

DNotI-Report

Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts

3/1994 · Februar 1994

Inhaltsübersicht

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

GVO §§ 1, 2, 7 - Neuregelungen der GVO

Rechtsprechung

BGB § 892; WEG §§ 5, 10; ZVG § 90 - Bestimmtheitsgrundsatz bei

Sondernutzungsrecht

GBO §§ 5, 6; UnschG - Vollzug eines Veränderungsnachweises

GBO § 6; Verwirrung bei Grundstückszuschreibung

HöfeO §§ 17, 16; GrdstVG § 9 - Grundstücksverkehrsgenehmigung bei Hofübergabe

GmbHG § 35; BGB §§ 177, 181 - Genehmigung eines schwebend unwirksamen Vertrages durch Geschäftsführer

AktG §§ 17, 302, 303 - Haftung im qualifizierten faktischen Konzern

Fortbildung

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

GVO §§ 1, 2, 7

Neuregelungen der GVO

I. Frage

1. Das am 24.12.1993 veröffentlichte Registerverfahrensbeschleunigungsgesetz bestimmt in seiner Überleitungsvorschrift in Art. 19 Abs. 4, daß die Neuregelung zur Grundstücksverkehrsordnung auch für laufende Verfahren gilt. Bei Fortfall der Genehmigungspflicht ist das Verfahren einzustellen. Bedeutet dies, daß auch bei bereits gestellten Genehmigungsanträgen bei Fortfall der Genehmigungspflicht eine Genehmigung nicht mehr erteilt werden kann?

2. Dies wirft die Frage auf, wie notarielle Verträge auszulegen und zu handhaben sind, die die Genehmigung nach der GVO zur Fälligkeitvoraussetzung gemacht haben.

3. § 2 Abs. 1 GVO n. F. regelt die nicht genehmigungsbedürftigen Geschäfte (Zweitverkauf).

Es stellt sich nun die Frage, ob Abs. 1 auch solche Verträge erfaßt, bei denen der Verkäufer aufgrund einer Genehmigung eingetragen ist, die Genehmigung für den Erstkauf aber zwischenzeitlich widerrufen wurde. Darf und muß der Notar die Fälligkeit des Zweitkaufes mitteilen, wenn er feststellt, daß bereits eine Genehmigung für den Erstkauf erteilt ist und auch der Veräußerungsvertrag vollzogen worden ist, er aber positiv Kenntnis von dem Widerruf hat. Trifft es zu, daß die Zweitveräußerung nunmehr restitutionssicher ist?

4. Problematisch ist die Regelung zur Genehmigungsfreiheit nach § 2 GVO für den Fall, daß der Verkäufer bereits 1933 eingetragen war oder weitere Personen aufgrund Erbschein ein-

getragen sind. 1936 wurden beinahe alle Grundbücher aufgrund einer Verordnung des Reichsjustizministers umgeschrieben. Ist also das Archiv Grundbuch im Sinne dieser Vorschrift?

5. Zu § 2 stellt sich die weitere Frage, ob im Sinne von Nr. 2 ein solches Geschäft genehmigungsfrei ist, mit dem jemand verkauft, der zuvor von einem Restituanten gekauft hat. Dem Wortlaut nach unterliegt ein solches Geschäft nicht Nr. 2, da nicht der Veräußerer aufgrund der Entscheidung eingetragen ist, sondern der Käufer des Veräußerers.

6. § 7 Abs. 3 GVO bestimmt, daß der Verfügungsberechtigte im Falle der Weiterveräußerung unter den genannten Umständen dem Berechtigten den hieraus entstehenden Schaden zu ersetzen hat. Handelt es sich um das negative oder positive Interesse? Warum muß jemand bezahlen, der aufgrund einer erteilten GVO-Genehmigung der Auffassung sein dürfte, daß er Berechtigter sei? Welcher Schaden kann überhaupt durch die Weiterveräußerung bestehen? Handelt es sich hierbei um eine verschuldensabhängige Haftung? Kann z. B. der Rückübertragungsberechtigte geltend machen, er habe das Grundstück für einen weitaus höheren Kaufpreis verkaufen können und sei daher in dieser Höhe schadensersatzberechtigt?

7. Problematisch sind auch die in der Vergangenheit beurkundeten Kettenauflassungen, die eine Zwischeneintragung des Veräußerers nicht vorsehen. Bedarf hier jeder Vertrag einer GVO-Genehmigung, da die Genehmigungsfreiheit nur eintritt, wenn nicht nur der Vorerwerber eine GVO-Genehmigung in Händen hält, sondern auch der Vertrag durchgeführt ist?

8. Was bedeutet die Einschränkung des § 3 c VermG in § 2 Abs. 1 S. 1 Ziff 1 GVO?

II. Rechtslage

Das Registerverfahrensbeschleunigungsgesetz ist am 21.12.1993 in Kraft getreten und enthält eine umfangreiche Neufassung der Grundstücksverkehrsordnung. Da hierzu bisher noch keinerlei literarische Stellungnahmen oder Gerichtsentscheidungen vorliegen, ist die Auslegung naturgemäß sehr schwierig und mit vielen Unsicherheiten behaftet. Es bleibt abzuwarten, wie die Gerichte die GVO auslegen werden. Die nachfolgenden Ausführungen verstehen sich daher nur als ein mögliches Auslegungsergebnis, das lediglich die Auffassung des Gutachters wiedergibt. Wir bitten daher, die nachfolgenden Ausführungen unter dieser Einschränkung zu sehen.

1. Überleitungsregelung

Art. 19 Abs. 4 Registerverfahrensbeschleunigungsgesetz (BGBl. 1993, I. 2182, 2233) bestimmt, daß die Grundstücksverkehrsordnung auch im laufenden Verfahren gilt. Bei Fortfall der Genehmigungspflicht ist das Verfahren einzustellen. Satz 2 der Überleitungsvorschrift zielt auf den Wegfall der Genehmigungspflicht in den Fällen des § 2 Abs. 1 S. 2. Der eindeutige Wortlaut der Überleitungsvorschrift zeigt, daß die Neufassung der GVO ab sofort für alle Verfahren gelten will, bei denen noch kein Bescheid erteilt wurde. Mit dem Wegfall der Genehmigungspflicht wollte der Gesetzgeber eine Vereinfachung und Beschleunigung des Verfahrens ermöglichen (vgl. Begründung zum Gesetzentwurf Bundestagsdrucksache 12/553, S. 156). Dieser Zweck sollte offenbar auch für laufende Verfahren gelten. Im Gesetzentwurf war die Überleitungsvorschrift allerdings noch wie folgt formuliert (vgl. BT Drs. 12/553, S. 42): *"§ 2 Abs. 1 S. 2 der GVO gilt vom Inkrafttreten dieses Gesetzes an auch im laufenden Verfahren, die einzustellen sind."*

Hierbei wurde insbesondere auch der Bezug zum Wegfall des Genehmigungserfordernisses deutlich. Der Rechtsausschuß hat die Überleitungsvorschrift noch weitgehender gefaßt und dies damit begründet, daß die Änderung darauf beruhe, daß die Überleitungsregelung zur Grundstücksverkehrsordnung umfassender sein müsse (BT Drs. 12/6228, S. 113). Zusammenfassend läßt sich feststellen, daß in den Fällen, in denen nunmehr keine Genehmigung nach § 2 Abs. 1 S. 2 GVO mehr notwendig ist, das Verfahren einzustellen ist. Die Behörden werden also auch keine Genehmigung mehr erteilen. Ob ein Negativattest erstellt wird, muß abgewartet werden.

