

DNotI-Report

Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts

15/1997 · August 1997

Inhaltsübersicht

<p>Aus der Gutachtenpraxis des DNotI GrEStG § 1 Abs. 1 Nr. 6, 7, § 8 Abs. 2 Nr. 1 - Grunderwerbsteuerrechtliche Behandlung von Verkaufsangeboten BGB § 312 Abs. 2 - Zulässigkeit einer „Sicherungsabtretung“ von Erb- und Pflichtteilsrechten zwischen gesetzlichen Erben</p> <p>Gutachten im Fax-Abruf Rechtsprechung BNotO § 19 Abs. 1 S. 3; BGB § 839 Abs. 3 - Amtspflicht des Notars zur Beurkundung BGB § 652; GmbHG § 15 - Beurkundungspflicht bei Maklervertrag über GmbH-Geschäftsanteil BGB § 138 - Sittenwidrigkeit bei besonders grobem Mißverhältnis zwischen</p>	<p>Leistung und Gegenleistung ZPO § 794 - Bestimmtheit eines in notarieller Urkunde begründeten Vollstreckungstitels BGB §§ 196 Abs. 1 Nr. 15, 218; KostO §§ 17, 143, 155 - Verjährung einer vollstreckbaren notariellen Kostennote</p> <p>Hinweise für die Praxis BGB § 1821 - Genehmigung der Grundschuldbestellung bei bereits genehmigtem Grundstückskaufvertrag mit Belastungsvollmacht</p> <p>Aktuelles Empfehlungen des Bundesministerium der Justiz zur Anlegung von Gebäudegrundbuchlättern für Gebäudeeigentum nach Art. 233 § 2 b EGBGB</p> <p>Literatur</p>
--	--

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

GrEStG § 1 Abs. 1 Nr. 6, 7, § 8 Abs. 2 Nr. 1 Grunderwerbsteuerrechtliche Behandlung von Verkaufsangeboten

I. Sachverhalt

Herr X will sich den Erwerb eines gewerblich zu nutzenden Bauplatzes sichern. Er will den Veräußerer durch ein von diesem abzugebendes Verkaufsangebot binden. Es steht jedoch noch nicht fest, ob Herr X, eine mit Herrn X verbundene juristische Person oder eine völlig andere Person das Vorhaben abwickeln und folglich das Angebot annehmen wird.

Der Grundstückseigentümer macht daher „Herrn X und/oder einem oder mehreren von diesem zu benennenden Dritten“ als Angebotsempfängern das konkret zu beurkundende Verkaufsangebot und hält sich an dieses Angebot für eine bestimmte Frist gebunden.

Alternative 1: Später nimmt eine mit Herrn X verbundene juristische Person dieses Angebot an.

Alternative 2: Später nimmt eine völlig andere, von Herrn X benannte Person das Angebot an.

II. Frage

1. Fällt bei einem Kaufvertragsangebot, das einem vom Angebotsempfänger noch zu benennenden Dritten gemacht

wird, doppelte Grunderwerbsteuer an?

2. Stellt sich die Rechtslage anders dar, wenn beim Angebot anders als im vorstehend wiedergegebenen Sachverhalt wie folgt formuliert wird:

„Der Grundstückseigentümer macht hiermit einer von Herrn X noch zu benennenden dritten natürlichen oder juristischen Person im dann zu bestimmenden Erwerbsverhältnis das nachstehende Angebot!“

III. Rechtslage

1. Grundsätze der Rechtsprechung

a) Bietet jemand einem anderen ein Grundstück zum Kauf an und gestattet er diesem, das Kaufangebot auf einen Dritten zu übertragen, so fällt ein Rechtsgeschäft, welches den Anspruch auf Übertragung der Rechte aus dem Kaufangebot begründet, grundsätzlich unter den Anwendungsbereich des § 1 Abs. 1 Nr. 6 GrEStG. Schwieriger ist die Rechtslage zu beurteilen, wenn das Kaufangebot alternativ an den Angebotsempfänger oder einen von diesem zu benennenden Dritten gerichtet ist oder allein derjenigen Person gemacht wird, die von einer bestimmten anderen Person benannt wurde. Der RFH hatte in der Benennung eines Dritten in den Fällen eine Übertragung von Rechten aus Kaufangeboten gesehen, in denen jemand den Kaufantrag dem Antragsempfänger oder einem von diesem zu benennenden Dritten gemacht hatte (RFHE 9, 19, 22 f.). Er hatte hiervon Ausnahmen zugelassen, wenn schon von vornherein feststand, daß ein bestimmter Dritter das Angebot annehmen werde (zitiert nach BFH, BStBl. 1975 II, 86, 87), für

den der Angebotsempfänger nur als Stellvertreter aufgetreten sei. Dies sollte auch dann gelten, wenn die Person des Vertretenen dem Anbietenden nicht bekannt war, es aber objektiv feststand, daß der Angebotsempfänger nur in Stellvertretung eines Dritten handeln wollte (zitiert nach BFH, BStBl. 1975 II, 86, 87). Für den Fall, daß das Angebot lediglich einem von einem anderen zu benennenden Dritten gemacht wurde, hatte der RFH es für eine Frage der Auslegung erklärt, ob der andere selbst Antragsempfänger oder nur Stellvertreter des Dritten ist (RFHE 11, 153 ff.). Eine Steuerpflicht bestünde nur, wenn die Mittelsperson ein eigenes Recht zur Annahme des Vertragsantrages habe erwerben sollen mit der Befugnis, einen Dritten zu benennen, der an ihrer Stelle den Antrag sollte annehmen können (zitiert nach BFH, BStBl. 1975 II, 86, 87).

