

DNotI - Report

Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts

15. Jahrgang
Oktober 2007
ISSN 1434-3460

20/2007

Inhaltsübersicht

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

BGB §§ 308 Nr. 1, Nr. 3, 145, 147 – Bindungsfrist bei Erwerbsangebot eines Verbrauchers an Bauträger oder Rücktrittsrecht bei Nichterreichen einer bestimmten Verkaufszahl binnen einer vereinbarten Frist

BGB §§ 2315, 1629 Abs. 2, 1795 Abs. 2, 1821 Abs. 1 Nr. 4, 1828, 1829 – Genehmigungsfähigkeit eines Übergabevertrages mit Pflichtteilsanrechnungsbestimmung

Gutachten im Fax-Abruf

Rechtsprechung

BGB §§ 462, 456, 464, 139; ZGB-DDR §§ 45 Abs. 3, 297, 307 – Rückkaufsverpflichtung nach DDR-Recht möglich; bei fehlender Befristung Geltendmachung innerhalb 30 Jahren

BGB §§ 883, 421, 490 – Rückforderungsanspruch bei „wesentlicher Verschlechterung der Vermögensverhältnisse“ ist vormerkbar

WEG §§ 4, 8; BGB §§ 892, 873, 925; GBO § 53 – Nichtigkeit der Unterteilung von Wohnungseigentum bei verbleibendem Vorflur

WEG § 15 Abs. 1 – Gebrauchsregelung in Gemeinschaftsordnung geht Bezeichnung der Einheit in der Teilungserklärung vor

BGB §§ 2315, 1629 Abs. 2, 1795 Abs. 2, 1821 Abs. 1 Nr. 4, 1828, 1829 – Überlassung an Minderjährige unter Anrechnung auf den Pflichtteil und Rückübertragungsvorbehalt vormundschaftsgerichtlich genehmigungsfähig

Literatur

Veranstaltungen

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

BGB §§ 308 Nr. 1, Nr. 3, 145, 147 Bindungsfrist bei Erwerbsangebot eines Verbrauchers an Bauträger oder Rücktrittsrecht bei Nichterreichen einer bestimmten Verkaufszahl binnen einer vereinbarten Frist

I. Sachverhalt

Ein Bauträger will sich Erwerbsangebote von Verbrauchern mit einer längeren Bindungsfrist als vier Wochen geben lassen. Er argumentiert damit, dass er nur bei einer längeren Bindungsfrist eine hinreichende Zahl von Angeboten erhalten könne, um das Bauvorhaben zu verwirklichen. So überlegt er, eine Bindungsfrist von vier Wochen ab dem Zeitpunkt zu verlangen, ab dem ihm Kaufangebote für 60% der Einheiten des Gesamtobjekts vorliegen – höchstens aber 9 oder 12 Monate Bindungsfrist.

Alternativ erwägt der Bauträger, sich zur Absicherung seines Platzierungsinteresses ein (befristetes) Rücktrittsrecht für den Fall geben zu lassen, dass eine bestimmte Mindestverkaufsquote nicht erreicht wird.

Außerdem sollen ggf. Schadensersatzansprüche des Erwerbers auf einen bestimmten Betrag (z. B. 3.000.- €/Wohnung) begrenzt werden, falls das Projekt mangels Abverkäufen scheitert. Der Bauträger erwägt auch, den Erwerbern ein Bindungsentgelt zu zahlen – gestaffelt nach Länge der Bindungsfrist, je in Form eines Abschlages vom Kaufpreis.

II. Fragen

1. Ist das Platzierungsinteresse des Bauträgers im Rahmen der Angemessenheitsprüfung der Bindungsfrist zu berücksichtigen (oder fällt das Vermarktungsrisiko ausschließlich in die Sphäre des Bauträgers)?

2. Wäre alternativ ein Rücktrittsrecht des Bauträgers bei Nichterreichen einer bestimmten Verkaufsquote AGB-rechtlich zulässig?

III. Zur Rechtslage

1. Unangemessen lange Annahmefrist (§ 308 Nr. 1 BGB)

Die gesetzte Annahmefrist darf nicht nach § 308 Nr. 1 BGB unangemessen lang sein. Wie schon der Gesetzeswortlaut zeigt, gilt die Inhaltskontrolle auch für Vertragsabschlussklauseln, die sich in einem Angebot des Verbrauchers finden.

a) Vorliegende Rechtsprechung

In einem Urteil vom 26.6.2003 entschied das **OLG Dresden**, dass eine formularmäßige Annahmefrist von zehn Wochen für ein Bauträgerobjekt (im konkreten Fall eine zu sanierende Eigentumswohnung) in einem Kaufangebot unangemessen lang und damit unwirksam ist; zulässig wäre allenfalls eine Bindungsfrist von etwa vier Wochen (OLG Dresden BauR 2004, 1345 = NotBZ 2004, 356 m. Anm. Cremer/Wagner, NotBZ 2004, 331 = RNotZ 2004, 500 = MittBayNot 2005, 300 m. Anm. Basty; Zurückweisung der Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision durch den BGH, Beschl. v. 13.5.2004 – VII ZR 370/03, IPR 2004, 372 m. Anm. Schulze-Hagen; ähnlich **OLG Brandenburg**, 30.6.2005 – 5 U 118/03 – unveröffentlicht; vgl. auch Thode, ZNotP 2005, 162).

Ähnlich hatte das **OLG Nürnberg** in einer älteren Entscheidung entschieden, dass eine Bindungsfrist für den Bieter von acht Wochen in den AGB eines Bauträgerunternehmens nach § 10 Nr. 1 AGBG (= § 308 Nr. 1 BGB) unangemessen lang sei (Bunte, Entscheidungssammlung zum AGBG, § 10 Nr. 1, Entsch. Nr. 8 – nur Abdruck des Leitsatzes, ohne Abdruck der Entscheidungsgründe; zustimmend die Kommentarliteratur, vgl. etwa Walchshöfer, WM 1986, 1041, 1044; Erman/Roloff, BGB, 11. Aufl. 2004, § 308 BGB Rn. 5; MünchKomm-Basedow, BGB, 4. Aufl. 2004, § 308 Nr. 1 BGB Rn. 7; Wolf, in: Wolf/Horn/Lindacher, AGBG, 4. Aufl. 1999, § 10 Nr. 1 AGBG Rn. 15).

Im Übrigen heißt es in Rechtsprechung und Literatur zu meist, dass bei höherwertigen Gütern, insbesondere wenn typischerweise eine Prüfung der Kreditwürdigkeit erforderlich ist, eine Bindungsfrist von bis zu einem Monat in der Regel zulässig sei (so BGHZ 109, 362 = DB 1990, 420; NJW 1990, 1784; WM 1990, 186 = ZIP 1999, 241; BGH NJW 1990, 1784, 1785 – beide zum Neuwagenkauf; BGH NJW 1986, 1807; NJW 1988, 2106, 2107 – beide zu **Hypothekendarlehen**; OLG Naumburg MDR 1998, 854, 855 – Darlehen; OLG Hamm VersR 1986, 82 – bis zu sechs Wochen Bindungsfrist bei Lebensversicherungsantrag – zustimmend zitiert etwa von MünchKomm-Basedow, § 308 Nr. 1 BGB Rn. 7; Staudinger/Bork, BGB, 2003, § 148 BGB Rn. 6; Walchshöfer, WM 1986, 1041, 1044).

In der **Literatur** werden teilweise auch Bindungsfristen von bis zu sechs Wochen für zulässig gehalten (Becker, in: Bamberger/Roth, BGB, 2. Aufl. 2007, § 308 Nr. 1 BGB Rn. 8; Hertel, in: Würzburger Notarhandbuch, Teil 2 Rn. 1302). Demgegenüber gehen *Basty* (Der Bauträgervertrag, 5. Aufl. 2005, Rn. 145), *Blank* (Bauträgervertrag, 3. Aufl. 2006, Rn. 1160) und *Riemenschneider* (in: Grziwotz/Koeble, Handbuch Bauträgerrecht, 2004, Teil 3 Rn. 202) von der Zulässigkeit einer Bindungsfrist im Regelfall von nur vier Wochen aus. Das Bauträgermerkblatt der Landesnotarkammer Bayern, das mit Stand vom Januar 2006 aktualisiert wurde, spricht nur allgemein davon, dass die Bindungsfrist „nicht unangemessen lang“ sein dürfe (Einleitung III. 4.).

b) Schlussfolgerung für den vorliegenden Sachverhalt

Vorliegend handelt es sich um dieselbe Konstellation wie in der Entscheidung des OLG Dresden.

Die Frage, ob das Erreichen einer bestimmten **Mindestzahl von verkauften Objekten** als zulässiger Faktor im Rahmen der Angemessenheitsprüfung der Bindungsfrist einzubeziehen ist, wurde in den bisherigen oberlandesgerichtlichen

Entscheidungen noch nicht angesprochen. In der Literatur wird dies als Kriterium von *Coester-Waltjen* (Staudinger/Coester-Waltjen, 2006, § 308 Nr. 1 BGB Rn. 11) und *Cremer/Wagner* (NotBZ 2004, 331, 333) ausdrücklich anerkannt, die hier Bindungsfristen von mehreren Monaten für zulässig halten. Ähnlich hält *Blank* (Rn. 1160) hier längere Fristen als vier Wochen für zulässig, wobei er es allerdings als offen ansieht, welche Frist dann von einem Gericht als angemessen angesehen würde. Für irrelevant hält dieses Interesse der Bauträger hingegen *v. Westphalen* (in: Löwe/v. Westphalen/Trinkner, AGBG, 2. Aufl. 1983, § 10 Nr. 1 AGBG Rn. 13), während *Basty* (Der Bauträgervertrag, 5. Aufl. 2005, Rn. 146) es für fraglich hält, ob sich unter diesem Gesichtspunkt längere Bindungsfristen begründen lassen (offen auch Thode, ZNotP 2005, 162, 163 f.).

