

# DNotI-Report

Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts

3/1995 · Februar 1995

## Inhaltsübersicht

### Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

ErbbauVO § 9 - Wertgesicherter Erbbauzins

Änderungen der ehedem rechtlichen Verhältnisse zwischen Deutschland und Frankreich nach Inkrafttreten des Haager Abkommens vom 14.03.1978

#### Rechtsprechung

BGB § 749 - Vorzeitige Aufhebung einer Miteigentümergeinschaft aus wichtigem Grund

BGB § 433 Abs. 1 S. 1 - Verkauf einer noch zu vermessenden Teilfläche

BGB § 177 - Keine Aufforderung gem. § 177 Abs. 2 BGB durch den zum Vollzug des Vertrages beauftragten Notar

BGB § 312 - Formbedürftigkeit der Zustimmung des Erblassers zum Erbschaftsvertrag

#### Aktuelles

UmwG §§ 152 ff., 123 ff. - Umwandlung eines Einzelunternehmens in eine GmbH

#### Literatur

## Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

### ErbbauVO § 9

#### Wertgesicherter Erbbauzins

#### I. Sachverhalt

Der Erbbauberechtigte und der Grundstückseigentümer möchten im Hinblick auf die Neuregelung des § 9 Abs. 2 ErbbauVO den Erbbauzins an den Lebenshaltungskostenindex anbinden, so daß automatisch eine Erhöhung des Erbbauzinses eintritt, wenn beim Lebenshaltungskostenindex eine bestimmte Veränderung eingetreten ist. Da am Erbbaurecht nach dem Erbbauzins weitere dinglich Berechtigte im Grundbuch eingetragen sind, ist fraglich, ob deren Zustimmung zur Vereinbarung der Wertsicherung notwendig ist.

#### II. Frage

Kann nach § 9 Abs. 2 ErbbauVO im Erbbaurechtsvertrag eine Vereinbarung aufgenommen werden, nach der sich der Erbbauzins in dem sich aus der Wertsicherungsklausel ergebenden Umfang automatisch erhöht?

Welche Zustimmungen von dinglich Berechtigten am Erbbau-recht sind notwendig?

#### III. Rechtslage

1. Nach § 9 Abs. 2 S. 1 ErbbauVO a. F. mußte der Erbbauzins nach Zeit und Höhe für die ganze Dauer des Erbbaurechts im voraus bestimmt sein, d. h. die Fälligkeit aller Leistungen mußte datumsmäßig feststehen, und für ihre Höhe mußten feste Zahlen festgelegt sein. Bestimmbarkeit, wie bei der Reallast, genügte nicht. Nach h. M. bezog sich der Bestimmtheitsgrundsatz allerdings nur auf den dinglichen Erbbauzins und

schloß nicht aus, daß neben ihm schuldrechtlich etwas anderes vereinbart wurde. In der Praxis wurde daher der fehlenden Möglichkeit, einen dinglich wertgesicherten Erbbauzins zu vereinbaren, durch eine **schuldrechtliche Anpassungsverpflichtung** des Inhalts abgeholfen, den Erbbauzins veränderten Verhältnissen anzupassen und eine weitere Erbbauzinsreallast für den jeweils entsprechend geänderten Erbbauzins einzutragen bzw. die Erbbauzinsreallast entsprechend zu ändern. Da eine automatische Änderung des schuldrechtlichen Erbbauzinses nicht zu einer automatischen Änderung des dinglichen Erbbauzinses führen durfte, **entstand hier ein durch besondere Rechtshandlung zu vollziehender schuldrechtlicher Anspruch auf Erhöhung der bisherigen oder Bestellung einer neuen Erbbauzinsreallast**. Es bestand daher in der Praxis bei diesen Konstruktionen parallel neben dem festen dinglichen Erbbauzins ein **variabler schuldrechtlicher Erbbauzins**, der sich jeweils automatisch mit der Änderung des Wertungsmaßstabs änderte. Es wurde ein schuldrechtlicher Anspruch auf Änderung des dinglichen Erbbauzinses begründet (vgl. Ingenstau, Erbbaurecht, § 9 Rz. 23; MünchKomm-von Oefele, § 9 Rz. 34; von Oefele/Winkler, Erbbaurecht, Rz. 6.65 ff.). **Zu einer nachträglichen Erhöhung des Erbbauzinses sind allerdings grundsätzlich eine Einigung des Eigentümers und des Erbbauberechtigten und die Eintragung im Erbbaugrundbuch (§§ 873, 877 BGB) sowie die Zustimmung der gegenüber dem Erbbauzins nachrangig Berechtigten erforderlich (§ 880 BGB)**. Ohne diese konnte eine Erhöhung nur an nächstfolgender Rangstelle eingetragen werden. Die Praxis hat sich daher dadurch beholfen, daß der schuldrechtliche Anspruch auf Änderung der Erbbauzinsreallast durch eine **Vormerkung** gesichert wurde. Seit der Entscheidung des BayObLG (DNotZ 1978, 239) war es anerkannt, daß eine Vormerkung zur Sicherung aller künftigen Anpassungen (nicht nur der nächsten) bestellt werden konnte. Eine derartige Anpassungsvereinbarung des Erbbauzinses hatte

etwa folgendes Aussehen (vgl. Winkler, in: Münchener Vertragshandbuch, Band 4, Bürgerliches Recht, 2. Halbband, 3. Aufl., S. 91, Formular III.2):

*"(1) Mit schuldrechtlicher Wirkung vereinbaren die Vertragsteile folgendes: Der Erbbauzins ist auf der Grundlage der Lebenshaltungskosten vereinbart und soll wertgesichert sein.*

*(2) Ändert sich künftig der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden ermittelte Preisindex für die Gesamtlebenshaltung aller privaten Haushalte auf der Basis von 1985 = 100 gegenüber dem für den Beurkundungsmonat geltenden Index, so erhöht oder vermindert sich im gleichen Verhältnis die Höhe des zu zahlenden Erbbauzinses.*

*(3) Eine Änderung kann frühestens nach Ablauf von drei Jahren ab heute und danach frühestens wieder nach Ablauf von drei Jahren nach der jeweils letzten Änderung verlangt werden.*

*(4) Erhöht sich der Preisindex für die Gesamtlebenshaltungskosten aller privaten Haushalte stärker als der Durchschnittswert der Indizes der Bruttomonatsverdienste der Angestellten in Industrie und Handel sowie der Arbeiter in der Industrie und im Hoch- und Tiefbau, so kann eine Erhöhung des Erbbauzinses höchstens um den Prozentsatz verlangt werden, der den Mittelwert der Veränderung des Durchschnittswerts der beiden genannten Indizes der Monatsverdienste einerseits und der Veränderung des Lebenshaltungskostenindex andererseits entspricht.*

*(5) Zur Sicherung dieses Anspruchs des jeweiligen Grundstückseigentümers auf Erhöhung des Erbbauzinses wird die Eintragung einer Vormerkung nach § 883 BGB im Gleichrang mit dem Erbbauzins am Erbbaurecht für die jeweiligen Grundstückseigentümer bewilligt."*

2. Dieses umständliche Verfahren der schuldrechtlichen Anpassung, gesichert durch eine Vormerkung, sollte durch § 9 Abs. 2 ErbbauVO n.F. vereinfacht werden.