b) Die durch § 1 Abs. 1 Nr. 6 und 7 GrEStG begründete Grunderwerbsteuerpflicht der Weiterübertragung von Kaufangeboten zielt auf die steuerliche Erfassung der den Grundstücksveräußerer bindenden Zwischengeschäfte. Beide Vorschriften erfassen Sachverhalte, in denen rechtlich ein Grundstücksumsatz zwar vermieden wird, wirtschaftlich aber ein **der Grundstücksveräußerung vergleichbarer Vorgang** vorliegt. Dadurch sollen Umgehungen der Grunderwerbsteuer verhindert werden, die dadurch erreicht werden, daß sich jemand durch ein Veräußerungsangebot ein Grundstück an die Hand geben läßt (BFH BStBl. 1975 II, 86, 87; Pahlke, in: Pahlke/Franz, GrEStG, 1995, § 1 Rn. 224; Hofmann, GrEStG, 6. Aufl. 1996, § 1 Rn. 64). Für denjenigen aber, der mit Kaufangeboten handeln will, kann es keinen Unterschied machen, ob ihm das Verkaufsangebot in Person mit dem Recht der Übertragung gemacht wird oder ob ihm lediglich das Benennungsrecht eingeräumt wird. In allen Fällen hat er die Macht, mit dem Kaufangebot zu handeln (BFH, BStBl. 1975 II, 86, 87). Nach Auffassung des BFH scheidet die Anwendung des § 1 Abs. 1 Nr. 6 GrEStG aus, wenn trotz Vorliegens der übrigen Voraussetzungen feststeht, daß eine Grundstücksverwertung für eigene Rechnung und damit ein Handel mit Grundstücksverkaufsangeboten nicht in Betracht kommt (BFH, BStBl. 1975 II, 86, 88). **Somit hindert allein der Ausschluß des Selbstbenennungsrechts der Mittelsperson im Verkaufsangebot nicht die Steuerpflicht nach § 1 Abs. 1 Nr. 6 und 7 GrEStG** (Pahlke, in: Pahlke/Franz, a. a. O., § 1 Rn. 227). Dem Zivilrecht ist der Begriff des „Kaufangebots“ fremd. Erforderlich ist daher eine an den Grunderwerbsteuerlichen Maßstäben orientierte Auslegung des § 1 Abs. 1 Nr. 6 und 7 GrEStG, die die Zwecksetzung dieser Vorschrift berücksichtigt. Das „Kaufangebot“ umfaßt daher zum einen die als Vertragsangebot i. S. d. §§ 145 ff. BGB gestaltete Festofferte, zum anderen aber auch die in die Rechtsform des Vertrags (z. B. Ankaufsrecht oder Optionsvertrag) gekleideten Vertragsangebote (BFH, BStBl. 1972 II, 828, 830; BStBl. 1975 II, 86, 87; Pahlke, in: Pahlke/Franz, a. a. O., § 1 Rn. 225). Grunderwerbsteuerrechtlich kann es sich nur darum handeln, daß jemand aufgrund der Rechte, die ihm im Zusammenhang mit einem Antrag auf Abschluß eines Kaufvertrags eingeräumt worden sind, einem Dritten den Kauf des Grundstücks ermöglicht und daß dieser Kauf auch zustandekommt (BFH, BStBl. 1972 II, 828, 830).

c) § 1 Abs. 1 Nr. 6 und 7 GrEStG setzt voraus, daß der Abtretende keinen bürgerlich-rechtlichen Erwerbstatbestand verwirklicht, sondern der Abtretungsempfänger vielmehr

unmittelbar vom Eigentümer oder von einem sonstigen Veräußerer erwirbt. Deshalb sind die Steuertatbestände des § 1 Abs. 1 Nr. 6 bzw. 7 GrEStG erst dann erfüllt, wenn der Kaufvertrag zwischen dem Dritten und dem Grundstückseigentümer auch tatsächlich zustandekommt (BFH, BStBl. 1972 II, 828, 829 f.; BStBl. 1993 II, 453, 454; Pahlke, in: Pahlke/Franz, a. a. O., § 1 Rn. 224). Somit entsteht die Grunderwerbsteuer nicht schon mit der bloßen Benennung des Dritten, sondern erst mit der Übertragung der Rechte des Benennenden auf den Dritten i. V. m. der Ausübung der abgetretenen Rechte durch diesen (BFH, BStBl. 1972 II, 828, 831; BStBl. 1974 II, 772, 773; Pahlke, in: Pahlke/Franz, a. a. O., § 1 Rn. 224).

d) Der BFH hatte - soweit ersichtlich - bisher nur Fälle zu entscheiden, in denen in den Verkaufsangeboten das Selbstbenennungsrecht des Angebotsempfängers ausgeschlossen war (BStBl. 1980 II, 525; BStBl. 1982 II, 269 f.; BStBl. 1989 II, 984 ff.; BStBl. 1993 II, 453 ff.; vgl. auch FG München EFG 1982, 633; Niedersächs. FG EFG 1988, 191 f.). Der BFH stellt zunächst klar, daß auch bei einem Kaufvertragsangebot, bei dem ein Selbstbenennungsrecht des Angebotsempfängers ausgeschlossen ist, dem Berechtigten ein Handel mit Kaufangeboten im weitesten Sinne ermöglicht wird. Nach der Rechtsprechung des BFH ist in diesem Fall die Erfüllung des Tatbestands des § 1 Abs. 1 Nr. 6 oder 7 GrEStG jedoch von der weiteren Voraussetzung abhängig, daß der Berechtigte das Kaufangebot zum Nutzen der **eigenen wirtschaftlichen Interessen** verwertet (BFH, BStBl. 1980 II, 525; BStBl. 1982 II, 269; BStBl. 1989 II, 984, 986; BStBl. 1993 II, 453, 454), und sei es auch nur durch Ausübung der sonst dem Veräußerer gegebenen Möglichkeit, den jeweiligen benannten Angebotsempfänger und Annehmenden zum **Abschluß weiterer Verträge** zu bestimmen (BStBl. 1980 II, 525; BStBl. 1989 II, 984, 986; BStBl. 1993 II, 453, 454). Das wirtschaftliche Interesse an der Benennung muß über den Abschluß des Grundstückskaufs hinausgehen, um den Tatbestand des § 1 Abs. 1 Nr. 7 GrEStG zu erfüllen. Die Verfolgung eigener wirtschaftlicher Interessen durch den Benennungsberechtigten setzt dabei nicht voraus, daß dieser bei der Ausübung des Benennungsrechts den erhofften wirtschaftlichen Vorteil auch tatsächlich erzielt (BStBl. 1989 II, 984, 986; BStBl. 1993 II, 453, 454). Ein eigenes wirtschaftliches Interesse des Benennungsberechtigten liegt nicht vor, wenn sich die Tätigkeit des Benennungsberechtigten in der Vermittlung des Grundstücks oder einer reinen Stellvertretung erschöpft, wie sie üblicherweise ein Makler tätigt (BStBl. 1982 II, 269, 270; BStBl. 1975 II, 86, 88). Ein eigenes wirtschaftliches Interesse der Mittelsperson wurde aber bejaht, wenn diese dem Benannten einen Baubetreuungsvertrag mit einer KG vermittelte, an der sie selbst als alleinige Kommanditistin beteiligt war (BStBl. 1980 II, 525). Grunderwerbsteuerpflicht wurde ebenfalls bejaht in einem Fall, in dem die Mittelsperson in einen Fertighaus-Vertrieb eingeschaltet war und hierfür jeweils eine nach der Größe des Hauses bemessene Provision erhielt (BStBl. 1982 II, 269 f.). Gleichfalls bejaht wurde die Grunderwerbsteuerpflicht für den Fall, daß die Mittelsperson im Zusammenhang mit den Benennungen stets Dienstverträge mit den benannten Käufern geschlossen hatte, die ihr bei der Realisierung der Bauvorhaben erhebliche Gebühren und Provisionen eingebracht hatten. Aufgrund dieser Bevollmächtigung hatte sie dann Baubetreuungsverträge mit der ihr wirtschaftlich verbundenen A-KG geschlossen (BStBl. 1989 II,