Teile der Literatur würden daher die vorliegende Bindungsfrist von mehreren Monaten wohl für zulässig halten, andere hingegen in einem Verbrauchervertrag oder in Allgemeinen Geschäftsbedingungen für unwirksam.

c) Bindungsentgelt

Vorliegend erwägt der Bauträger, ggf. dem Erwerber ein Bindungsentgelt zu zahlen. Ein Bindungsentgelt ist uns aus der Praxis lediglich für den Verkäufer bei Verkaufsangeboten bekannt, nicht für den Käufer bei Kaufangeboten. Es wäre im Rahmen der Angemessenheit sicher ein mit abzuwägender Faktor, so dass hier wohl je nach Höhe des Bindungsentgeltes ggf. auch längere Bindungsfristen zulässig wären. Genauere Kriterien können wir hierzu leider mangels Rechtsprechung oder Literaturstellen nicht angeben.

2. Rechtsfolgen bei unangemessen langer Bindungsfrist

Nach der Rechtsprechung ist eine gegen § 308 Nr. 1 BGB verstoßende, unangemessen lange Bindungsfrist unwirksam. Stattdessen gilt die gesetzliche Annahmefrist (§ 147 Abs. 2 BGB). Nach deren Ablauf erlischt das Angebot (§ 146 BGB) (BGHZ 109, 359, 361 = NJW 1990, 429; OLG Dresden NotBZ 2004, 356 = RNotZ 2004, 500; OLG Frankfurt NJW-RR 1998, 566, 567; Schmidt, in: Ulmer/Brandner/Hensen, AGBG, 10. Aufl. 2006, § 308 Nr. 1 BGB Rn. 9; Soergel/Stein, BGB, 12. Aufl. 1999, § 10 Nr. 1 AGBG Rn. 8; Staudinger/Bork, § 148 BGB Rn. 6).

Cremer/Wagner halten hingegen in ihrer Entscheidungsanmerkung zur Entscheidung des OLG Dresden lediglich die Bindungsfrist für unwirksam; die gesetzte Annahmefrist bleibe hingegen wirksam; daher könne der Verbraucher nach ihrer Ansicht nach Ablauf der gesetzlichen Bindungsfrist zwar widerrufen, doch könne der Unternehmer bis zum Ablauf der gesetzten Frist noch annehmen (*Cremer/Wagner*, NotBZ 2004, 331, 332). Auch *Thode* weist darauf hin, dass der Erwerber sonst keine Absicherung durch die Vormerkung hat, wenn er nach verspäteter Annahme durch den Bauträger in Unkenntnis der Vertragsunwirksamkeit zahlt (*Thode*, ZNotP 2005, 162, 163 f.).

Folgt man der Entscheidung des OLG Dresden, so käme es darauf an, ob der Bauträger die Angebote noch innerhalb der gesetzlichen Bindungsfrist annimmt. Folgt man hingegen der Ansicht von *Cremer/Wagner*, so käme ein wirksamer Vertrag zustande, sofern die Anbietenden ihr Angebot nicht vor der Annahme widerrufen haben.

3. Vertragliches Rücktrittsrecht im Formular- oder Verbrauchervertrag (§ 308 Nr. 3 BGB)

Als Alternativgestaltung wird ein Rücktrittsrecht für den Fall erwogen, dass nicht bis zu einem bestimmten Termin über eine bestimmte Mindestanzahl von Wohnungen Bauträgerverträge abgeschlossen sind. Dieses Rücktrittsrecht ist nicht an § 308 Nr. 1 BGB zu messen, sondern an § 308 Nr. 3 BGB. Danach ist in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen die Vereinbarung eines Rechts des Verwenders, sich ohne sachlich gerechtfertigten und im Vertrag angegebenen Grund von seiner Leistungspflicht zu lösen, unwirksam; dies gilt nicht für Dauerschuldverhältnisse.

a) Bestimmtheit des Rücktrittsgrundes

Formelle Anforderung (als Ausfluss des **Transparenzgebotes**) ist daher zunächst, dass im Vertrag selbst der Grund für das Rücktrittsrecht angegeben wird. Der Vertragspartner des Verwenders muss sich vorstellen können, wann und unter welchen Umständen mit einer Auflösung des Vertrages zu rechnen ist (Staudinger/Coester-Waltjen, BGB, 2006, § 308 Nr. 3 BGB Rn. 26; H. Schmidt, in: Ulmer/Brandner/Hensen, § 308 Nr. 3 BGB Rn. 10; vgl. auch zum Transparenzgebot nach § 308 Nr. 4 BGB bei einem Änderungsvorbehalt hinsichtlich der Bauausführung: BGH DNotI-Report 2005, 157 = DNotZ 2006, 174 = NJW 2005, 3420).

Dem wäre im vorliegenden Fall Genüge getan, wenn im Bauträgervertrag selbst als Voraussetzung für das Rücktrittsrecht geregelt ist, dass der Bauträger nicht mindestens eine bestimmte Anzahl oder einen bestimmten Prozentsatz der Sondereigentumseinheiten in dem Objekt verkauft hat. Die Angabe der Zahl der Einheiten im Vertrag ist sicher sinnvoll, aber wohl nicht erforderlich, da sie sich aus der Teilungserklärung ergibt, die dem Erwerber bereits vor Abschluss des Bauträgervertrages jedenfalls zur Einsicht offenliegen muss. Die Bestimmung der nötigen Anzahl im Bauträgervertrag selbst ist insbesondere im Hinblick darauf sinnvoll, dass dann auch ausdrücklich geregelt werden sollte, wie andere als Wohnungseigentumseinheiten zu behandeln sind – etwa falls es eigene Teileigentumseinheiten für Garagenstellplätze gibt o. Ä.

b) Sachlich gerechtfertigter Grund

Materiell ist der Rücktrittsvorbehalt nur zulässig, wenn es sich um einen „sachlich gerechtfertigten“ Grund handelt. Ein **sachlich gerechtfertigter Grund** ist gegeben, wenn die Lösung vom Vertrag geeignet ist, die Interessen des Verwenders zu befriedigen, und wenn die Interessen des Verwenders an der Lösung vom Vertrag die Interessen des Vertragspartners an der Vertragserfüllung überwiegen oder doch zumindest gleichermaßen aner kennenswert sind (Wolf, in: Wolf/Horn/Lindacher, § 10 Nr. 3 AGBG Rn. 14 unter Verweis auf BGHZ 99, 182 = NJW 1987, 831, 833 = DB 1987, 1418 = MDR 1987, 399 = ZIP 1987, 297).

Vorliegend handelt es sich um **Umstände aus der Sphäre des AGB-Verwenders**. Von den in Rechtsprechung und Literatur behandelten Sachverhalten am nächsten kommt dem vorliegenden Fall möglicherweise der **Vorbehalt ausreichender Buchungen für eine Reise**. Hierzu schreibt *Coester-Waltjen*: „Bei der Buchung einer Studienreise wird beispielsweise der Vorbehalt des Veranstalters, diese Reise nur bei ausreichender Teilnehmerzahl durchzuführen, idR individualvertraglich akzeptiert werden. Als AGB ist die Regelung bei dieser Art von Reise nicht überraschend (uneingeschränktes Recht zur Absage der Reise unwirksam: BGHZ 86, 284), während bei der Buchung eines Li-

nienfluges bereits § 3 (*gemeint AGBG*) eingreifen würde. Beim Kauf von Bauerwartungsland trägt idR nach dem Gesamtcharakter des Geschäfts der Spekulant das Risiko der weiteren Entwicklung. Eine Verschiebung dieses Risikos erscheint **nur** durch Individualvereinbarung gerechtfertigt ...“ (Staudinger/Coester-Waltjen, § 308 Nr. 3 BGB Rn. 15).

In der in Bezug genommenen Entscheidung **BGHZ 86, 284** (= BB 1983, 527 = DB 1983, 1296 = NJW 1983, 1322 = MDR 1983, 480 = WM 1983, 360 = ZIP 1983, 317) nahm der BGH bei einer Klausel, ohne Ankündigung einen Flug abzusagen oder zu ändern, „wenn es die Umstände erfordern“, einen Verstoß gegen § 10 Nr. 3 AGBG = § 308 Nr. 3 BGB an, weil schon die hinreichende Benennung des sachlichen Grundes in der Klausel fehle.

In gewissem Umfang sind auch **Selbstlieferungsvorbehalte** vergleichbar, wie sie nunmehr in § 308 Nr. 8 BGB ausdrücklich geregelt sind. Dabei ist zusätzlich zu den Voraussetzungen des § 308 Nr. 3 BGB erforderlich, dass sich der AGB-Verwender verpflichtet, a) den Vertragspartner unverzüglich über die Nichtverfügbarkeit zu informieren und b) Gegenleistungen des Vertragspartners unverzüglich zu erstatten. Beim Selbstlieferungsvorbehalt ist dabei auch erforderlich, dass klar zum Ausdruck kommt, dass nur eine vom Verwender nicht zu vertretende Nichtlieferung durch den Vorlieferanten zum Rücktritt berechtigt (BGHZ 124, 351, 358 f. = NJW 1994, 1060 = DB 1994, 885 = ZIP 1994, 461 = BGHZ 92, 396 = DB 1985, 146 = DB 1985, 588 = NJW 1985, 738 = WM 1985, 91 = ZIP 1985, 105; BGH DB 1983, 524 = DB 1983, 1702 = MDR 1983, 574 = NJW 1983, 1320 = WM 1983, 308 = ZIP 1983, 5452).