**§ 9 Abs. 2 S. 2 ErbbauVO bestimmt, daß Inhalt des Erbbauzinses auch eine Verpflichtung zu seiner Anpassung an veränderte Verhältnisse sein kann, wenn die Anpassung nach Zeit- und Wertmaßstab bestimmbar ist.** Diese auf die Stellungnahme des Bundesrates im Gesetzgebungsverfahren zum SachRBerG zurückgehende Neuregelung sollte das bisherige umständliche Verfahren der Anpassung des Erbbauzinses erleichtern. Die Begründung des Bundesrates zu dieser Gesetzesvorschrift lautet wie folgt (BT-Drs. 12/5992):

*"Satz 2 bringt die Neuerung, daß auch eine Wertsicherung zum Inhalt der Erbbauzinsreallast bestimmt werden kann. Dies ist für andere Reallasten nach § 1105 ff. BGB anerkannt (BGHZ 111, 324, 326; OLG Celle, DNotZ 1977, 548, 549). Die Bestimmung macht die heute übliche Wertsicherung durch eine schuldrechtliche Vereinbarung auf Anpassung des Erbbauzinses und die Sicherung dieses Anspruchs durch eine Vormerkung entbehrlich. Die gegenwärtige Regelung hat im Falle der Veräußerung des Erbbaurechts den Nachteil, daß der schuldrechtliche Anspruch auf Zinsanpassung gegenüber dem früheren Erbbauberechtigten geltend gemacht und durchgesetzt werden muß und erst danach der jetzige Erbbauberechtigte die*

*Änderung der Erbbauzinsreallast gem. § 888 BGB zu bewilligen hat. Die Erhöhung des Erbbauzinses tritt erst nach Eintragung der Rechtsänderung (Zinsanpassung) in das Grundbuch ein (BGH, NJW-RR 1987, 94). Die Änderung führt dazu, daß die Anpassung unmittelbar gegenüber dem jeweiligen Erbbauberechtigten, der auch den erhöhten Zins zu zahlen hat, durchzusetzen ist."*

Wie diese Gesetzesbegründung deutlich macht, **war Wille des Gesetzgebers, daß die Erbbauzinsreallast wie jede andere Rentenreallast wertgesichert werden kann, mit der Folge, daß eine Erhöhung des Zinses automatisch in dem in der Wertsicherungsklausel enthaltenen Umfang eintritt.** Allerdings ist dieser von der Regierungsbegründung klar geäußerte Wunsch des Gesetzgebers im Wortlaut mißverständlich enthalten, da dort bestimmt ist, daß der Inhalt des Erbbauzinses "auch eine Verpflichtung zu seiner Anpassung" sein kann, so daß der Wortlaut auch eine andere Auslegung rechtfertigen könnte.

In der Tat haben *Eickmann* (Sachenrechtsbereinigung, § 9 ErbbauVO Rz. 7) und *Palandt/Bassenge* (BGB, 54. Aufl. 1995, § 9 ErbbauVO Rz. 10) die Auffassung vertreten, daß nach § 9 Abs. 2 S. 2 ErbbauVO nur eine **Anpassungsverpflichtung** als Inhalt des Erbbauzinses vereinbart werden könne, **somit als Inhaltsvereinbarung nur eine Regelung möglich sei, die den jeweiligen Erbbauberechtigten dazu verpflichte, sich mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer über die Erhöhung der Erbbauzinsreallast zu einigen.** Die Erhöhung wirkt dann erst ab Eintragung ins Grundbuch, die zu bewilligen der Erbbauberechtigte verpflichtet ist. *Eickmann* weist zwar darauf hin, daß der Stellungnahme des Bundesrates die Auffassung entnommen werden könnte, die Neuregelung wirke unmittelbar dinglich, also als echte Gleitklausel, was eine Eintragung der jeweiligen Erhöhung entbehrlich machen würde, diese Auffassung finde jedoch im Gesetzeswortlaut keine Stütze. Die Festlegung einer "Verpflichtung" zur Anpassung könne nur bedeuten, daß es im Einzelfall eines entsprechenden Erfüllungsgeschäftes bedürfe. Die Neuregelung hätte daher nach Auffassung von *Eickmann* lediglich den Vorteil, daß es keiner Anpassungsvormerkung mehr bedürfe. Der Anpassungsanspruch wäre damit ein dinglicher Anspruch auf Anpassung, die aber nicht automatisch eintritt.

Ebenfalls **unklar in der Auslegung ist auch die Neuregelung des § 9 Abs. 2 S. 3 ErbbauVO, wonach für die Vereinbarung über die Anpassung des Erbbauzinses die Zustimmung der Inhaber dinglicher Rechte des Erbbaurechts erforderlich ist.** Hier vertritt *Palandt/Bassenge* (a.a.O., Rz. 11) die Auffassung, daß **dinglich Berechtigte jeder Anpassung zustimmen** müssen, weil die Anpassung am Rang der Erbbauzinsreallast teilnehme. Bei Fehlen der notwendigen Zustimmung gehe der Anspruch auf Bestellung einer zusätzlichen Reallast an nächstoffener Rangstelle. Würde man dieser Auffassung folgen, dann würde die Neuregelung im Vergleich zum früheren Verfahren mit der Vormerkung einen Rückschritt bedeuten, da in diesem Fall die dinglich Berechtigten nach § 888 BGB zur Zustimmung verpflichtet waren. *Eickmann* (Sachenrechtsbereinigung, § 9 ErbbauVO Rz. 10) ist dementsprechend der Auffassung, daß sich die Zustimmungspflicht dinglich Berechtigter nicht auf die jeweilige einzelne

Erhöhungsvereinbarung beziehe, da dies ein Rückschritt gegenüber der bisherigen Vormerkungslösung bedeuten würde.

