskonto des Kl. Damit wurde der Bankkredit abgelöst. Der Kl. richtete einen Dauerauftrag über monatlich DM 1 000,- ein.

Nach einem Erbvertrag aus dem Jahr 1990 ist der Kl. Alleinerbe der Mutter. Die Mutter hat das Recht aus wichtigem Grund (z. B. Auszug oder Tod des Kl.) die Schlusserbeneinsetzung zu ändern.

Der Kl. beantragte Eigenheimzulage ab 1998. Mit Bescheid lehnte der Bekl. die Festsetzung der Eigenheimzulage ab. Der Kl. legte Einspruch ein.

Mit Einspruchsbescheid wurde der Einspruch als unbegründet zurückgewiesen.

Aus den Gründen:

II. Die Klage ist begründet.

Der Bekl. hat zu Unrecht die Eigenheimzulage versagt. Der Kl. hat einen Anspruch auf Eigenheimzulage in Höhe von jährlich DM 7 000,-. Gemäß § 2 Abs. 1 S. 1 EigZulG ist nur die Herstellung oder Anschaffung einer Wohnung in einem im Inland belegenen eigenen Haus oder einer im Inland belegenen eigenen Eigentumswohnung begünstigt. Ebenso wie bei der früheren Regelung des § 10 e EStG wird nur der entgeltliche Erwerb gefördert (BFH BStBl II 1993, 346 – zu § 10 e EStG; FG Schleswig-Holstein EFG 2002, 1500).

Wird ein Wohnhaus von nahen Angehörigen erworben, liegen Anschaffungskosten nur vor, wenn es sich weder um eine verschleierte Schenkung noch um einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten handelt und auch die Grundsätze der Verträge zwischen nahen Angehörigen eingehalten sind (BFH/NV 1999, 780; FG Rheinland-Pfalz vom 9. 12. 1999 – 6 K 1200/98).

1. Die Grundsätze der Verträge zwischen nahen Angehörigen stehen weder einer steuerlichen Anerkennung des Kaufvertrages noch des Darlehensvertrages entgegen. Verträge unter Angehörigen sind nach der ständigen Rechtsprechung des BFH nur dann zugrunde zu legen, wenn sie zum einen bürgerlich-rechtlich wirksam geschlossen sind und darüber hinaus sowohl die Gestaltung als auch die Durchführung des Vereinbarten dem zwischen Fremden Üblichen entspricht (sog. Fremdvergleich) (BFH BStBl II 2000, 224; BFH BStBl II 1998, 106; BFH BStBl II 1997, 196; BFH BStBl II 1996, 69). Maß-