Von vornherein scheiden Rücktrittsgründe aus, die der Verwender bei Abschluss des Vertrages schon **kannte oder hätte kennen können** (BGHZ 99, 182 = DB 1987, 1418 = MDR 1987, 399 = NJW 1987, 831 = WM 1997, 426 = ZIP 1987, 297; MünchKomm-BGB/Basedow, 4. Aufl. 2003, § 308 Nr. 3 BGB Rn. 6).

c) Rücktrittsrecht des Bauträgers bei zu wenig Verkäufen

Die **Literatur** zum Bauträgerrecht ist **gespalten**. *Basty* (Der Bauträgervertrag, 5. Aufl. 2005, Rn. 247) und *Riemenschneider* (in: Grziwotz/Koebler, Handbuch Bauträgerrecht, 2004, Teil 3, Rn. 699) halten die Vereinbarungen des Rücktrittsrechts für den Fall, dass nicht bis zu einem bestimmten Termin eine hinreichende Zahl von Wohnungen verkauft wurde, für unzulässig. Für zulässig halten derartige Klauseln hingegen *Blank* (Der Bauträgervertrag, 3. Aufl. 2006, Rn. 152a, der allerdings aus grunderwerbsteuerlichen Gründen einen Optionsvertrag als bessere Gestaltungsalternative empfiehlt) und *Pause* (Bauträgerkauf und Baumodelle, 4. Aufl. 2004, Rn. 227).

Betrachtet man die herangezogenen Argumente, so liegt das **Risiko des Absatzes** der Wohnungen nach der gesetzlichen Risikoverteilung eindeutig **beim Bauträger**. Dieser kann aber das geplante Objekt nur bei hinreichendem Absatz verwirklichen. Anders als bei Massengeschäften, wo ggf. auch eine geringere Menge zur Deckung der eigenen Lieferverpflichtungen besorgt werden kann – dann allerdings möglicherweise zu einem höheren Preis –, kann die Erstellung des geplanten Bauwerkes nur entweder ganz oder gar nicht erfolgen. Denn auch dem Erwerber wird nicht nur eine eigene Einheit oder ein einzelner Raum geschuldet, sondern ein Miteigentumsanteil an der gesamten Anlage.

Bei der Abwägung mit den Interessen des Erwerbers fragt sich, warum der Bauträger nicht einfach abwartet, bis er eine hinreichende Zahl von Interessenten beisammen hat und dann die Verträge innerhalb weniger Tage abschließt. Der Bauträger hat natürlich ein Interesse daran, Erwerbsinteressenten möglichst schon durch einen Vertragsschluss zu binden. Auch der **Erwerbsinteressent** hat durchaus ein **Interesse** daran, dass der Bauträger es sich nicht möglicherweise später doch noch anders überlegt – was aber praktisch wenig wahrscheinlich ist und daher nicht zu hoch angesetzt werden darf.

Man könnte anführen, dass der Bauträger theoretisch mutwillig den Rücktrittsgrund herbeiführen könnte, indem er die weitere Vermarktung des Objektes unterlässt. In der Realität wird der Bauträger aber ein starkes Eigeninteresse daran haben, das Projekt verwirklichen zu können – schließlich will er damit Geld verdienen. Daher dürfte die Zulässigkeit der Klausel wohl nicht davon abhängen, ausdrücklich eine Klausel zu einer Vermarktungspflicht oder doch Vermarktungspflicht des Bauträgers aufzunehmen. Für Extremfälle, dass es sich der Bauträger einfach anders überlegt und deshalb keine weitere Vermarktung betreibt, dürfte eine Anwendung der gesetzlichen Regelung des § 162 BGB (ggf. analog) genügen (treuwidrige Verhinderung oder Herbeiführung des Bedingungseintritts).

Es fragt sich aber, ob die angeführten Argumente genügen, um das Absatzrisiko vom Bauträger auf den Erwerber überzuwälzen.

4. Ergebnis

In der Literatur ist strittig, ob eine längere Bindungsfrist bzw. ein Rücktrittsrecht des Bauträgers in AGB oder im Verbrauchervertrag zulässig ist, wenn dadurch gesichert werden soll, dass eine bestimmte Mindestzahl von Erwerbsangeboten zur Verwirklichung des Gesamtprojekts vorliegen. Rechtsprechung zu dieser konkreten Fragestellung ist uns nicht ersichtlich.

BGB §§ 2315, 1629 Abs. 2, 1795 Abs. 2, 1821 Abs. 1 Nr. 4, 1828, 1829

Genehmigungsfähigkeit eines Übergabevertrages mit Pflichtteilsanrechnungsbestimmung

I. Sachverhalt

Eltern haben ihrem, durch einen Ergänzungspfleger vertretenen, minderjährigen Kind ein Hausgrundstück geschenkt mit folgendem wesentlichen Inhalt:

- a) Nießbrauchsvorbehalt (alle Lasten trägt der Nießbraucher), auch außergewöhnliche Erhaltungsmaßnahmen,
- b) Rückforderungsvorbehalt für die üblichen Fälle (Vorversterben, Veräußerung, Belastung ohne Zustimmung etc.),
- c) Verpflichtung des Beschenkten, Grundpfandrechte zur Sicherung von Darlehen für außergewöhnliche Erhaltungsmaßnahmen eintragen zu lassen,
- d) Anrechnung auf den Pflichtteil mit dem jetzigen Verkehrswert ohne Bezifferung.

Das Vormundschaftsgericht hat mitgeteilt, dass die vormundschaftsgerichtliche Genehmigung in Aussicht gestellt wird, wenn die Anrechnungsklausel aufgehoben wird.

II. Frage

Lehnt das Vormundschaftsgericht zu Recht die vormundschaftsgerichtliche Genehmigung des Schenkungsvertrages lediglich aufgrund der im Vertrag enthaltenen Pflichtteilsanrechnungsklausel ab?

III. Zur Rechtslage

1. Bestellung eines Ergänzungspflegers und vormundschaftsgerichtliche Genehmigung für Pflichtteilsanrechnung erforderlich

Bislang wurde die Problematik von Grundstücksüberlassungen unter Anrechnung der Zuwendung auf den Pflichtteil i. S. v. § 2315 BGB in erster Linie im Hinblick auf die Frage der Notwendigkeit einer **Ergänzungspflegerbestellung** bzw. der Einholung einer vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung diskutiert. Die herrschende Auffassung in der Literatur geht davon aus, dass die Grundstücksüberlassung unter **Pflichtteilsanrechnung** praktisch einem Pflichtteilsverzicht des Minderjährigen gleichkomme und damit **nicht lediglich rechtlich vorteilhaft** sei (so dass die Bestellung eines Ergänzungspflegers erforderlich ist) und zudem entsprechend § 2347 Abs. 2 BGB (bzw. § 1822 Nr. 2 BGB) zur Wirksamkeit des Rechtsgeschäftes die vormundschaftsgerichtliche Genehmigung eingeholt werden müsse (Lange, NJW 1955, 1339, 1343; Staudinger/Haas, BGB, 2006, § 2315 BGB Rn. 26, 32; Lange/Kuchinke, Lehrbuch des Erbrechts, 5. Aufl. 2001, § 37 VII 9a Fn. 320; Langenfeld/Günther, Grundstückszuwendungen zur lebzeitigen Vermögensnachfolge, 5. Aufl. 2005, Rn. 448; Münch-Komm-Lange, BGB, 4. Aufl. 2004, § 2315 BGB Rn. 9 m. w. N.; J. Mayer, in: Bamberger/Roth, BGB, 2003, § 2315 BGB Rn. 8 m. w. N.; a. A. allerdings OLG Dresden Mitt-BayNot 1996, 288, unter Berufung auf Stutz, MittRhNotK 1993, 205, 212; Everts, Rpfleger 2005, 180).

Aus der Entscheidung des **BGH** zur Anordnung der **Ausgleichung gem. § 2050 Abs. 3 BGB** (BGHZ 15, 168 ff. = NJW 1955, 1353), in der der BGH die Zuwendung unter Anordnung der Ausgleichung als nicht rechtlich nachteiliges Rechtsgeschäft angesehen hat, lässt sich u. E. nicht ohne weiteres ein Gegenargument gegen die eben dargelegte Auffassung herleiten, da die Pflichtteilsanrechnung zu einer viel einschneidenderen Minderung des Pflichtteilsanspruchs führt als die Ausgleichung. Denn die Anrechnung mindert die Pflichtteilsschuld direkt, während die Ausgleichung nur die Verteilung der Pflichtteilssumme unter den pflichtteilsberechtigten Abkömmlingen verändert (Staudinger/Haas, § 2315 BGB Rn. 3).

Sieht man daher von der nicht näher begründeten Entscheidung des OLG Dresden (a. a. O.) und den wenigen, beachtlichen Gegenstimmen in der Literatur (vgl. Everts, Rpfleger 2005, 180) ab, so kann davon ausgegangen werden, dass nach derzeit **herrschender Ansicht** für den Abschluss eines Überlassungsvertrages an einen Minderjährigen, verbunden mit einer Pflichtteilsanrechnungsklausel, sowohl die Bestellung eines **Ergänzungspflegers** (wenn die Zuwendung durch die Eltern oder Großeltern erfolgt) als auch die **Einholung einer vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung** erforderlich ist. Dies hat nunmehr so auch ausdrücklich das OLG München entschieden (DNotI-Report 2007, 165 – in diesem Heft). Beides wurde im vorliegenden Fall eingehalten bzw. in die Wege geleitet.