U. E. ist sowohl die Auslegung von *Eickmann* als auch die von *Bassenge* keineswegs zwingend. **Wie sich aus der Gesetzesbegründung ergibt, wollte der Gesetzgeber die Erbbauzinsreallast der allgemeinen Reallast weitgehend gleichstellen, so daß als Inhalt des Erbbauzinses die automatische Anpassung eintritt, ohne daß dies einer erneuten Einigung und Eintragung im Grundbuch bedürfte.** Dieser Gesetzeszweck ist allerdings in der Tat im Wortlaut nur undeutlich zum Ausdruck gekommen. Der Gesetzgeber wollte offenbar durch die Formulierung "Verpflichtung zu seiner Anpassung" verhindern, daß eine automatische Anpassung des Erbbauzinses dazu führt, daß ohne Anpassungsverlangen die Erbbauzinsenerhöhung eintritt und hierdurch bei einem längeren Zeitraum erhebliche Nachzahlungsverpflichtungen entstehen können. Dem Gesetzgeber schwebte also offenbar eine Klausel vor, wie sie Gegenstand des BGH-Urteils vom 01.06.1990 war (BGHZ 111, 324). Denn in diesem Fall entschied der BGH, daß zulässiger Inhalt einer Rentenreallast eine Wertsicherungsklausel auch dann sein kann, wenn eine Erhöhung der Renten in dem sich aus der Klausel ergebenden Umfang nur auf Verlangen des Gläubigers eintritt. In dieser Klausel war also die Anpassung der Rente nicht nur von einer bestimmten prozentualen Veränderung eines Index, sondern auch von der weiteren Voraussetzung abhängig, daß der Berechtigte Anpassung verlangt. Dann aber sollte die Anpassung automatisch eintreten und nicht erst durch Einigung und Eintragung im Grundbuch entstehen. U. E. sollte dies der Inhalt des § 9 Abs. 2 S. 3 ErbbauVO sein. Man kann dieses Ergebnis unter Heranziehung der Gesetzesmaterialien und einer am Sinn und Zweck orientierten Auslegung erreichen (so auch Limmer, in: Czub/Schmidt-Räntsch/Frenz, SachRBERG, § 46 Rz. 1 ff.).

**In jedem Fall vorzugswürdig ist die Auffassung von *Eickmann*, daß eine Zustimmung dinglich Berechtigter nur die Anpassungsvereinbarung als solche betrifft** (a. A. Palandt/Bassenge, a.a.O., § 9 ErbbauVO Rz. 11). Der Gesetzgeber wollte offenbar mit dieser Regelung die Zustimmung dinglich Berechtigter sicherstellen, die durch die erstmalige Vereinbarung einer wertgesicherten Erbbauzinsreallast beeinträchtigt werden.

Wegen dieser doch erheblichen Unsicherheiten und der divergierenden Meinungen in der Kommentarliteratur kann man wohl **zum derzeitigen Zeitpunkt nur empfehlen, an der alten "Vormerkungslösung" festzuhalten und abzuwarten, ob in einer etwaigen Novellierung des § 9 Abs. 2 ErbbauVO eine Klarstellung dieser Problematik erfolgt.** Vom Bundesjustizministerium wurde dies in Aussicht gestellt.

3. Von der Frage der dinglichen oder lediglich schuldrechtlichen Erbbauzinsanpassung ist die Frage der **Zwangsvollstreckungsunterwerfung zu unterscheiden.** Die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung mit Wirkung gegen den jeweiligen Erbbauberechtigten gem. §§ 794 Abs. 1 Nr. 5, 800 ZPO ist nicht möglich, da § 800 ZPO auf eine Reallast nicht anwendbar ist. Der Erbbauzins kann daher nur ohne dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung eingetragen werden. Es ist aber zulässig, daß sich der Erbbauberechtigte

persönlich wegen seiner Zahlungsverpflichtung der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwirft und sich verpflichtet, bei einer Veräußerung des Erbbaurechts auch seinen Rechtsnachfolger zu einer solchen persönlichen Zwangsvollstreckung zu veranlassen.

**Auch für die Zwangsvollstreckungsunterwerfung gilt der Bestimmtheitsgrundsatz.** Nach § 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO kann sich der Erbbauberechtigte der sofortigen Zwangsvollstreckung nur wegen Zahlungsverpflichtungen zur Leistung bestimmter Geldbeträge unterwerfen. Nur wenn sich die spätere Erhöhung aus der Urkunde selbst ergeben würde, wäre eine hinreichende Bestimmbarkeit der Zwangsvollstreckungsunterwerfung gegeben, so daß es für die spätere Erhöhung einer **erneuten Zwangsvollstreckungsunterwerfung** nicht bedarf. Da dies aufgrund der Indexierung in der Regel nicht der Fall ist, ist im Falle einer Erbbauzinsenerhöhung - unabhängig davon, ob diese automatisch oder erst durch Vereinbarung eintritt - eine erneute Zwangsvollstreckungsunterwerfung notwendig. In der Praxis sind daher in der Regel im Erbbaurechtsvertrag auch Klauseln enthalten, nach denen sich der Erbbauberechtigte bereits im Erbbaurechtsvertrag zur Zwangsvollstreckungsunterwerfung im Hinblick auf den geänderten Erbbauzins verpflichtet. Diese Klauseln werden auch gekoppelt mit sog. **Weitergabeklauseln**, die auch einen etwaigen Erwerber des Erbbaurechts verpflichten. An diesem Grundsatz der Bestimmbarkeit der Zwangsvollstreckungsunterwerfung hat § 9 Abs. 2 ErbbauVO - unabhängig, welcher Auslegung man folgt - wohl nichts geändert, so daß eine entsprechende Klausel auch dann in den Erbbaurechtsvertrag aufzunehmen sein sollte, wenn man der Meinung folgt, daß nach § 9 Abs. 2 ErbbauVO nunmehr eine automatische Erbbauzinsanpassung bei Verlangen eintritt. Folgende Formulierungen finden sich etwa in Erbbaurechtsverträgen (vgl. Winkler, a.a.O.):

*"(1) Der Erbbauberechtigte unterwirft sich wegen aller in der Urkunde eingegangenen Zahlungsverpflichtungen zur Leistung bestimmter Geldbeträge (mehrere als Gesamtschuldner) der sofortigen Zwangsvollstreckung aus der Urkunde in sein gesamtes Vermögen.*

*(2) Im Fall der Erhöhung des Erbbauzinses durch Neufestsetzung gem. Ziff. ... dieser Urkunde ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, sich auf Verlangen des Grundstückseigentümers auch wegen des Erhöhungsbetrages in einer notariellen Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen.*

*(3) Vollstreckbare Ausfertigung ist auf Antrag ohne Fälligkeitsnachweis dem Eigentümer zu erteilen."*

#### **Änderungen der ehgüterrechtlichen Verhältnisse zwischen Deutschland und Frankreich nach Inkrafttreten des Haager Abkommens vom 14.03.1978**

1. Aus französischer Sicht werden die güterrechtlichen Beziehungen zwischen Deutschland und Frankreich seit

01.09.1992 beherrscht durch das Haager Abkommen über das eheliche Güterrecht vom 14.03.1978. Der Wortlaut des Abkommens (Englisch, Französisch) ist abgedruckt in: RabelsZ 41 (1977), 554 ff. Einen Hinweis über seinen Inhalt gibt Kegel, IPR, 5. Aufl. 1985, S. 500 ff. Dieses bisher von Frankreich, Luxemburg und den Niederlanden ratifizierte Abkommen wirkt auch gegenüber Nichtvertragsstaaten, also auch im Verhältnis zu Deutschland.

