

DNotI - Report

Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts

14. Jahrgang
März 2006
ISSN 1434-3460

6/2006

Inhaltsübersicht

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

BGB §§ 883 Abs. 2, 888, 892, 1913, 1953, 1957 Abs. 1, 2366; GBO §§ 19, 20 – Verfügung über Nachlassgrundstück und anschließende Anfechtung der Erbschaftsannahme; gutgläubiger Ersterwerb und Erwerbsschutz; „Konservierungswirkung“ der Vormerkung

BGB § 577 – Mietvorkaufsrecht nach Schließung der Wohnungsgrundbücher

Gutachten im Fax-Abruf

Rechtsprechung

BGB §§ 312, 312f, 1204 – Verbraucherwiderrufsrecht bei Haustürgeschäften besteht auch bei Sicherheitenbestellung für gewerblichen Kredit

WEG §§ 25 Abs. 3, 15 Abs. 3; BGB § 164 – Gemeinschaftsordnung kann Beschlussfähigkeit der Wohnungseigentümerversammlung unabhängig von Anwesenheitsquorum vorsehen

GmbHG §§ 8 Abs. 2, 16 Abs. 3, 19 Abs. 1, 2; BGB §§ 362, 366, 667 – Erbringung einer Bareinlage in GmbH bei Hin- und Herzahlen unter Treuhandabrede erst mit Rückzahlung des treuhänderischen Betrages an die GmbH

Literatur

Veranstaltungen

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

BGB §§ 883 Abs. 2, 888, 892, 1913, 1953, 1957 Abs. 1, 2366; GBO §§ 19, 20 Verfügung über Nachlassgrundstück und anschließende Anfechtung der Erbschaftsannahme; gutgläubiger Ersterwerb und Erwerbsschutz; „Konservierungswirkung“ der Vormerkung

I. Sachverhalt

Ein im Grundbuch im Wege der Grundbuchberichtigung zunächst als Alleinerbe des ursprünglichen Eigentümers eingetragener Veräußerer verkaufte im Jahre 2003 ein zum Nachlass gehörendes Grundstück und erklärte die Auflassung. Die gleichzeitig bewilligte Eigentumsvormerkung des Käufers wurde ein Jahr später im Grundbuch eingetragen. Später focht der Veräußerer seine Erbschaftsannahme erfolgreich an, weshalb noch vor Eigentumsumschreibung auf den Käufer anstelle des bisher im Grundbuch als Alleinerbe eingetragenen Veräußerers am 1.10.2004 die „unbekannten Personen, die am Nachlass des ursprünglichen Eigentümers als Miterben beteiligt sind“ eingetragen wurden.

II. Frage

Kann der Käufer noch Eigentümer des verkauften Objekts werden?

III. Zur Rechtslage

1. Anfechtung der Erbschaftsannahme gilt – rückwirkend – als Erbschaftsausschlagung

Nach § 1957 Abs. 1 Var. 1 BGB gilt die **Anfechtung der Annahme als Ausschlagung der Erbschaft**. Nach § 142 Abs. 1 BGB würde die Anfechtung ansonsten die angefochtene Willenserklärung vernichten: Wer die Annahme anfecht, könnte also danach erneut annehmen; wer die Ausschlagung durch Anfechtung beseitigt, wäre nicht gehindert, schließlich doch auszuschlagen, solange die Ausschlagungsfrist noch läuft. Einer solchen Wiederherstellung des Schwebezustands wirkt § 1957 BGB entgegen: Wer die Annahme oder Ausschlagung anfecht, muss zugleich die jeweils entgegengesetzte Rechtsfolge akzeptieren, er kann nicht eine erneute Überlegungszeit nach der Anfechtung erreichen (MünchKomm-Leipold, BGB, 4. Aufl. 2004, § 1957 Rn. 1). Mit der Anfechtung der Annahme tritt damit zugleich die Rechtsfolge der Ausschlagung ein.

Wird die Erbschaft ausgeschlagen, so gilt nach § 1953 Abs. 1 BGB der **Anfall an den Ausschlagenden** als nicht erfolgt. Die Erbschaft fällt *ex tunc* demjenigen an, welcher berufen sein würde, wenn der Ausschlagende zur Zeit des Erbfalls nicht gelebt hätte; der Anfall gilt als mit dem Erbfall erfolgt (§ 1953 Abs. 2 BGB). Verfügt der Erbe nun vor der Ausschlagung (bzw. der Anfechtung der Annahme) über einen Nachlassgegenstand, so wird die Wirksamkeit der Verfügung nur in den Fällen nicht durch die Ausschlagung (bzw. die Anfechtung der Annahme) berührt, in

denen die Verfügung nicht ohne Nachteil für den Nachlass verschoben werden konnte, § 1959 Abs. 2 BGB. Für ein Eingreifen dieser Ausnahmeregelung ist im vorliegenden Fall nichts ersichtlich, ebenso wenig wie für die Ausnahme nach § 1959 Abs. 3 BGB (Rechtsgeschäfte gegenüber dem vorläufigen Erben).

Soweit der endgültige Erbe die – wie hier – nicht von § 1959 Abs. 2 BGB erfassten Verfügungen nicht genehmigt (§ 185 Abs. 2 S. 1 BGB), können sie nur nach den **Vorschriften über den gutgläubigen Erwerb wirksam** bleiben, also bei unbeweglichen Sachen nach §§ 892 f. BGB, falls der vorläufige Erbe (z. B. wie hier aufgrund – nunmehr – unwirksamer Annahme) schon im Grundbuch eingetragen ist (MünchKomm-Leipold, § 1959 BGB Rn. 7). Auf § 2366 BGB kommt es daher in diesen Fällen nicht an (Medicus, Bürgerliches Recht, 20. Aufl. 2004, Rn. 570).

2. Eigentumserwerb vom nichtberechtigten Bucheigentümer

Möglich wäre, dass der Käufer im vorliegenden Fall das Eigentum entweder unmittelbar vom nichtberechtigten Veräußerer nach §§ 873 Abs. 1, 925, 892 BGB erwirbt oder aber jedenfalls die Mitwirkung des wahren Eigentümers bei der Eigentumsumschreibung verlangen kann, wenn er die Eigentumsvormerkung (gutgläubig) wirksam erworben hätte (§ 888 BGB).

a) Gutgläubiger Erwerb des Grundstücks vom Veräußerer als Nichtberechtigtem

Der Veräußerer war im vorliegenden Fall infolge der Anfechtung seiner Annahme von Anfang an Nichtberechtigter. Die fehlende Verfügungsberechtigung des Veräußerers könnte jedoch durch gutgläubigen Eigentumserwerb des Käufers nach § 892 Abs. 1 BGB überwunden werden. Freilich fehlt es schon an der Grundvoraussetzung für den gutgläubigen Rechtserwerb insofern, als zum Zeitpunkt der Vollendung des Rechtserwerbs (Eintragung im Grundbuch) der Veräußerer infolge **zwischenzeitlicher Grundbuchberichtigung** nicht mehr im Grundbuch eingetragen war.

