

DNotI-Report

Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts

20/1997 · Oktober 1997

Inhaltsübersicht

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

WEG § 12 Abs. 1; BGB §§ 130, 670 - Treuhandaufgabe der Kostenerstattung bei Verwalterzustimmung zur Veräußerung von Wohnungseigentum

Gutachten im Fax-Abwurf

Rechtsprechung

BGB §§ 873, 877; WEG § 4 Abs. 1, 2, § 10 Abs. 1, 2 - Ermächtigung in der Teilungserklärung zur Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum sowie von gemeinschaftlichem Eigentum in Sondereigentum

BGB §§ 1018, 1090; WEG § 15 - Keine Dienstbarkeit am Sondernutzungsrecht

BGB § 883 - Beschränkte Zulässigkeit eines Wirksamkeitsvermerks, Auflassungsvormerkung

VermG § 1; BGB §§ 1922 ff. - Das Verhältnis von Erbausschlagung und VermG bei sog. unvollkommener Kettenerbausschlagung

Aktuelles

Grundstücksgeschäfte ausländischer Domizilgesellschaften

Literatur

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

WEG § 12 Abs. 1; BGB §§ 130, 670

Treuhandaufgabe der Kostenerstattung bei Verwalterzustimmung zur Veräußerung von Wohnungseigentum

I. Sachverhalt

Eine Wohnungseigentumseinheit wird veräußert. Nach der Teilungserklärung bedarf es dazu der Zustimmung des Verwalters (§ 12 Abs. 1 WEG). Der Verwalter läßt seine Zustimmung bei einem anderen Notar beglaubigen als dem, der den Kaufvertrag beurkundet hat. Er wünscht von dem die Unterschrift beglaubigenden Notar, daß dieser die Verwalterzustimmung an den den Vollzug des Kaufvertrages betreibenden Notar mit der Treuhandaufgabe übersendet, von der Urkunde erst Gebrauch zu machen, wenn die Kosten der Unterschriftsbeglaubigung bei dem beglaubigenden Notar beglichen seien und außerdem eine Verwaltergebühr in Höhe von DM 200,-, die ihm laut Verwaltervertrag für jede Verwalterzustimmung nach § 12 Abs. 1 WEG zustehe, an ihn auf ein näher bestimmtes Konto überwiesen sei.

II. Frage

1. Unter welchen Voraussetzungen und von wem kann der Verwalter den Ersatz der ihm entstehenden Kosten für die Unterschriftsbeglaubigung sowie eine zusätzliche „Verwaltergebühr“ verlangen?

2. Kann der Verwalter seine Zustimmung bzw. die Verwendung der Urkunde über seine Zustimmung davon abhängig machen, daß ihm seine Kosten ersetzt und eine Verwaltergebühr bezahlt werden?

3. Wird eine Genehmigung, die unter einer Treuhandaufgabe übersandt wird, bereits mit ihrem Eingang bei dem anderen Notar wirksam oder erst mit Erfüllung der Treuhandaufgabe?

4. Darf der Notar Genehmigungsurkunden unter einer Treuhandaufgabe übermitteln?

III. Rechtslage

1. Ansprüche des Verwalters

a) Im Hinblick auf die Verwalterzustimmung könnte der Verwalter einerseits Ersatz der angefallenen Notarkosten für die Unterschriftsbeglaubigung und andererseits eine Sondervergütung zur Abgeltung seiner Mühewaltung verlangen. Der **Ersatzanspruch für die Notarkosten** ergibt sich aus dem Gesetz als **Aufwendungsersatzanspruch nach § 670 BGB**. Eine zusätzliche Sondervergütung hingegen steht dem Verwalter nur zu, soweit dies entweder im Verwaltervertrag (vgl. BayObLG BayObLGZ 1986, 368 = NJW-RR 1987, 80), in der Teilungserklärung (KG NJW-RR 1989, 975) oder auch in einem Mehrheitsbeschluß der Eigentümergemeinschaft (KG WE 1989, 143) bestimmt wurde.

b) Der **Schuldner dieser Ansprüche** des Verwalters auf Aufwendungsersatz bzw. Sondervergütung für seine Verwalterzustimmung **ist die Eigentümergemeinschaft**, da der Verwalter bei der Abgabe der Zustimmungserklärung in deren Interesse und für diese handelt (OLG Hamm NJW-RR 1989, 974 f.). **Die Eigentümergemeinschaft kann diese Kosten nicht durch den Verwaltervertrag auf den Wohnungs- bzw. Teileigentumserwerber abwälzen, da dies ein unzulässiger Vertrag zu Lasten Dritter wäre** (BayObLGZ 1986, 368). Eine Abwälzung ist auch nicht durch Mehrheitsbeschluß zulässig, da die damit verbundene Änderung des Verteilungsschlüssels nach § 16 Abs. 2 WEG nicht lediglich mehrheitlich beschlossen werden kann (KG WE 1989, 143). Von der Recht-

sprechung **nicht entschieden ist die Frage, ob eine Abwälzung auf den Erwerber durch die Teilungserklärung selbst möglich wäre.** Hiergegen spricht, daß damit dem Erwerber als alleinigem Schuldner eine Pflicht auferlegt würde, die zu einer Zeit entstehen würde, zu der er noch nicht Eigentümer ist - anders als in den verschiedenen Fällen, wonach eine Mithaftung des Erwerbers für rückständige Kosten des bisherigen Eigentümers durch die Teilungserklärung angeordnet werden kann. **Unproblematisch können sämtliche Kosten der Verwalterzustimmung jedoch auf den Veräußerer abgewälzt werden** - sowohl durch den Verwaltervertrag selbst wie durch Mehrheitsbeschluß, wie durch die Teilungserklärung.