Was den zeitlichen Anwendungsbereich des Abkommens betrifft, **regelt es grundsätzlich nur den Güterstand von Ehepaaren, die seit dem 01.09.1992 geheiratet haben.** Dennoch erlaubt Art. 21 i. V. mit Art. 6 des Abkommens allen Ehepaaren, also auch solchen, die vor dem 01.09.1992 geheiratet haben, in einem allerdings beschränkten Rahmen, das für ihre Ehe maßgebende Güterrecht zu wählen. Darauf werde ich unten zurückkommen. Doch zunächst zur gesetzlichen Regelanknüpfung des Abkommens:

Hat ein Ehepaar vor der Ehe das maßgebliche Güterrecht nicht durch ausdrückliche schriftliche Erklärung oder Ehevertrag in dem ebenfalls nur beschränkten Rahmen des Abkommens bestimmt, so ist **nach Art. 4 für seine Ehe das Güterrecht des Staates anwendbar, auf dessen Gebiet beide Ehegatten ihren ersten gewöhnlichen Aufenthalt nach der Eheschließung genommen haben.** Für die voreheliche und - wie oben angedeutet - auch die Rechtswahl der Eheleute während der Ehe bringt das Abkommen also eine Einschränkung des bisher geltenden französischen Rechts, wonach eine völlig freie Rechtswahl möglich war. Bei der objektiven Anknüpfung liegt keine wesentliche Änderung des früheren Rechts vor, da bisher statt an den gewöhnlichen Aufenthalt an den unmittelbar nach der Eheschließung genommenen Wohnsitz beider Ehegatten (im rechtstechnischen Wege der "vermuteten Wahl des internen Güterrechts" - also ohne die Möglichkeit der Rückverweisung -) angeknüpft wurde. Insoweit besteht also nach wie vor ein erheblicher Unterschied zum deutschen IPR, welches ja grundsätzlich an die gemeinsame Staatsangehörigkeit der Ehegatten im Zeitpunkt der Eheschließung und nur für die seit 08.04.1993 geschlossenen Ehen zwischen verschiedenen Staatsangehörigen an den gewöhnlichen Aufenthalt, allerdings zur Zeit der Eheschließung, anknüpft (Art. 15 i.V.m. Art. 14 EGBGB).

**Demnach unterliegen zwei deutsche Ehegatten, die ihren ersten gewöhnlichen Aufenthalt nach der Eheschließung in Frankreich genommen haben, aus französischer Sicht dem französischen Güterrecht und aus deutscher Sicht dem deutschen Güterrecht.** Insofern ist durch das Abkommen keine Harmonisierung der Güterrechtsordnungen eingetreten. Eine erhebliche Übereinstimmung der beiden Rechtsordnungen hat das Abkommen aber für Ehegatten gebracht, die das für ihre Ehe anwendbare Güterrecht wählen wollen. Diese Rechtswahlmöglichkeiten haben in der notariellen Praxis allergrößte Bedeutung.

**Die Ehegatten können heute aus französischer Sicht für die güterrechtlichen Wirkungen ihrer Ehe wählen** (Art. 3, 6 des Abkommens):

1) das Recht des Staates, dem einer von ihnen angehört,

2) das Recht des Staates, in dem einer von ihnen seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat,

3) das Recht des Belegenheitsstaates für alle oder einen Teil der dort liegenden Immobilien.

**Diese Rechtswahlmöglichkeit ist fast identisch mit der in unserem Art. 15 Abs. 2 EGBGB neuer Fassung.** Ein Unterschied besteht insoweit, als im Haager Abkommen ausdrücklich geregelt ist, daß die Rechtswahl bezüglich der Immobilien nicht alle Grundstücke des Belegenheitsstaates betreffen muß, sondern auch einzelne erfassen kann. Dies ist in Deutschland strittig, weil Art. 15 Abs. 2 Nr. 3 EGBGB keine eindeutige Regelung enthält. Es kann festgehalten werden, daß seit 01.09.1992 aus deutscher und französischer Sicht fast dieselben Regelungen für eine Rechtswahl im Güterrecht gelten. Dieser Gleichklang hat unter anderem **folgende praktische Auswirkungen:**

## **2. Zunächst für deutsche Notare:**

a) Ehegatten, die aus französischer und/oder deutscher Sicht im gesetzlichen Güterstand französischen Rechts, also der Errungenschaftsgemeinschaft leben, können beim Erwerb eines Grundstücks in Deutschland vereinbaren, daß dieses Grundstück dem deutschen Güterrecht unterliegt. Sie können darauf aufbauend für dieses Grundstück Gütertrennung oder Zugewinnsgemeinschaft (str.) vereinbaren und so erreichen, daß einer von ihnen das Grundstück allein erwerben kann oder beide Ehegatten zu je 1/2-Anteil. Art. 1397 code civil ist nicht anwendbar, so daß die Vereinbarung weder einer gerichtlichen Genehmigung bedarf noch die 2-Jahresfrist zu beachten ist (str.). Dieser Ehevertrag wurde vom 01.09.1986 (Inkrafttreten des neuen deutschen IPR) bis zum 01.09.1992 zwar in Deutschland, aber nicht in Frankreich anerkannt. Das Haager Abkommen hat insoweit eine Harmonisierung der Verhältnisse gebracht.

b) Ehegatten, von denen mindestens einer Deutscher ist oder seinen Aufenthalt in Deutschland hat, können, wenn sie bisher aus deutscher und/oder französischer Sicht z. B. im gesetzlichen Güterstand der Errungenschaftsgemeinschaft französischen Rechts lebten, deutsches Güterrecht für ihr gesamtes Vermögen wählen und darauf aufbauend die Zugewinnsgemeinschaft oder Gütertrennung deutschen Rechts vereinbaren, ohne daß sie eine gerichtliche Genehmigung benötigen oder die 2-Jahresfrist des Art. 1397 c. c. beachten müssen (str.). Diese Regelung ermöglicht es damit unter anderem bei Kauf von anderem als Grundstücksvermögen in Deutschland, daß ein Ehegatte allein erwerben kann. Dies wird seit 01.09.1992 auch in Frankreich anerkannt (str.).