b) Gutgläubiger Erwerb der Vormerkung

aa) Neben dem Bestehen eines **vormerkungsfähigen Anspruchs** und der **Eintragung** der Vormerkung ist nach § 885 Abs. 1 S. 1 BGB die **Bewilligung** desjenigen, dessen Grundstück oder dessen Recht von der Vormerkung betroffen wird, Voraussetzung für das wirksame Entstehen einer Vormerkung. Betroffener im Sinne der Vorschrift ist der gegenwärtige Rechtsinhaber (MünchKomm-Wacke, BGB, 4. Aufl. 2004, § 885 Rn. 17; Erman/Lorenz, BGB, 11. Aufl. 2004, § 885 Rn. 2; Assmann, Die Vormerkung, 1998, S. 338). Die Bewilligung des nur Buchberechtigten genügt grundsätzlich nicht zur wirksamen Entstehung der Vormerkung; eine Ausnahme hiervon muss allerdings bei Vorliegen der Voraussetzungen für den gutgläubigen Erwerb gemacht werden (Assmann, S. 338).

Die Frage nach der **Möglichkeit des gutgläubigen Ersterwerbs der Vormerkung** im Rahmen der §§ 883 Abs. 1, 885 BGB wird in Rechtsprechung und Literatur **generell bejaht**, wobei einige Autoren eine Parallele zum bedingten Vollrecht ziehen und daher zu der Ansicht kommen, dass ein gutgläubiger Ersterwerb der Vormerkung in unmittelbarer Anwendung des § 892 BGB möglich sei (Kupisch, JZ 1977, 486, 493; Kempf, JuS 1961, 22, 24; Wunner, NJW 1969, 113, 116). Demgegenüber ordnet die h. M. in Rechtsprechung und Literatur die Vormerkung der Grup-

pe der beschränkten dinglichen Rechte zu (BGHZ 60, 46, 49 = NJW 1973, 323; Palandt/Bassenge, BGB, 65. Aufl. 2006, § 883 Rn. 2). Die Vormerkung stelle ein Recht *sui generis* dar, eine in der Entwicklung zum Vollrecht begriffene Rechtsposition. Demzufolge komme § 892 BGB nicht unmittelbar zur Anwendung (BGHZ 57, 341, 342 f.; 60, 46, 49 = WM 1972, 190; BayObLG DB 1981, 212 = Rpfleger 1980, 294; Knöpfle, JuS 1981, 157, 158). In der weiteren Folge wird darum gestritten, ob es sich bei dem Ersterwerb der Vormerkung im Sinne des § 893 Var. 2 BGB um „ein nicht unter die Vorschriften des § 892 BGB fallendes Rechtsgeschäft (...), das eine Verfügung über das Recht enthält“ handelt; dabei wird überwiegend davon ausgegangen, dass die Bestellung einer Vormerkung eine Belastung des Grundstücks sei und damit eine Verfügung im Sinne des § 893 BGB darstelle (so schon RGZ 118, 230, 233 f.; ebenso im Anschluss BGHZ 25, 16, 23; BGHZ 28, 182, 185 f.; BGHZ 57, 43, 342 f.; Palandt/Bassenge, § 893 BGB Rn. 1; Görmer, JuS 1991, 1011, 1012; Baur/Riedel JuS 1987, 380, 382). Nach der Gegenauffassung wegen der Eigenart der Vormerkung sei nur eine analoge Anwendung des § 893 BGB möglich (Wiegand, JuS 1975, 205, 211; Medicus, Rn. 553).

bb) Die **Voraussetzungen für den gutgläubigen Ersterwerb der Vormerkung** seitens des Käufers vom Verkäufer dürften im vorliegenden Fall vorliegen: Ein vormerkungsfähiger Anspruch liegt vor, ebenso die Eintragung im Grundbuch und die Bewilligung nach § 885 Abs. 1 S. 1 BGB. Die fehlende Bewilligungsberechtigung wird überwunden, wenn der Veräußerer, wie hier, zum Zeitpunkt der Eintragung der Vormerkung dennoch im Grundbuch als Bewilligungsberechtigter eingetragen war und der Käufer zu diesem Zeitpunkt gutgläubig war.

cc) Allerdings ist **im Hinblick auf die Gutgläubigkeit eine Einschränkung** zu machen: Beim Erwerb vom Scheinerben ist es nicht ausreichend, dass der Erwerber den vorläufigen Erben für den Eigentümer hält (was dieser zu jenem Zeitpunkt ja auch tatsächlich war), sondern er muss auch **bezüglich der Vorläufigkeit seiner Rechtsstellung gutgläubig** sein. Analog § 142 Abs. 2 BGB scheidet der gutgläubige Erwerb aus, **wenn der Erwerber wusste, dass der Erbe noch ausschlagen konnte** (MünchKomm-Leipold, § 1959 BGB Rn. 7; Soergel/Stein, BGB, 13. Aufl. 2002, § 1959 BGB Rn. 11). Gleiches gilt, wenn bereits ein Erbschein vorliegt und der Geschäftspartner die Anfechtbarkeit der Annahme kennen sollte (MünchKomm-Leipold, § 1959 BGB Rn. 7). *A maiore ad minus* haben diese Grundsätze u. E. auch für den gutgläubigen Ersterwerb einer Vormerkung zu gelten. Für den vorliegenden Fall gehen wir aber davon aus, dass der Käufer von der Anfechtbarkeit der Annahme der Erbschaft durch den Verkäufer nichts wusste. Freilich wird man nach unserer Auffassung den Gutlaubensmaßstab bei § 142 Abs. 2 BGB analog auf die positive Kenntnis reduzieren müssen, weil diese Norm nur den zeitlichen Anknüpfungspunkt für den guten Glauben verschiebt, nicht aber die Anforderungen an den guten Glauben selbst. (Denn bei §§ 892, 893 BGB schadet ebenfalls nur positive Kenntnis.)

dd) Als **Zwischenergebnis** wäre daher festzuhalten, dass der Käufer im vorliegenden Fall trotz nachfolgender Anfechtung der Erbschaftsannahme des Verkäufers und vor Eigentumsumschreibung kraft guten Glaubens wirksam die Eigentumsvormerkung zu seinen Gunsten erworben hat.

c) Grundbuchberichtigung nach Eintragung der Vormerkung – Erwerbsschutz

Nach § 883 Abs. 2 S. 1 BGB ist eine Verfügung, die nach der Eintragung der Vormerkung über das Grundstück getroffen wird, insoweit unwirksam, als sie den **Anspruch des Berechtigten vereiteln oder beeinträchtigen** würde. Vorliegend stellt sich das Problem, ob etwa auch der **Fall der bloßen Grundbuchberichtigung** dem Schutzbereich der Vormerkung zuzuordnen ist. Die mangelnde Berechtigung des Verkäufers führt hier nämlich dazu, dass sich seine „Zwischenverfügung“ auf die gem. § 894 BGB zu erklärende Bewilligung zur Grundbuchberichtigung reduziert. Das zu sichernde Eigentum stand dem Verkäufer hier zu keinem Zeitpunkt zu (infolge Rückwirkung der Anfechtung der Erbschaftsannahme), weshalb es auch keiner gesonderten Rückübertragung an den berechtigten Eigentümer bedarf (Stamm, JuS 2003, 48, 51). Mit anderen Worten stellt sich das Problem, ob die gutgläubig erworbene Vormerkung gem. dem Wortlaut des § 883 Abs. 2 S. 1 BGB den Erwerber **lediglich gegen Zwischenverfügungen des Verfügenden schützt** oder aber darüber hinaus auch den **Erwerb des zu sichernden Rechts selbst**, dessen Rechtsinhaber der Verkäufer nie gewesen ist, ermöglicht (sog. „**Erwerbsschutz**“ oder „**Konservierungswirkung** der Vormerkung“).