2. Zur Genehmigungsfähigkeit des Rechtsgeschäfts a) Zweifel in der Literatur

In der Literatur haben sich mit der Frage, unter welchen Voraussetzungen eine Grundstücksüberlassung un-

ter Pflichtteilsanrechnungsbestimmung vormundschaftsgerichtlich **genehmigt werden kann** insbes. *Fembacher/Franzmann* (MittBayNot 2002, 78) eingehend befasst. In ihrem Aufsatz vertreten die Autoren, dass eine Grundstücksüberlassung **nicht genehmigungsfähig** ist, wenn sie unter Bestimmung der Anrechnung auf den Pflichtteil erfolgt, sofern nicht gleichzeitig dem Minderjährigen das Risiko einer etwaigen Wertminderung bis zum Erbfall „abgenommen“ wird:

„Der Zuwendungsempfänger trägt hier also das Risiko der Wertminderung, wenn der Zuwendungsempfänger keine abweichende Bestimmung trifft. Da in einer solchen Konstellation die Erteilung einer vormundschafts- bzw. familiengerichtlichen Genehmigung mit dem Kindeswohl kaum vereinbar wäre, andererseits eine entsprechende wirtschaftliche Entwicklung zum Zeitpunkt der Genehmigungserteilung nicht abzusehen ist, empfiehlt sich die Aufnahme einer Klausel in den Überlassungsvertrag, wonach die Pflichtteilsanrechnung maximal zu dem Wert erfolgen soll, den das Grundstück zum Zeitpunkt der Zuwendung hat.“ (*Fembacher/Franzmann*, MittBayNot 2002, 78, 85)

Hierauf stützt das Vormundschaftsgericht hier offenbar die Verweigerung der Genehmigung.

b) Rechtsprechung und h. M.

Dass durch Nichtaufnahme der von den Autoren vorgeschlagenen Klausel eine **Genehmigungsfähigkeit** des Rechtsgeschäfts schlechthin ausgeschlossen wird (was erhebliche Auswirkungen auf die notarielle Praxis hätte), widerspricht der Rechtsprechung und der h. M. Denn dies hieße im Ergebnis, dass ein Rechtsgeschäft, das für den Minderjährigen einen einzigen rechtlichen Nachteil beinhaltet, einer Genehmigung nicht zugänglich wäre. Letztlich würden bei dieser Betrachtungsweise die §§ 1821 ff. BGB völlig leer laufen: Denn liegt ein lediglich rechtlich vorteilhaftes Rechtsgeschäft vor, ist nach herrschender Ansicht eine Genehmigung nicht erforderlich. Ist aber ein rechtlicher Nachteil gegeben, wäre nach der dargelegten Ansicht von *Fembacher/Franzmann* das Rechtsgeschäft nicht genehmigungsfähig, so dass es keine Rechtsgeschäfte mehr gäbe, die genehmigungspflichtig, aber genehmigungsfähig wären.

Richtigerweise ist die Genehmigungsfähigkeit des Rechtsgeschäfts davon abhängig, dass es **in seiner Gesamtheit** dem Kindeswohl entspricht. Es ist also entscheidend, ob das genehmigungsbedürftige Geschäft **unter Berücksichtigung aller Umstände** im Interesse des Mündels liegt (Palandt/Diederichsen, BGB, 66. Aufl. 2007, § 1828 BGB Rn. 7). Dabei sind die Vorteile, die Risiken, Erträge und Aufwendungen, insbesondere auch die steuerlichen Folgen, gegeneinander abzuwägen, **wobei es im Ergebnis genügt, wenn im Ganzen gesehen der Vertrag für den Mündel vorteilhaft, zweckmäßig und nützlich ist** (vgl. Palandt/Diederichsen, § 1828 BGB Rn. 7 m. w. N.). Diese Grundsätze wurden jüngst durch die bereits genannte Entscheidung des OLG München bestätigt (DNotI-Report 2007, 165 – in diesem Heft).

Neben dem „Nachteil“ der Reduzierung des Pflichtteils des Grundstückserwerbers infolge der Anrechnungsbestimmung bleibt also z. B. andererseits zu berücksichtigen, dass der Minderjährige infolge der Übertragung die Nutzungsmöglichkeit des Gegenstandes erwirbt (wobei dieser Vorteil hier durch den vorbehaltenen Nießbrauch größtenteils aufgewogen wird), vor allem aber, dass der Minderjährige **Eigentümer**

des Grundbesitzes wird, während ein solcher Erwerb im Wege der Erbfolge nicht gesichert ist (der Minderjährige kann von seinen Eltern schließlich auch enterbt und auf den Pflichtteil, d. h. einen reinen Zahlungsanspruch, verwiesen werden; außerdem könnte der Grundbesitz zum Zeitpunkt des Erbfalls aus dem Nachlass ausgeschieden sein, z. B. wegen Verkaufs oder Vermögensverfalls). Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass ein Wertverlust des Grundstücks bis zum Eintritt des Erbfalls zwar möglich, wahrscheinlicher aber ein (ggf. deutlicher) Wertanstieg ist.

Schließlich lässt sich auch nicht allgemein vertreten, dass gewagte (sog. aleatorische) Rechtsgeschäfte – zu denen beispielsweise auch der entgeltliche Pflichtteilsverzichtsvertrag zu zählen ist – prinzipiell nicht genehmigungsfähig seien, da die ökonomischen Folgen für den Minderjährigen nicht absehbar seien (so aber *Fembacher/Franzmann*, MittBayNot 2002, 78, 85). Denn der BGH hat beispielsweise in seiner Haftungsentscheidung v. 6.10.1994 (FamRZ 1995, 151 = NJW-RR 1995, 248 = ZEV 1995, 27) die Genehmigung eines Unterhalts-, Pflichtteils- und Erbverzichtsvertrages eines Minderjährigen nur im Hinblick darauf beanstandet, dass der Bezirksnotar, der über den Genehmigungsantrag nach pflichtgemäßem Ermessen zu befinden hatte, die Genehmigung **ohne sorgfältige Aufklärung des entscheidungserheblichen Sachverhalts** erteilt hatte (zur grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit entsprechender Vereinbarungen vgl. auch J. Mayer, FamRZ 1994, 1007, 1012).

Daher hält das OLG München in der schon erwähnten Entscheidung einen Übergabevertrag mit einer Pflichtteilsanrechnungsklausel entsprechend der ständigen Praxis unter ausdrücklicher Ablehnung der Literaturmeinung von *Fembacher/Franzmann* auch dann für genehmigungsfähig, wenn er nicht die von *Fembacher/Franzmann* vorgeschlagene Wertbegrenzung auf den Wertzeitpunkt des Erbfalls enthält (OLG München DNotI-Report 2007, 165).

c) Abschließende Bemerkung

Allerdings müssen die Ausführungen von *Fembacher/Franzmann* nicht zwangsläufig im dargelegten Sinne verstanden werden. Denn vor der maßgeblichen Stelle weisen die Autoren auf die mangelnde gesetzliche Regelung der **Genehmigungsbedürftigkeit** der Pflichtteilsanrechnung hin. Auch ist in den „zusammenfassenden Thesen“ auf S. 85 des Aufsatzes die Rede davon, dass die Pflichtteilsanrechnungsbestimmung den rechtlichen Vorteil der Überlassung nicht entfallen lasse (dies betrifft die Frage der Notwendigkeit einer Ergänzungspflegerbestellung, vgl. oben), wenn in der Urkunde klargestellt wird, dass die Pflichtteilsanrechnung höchstens mit dem Verkehrswert der Zuwendung im Zeitpunkt des Versterbens des Übergebers erfolgen soll. Außerdem bedürfe die Aufnahme der Pflichtteilsanrechnung in den Überlassungsvertrag dann auch keiner gerichtlichen Genehmigung (dies betrifft wiederum die Frage der **Genehmigungspflicht**, nicht die Frage der Genehmigungsfähigkeit).

Möglicherweise vermengten die Autoren daher **Genehmigungserfordernis und Genehmigungsfähigkeit** des Überlassungsvertrages. Dafür spricht auch ein ergänzender Beitrag von *Fembacher* (MittBayNot 2004, 24), in dem ausdrücklich ausgeführt wird, dass eine Pflichtteilsanrechnung, die zu dem gesetzlich vorgesehenen Wert zum Zeitpunkt der Zuwendung vorgenommen wird, **nicht von vornherein die Genehmigungsfähigkeit des Vertrages entfallen las-**

se, sondern es hierfür – in Übereinstimmung mit der u. a. herrschenden Ansicht in Rspr. und Lit. – darauf ankomme, ob das gesamte Rechtsgeschäft bei Vornahme einer umfassenden Würdigung dem Kindeswohl entspreche.

3. Ergebnis

Die Aufnahme einer (uneingeschränkten) Pflichtteilsanrechnungsklausel in einen Grundstücksüberlassungsvertrag mit einem Minderjährigen führt (entgegen Fembacher/Franzmann, a. a. O.) nicht dazu, dass der Vertrag – seine Genehmigungsbedürftigkeit unterstellt – nicht gerichtlich genehmigt werden könnte. Maßgeblich für die Genehmigungsfähigkeit ist vielmehr eine Gesamtbetrachtung des Rechtsgeschäfts, bei der die mit der Übergabe verbundenen Vor- und Nachteile für den Minderjährigen abzuwägen sind.

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.