2. Fälligkeitsbestätigung

a) Rechtsgeschäfte, die nach der GVO genehmigungspflichtig sind, sind solange schwebend unwirksam, bis die Grundstücksverkehrsgenehmigung erteilt worden ist. Wird die Verkehrsgenehmigung erteilt, so werden sie voll wirksam (vgl. Schmidt/Räntsch in: Rechtshandbuch Vermögen und Investitionen in der ehemaligen DDR, § 2 GVVO, Rz. 8). Da darüber hinaus nach § 2 Abs. 2 das Grundbuchamt bei einem nach Abs. 1 genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäft die Eintragung in das Grundbuch erst dann vornehmen darf, wenn der Genehmigungsbescheid vorgelegt ist, wird in notariellen Verträgen die Genehmigung zur Voraussetzung für die Fälligkeit des Kaufpreises gemacht.

Materiell rechtlich gilt, daß bei **Wegfall** des Erfordernisses einer behördlichen **Genehmigung** vor der Entscheidung über diese **das Rechtsgeschäft vom Vornahmezeitpunkt** an, also von Anfang an, **als wirksam anzusehen ist** (so BGHZ 32, 383, 389 = NJW 1960, 1808; BGH NJW 1965, 41). Der BGH be-

gründet dieses Ergebnis mit der Verwaltungsaktqualität der Genehmigung und dem damit verfolgten Zweck. Dieser gehe dahin, daß vom Standpunkt der öffentlichen Belange aus geprüft werden soll, ob das Geschäft mit dem durch die Genehmigung geschützten öffentlichen Zweck vereinbar ist. Wird durch die Erteilung der Genehmigung die Verträglichkeit der Parteienvereinbarung mit dem öffentlichen Zweck festgestellt, so bestehe für den Staat kein Interesse daran, den Willen der Partei nicht zur Durchführung kommen zu lassen, und dieser Partei werde regelmäßig dahingehen, daß das Rechtsgeschäft vom Zeitpunkt seines Abschlusses an wirken soll. Deswegen könne es auch keinen Unterschied machen, wenn das zunächst schwebend unwirksame Rechtsgeschäft nicht durch Erteilung der Genehmigung, sondern durch Wegfall der Genehmigungsbedürftigkeit voll wirksam geworden ist. Die Literatur ist dieser Auffassung gefolgt (vgl. Staudinger/Dilcher, BGB, 12. Aufl. 1980, § 182, Rz. 24 ff.; Palandt/Heinrichs, BGB, 52. Aufl. 1993, Einführung Vor § 182, Rz. 6). Diese Grundsätze dürften auch für den Fall der Neuregelung durch § 2 Abs. 1 S. 2 GVO gelten.

b) Der Wegfall der Genehmigungspflicht führt damit auch bezüglich der vor Erlaß des Gesetzes abgeschlossenen Verträge - dies macht auch die Überleitungsvorschrift deutlich - zur Wirksamkeit dieser Verträge. Das Grundbuchamt darf, da es sich nicht mehr um ein genehmigungspflichtiges Geschäft handelt, die Eintragung im Grundbuch nicht mehr von der Vorlage des Genehmigungsbescheides abhängig machen. Umgekehrt wird wegen der Übergangsregelung auch die Behörde keine Genehmigung mehr erteilen, so daß die Fälligkeitsregelung bezüglich der Grundstücksverkehrsgenehmigung in diesen Fällen nicht mehr erfüllbar ist. Die Regelung des Problemes wird sich wohl nur im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung lösen lassen. Die **ergänzende Vertragsauslegung** hat den Zweck, Lücken der rechtsgeschäftlichen Regelung zu schließen. Ihre Grundlage ist § 157 BGB. Der ergänzenden Vertragsauslegung unterliegen auch formbedürftige Rechtsgeschäfte (BGHZ 81, 143). Sie setzt voraus, daß der Vertrag eine Regelungslücke enthält, diese kann sich auch aus nachträglichen Änderungen der rechtlichen Verhältnisse ergeben (BGHZ 23, 285; Palandt/Heinrichs, a.a.O., § 157 Rz. 3). Nach allgemeiner Meinung ist in diesen Fällen die vertragliche Regelung entsprechend dem hypothetischen Parteiwillen zu ergänzen. Es ist darauf abzustellen, was die Parteien vereinbart hätten, wenn sie die neuen Verhältnisse gekannt hätten (BGHZ 84, 7; BGHZ 90, 77). Der BGH hat in dem bereits genannten Fall des nachträglichen Wegfalls der Genehmigungspflicht den Parteiwillen dahingehend ausgelegt, daß das Rechtsgeschäft vom Zeitpunkt seines Abschlusses an wirken soll (vgl. BGHZ 32, 390; BGH NJW 1965, 41). Im vorliegenden Fall wird man wohl im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung nur zu dem Ergebnis kommen können, daß die Parteien die Fälligkeit des Kaufpreises ohne die GVO-Genehmigung vereinbart hätten.

c) Fraglich ist allerdings, ob der Notar bei seiner Fälligkeitsmitteilung von sich aus diese ergänzende Vertragsauslegung vornehmen darf, oder ob es hierzu z. B. eines Nachtrages der Beteiligten bedarf, in dem diese den neuen Willen niederlegen. Letztendlich wird es hierbei auch auf die konkrete Fälligkeitsformulierung ankommen. In manchen notariellen Verträgen wird ganz allgemein als Fälligkeitsvoraussetzung die Rechtswirksamkeit des Vertrages bestimmt, d. h. Eingang aller

erforderlichen Genehmigungen beim Notar (vgl. etwa Brambring in: Beck'sches Notarhandbuch, 1992, S. 27). In diesen Fällen wird man wohl davon ausgehen können, daß der Notar selbständig das Recht hat, die notwendigen Genehmigungen zu prüfen. Fällt ein Genehmigungserfordernis weg, dann wird der Notar die Fälligkeitsmitteilung ohne weiteres erteilen können. Schwieriger hingegen ist die Frage zu beurteilen, wenn der Notar in der Fälligkeitsklausel das Vorliegen der GVO-Genehmigungen ausdrücklich aufgeführt hat. Der BGH hat zur Bedeutung der Fälligkeitsbestätigung darauf hingewiesen, daß die Notarbestätigung bezwecke, den Beteiligten, insbesondere den Käufern, aufgrund der Prüfung durch einen sach- und rechtskundigen, unparteiischen Amtsträger größtmögliche Gewähr zu bieten, daß die Voraussetzungen tatsächlich vorliegen (BGH WM 1985, 1111).