c) Für rein französische oder deutsch-französische Ehepaare, die in Gütertrennung oder Gütergemeinschaft bzw. Errungenschaftsgemeinschaft französischen Rechts leben, ist oft kraft Gesetzes aus deutscher und/oder französischer Sicht bezüglich ihres gesamten Vermögens oder zumindest kraft einer Rechtswahl (Art. 25 Abs. 2 EGBGB) bezüglich ihres deutschen Immobilienvermögens das Erbstatut deutsches Recht. Diese Ehepaare wollen häufig einen Erbvertrag oder ein gemeinschaftliches Testament deutschen Rechts errichten, in dem sie sich gegenseitig als Alleinerben einsetzen. Sie möchten und müssen gleichzeitig, um den gesetzlichen Ehegattenerbteil zu erhöhen

(§ 1371 Abs. 1 BGB i. V. m. § 1931 BGB) und damit den Pflichtteil der Kinder zu reduzieren, güterrechtlich in die Zugewinnsgemeinschaft deutschen Rechts gelangen. Seit 01.09.1986 haben sie daher als flankierende Maßnahme zu ihrer Erbregelung deutsches Güterrecht gewählt und darauf aufbauend die Zugewinnsgemeinschaft vereinbart. Entweder betraf diese Regelung gem. Art. 15 Abs. 2 Nr. 1 und 2 EGBGB ihr gesamtes Vermögen oder gem. Nr. 3 zumindest ihr deutsches Immobilienvermögen. Falls diese ehevertragliche Vereinbarung nach dem 01.09.1992 beurkundet wurde, wird sie jetzt wegen des Haager Abkommens in Frankreich anerkannt.

### 3. Für französische Notare:

a) Ehegatten, die aus deutscher und/oder französischer Sicht im deutschen Güterrecht leben, können z. B. für ihr Ferienhaus in Frankreich französisches Güterrecht wählen und darauf aufbauend die communauté universelle mit der clause d'attribution au survivant vereinbaren. Diese Vereinbarung wird in Frankreich und Deutschland anerkannt. Ob hierfür die 2-Jahresfrist und das gerichtliche Genehmigungserfordernis des Art. 1397 c. c. beachtet werden müssen, ist in der französischen Literatur und Rechtsprechung strittig. Aus deutscher Sicht ist meines Erachtens die gerichtliche Genehmigung nötig und die 2-Jahresfrist gilt.

b) Natürlich können seit 01.09.1992 deutsch-französische Ehepaare oder reindeutsche Ehepaare, die in Frankreich ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben, vor einem französischen Notar auch für ihr gesamtes Vermögen französisches Güterrecht wählen. Diese Rechtswahl führt sie in den gesetzlichen Güterstand französischen Rechts, die communauté réduite aux acquêts. Diese bloße Rechtswahl bedarf meines Erachtens aus deutscher und französischer Sicht weder der gerichtlichen Genehmigung, noch gilt die 2-Jahresfrist. Wollen diese Ehepaare allerdings die communauté universelle mit clause d'attribution au survivant für ihr gesamtes Vermögen vereinbaren, so ist jedenfalls aus deutscher Sicht die gerichtliche Genehmigung nötig und die 2-Jahresfrist zu beachten. Das gleiche gilt meines Erachtens aus französischer Sicht, obwohl dies in Frankreichs Literatur und Rechtsprechung streitig ist.

**Notar Dr. Rolf Hoffmann, Völklingen**

## Rechtsprechung

### BGB § 749

#### Vorzeitige Aufhebung einer Miteigentümergeinschaft aus wichtigem Grund

**Ein wichtiger Grund im Sinne des § 749 Abs. 2 S. 1 BGB ist gegeben, wenn die Fortsetzung der Gemeinschaft für den die Aufhebung begehrenden Miteigentümer unzumutbar ist und er den einen wichtigen Grund darstellenden Umstand nicht überwiegend allein herbeigeführt hat.**

BGH, Urt. v. 05.12.1994 - II ZR 268/93

Kz.: L I 1 - § 749 BGB

#### Problem

In vielen notariellen Urkunden wird bei Erwerb eines Grundstücks zu Bruchteilseigentum nach §§ 741 ff. BGB die Aufhebung der Gemeinschaft auf Dauer oder für einen bestimmten Zeitraum ausgeschlossen und die Eintragung als Gemeinschaftsaufhebungsausschluß in das Grundbuch beantragt (§ 1010 Abs. 1 BGB). Unter welchen Voraussetzungen ein wichtiger Grund im Sinne des § 749 Abs. 2 S. 1 BGB gegeben ist, so daß der trennungswillige Miteigentümer einen Anspruch auf Zustimmung zur Aufhebung der Gemeinschaft hat, wurde vom BGH in Fortführung seiner bisherigen Rechtsprechung entschieden. Die Aufhebung der Gemeinschaft erfolgt bei Grundstücken im Regelfall durch Teilungsversteigerung (§ 753 BGB).

#### Lösung

Nach der gängigen Definition liegt ein **wichtiger Grund dann vor, wenn es für den Miteigentümer unzumutbar ist, die Gemeinschaft fortzusetzen**. Da es bei der Gemeinschaft - im Gegensatz zur Gesellschaft bürgerlichen Rechts - nicht auf die Verfolgung eines gemeinsamen Zwecks durch eine von wechselseitigem Vertrauen getragene Zusammenarbeit geht, stellt der BGH klar, daß **hier strengere Anforderungen an das Vorliegen eines wichtigen Grundes gelten**. Einen solchen bejaht der BGH, **wenn eine ordnungsgemäße gemeinschaftliche Nutzung und Verwaltung unmöglich ist**. Das Aufhebungsverlangen trotz vereinbartem Aufhebungsausschluß ist jedoch ultima ratio, zu dem erst gegriffen werden darf, wenn die Streitpunkte nicht durch ergänzende Abreden zu Verwaltung und Benutzung ausgeräumt werden können.

Der die Aufhebung verlangende Miteigentümer darf den wichtigen Grund nicht allein oder überwiegend selbst herbeigeführt haben, wobei insbesondere zu berücksichtigen ist, ob er selbst die Differenzen durch provokatives oder schikanöses Verhalten verursacht hat.

Selbst wenn diese Voraussetzungen vorliegen, ist der Aufhebungsanspruch zu versagen, wenn er rechtsmißbräuchlich wäre. Dies kann besonders dann der Fall sein, wenn die Aufhebung den Verlust der wirtschaftlichen Existenzgrundlage bedeutet, was im Regelfall schwerer wiegt als der Verlust der Wohnung. Auch daß die Aufhebung der Gemeinschaft nur auf Zeit ausgeschlossen ist und die Dauer des bereits verstrichenen Zeitraumes sind zugunsten des Bestandes der Bruchteilsgemeinschaft zu berücksichtigen.