2. Zurückbehaltungsrecht des Verwalters

a) Unabhängig davon, ob dem Verwalter ein Anspruch auf Kostenerstattung und Zahlung einer Sondervergütung zusteht, **kann der Verwalter diesen Anspruch jedenfalls nicht gegenüber der Verpflichtung auf Zustimmung nach § 12 Abs. 1 WEG im Wege eines Zurückbehaltungsrechts nach § 273 Abs. 1 BGB geltend machen.** Nach einer Entscheidung des BayObLG ergibt sich aus der Natur des Zustimmungsanspruchs, daß Zurückbehaltungsrechte dagegen ausgeschlossen sind. Das Wohnungseigentum sei echtes Eigentum und als solches seinem Wesen nach veräußerlich. § 137 S. 1 BGB normiere, daß die Befugnis zur Verfügung über ein veräußerliches Recht grundsätzlich nicht durch Rechtsgeschäft ausgeschlossen oder beschränkt werden könne. § 12 Abs. 1 WEG schränke die Verfügungsfreiheit für das Wohnungseigentum dahin gehend ein, daß die Veräußerung des Wohnungseigentums von der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten abhängig gemacht werden könne. Gleichzeitig bestimme jedoch § 12 Abs. 2 S. 1 WEG, daß die Zustimmung nur aus einem wichtigen Grund versagt werden dürfe. Der Anspruch auf Zustimmung zur Veräußerung habe demnach den Zweck, das zum Wesen des Wohnungseigentumsrechts gehörende Veräußerungsrecht des Wohnungseigentümers zu verwirklichen. Diesem Zweck würde die Zulassung eines Zurückbehaltungsrechts widersprechen, da dadurch die Veräußerung für längere Zeit gehemmt oder eventuell sogar vereitelt werden könnte, während der Zustimmungsanspruch einer raschen Klärung und Verwirklichung bedürfe (BayObLG BayObLGZ 1977, 40, 43 = Rpfleger 1977, 173; vgl. auch BayObLG MittBayNot 1981, 190).

Entsprechend entschied das OLG Hamm, daß der Verwalter seine Zustimmung nicht von einer Kostenübernahme durch den veräußernden Wohnungseigentümer abhängig machen könne (OLG Hamm OLGZ 1989, 302 = MittRhNotK 1989, 193 = NJW-RR 1989, 974 = Rpfleger 1989, 451). Dabei stellte das OLG Hamm allerdings darauf ab, daß schon die Voraussetzungen eines Zurückbehaltungsrechts nicht vorlägen, da der Zustimmungsanspruch dem veräußernden Wohnungseigentümer zustünde, während sich der Erstattungsanspruch des Verwalters gegen die Eigentümergemeinschaft richte und damit keine Gegenseitigkeit der Ansprüche bestünde. Auch andere Oberlandesgerichte haben ein Zurückbehaltungsrecht gegenüber dem Anspruch auf Verwalterzustimmung verneint (OLG Schleswig WE 1983, 26 - kein Zurückbehaltungsrecht bei rückständigem Wohngeld -; OLG Frankfurt, Beschl. v. 12.03.1997 - 20 W 83/96, unveröffentlicht). In der einschlägigen Literatur wird diese Entscheidung zustimmend zitiert (vgl. z. B. Rapp, in: Beck'sches Notar-Handbuch,

2. Aufl. 1997, A III Rn. 181; Bärmann/Seuß, Praxis des Wohnungseigentums, 4. Aufl. 1996, Abschnitt B Rn. 13; Röhl, Handbuch für Wohnungseigentümer und Verwalter, 7. Aufl. 1996, Rn. 383; Weitnauer, WEG, 8. Aufl. 1995, § 12 WEG Rn. 9).

b) Der Verwalter darf auch nicht verlangen, daß von seiner Zustimmungserklärung erst dann Gebrauch gemacht wird, wenn seine Kosten und seine Vergütung bezahlt sind.

3. Wirksamwerden einer unter Treuhandaufgabe übersandten Genehmigungserklärung

a) Wird eine Genehmigung unter einer Treuhandaufgabe (z. B. Zahlung der Beglaubigungsgebühr o. ä.) erteilt, so stellt sich die Frage, zu welchem Zeitpunkt die Zustimmung - und damit der Kaufvertrag, zu dem sie erklärt wurde - wirksam wird. Denn bis zur Erteilung der Genehmigung ist der Veräußerungsvertrag schwebend unwirksam (§ 12 Abs. 1 WEG).

Die Zustimmung ist eine einseitige, empfangsbedürftige Willenserklärung (MünchKomm-Schramm, BGB, 3. Aufl. 1993, vor § 182 BGB Rn. 125 ff.; Soergel/Leptien, BGB, 12. Aufl., vor § 182 BGB Rn. 4 ff.; Staudinger/Gursky, BGB, 13. Aufl. 1996, vor § 182 BGB Rn. 33 ff.). Grundsätzlich kann nur der gesamte Vertrag genehmigt werden. Eine Teilgenehmigung oder eine Genehmigung unter Einschränkungen oder sonstigen Änderungen des Vertrages ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn gem. § 139 BGB die Aufrechterhaltung eines Teiles des Geschäftes dem Parteiwillen entspricht (vgl. Palandt/Heinrichs, BGB, 56. Aufl. 1997, vor § 182 BGB Rn. 3; Staudinger/Schilken, a. a. O., § 177 BGB Rn. 15; MünchKomm-Schramm, a. a. O., § 177 BGB Rn. 36).

b) Als einseitiges Rechtsgeschäft wird die Zustimmung wie auch eine Genehmigung allerdings erst mit ihrem Zugang wirksam. Voraussetzung für einen Zugang ist wiederum, daß die Erklärung dem anderen gegenüber überhaupt abgegeben wurde (Palandt/Heinrichs, a. a. O., § 130 BGB Rn. 3; Soergel/Hefermehl, a. a. O., § 130 BGB Rn. 5). Bei Schriftstücken liegt die Abgabe gewöhnlich in der Absendung. Mit der Absendung stellt der Erklärende den Inhalt der Willenserklärung endgültig fest und entäußert sich ihrer, um sie durch Mitteilung an den Empfänger wirksam werden zu lassen. Bis dahin kann er noch von der Absendung Abstand nehmen (Soergel/Hefermehl, a. a. O. § 130 Rn. 5).

Im Urteil v. 25.2.1983 hatte der BGH über die Wirksamkeit einer unter Auflagen erteilten Genehmigungserklärung des vollmachtlosen Vertreters zu einem Grundstückskaufvertrag zu entscheiden (BGH DNotZ 1983, 624). In dieser Entscheidung wurde ein Kaufvertrag geschlossen, bei dem der Käufer durch den Bürovorsteher des beurkundenden Notars als Vertreter ohne Vertretungsmacht vertreten wurde. Der Käufer unterzeichnete im Anschluß hieran eine Erklärung, in der er alle von dem Bürovorsteher abgegebenen Erklärungen genehmigte und den Notar ermächtigte, den übrigen Beteiligten diese Genehmigung mitzuteilen. Der Notar übersandte eine beglaubigte Kopie des Kaufvertrages nebst Genehmigung zusammen mit einem Begleitschreiben an den Verkäufer. In dem Schreiben hieß es u. a.:

„Es wurde mir folgende Auflage gemacht: Ich darf von der Urkunde zur Eigentumsumschreibung nur Gebrauch machen, wenn auf dem erworbenen Grundbesitz zugunsten des Nachbargrundstückes ein Wegerecht eingetragen wird.“