984, 985, 986); ebenso, wenn die Mittelsperson nur solche Bewerber benannte, die zuvor einen Treuhand- und Steuerberatungsvertrag mit ihr abgeschlossen hatten, für den sie ein Entgelt erhielt (BStBl. 1993 II, 453, 455).

e) **Mit Urteil vom 22.1.1997 (BStBl. 1997 II, 411 ff.) hatte der BFH erstmals über ein sog. „Oder-Angebot“ zu entscheiden.** Nach Auffassung des BFH ist der Tatbestand des § 1 Abs. 1 Nr. 6 bzw. 7 GrEStG erfüllt, wenn der Berechtigte das Kaufangebot zum Nutzen (unmittelbarer) eigener wirtschaftlicher Interessen oder wirtschaftlicher Interessen Dritter verwertet, denen gegenüber er im Hinblick auf die Ausübung des Benennungsrechts vertraglich gebunden ist.

Durch das Kaufangebot i. V. m. der konkreten Ausgestaltung der Benennungsberechtigung sei dem Benennungsberechtigten das Grundstück gleichsam wirtschaftlich - wenn auch befristet - „an die Hand gegeben“. Bei dieser vertraglichen Gestaltung habe der Benennungsberechtigte die uneingeschränkte Möglichkeit, das Grundstück zu seinem Vorteil weiterzugeben. Dieser Umstand indiziere grundsätzlich ein Handeln des Benennungsberechtigten in der Verfolgung eigener wirtschaftlicher Interessen. Die Indizwirkung entfalle nur dann, wenn der Benennungsberechtigte bzw. der hinter ihm stehende Treugeber ausschließlich im Interesse des Grundstücksveräußerers oder des präsumtiven Erwerbers tätig geworden sei. Für das Vorliegen dieses, die Verfolgung eigener wirtschaftlicher Interessen ausschließenden Sachverhalts trage der Benennungsberechtigte ggf. die Feststellungslast (weitergehend noch Bruscke, UVR 1994, 363, 365: bei einem Selbstbenennungsrecht sei in jedem Fall von einem eigenen wirtschaftlichen Interesse des Benennungsberechtigten auszugehen).

2. Zu Frage 1:

Nach dem BFH-Urteil vom 22.1.1997 (BStBl. 1997 II, 411, 413) ist im Falle des Selbstbenennungsrechts des Benennungsberechtigten diesem die uneingeschränkte Möglichkeit eingeräumt, das Grundstück zu seinem Vorteil weiterzugeben. Dieser Umstand indiziert grundsätzlich ein Handeln des Benennungsberechtigten in Verfolgung eigener wirtschaftlicher Interessen, so daß sowohl in Alternative 1 als auch in Alternative 2 eine Vermeidung der doppelten Grunderwerbsteuer nur erfolgen kann, wenn der Benennungsberechtigte ausschließlich im Interesse des Grundstücksveräußerers oder des präsumtiven Erwerbers tätig wird, wofür er aber die Beweislast trägt.

3. Zu Frage 2:

a) Alternative 1

In diesem Fall kommt es entsprechend der höchstrichterlichen Rechtsprechung darauf an, ob der Benennungsberechtigte das ungeschriebene Tatbestandsmerkmal der Verwertung des Kaufangebots zum Nutzen der eigenen wirtschaftlichen Interessen verwirklicht, und sei es auch nur durch Ausübung der sonst dem Veräußerer gegebenen Möglichkeit, den jeweiligen benannten Angebotsempfänger und Annehmenden zum Abschluß weiterer Verträge zu bestimmen. Sofern diese Voraussetzung nicht gegeben ist, ist daran zu denken, ob aufgrund der

Verflechtung des Benennungsberechtigten mit dem Annehmenden ein wirtschaftliches Eigeninteresse des Benennungsberechtigten gegeben ist.

Für die Fälle der Rückgängigmachung eines Kaufvertrags nach § 16 Abs. 1 GrEStG wird zur Ermittlung des Eigeninteresses des Erwerbers an einem Verkauf an den Dritten darauf abgestellt, ob diese personell oder wirtschaftlich verbunden sind (Pahlke, in: Pahlke/Franz, a. a. O., § 16 Rn. 26). Es kommt darauf an, ob zwischen diesen Personen völlige Interessengleichheit besteht, m. a. W., ob die natürliche Person die mit ihr verbundene juristische Person so beherrscht, daß es ihr möglich ist, Vermögensgegenstände zwischen sich und der juristischen Person auszutauschen (BFH, HFR 1961, 34, 36; BFH, BStBl. 1986 II, 271 f.; Sack, in: Boruttau/Egly/Sigloch, GrEStG, 13. Aufl. 1992, § 16 Rn. 103). Diese Rechtsprechung läßt sich jedoch nicht ohne weiteres auf die Ausübung von Benennungsrechten übertragen, da es im Rahmen des § 16 Abs. 1 GrEStG darauf ankommt, ob der Veräußerer seine ursprüngliche Rechtsposition, d. h. seine Verfügungsfreiheit über das Grundstück, zurückerhält oder ob der neue Kaufvertrag sich als ein Weiterverkauf des ursprünglichen Käufers darstellt.

b) Alternative 2

In diesen Fällen kommt es aufgrund der vorstehend wiedergegebenen BFH-Rechtsprechung darauf an, ob der Benennungsberechtigte aufgrund der Ausübung des Benennungsrechts wirtschaftliche Vorteile, wie z. B. Provision, erhält, oder ob er mit den Benannten Geschäftsbesorgungsverträge, wie z. B. Baubetreuungsverträge, abschließt. Ausreichend ist auch ein Abschluß von Baubetreuungsverträgen mit juristischen Personen, mit denen der Benennungsberechtigte wirtschaftlich verbunden ist.