BeurkG § 13 Abs. 1 S. 1; BGB §§ 126, 129; ZPO §§ 130 Nr. 6, 518 Abs. 4

Unterschrift eines Beteiligten in Spiegelschrift
Fax-Abruf-Nr.: **11483**

GrdStVG § 2; GrdStVG NW § 1
Landesrechtliche Ausführungsgesetze über Freigrenzen für Grundstücksverkehrsgenehmigung: rechtlicher oder wirtschaftlicher Grundstücksbegriff?
Fax-Abruf-Nr.: **11484**

ThürWaldG § 17; BGB §§ 463, 467, 472
Vorkaufsrecht nach Thüringer Waldgesetz bei Verkauf an den vorrangig vorkaufsberechtigten benachbarten Privatwaldeigentümer
Fax-Abruf-Nr.: **11485**

EGBGB Art. 14, 15, 17, 18
Chile: Ehescheidung eines deutsch-chilenischen Ehepaars (zuständiges Gericht, Güterstand, nahehehlicher Unterhalt, Versorgungsausgleich)
Fax-Abruf-Nr.: **14279**

EGBGB Art. 21, 24; Verordnung (EG) Nr. 2201/2003; Haager Minderjährigenschutzabkommen (MSA)
Tschechien: Gesetzliche Vertretung eines minderjährigen tschechischen Kindes; Erfordernis gerichtlicher Genehmigung für Grundstücksveräußerung durch Erbengemeinschaft unter Beteiligung des Minderjährigen
Fax-Abruf-Nr.: **14278**

Rechtsprechung

BGB §§ 462, 456, 464, 139; ZGB-DDR §§ 45 Abs. 3, 297, 307

Rückkaufsverpflichtung nach DDR-Recht möglich; bei fehlender Befristung Geltendmachung innerhalb 30 Jahren

a) Die Verpflichtung zum Rückverkauf eines Grundstücks war nach ZGB/DDR zulässig.

b) Eine unbefristete Rückkaufsverpflichtung ist bei Verkäufen nach dem Verkaufsgesetz jedenfalls mit der Maßgabe wirksam, dass der Rückkaufsanspruch innerhalb von 30 Jahren geltend gemacht werden kann.

BGH, Urt. v. 2.6.2007 – V ZR 260/06

Kz.: L I 1 – § 462 BGB

Fax-Abruf-Nr.: **10741**

Problem

Im Juni 1990 verkaufte der Magistrat von Berlin (Ost) ein Grundstück mit der Verpflichtung der erwerbenden Ehegatten, im Verkaufsfall das Grundstück dem Magistrat „zu den jetzigen Vertragsbedingungen“ zum Rückkauf anzubieten. Im Jahr 2002, nach dem Tod des Ehemannes, verkaufte die Ehefrau das Grundstück. Das Land Berlin verlangte daraufhin Schadensersatz wegen Vereitelung seiner Rechte in Höhe des hälftigen Bodenwerts. Die Erwerberin – und ebenso das Kammergericht als Vorinstanz – hielten die Rückkaufabrede für unwirksam, da sie nicht zeitlich befristet war.

Entscheidung

Nach der Entscheidung des BGH ist das Rückkaufsrecht wirksam und konnte jedenfalls innerhalb von 30 Jahren nach dem Verkauf geltend gemacht werden. Zunächst hatte der BGH dabei zu entscheiden, inwieweit nach dem seinerzeit noch geltenden Zivilgesetzbuch der DDR eine Rückverkaufsklausel überhaupt zulässig war. Dabei sah er es als zweifelhaft an, ob ein Wiederverkaufsrecht nach dem Muster des § 456 BGB zulässig wäre, also nur durch eine Erklärung des Verkäufers bedingt. Hiergegen spreche insbesondere, dass § 297 Abs. 1 S. 1 ZGB-DDR den Kaufvertrag und die Eigentumsübertragung als untrennbare Einheit ansehe, dass aber jedenfalls die Eigentumsübertragung als solche bedingungsfeindlich sei. Dies stehe aber einer bloßen Rückkaufsverpflichtung in Form einer Pflicht zum Abschluss eines Rückkaufsvertrages nicht entgegen, wie insbesondere auch das Vorkaufsrecht in § 307 Abs. 2 ZGB-DDR zeige.

Auch das in § 6 Abs. 2 S. 2 Verkaufsg-DDR enthaltene Verbot des Weiterverkaufs innerhalb von drei Jahren nach dem Ankauf stehe weitergehenden Beschränkungen der Bodenspekulationen nicht entgegen. Prüfungsmaßstab sei vielmehr § 68 Abs. 1 Nr. 2 ZGB (Verstoß gegen die guten Sitten). Insoweit zieht der BGH dieselben Rechtsgrundsätze wie nach § 242 BGB heran. Dabei ließ er es offen, ob ein unbefristetes Widerkaufsrecht zulässig sei (ebenso zuletzt BGH DNotI-Report 2006, 153 = DNotZ 2006, 910 = NJW-RR 2006, 1452). Jedenfalls würde dies nicht zur Gesamtnichtigkeit der unbefristeten Rückkaufsverpflichtung, sondern nur zur Teilnichtigkeit der Klausel führen (und

Die Deutsche Notarrechtliche Vereinigung e. V. kündigt an:
**Achtes Wissenschaftliches Symposium
des Instituts für Notarrecht
an der Universität Würzburg**

INotR

Institut für
Notarrecht an
der Universität
Würzburg

Scheidung, Trennung –
Scheidungs- und Trennungsvereinbarungen

am Freitag, 30. Mai 2008,

Bitte beachten: ➔ **Neubaukirche, Julius-Maximilians-Universität, Würzburg**

- 9.00 Uhr **Begrüßung** durch Prof. Dr. Peter **Limmer**
Notar, Würzburg, stellv. Vorsitzender des Instituts für Notarrecht, Würzburg
- 9.15 Uhr **Inhaltskontrolle von Trennungs- und Scheidungsvereinbarungen**
Dr. Meo-Micaela **Hahne**, Vorsitzende Richterin am Bundesgerichtshof, XII. Zivilsenat
anschließend Diskussion
- 10.15 Uhr Kaffeepause
- 10.45 Uhr **Trennungs- und Scheidungsvereinbarungen aus notarieller Sicht**
Dr. Christof **Müch**, Notar, Kitzingen
anschließend Diskussion
- 11.45 Uhr **Trennungs- und Scheidungsvereinbarungen vor dem Hintergrund der
Unterhaltsrechtsreform**
Prof. Dr. Dr. h. c. Dieter **Schwab**, Universität Regensburg, Ehrenmitglied der NotRV
anschließend Diskussion
- 12.45 Uhr Mittagessen im historischen Innenhof der Alten Universität (im Tagungsbeitrag inbegriffen)
- 14.00 Uhr **Vereinbarungen zum Versorgungsausgleich nach der Strukturreform
des Versorgungsausgleichs**
Dr. Andrea **Schmucker**, Notarin a.D., Geschäftsführerin der Bundesnotarkammer, Berlin,
anschließend Diskussion
- 14.45 Uhr **Einige Aspekte zur Vermögensauseinandersetzung in der Scheidung aus anwaltlicher Sicht**
Dr. Ludwig **Bergschneider**, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Familienrecht, München
anschließend Diskussion
- 15.45 Uhr Kaffeepause
- 16.15 Uhr **Steuerrechtliche Probleme und Gestaltungsaufgaben bei Trennungs- und
Scheidungsvereinbarungen**
Dr. Eckhard **Wälzholz**, Notar, Füssen
anschließend Diskussion
- ca. 17.15 Uhr **11. Mitgliederversammlung** der Deutschen Notarrechtlichen Vereinigung e. V.
- Tagungsleitung: Prof. Dr. Peter **Limmer**, Notar, Würzburg
stellv. Vorsitzender des Instituts für Notarrecht an der Universität Würzburg

Organisatorische Hinweise:

Die Veranstaltung richtet sich an alle vertragsgestaltend und forensisch tätigen Praktiker und einschlägig interessierten Wissenschaftler, also nicht nur an Notare bzw. Mitglieder der Deutschen Notarrechtlichen Vereinigung e. V.
Sämtliche Teilnehmer erhalten nach dem Symposium eine Teilnahmebescheinigung sowie einen Tagungsband per Post.

Tagungsbeitrag (inklusive Verköstigung, Teilnahmebescheinigung und Tagungsband):

- 130 € für Mitglieder der Deutschen Notarrechtlichen Vereinigung e. V. (NotRV)
- 185 € für Nichtmitglieder
- 65 € für Notarassessoren und Rechtsanwälte mit höchstens dreijähriger Zulassung
- frei für Notarassessoren, die Mitglied der NotRV sind

Der Tagungsbeitrag ist vor Beginn der Tagung und nach Erhalt der Rechnung auf das Konto der Deutschen Notarrechtlichen Vereinigung e. V. mit Verwendungszweck: „Symposium Mai 2008“ bei der Bayerischen HypoVereinsbank AG Würzburg, BLZ 79020076, Konto-Nr. 6671594, zu überweisen. Rückerstattung des Tagungsbeitrages bei Nichtteilnahme erfolgt nur bei Abmeldung bis 7 Tage vor der Veranstaltung.

Anmeldungen richten Sie bitte an:

Institut für Notarrecht an der Universität Würzburg, Gerberstraße 19, 97070 Würzburg, Tel. 0931/355760,
Fax: 0931/35576225, email: notrv@dnoti.de

zwar nach § 68 Abs. 2 ZGB ebenso wie nach § 139 BGB). Die Laufzeit einer Rückverkaufsverpflichtung hänge entscheidend von ihrem Zweck ab; bei einem Preisabschlag von 70 % hatte der BGH dabei eine Laufzeit von zumindest bis zu 20 Jahren für zulässig erachtet (BGH DNotI-Report 2006, 17 = MittBayNot 2006, 324 = NJW-RR 2006, 298, 300), bei noch weitergehenden Preisabschlägen eine Bindung von bis zu 30 Jahren. Hier betrug der Preisabschlag über 99 % des Grundstückswertes, so dass jedenfalls eine 30-jährige Bindungsdauer zulässig war.

Schließlich prüfte der BGH noch, ob die Geltendmachung des Schadens durch das Land gegen das Übermaßverbot oder gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz verstieß (was er verneinte).