Der Käufer weigerte sich, ein solches Wegerecht zu bestellen, und es war fraglich, ob der Kaufvertrag ohne Einschränkung wirksam genehmigt wurde. Entscheidend war, wie die Auflage in dem Begleitschreiben zu werten war. Der BGH ließ es offen, ob der Notar, der die Genehmigungserklärung übersandte, als Bote des Genehmigenden oder als dessen Stellvertreter handelte. Der BGH wies darauf hin, daß im Eingang des Begleitschreibens der Notar zwar mitteilte, daß er die Kopie des Kaufvertrages nebst Genehmigung „überreiche“, stellte aber im folgenden klar, daß er „von der Urkunde zur Eigentumsumschreibung“ nur unter einer bestimmten Voraussetzung (Wegerechtsbestellung) „Gebrauch machen“ dürfe. Der BGH war daher folgender Auffassung:

„Es liegt deshalb nicht fern, unter „Urkunde“ im Sinne des erwähnten Schreibens primär die Genehmigungsurkunde zu verstehen und dann aus der mitgeteilten Auflage über deren Gebrauch, verbunden mit der Bitte um Wegerechtsbestellung, zu folgern, daß der Notar dem Vater des Klägers zwar das Vorliegen einer Genehmigungsurkunde anzeigte, die Genehmigung als eine in Richtung auf einen bestimmten Erklärungsempfänger abzugebende Willenserklärung aber weder als Vertreter der Beklagten abgeben wolle noch als Bote der Beklagten übermitteln solle. Die vom Notar erwähnte Auflage nur auf den Vorgang der Eigentumsumschreibung zu beziehen, hätte kaum der auch dem Kläger erkennbaren Interessenlage der Beklagten entsprochen.“

Der BGH ging bei dieser Entscheidung offenbar davon aus, daß die Übersendung der beglaubigten Kopie der Genehmigung mit der Auflage, von der Urkunde nur unter bestimmten Voraussetzungen Gebrauch zu machen, noch nicht als Abgabe gewertet werden konnte und somit auch noch kein Zugang der Genehmigungserklärung vorlag. Nach dieser Auffassung wäre der Kaufvertrag daher noch nicht wirksam. Weitere Entscheidungen liegen, soweit ersichtlich, zu dieser Frage nicht vor. *Brambring* (in: Beck'sches Notar-Handbuch, 2. Aufl. 1997, A I Rn. 332) ist der Auffassung, daß die Genehmigung, die dem Notar mit der Auflage erteilt werde, hiervon nur nach Erfüllung bestimmter Voraussetzungen Gebrauch zu machen (z. B. Zahlung der Notargebühr), dem anderen Vertragsteil nicht zugegangen sei; damit sei der Vertrag nicht wirksam, so daß der Notar auch nicht die Kaufpreisfälligkeit mitteilen dürfe. Weitere literarische Angaben hierzu sind nicht zu finden.

c) Wie die BGH-Entscheidung zeigt, hängt die Frage der Abgabe entscheidend von der Auslegung und der Einordnung der Funktion des Notars bei der Übermittlung der Genehmigungserklärung ab. Die Übermittlung von Urkunden unter Treuhandaufträgen für ihre Verwendung ist vor allem bei der Erteilung von Löschungsbewilligungen durch Grundpfandrechtsgläubiger gebräuchliche Praxis. Der Gläubiger macht in diesen Fällen dem Notar zur Auflage, von der Löschungsbewilligung gegenüber dem Grundbuchamt erst nach Zahlung von Ablösebeträgen Gebrauch zu machen. Zum Teil wird von dem

die Löschung beglaubigenden Notar auch die vorherige Zahlung seiner Gebühren zur Auflage für die Verwendung der Löschungsbewilligung gemacht (vgl. *Brambring/Reibold*, in: Beck'sches Notar-Handbuch, a. a. O., A I Rn. 253; vgl. auch *Reithmann/Albrecht/Basty*, Handbuch der notariellen Vertragsgestaltung, 7. Aufl., Rn. 399). Die Treuhandaufgabe stellt in diesen Fällen eine vom Notar im Rahmen des Treuhandauftrags zu beachtende Weisung für die Weitergabe der Erklärung (Löschungsbewilligung) an einen Dritten (Grundbuchamt) dar. Wird dagegen, wie im vorliegenden Fall, die Zustimmung- oder Genehmigungserklärung unter der Auflage übersandt, von ihr nur unter bestimmten Voraussetzungen „Gebrauch zu machen“, ist dieses Begehren - wie die BGH-Entscheidung zeigt - auslegungsbedürftig. Denn die Genehmigungserklärung bedarf - anders als eine Löschungsbewilligung - zur Herbeiführung ihrer Rechtswirkungen keines „Gebrauchmachens“ durch den Urkundsnotar gegenüber einem Dritten. Bei der Übermittlung der Genehmigung werden bei der vorliegenden Fallkonstellation zwei Personen eingeschaltet, der beglaubigende Notar und der den Vollzug des Hauptgeschäftes betreibende Notar. Bei beiden stellt sich die Frage, in welcher Funktion sie tätig werden. In der Regel wird der Urkundsnotar in dem beurkundeten Vertrag bevollmächtigt, die ausstehenden Genehmigungen einzuholen und entgegenzunehmen. Er ist in der Regel insoweit entweder ausdrücklich oder zumindest konkludent **als Empfangsvertreter anzusehen** (BGH NJW 1980, 990; Rechtsanwalt als Empfangsbevollmächtigter; *Reithmann/Albrecht/Basty*, a. a. O., Rn. 130, Rn. 553; vgl. auch die Formulierung bei *Nieder*, in: Münchener Vertragshandbuch, Bd. IV, 1. Halbband, 3. Aufl., S. 86). **Die Rechtswirkungen der Genehmigung treten deshalb mit Zugang bei dem empfangsbevollmächtigten Notar ein. Auf die Weitergabe der Genehmigungserklärung an den Verkäufer kommt es in solchen Fällen nicht an** (BGH NJW-RR 1989, 757).