Insoweit kommt nur eine analoge Anwendung des § 883 Abs. 2 S. 1 BGB in Betracht.

aa) Die Vertreter der sog. „**kleinen Lösung**“ lehnen jeglichen Erwerbsschutz der Vormerkung ab (Goetzke/Habermann, JuS 1975, 82; Knöpfle, JuS 1981, 175, 165; Wiegand, JuS 1975, 205, 212). Nach dieser Ansicht kann der Erwerber einer Vormerkung das Recht, zu dessen Sicherung die Vormerkung bestimmt ist, nur nach Maßgabe der allgemeinen Vorschriften zur Übertragung eines dinglichen Rechts erwerben (was hier scheitern würde, s. o. Buchstabe a). Diese Meinung stützt sich insbesondere auf den Wortlaut des § 883 Abs. 2 S. 1 BGB. Die Grundbuchberichtigung zu Gunsten des wahren Eigentümers stelle keine „Verfügung“ im Sinne dieser Vorschrift dar (Goetzke/Habermann, JuS 1975, 82, 84). Auch *Assmann* (S. 106) vertritt die Ansicht, dass § 883 Abs. 2 BGB auf die Grundbuchberichtigung (ebenso wie für den Fall des nachträglichen bösen Glaubens) keine Anwendung mehr finden kann.

bb) Die **Rechtsprechung und die herrschende Lehre** berufen sich hingegen auch in diesem Zusammenhang auf den **umfassenden Sicherungszweck der Vormerkung** und sprechen der gutgläubig erworbenen Vormerkung neben dem Verfügungsschutz (Sicherungswirkung) auch einen Erwerbsschutz zu (Konservierungswirkung), sog. „**große Lösung**“ (BGHZ 28, 182, 157; 57, 43, 343; BGH DNotZ 1981, 179 = NJW 1981, 446, 447; Baur/Stürner, Sachenrecht, 17. Aufl. 1999, § 20 Rn. 66; Wilhelm, Sachenrecht, 2. Aufl. 2002, Rn. 2088; MünchKomm-Wacke, § 883 Rn. 71; Erman/Lorenz, § 883 BGB Rn. 26; Palandt/Bassenge, § 885 BGB Rn. 13). Demzufolge kann der Inhaber einer gutgläubig erworbenen Eigentumsvormerkung das Grundstückseigentum vom Nichtberechtigten selbst dann noch erwerben, wenn er zwischenzeitlich bösgläubig geworden ist und/oder das Grundbuch berichtigt (oder nur ein Widerspruch eingetragen) worden ist.

Hierfür lässt sich als pragmatisches Argument anführen, dass der gutgläubige Erwerb einer Vormerkung nur wenig nützt, wenn der Vollrechtserwerb dennoch am Wegfall der

Voraussetzungen für den gutgläubigen Erwerb (Grundbucheintragung/Gutgläubigkeit) scheitern könne (vgl. die Nachweise bei Assmann, S. 102 f., dort Fn. 127, die selbst diesem Argument kritisch gegenübersteht). Neben dem Sicherungszweck der Vormerkung lässt sich für die h. M. ferner die Regelung des § 883 Abs. 3 BGB heranziehen, die veranschaulicht, dass der Gesetzgeber bereits die Eintragung der Vormerkung mit den Rechtsfolgen des späteren Rechtserwerbs belegt; § 883 Abs. 3 BGB misst bereits der Vormerkung eine rangwahrende Wirkung zu (Stamm, JuS 2003, 48, 51; Baur/Riedel, JuS 1987, 380, 384). Im Ergebnis wird daher durch die Eintragung der Vormerkung die dingliche Wirkung des gesicherten Anspruchs vorweggenommen (so bereits RGZ 121, 44, 46 f.).

cc) Der umfassende Sicherungszweck der Vormerkung rechtfertigt es daher, die Vorschrift des § 883 Abs. 2 S. 1 BGB auch in den gesetzlich nicht geregelten Fällen der später erfolgten Grundbuchberichtigung aufgrund der vergleichbaren Interessenlage analog heranzuziehen (und dabei den Erwerber der Vormerkung auch vor seiner eigenen zwischenzeitlich u. U. eingetretenen Bösgläubigkeit zu schützen).

3. Durchsetzung des Anspruchs des Vormerkungsberechtigten gegen den „wahren Berechtigten“

a) **Übereignungsanspruch gegen den Buchberechtigten**
Der **Anspruch des Vormerkungsberechtigten auf Eigentumsübertragung** ergibt sich aus dem Schuldverhältnis, das den durch die Vormerkung gesicherten Anspruch enthält. Dieser Anspruch entfällt auch **nicht etwa infolge Unvermögens**, da der Vormerkungsschuldner (Verkäufer) gem. § 883 Abs. 2 BGB (hier: in analoger Anwendung, s. o. 2 c) dem Vormerkungsberechtigten gegenüber Verfügungsbefugt bleibt (BGHZ 39, 21, 23; RGZ 81, 288, 290; Bamberger/Roth/Kössinger, BGB, 2003, § 888 Rn. 3). Der Vormerkungsschuldner (hier: der Veräußerer) kann dem Vormerkungsberechtigten (hier: dem Käufer) somit nicht entgegenhalten, dieser müsse sich nunmehr an den wahren Berechtigten (hier: die unbekanntenen Erben, ggf. vertreten durch einen Pfleger nach § 1913 BGB) halten (Bamberger/Roth/Kössinger, § 888 Rn. 3). Die **Einigung gem. § 20 GBO muss also der Buchberechtigte** erklären (OLG Karlsruhe NJW-RR 1998, 445 = Rpfleger 1998, 68; OLG Dresden NotBZ 1999, 261 m. Anm. Scheel; MünchKomm-Wacke, § 883 Rn. 71; Mülberr, AcP 197 (1997), 335, 347 f.; Leenenbach, NJW 1999, 923). Demzufolge wirkt auch die bereits im Jahr 2003 im vorliegenden Fall erklärte Auflassung weiter.

b) Anspruch gegen wahren Berechtigten auf Grundbuchbewilligung (§ 888 BGB)