### BGB § 433 Abs. 1 Satz 1

#### Verkauf einer noch zu vermessenden Teilfläche

**Zur Bestimmung des verkauften Teilgrundstücks (Kaufgegenstand) in einem zur Kaufvertragsanlage gemachten maßstabsgerechten Plan, wenn das schließlich vermessene Grundstück erheblich hiervon abweicht.**

BHG, Urt. v. 11.11.1994 - V ZR 149/93

Kz.: L I 1 - § 433 BGB

#### Problem

Liegt bei Beurkundung eines Vertrages über die Veräußerung eines Grundstücksteils der erforderliche Veränderungsnachweis samt Lageplan noch nicht vor, kann zwar der schuldrechtliche

Vertrag vor Vermessung und Vermarkung beurkundet werden. **§ 313 BGB verlangt dabei jedoch, daß der Grundstücksteil so genau beschrieben wird, daß auch ein der Veräußerung Fernstehender aufgrund der Beschreibung die Grenzen des veräußerten Grundstücks einwandfrei und unschwer feststellen kann.** Der Vertrag muß also erkennbar ergeben, welchen Umfang der verkaufte Grundstücksteil hat. Im Hinblick auf die hohen Anforderungen, die der BGH insoweit an die Formulierung des Vertrages stellt, um Nichtigkeit (§§ 313, 125 BGB) zu vermeiden, geht die Praxis zunehmend dazu über, **die nicht vermessene Teilfläche durch Bezugnahme auf einen möglichst maßstabgerechten Lageplan formwirksam zu bezeichnen (§ 9 Abs. 1 Satz 3, § 13 a Abs. 1 BeurkG).** Weicht nach der Vermessung das nunmehr katasteramtlich gebildete Trennstück von den Festlegungen im schuldrechtlichen Vertrag ab, so stellt sich im Rahmen der Kaufvertragsabwicklung regelmäßig die Frage, insbesondere bei Verwendung von Auflassungsvollmachten, ob sog. "geringfügige" Abweichungen in Größe oder Lage der vermessenen von der in dem Vertrag beschriebenen Grundstücksteilfläche für die Vertragsdurchführung unschädlich sind.

#### Lösung

In dem dem Urteil zugrundeliegenden Fall hatte der Notar die Vertragsteile zur Abgabe einer übereinstimmenden Identitätserklärung aufgefordert. Das durch die Vermessung neu gebildete Grundstück war nach dem der Grenzregelung beigelegten Lageplan gegenüber dem im Notarvertrag beigelegten Plan in der Längenausdehnung um mehr als 5 m kürzer, dafür in seiner Breite um etwa 2 m breiter und an einer Ecke abgeschrägt. Da der Veräußerer die Abgabe einer entsprechenden Identitätserklärung verweigert hatte, hat der Erwerber den Veräußerer im Hinblick auf die seiner Ansicht nach nur unwesentlichen Abweichungen der im Kaufvertrag bezeichneten Teilfläche von dem neu gebildeten Grundstück verklagt, ihm das neu gebildete Grundstück lastenfrei aufzulassen und seine Eintragung im Grundbuch zu bewilligen. Sowohl das Landgericht als auch das Oberlandesgericht (beide Instanzen hatten dem Kläger jeweils recht gegeben) haben geprüft, ob es sich bei den Abweichungen zwischen Kaufvertrag und Veränderungsnachweis um geringfügige Ungenauigkeiten handelt: Beim Verkauf einer Teilfläche entspreche es dem Willen der Parteien, daß geringfügige, nach Inhalt, Zweck und Beweggründen des Vertrages nicht wesentliche Abweichungen hinzunehmen seien. Der BGH hat die Urteile aufgehoben und die Klage abgewiesen: **Die Parteien hätten den Kaufgegenstand "eindeutig und ausdrücklich unter Hinweis auf den beigelegten Lageplan" bestimmt.** Da weiterer Tatsachenvortrag zur Bestimmung des Kaufobjekts fehle, sei kein Raum für eine anderweitige Auslegung des Kaufvertrages. "Schon im Ansatz verfehlt" seien damit die Erwägungen der Vorinstanzen, zu wessen Gunsten oder Ungunsten sich die Veränderung auswirke. **Das neu gebildete Grundstück sei mit der im Vertrag bezeichneten Fläche nicht identisch, wie ein Vergleich aus den vorgelegten Katasterplänen ergebe.** Es möge zwar sein, daß die Kaufvertragsparteien geringfügige Ungenauigkeiten hinzunehmen hätten, die sich insbesondere schon daraus ergeben könnten, daß allein durch die Art der zeichnerischen Darstellung auch in einem maßstabgerechten Plan gewisse Maßtoleranzen nicht auszuschließen seien. Darum gehe es hier aber nicht, **da die vom Erwerber verlangte Parzelle eindeutig eine andere Teilfläche mit einschneidenden**

**Veränderungen gegenüber der Planlage im Grundstückskaufvertrag sei.** Als verfehlt betrachtet der BGH den als "Auslegung des Kaufvertrages im Hinblick auf den Kaufgegenstand" vorgenommenen Versuch des Berufungsgerichts, das neugebildete Grundstück isoliert jeweils nach seiner Abweichung in der Länge und dann in der Breite zu betrachten und schließlich dem Veräußerer auch noch die Darlegungs- und Beweislast dafür aufzuerlegen, daß eine Veränderung ihn nicht beeinträchtige.

#### BGB § 177

**Keine Aufforderung gemäß § 177 Abs. 2 BGB durch den zum Vollzug des Vertrages beauftragten Notar.**

**Das Schreiben des Notars, mit dem er die bei Abschluß des Vertrages vollmachtlos vertretene Vertragspartei unter Übersendung einer Abschrift des Vertrages um Genehmigung bittet, ist nicht geeignet, die Fristen nach § 177 Abs. 2 BGB in Gang zu setzen.**

OLG Naumburg, Urt. v. 28.10.1993 - 4 U 102/93

Kz.: L I 1 - § 177 BGB

#### Anmerkung

Die durch den Beschluß des OLG Köln vom 26.05.1994 (DNotI-Report 23/1994, S. 8) ausgelöste Verunsicherung der notariellen Praxis ist durch das Urteil des OLG Naumburg in kürzester Zeit beseitigt, da die hiergegen eingelegte Revision vom BGH nicht angenommen wurde, weil sie keine Aussicht auf Erfolg habe (Beschl. v. 31.10.1994 - V ZR 264/93).