Hinsichtlich der **Amtspflicht bei einer Fälligkeitsbestätigung** folgt der BGH den Ausführungen der Vorinstanz nicht, die angenommen hatte, daß dem Notar ein gewisser Ermessensspielraum zugestanden werden müsse (BGH WM 1985, 1111). Der BGH ist der Auffassung, daß der Notar die Bestätigung nicht nach seinem Ermessen erteilen durfte. Er war verpflichtet, den erteilten Betreuungsauftrag sorgfältig auszuführen; dieser ginge dahin, das Vorliegen der genannten Voraussetzungen zu bestätigen. Weiter führt der BGH aus, (WM 1985, 1112):

"Deren Formulierung ließ dem Notar allenfalls einen Beurteilungsspielraum bei der - hier nicht interessierenden - Frage, wann die Eintragung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch gewährleistet sei. Im übrigen hat der Notar das Vorliegen bestimmter, für die Wirksamkeit und die Durchführung des Vertrages erforderlichen Unterlagen zu bestätigen. Dabei richtete sich die Erforderlichkeit nach objektiven Kriterien und nicht nach dem Ermessen des Notars. Die Auffassung des Berufsrichters, der Notar dürfe die Fälligkeit auch bestätigen, wenn für ihn die Sicherheit bestehe, daß der Vertrag ohne Komplikationen durchgeführt werden könne, und er das Risiko auf sich nehme, daß die Bedingungen für eine Fälligkeit auch tatsächlich eintreten, findet weder im Wortlaut noch im Sinne des Vertrages eine Stütze."

Auch im Urteil v. 24.10.1985 stellt der BGH strenge Kriterien auf (DNotZ 1986, 406, 409):

"Die Vereinbarung der Vertragsbeteiligten räumte ihm nicht die Befugnis ein, nach seinem Ermessen anstelle der rangrichtigen Eintragung der Vormerkung eine andere Sicherung der Klägerin als für die Fälligkeit des Kaufpreises genügend anzusehen. Wie bereits erwähnt, kamen unterschiedliche Gestaltungen der Fälligkeitsabrede in Betracht. Aufgabe des Notars ist es, die Beteiligten anläßlich der Vertragsbeurkundung über die verschiedenen Möglichkeiten zu belehren und sie bei der Auswahl einer in ihrem besonderen Interessen entsprechenden Lösung zu beraten. Haben sich die Beteiligten indessen für eine bestimmte Regelung entschieden, dann hat er sich beim Vollzug des Vertrages daran zu halten; das erfordert die von den Beteiligten in der Notarbestätigung erstrebte Rechtssicherheit. Anders ist es nur, wenn die Beteiligten einen Ermessensspielraum eingeräumt haben. Das war hier nicht der Fall. Sie hatten die Fälligkeit von ganz bestimmten Voraussetzungen abhängig gemacht ..."

Auch *Albrecht* (in: Reithmann/Röll/Gessele, Handbuch der notariellen Vertragsgestaltung 1992, S. 252) weist darauf hin, daß der Notar bei Fälligkeitsmitteilung zur gewissenhaften Ausführung nach den Regeln der Praxis verpflichtet ist. Er dürfe insbesondere nicht nach eigenem Ermessen über die Fälligkeit entscheiden, wenn ihm die Beteiligten keinen Ermessensspielraum eingeräumt haben.

d) Die abstrakten Ausführungen der vorstehenden Urteile und der Literaturstelle scheinen gegen jegliche eigene Auslegungsbefugnis des Notars im Falle veränderter Umstände zu sprechen. Der BGH räumt dem Notar ausdrücklich keinen Ermessensspielraum ein, wenn nicht die Parteien im Vertrag einen solchen dem Notar eingeräumt haben. Es ist aber zu beachten, daß in den genannten BGH-Urteilen - es handelte sich hierbei um Amtspflichtverletzungen - der Notar von relativ eindeutigen Voraussetzungen ohne Not abgewichen ist, ohne daß etwa eine veränderte Sach- oder Rechtslage dies notwendig gemacht hätte. Berücksichtigt man den genauen Sachverhalt der Entscheidungen, dann wird man wohl eine Ablehnung des Beurteilungsspielraumes bei Fällen der Änderung der Rechtslage diesen Entscheidungen nicht ohne weiteres entnehmen können.

Nach unserer Auffassung dürfte im vorliegenden Fall die Auslegungsbefugnis des Notars anzunehmen sein. Der BGH betont selbst in der Entscheidung, daß im Einzelfall der Notar einen Beurteilungsspielraum haben kann, der sich allerdings nach objektiven Kriterien richtet und nicht nach dem Ermessen des Notars (vgl. BGH WM 1985, 1112). Um ein solches objektives Kriterium könnte es sich bei einer Gesetzesänderung handeln. Der BGH weist darauf hin, daß es bei einer Fälligkeitsmitteilung auf die inhaltliche Richtigkeit ankomme, auf die der Empfänger vertraue. Der Notar habe deshalb gegenüber den Beteiligten die Amtspflicht, wahr zu bezeugen und dabei auch einen falschen Anschein zu vermeiden, er habe dazu den zugrundeliegenden Sachverhalt zu ermitteln, die rechtlichen Schlußfolgerungen zu treffen und das Ergebnis in einem Schriftstück niederzulegen (vgl. BGH WM 1985, 1111 unter Hinweis auf Seybold/Hornig, BNotO, vor §§ 20 - 25 BNotO, Rz. 20). Diese Ausführungen sprechen dafür, daß der Notar objektive Kriterien bei seiner Bestätigung berücksichtigen darf. Auch die Interessen der Beteiligten dürften ausreichend gewahrt sein, wenn bei einer Genehmigung, die Voraussetzung für die Fälligkeit war, die Genehmigungspflicht kraft Gesetz weggefallen ist und der Notar dies den Beteiligten mitteilt. Unseres Erachtens dürfte daher in diesem Fall eine Nachtragsbeurkundung nicht notwendig sein.

3. Zweitverkauf

a) Für die Auslegung des § 2 Abs. 1 S. 2 GVO n. F. wird man insbesondere auf den Zweck der Neuregelungen abstellen müssen. Die Begründung zum Regierungsentwurf führt hierzu aus (BT Drs. 12/5553, S. 156 f.):

"Der weiteren Vereinfachung des Genehmigungsverfahrens dient der Verzicht auf das Genehmigungserfordernis in den Fällen des neuen § 2 Abs. 1 S. 2. Ausschließlicher Zweck der Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung ist die Verhinderung von Verfügungen entgegen dem nur schuldrechtlich wirkenden Verfügungsverbot des § 3 Abs. 3 S. 1 VermG. Daher wurde bereits mit dem 2. Vermögensrechtsänderungsgesetz v. 14.7.1992 durch die Einfügung von § 1 Abs. 1 S.