BGB §§ 883, 421, 490 Rückforderungsanspruch bei „wesentlicher Verschlechterung der Vermögensverhältnisse“ ist vormerkbar

Ein Rückforderungsrecht des Schenkers, das nach den schuldrechtlichen Vereinbarungen des Vertrages bei einer wesentlichen Verschlechterung der Vermögensverhältnisse des Beschenkten entstehen soll, kann durch eine Vormerkung gesichert werden.

OLG München, Beschl. v. 10.4.2007 – 32 Wx 058/07
Kz.: L I 1 – § 883 BGB
Fax-Abruf-Nr.: 10742

Problem

Im Rahmen eines Übergabevertrages behielt sich die Übergeberin ein Rückforderungsrecht u. a. für den Fall vor, dass „eine wesentliche Verschlechterung in den Vermögensverhältnissen des Erwerbers eintritt“. Das Grundbuchamt hielt dies für sachen- und grundbuchrechtlich nicht hinreichend bestimmt und lehnte die Eintragung daher ab.

Entscheidung

Nach dem Beschluss des OLG München ist die Vormerkung auch insoweit eintragungsfähig. Zwar genießen bedingte künftige Ansprüche nur dann Vormerkungsschutz, wenn für die künftige Gestaltung des Anspruchs nicht lediglich eine bloße mehr oder weniger ausreichende tatsächliche Möglichkeit besteht, sondern bereits eine feste, die Gestaltung des Anspruchs bestimmende Grundlage vorhanden ist (BGHZ 151, 116 = DNotI-Report 2002, 117 = DNotZ 2002, 775 = NJW 2002, 2461, 2462). In dieser Entscheidung hatte der BGH bereits entschieden, dass das gesetzliche Rückforderungsrecht bei grobem Undank nach § 530 BGB vormerkungsfähig sei (unter Bestätigung von BayObLGZ 2001, 190 = DNotZ 2001, 803 = NJW-RR 2001, 1529). Ebenso ist ein auf die Verarmung des Schenkers gestiftetes Rückforderungsrecht hinreichend bestimmt und damit vormerkungsfähig (OLG Düsseldorf DNotI-Report 2002, 133 = FGPrax 2002, 203 = Rpfleger 2002, 563).

Das OLG München bejahte die Vormerkungsfähigkeit nun auch für den Fall der wesentlichen Verschlechterung der Vermögensverhältnisse, da dieser Begriff ebenfalls durch die Rechtsprechung zu §§ 321 und 490 BGB hinreichend geklärt sei.

WEG §§ 4, 8; BGB §§ 892, 873, 925; GBO § 53 Nichtigkeit der Unterteilung von Wohnungseigentum bei verbleibendem Vorflur

1. Entsteht bei der Unterteilung eines Sondereigentums neues Gemeinschaftseigentum, bedarf es zur Wirksamkeit der Unterteilung der Auflassung des neuen Gemeinschaftseigentums unter Mitwirkung aller im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümer und der Eintragung in das Grundbuch.

2. Die entgegen diesen Voraussetzungen in das Grundbuch eingetragene Unterteilung ist inhaltlich unzulässig und damit nichtig. Sie kann nicht Basis eines gutgläubigen Erwerbs sein.

OLG München, Beschl. v. 3.4.2007 – 32 Wx 33/07
Kz.: L I 4 – § 4 WEG
Fax-Abruf-Nr.: 10743

Problem

Eine Teileigentumseinheit wurde nach der Begründung von Wohnungseigentum durch den Eigentümer in zwei Einheiten aufgeteilt. Dabei blieb ein etwa 2 m² großer Vorflur übrig, der keiner der beiden entstehenden Wohnungen zugeschlagen wurde, weil er gemeinsamer Eingangsbereich war. Dennoch wurde die Unterteilung im Jahr 1980 so im Grundbuch vollzogen. Im Jahr 2006 beantragte ein anderer Wohnungseigentümer die Eintragung eines Amtswiderspruchs gegen die Unterteilung. Zwischenzeitlich waren die durch die Unterteilung entstandenen Einheiten mehrfach veräußert worden.

Entscheidung

Nach dem Beschluss des OLG München wurde zu Recht nach § 53 GBO ein Amtswiderspruch eingetragen. Denn bei der Unterteilung einer Wohnungs- oder Teileigentumseinheit kann ein Wohnungseigentümer nicht den übrigen Wohnungseigentümern einen Teil seines Sondereigentums als Gemeinschaftseigentum „aufdrängen“. Wird eine Einheit aufgeteilt, ohne sämtliche in Sondereigentum befindlichen Räume einer der neu entstehenden Einheiten zuzuteilen, so ist die Unterteilung nichtig; denn ein isoliertes Sondereigentum ist nicht denkbar (BayObLGZ 1987, 390 = DNotZ 1988, 316, 318 = MittBayNot 1988, 35 = Rpfleger 1988, 14).

Zur Umwandlung des Sondereigentums in gemeinschaftliches Eigentum wäre nach § 4 Abs. 1 und 2 WEG die Einigung aller Wohnungseigentümer in der Form der Auflassung (§ 925 BGB) und der Eintragung in das Grundbuch erforderlich gewesen. Hierfür genügte nach der Entscheidung des OLG München eine in den damaligen Erwerbsverträgen enthaltene Vollmacht der Erwerber an den Bauträger zur Änderung der Teilungserklärung nicht.

Da die Unterteilung nicht nur fehlerhaft, sondern nichtig war, war auch ein gutgläubiger Erwerb nicht möglich (BayObLGZ 1987, 390 = a. a. O.).

WEG § 15 Abs. 1 Gebrauchsregelung in Gemeinschaftsordnung geht Bezeichnung der Einheit in der Teilungserklärung vor

Die nähere Bezeichnung von Sondereigentum in der Teilungserklärung als „Laden“ hat nicht die Bedeutung

einer Nutzungsbeschränkung mit Vereinbarungscharakter, wenn sich aus der Gemeinschaftsordnung ergibt, dass sämtliche Sondereigentumseinheiten nicht von vorneherein ausschließlich der Nutzung als Wohnraum oder als gewerbliche Räume zugeordnet werden.

OLG München, Beschl. v. 25.4.2007 – 32 Wx 137/06
Kz.: LI 4 – § 15 Abs. 1 WEG
Fax-Abruf-Nr.: 10744

Problem

In der Teilungserklärung war ein Teileigentum als „Büro“ bezeichnet, im Nachtrag zur Teilungserklärung dann als „Praxis“. In der Gemeinschaftsordnung fand sich die Regelung, wonach ein Wohnungseigentümer „zur Ausübung eines Gewerbes oder eines Berufs in den dem Sondereigentum unterliegenden Räumen ... nur mit Zustimmung des Verwalters berechtigt (ist). Ausgenommen hiervon sind die Sondereigentumseinheiten im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss, die jederzeit gewerblich genutzt werden dürfen.“ Der Eigentümer zweier Teileigentumseinheiten im 2. Obergeschoss wollte diese als Wohnraum nutzen. Dies lehnte die Wohnungseigentümersammlung durch Beschluss mehrheitlich ab.

Entscheidung

Nach der Entscheidung des OLG München ist der Beschluss der Wohnungseigentümersammlung nichtig. Das OLG München legte die Regelung in der Gemeinschaftsordnung dahingehend aus, dass in den unteren drei Geschossen sowohl eine Wohnraumnutzung als auch eine gewerbliche Nutzung zulässig war. Dann stand aber die Bezeichnung der Teileigentumseinheit als „Büro“ oder „Praxis“ in der Teilungserklärung dem nicht entgegen. Denn der Bezeichnung der Einheit in der Teilungserklärung komme nicht die Bedeutung einer Nutzungsbeschränkung zu, wenn Gebrauchsregelungen in der Gemeinschaftsordnung enthalten seien (BayObLGZ 1988, 230 = DNotZ 1989, 426 = MittBayNot 1989, 23).

BGB §§ 2315, 1629 Abs. 2, 1795 Abs. 2, 1821 Abs. 1 Nr. 4, 1828, 1829

Überlassung an Minderjährige unter Anrechnung auf den Pflichtteil und Rückübertragungsvorbehalt vormundschaftsgerichtlich genehmigungsfähig

Bei der Entscheidung über die Erteilung oder Verweigerung der Genehmigung ist nach hinreichender Sachaufklärung entscheidend, ob das genehmigungsbedürftige Geschäft unter Berücksichtigung aller Umstände im Interesse des Mündels liegt. Vorteile, Risiken, Erträge und Aufwendungen sowie die steuerlichen Folgen sind gegeneinander abzuwägen; es genügt, wenn im Ganzen gesehen der Vertrag für den Mündel vorteilhaft ist. Hierbei darf das Rechtsgeschäft nicht in seine Bestandteile zerlegt werden; es ist vielmehr eine Gesamtabwägung vorzunehmen, in die alle für das Gesamtinteresse maßgebenden Umstände einzustellen sind. (Leitsatz der DNotI-Redaktion)

OLG München, Beschl. v. 17.7.2007 – 31 Wx 018/07
Kz.: LI 1 – § 2315 BGB
Fax-Abruf-Nr.: 10745

Problem

Der Ehemann übergab seiner Ehefrau einen 4/10-Anteil an einem Wohn- und Geschäftshaus und seinen beiden minderjährigen Kindern jeweils einen 3/10-Anteil. Dabei behielt er sich u. a. den Nießbrauch am Gesamtobjekt vor, wobei der Nießbraucher auch die außerordentlichen Lasten zu tragen hatte. Ferner durfte er die bestehenden Grundpfandrechte neu valutieren, als Sicherheit für Verbindlichkeiten aus Reparaturen und Renovierungen des Vertragsobjekts. Unter bestimmten Voraussetzungen verpflichteten sich die Übernehmer zur Rückübertragung des Objekts. Die Übertragung erfolgte in Anrechnung auf den Pflichtteil der Erwerber.