BGB § 312 Abs. 2

Zulässigkeit einer „Sicherungsabtretung“ von Erb- und Pflichtteilsrechten zwischen gesetzlichen Erben

I. Sachverhalt

Ein Bruder gewährt dem anderen ein Darlehen. Die Eltern dieser Brüder leben noch. Zur Sicherung des Darlehensrückzahlungsanspruchs will der Darlehensnehmer sich zur Abtretung seiner Erbteile und Pflichtteilsansprüche auf Ableben seiner Eltern an den Darlehensgeber verpflichten.

II. Frage

Fällt eine derartige Sicherungsabtretung unter die Ausnahмовorschrift des § 312 Abs. 2 BGB?

III. Rechtslage

§ 312 Abs. 2 BGB gestattet, in Ausnahme von Abs. 1, **schuldrechtliche Vereinbarungen zwischen künftigen gesetzlichen Erben über ihren gesetzlichen Erb- oder Pflichtteil.** Betrifft der Vertrag den gesetzlichen Erbteil, so kann sich ein gesetzlicher Erbe gegenüber dem anderen verpflichten, diesen nach Eintritt des Erbfalles gem. § 2033 BGB auf den anderen Vertragsteil zu übertragen. Der Pflichtteilsanspruch kann als zukünftige Forderung allerdings schon vor dem

Erbfall (mit dinglicher Wirkung) abgetreten werden (h. M.; vgl. zum ganzen MünchKomm-Thode, BGB, 3. Aufl. 1994, § 312 Rn. 13 ff.; Soergel/Wolf, BGB, 12. Aufl. 1990, § 312 Rn. 13). Ihrem Wortlaut nach wäre daher die Vorschrift bei einer sicherungsweise eingegangenen Verpflichtung, den zukünftig zu erwerbenden Erbteil zu übertragen, bzw. bei einer Sicherungsabtretung des zukünftig entstehenden Pflichtteilsrechts erfüllt. Auf den Zweck der Vereinbarung kommt es nach dem Wortlaut der Vorschrift nicht an. Der Zweck der zuzulassenden Vereinbarung war allerdings in der Entwurfsfassung des BGB nach den Beschlüssen der 2. Kommission in Abs. 3 des Entwurfs zu § 449 BGB enthalten, dieser lautete wie folgt (Protokolle II, S. 917, abgedr. bei Mugdan, Die gesamten Materialien zum BGB, Bd. II, 1979, S. 618):

„Die Vorschriften des 1. und 2. Abs. finden keine Anwendung auf Verträge, welche unter den zukünftigen gesetzlichen Erben des Dritten zum Zwecke ihrer Auseinandersetzung als zukünftige Miterben geschlossen werden.“

In der Redaktionskommission wurde jedoch, ohne daß die Protokolle und Motive den Grund der Änderung erläutern, die jetzige Gesetzesfassung hergestellt, wonach es nicht auf den Zweck (Auseinandersetzung), sondern statt dessen allein auf den Gegenstand des Vertrags (Erbteil, Pflichtteil) ankommt (vgl. hierzu MünchKomm-Thode, a. a. O., § 312 Rn. 3; Daniels, Verträge mit Bezug auf den Nachlaß eines noch lebenden Dritten, 1973, S. 84, 114). Wenngleich also der im Gesetzgebungsverfahren gestrichene Passus „zum Zwecke ihrer Auseinandersetzung als zukünftige Miterben“ im Hinblick auf den Gesetzeszweck bei der Auslegung der Vorschrift mit herangezogen werden kann, so dürfte sich andererseits aufgrund des klaren Wortlauts eine teleologische Reduktion der Vorschrift dahingehend verbieten, daß nur solche Verträge zulässig seien, die zum Zwecke der Auseinandersetzung über das künftige Erbrecht geschlossen werden. Auch *Blomeyer* (Die vorweggenommene Auseinandersetzung der im gemeinschaftlichen Testament bedachten Kinder nach dem Tod des einen Elternteils, FamRZ 1974, 421, 425) begründet seine teleologische Interpretation der Vorschrift mit dem nach dem Wortlaut irrelevanten Vertragszweck nur insofern, als er eine Anwendung der Vorschrift über den Wortlaut hinaus auch auf den testamentarischen Erbteil bis zur Höhe des gesetzlichen befürwortet, was heute h. M. ist (vgl. hierzu und zum ganzen Kaufhold, Vereinbarungen über den Nachlaß oder einzelne Nachlaßgegenstände ohne Mitwirkung des künftigen Erblassers, ZEV 1996, 454, 456 f.). Aus den Motiven geht insoweit hervor, daß Erbschaftsverträge „innerhalb der Familie, bei Gutsübergaben, Auswanderungen, Abfindungen von Geschwistern und dergleichen“ generell zugelassen werden sollten (Motive II, S. 184, abgedr. bei Mugdan, Die gesamten Materialien zum BGB, Bd. II, 1979, S. 101; vgl. auch MünchKomm-Thode, a. a. O., § 312 Rn. 3). Erfolgte die Darlehenshingabe hier etwa zu besonders günstigen Konditionen, so handelt es sich durchaus um ein Rechtsgeschäft, das durch die familiären Beziehungen zwischen den Vertragschließenden motiviert sein kann, so daß in einer Sicherungsabtretung von Erbteils- und Pflichtteilsrechten nicht notwendig etwas Anstößiges gesehen werden muß. Nur „für die Zulassung des Vertrages, gerichtet auf die Veräußerung einer künftigen Erbschaft an einen Fremden, kann dagegen ein Bedürfnis kaum geltend gemacht werden“ (Motive II, S. 184, a. a. O.). Dieser

gesetzgeberischen Motivation und der Tatsache, daß der einschränkende Passus „zum Zwecke der Auseinandersetzung“ schließlich nicht in den Gesetzestext aufgenommen wurde, kann entnommen werden, daß es auf den Zweck und den besonderen Rechtsgrund der Vereinbarung nach § 312 Abs. 2 BGB nicht ankommen sollte (Kaufhold, a. a. O., 457). Auch im Rahmen des § 312 Abs. 1 ist anerkannt, daß der Rechtsgrund und die Zwecksetzung des Vertrages gleichgültig sind, da das Gesetz bei der Beteiligung eines Familienfremden Verträge über den Nachlaß eines noch lebenden Dritten schlechthin ausschließt (vgl. MünchKomm-Thode, a. a. O., § 312 Rn. 4).

Gegen die Zulässigkeit einer derartigen Sicherungsabtretung könnte allerdings der Normzweck des § 312 Abs. 1 BGB vorgebracht werden, bei dem heute im Vordergrund steht, eine leichtfertige Vermögensverschleuderung und Geschäfte unter Ausbeutung dieses Leichtsinns zu verhindern (vgl. BGH NJW 1995, 448; BGH DtZ 1996, 51, 52 = ZIP 1996, 158 = FamRZ 1996, 51). Diese Gefahr besteht bei einer sicherungsweisen Abtretung der Erb- und Pflichtteilsansprüche zum Zwecke der Darlehensgewährung auch zwischen Verwandten wohl eher als bei einer Vereinbarung, die zum Zwecke der vorweggenommenen Auseinandersetzung getroffen wird. Hier wird es jedoch auf die Umstände des Einzelfalls ankommen.