Freilich ist noch die Abgabe der **grundbuchverfahrensrechtlich erforderlichen Zustimmungserklärung** des zwischenzeitlich eingetragenen (wahren) Eigentümers nach §§ 19, 39 GBO in der nach Grundbuchverfahrensrecht erforderlichen Form (§ 29 GBO) nötig. Hierfür gibt **§ 888 Abs. 1 BGB** dem Vormerkungsberechtigten einen (**Hilfs-) Anspruch**, der für den Fall der Durchsetzung des gesicherten Anspruchs bei gutgläubig erworbener Vormerkung gegen den wahren Berechtigten nach zwischenzeitlicher Grundbuchberichtigung entsprechend gilt (BGH DNotZ 1981, 179 = NJW 1981, 446; RGZ 121, 44, 46 f.; OLG Düsseldorf DNotZ 1971, 371, 372 f.; MünchKomm-Wacke, § 883 Rn. 71; Kupisch JZ 1977, 486, 496; Wacke NJW 1981, 1577 f.). Wie vorstehend unter 2 c) ausgeführt, steht die nachträgliche Bewilligung der Grundbuchberich-

tigung durch den „Vormerkungsschuldner“ einer Verfügung gleich, die nach § 883 Abs. 2 BGB in analoger Anwendung dem vorgemerkten Gläubiger gegenüber unwirksam ist. Für den im Zeitpunkt der beantragten Vormerkung redlich gewesenen Gläubiger (= Käufer) gilt der Schuldner (= Verkäufer, Scheinerbe und früherer Bucheigentümer) daher weiterhin als Berechtigter; der wahre Eigentümer hat die Zustimmung zur Eintragung des Gläubigers analog § 888 BGB zu erteilen, wobei diese Zustimmung, wie stets bei § 888 BGB, nur grundbuchtechnische, nicht materiellrechtliche Bedeutung im Sinne von § 185 BGB hat (MünchKomm-Wacke, § 883 BGB Rn. 71 m. N.).

c) Bestellung eines Pflegers für die unbekannt Erben (§§ 1913, 1960, 1961 BGB)

Da die wahren Erben und somit Berechtigten im vorliegenden Fall allerdings unbekannt sind, ist fraglich, ob zur Abgabe der entsprechenden Bewilligungserklärung ein nach § 1913 S. 1 BGB zu bestellender **Pfleger für unbekannte Beteiligte** verpflichtet ist oder aber ein **Nachlasspfleger** gem. §§ 1960, 1961 BGB. Eine Amtslöschung der zwischenzeitlich erfolgten Grundbucheintragung der wahren (wenn auch unbekannt) Erben kommt jedenfalls nicht in Betracht, da insofern das Grundbuch ja nicht unrichtig ist (eine Vormerkung ist keine Grundbuchsperrung).

Die Nachlasspflegschaft ist ein Spezialfall der Pflegschaft für unbekannte Beteiligte (Erman/Holzhauser, § 1913 BGB Rn. 4). Die Abgrenzung wird danach vorgenommen, ob ein **Fürsorgebedürfnis gerade für einen Nachlass** besteht, an dem Unbekannte beteiligt sind. In einem solchen Fall wird § 1913 BGB von §§ 1960, 1961 BGB verdrängt (Soergel/Zimmermann, § 1913 BGB Rn. 2; Erman/Holzhauser, § 1913 Rn. 4; MünchKomm-Schwab, § 1913 Rn. 4).

Da vorliegend die Abgabe der grundbuchverfahrensrechtlichen Zustimmungserklärung gem. §§ 888 BGB, 19 GBO **allein dem Interesse des Käufers** und damit eines Dritten dient, dürfte hier ein Fürsorgebedürfnis für den Nachlass nicht bestehen. Es kommt daher nur die Bestellung eines **Abwesenheitspflegers** gem. § 1913 S. 1 BGB in Betracht. Das auch danach erforderliche Fürsorgebedürfnis für die in Rede stehende „Angelegenheit“ ist zu bejahen, wenn und weil hier die Erfüllung eines bestehenden Anspruchs eines Dritten gegen die unbekannt Beteiligte verlangt wird.

d) Vormundschaftsgerichtliche Genehmigung (§ 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB)

Fraglich ist, ob die Erklärung des Abwesenheitspflegers einer **vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung** nach §§ 1915 Abs. 1, 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB bedarf. Hieran könnte man deshalb zweifeln, weil unter „Verfügung über ein Grundstück“ im Sinne von § 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB der allgemeine Verfügungsbegriff (nicht der des § 1812 BGB) zu verstehen ist, worunter **grundsätzlich nur rechtsgeschäftliche Änderungen** eines bestehenden Rechts fallen (Erman/Holzhauser, § 1821 Rn. 7). Bei der Abgabe der Zustimmungserklärung nach § 19 GBO handelte es sich jedoch um eine rein grundbuchverfahrensrechtliche Erklärung ohne materiellen Gehalt.

Allerdings ist nach h. M. als „Verfügung“ im Sinne des § 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB **auch die Bewilligung (sogar) der Grundbuchberichtigung** zu verstehen; durch sie wird nämlich zumindest ein vermeintliches, sich aus dem Grundbuch ergebendes Recht beseitigt; deshalb ist die Bewilligung der Grundbuchberichtigung hinsichtlich derjenigen

Rechte genehmigungsbedürftig, über die der Vormund nicht ohne Genehmigung des Vormundschaftsgerichts verfügen dürfte (Staudinger/Engler, BGB, Neubearb. 2004, § 1821 Rn. 52; Palandt/Diederichsen, § 1821 Rn. 15; Soergel/Zimmermann, § 1821 Rn. 3; a. A. MünchKomm-Wagenitz, § 1821 Rn. 30). Zwar stellt die Zustimmungserklärung nach §§ 888 BGB, 19 GBO gerade keine Berichtigungsbewilligung dar. Wenn aber nach h. M. schon auf die bloße Grundbuchberichtigung die vormundschaftsrechtlichen Erwerbschutzvorschriften Anwendung finden, dürfte dies – ohne dass dies in der Rechtsprechung und Literatur nach unseren Recherchen ausdrücklich ausgesprochen würde – für die immerhin konstitutive Zustimmungserklärung nach § 888 BGB erst recht gelten. Zu bedenken wäre freilich, dass **bei der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit kein Ermessen des Vormundschaftsgerichts** bestehen dürfte, da der Käufer aufgrund der wirksam erworbenen Vormerkung einen Anspruch auf Abgabe der grundbuchverfahrensrechtlichen Zustimmungserklärung nach § 888 BGB, § 19 GBO hat.

4. Ergebnis

Im Ergebnis wäre daher festzustellen, dass der Käufer im vorliegenden Fall die Grundbuchberichtigung zu Gunsten der wahren Erben nicht gegen sich gelten lassen muss und infolge gutgläubig erworbener Vormerkung noch Eigentümer werden kann. Allerdings bedarf es zur grundbuchverfahrensrechtlich erforderlichen Zustimmung nach § 19 GBO der Mitwirkung eines noch zu bestellenden Abwesenheitspflegers nach § 1913 S. 1 BGB, zu der dieser nach § 888 Abs. 1 S. 1 BGB analog auch verpflichtet wäre. Das Handeln des Pflegers bedarf nach h. M. der vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung.