Schwieriger zu beurteilen ist die Frage, **ob der die Beglaubigung vornehmende Notar**, der es übernimmt, die Genehmigung dem Urkundsnotar oder auch den Vertragsbeteiligten zu übermitteln, als Bote oder Vertreter des Genehmigenden handelt. Es besteht zunächst Einigkeit, daß die Willenserklärung im vorliegenden Fall noch nicht durch die Abgabe beim Notar dem Vertragsbeteiligten zugegangen ist. Der Notar wird hier **als Übermittlungsperson** eingeschaltet. Der Abgabetatbestand einer empfangsbedürftigen Willenserklärung kann auch durch einen Erklärungsvertreter oder einen Erklärungsboten gesetzt werden (vgl. *Staudinger/Dilcher*, 12. Aufl. 1980, § 130 BGB Rn. 6). Für die Abgrenzung ist grundsätzlich entscheidend, ob die Übermittlungsperson eigene Entscheidungsmacht hat oder nicht (vgl. *Staudinger/Dilcher*, a. a. O., Vorbem. zu § 164 BGB Rn. 75; *MünchKomm-Schramm*, a. a. O., vor § 164 BGB Rn. 46). Bei Rechtsanwälten geht man - wie bereits dargelegt - in der Regel davon aus, daß sie Vertreter und nicht Boten sind (vgl. BGH NJW 1980, 990; *Staudinger/Dilcher*, a. a. O., § 120 Rn. 4). Auch für den Notar wird man dies wohl annehmen müssen, wenn nicht andere Anhaltspunkte eine andere Einordnung nahelegen. Grundsätzlich könnte daher der Notar als Übermittlungsvertreter den Abgabetatbestand inhaltlich modifizieren bzw. die Abgabe überhaupt aussetzen. Es stellt sich nun die nächste Frage, wie die „Treuhandaufgabe“ der Kostenzahlung zu werten ist. Drei Auslegungsalternativen sind denkbar:

aa) Die Einordnung des BGH und *Brambrings* geht dahin, daß eine Abgabe überhaupt fehlt.

bb) Eine Einordnung als Bedingung des Zugangs der Genehmigungserklärung wird wohl nicht möglich sein. Gegen die Annahme einer solchen Rechtskonstruktion spricht die Rechtsnatur des Zugangs: Gem. § 158 Abs. 1 und 2 BGB kann nur ein „Rechtsgeschäft“ unter einer aufschiebenden oder auflösenden Bedingung vorgenommen werden. Der Zugang einer Willenserklärung im Sinne des § 130 BGB wird demgegenüber von Rechtsprechung und Literatur als Eintritt der Erklärung in die tatsächliche Verfügungsgewalt des Empfängers definiert (BGH NJW 1980, 990; BGH NJW 1983, 930; Palandt/Heinrichs, a. a. O., § 130 Rn. 5). Der Zugang hat daher keinen rechtsgeschäftlichen, sondern tatsächlichen Charakter, auf den § 158 BGB nicht anwendbar ist.

cc) **Eine weitere Auslegungsalternative besteht darin, daß man von einer Abgabe und auch dem Zugang der Genehmigung ausgeht und daß die „Treuhandaufgabe“ nur eine Bitte an den Notar darstellt, die Genehmigungsurkunde dem Grundbuchamt als verkörperte Erklärung in der Form des § 29 GBO nur dann vorzulegen, wenn die Kostenzahlung erfolgt ist.** Diese Einordnung entspricht der Einordnung bei der Löschungsbewilligung. Dies vertritt etwa *Brunner* (MittBayNot 1997, 197, 201 f.) mit einem eigenen Formulierungsvorschlag für eine Treuhandaufgabe, bei der lediglich die Verwendung der Unterschriftsbeglaubigung (und nicht die der Zustimmung als solcher) von der Kostenzahlung abhängig gemacht wird.

Letztlich hängt es von den Einzelumständen ab, wie die Erklärung des Notars im Hinblick auf die Treuhandaufgabe zu werten ist. Es dürfte allerdings im Regelfall der dritten Auffassung zuzuneigen sein: Die BGH-Entscheidung betraf einen Sonderfall, bei dem die Genehmigung des Vertrages von der Bestellung eines Wegerechts abhängen sollte. Es dürfte daher am ehesten eine Auslegung den Interessen der Praxis und auch dem Willen des Absendenden entsprechen, nach der die Zustimmung bzw. Genehmigung unbedingte erteilt und abgesendet wird, mit der Folge, daß mit Zugang der Genehmigung der Vertrag wirksam wird. **Der entgegennehmende Notar wird nur „kollegialiter“ gebeten, die Urkunde als verkörperte Willenserklärung dem Grundbuchamt erst nach Zahlung der Kosten zu übermitteln.** Diese Auslegung würde auch den in der notariellen Praxis von den Treuhandaufgaben für Löschungsbewilligungen vorgeprägten „Empfängerhorizont“ am besten berücksichtigen.

4. Berufsrechtliche Beurteilung der Treuhandaufgabe des beglaubigenden Notars

a) Zur Zulässigkeit von Treuhandanweisungen, die im Zusammenhang mit der Überlassung der Zustimmungserklärung zur Veräußerung nach § 12 WEG abgegeben werden, vertrat die am 25.04.1997 zusammengetretene 74. Vertreterversammlung der Bundesnotarkammer in Übereinstimmung mit Präsidium und dem Ausschuß für notarielles Berufsrecht folgende Auffassung:

„1. Nach der Rechtsprechung steht weder dem Verwalter noch der Wohnungseigentümergeinschaft wegen einer Verwal-

tergebühr oder wegen eines Ersatzanspruchs hinsichtlich der Beglaubigungskosten ein Zurückbehaltungsrecht an der Zustimmungserklärung zur Veräußerung nach § 12 WEG zu. Eine Treuhandanweisung des Verwalters oder der Wohnungseigentümergeinschaft an den ihre Zustimmung beglaubigenden oder den die Vollziehung des Kaufvertrags betreibenden Notar, über die Urkunde erst nach Ausgleich einer Verwaltergebühr oder nach Ausgleich oder Erstattung der Beglaubigungskosten zu verfügen, hat der Notar zurückzuweisen.

2. Der Notar, der die Verwendung der von ihm aufgenommenen Urkunde gegenüber den Kaufvertragsbeteiligten von deren Ausgleich einer Verwalter- oder Zustimmungsgeldgebühr abhängig macht, betreibt die Durchsetzung der Forderung eines Dritten.

3. Das Zurückbehaltungsrecht des Notars nach § 10 Abs. 1 KostO umfaßt nur die Zurückbehaltung wegen ihm erwachsener Kosten. Der die Beglaubigung der Zustimmungserklärung vornehmende Notar hat die Beglaubigungskosten allein beim unmittelbaren Kostenschuldner zu liquidieren. Es ist berufsrechtlich unzulässig, das notarielle Zurückbehaltungsrecht nach § 10 Abs. 1 KostO gegenüber Dritten dazu einzusetzen, die von ihnen eventuell geschuldete Kostenerstattung an den Kostenschuldner zu veranlassen.