Die minderjährigen Kinder wurden beim Vertragsschluss durch eine Ergänzungspflegerin vertreten. Das Vormundschaftsgericht verweigerte die erforderliche Genehmigung, insbesondere wegen der Anrechnung des Wertes der Schenkung auf den Pflichtteil.

Entscheidung

Nach der Entscheidung des OLG München war die Überlassung nicht genehmigungspflichtig, aber **genehmigungsfähig** (vgl. dazu vorstehendes Gutachten des DNotI). Die Entscheidung des Tatrichters über die Erteilung oder Versagung einer vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung für Grundstücksgeschäfte stelle eine Ermessensentscheidung dar. Das Gericht der weiteren Beschwerde kann sie nur dann als rechtsfehlerhaft beanstanden, wenn der Tatrichter sich des ihm zuständigen Ermessens nicht bewusst war, von ungenügenden oder verfahrenswidrig zustande gekommenen Feststellungen ausging, wesentliche Umstände außer Betracht ließ, der Bewertung relevanter Umstände unrichtige Maßstäbe zugrunde legte, von seinem Ermessen einen dem Sinn und Zweck des Gesetzes zuwiderlaufenden Gebrauch machte oder die Grenzen des Ermessens überschritt (BayObLGZ 2002, 208 = FamRZ 2003, 479 = NJW-RR 2003, 1749, 652 = Rpfleger 2003, 82). Dies bejahte das OLG München vorliegend.

Bei der Entscheidung über die Erteilung oder Verweigerung der Genehmigung sei nach hinreichender Sachaufklärung entscheidend, ob das genehmigungsbedürftige Geschäft **unter Berücksichtigung aller Umstände** im Interesse des Mündels liege. Vorteile, Risiken, Erträge und Aufwendungen sowie die steuerlichen Folgen seien gegeneinander abzuwägen; es genüge, wenn **im Ganzen gesehen der Vertrag für den Mündel vorteilhaft** sei (BayObLG FamRZ 2003, 631 = Rpfleger 2003, 27). Hierbei dürfe das Rechtsgeschäft nicht in seine Bestandteile zerlegt werden; es sei vielmehr eine Gesamtabwägung vorzunehmen, in der alle für das Gesamtinteresse maßgebenden Umstände einzustellen seien (OLG Hamm FamRZ 2004, 1386 = FGPrax 2004, 23 = NJW-RR 2004, 223 = Rpfleger 2004, 14). Hier habe das Landgericht hingegen einzelne ihm ungünstig erscheinende Bestandteile des Vertrages beanstandet, die mit der Überlassung verbundenen Vorteile für die Kinder jedoch nicht hinreichend berücksichtigt.

Grundsätzlich sei es ein Vorteil für die Kinder, wenn sie bereits jetzt einen Teil des väterlichen Vermögens erhielten, während eine künftige Erbschaft hinsichtlich ihres Anfallzeitpunktes und des vorhandenen Vermögens unsicher sei. Daran ändere auch die **Anrechnung der Zuwendung** auf den Pflichtteil nichts. Denn ob oder wann den Kindern mit dem Pflichtteil ein beliebig verwendbarer Geldbetrag zur Verfügung stehen werde, sei ungewiss; möglicherweise werden sie auch Erben. Es sei auch **nicht erforderlich**, die Anrechnung für den Fall eines Wertverlustes auf den

Wert zu beschränken, den der zugewendete Gegenstand zum Zeitpunkt des Todes des Übergebers noch hat (unter ausdrücklicher Ablehnung der Auffassung von Fembacher/Franzmann, MittBayNot 2004, 24, 26). Ebenso sei keine ausdrückliche Regelung erforderlich, dass die Anrechnung nicht stattfindet, wenn der Übergeber seinen Rückübertragungsanspruch geltend macht. Denn dies ergebe sich bereits aus dem Gesetz. Die Anrechnung nach § 2315 BGB setze voraus, dass die lebzeitige Zuwendung an den Pflichtteilsberechtigten den Nachlass mindere. Und schließlich mindere die Belastung mit Grundpfandrechten den Vorteil der Kinder zwar, beseitige ihn aber nicht.

Literaturhinweise

P. Ulmer/H. E. Brandner/H.-D. Hensen (Hrsg.), AGB-Recht, 13. Aufl., Dr. Otto Schmidt Verlag, Köln 2006, 1968 Seiten, 149.– €

Auch wenn das frühere AGB-Gesetz durch die Schuldrechtsreform in die §§ 305 – 310 BGB integriert wurde, haben sich die Herausgeber entschlossen, ihren zuletzt im Jahr 2000 erschienenen Kommentar nunmehr weiter als eigenständiges Werk herauszubringen. Angesichts des Umfangs der Kommentierung hätte eine Integration in den im selben Verlag erscheinenden „Erman“ dessen Umfang gesprengt und aus einem zweibändigen einen dreibändigen BGB-Kommentar gemacht. Dieser Umfang und die **Detailfreude** des *Ulmer/Brandner/Hensen* ist gerade seine Stärke. Hier sucht man nicht für den ersten Zugriff, sondern um zu einem Spezialproblem Nachweise zu finden, die die anderen Kommentare vielleicht nicht enthalten. Angesichts der mittlerweile verstrichenen sieben Jahre war eine Neuauflage auch überfällig geworden. Der *Ulmer/Brandner/Hensen* wird daher seinen Platz im Regal als tiefergehender **Spezialkommentar** neben den BGB-Komentaren behaupten.

Notar a. D. Christian Hertel

A. Reul/H. Heckschen/R. Wienberg, Insolvenzrecht in der Kautelarpraxis, C. H. Beck Verlag, München 2006, 367 Seiten, 38.– €

Die Beteiligung eines Insolvenzverwalters oder von schon in der Krise oder kurz davor stehenden Beteiligten an Urkundsgeschäften ist längst keine Seltenheit mehr. Die sich daraus für die notarielle Gestaltungspraxis stellenden Fragen musste man sich bisher mühsam aus den Insolvenzrechtskommentaren zusammensuchen; manche Fragen waren auch gar nicht oder nur sehr knapp angesprochen. Umso erfreulicher ist, dass nun zwei Notare und ein Fachanwalt für Insolvenzrecht einen Leitfaden für die praxisrelevanten Fragen des Insolvenzrechts in der Vertragsgestaltung geschrieben haben. Nach einem kurzen allgemeinen Überblick über das Insolvenzrecht behandelt das Werk vertragliche Sicherungsmöglichkeiten gegen die potentielle Insolvenz eines Vertragsbeteiligten, Vollmachten in der Insolvenz, die Freigabe durch den Insolvenzverwalter, die Umschreibung der Vollstreckungsklausel, die notarielle Verschwiegenheitspflicht gegenüber dem Insolvenzverwalter, Verweigerung der Amtstätigkeit, strafrechtliche Fragen, notarielle Belehrungspflichten, Insolvenzanfechtung, den Einfluss der Insolvenz auf die Abwicklung eines bestehen-

den Grundstückskaufvertrages, Besonderheiten beim Bauträgervertrag und beim Abschluss neuer Verträge mit dem Insolvenzverwalter sowie insolvenzrechtliche Fragen des Gesellschaftsrechts, des Unternehmenskaufs, des Erbrechts und Familienrechts. Das neue Werk ist damit **für die notarielle Praxis unverzichtbar** – und darüber hinaus für die Praxis jedes Vertragsgestalters.

Notar a. D. Christian Hertel

S. Hügel/C. Salzig, Mietkauf und andere Formen des Grundstücks-Ratenkaufs, C. H. Beck Verlag, München 2006, 190 Seiten, 56.– €

Das Buch füllt eine echte Lücke, da es **bisher noch keine zusammenfassende Darstellung** zur Gestaltung und zu den Risiken des Mietkaufs gibt, obwohl dieser doch immer wieder von Beteiligten gewünscht wird – und beträchtliche Risiken für den Erwerber in sich birgt. *Hügel/Salzig* schaffen es, die Gemengelage aus Mietrecht, Kaufrecht und Verbraucherdarlehensrecht übersichtlich darzustellen und mit zahlreichen Formulierungsmustern auch wertvolle Hilfen für die Gestaltungspraxis zu geben.

Notar a. D. Christian Hertel

H. Schrödter, BauGB, 7. Aufl., Vahlen Verlag, München 2006, 2184 Seiten, 230.– €

Der „große“ einbändige BauGB-Kommentar konnte die BauGB-Novelle zum 1.1.2007 noch nicht berücksichtigen; gegenüber der Voraufgabe waren aber insbesondere das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) einzuarbeiten. Vom Umfang her behandelt der *Schrödter* manches ausführlicher als der „kleine“ *Battis/Krauzberger/Löhr*. Er ist aber doch wesentlich handlicher als die mehrbändigen Loseblattwerke von Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krauzberger/Brügelmann oder auch der nun in zwei Loseblattbänden erscheinende Berliner Kommentar zum BauGB und hat daher häufig gerade die richtige Bearbeitungstiefe für die notarielle Praxis.

Notar a. D. Christian Hertel

J. Schützeberg, Der Notar in Europa, Deutscher Anwaltverlag, Bonn 2005, 321 Seiten, 48,50 €

Die als Dissertation erstellte Arbeit behandelt zum einen europarechtliche Einwirkungen auf das notarielle Berufsrecht, zum anderen stellt sie rechtsvergleichend das notarielle Berufsrecht in Deutschland, Frankreich, den Niederlanden und England dar. Aus seinem Rechtsvergleich leitet der Verfasser auch mehrere rechtspolitische Thesen ab. Insbesondere hält er die Einführung eines europäischen Notariats durch Harmonisierung der nationalen Regelungen für wünschenswert. Die notarielle Beurkundungstätigkeit ordnet er dabei als Ausübung öffentlicher Gewalt im Sinn des Art. 45 EG ein. Insgesamt ist die Dissertation ein interessanter Beitrag zur Diskussion über die Zukunft des Notariats in Europa.