BGB § 577

Mieterverkaufsrecht nach Schließung der Wohnungsgrundbücher

I. Sachverhalt

Ein derzeit in Wohnungseigentum aufgeteiltes Grundstück soll verkauft werden. Alle Einheiten gehören demselben Eigentümer. Kaufgegenstand soll das nicht aufgeteilte Grundstück sein. Jedoch will einerseits der derzeitige Eigentümer aller Wohnungseigentumseinheiten die Schließung der Wohnungseigentumsgrundbücher (insbesondere auch wegen der damit verbundenen Kosten) erst vornehmen, wenn der Kaufvertrag abgeschlossen ist. Auf der anderen Seite will der Käufer das Objekt nur erwerben, wenn er sicher ist, das gesamte Objekt erwerben zu können, ohne dass Mieterverkaufsrechte eingreifen.

II. Frage

Greift ein Mieterverkaufsrecht nach § 577 BGB auch dann ein, wenn die Wohnungsgrundbücher vor Eigentumsübertragung geschlossen werden sollen und Kaufgegenstand damit das nicht aufgeteilte Grundstück ist? Oder besteht ein Mieterverkaufsrecht bereits dann, wenn zum Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses noch Wohnungseigentum besteht?

1. Mieterverkaufsrecht bei Paketverkauf

Ein Mieterverkaufsrecht nach § 577 BGB (= § 570b BGB a. F.) besteht, wenn mehrere oder auch sämtliche Wohnungseigentumseinheiten eines Grundstücks in einem „Paketverkauf“ (Gesamtverkauf) an einen einzigen Käufer verkauft werden (OLG Düsseldorf DNotZ 1999, 491 m. Anm. Wirth = DNotI-Report 1998, 208 = MittBayNot 1999, 57 =

MittRhNotK 1998, 316 = NZM 1998, 1001 = OLG-Report 1999, 89 = WuM 1998, 668; vgl. auch Gutachten DNotI-Report 1995, 49).

2. Kein Mietervorkaufsrecht nach Schließung der Wohnungsgrundbücher ohne Neuaufteilungsabsicht

Hingegen besteht nach herrschender Ansicht kein Mietervorkaufsrecht, wenn das nicht mehr aufgeteilte Grundstück nach Schließung der Wohnungsgrundbücher ohne Neuaufteilungsabsicht verkauft wird.

a) Gerichtsentscheidungen zu Mietervorkaufsrecht bei hinreichend konkretisierter Aufteilungsabsicht

Zwar gibt es Gerichtsentscheidungen lediglich zu der Frage, inwieweit ein Vorkaufsrecht nach § 2b WoBindG (der tatbestandlich weitgehend § 570b BGB a. F. bzw. § 577 BGB entsprach) besteht, bevor die Aufteilung durchgeführt wurde (sog. „**en bloc-Verkauf**“). Für diesen Fall besteht nach dem BayObLG (DNotZ 1992, 571 = MittBayNot 1992, 260 = MittRhNotK 1992, 184 = NJW-RR 1992, 1089) und dem KG (DNotI-Report 1995, 149) ein Mietervorkaufsrecht auch bei **hinreichend konkretisierter Aufteilungsabsicht** nur, wenn die vermietete Wohnung als Teilobjekt des Veräußerungsvertrages so hinreichend bestimmt ist, dass sie in Verbindung mit einem Miteigentumsanteil am Grundstück der rechtlich selbstständige Gegenstand eines rechtsgültigen Kaufvertrages sein kann. Die hiernach erforderliche Individualisierung der einzelnen Wohnung ist beispielsweise gegeben, wenn im Kaufvertrag auf die einzelnen Wohnungen Bezug genommen und diese mit detaillierten Lageplänen dargestellt werden (KG DNotI-Report 1995, 149). Dies überträgt die Literatur auf das § 2b WoBindG nachgebildete Mietervorkaufsrecht des § 570b BGB a. F. bzw. § 577 BGB n. F. (vgl. statt aller Staudinger/Rolfs, BGB, 2003, § 577 BGB Rn. 20).

b) Kein Mietervorkaufsrecht nach Schließung der Wohnungsgrundbücher

Überwiegend wird daraus geschlossen, dass bei **Schließung der Wohnungsgrundbücher** nach § 9 WEG ein Vorkaufsrecht nur dann eingreift, wenn im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit der Veräußerung eine Neuaufteilung erfolgen soll – jedenfalls wenn dabei an die ursprüngliche oder eine bei der Veräußerung bereits vorliegende Aufteilung angeknüpft wird (Heintz, Das Vorkaufsrecht des Mieters nach § 570b BGB, 1999, S. 63; Langhein, DNotZ 1993, 650, 661; Schilling/Meyer, ZMR 1994, 497, 503; Wirth, MittBayNot 1998, 8, 12; MünchKomm-Voelskow, BGB, § 577 BGB Rn. 3; Staudinger/Rolfs, § 577 BGB Rn. 25; a. A. – Mietervorkaufsrecht erst später, bei Weiterverkauf der umgewandelten Wohnungen: Reinstorf, in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl. 1999, II Rn. 896c). Im Gegenschluss kann man aus diesen Fundstellen entnehmen, dass nach ganz herrschender Ansicht bei einem Verkauf nach Schließung der Wohnungsgrundbücher kein Mietervorkaufsrecht mehr eingreift.

c) Maßgeblicher Zeitpunkt

Grundsätzlich wird man dabei darauf abstellen, was **Kaufgegenstand** ist. Daher wird das Mietervorkaufsrecht nach h. M. schon dann nicht mehr eingreifen, wenn bei Vertragsschluss zwar noch die Wohnungsgrundbücher bestehen, aber das ungeteilte Grundstück als solches verkauft ist und daher der Verkäufer (sei es ausdrücklich oder nur indirekt durch die Verpflichtung zur Übereignung des ungeteilten Grundstücks) zur Schließung der Wohnungseigentumsgrundbücher verpflichtet ist.

Lediglich nach Ansicht von *Langhein* (DNotZ 1993, 650, 661) würde bereits bei einem **Abschluss des Kaufvertrages vor Schließung der Wohnungsgrundbücher** das Mietervorkaufsrecht auch dann eingreifen, wenn Kaufgegenstand nicht die einzelnen Wohnungseigentumseinheiten, sondern das nicht aufgeteilte Gesamtgrundstück ist. Dies halten wir für zweifelhaft, denn wenn der Verkäufer zur Übereignung des Grundstücks verpflichtet ist, so ist er auch schon zur vorherigen Schließung der Wohnungsgrundbücher verpflichtet. Dann besteht aber die von der Rechtsprechung geforderte Individualisierung der einzelnen Wohnungseigentumseinheiten als Kaufgegenstand gerade nicht (BayObLGZ 1992, 100 = DNotZ 1992, 571 = NJW-RR 1992, 1039; KG DNotI-Report 1995, 149).