4. Einer Übersendung der Zustimmungserklärung unter der Treuhandaufgabe, von ihr erst nach Ausgleich der Beglaubigungskosten Gebrauch zu machen, bedarf es grundsätzlich nicht. Eine Übersendung der Zustimmungserklärung per Nachnahme kann nur im Einverständnis mit dem Kollegen oder entsprechend der regionalen Übung nur bis zu bestimmten Gebührenobergrenzen vorgenommen werden. Übersendungen per Nachnahme ohne kollegiales Einverständnis oder außerhalb der regionalen Übung widersprechen der Kollegialität, da sie den Kollegen zur Vorlage für die Beglaubigungskosten zwingen. Verzögert sich der Vollzug des zustimmungspflichtigen Kaufvertrags durch die Weigerung des Kostenschuldners, für die Beglaubigungskosten einzutreten, hält die Vertreterversammlung die Übersendung der Genehmigungserklärung mit der kollegialen Bitte um Kostenvermittlung für empfehlenswert.“

b) Die Bundesnotarkammer stützt sich dabei auf folgende Erwägungen: Die Vertragsparteien des Kaufvertrags sind nur dann Kostenschuldner nach § 2 Nr. 1 KostO für die Unterschriftsbeglaubigung der Verwalterzustimmung, sofern sie ein konkretes Ansuchen zur Unterschriftsbeglaubigung an den Notar gerichtet haben. Kostenschuldner für die Entwurfserstellung sind sie, sofern sie den Entwurf der Verwalterzustimmung konkret vom Notar erfordert haben. Nur in diesen Fällen kann der die Beglaubigung bzw. den Entwurf vornehmende Notar von den Kaufvertragsparteien die Kosten der Zustimmungserklärung einfordern. In allen anderen Fällen darf der Notar seine Kosten lediglich bei dem zustimmenden Verwalter selbst als Kostenschuldner eintreiben. Der Verwalter muß Ersatzansprüche im Innenverhältnis selbst durchsetzen. Fordert der Kostenschuldner die Herausgabe der Urkunde vom Notar, so steht dem Notar ihm gegenüber ein Zurückbehaltungsrecht wegen seiner Gebührenforderung nach § 10 Abs. 1 KostO zu. Dieses Zurückbehaltungsrecht ist auch den Parteien gegenüber gegeben, die vom Kostenschuldner ein Herausgaberecht

ableiten - also insbesondere den Vertragsparteien gegenüber, die keinen eigenen Anspruch auf Herausgabe bzw. auf Abschriften der Verwalterzustimmung haben. Der die Zustimmungserklärung beglaubigende Notar hat daher Treuhandaufgaben des Verwalters zurückzuweisen, wonach der Gebrauch der Urkunde von Zahlungen an den Verwalter abhängig sein soll.

c) Fraglich ist, ob der die Unterschriftsbeglaubigung durchführende Notar dem den Vertrag vollziehenden Notar eine Treuhandaufgabe des Inhalts machen darf, daß seine Notarkosten vorab zu begleichen sind. Dies erscheint der Bundesnotarkammer problematisch, da dadurch der Notar als Inkassostelle benutzt wird, um einen nicht bestehenden Erstattungsanspruch des Verwalters durchzusetzen. **Eine Übersendung unter der Treuhandaufgabe, die Zustimmungserklärung vor Ausgleich der Kosten nicht zu verwenden, erscheint deshalb nur unter folgendem Aspekt zulässig:** Weigert sich der Kostenschuldner gegenüber dem beglaubigenden Notar, sofort für die entstandenen Kosten aufzukommen, so verzögert sich dadurch die Abwicklung des Kaufvertrags. Das Interesse der Kaufvertragsparteien, den Vollzug des beurkundeten Kaufvertrags voranzutreiben, kann von diesen höher bewertet werden als ihr Interesse, ihren Anspruch auf uneingeschränkte Genehmigungserklärung gegenüber dem Verwalter durchzusetzen.

d) **Ebenso lehnt die Bundesnotarkammer eine Übersendung per Nachnahme ohne Abstimmung mit dem Kollegen oder außerhalb einer entsprechenden regionalen Übung ab.** Denn die Nachnahmesendung zwingt den vollziehenden Notar dazu, entweder aus „eigener Kasse“ bzgl. der Beglaubigungskosten in Vorlage zu treten oder die Annahme der Nachnahmesendung ganz abzulehnen und damit die Vertragsvollziehung zu verzögern. **Die Bundesnotarkammer empfiehlt deshalb die Übersendung ohne Treuhandaufgabe, lediglich versehen mit der kollegialen Bitte um Kostenvermittlung.**

Die oben unter Ziffer 3 gestellten Auslegungsprobleme stellen sich auch dann nicht, wenn man der Empfehlung der Bundesnotarkammer folgt. Sie empfiehlt, die Erklärung lediglich versehen mit der kollegialen Bitte um Kostenvermittlung zu versenden, wenn der Kostenschuldner den sofortigen Ausgleich der Kosten verweigert. Mit Zugang der Genehmigung wird der Vertrag wirksam. Kommen die Vertragsbeteiligten für die Beglaubigungskosten nicht auf, hat der Notar seinen Kostenanspruch gegen seinen Kostenschuldner weiter zu verfolgen.

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.

BGB § 313

Zur Beurkundungsbedürftigkeit von Mietvertrag und Baubeschreibung, wenn ein Grundstück samt genehmigter

Bauplanung und einem bereits abgeschlossenen Mietvertrag (Konzeptverkauf) veräußert wird.

Dokumentennr. Fax-Abruf: 1151

Milch-Garantiemengen-Verordnung (MGV) § 7

Zur rechtlichen Behandlung von Milchquoten und Zuckerrübenlieferrechten (Rübenkontingenten) bei notariellen Veräußerungsverträgen

Dokumentennr. Fax-Abruf: 1152

EGBGB Art. 25; BGB § 2346

Zur Zulässigkeit eines Erbverzichtsvertrages zwischen einem Deutschen und einer österreichischen Staatsangehörigen

Dokumentennr. Fax-Abruf: 1437

EGBGB Art. 15, 25; BGB § 1931

Gesetzliche Erbfolge der Ehefrau eines ägyptischen Staatsangehörigen, wenn dieser in Polygamie und auf der Grundlage einer sog. Handschuhehe verheiratet ist

Dokumentennr. Fax-Abruf: 1438

Rechtsprechung

BGB §§ 873, 877; WEG § 4 Abs. 1, 2, § 10 Abs. 1, 2 Ermächtigung in der Teilungserklärung zur Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum sowie von gemeinschaftlichem Eigentum in Sondereigentum

1. Die Umwandlung eines Teileigentums in ein Wohnungseigentum oder umgekehrt bedarf der Mitwirkung aller Wohnungs- und Teileigentümer und der Eintragung in das Grundbuch; die Mitwirkung von Sondernachfolgern ist dabei entbehrlich, wenn sie durch Vereinbarung oder vereinbarungseretzende Regelungen im Sinne der § 5 Abs. 4, § 8 Abs. 2, § 10 Abs. 1 S. 2 und Abs. 2 WEG ausgeschlossen worden ist.