*1 Nr. 3 und 4 klargestellt, daß die Grundstücksverkehrsge-
nehmigung ohne weitere Prüfung zu erteilen ist, wenn dem
Veräußerer oder Ausgeber des Erbbaurechts bereits eine
Grundstücksverkehrsgenehmigung nach der Grundstücksver-
kehrsordnung, eine Investitionsbescheinigung, eine Entschei-
dung nach § 3 a VermG oder ein Investitionsvorrangbescheid
erteilt worden ist oder wenn der Veräußerer oder Ausgeber des
Erbbaurechts selbst der Berechtigte nach dem Vermögensge-
setz ist. Hier lassen sich zusätzliche Vereinfachungseffekte
dadurch erzielen, daß auf das Erfordernis einer Grund-
stücksverkehrsgenehmigung in diesen Fällen ganz verzichtet
wird."*

Weiter führt die Begründung aus:

*"Nr. 1 läßt das Genehmigungserfordernis in den Fällen des § 1
Abs. 2 Nr. 3 der bisherigen Fassung entfallen. ...die Regelung
greift auch dann ein, wenn es wegen einer Aufhebung
(Rücknahme, Widerruf) der Grundstücksverkehrsgenehmigung
vor dem Inkrafttreten des zweiten Vermögensrechtsänderungs-
gesetzes zu einem Rechtserwerb nicht gekommen ist. Denn die
Rücknahme bzw. der Widerruf ist regelmäßig auf Veranlassung
des Berechtigten erfolgt oder dieser hat zumindest Kenntnis da-
von. Aus diesem Grund kann es ihm überlassen bleiben, seine
Rechte durch Herbeiführung der Grundbuchberichtigung zu
wahren. Die Voraussetzungen der Nr. 1 sind für das Grund-
buchamt ohne weiteres zu überprüfen, weil der Genehmigungs-
bzw. Investitionsvorrangbescheid zu den Grundakten genom-
men werden muß."*

b) Der Wortlaut des § 2 Abs. 1 S. 2 Ziff. 1 GVO weist unseres
Erachtens eindeutig darauf hin, daß es für die Genehmigungsfreiheit nicht darauf ankommen kann, ob der Genehmigungsbeseid des Erstvertrages wieder aufgehoben wird. Die Vorschrift stellt allein darauf ab, **ob der Veräußerer aufgrund einer erteilten Genehmigung in das Grundbuch eingetragen worden ist**. Auch die Gesetzesbegründung, die zwar nur von dem Sonderfall einer Aufhebung einer Genehmigung vor dem 2. Vermögensrechtsänderungsgesetz ausgeht, macht deutlich, daß klare Verhältnisse geschaffen werden sollten. Dieser Zweck gilt genauso für die Aufhebung von Genehmigungen nach dem 2. Vermögensrechtsänderungsgesetz. Auch hier gilt die Erwägung, daß der Berechtigte seine Rechte durch Grundbuchberichtigung wahren kann. Gesetzeswortlaut und Gesetzesbegründung knüpfen also unseres Erachtens die Genehmigungsfreiheit allein an die Tatsache der Eintragung in das Grundbuch aufgrund einer vorgelegten Grundstücksgenehmigung bzw. eines Investitionsvorrangbescheides an. Die nachträgliche Aufhebung der Erst-GVO-Genehmigung führt nicht wieder zur Genehmigungspflicht.

c) Von der Frage der Genehmigungspflicht ist grundsätzlich die Frage der Auswirkung der Genehmigung bzw. deren Aufhebung auf das Restitutionsverfahren zu trennen. Das Verfahren bei Aufhebung der Genehmigung wird nunmehr in § 7 GVO geregelt. Die Neuregelung knüpft nicht mehr lediglich an die Beantragung der Auflassungsvormerkung an, sondern verlangt für die **Wirksamkeit des genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäftes bei Aufhebung der Genehmigung**, daß in dessen Vollzug die **Grundbuchumschreibung erfolgt ist**. Nur in diesem Fall bleibt das genehmigungspflichtige Rechtsge-

schäft bei Aufhebung wirksam. Hierdurch ist Übereinstimmung mit der Genehmigungsfreiheit des Zweiterwerbs geschaffen worden. Hat der Ersterwerber das Eigentum durch Eintragung im Grundbuch erworben, dann bleibt trotz Aufhebung der Genehmigung nach § 7 Abs. 1 GVO das Rechtsgeschäft wirksam. Auch hieraus folgt, daß dann die Genehmigungsfreiheit des Zweitgeschäfts ebenfalls an die Eintragung des Ersterwerbers anknüpft. Zu einem anderen Auslegungsergebnis wird man wohl kommen müssen, wenn das Erstgeschäft nicht im Grundbuch vollzogen ist und dann die Genehmigung aufgehoben wird; in diesem Fall liegen die Voraussetzungen für die Genehmigungsfreiheit nicht vor und auch das Erstgeschäft bleibt nicht wirksam.

d) § 7 Abs. 2 regelt wie bisher § 20 Abs. 2 GVO die Frage der Auswirkung der Aufhebung der Genehmigung des Erstgeschäfts auf das Restitutionsverfahren. Von dem Zeitpunkt an, in dem die Aufhebung der Genehmigung bestandskräftig wird, ist der (Erst-)erwerber verpflichtet, den Verfügungsberechtigten das Grundstück in dem Zustand zurück zu übereignen, in dem es sich in dem genannten Zeitpunkt befindet. Der Zweiterwerber ist daher unseres Erachtens überhaupt erst dann geschützt, wenn zumindest zu seinen Gunsten eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen worden ist. Vorher ist der Ersterwerber verpflichtet, entgegen der schuldrechtlichen Verpflichtung gegenüber dem Zweiterwerber das Grundstück an den Verfügungsberechtigten zurück zu übertragen. Zugleich ist aber der Ersterwerber gegenüber dem Zweiterwerber schuldrechtlich verpflichtet, das Eigentum auf ihn zu übertragen. Nach dem Wortlaut vom § 7 Abs. 2 S. 1 entfällt die Rückübertragungspflicht des Ersterwerbers nur dann, wenn er seinerseits das Eigentum bereits verloren hätte, also der Zweiterwerber als Eigentümer bereits eingetragen wäre.

Unseres Erachtens ist aber der Zweiterwerber ab Eintragung einer bewilligten Vormerkung geschützt, da diese Vormerkung zum Zeitpunkt der Bewilligung vom Berechtigten bewilligt wurde und auch der zu sichernde Anspruch wirksam bleibt, da der Vertrag aufgrund der erfolgten Eigentumsumschreibung auf den Ersterwerber trotz Genehmigungsaufhebung nach § 2 Abs. 1 S. 2 GVO genehmigungsfrei bleibt. Der Käufer könnte dann gegebenenfalls von dem Ersterwerber und seinem Verkäufer weiterhin die Auflassung verlangen und vom Verfügungsberechtigten nach § 888 BGB die Zustimmung zu seiner Eintragung als Eigentümer. Man könnte darüber nachdenken, ob in diesen Fällen über den Wortlaut des § 7 Abs. 2 S. 1 GVO hinaus trotz Aufhebung der Genehmigung die Rückübertragungspflicht des Ersterwerbers auf den Verfügungsberechtigten entfällt. Diese Frage ist allerdings bisher nicht geklärt.