Notar a. D. Christian Hertel

- H. Amann**, Vormerkungsschutz für künftige Ansprüche, deren Entstehung der Schuldner verhindern kann?, MittBayNot 2007, 13
- S. Apfelbaum/J. Bettendorf**, Die elektronische beglaubigte Abschrift im Handelsregisterverkehr, RNotZ 2007, 89
- U. Battis/M. Krautzberger/R.-P. Löhr**, Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte („BauGB 2007“), NVwZ 2007, 121
- M. Becker**, Verwaltung der Einpersonen-Gemeinschaft, ZWE 2007, 119
- H. Blank**, Tierhaltung in Eigentums- und Mietwohnungen, NJW 2007, 729
- W. Böhringer**, Entwicklungen des Grundstücks- und Grundbuchrechts seit 2005, Rpfleger 2007, 178
- W. Böhringer**, Fortwirkendes Sonderrecht für beschränkte dingliche Rechte in den neuen Ländern, BWNotZ 2007, 1
- R. Böttcher**, Zwangshypothek und Insolvenzeröffnung – zugleich Besprechung der Entscheidung des BGH vom 19.1.2006 – IX ZR 232/04, NotBZ 2007, 86
- J. Bormann/S. Apfelbaum**, Der Einfluss signaturrechtlicher Anforderungen auf die Wirksamkeit der elektronischen notariellen Urkunde, RNotZ 2007, 15
- G. Brambring**, Teil- oder Gesamtnichtigkeit beim Ehevertrag, NJW 2007, 865
- W.-R. Bub**, Das Verwaltungsvermögen, ZWE 2007, 15
- S. Cludius**, Missbräuchliche Vaterschaftsanerkennungen zur Erlangung von Aufenthaltstiteln, ZfR 2007, 1
- G. Crezelius**, Die Erbschaft- und Schenkungsteuer nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 7.11.2006, DStR 2007, 415
- J. Demharter**, Das Zentralgrundbuch – mehr Licht als Schatten?, Rpfleger 2007, 121
- P. Derleder/F. Fauser**, Die Haftungsverfassung der Wohnungseigentümergeinschaft nach neuem Recht, ZWE 2007, 2
- R. Geck**, Was folgt aus dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts zur Erbschaftsteuer vom 7.11.2006 für die Beratungspraxis? – Überlegungen für den Interimszeitraum bis zur gesetzlichen Neuregelung, DStR 2007, 427
- O. Gehse**, Die Veräußerung von landwirtschaftlichem Grundbesitz unter besonderer Berücksichtigung öffentlicher Subventionen, RNotZ 2007, 61
- S. Gottwald**, Grunderwerbsteuer und Immobilienleasing, MittBayNot 2007, 103
- W. Grauel**, Adoption durch eingetragene Lebenspartner, ZNotP 2007, 90
- U. Haas**, Letztwillige Schiedsverfügungen i. S. d. § 1066 ZPO, ZEV 2007, 49
- M. Heggen**, Europäische Vereinheitlichungstendenzen im Bereich des Erb- und Testamentsrechts, RNotZ 2007, 1
- A. Heidinger/S. Blath**, Die Unterbilanzhaftung im Kapitalaufbringungssystem der GmbH – zugleich Besprechung von BGH, Urt. v. 16.1.2006 – II ZR 65/04, ZNotP 2007, 42
- A. Heidinger/S. Blath**, Die Unterbilanzhaftung im Kapitalaufbringungssystem der GmbH – zugleich Besprechung von BGH, Urt. v. 16.1.2006 – II ZR 65/04, ZNotP 2007, 42
- T. Helms**, Erbrechtliches Drittbestimmungsverbot und kautejarjuristische Praxis, ZEV 2007, 1
- A. Herchen**, Die Änderung der anerkannten Regeln der Technik nach Vertragsschluss und ihre Folgen, NZBau 2007, 139
- H. Kahlen**, Instandhaltungsrückstellung: Teilrechtsfähigkeit führt nicht zur Grunderwerbsteuerpflicht in Erwerbsfällen, ZMR 2007, 179-180
- H. Keller**, Erbteilsveräußerung beim Tod eines Personengesellschafters, MittBayNot 2007, 96
- C. Kessler**, Verfügungen über Grundstücke im vereinfachten Insolvenzverfahren, MittBayNot 2007, 22
- M. Kleensang**, Ehegattenverfügungen bei behinderten, sozialhilfebedürftigen oder verschuldeten Kindern: Einsetzung des „Problemkindes“ als Nacherbe?, RNotZ 2007, 22
- K. Koch/J. Mayer**, Zur Pfändbarkeit des Rückerwerbsanspruchs – die Rechtsprechung des BGH und Gestaltungsüberlegungen, ZEV 2007, 55
- N. Krause/N. Kulpa**, Grenzüberschreitende Verschmelzungen, ZHR 2007, 38
- W. Krüger**, Vereinbartes und Beurkundetes, ZfIR 2007, 175
- U. Kulke**, Schadensersatzansprüche überrumpelter Immobilien erwerben, ZfIR 2007, 171
- F. Lappe**, Verwaltungskosten in der Notarkostenberechnung?, NotBZ 2007, 42
- W. Litzeburger**, Vorsorgevollmacht ohne Auftrag?, NotBZ 2007, 1
- S. Lorenz**, Fünf Jahre „neues“ Schuldrecht im Spiegel der Rechtsprechung, NJW 2007, 1
- M. Lutter/A. Kollmorgen/H. Feldhaus**, Muster-Geschäftsordnung für den Verwaltungsrat einer SE, BB 2007, 509
- E. Maass**, Probleme bei der Erstellung elektronischer notarieller Urkunden durch den Notarvertreter, ZNotP 2007, 82
- J. Mayer**, Zur Reichweite von Pflichtteilklauseln: Stillschweigende Schlusserebeneinsetzung und Verbot zur Sicherung des Pflichtteilsanspruchs bis zum 2. Erbfall?, MittBayNot 2007, 19
- J. P. Meincke**, Zusammenrechnung mehrerer Erwerbe im Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht, DStR 2007, 273
- W. Niemeyer**, GmbH und Limited im Markt der Unternehmensrechtsträger, ZIP 2007, 2237
- S. Pürner**, Neues Erbrechtsgesetz im Kosovo, ZErB 2007, 159
- C. Reithmann**, Die Belehrungspflicht des Notars beim Bauträgervertrag, ZNotP 2007, 7
- A. Schulze-Hagen**, Die Vertragserfüllungsbürgschaft – 10 Thesen zu aktuellen Themen, BauR 1a/2007, 170
- E. Spangenberg**, Die Vollstreckungsfähigkeit von Umgangsregelungen, FamRZ 2007, 13
- O. Vogel**, Sicherungen beim Bauträgervertrag – einige unbekannte Probleme aus der Praxis –, BauR 1a/2007, 224
- W. Voit**, Neue Versicherungsformen am Bau – Die Baufertigstellungs- und die Baugewährleistungsversicherung, BauR 1a/2007, 235
- F. Weber**, Die Entwicklung des BGB-Werkvertrags- und Bauträgerrechts in den Jahren 2005 und 2006, NJW 2007, 31 u. 125

Veranstaltungen

Im **Dezember 2007** finden keine Veranstaltungen des DAI – Fachinstitut für Notare statt.

Institut für Notarrecht an der Humboldt-Universität zu Berlin
Privatrecht gestern, heute und morgen
Festkolloquium für Prof. Dr. Rainer Schröder zum 60. Geburtstag

23. November 2007, 10¹⁵ – 16⁴⁵ Uhr
Humboldt-Universität zu Berlin
Audimax

Begrüßung

Prof. Dr. Hans-Peter **Haferkamp**, Universität zu Köln: Ehegattenbürgschaften und Güterstände

Notar Prof. Dr. Rainer **Kanzleiter**, Neu-Ulm: Inhalts- und Ausübungskontrolle von Eheverträgen bei Beteiligung ausländischer Ehegatten

Diskussion (Moderation: Notar Dr. Stefan **Zimmermann**, Köln)

Dr. Jan **Thiessen**, Humboldt-Universität zu Berlin: Karl-August Crisollis „Entwurf eines Gesetzes zur Vereinheitlichung, Bereinigung und Reinhaltung des Handelsregisters“ von 1934 im Lichte aktueller Reformprojekte

Notar Dr. Oliver **Vossius**, München: Das bedingte Kapital und das allgemeine BGB

Diskussion (Moderation: Prof. Dr. Gerhard **Dannemann**, Humboldt-Universität zu Berlin)

Prof. Dr. Andreas **Thier**, M.A., Universität Zürich: Terraingesellschaften

RA Dr. Clemens **Just**, LL.M./RA StB Dr. Joachim **Krämer**, Fried, Frank, Harris, Shriver & Jacobson LLP, Frankfurt/M.: Real Estate Investment Trusts (REITs) aus gesellschafts- und steuerrechtlicher Sicht

Diskussion (Moderation: Rechtsanwalt und Notar **Klaus Mock**, Berlin)

Schlusswort

Die Teilnahme ist kostenlos. Anmeldeschluss ist der **12. November 2007**.

Weitere Anfragen sind zu richten an:

Institut für Notarrecht der Humboldt-Universität zu Berlin
Unter den Linden 6
10099 Berlin

Telefon 030/2093-3439 oder -3633

Telefax 030/2093-3560

E-Mail: notarinstitut@rewi.hu-berlin.de

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 170,00 €, Einzelheft 8,00 €, 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
Haugerpfargasse 9, 97070 Würzburg