2. Die vorweggenommene Zustimmung oder die Ermächtigung, Sondereigentum in gemeinschaftliches Eigentum umzuwandeln oder umgekehrt, kann nicht mit einer die Sondernachfolger bindenden Wirkung als „Inhalt des Sondereigentums“ vereinbart werden.

BayObLG, Beschl. v. 24.07.1997 - 2Z BR 49/97

Kz.: L I 4 - § 10 Abs. 2 WEG

Dokumentennr. Fax-Abruf: 615

Problem

Das Grundbuchamt beanstandete mit Zwischenverfügung folgende Regelungen der Teilungserklärung: „§ 1 Die Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum ist dem jeweiligen Eigentümer eines solchen Teileigentums gestattet; das gleiche gilt umgekehrt für die Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum“. Ebenfalls beanstandet wurde: „§ 4 Sondereigentümer sind berechtigt, ihre Sondereigentumseinheiten ohne Zustimmung der übrigen Eigentümer zu untertei-

len; dies gilt auch, wenn und soweit durch solche Unterteilung bisheriges Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum überführt wird“.

Entscheidung

Hinsichtlich der ersten Regelung bestätigt das BayObLG die bisherige **ständige Rechtsprechung, wonach eine Ermächtigung zur Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum und umgekehrt mit dinglicher Wirkung in der Teilungserklärung erteilt werden kann** (unter ausdrücklicher Bestätigung des Beschlusses vom 15.02.1989, BayObLGZ 1989, 28). § 1 Abs. 1-3 WEG gingen von zwei verschiedenen Formen des Raumeigentums aus, dem Wohnungs- und dem Teileigentum, die sich jedoch nur in ihrer Zweckbestimmung, d. h. in der Art der zulässigen Nutzung unterschieden. **Die Umwandlung eines Teileigentums in Wohnungseigentum und umgekehrt stelle nach der ständigen Rechtsprechung eine Inhaltsänderung des jeweiligen Sondereigentums aller Wohnungs- und Teileigentümer im Sinne von §§ 873, 877 BGB dar, die deren Mitwirkung und der Eintragung in das Grundbuch bedürfe. Das Erfordernis der Mitwirkung könne aber durch eine Regelung in der Teilungserklärung, die spätere Wohnungs- oder Teileigentümer als Sondernachfolger von der Mitwirkung ausschließe, abbedungen werden.**

Zur **Umwandlung von Sondereigentum in gemeinschaftliches Eigentum und umgekehrt bedürfe es hingegen nach § 4 Abs. 1 und 2 WEG der Einigung aller Wohnungs- und Teileigentümer in der Form der Auflassung und der Grundbucheintragung.** Die Änderung der Aufteilung von gemeinschaftlichem Eigentum in Sondereigentum betreffe das Grundverhältnis der Mitglieder der Gemeinschaft und die sachenrechtliche Zuordnung der Flächen, Gebäude, Gebäudeteile und Räume. Sie betreffe nicht nur das „Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander“ im Sinne von § 5 Abs. 4, § 10 Abs. 1 S. 2 und Abs. 2 WEG, wie sich aus der Gegenüberstellung von § 5 Abs. 4 und § 5 Abs. 3 WEG ergebe. Rechtsgeschäfte, die Änderungen am gemeinschaftlichen Eigentum und Sondereigentum betreffen, könnten damit nicht im Wege der Vereinbarung oder einer einseitigen Erklärung zum „Inhalt des Sondereigentums“ gemacht werden. Damit schieden auch Ermächtigungen oder vorweggenommene Zustimmungen dazu aus. Auch die „**Änderung der Miteigentumsquoten**“ sei deshalb einer Vereinbarung im Sinne von § 10 Abs. 1 und 2 WEG nicht zugänglich. Das BayObLG verwarf dabei ausdrücklich die abweichende Meinung von *Rapp* (in: Beck'sches Notar-Handbuch, 2. Aufl. 1997, A III Rn. 38/39) und *Röll* (WE 1993, 16, 18).

BGB §§ 1018, 1090; WEG § 15

Keine Dienstbarkeit am Sondernutzungsrecht

Ein Sondernutzungsrecht kann nicht mit einer Dienstbarkeit belastet werden, und zwar auch dann nicht, wenn das Sondernutzungsrecht neben dem Sondereigentum an der Wohnung Gegenstand einer beschränkt-persönlichen Dienstbarkeit (Wohnungs- und Benutzungsrecht) sein soll.

BayObLG, Beschl. v. 11.09.1997 - 2Z BR 120/97

Kz.: L I 4 - § 15 WEG

Dokumentennr. Fax-Abruf: 616

Problem

Das Wohnungseigentum kann nach h. M. Gegenstand der Belastung mit einer Grunddienstbarkeit sein (BGH DNotZ 1990, 493; BayObLG DNotZ 1990, 496). Das Wohnungseigentum kann aber nicht mit einer Dienstbarkeit belastet werden, deren Ausübungsbereich das Sondernutzungsrecht des Wohnungseigentümers am gemeinschaftlichen Eigentum, z. B. ein Kraftfahrzeugabstellplatz, ist (OLG Düsseldorf DNotZ 1988, 130; BayObLG DNotZ 1990, 496; Haegele/Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 11. Aufl. 1997, Rz. 2952). Im vorliegenden Fall war fraglich, ob etwas anderes gilt, wenn die Dienstbarkeit in erster Linie das Sondereigentum belastet und in diesem Zusammenhang auch das Sondernutzungsrecht erfassen soll. Es sollte ein Wohnungs- und Benutzungsrecht an dem Wohnungseigentum eingetragen werden, „bestehend in dem Recht, die gesamte vorbezeichnete Einheit Nr. 9 (Stadthaus, Tiefgaragenstellplatz, Garten) allein zu benutzen ...“.