3. Ergebnis

Nach h. M. besteht kein Mietervorkaufsrecht, wenn Kaufgegenstand das ungeteilte Grundstück ist, auch wenn der Verkäufer die Wohnungsgrundbücher erst nach Kaufvertragsschluss schließen lässt.

Gutachten im Fax-Abruf

Folgende Gutachten können Sie im Fax-Abruf-Dienst anfordern (Telefon **0931/355 76 43** – Funktionsweise und Bedienung s. DNotI-Report 2000, 8). Ein Inhaltsverzeichnis findet sich unter Fax-Abruf-Nr. 1.

Bitte beachten Sie: Unser Fax-Abruf-Dienst ist sprachmenügesteuert. Bitte benutzen Sie deshalb nicht die Fax-Abruf-Funktion an Ihrem Gerät, sondern wählen Sie vorstehende Telefonnummer und warten Sie dann auf die Eingabeaufforderung.

BGB §§ 196, 215, 273, 281, 433, 886, 925; BeurkG § 53; ZPO § 794 Abs. 1 Nr. 5

Verjährung kaufvertraglicher Erfüllungsansprüche bei miterklärter Auflassung

Fax-Abruf-Nr.: **11428**

InsO §§ 105, 103, 106; BGB §§ 309 Nr. 8, 434, 634
Teilbarkeit des Bauträgervertrages in der Insolvenz des Bauträgers; Änderungsvereinbarung oder „insolvenzrechtliche Rangvereinbarung“ im Insolvenzeröffnungsverfahren mit einem schwachen Insolvenzverwalter

Fax-Abruf-Nr.: **11429**

EGBGB Art. 25, 26

Albanien: Verbot des Erbvertrages; gesetzliche Erbfolge und Pflichtteilsrecht

Fax-Abruf-Nr.: **14210**

EGBGB Internat. Gesellschaftsrecht

Frankreich: Selbstkontrahieren eines président directeur général (PDG)

Fax-Abruf-Nr. **14211**

KostO §§ 154, 155; EuGVO; EuZVO

England/Luxemburg/Spanien: Zustellung einer vollstreckbaren Kostenberechnung des Notars

Fax-Abruf-Nr.: **14212**

BGB §§ 312, 312f, 1204

Verbraucherwiderrufsrecht bei Haustürgeschäften besteht auch Sicherheitenbestellung für gewerblichen Kredit

a) **Das Widerrufsrecht eines Verpfänders gemäß § 312 Abs. 1 Satz 1 BGB hängt nicht von der Verbrauchereigenschaft des persönlichen Schuldners oder einer auf diesen bezogenen Haustürsituation ab (Abweichung von BGH, Urteil vom 14. Mai 1998 - IX ZR 56/95, BGHZ 139, 21).**

b) **Zu den Voraussetzungen des § 312f Satz 2 BGB, wenn der persönliche Schuldner seine Ehefrau bittet, zur Abgabe einer Verpfändungserklärung aus der gemeinsamen Wohnung in seine Geschäftsräume zu kommen.**

BGH, Urt. v. 10.1.2006 – XI ZR 169/05
Kz.: L I 1 – § 312 BGB
Fax-Abruf-Nr.: 10594

Problem

Die Ehefrau hatte eigene Wertpapiere für einen Kredit verpfändet, den ihr Ehemann und ihr Sohn für deren Unternehmen aufgenommen hat. Die Verpfändungserklärung war in den an das Wohnhaus angrenzenden Geschäftsräumen des Unternehmens unterzeichnet worden, wo der Mitarbeiter des Kreditinstitutes den Ehemann aufgesucht hatte und wohin der Ehemann seine Frau zur Besprechung zugezogen hatte.

Entscheidung

Der XI. Zivilsenat gibt mit der jetzigen Entscheidung eine Rechtsprechung des IX. Zivilsenates auf, wonach bei einem Bürgschaftsvertrag ein Haustürwiderrufsrecht nur dann bestehe, wenn auch die abgesicherte Verbindlichkeit selbst von einem Verbraucher im Rahmen eines Haustürgeschäfts eingegangen ist (BGHZ 139, 21, 24 ff. = NJW 1998, 2356). Der BGH fasst damit das Widerrufsrecht weiter, als es nach der EG-Haustürwiderrufsrichtlinie erforderlich wäre (EuGH, Urt. v. 17.3.1998 – C-45/96, WM 1998, 649).

Der BGH verneinte jedoch im konkreten Fall eine Haustürsituation, da die Verhandlung über den Abschluss der Bürgschaft und deren Abschluss in den Geschäftsräumen des Ehemannes stattfand.

WEG §§ 25 Abs. 3, 15 Abs. 3; BGB § 164

Gemeinschaftsordnung kann Beschlussfähigkeit der Wohnungseigentümerversammlung unabhängig von Anwesenheitsquorum vorsehen

1. **§ 25 Abs. 3 WEG kann dahin abbedungen werden, dass eine ordnungsgemäß einberufene Eigentümerversammlung ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen und vertretenen Wohnungseigentümer beschlussfähig ist.**

2. **Sieht eine Gemeinschaftsordnung vor, dass eine Vollmacht schriftlich zu erteilen und zu den Akten des Verwalters zu übergeben ist, so kann diese Regelung dahin ausgelegt werden, dass die Übergabe der Vollmacht zu den Akten Voraussetzung für die Ausübung des Stimmrechts ist.**

OLG München, Beschl. v. 1.12.2005 – 32 Wx 093/05
Kz.: L I 4 – § 25 III WEG
Fax-Abruf-Nr.: 10595

Problem

Bei einer Wohnungseigentümerversammlung wurden mehrere Wohnungseigentümer durch eine Vertreterin vertreten. Die Vertreterin wurde nicht zur Abstimmung zugelassen, da nach der Gemeinschaftsordnung die Vertretungsvollmacht schriftlich zu erteilen und zu den Akten des Verwalters zu übergeben war. Den dadurch ausgeschlossenen Wohnungseigentümern standen zusammen 65 % der Stimmanteile zu.

Entscheidung

Das OLG München entschied, dass die Bevollmächtigte nur dann abstimmen konnte, wenn sie entsprechend der Gemeinschaftsordnung eine mindestens in Schriftform erteilte Vollmacht zu den Akten des Verwalters gab. Infolge des Ausschlusses der Bevollmächtigten war zwar nur mehr etwa 1/3 der Stimmen auf der Wohnungseigentümerversammlung vertreten, während § 25 Abs. 3 WEG ein Anwesenheitsquorum von mindestens der Hälfte der Miteigentumsanteile für die Beschlussfähigkeit erfordert. § 25 Abs. 3 WEG kann aber nach der Entscheidung des OLG München und der herrschenden Literaturansicht abbedungen werden.