Es ist allerdings zu beachten, daß der Vormerkungsschutz, wie soeben beschrieben, nur dann wirkt, wenn er sich auch gegen öffentlich-rechtliche Verfügungstatbestände wie die vermögensrechtliche Rückübertragung durchsetzt: Es fragt sich, welche Wirkung eine eingetragene Vormerkung gegen die Rückübertragung durch den öffentlich-rechtlichen Rückübertragungsbescheid hat. § 883 Abs. 2 BGB, der die Sicherungswirkung einer vorrangigen Vormerkung regelt, bestimmt, daß eine Verfügung, die nach der Eintragung der Vormerkung über das Grundstück getroffen wird, relativ unwirksam ist. An einer solchen (rechtsgeschäftlichen) Verfügung fehlt es, wenn ein Rechtsübergang kraft Staatsakt die Erfüllung des vormer-

kungsgesicherten Anspruchs beeinträchtigt. Damit stellt sich die Frage, ob in diesen Fällen nicht wenigstens eine **analoge Anwendung von § 883 Abs. 2 BGB** möglich ist. Die herrschende Meinung nimmt an, daß z.B. eine Enteignung auch dem Vormerkungsgläubiger gegenüber wirkt. Hingegen wird im Falle der Bücherersatzung die Analogie befürwortet. Auch beim Eintritt nachträglicher Verfügungsbeschränkungen, die ebenfalls teilweise kraft öffentlichen Akts entstehen können, wird in der Literatur die Analogie befürwortet (vgl. Staudinger/Gursky, 12. Aufl. 1989, § 883, 141, 146; für Veräußerungsverbot: BGH NJW 1966 1509). Auch Wacke ist der Auffassung, daß den Verfügungen über den Wortlaut des Abs. 2 hinaus nachträglich gegen den Schuldner verhängte Verfügungsbeschränkungen sowie eine spätere Grundbuchberichtigung gleichzustellen ist. Gleiches sei für einen Erwerb kraft Gesetzes anzunehmen (MünchKomm/Wacke, 2. Aufl. 1986, § 883, Rz. 41). In der Literatur herrscht die Tendenz vor, daß die **Vormerkung als zuverlässiges Sicherungsmittel**, dessen der Liegenschaftsverkehr bedarf, im Prinzip jede nach Entstehung der Vormerkung eintretende Änderung der Rechtslage, die der Realisierung des vormerkungsgesicherten Anspruchs im Wege stehen würde, neutralisieren müsse (so Gursky, a.a.O.; Wolff/Raisser, § 48 III 1 bei Fußn. 29; wohl auch Erman/Hagen, 9. Aufl. 1993, § 883, Rz. 20). Anderes gilt wohl nur dann, wenn die betreffende Regelung im inneren System des BGB erkennbar einen höheren Rang einnimmt als der Vormerkungsschutz. Im übrigen aber müsse der Schutz der Vormerkung weitreichen. Dies sei schon deshalb erforderlich, weil andernfalls ein kaum verständlicher Wertungswiderspruch zu den §§ 24 KO, 48 ZVO sich ergebe.

e) Eine weitere Frage, die sich in diesem Zusammenhang stellt, ist, wie sich die Aufhebung der Genehmigung des Erstverkaufes nach § 2 Abs. 2 S. 2 GVO auf das unter Umständen **schwebende Eintragsverfahren des zweiten Rechtsgeschäftes auswirkt**. § 2 Abs. 2 GVO bestimmt, wie bei der alten Fassung, daß das Grundbuchamt nicht mehr eintragen darf, wenn die zuständige Behörde mitgeteilt hat, daß gegen den Genehmigungsbescheid ein Rechtsbehelf eingelegt worden ist und dieser aufschiebende Wirkung hat.

Bei der alten Regelung war die Frage umstritten, wie sich die Aufhebung der Genehmigung auf den Vollzug eines nach § 20 GVO a. F. wirksamen Rechtsgeschäftes auswirkt. *Trittel* (OV-Spezial 4/93 S. 4) war der Auffassung, daß, wenn die Voraussetzungen des § 20 GVO gegeben waren, das Grundbuchamt entgegen § 2 Abs. 2 S. 2 GVO den vorgelegten Vertrag, insbesondere die Eigentumsumschreibung, vollziehen müsse. Denn andernfalls hätte § 20 GVO keine Bedeutung. Demgegenüber wurde von Vertretern des Bundesministeriums der Justiz die Auffassung vertreten, daß § 2 Abs. 2 S. 2 GVO unabhängig von § 20 gelte. Das Rechtsgeschäft wäre danach zwar wirksam geblieben, das Grundbuchamt hätte aber die Eigentumsumschreibung nicht mehr vollziehen dürfen.

Unseres Erachtens ist die Auslegung jetzt insofern einfacher, da § 2 Abs. 2 eindeutig darauf abstellt, daß es sich um ein "genehmigungspflichtiges Rechtsgeschäft" handeln muß. Hieraus wird man wohl folgern müssen, daß **bei einem genehmigungsfreien Rechtsgeschäft die Aufhebung einer etwaigen Erstgenehmigung keine Rolle mehr spielen kann**. Dies wird wohl auch aus dem Sinn und Zweck der Vorschrift folgen, wie

er insbesondere in der Gesetzesbegründung zum Ausdruck kommt. Die bei der alten Regelung vorhandene Problematik bestand darin, daß bereits mit Eintragung der Vormerkung bzw. deren Beantragung das Rechtsgeschäft nach § 20 GVO trotz Aufhebung wirksam blieb, obwohl die Auflassungsvormerkung ihrerseits überhaupt nicht genehmigungsbedürftig war. Hierdurch hätte leicht durch Eintragung einer Vormerkung der Sinn und Zweck der GVO umgangen werden können. Auch die Begründung zum Regierungsentwurf (S. 158) weist darauf hin, daß diese damalige Regelung erhebliche Probleme aufgeworfen hat und deshalb zur Verfahrenserleichterung auf den klaren, einwandfrei feststellbaren Zeitpunkt der vorgenommenen Eigentumsumschreibung abgestellt werden soll.

4. **Eingetragener Alteigentümer seit 29.1.1933**

§ 2 Abs. 1 S. 2 Ziff. 3 GVO bestimmt nunmehr, daß eine Genehmigung nicht mehr erforderlich ist, wenn der Veräußerer selbst seit dem 29.1.1933 ununterbrochen als Eigentümer im Grundbuch eingetragen war oder zu diesem Zeitpunkt ein Dritter, von dem der Veräußerer das Eigentum im Wege der Erbfolge erlangt hat, im Grundbuch als Eigentümer eingetragen war. Die Begründung zum Regierungsentwurf führt hierzu aus (a.a.O., S. 157):

"Die Nr. 3 betrifft Fälle, in denen aus dem Grundbuch ohne weiteres ersichtlich ist, daß Restitutionsansprüche nach dem Vermögensgesetz ausgeschlossen sind. Soweit der Veräußerer des Grundstücks selbst seit dem 29.1.1933 ununterbrochen im Grundbuch als Eigentümer eingetragen war, scheiden vermögensrechtliche Ansprüche Dritter aus. Dies gilt auch, wenn derzeit nicht mehr der zum 29.1.1933 eingetragene Eigentümer, sondern ein Erbe eingetragen ist. Die Eintragung sonstiger Rechtsnachfolger reicht demgegenüber nicht aus. ...auch die Voraussetzungen der Nr. 3 sind für das Grundbuchamt ohne weiteres aus dem Grundbuch ersichtlich, so daß auch hier der Verzicht auf das Genehmigungserfordernis gut vertretbar und unter Verfahrensgesichtspunkten unproblematisch ist."