Im Hinblick auf das Fehlen gefestigter Rechtsprechung sollten also die Vertragsteile, auch wenn der Notar von der Wirksamkeit der Vereinbarung überzeugt ist (vgl. § 17 Abs. 2 S. 2 BeurkG), aktenkundig über die insoweit nicht zweifelsfreie Rechtslage belehrt werden.

Gutachten im Fax-Abruf

Folgende Gutachten können Sie im Fax-Abruf-Dienst unter der angegebenen Fax-Abruf-Nummer anfordern. Funktionsweise und Bedienung des Fax-Abruf-Dienstes sind im DNotI-Report 2/1997 erläutert.

WEG § 1 Abs. 2; BGB §§ 1018, 428

Auf gemeinschaftliche Fläche in ihrer Ausübung begrenzte Grunddienbarkeit zugunsten der jeweiligen Wohnungseigentümer des Nachbargrundstückes
Dokumentennr. Fax-Abruf: 1140

WährG § 3; BGB § 245; ErbbauVO § 9

Koppelung des Erbbauzinses an den Grundstückswert - Genehmigungsbefreiung nach dem Währungsgesetz
Dokumentennr. Fax-Abruf: 1141

BGB §§ 2270, 2271, 2288

Gemeinschaftliches Testament - erbrechtliche Bindung - lebzeitige Verfügungsfreiheit
Dokumentennr. Fax-Abruf: 1211

EGBGB Art. 25 ff.

Belgien, Nachlaßspaltung, „institution contractuelle“, Auslegung als Verfügung von Todes wegen
Dokumentennr. Fax-Abruf: 1429

Rechtsprechung

BNotO § 19 Abs. 1 S. 3; BGB § 839 Abs. 3 Amtspflicht des Notars zur Beurkundung

Der vom Erblasser in Aussicht genommene Testamentserbe, der deswegen nicht Erbe geworden ist, weil der vom Erblasser angesprochene Notar amtspflichtwidrig das Testament nicht beurkundet hat, ist mit seinem Schadensersatzanspruch gegen den Notar ausgeschlossen, wenn der Erblasser es schuldhaft unterlassen hat, den Notar zu erinnern (Abweichung von BGH, Urt. v. 17.10.1955 - III ZR 33/54, NJW 1956, 260).

BGH, Urt. v. 13.05.1997 - IX ZR 123/96
Kz.: L III 1 - § 19 BNotO

Dokumentennr. Fax-Abwurf: 590

Problem

Die vorliegende Entscheidung befaßt sich mit der Frage, ob der Notar verpflichtet ist, von sich aus einen Beteiligten an eine Beurkundung zu erinnern. 1991 bat der damals 83-jährige und an dem Parkinson'schen Syndrom leidende Erblasser den beklagten Notar in seine Wohnung, um ein Testament zu errichten. Dieser Bitte kam der Beklagte noch am selben Tag nach. Der Notar skizzierte den Gesprächsinhalt und teilte mit, daß das Testament noch geschrieben werden müsse; danach werde er zu einer Beurkundung nochmals vorbeikommen. Entgegen dieser Ankündigung erschien der Beklagte nicht wieder. Der in dem geplanten Testament vorgesehene Erbe erhebt nun Schadensersatzklage gegen den Notar wegen Amtspflichtverletzung.

Entscheidung

Es ist anerkannt, daß der Notar, der ein Testament zugunsten eines Dritten beurkunden soll, diesem gegenüber Amtspflichten hat, bei deren Verletzung er dem Dritten auf Schadensersatz haftet (BGH WM 1996, 548). Der BGH ist allerdings der Auffassung, daß im vorliegenden Fall ein Schadensersatzanspruch deswegen ausscheidet, weil der Erblasser es versäumt hat, ein Rechtsmittel im Sinne des § 19 Abs. 1 S. 3 BNotO i. V. m. § 839 Abs. 3 BGB zu erheben. Der Begriff „Rechtsmittel“ umfasse alle Rechtsbehelfe, die sich gegen die amtspflichtwidrige Handlung oder Unterlassung richten und dazu bestimmt und geeignet seien, diese zu beseitigen oder zu berichtigen und so den Schaden abzuwenden. Dazu gehörten außer der förmlichen Beschwerde nach § 15 Abs. 1 S. 2 BNotO auch Gegenvorstellungen und Erinnerungen sowie mündliche Vorhaltungen. Es sei daher im vorliegenden Fall fahrlässig gewesen, daß der Erblasser den beklagten Notar nicht an den Abschluß des Geschäftes erinnert habe. Dies müsse auch dem geschädigten Dritten gegenüber eingewendet werden können, so daß letztendlich ein Schadensersatzanspruch ausschied.

BGB § 652; GmbHG § 15

Beurkundungspflicht bei Maklervertrag über GmbH-Geschäftsanteil

Ein Maklervertrag, der den Abschluß eines Kaufvertrages über einen GmbH-Geschäftsanteil vermittelt, bedarf auch dann nicht notarieller Beurkundung, wenn der Kunde dem Makler ein Entgelt auch bei Nichtzustandekommen des Hauptvertrages zahlen muß.

BGH, Urt. v. 27.02.1997 - III ZR 75/96

Kz.: L V 2 - § 15 GmbHG

Dokumentennr. Fax-Abwurf: 591

Problem

Nach § 15 GmbHG bedürfen sowohl die Abtretung eines GmbH-Geschäftsanteils als auch das zugrundeliegende Rechtsgeschäft notarieller Beurkundung. Im vorliegenden Fall war fraglich, ob die Rechtsprechung zu § 313 BGB übertragbar ist, nach der auch Maklerverträge dann notarieller Beurkundung bedürfen, wenn sich der Makler auch für den Fall des Nichtzustandekommens des Hauptvertrages eine erhebliche Entschädigung versprechen läßt und diese Zusage den Kunden in seiner Entschlußfreiheit so beeinträchtigt, daß er bei dem Verkauf oder dem Erwerb einer Immobilie unter Zwang steht (BGH WM 1986, 1438). Im vorliegenden Fall war ein Maklervertrag über die Vermittlung eines GmbH-Geschäftsanteils geschlossen worden, der Maklervertrag enthielt ein entsprechendes Vertragsstrafversprechen für den Fall des Nichtabschlusses des Hauptvertrages.