GmbHG §§ 8 Abs. 2, 16 Abs. 3, 19 Abs. 1, 2; BGB §§ 362, 366, 667

Erbringung einer Bareinlage in GmbH bei Hin- und Herzahlen unter Treuhandabrede erst mit Rückzahlung des treuhänderischen Betrages an die GmbH

a) **Auch bei dem mit einer "Treuhandabrede" verbundenen Hin- und Herzahlen eines Bareinlagebetrages leistet der Inferent unter dem Gesichtspunkt der Kapitalaufbringung nichts. Die "Treuhandabrede" ist unwirksam.**

b) **Mit der Auskehrung des vermeintlich treuhänderisch zurückgewährten Bareinlagebetrages an die Gesellschaft tilgt der Inferent die offene Einlageschuld (vgl. Sen. Urt. v. 21. November 2005 - II ZR 140/04, z.V.b. in BGHZ = ZIP 2005, 2203).**

c) **Die Gründer einer "Vorrats-GmbH" haften nicht für die Entnahme des von ihnen ordnungsgemäß eingezahlten Stammkapitals durch die Erwerber der Geschäftsanteile nach Anmeldung des Erwerbs bei der Gesellschaft (§ 16 Abs. 1, 3 GmbHG).**

BGH, Urt. v. 9.1.2006 – II ZR 72/05
Kz.: L V 2 – § 8 Abs. 2 GmbHG
Fax-Abruf-Nr.: 10596

Problem

Die bei Gründung einer Vorratsgesellschaft eingezahlte Stammeinlage wurde am nächsten Tag an die Gründerin zum Zweck treuhänderischer Anlage auf einem Anderkonto zurücküberwiesen. In dem nachfolgenden Vertrag zur Veräußerung der Anteile wurde der Notar angewiesen, einen von den Erwerbern ausgestellten Verrechnungsscheck über den vollständigen Betrag der Stammeinlage auf ein Anderkonto einzuziehen und anschließend auf das Gesellschaftskonto zu überweisen. Die Erwerber haben den Einlagebetrag nach kurzer Zeit erneut von dem Gesellschaftskonto abgezogen.

Entscheidung

Nach Auffassung des BGH hatte die **ursprüngliche Einzahlung** der Gründer **keine Erfüllungswirkung**, weil der Betrag am nächsten Tag wieder an die Beklagten zurückfloss. An dem Tatbestand eines Hin- und Herzählens ohne Erfüllungswirkung ändere sich auch dadurch nichts, dass die Gründerin den Einlagebetrag auf einem Anderkonto angelegt, der Geschäftsführerin die jederzeitige Verfügungsmöglichkeit zugesagt und der GmbH zur Sicherung ihrer Ansprüche aus dem Treuhandverhältnis die Ansprüche gegen die Bank aus dem Kontoführungsvertrag abgetreten hatte. Da der Einlagebetrag bei dieser Treuhandkonstruktion dem Zugriff des Inferenten ausgesetzt bleibe, sei nicht zu freier Verfügung der Gesellschaft geleistet worden.

Durch die **erneute Überweisung** des Stammeinlagebetrags sei **jedoch Erfüllung** eingetreten, auch wenn die Beteiligten irrig meinten, mit der Zahlung werde eine an die Stelle der (erfüllten) Einlageschuld getretene Verpflichtung aus dem Treuhandverhältnis erfüllt. Das im Rahmen der Kapitalaufbringung stattfindende „Hin- und Herzahlen“ sei wirtschaftlich als einheitlicher, sich selbst neutralisierender Vorgang anzusehen (vgl. auch BGH, DNotI-Report 2006, 33). Die erneute Entnahme des Einlagebetrages durch die Erwerber stand nach Ansicht des BGH der Erfüllung der Einlageschuld der Gründerin aber nicht mehr entgegen, da eine Haftung für die Entnahme durch einen der neuen Gesellschafter nach Anmeldung der Anteilsübertragung bei der Gesellschaft nicht in Betracht komme (§ 16 Abs. 1, 3 GmbHG).

Literaturhinweise

Gesetz, Recht, Rechtsgeschichte, Festschrift für Gerhard Otte zum 70. Geburtstag, herausgegeben von W. Baumann/H.-J. Dickhuth-Harrach/W. Marotzke, Sellier Verlag, München 2005, 637 Seiten, 180.- €

Der langjährige Bielefelder Ordinarius *Otte* dürfte Notaren vor allem durch seine Veröffentlichungen zum Erbrecht bekannt sein (insbesondere durch seine Kommentierungen im Staudinger), weniger durch seine rechtsgeschichtlichen Forschungen. Auch in der vorliegenden Festschrift dürften den notariellen Praktiker mehr die Beiträge zum aktuellen Recht interessieren, die etwa zwei Drittel der Festschrift ausmachen. Zu erwähnen sind etwa Beiträge zur „Ein-Person-Erbengemeinschaft“ (*Baumann*), zum entstehungsgeschichtlichen Kontext der kautelarjuristischen Gestaltungsalternative von gemeinschaftlichem Testament oder Erbvertrag (*Dickhuth-Harrach*), zur Testamentsvollstreckung bei Veräußerung der Erbschaft (*Grunsky*), zur Vereinheitlichung des Europäischen Privatrechts (*Horn*), zur entsprechenden Anwendung von Vorschriften über den Erbvertrag auf das gemeinschaftliche Testament (*Kanzleiter*), zum Unternehmensleiter als Verbraucher (*Kleindiek*), zum Verzicht auf einen Miteigentumsanteil (*Reichard*), zu kautelarjuristischen Maßnahmen zur Absicherung und Kontrolle der Unternehmensnachfolge (*Reimann*), zum *ordre public* im Internationalen Privatrecht (*Schotten*), zur Rangordnung im Scheidungsfolgenrecht mit Blick auf die neue Rechtsprechung zur Wirksamkeit von Scheidungsfolgenvereinbarungen (*Schumacher*) sowie zum vorzeitigen Erbausgleich oder Erbverzicht mit Abfindungsvereinbarung (*Werner*). Schon die Aufzählung der Titel zeigt eine **breite Palette notarrelevanter Beiträge** mit vielfältigen Anregungen auch für die notarielle Praxis.

Notar a. D. Christian Hertel

M. Tanck/W. Krug/H. Daragan, Testamente in der anwaltlichen und notariellen Praxis, 3. Aufl., Deutscher Anwaltverlag, Bonn 2006, 688 Seiten, mit CD-ROM, 98.- €

Das bewährte, mittlerweile in 3. Auflage erschienene Werk beschränkt sich – wie man aus dem Untertitel „Anwaltformulare“ entnehmen könnte – nicht auf eine Mustersammlung praxishäufiger Gestaltungen. Es handelt sich vielmehr um ein **umfassendes, kautelarjuristisches Erbrechtbuch**, das auch zum Einlesen in bestimmte Problembereiche bzw. zum Nachlesen einzelner Themen gut geeignet ist. Von anderen, vergleichbaren Werken unterscheidet es sich aus notarieller Sicht darin, dass die notarielle Praxis nicht im Mittelpunkt steht, was sich beispielsweise an den relativ knappen Ausführungen zu beurkundungs- und berufsrechtlichen Fragen zeigt (S. 109 ff.). Andererseits überzeugt die Fülle der Formulierungsmuster bzw. -bausteine für (fast) alle möglichen Gestaltungsprobleme, z. B. im Vermächtnisbereich. Aus meiner Sicht stellt das Buch daher – v. a. aus diesem Grund – eine **empfehlenswerte Ergänzung der Notarbibliothek im Erbrecht** dar.