Dem Gesetzgeber geht es also in erster Linie darum, daß die formale Prüfung der Eintragung seit dem 29.1.1933 bzw. der Eintragung des Erben aus dem Grundbuch ersichtlich ist. Es fragt sich nun, was als **Grundbuch im Sinne dieser Vorschrift** zu verstehen ist. Da die GVO auch keine selbständige Definition des Begriffs Grundbuch trifft, wird man wohl von der gängigen Definition des Grundbuches im Sinne der GBO ausgehen müssen. Grundbuch in diesem Sinne ist danach das für das Grundstück oder für die Grundstücke eines Eigentümers geführte Grundbuchblatt mit seinen vier Teilen: Bestandsverzeichnis und die Abteilungen I - III. Die Frage der Überleitung wird in § 119 GBO geregelt, der bestimmt, daß die Bücher, die nach den bisherigen Bestimmungen als Grundbücher geführt wurden, als Grundbücher im Sinne der GBO gelten. § 119 GBO erklärt damit die vor dem 1.4.1936 nach den früheren Bestimmungen geführten Grundbücher zu Grundbüchern im Sinne der GBO. Dabei ist unerheblich, ob diese den Anforderungen der GBO entsprechen (so Horber/Demhardter, GBO, 20. Auflage 1993, § 119, Rz. 1; KEHE, Grundbuchrecht, 4. Aufl. 1991, § 119, Rz. 1). Da die nach den landesrechtlichen Bestimmungen geführten Bücher als Grundbücher im Sinne der GBO anzuführen sind, bleiben die Eintragungen in den bisherigen Büchern bestehen und be-

halten ihre Wirksamkeit. Für die Klärung der Frage, ob der Berechtigte seit 1933 im Grundbuch eingetragen ist, wird man daher auch die alten Grundbücher heranziehen müssen, die als Grundbücher im Sinne der GBO weiterhin gelten. Zu der weiteren Frage, ob **geschlossene Grundbuchblätter** noch Grundbuch im Sinne der GVO und damit auch z. B. der Einsicht nach § 12 GBO unterliegen, und zwar auch dann, wenn sie sich in einem Archiv befinden, hat unseres Erachtens Wolfsteiner im Rechtspfleger 1993, 273 zutreffende Ausführungen gemacht und die Frage bejaht. Unseres Erachtens kann insbesondere die Auslegung des Begriffs Grundbuch in der GVO zu keinem anderen Ergebnis führen, weil andernfalls die Frage, ob eine Person am 29.1.1933 im Grundbuch eingetragen war, nicht zu beantworten ist.

5. Kauf vom Restitutionsberechtigten

§ 2 Abs. 1 S. 2 Ziff. 2 GVO bestimmt, daß eine Genehmigung nicht erforderlich ist, wenn der Rechtserwerb des Veräußerers aufgrund einer Entscheidung nach § 31 Abs. 5 S. 3 oder § 33 Abs. 3 VermG in das Grundbuch eingetragen worden ist. Die Vorschrift entspricht dem bisherigen Genehmigungstatbestand des § 1 Abs. 2 Ziff. 4 GVO a. F. und dürfte daher genauso auszulegen sein. Auch hierzu führt die Begründung zum Regierungsentwurf aus:

"Nr. 2 bestimmt, daß das Genehmigungserfordernis entfällt, wenn der Veräußerer des Grundstücks aufgrund einer Entscheidung nach dem Vermögensgesetz in das Grundbuch eingetragen wurde, weil in diesem Fall der Schutzzweck des Genehmigungserfordernisses nicht eingreift. Auch hier sind die Voraussetzungen für das Grundbuchamt anhand der Grundakten und der Grundbucheintragungen ohne weiteres zu überprüfen. Für den Fall der Rücknahme und des Widerrufs der vermögensrechtlichen Entscheidung gilt das oben Ausgeführte (= die Regelung greift auch dann ein, wenn es wegen einer Aufhebung der Grundstücksverkehrsgenehmigung zu einem Rechtserwerb nicht gekommen ist)".

Es fragt sich nun, ob die Genehmigungsfreiheit für den Fall gilt, in dem der Veräußerer seinerseits von einem Veräußerer erworben hat, der Nr. 2 unterfällt. Dem Wortlaut nach unterliegt das Geschäft nicht Nr. 2, da nicht der Veräußerer aufgrund der vermögensrechtlichen Entscheidungen eingetragen ist, sondern der Verkäufer des Veräußerers. Eine ähnliche Frage könnte sich im Grundsatz auch bei Ziff. 1 stellen, und zwar beim **Dritterwerb**. Nach Sinn und Zweck der Vorschriften des § 2 dürfte in einem solchen Fall aber der Dritterwerb, bei dem bereits der Zweiterwerb genehmigungsfrei war, ebenfalls genehmigungsfrei sein. Denn der genannte Vereinfachungs- und Beschleunigungseffekt wird wohl erst recht beim Dritterwerb gelten, zumal auch in diesem Fall für das Grundbuchamt ohne weiteres prüfbar ist, ob z. B. ein Ersterwerb aufgrund einer GVO-Genehmigung oder einer Investitionsvorrangbescheinigung stattgefunden hat oder dieser von einem Veräußerer vorgenommen wurde, der aufgrund einer vermögensrechtlichen Entscheidung eingetragen wurde. Unseres Erachtens sind daher die Dritterwerbe im Wege eines Erst-Recht-Schlusses von der Genehmigungspflicht freizustellen. Hierfür spricht auch, daß durch die Entscheidung das Grundstück restitutionsfrei geworden ist und dies auch für den Fall des Dritterwerbs wohl gilt. Diese Frage ist allerdings wegen des unklaren Wortlautes ungeklärt und unsicher.

6. Schadensersatzanspruch (§ 7 Abs. 3 GVO)

§ 7 Abs. 3 entspricht § 20 Abs. 3 GVO alte Fassung. Die Begründung zum Regierungsentwurf zu § 20 führte zur Problematik der Rückübertragung und des Schadensersatzes folgendes aus (BT Drs. 12/2480, S. 61 f.):

"Dabei wird ausdrücklich klargestellt, daß das Grundstück in dem rechtlichen und tatsächlichen Zustand zurückzuübereignen ist, in dem es sich im Zeitpunkt der Aufhebung der Genehmigung befindet. Diese Rückübertragungsverpflichtung des Erwerbers wird ergänzt durch einen Anspruch auf Ausgleich, der in Abs. 2 S. 2 festgelegt ist. Hierbei wird von dem Grundsatz ausgegangen, daß es letztlich eher der Sphäre des Verfügungsberechtigten zuzuordnen ist, wenn er eine vertragliche Verpflichtung eingeht, die er - mangels Genehmigungsfähigkeit - nicht erfüllen kann."