Entscheidung

Das BayObLG ist der Auffassung, daß auch in der vorliegenden Fallgestaltung die Dienstbarkeit nicht das Sondernutzungsrecht erfassen kann. Das Sondernutzungsrecht beruhe auf einer schuldrechtlichen Vereinbarung der Wohnungseigentümer. Es werde nur insoweit verdinglicht, als es durch Eintragung im Grundbuch als Inhalt des Sondereigentums gegenüber einem Sondernachfolger wirke. Es werde damit Inhalt, nicht aber Gegenstand des Sondereigentums. Aus diesem Grund sei es ohne Bedeutung, ob das Sondernutzungsrecht allein oder neben dem Sondereigentum Gegenstand einer beschränkt-persönlichen Dienstbarkeit sein soll (a. A. Ertl, FS Bärmann/Weitnauer, 1990, S. 251, 263 ff.; kritisch auch Amann, DNotZ 1990, 498, 501 f.).

BGB § 883

Beschränkte Zulässigkeit eines Wirksamkeitsvermerks, Auflassungsvormerkung

Die Eintragung eines sog. Wirksamkeitsvermerks bei Zustimmung des aus der Auflassungsvormerkung Berechtigten zur Bestellung eines Grundpfandrechts ist nicht zulässig, wenn die im Grundbuch einzutragenden Rechte rangfähig sind.

OLG Köln, Beschl. v. 25.08.1997 - 2 Wx 42/97

Kz.: L I 1 - § 883 BGB

Dokumentennr. Fax-Abruf: 617

Problem

Der Wirksamkeitsvermerk ist ein Vermerk besonderer Art, der im Gesetz nicht vorgesehen ist, von der Literatur und einer Reihe von Gerichten aber für zulässig erachtet wird, um aus dem Grundbuch ersichtlich machen zu können, daß ein eingetragenes Recht gegenüber einer Verfügungsbeschränkung (z. B. einer vorrangig eingetragenen Auflassungsvormerkung) wirksam ist (vgl. OLG Saarbrücken Rpfleger 1995, 404; OLG Hamm Rpfleger 1957, 19; Demharter, GBO, 21. Aufl., § 22 Rz. 19; Lehmann, NJW 1993, 1558; Haegele/Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 11. Aufl., Rz. 1523). Der Wirksamkeitsvermerk hat Bedeutung, wenn der aus dem Verfügungsverbot Berechtigte (z. B. der Vormerkungsberechtigte)

einer nachrangigen Eintragung (z. B. Grundpfandrechtsbestellung) zustimmt. Diese Zustimmung hat zur Folge, daß die sich aus § 883 Abs. 2 BGB ergebende relative Unwirksamkeit der Grundschuldbestellung behoben wird und der Vormerkungsberechtigte aufgrund seiner mit dinglicher Wirkung erklärten Zustimmung zugunsten eines jeden Inhabers der Grundschuld verpflichtet ist, der Grundschuld im Falle einer Zwangsversteigerung das Vorrecht zu gewähren (vgl. OLG Saarbrücken, a. a. O.). Wird das Grundpfandrecht im Rang nach der Vormerkung eingetragen, ist das Grundbuch insoweit unrichtig, als sich aus ihm ergibt, daß das Grundpfandrecht gegenüber dem Vormerkungsberechtigten unwirksam ist. Um diese Unrichtigkeit zu vermeiden, geht ein Teil der Literatur und der Rechtsprechung davon aus, daß bei der Eintragung des nachrangigen Grundpfandrechts vermerkt werden kann, daß es gegenüber dem Vormerkungsberechtigten wirksam ist.

Im vorliegenden Fall wollte der Notar diesen Wirksamkeitsvermerk im Rahmen der Abwicklung eines Kaufvertrages einsetzen. Es wurde zugunsten des Käufers eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen. Der Kaufvertrag enthielt eine Belastungsvollmacht zugunsten des Käufers, der auf deren Grundlage eine Grundschuld bestellte. In der Urkunde war ferner die Eintragung eines Rangrücktritts der Auflassungsvormerkung hinter die Grundschuld sowie die Eintragung eines Vermerks bewilligt und beantragt, daß die Grundschuld gegenüber der Vormerkung wirksam sei. Der Notar hat die Eintragung dieses Wirksamkeitsvermerks beantragt.

Entscheidung

Das OLG Köln ist der Auffassung, daß im vorliegenden Fall kein Wirksamkeitsvermerk eingetragen werden kann, weil die Beteiligten ihr Ziel durch einen Rangrücktritt der Auflassungsvormerkung erreichen könnten. Das OLG Köln ist der Auffassung, daß, wenn die im Grundbuch einzutragenden Rechte - wie hier - rangfähig seien und demgemäß zwischen ihnen ein Rangverhältnis im Sinne von § 879 BGB bestehe, regelmäßig ein Anlaß fehle, die Wirksamkeit der Rechte untereinander durch Eintragung eines Wirksamkeitsvermerks im Grundbuch klarzustellen. Das OLG Köln läßt daher entgegen der wohl bisher h. M. die Eintragung eines Wirksamkeitsvermerks bei einer Auflassungsvormerkung - anders als etwa im Fall der Wirksamkeit eines Rechts gegenüber einem Nacherben - nicht zu.

VermG § 1; BGB §§ 1922 ff.

Das Verhältnis von Erbausschlagung und VermG bei sog. unvollkommener Kettenerbausschlagung

Ein nachberufener Erbe, der sich vor Inkrafttreten des VermG auf seine Stellung als Erbe nicht berufen hat, kann einen zugunsten des erstausschlagenden Erben ergangenen, auf § 1 Abs. 2 VermG gestützten Restitutionsbescheid nicht mit der Behauptung zu Fall bringen, das Grundstück oder Gebäude sei nach der Erbausschlagung nicht wirksam in Volkseigentum übergegangen.

BVerwG, Urt. v. 28.08.1997 - BVerwG 7 C 70.96 und BVerwG 7 C 1.97

Kz.: L VI 2 - § 1 VermG

Dokumentennr. Fax-Abruf: 618

Problem

Die beiden Urteile des BVerwG wurden mit großer Spannung erwartet. § 1 Abs. 2 VermG begründet einen eigenständigen Tatbestand für die Restitution, der auf freiwilligen Eigentumsverlust aufgrund ökonomischen Zwanges abstellt (**kalte Enteignung**). Eine Variante liegt darin, daß ein Erbe sein Erbrecht ausgeschlagen hat. Waren Erben der ersten oder zweiten Ordnung nicht vorhanden, haben häufig die staatlichen Notariate keine weiteren Erben ermittelt, sondern es erging ein Beschluß, wonach festgestellt wurde, daß die DDR Erbe des Verstorbenen geworden ist. Sodann erfolgte die Grundbucheintragung zugunsten Eigentum des Volkes. Waren tatsächlich Erben dritter Ordnung vorhanden, so war fraglich, ob der Erstausschlagende einen Restitutionsanspruch nach dem VermG hat oder ob der Tatbestand der Überführung in Volkseigentum vorlag, weil der vermögensgesetzliche Schädigungsvorgang „Anfall der Erbschaft an den Staat“ wegen vorhandener Erben dritter Ordnung überhaupt nicht erfüllt ist, sondern diese Erben Eigentümer der Nachlaßgrundstücke geworden sind und nunmehr unter Vorlage eines neuen Erbscheins beim Grundbuchamt Grundbuchberichtigung verlangen können (vgl. zur Problematik Böhringer, DtZ 1996, 130; Grün, DtZ 1996, 367; Walter, DtZ 1996, 226; Steffens, DtZ 1997, 81; OLG Dresden DtZ 1996, 216, das vom Vorrang des Erbrechts vor der vermögensrechtlichen Restitution ausgeht).