Dr. Gabriele Müller

J. Mayer/M. Bonefeld/E. Wälzholz/D. Weidlich, Testamentsvollstreckung, 2. Aufl., ZErV Verlag, Angelbachtal, 2005, ca. 800 Seiten, inkl. CD-ROM, 88.- €

Das bisherige „Praxishandbuch Testamentsvollstreckung“, das im Jahre 2000 in erster Auflage erschienen ist, hat in der Neuauflage Veränderungen in Titel, Umfang (die Seitenzahl hat sich fast verdoppelt) und Bearbeiterkreis (drei neue Mitautoren) aufzuweisen. Die neue Auflage hat aber vor allem eines: Wichtige Inhalte, die das Werk zum **unverzichtbaren Ratgeber für die Praxis** machen wird. Aus notarieller Sicht gilt dies vor allem für die fundierten Ausführungen zur Testamentsgestaltung im Falle der Überschuldung des Erben bzw. des Behindertentestaments und (neu!) des sog. Bedürftigentestaments. Nicht zu vergessen sei auch die übersichtliche Darstellung des aktuellen Vergütungsrechts, der Testamentsvollstreckung im Unternehmensbereich, und und und...

Dr. Gabriele Müller

W. Barth, Die Reform des Rechts der italienischen GmbH, MittBayNot 2006, 1

W. Bayer/J. Schmidt, Die neue Richtlinie über die grenzüberschreitende Verschmelzung von Kapitalgesellschaften, NJW 2006, 401

L. Bergschneider, Vereinbarungen im Vorfeld der Unterhaltsrechtsreform, FamRZ 2006, 153

W. Böhringer, Die Gebührengläubigerschaft der Amtsnotare in gesellschaftsrechtlichen Angelegenheiten des § 11 LJKG, BWNotZ 2005, 163

W. Böhringer, Zur Grundbuchfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft, Rpfleger 2006, 53

A. Everts, Die Eigenheimzulage geht – Probleme bleiben, ZNotP 2006, 48

H. G. Ganter, Die jüngste Rechtsprechung des BGH zum Notarhaftungsrecht, ZNotP 2006, 42

H. Grziwotz, Neue Sachmängelhaftung beim Hauskauf?, ZfIR 2006, 77

G. Hofmann, Anzeigepflichten des Notars nach dem Grunderwerbsteuergesetz, NotBZ 2006, 1

N. Kupka/K. Brei, Verbesserte Rechtsstellung der Bauhandwerker durch das Forderungssicherungsgesetz?, ZfBR 2006, 3

K. Lerch, Der Dolmetscher bei der Beurkundung, NotBZ 2006, 6

G. Ponath, Vermögensschutz durch Güterstandswechsel, ZEV 2006, 49

C. Reymann, Schwiegerkinderzuwendungen im steuerlichen und zivilrechtlichen Zielkonflikt, ZEV 2006, 55

G. Ruby, Behindertentestament: Häufige Fehler und praktischer Vollzug, ZEV 2006, 66

G. Shaw, Notariat in Europa – Eine Zwischenbilanz oder: eine lange Geschichte ohne Ende?, ZNotP 2006, 8

J. Schlichte, Die Zulässigkeit der Ltd. & Co. KG, DB 2005, 87

G. Spindler, Abschied vom Papier? Das Gesetz über elektronische Handelsregister und Genossenschaftsregister sowie das Unternehmensregister, WM 2006, 109

T. Wachter, Mündliche Gattungs-Verschaffungsvermächtnisse im Erbschaftsteuerrecht, MittBayNot 2006, 10

R. Wendt, Unverzichtbares bei erbrechtlichen Verzichtern, ZNotP 2006, 2

R. Wilhelm, Das Mindestkapital als Mindestschutz – eine Apologie im Hinblick auf die Diskussion um eine Reform der GmbH angesichts der englischen Limited, GmbHR 2006, 13

C. Witter, Scheinbestandteileigenschaft von Windkraftanlagen, ZfIR 2006, 41

Veranstaltungen

Termine für **Mai 2006** – Anmeldung und nähere Informationen bitte direkt beim **DAI-Fachinstitut für Notare**, Postfach 250254, 44740 Bochum, Tel. (0234) 970 64 18, Fax (0234) 70 35 07 (www.anwaltsinstitut.de).

Update Kostenrecht (Schmidt/Tiedtke), 5.5.2006 Darmstadt

Ausgewählte Fragen des Wohnungseigentumsrechts in der notariellen Praxis (Hügel), 5.5.2006 Kiel

Ausgewählte Fragen des Adoptionsrechts in der Praxis (Emmerling de Oliveira/G. Müller/Sieghörtner), 6.5.2006 Bochum

Intensivkurs Überlassungsvertrag (Amann/J. Mayer), 12./13.5.2006 Bad Homburg

Ausgewählte Fragen des Erbrechts (Kornexl), 19.5.2006 Berlin, 20.5.2006 Köln

Erbbaurecht in der notariellen Praxis (Albrecht/Eichel), 20.5.2006 Kaiserslautern

Umwandlungsrecht in der notariellen Praxis (D. Mayer), 20.5.2006 Frankfurt

Die Immobilie im Zivil- und Steuerrecht (Spiegelberger/Wälzholz), 25.5.2006 – 27.5.2006 Fischbachau

Notarieller Rechtsverkehr mit Frankreich (Gresser/Steinhauer/Wachter), 26.5.2006 Straßburg

Handelsregisteranmeldung nebst Kostenrecht (Waldner), 27.5.2006 Bochum

Lesen Sie den DNotI-Report bereits bis zu 2 Wochen vor Erscheinen auf unserer Internetseite unter www.dnoti.de.

Deutsches Notarinstitut (Herausgeber)

- eine Einrichtung der Bundesnotarkammer, Berlin -
97070 Würzburg, Gerberstraße 19
Telefon: (0931) 35576-0 Telefax: (0931) 35576-225
e-mail: dnoti@dnoti.de internet: www.dnoti.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. Christian Hertel, Gerberstraße 19, 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.

Bezugspreis:

Jährlich 155,00 €, Einzelheft 6,65 €, inkl. Versandkosten. Für die Mitglieder der dem DNotI beigetretenen Notarkammern ist der Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Nicht eingegangene Exemplare können nur innerhalb von 6 Wochen nach dem Erscheinungstermin reklamiert und kostenfrei zugesandt werden.

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, Gerberstraße 19, 97070 Würzburg

Druck:

Druckerei Franz Scheiner
Haugerpfarrgasse 9, 97070 Würzburg