Entscheidung

Der BGH weist darauf hin, daß im Mittelpunkt der Ausdehnung des Schutzbereiches des § 313 BGB das Ziel steht, dem Erwerber die Entschließungsfreiheit zu sichern und zu gewährleisten, daß eine Entscheidung ohne Übereilung und nach rechtskundiger Beratung durch den Notar beim Immobilienerwerb oder bei der Veräußerung einer Immobilie getroffen werde. Andererseits hat der BGH das Interesse des Maklers anerkannt, Aufwendungsersatz und eine Entschädigung des Aufwands zu erhalten, wenn damit kein unangemessener Druck auf den Kunden ausgeübt wurde. **Formfrei sind daher Maklervereinbarungen zulässig, soweit in ihnen für den Fall des Nichtzustandekommens des Geschäftes eine Vergütung ausbedungen war, die nicht mehr als 10-15 % der Provision ausmacht, die bei einer erfolgreichen Vermittlung angefallen wäre.** Der BGH weist darauf hin, daß § 313 BGB das Individualinteresse des Veräußerers und des Erwerbers eines Grundstücks schütze, während der Formzwang in § 15 Abs. 3, 4 GmbHG den leichten und spekulativen Handel mit GmbH-Geschäftsanteilen verhindern wolle. Dieser Schutzzweck rechtfertige es nicht, den Formzwang auf Abreden in einem Maklervertrag zu erstrecken, die eine Vergütung auch im Falle eines Nichtzustandekommens eines Geschäftes vorsehen würden.

BGB § 138

Sittenwidrigkeit bei besonders grobem Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung

Besondere Umstände des Geschäfts können dem Rückschluß von einem besonders groben Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung auf eine verwerfliche Gesinnung des Begünstigten entgegenstehen. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Vertragsparteien bei schwieriger Bewertungssituation (hier: Mietwohngrundstücke in den neuen Ländern) zur Bestimmung des Kaufpreises ein Verkehrswertgutachten eingeholt haben, das erkennbar nicht grob unrichtig ist, und der Verkauf durch einen geschäftserfahrenen Konkursverwalter erfolgt.

BGH, Urt. v. 21.03.1997 - V ZR 355/95

Kz.: L I 1 - § 138 BGB

Dokumentennr. Fax-Abruf: 592

Problem

Ein nach § 138 Abs. 1 BGB als sittenwidrig unwirksames, wucherähnliches Rechtsgeschäft liegt dann vor, wenn zu einem objektiv besonders groben Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung eine verwerfliche Gesinnung des Begünstigten hinzukommt. Dabei kann objektiv von einem besonders groben Mißverhältnis in der Regel dann ausgegangen werden, wenn der Wert der Leistung knapp doppelt so hoch ist wie der Wert der Gegenleistung (vgl. etwa BGH, Urt. v. 08.11.1991, NJW 1992, 899, 900). Ein solches Mißverhältnis läßt in der Regel den Schluß auf eine verwerfliche Gesinnung des Begünstigten zu (ständige Rechtsprechung, vgl. etwa BGH, Urt. v. 23.06.1995, NJW 1995, 2635, 2636). Im vorliegenden Fall griff nun der Verkäufer einen Kaufvertrag mit dem Argument an, daß bei einem Grundstückskaufvertrag lediglich ein Preis von 11,90 DM/qm vereinbart worden sei, ein Preis von 25,- DM/qm aber erzielbar gewesen wäre.

Entscheidung

Der BGH betonte, daß der Rückschluß aus dem Wertmißverhältnis nicht ausnahmslos gelte und sich unter besonderen Umständen nicht ziehen lasse (vgl. BGH, Urt. v. 18.01.1985, WM 1985, 948 f.). Im vorliegenden Fall sei von besonderer Bedeutung, daß die Vertragsparteien ein Verkehrswertgutachten als Grundlage für den festgelegten Kaufpreis eingeholt hatten. Dieses Gutachten kam im Ergebnis zu einem Verkehrswert des Grundstücks von 40.000,- DM, so daß der vereinbarte Kaufpreis von 60.000,- DM noch um 20.000,- DM über dem Schätzwert liege. In einem solchen Fall könne regelmäßig das subjektive Tatbestandsmerkmal der Sittenwidrigkeit nicht mehr ohne weiteres vermutet werden. Bloße Mängel oder strittige Punkte des Gutachtens genügten nicht, solange der Käufer nicht davon ausgehen mußte, daß das Ergebnis des Gutachtens in einem groben Mißverhältnis zum möglichen Verkehrswert stehe. Doch habe die Rechtsprechung den Vorwurf einer verwerflichen Gesinnung insbesondere dann angenommen, wenn der Begünstigte sich grob fahrlässig der Einsicht verschließe, daß sich der andere Vertragsteil nur unter dem wirtschaftlichen Zwang der Verhältnisse auf die ungünstigen Vertragsbedingungen eingelassen habe oder den Vertrag nur aus Unerfahrenheit, mangelndem Urteilsvermögen oder erheblicher Willensschwäche geschlossen habe. Verkäufe aber wie hier ein geschäftserfahrener Konkursverwalter im Rahmen eines seit über 20 Jahren laufenden Verfahrens zur Verwertung der Masse, und zwar in einer zusammenhängenden Vereinbarung über zahlreiche sanierungsbedürftige Mietwohngrundstücke vor dem Hintergrund der nach der

Wiedervereinigung noch vorhandenen Bewertungsschwierigkeiten, so ergebe sich daraus kein Ansatz, daß der Käufer eine beim Verkäufer bestehende Schwächesituation welcher Art auch immer ausgebeutet haben könnte.

ZPO § 794

Bestimmtheit eines in notarieller Urkunde begründeten Vollstreckungstitels

Es ist rechtlich unbedenklich und entspricht einem praktischen Bedürfnis, den in der Unterwerfungserklärung vollstreckbar gestellten Anspruch von vornherein weiter zu fassen, als in der zugrundegelegten materiellen Forderung, deren endgültige Höhe erst nach Vertragsabschluß unter Einbeziehung künftig eintretender Umstände ermittelt werden muß. Ergibt sich hierbei, daß der materiell-rechtlich geschuldete hinter dem titulierten Betrag zurückbleibt, so kann der Schuldner die hierauf gegründete materiell-rechtliche Einwendung mit Hilfe der Vollstreckungsabwehrklage geltend machen.