"Es wird deshalb vorgesehen, daß er dem Erwerber zum Ersatz des ihm aus der Erfüllung der Rückübertragungsverpflichtung entstehenden Schadens verpflichtet ist. Der Schaden besteht darin, daß er sein Vorhaben nicht durchführen kann. Hieran soll angeknüpft und nicht einzelne Schadenskosten, z. B. Verwendungen, besonders geregelt werden. Diese Ausgleichspflicht kann allerdings nur für den Fall gelten, daß der Erwerber auf den Bestand der Genehmigung vertrauen durfte. ... diese Regelungen können aber nur für den Fall und nur insoweit gelten, als der Erwerber noch Eigentümer des erworbenen Grundstücks oder Gebäudes ist. Hat er das Grundstück weiterveräußert, oder hat er es real oder ideell aufgeteilt und teilweise weiterveräußert, so kann eine Rückabwicklung nur in Ansehung des dem Erwerber verbliebenen Teils erfolgen. Aus diesem Grunde sieht Abs. 2 S. 1 eine entsprechende Einschränkung vor. Die Regelung wird ergänzt durch Abs. 3 S. 5. Danach hat nämlich der Verfügungsberechtigte dem Alteigentümer in diesem Fall dem ihm aus der Unmöglichkeit der Rückgabe entstehenden Schaden zu ersetzen. Diese Regelung erscheint auch gerechtfertigt. Zwar wird die Grundstücksverkehrsgenehmigung von der zuständigen Behörde erteilt und nicht von dem Verfügungsberechtigten. Dieser hat sich aber jeder Veräußerung nach § 3 Abs. 4 VermG ohnehin darüber zu vergewissern, ob eine Anmeldung vorliegt oder nicht. Insofern ist es gerechtfertigt, die Schadensersatzverpflichtung bei ihm anzuknüpfen. Sollte er auf eine fehlerhafte Auskunft von Seiten der Behörde vertraut haben, so könnte er seine Schadensersatzpflicht auf die Behörde im Rahmen einer Staatshaftung abwälzen."

Das Gesetz geht also von dem Mechanismus aus, daß nach § 7 Abs. 2 S. 1 GVO der Erwerber nur verpflichtet sein kann, dem Verfügungsberechtigten das Grundstück zurückzuübereignen, soweit es ihm noch gehört. Hat der Erwerber seinerseits weiterveräußert, scheidet eine Rückübertragung aus. In diesem Fall greift dann § 7 Abs. 3 GVO letzter Satz ein, nach dem der Verfügungsberechtigte dem Alteigentümer den Schaden zu ersetzen hat. Das Gesetz, so jedenfalls die Begründung, scheint hierbei eine Art **vermutetes Verschulden** anzunehmen, da der Veräußerer seiner Vergewisserungspflicht in diesem Fall wohl nicht nachgekommen ist. Hat er seinerseits auf eine falsche Auskunft der Behörde vertraut, kann er seinen Anspruch im Wege der Staatshaftung weiter abwälzen. Akzeptiert man diese Grundsätze, dann scheint das Gesetz wohl nicht lediglich einen

Vertrauensschadensanspruch begründen zu wollen, sondern einen Anspruch auf das **positive Interesse**.

Man könnte allerdings auch im Hinblick auf die Tatsache, daß die Regierungsbegründung dem Vertrauen auf eine Auskunft seitens der Behörden eine gewisse Bedeutung zumißt, erwägen, daß der Anspruch lediglich, ähnlich wie § 16 InVorG, auf Zahlung des Erlöses geht. Unter Vertrauensgesichtspunkten scheint eine solche Lösung vorzugswürdiger.

7. Kettenauflassung

Bei der Kettenauflassung, die eine Zwischeneintragung des Veräußerers nicht vorsieht, wird jeder Vertrag einer GVO-Genehmigung bedürfen, da die Genehmigungsfreiheit in § 2 voraussetzt, daß der **Vorerwerber in das Grundbuch eingetragen worden ist**. Der Wortlaut spricht dagegen, auch bei der Kettenauflassung die Zweitauflassung von der Genehmigung freizustellen. Aber auch Sinn und Zweck sprechen gegen eine solche Freistellung, da eben der Zwischeneintragungstatbestand bei der Kettenauflassung ohne Zwischeneintragung nicht vorliegt und daher die sichere Prüfungsmöglichkeit für das Grundbuchamt, die die Regierungsbegründung immer wieder für die Freistellung von der Genehmigung nennt, nicht vorliegt.

8. "Mitgeschleppter" Restitutionsanspruch

§ 2 Abs. 1 Satz 2 Ziffer 1 GVO schränkt die Genehmigungsfreiheit beim Zweiterwerb dahingehend ein, daß dies nicht gilt, wenn ein Vertrag nach § 3 c VermG als Ersterwerb vorliegt. § 3 c VermG wurde durch das zweite Vermögensrechtsänderungsgesetz vom 14.07.1992 eingefügt und zielt darauf hin, unter bestimmten Voraussetzungen das Verfügungsverbot nach § 3 Abs. 3 VermG zu begrenzen, wenn der Erwerber im Wege einer vertraglichen Schuldübernahme in Bezug auf die Restitutionsverpflichtung in die Rechtsstellung des Verfügungsberechtigten eintritt. Der Eintragung im Grundbuch läßt sich allein nicht entnehmen, ob die zugrundeliegende Rechtsübertragung aufgrund eines Vertrages nach § 3 c VermG erfolgte. In den jetzt neu abgeschlossenen Verträgen empfiehlt es sich daher neben der Voreintragung den Vorerwerbstatbestand zu prüfen, d. h. insbesondere den Ersterwerbsvertrag sich samt zugrundeliegender Genehmigung vorlegen zu lassen.

Darüber hinaus ist zu beachten, daß eine Veräußerung nach § 3 c überhaupt nur nach dem 14.07.1992 mit Inkrafttreten des zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes stattgefunden haben kann. Für Erwerbe, die vor diesem Datum liegen, dürfte die Einschränkung keine Bedeutung haben.

Hinweis: Frenz, Zur Neufassung der GVO, DtZ 1994 (erscheint demnächst)

Rechtsprechung

BGB § 892; WEG § 5, § 10; ZVG § 90
Bestimmtheitsgrundsatz bei Sondernutzungsrecht

1. Der Gegenstand eines Sondernutzungsrechtes ist wegen des grundbuchrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatzes zweifelsfrei zu bezeichnen. Es genügt allerdings, daß die Fläche bestimmbar ist; zu deren Bezeichnung kann auf einen Plan Bezug genommen werden. Dies muß nicht der Aufteilungsplan sein.