Das OLG Köln hatte entschieden, daß der mit dem Vollzug des Vertrages beauftragte und bevollmächtigte Notar mit der Aufforderung an den vollmachtlos vertretenen Vertragsteil zur Genehmigung diesen im Sinne von § 177 Abs. 2 BGB namens des anderen Vertragsteils "auffordert" mit der Folge, daß die Genehmigung, soweit sie nicht bis zum Ablauf von zwei Wochen erklärt wird, als verweigert gelte (§ 177 Abs. 2 S. 2 BGB).

In dem vom OLG Naumburg entschiedenen Fall hatte der Notar dem vollmachtlos vertretenen Vertragsteil mit Schreiben vom 10.03.1992 eine Abschrift des Kaufvertrages mit dem Entwurf der Genehmigungserklärung "mit der Bitte um Genehmigung" übersandt. Die Genehmigung wurde am 10.06.1992 erteilt. Die Kläger haben mit der Klage Feststellung begehrt, daß der Kaufvertrag unwirksam sei, weil die Genehmigung nach der "Aufforderung" des Notars nach § 177 Abs. 2 BGB nicht innerhalb der Frist erteilt sei. Dem ist das OLG Naumburg nicht gefolgt. Das Schreiben des Notars sei nicht geeignet, die Frist nach § 177 Abs. 2 BGB in Gang zu setzen. Es sei zumindest zweifelhaft, ob der Notar vom anwesenden Vertragsteil überhaupt bevollmächtigt gewesen sei, eine solche Aufforderung zu erklären. Sollte er bevollmächtigt gewesen sein, ändere dies am Ergebnis nichts, denn der Notar habe ausweislich des Schreibens nicht in Ausübung dieser Vollmacht gehandelt. Das OLG Naumburg gibt dem Schreiben des Notars die Bedeutung, die es allein hat: "Aus dem Schreiben ist nichts anderes zu entnehmen, als der - der Amtspflicht des Notars entsprechende - Versuch, den Kaufvertrag abzuwickeln. Ein Handeln im Namen Dritter ist nicht erkennbar."

Die Notare können also an der bisherigen Praxis festhalten. Vollzugstätigkeit des Notars (und dazu gehört die Einholung von Genehmigungen) ist stets Amtstätigkeit; der Notar wird nicht als Bevollmächtigter eines Beteiligten tätig. Zur Erklärung der Genehmigung im Sinne des § 177 Abs. 2 BGB kann nur der "andere Teil" auffordern.

**Prof. Dr. Günter Brambring, Köln**

### **BGB § 312**

#### **Formbedürftigkeit der Zustimmung des Erblassers zum Erbschaftsvertrag**

**Die in § 312 Abs. 2 S. 2 BGB vorgeschriebene notarielle Form gilt auch für eine Vertragskombination, bei der der Erblasser dem Erbschaftsvertrag ausdrücklich zustimmt.**

BGH, Urt. v. 23.11.1994 - V ZR 238/93  
Kz.: L I 1 - § 312 BGB

#### **Problem**

Nach § 312 Abs. 1 BGB ist ein Vertrag über den Nachlaß eines noch lebenden Dritten ebenso wie ein Vertrag über den Pflichtteil oder das Vermächtnis aus dem Nachlaß eines Dritten unwirksam. Von diesem Grundsatz macht § 312 Abs. 2 S. 2 BGB für den Fall eine Ausnahme, daß ein Vertrag unter künftigen gesetzlichen Erben über den gesetzlichen Erbteil oder den Pflichtteil eines der Vertragsbeteiligten geschlossen wird. Allerdings bedarf ein solcher, seinem Gegenstand nach grundsätzlich zulässiger Vertrag der notariellen Beurkundung. In der vorliegenden Entscheidung hatte die Klägerin gegenüber ihrer später verstorbenen Mutter in einem notariell beurkundeten Vertrag auf Erb- und Pflichtteilsrechte verzichtet. In einer weiteren Urkunde vom gleichen Tag hatte die Mutter mit dem Beklagten, ihrem einzigen weiteren Kind, einen Erbvertrag geschlossen. Nach dem Tod der Mutter machte die Beklagte trotz des Erb- und Pflichtteilsverzichts Ansprüche am Nachlaß der Mutter geltend und behauptete hierzu, die Parteien hätten im Einverständnis mit der Erblasserin zusätzlich zu den beiden notariellen Verträgen mündlich die Verpflichtung des Beklagten vereinbart, ihr im Erbfall die Hälfte des Nachlaßwertes auszuführen. Eine notarielle Beurkundung der Vereinbarung war unterblieben.

#### **Lösung**

Der BGH stimmt in seiner Entscheidung den Vorinstanzen zu, wonach es sich bei der von der Klägerin behaupteten Zusatzvereinbarung um einen Erbschaftsvertrag nach § 312 Abs. 1 S. 1 BGB handele, der aber wegen fehlender notarieller Beurkundung unwirksam sei. Der Annahme eines Erbschaftsvertrages stehe nicht entgegen, daß die Klägerin aufgrund des Erb- und Pflichtteilsverzichtsvertrages noch nicht als gesetzliche Erbin in Betracht komme und aufgrund des abgeschlossenen Erbvertrages auch nicht als Testamentserbin. Es genüge vielmehr die abstrakte Stellung als nächster Angehöriger (so auch BGHZ 104, 279, 282). Die behauptete Vereinbarung sei auch über den gesetzlichen Erbteil der Klägerin geschlossen worden. Der BGH bejaht dies, obwohl Gegenstand des Vertrages nicht etwa die Übertragung von Erbteilen oder Vereinbarungen über ein Vermächtnis waren. Nach Auffassung des

BGH handelt es sich auch dann um einen Erbschaftsvertrag, wenn sich künftige gesetzliche Erben untereinander zur Auszahlung des Wertes des gesetzlichen Erbteils verpflichten.