Entscheidung

Das BVerwG geht von einem Vorrang des Vermögensrechts aus. Die erbrechtliche Position der Erben dritter Ordnung, die aus zivilrechtlicher Sicht vor dem Fiskus der DDR als Erben berufen waren, sei nicht geeignet, den Restitutionsanspruch des erstausschlagenden Erben zu Fall zu bringen. Das Vermögensrecht verdränge allgemein als eine auf eigenen Wertungen beruhende Sonderrechtsordnung kollidierende zivilrechtliche Ansprüche und daher auch auf erbrechtliche Grundlagen gestützte Ansprüche nachberufener Erben. In den Fällen der Erbausschlagung vollzieht sich die Wiedergutmachung in der Weise, daß die erbrechtliche Situation zum Zeitpunkt des Erbfallendes wieder hergestellt werde. Dies bedeutet zunächst, daß **von nachrangig berufenen Erben, die ebenfalls die Erbschaft ausgeschlagen haben, der erstberufene Erbe restitutionsberechtigt** ist (so bereits BVerwG NJW 1994, 1233). Der erstausschlagende Erbe sei aber auch dann im Sinne des VermG geschädigt, wenn das überschuldete Grundstück in Volkseigentum übernommen wurde, ohne daß zuvor alle dem Staat vorgehenden Erben die Erbschaft ausgeschlagen hatten, die Übernahme in Volkseigentum also nicht der damaligen erbrechtlichen Lage entsprach.

Aktuelles

Grundstücksgeschäfte ausländischer Domizilgesellschaften Verfügung der OFD Düsseldorf vom 23.07.1997

Mit Erlaß v. 14.06.1994 hat das Finanzministerium Nordrhein-Westfalen zur Grunderwerbsteuer die Auffassung vertreten, daß Domizilgesellschaften als nichtrechtsfähig anzusehen seien, da sie mangels einer Geschäftstätigkeit an ihrem statutarischen Sitz keinen Verwaltungssitz hätten (vgl. auch DNotI-Report 14/1994, 7). Wegen der fehlenden Rechtsfähigkeit dieser Gesellschaften im Inland sollten keine Unbedenklichkeitsbescheinigungen erteilt werden. Der BFH hat mit Urteil vom 12.06.1995 (BStBl II 605; vgl. DNotI-Report 18/1995, 171) dieser Auffassung widersprochen. Der zuständigen Finanzbehörde komme aufgrund von § 22 Abs. 2 S. 1 GrEStG bei der Frage der Erteilung einer Unbedenklichkeitsbescheinigung keine Prüfungskompetenz darüber zu, ob die bürgerlich-rechtlichen Erklärungen wirksam seien. Die UB müsse erteilt werden, wenn Steuerfreiheit gegeben bzw. wenn Grunderwerbsteuer entrichtet oder sichergestellt sei. Unbeschadet dessen sei die Finanzbehörde ihrerseits allein zur Entscheidung darüber berufen, ob ein Grunderwerbsteuerrechtlich erheblicher Erwerbsvorgang vorläge, weil der Erteilung der UB nicht die Bedeutung einer Entscheidung über das Bestehen oder Nichtbestehen eines Grunderwerbsteueranspruchs zukomme. Daraufhin wurde die oben genannte Verwaltungsanweisung mit Erlaß des Finanzministeriums Nordrhein-Westfalen vom 12.09.1995 ersatzlos aufgehoben. Mit einer Verfügung vom 23.07.1997 hat die OFD Düsseldorf jetzt erneut zu Grundstücksgeschäften ausländischer Domizilgesellschaften, insbesondere zur steuerrechtlichen Behandlung und zum Kontrollverfahren, Stellung genommen. Mit dieser umfangreichen Verfügung gibt die OFD Hinweise und

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.

Anweisungen zur Grunderwerbsteuer, Umsatzsteuer und Körperschaftssteuer. Der Text dieser Verfügung kann im Fax-Abruf-Dienst unter der **Dokumentennr. 136** abgerufen werden.

Literaturhinweise

Haegele/Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 11. Aufl., Verlag C. H. Beck, München, 1997, 1820 Seiten, DM 218,-

Den Haegele/Schöner/Stöber vorzustellen erübrigt sich wohl. Er ist durch seine praxisgerechte Darstellung und die umfassenden Rechtsprechungs- und Literaturhinweise längst zum unentbehrlichen Brevier des Notars geworden. Bei der nunmehrigen elften Auflage ist Dr. Peter Limmer als Mitarbeiter zu den Autoren hinzugekommen. Inhaltlich wurden vor allem die Abschnitte über Reallast, Vormerkung, Wohnungseigentum sowie Absicherung der Kaufvertragsparteien und Kaufpreisfinanzierung aktualisiert. Ferner waren seit der letzten Auflage das Sachenrechtsänderungsgesetz, das Sachenrechtsbereinigungsgesetz und das Registerverfahrensbeschleunigungsgesetz einzuarbeiten. Durchgehend wurde die neueste Rechtsprechung in die Fußnoten eingearbeitet. An inhaltlichen Änderungen gegenüber der Voraufgabe fällt etwa auf, daß sich die Autoren nunmehr für die Möglichkeit der Übernahme einer Vormerkung bei privativer Schuldübernahme aussprechen, sofern die Schuldübernahme nicht vor dem Eigentumswechsel wirksam wird und auch nicht zu einer Inhaltsänderung des gesicherten Anspruchs führt (Rn. 1493). An anderen Stellen hätte man sich über eine bloße Einarbeitung der neueren Rechtsprechung und Literatur hinaus eine deutlichere inhaltliche Stellungnahme gewünscht - etwa bei der Frage einer Sukzessivberechtigung (Rn. 261 a ff.).

Christian Hertel, Notarassessor

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,