BGH, Urt. v. 16.04.1997 - VIII ZR 239/96

Kz.: L II 1 - § 794 ZPO

Dokumentennr. Fax-Abruf: 593

Problem

In einem Geschäftsanteilsveräußerungsvertrag über eine Bauträger-GmbH sollte sich der in der Urkunde festgesetzte Kaufpreis von 4,5 Mio. DM nach einer von Käufer und Verkäufer einvernehmlich vorzunehmenden Feststellung der Aktiva und Passiva und anderer Berechnungsposten erhöhen oder vermindern. Der Kaufpreis war in zwei Teilbeträgen fällig, wobei die Fälligkeit des zweiten Teilbetrages in Höhe von 2,5 Mio. DM u. a. von der Einigung über die Bilanzierung abhing. Der Käufer unterwarf sich pauschal „wegen der vorstehend eingegangenen Zahlungsverpflichtungen der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen“, wobei die Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung ohne Nachweis der die Fälligkeit begründenden Tatsachen erfolgen sollte, ohne daß sich dadurch die Beweislast ändern sollte. Nachdem die Vollstreckungsklausel erteilt war, erhob der Käufer Vollstreckungsabwehrklage.

Entscheidung

Der BGH ist der Auffassung, daß nach Form und Inhalt ein auf die Zahlung einer bestimmten Geldsumme gerichteter Titel vorliegt, da sich die Käufer wegen der beiden, in der Urkunde selbst bezifferten Kaufpreisteile der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen haben. Hiervon sei die Frage zu trennen, ob sich der derart titulierte Kaufpreisanspruch materiell-rechtlich aufgrund der vertraglich vereinbarten Zuschläge und Abzüge möglicherweise verringere. Denn dies nehme den titulierten Teilbeträgen nicht ihre Bestimmtheit. Seine materiell-rechtlichen Einwendungen könne der Vollstreckungsschuldner mit Hilfe der Vollstreckungsabwehrklage geltend machen. Insoweit beruft sich der Senat auch auf ein Urt. v. 06.03.1996 (DNotI-Report 11/1996, S. 100 = NJW 1996, 2165 = MDR 1996, 1065 = WM 1996, 1931). Würde man hingegen schon die Titelqualität einer solchen Unterwerfungserklärung verneinen, so müßten die Beteiligten einerseits - hinsichtlich der Frage der Bestimmtheit des titulierten

Anspruchs - den Rechtsbehelf der Klauselerinnerung ergreifen, andererseits hinsichtlich allfälliger materiell-rechtlicher Streitpunkte noch einen zusätzlichen Zivilprozeß führen. Damit gebe man beiden Parteien Steine statt Brot. Die BGH-Entscheidung bestätigt, daß es möglich ist, **auch bei einem in seiner genauen Höhe noch unbestimmten Anspruch hinsichtlich eines in der Urkunde selbst bestimmten Betrages die Zwangsvollstreckungsunterwerfung zu erklären**, ohne daß gesondert ein abstraktes Schuldversprechen nach § 780 BGB erklärt wird.

BGB §§ 196 Abs. 1 Nr. 15, 218; KostO §§ 17, 143, 155 Verjährung einer vollstreckbaren notariellen Kostennote

Die zweijährige Verjährungsfrist nach § 196 Abs. 1 Nr. 15 BGB wird auch durch die Zustellung einer vollstreckbaren Ausfertigung der Kostenrechnung nicht in die lange Verjährungsfrist von 30 Jahren nach § 218 BGB „umgewandelt“.

OLG Celle, Beschl. v. 14.03.1997 - 8 W 125/96
Kz.: L I 1 - § 218 BGB

Dokumentennr. Fax-Abwurf: 594

Problem

Die Kostenforderung des Notars wegen seiner Gebühren und Auslagen verjährt nach § 196 Abs. 1 Nr. 15 BGB innerhalb von zwei Jahren nach Ablauf des Jahres, in dem die Kostenforderung entstanden ist. Der Notar kann die Verjährung nach § 17 Abs. 3 KostO einmalig (OLG Celle, Beschl. v. 22.06.1976, DNotZ 1976, 759) durch eine Zahlungsaufforderung unterbrechen. Ferner kann sich der Notar nach § 155 Abs. 1 KostO selbst eine vollstreckbare Ausfertigung seiner Kostenberechnung erteilen und durch die Vornahme von Vollstreckungshandlungen nach § 209 Abs. 2 Nr. 5 BGB die Verjährung unterbrechen. **Strittig ist nun, inwieweit die bloße Zustellung der vollstreckbaren Ausfertigung der Kostenberechnung analog § 218 Abs. 1 S. 1 BGB die kurze zweijährige in die lange dreißigjährige Verjährungsfrist umwandelt.**

Entscheidung

Das OLG Celle ist der Auffassung, daß eine derartige Umwandlung nicht stattfindet. § 218 Abs. 1 BGB sei eine eng anzuwendende Ausnahmegesetzvorschrift, deren analoge Anwendung hier nicht in Betracht komme. Insbesondere seien die für vollstreckbar erklärten Notarkostenrechnung zugrundeliegenden Ansprüche nicht von einer unabhängigen Stelle festgestellt, wie dies sonst bei § 218 BGB der Fall sei, sondern vom Notar als Anspruchsinhaber selbst. Zum zweiten gelte § 218 BGB nur für titulierte privatrechtliche Ansprüche, während der Kostenanspruch des Notars öffentlich-rechtlicher Natur ist.

Hinweis

Wie das OLG Celle haben entschieden: KG (DNotZ 1991, 408), OLG Frankfurt (KostRspr. KostO 154 Nr. 22), OLG Hamm (MittBayNot 1992, 292 = MittRhNotK 1992, 157), OLG Köln (JurBüro 1982, 1555), OLG Stuttgart (DNotZ 1959,