2. Nimmt die Teilungserklärung auf einen Aufteilungsplan zur näheren Bezeichnung eines Sondernutzungsrechtes Bezug, das dort nicht gekennzeichnet ist, so entsteht das Sondernutzungsrecht nicht.

3. Wird Wohnungseigentum durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung erworben, kommt ein gutgläubiger Erwerb eines Sondernutzungsrechtes von vornherein nicht in Betracht.

BayObLG, Beschl. v. 16.12.1993 - 2 ZBR 112/93
Kz.: L I 4 - § 5 WEG

GBO §§ 5, 6; UnschG

Vollzug eines Veränderungsnachweises

1. Kann ein Veränderungsnachweis grundbuchrechtlich sowohl in der Form einer Bestandteilszuschreibung als auch einer Vereinigung vollzogen werden, ist die eindeutige und zweifelsfreie Erklärung des Eigentümers erforderlich, ob eine Vereinigung oder eine Zuschreibung gewollt ist.

2. Ist die Feststellung der Unschädlichkeit der lastenfreien Abschreibung eines Trennstücks von einem Wertausgleich durch ein anderes Grundstück abhängig gemacht worden, so ist die lastenfreie Abschreibung im Grundbuch möglich, wenn die Teilung, die Auflassung und die Bestandteilszuschreibung oder die Vereinigung mit Haftungserstreckung in einem einheitlichen Vorgang im Grundbuch vollzogen werden.

3. Als Nachweis der Haftungserstreckung genügt die einseitige Erklärung der Grundstückseigentümer.

BayObLG, Beschl. v. 25.11.1993 - 2 ZBR 110/93
Kz.: L II 3 - § 5 GBO

GBO § 6

Verwirrung bei Grundstückszuschreibung

Wird ein Grundstück einem anderen Grundstück als Bestandteil zugeschrieben und werden die Grundstücke auch katastermäßig verschmolzen, so ist im Hinblick auf mögliche Verwicklungen bei der Zwangsversteigerung des Grundstücks eine Verwirrung regelmäßig zu besorgen, wenn das Grundstück an erster Rangstelle mit einem Grundpfandrecht belastet ist und bei den in Abteilung II eingetragenen Belastungen unterschiedliche Rangverhältnisse an den ehemaligen Flurstücken entstehen.

BayObLG, Beschl. v. 18.11.1993 - 2Z BR 108/93 = BayObLG Nr. 88
Kz.: L II 3 - § 6 GBO

HöfeO §§ 17, 16; GrdstVG § 9

Grundstücksverkehrsgenehmigung bei Hofübergabe

Behält sich der Eigentümer eines Hofes im Übergabevertrag das Eigentum an (erst wegzuvermessenden) Grundstücken

mit darauf errichtetem Altenteilerhaus bzw. Landarbeiterhaus vor, so liegt darin in der Regel eine unwirtschaftliche Verkleinerung oder Aufteilung im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG.

BGH, Beschl. v. 24.11.1993 - BLw 28/93
Kz.: L VII 3 - GrdstVG

GmbHG § 35; BGB §§ 177, 181
Genehmigung eines schwebend unwirksamen Vertrages durch Geschäftsführer

1. Ein gegen § 181 BGB verstoßendes und damit schwebend unwirksames Rechtsgeschäft wird entsprechend § 177 BGB wirksam, wenn der Geschäftsherr es genehmigt. Geschäftsherr ist bei einer GmbH die GmbH selbst, zur Erteilung der Genehmigung ist in der Regel die Gesellschafterversammlung zuständig. Ist indessen ein am Vertrag nicht beteiligter alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer vorhanden, so besteht kein Grund, diesen nicht für befugt zu halten, die Genehmigung zu erteilen. Er wäre, sofern er nur die Gesellschaft allein vertreten kann, auch nicht gehindert, seinerseits den Vertrag im Namen der Gesellschaft mit einem gleichzeitig neben ihm vorhandenen anderen Geschäftsführer abzuschließen. Die Gestattung im Sinne des § 188 BGB kann zwar nur der Vertretende selbst, bei der GmbH die Gesellschafterversammlung erklären; schwebend unwirksame Rechtsgeschäfte kann jedoch auch ein gesetzlicher Vertreter oder ein Bevollmächtigter genehmigen. Selbst der Vertreter ohne Vertretungsmacht kann genehmigen, wenn er nachträglich Vertretungsmacht erlangt (LS der Red).

2. Schließen zwei gesamtvertretungsberechtigte Geschäftsführer einer GmbH namens der Gesellschaft einen Vertrag mit einem von ihnen, so wird dieser Vertrag wirksam, wenn, nachdem der (auch) als Vertragspartner auftretende Geschäftsführer als solcher weggefallen ist, der verbleibende, inzwischen allein vertretungsberechtigte Geschäftsführer ihn genehmigt.

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

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

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

Bezugsbedingungen:
Der DNotI-Report erscheint zweimal im Monat und kann beim Deutschen Notarinstitut oder im Buchhandel bestellt werden.
Abbestellungen müssen 6 Wochen vor Ende eines Kalender-Halbjahres erfolgen.

BGH, Urt. v. 29.11.1993 - II ZR 107/92
Kz.: L V 2 - § 35 GmbHG

AktG §§ 17, 302, 303
Haftung im qualifizierten faktischen Konzern

Herrschendes Unternehmen im Sinne der Haftungsgrundsätze im qualifizierten faktischen Konzern kann auch eine natürliche Person sein, deren anderweitige unternehmerische Betätigung sich in der Einflußnahme auf andere Gesellschaften erschöpft, an denen sie maßgeblich beteiligt sind (im Anschluß an Sen.urt. v. 29.03.1993 - II ZR 265/91, ZIP 1993, 589).

BGH, Urt. v. 13.12.1993 - II ZR 89/93
Kz.: L V 2 - § 13 GmbHG

Fortbildung

Veranstaltungen des Fachinstituts für Notare

Registerverfahrensbeschleunigungsgesetz - Bedeutung für die notarielle Praxis

- 18. Februar 1994
Berlin, Bristol-Hotel Kempinski
- 19. Februar 1994
Würzburg, Maritim-Hotel

Referenten:

Notar a.D. Dr. Norbert Frenz, Bundesnotarkammer Köln
Notar Dr. Hans-Frieder Krauß, Hof/Saale
Notar Manfred Trittel, Hamburg

Anfragen und Anmeldungen sind zu richten an das Deutsche Anwaltsinstitut e.V. - Fachinstitut für Notare - Postfach 101109, 44011 Bochum, Telefon 0234/9706417, Telefax 0234/703507, Bankverbindung: Dresdner Bank AG Bochum (BLZ 43080083) Konto-Nr. 802950700.

Bezugspreis:

Halbjährlich DM 150,-, Einzelheft DM 13,-, jeweils zuzüglich Versandkosten. Für die Mitglieder der dem DNotI beigetretenen Notarkammern ist der Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten.

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

Verlag:

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

Druck:

Bernhard GmbH, Postfach 1265, 42929 Wermelskirchen, Tel: 02196/6011, Fax: 02196/81515