## **Aktuelles**

### **UmwG §§ 152 ff., 123 ff.**

#### **Umwandlung eines Einzelunternehmens in eine GmbH**

Die Umwandlung eines Einzelunternehmens in eine GmbH war bisher als errichtende Umwandlung nach den §§ 50 a ff. UmwG geregelt. Das neue Umwandlungsrecht behandelt nunmehr die **Umwandlung eines einzelkaufmännischen Unternehmens in eine Kapitalgesellschaft dogmatisch richtiger als einen Fall der Spaltung in der Form der Ausgliederung**, die den §§ 152 ff. UmwG i.V.m. §§ 123 ff. UmwG unterliegt. Die Umwandlung des einzelkaufmännischen Unternehmens in eine GmbH erfolgt dann im Wege der sog. partiellen Gesamtrechtsnachfolge, eine Einzelübertragung der Vermögensgegenstände ist also wie bisher nicht notwendig. Folgende Schritte sind bei der Ausgliederung aus dem Vermögen des Einzelkaufmanns in eine neugegründete GmbH zu beachten:

\* Notariell beurkundeter **Ausgliederungsplan** (§ 126): In diesem Ausgliederungsplan müssen insbesondere der Name oder die Firma und der Sitz des Einzelunternehmens und der neugegründeten GmbH enthalten sein, sowie die Vereinbarung über die Übertragung des Teiles des Vermögens des Einzelkaufmanns als Gesamtheit gegen Gewährung von Anteilen an der neugegründeten GmbH und die genaue Bezeichnung und Aufteilung der Gegenstände des Aktiv- und Passivvermögens, die auf die neugegründete GmbH übertragen werden sollen. Insbesondere der letzte Punkt entspricht weitgehend der bisher notwendigen Vermögensübersicht. Die Vorschrift wird ergänzt durch § 126 Abs. 2. Im Spaltungsplan sind daher unter Anwendung des **sachenrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatzes** die einzelnen Gegenstände und Rechte aufzuführen. Die Bezugnahme auf eine Bilanz genügt in der Regel nicht, da hier der sachenrechtliche Bestimmtheitsgrundsatz nicht eingehalten ist. Grundstücke müssen nach § 28 GBO bezeichnet werden. Anders als beim bisherigen Recht, ist bei der Ausgliederung weitgehende Vertragsfreiheit gegeben. Gegenstand der Ausgliederung kann daher auch ein einzelner Vermögensgegenstand, wie etwa ein Grundstück, sein.

\* **Gründung der neuen Gesellschaft** bei der Spaltung zur Neugründung: Bei der Spaltung zur Neugründung wird die

aufnehmende Gesellschaft erst mit der Spaltung errichtet. § 135 Abs. 2 bestimmt daher, daß auf die Gründung der neuen Gesellschaft die **Gründungsvorschriften** anzuwenden sind. Die **Satzung muß nach § 125 i.V.m. § 37 UmwG im Ausgliederungsplan festgestellt werden.**

\* Ein Spaltungsbericht und eine Spaltungsprüfung ist nicht notwendig; nach § 159 ist allerdings ein **Sachgründungsbericht** erforderlich, in dem auch der Geschäftsverlauf und die Lage des Einzelunternehmers darzulegen sind.

\* Das Gericht prüft weiter, ob die Verbindlichkeiten des Einzelkaufmanns sein Vermögen übersteigen.

\* Handelsregisteranmeldung

Die Ausgliederung wird mit der Eintragung im Handelsregister wirksam. Wesentliche Rechtsfolge ist die partielle Gesamtrechtsnachfolge der im Spaltungsplan aufgeführten Gegenstände. Einer Einzelübertragung der Vermögensgegenstände bedarf es daher nicht. Im Grundbuch ist daher bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten lediglich eine Berichtigung gem. § 22 GBO unter Vorlage eines beglaubigten Auszugs des Handelsregisters der neuen Gesellschaft und einer beglaubigten Abschrift des Spaltungsplanes notwendig. Von Bedeutung ist, daß nach § 133 sowohl die neue GmbH als auch der Einzelkaufmann fünf Jahre für die gegenseitigen Verbindlichkeiten, die vor der Spaltung begründet wurden, haften.

Neben dieser Ausgliederung durch Gesamtrechtsnachfolge bleibt weiterhin die herkömmliche Form der **"wirtschaftlichen Umwandlung"** möglich, bei der die zu übertragenden Vermögensgegenstände aus dem Vermögen des Einzelunternehmers im Wege der **Einzelübertragung in die neue GmbH als Sachgründung** eingebracht werden. Die Gesamtrechtsnachfolge hat allerdings den Vorteil, daß auch Verbindlichkeiten übertragen werden können, ohne daß wohl die Zustimmung der anderen Vertragspartner erforderlich ist.

#### **Deutsches Notarinstitut (Herausgeber)**

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

#### **Hinweis:**

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

#### **Verantwortlicher Schriftleiter:**

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

#### **Bezugsbedingungen:**

Der DNotI-Report erscheint zweimal im Monat und kann beim Deutschen Notarinstitut oder im Buchhandel bestellt werden. Abbestellungen müssen mit vierteljährlicher Frist zum Jahresende erfolgen.

Auch der umgekehrte Fall der Umwandlung einer GmbH in eine **Einzelfirma ist im neuen Umwandlungsgesetz nunmehr als Verschmelzung der GmbH mit dem Vermögen des Alleingeschafters behandelt** (§§ 120-122 i.V.m. §§ 46-59 UmwG).

## Literaturhinweise

**Peter Gantzer, Spanisches Immobilienrecht, Verlag Peter Lang, 5. Aufl. 1994, 142 S.**

Das mittlerweile schon in 5. Auflage erschienene Werk von Gantzer gibt einen hervorragenden Überblick über spanisches Immobilienrecht, welches aus deutscher Sicht zunehmend an Bedeutung gewinnt. Gantzer geht in seinem Werk nicht nur ausführlich auf kaufvertragsrechtliche und registerrechtliche Probleme ein, sondern behandelt neben Erwerbsbeschränkungen und devisenrechtlichen Fragestellungen auch das Wohnungseigentumsgesetz und vermietungsrechtliche Fragestellungen. Besondere Beachtung verdient auch das erbschaftsrechtliche Kapitel, welches bei der Gestaltung letztwilliger Verfügungen und für die Abwicklung von Nachlässen mit in Spanien belegenem unbeweglichen Nachlaßvermögen unerläßliche Informationen enthält. Gantzer spart in seinem Buch auch nicht die praxisrelevante steuerrechtliche Seite aus, so daß all denjenigen, die Interesse an dem Erwerb von Grundeigentum in Spanien haben, eine umfassende Informationsquelle zur Verfügung gestellt wird.

Das Werk ist an praktischen Fragestellungen orientiert und daher für die Erwerber spanischer Immobilien ebenso wie für Notare, die sich mit dem spanischen Immobilienrecht beschäftigen, von unschätzbarem Wert.

Dr. Wolfgang Riering LL.M.

#### **Bezugspreis:**

Jährlich 300,- DM, Einzelheft 13,- DM, inkl. Versandkosten. Für die Mitglieder der dem DNotI beigetretenen Notarkammern ist der Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten.

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

#### **Verlag:**

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

#### **Druck:**

Max Schimmel Verlag GmbH + Co KG, Postfach 6560, 97015 Würzburg, Tel.: 09 31/27 91 300, Fax.: 09 31/27 91 333