325 mit ablehnender Anm. Ackermann), zustimmend Waldner, Die KostO für Anfänger, 4. Aufl. 1995, Rn. 401; MünchKomm-v. Feldmann, 3. Aufl. 1993, § 218 BGB Rn. 2; Palandt/Heinrichs, 56. Aufl. 1997, § 218 BGB Rn. 2. Nach einer **Gegenauffassung** ist allerdings § 218 BGB auf die vollstreckbar gestellte notarielle Kostenforderung jedenfalls dann anzuwenden, wenn die Kostenberechnung im Verfahren der Kostenbeschwerde nach § 156 Abs. 1 S. 3 KostO bestätigt wurde oder **nach Ablauf der Beschwerdefrist nach § 156 Abs. 3 KostO unanfechtbar** geworden ist (OLG Hamburg MittBayNot 1956, 450 = MittRhNotK 1956, 101; OLG München DNotZ 1992, 114 mit zustimmender Anmerkung Lappe = MittBayNot 1991, 178; OLG Oldenburg DNotZ 1990, 330; OLG Schleswig DNotZ 1983, 578; DNotZ 1983, 580; OLG Zweibrücken MittBayNot 1981, 208 = MittRhNotK 1981, 21; Bengel, in: Korintenberg/Lappe/Bengel/Reimann, KostO, 13. Aufl. 1995, § 143 KostO Rn. 10; Rohs/Wedewer, KostO, Stand: 53. Ergänzungslieferung April 1997, § 143 KostO Rn. 9; Erman/Hefermehl, BGB, 9. Aufl. 1993, § 218 BGB Rn. 3; Soergel/Walter, 12. Aufl. 1987, § 218 BGB Rn. 7; Staudinger/Peters, 13. Aufl. 1995, § 218 BGB Rn. 15) - wobei Teile der Literatur diese Einschränkung jedenfalls nicht erwähnen (Göttlich/Mümmeler, KostO, 12. Aufl. 1995, Stichwort: Verjährung, Rn. 2.2; Hartmann, Kostengesetze, 27. Aufl. 1997, § 155 KostO Rn. 11; RGRK-Johannsen, 12. Aufl. 1982, § 218 BGB Rn. 3).

Hinweise für die Praxis

BGB § 1821

Genehmigung der Grundschuldbestellung bei bereits genehmigtem Grundstückskaufvertrag mit Belastungsvollmacht

In der Praxis des Anfragedienstes des DNotI ist in der Vergangenheit wiederholt die Frage aufgetreten, ob die Bestellung einer Grundschuld zur Kaufpreisfinanzierung durch Dritte selbst dann gem. § 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB genehmigt werden muß, wenn der Kaufvertrag (und die darin enthaltene Finanzierungsvollmacht für den Käufer) bereits gerichtlich genehmigt worden ist. Diese Frage stellt sich immer dann, wenn ein gesetzlicher Vertreter auf der Veräußererseite aufgetreten ist, dessen Vertretungsmacht den gesetzlichen Beschränkungen der §§ 1821 ff. BGB unterliegt, insbesondere also dann, wenn Eltern ein Grundstück ihres minderjährigen Kindes veräußern (§§ 1629, 1643, 1821 BGB) oder durch einen gerichtlich bestellten Betreuer ein Grundstück des Betreuten veräußert wird (§§ 1902, 1908 i Abs. 1 S. 1, 1821 BGB) und die Finanzierung des Kaufpreises unter Mitwirkung des Veräußerers erfolgen soll (vgl. dazu Amann, in: Beck'sches Notarhandbuch, 2. Aufl. 1997, A I Rn. 118 ff., 247, 251). Die h. M. geht in diesem Zusammenhang davon aus, daß die Belastungsvollmacht nicht identisch ist mit der in

Ausführung der Vollmacht vorgenommenen Belastung des Grundstücks selbst, so daß auch bei bereits vorliegender vormundschafts- oder nachlaßgerichtlicher Genehmigung der Belastungsvollmacht die daraufhin erfolgende Belastung (in der Regel Grundschuldbestellung) grundsätzlich der Genehmigung des Vormundschaftsgerichts (bzw. des Nachlaßgerichts) bedürfe (LG Berlin Rpfleger 1994, 355; LG Saarbrücken Rpfleger 1982, 25 f. mit Anm. Maurer; Haegele/Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 10. Aufl. 1993, Rn. 3688; Klüsener, Rpfleger 1981, 462 f.; Labuhn, Vormundschaftsgerichtliche Genehmigung, 2. Aufl. 1995, Rn. 167; Staudinger/Engler, BGB, 12. Aufl. 1994, § 1821 Rn. 57). Demnach kann das Grundbuchamt in diesen Fällen die Eintragung der Grundschuld (vor Eigentumsumschreibung) vom Vorliegen der Genehmigung nach § 1821 BGB sowie des Nachweises ihres Zugangs beim gesetzlichen Vertreter (§ 1829 BGB) in der Form des § 29 GBO abhängig machen (vgl. LG Berlin Rpfleger 1994, 355; LG Saarbrücken Rpfleger 1982, 25).

Gabriele Müller

Aktuelles

Empfehlungen des Bundesministerium der Justiz zur Anlegung von Gebäudegrundbuchblättern für Gebäudeeigentum nach Art. 233 § 2 b EGBGB (BA nZ v. 31.07.1997, Nr. 140 a)

Nach Art. 233 § 2 b Abs. 2 EGBGB ist auf Antrag für Gebäudeeigentum der LPG und der Wohnungsgenossenschaften ein Gebäudegrundbuchblatt anzulegen. In der Regel ist allerdings Voraussetzung, daß die Existenz des Gebäudeeigentums

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
e-mail: dnoti@t-online.de

Hinweis:

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

Verantwortlicher Schriftleiter:

Notar a.D. 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.

nachgewiesen wird. Dies erfolgt in einem nach dem VZOG durchzuführenden Verfahren durch Bescheid des Oberfinanzpräsidenten (§ 4 Abs. 2 GGV, Art. 233 § 2 b Abs. 3 EGBGB). Die vorliegenden Empfehlungen beschreiben eingehend das Verfahren und die Voraussetzungen für einen derartigen Zuordnungsbescheid. Von besonderer Bedeutung ist, daß eine Abgrenzung zwischen den Bauten versucht wird, die als Gebäude bzw. Anlageneigentum gelten und solchen, die keinen derartigen Gebäudecharakter haben und für die demgemäß auch kein Gebäudegrundbuchblatt angelegt werden kann. Auch die Fragen der baufälligen, der untergegangenen Gebäude, der Rohbauten, der Gebäudehälften und der LPG-Ferienobjekte werden behandelt.

Hinweis: Die Empfehlungen können im **Fax-Abruf, Dokumentennr.: 133** abgerufen werden.

Literaturhinweise

Henze, Handbuch zum GmbH-Recht, RWS-Verlag Kommunikationsforum, Köln, 2. Aufl. 1997, 536 Seiten, 148,- DM

Dieses Werk, von einem Mitglied des II. Zivilsenats des BGH verfaßt, behandelt umfassend und praxisnah sämtliche Bereiche des GmbH-Rechts. Für die Praxis ist es deshalb von großem Nutzen, da es im wesentlichen die BGH-Rechtsprechung mit umfangreichen Urteilsnachweisen darstellt, so daß der Praktiker hierin einen verläßlichen Führer durch die differenzierte Rechtsprechung des BGHs zur GmbH erhält.

Notar a. D. Dr. Peter Limmer, Würzburg

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 9444, 97094 Würzburg,