

DNotI - Report

Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts

24. Jahrgang
März 2016
ISSN 1434-3460

6/2016

Mit Beilage BNotK-Intern

Inhaltsübersicht

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

BGB §§ 433 ff., 631 ff.; MaBV §§ 1, 3 – Abschluss eines Bauträgervertrags, wenn der Bauträger nicht alleiniger Eigentümer des gesamten Grundstücks ist

EGBGB Artt. 14, 15 – Mauritius: Vereinbarung der Gütergemeinschaft durch deutsche Eheleute bei Eheschließung auf Mauritius

Gutachten im Abrufdienst

Rechtsprechung

BGB § 2113; GBO §§ 22, 51 – Zulässigkeit eines Wirksamkeitsvermerks bei Eintragung einer Auflassungsvormerkung

BGB § 2205 S. 3 – Bewertung eines Miteigentumsanteils bei Veräußerung durch Testamentsvollstrecker an den Eigentümer der übrigen Miteigentumsanteile

Veranstaltungen

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

BGB §§ 433 ff., 631 ff.; MaBV §§ 1, 3 Abschluss eines Bauträgervertrags, wenn der Bauträger nicht alleiniger Eigentümer des gesamten Grundstücks ist

I. Sachverhalt

Ein bebautes Grundstück gehört je zur Hälfte einer GmbH und einem Einzelkaufmann. Das Objekt soll in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt werden. Auf dem Grundstück befindet sich ein Altbau, der nunmehr vollständig saniert werden soll. Der Einzelkaufmann will zusätzlich einen Anbau errichten (bautechnisch verknüpft mit dem Hauptgebäude) und anschließend gewerblich vermieten. Die GmbH will im Altbau Eigentumswohnungen bauen und veräußern.

In den Bauträgerverträgen über die Wohnungen soll nur die GmbH als Verkäuferin/Bauträgerin auftreten. Es wird darin explizit geregelt sein, dass die GmbH die Herstellungspflicht hinsichtlich des gesamten Gemeinschaftseigentums trifft. Eine Einschränkung der Herstellungspflicht, wie sie mitunter bei Mehrhausanlagen begegnet (vgl. Basty, Der Bauträgervertrag, 8. Aufl. 2014, Rn. 798, 1139), ist nicht beabsichtigt.

II. Frage

Darf die GmbH gem. § 3 MaBV nach Eintragung der

Vormerkung zulasten des verkauften Wohnungseigentums sowie nach Eintritt der sonstigen Fälligkeitsvoraussetzungen (Freistellungserklärung der Globalgläubigerin etc.) die Ratenzahlungen des Käufers anfordern, obwohl sie nicht Eigentümerin der ganzen Immobilie ist und somit auch nicht ohne Mitwirkung des Einzelkaufmanns die Herstellung der ganzen Immobilie sicherstellen kann?

III. Zur Rechtslage

1. Charakter der MaBV und ihr Einfluss auf die Vertragsgestaltung

Nach § 3 Abs. 1 u. 2 MaBV darf ein Bauträger Vermögenswerte seines Auftraggebers (= Erwerber) nur dann entgegennehmen oder sich zu deren Verwendung ermächtigen lassen, wenn die dort genannten Voraussetzungen vorliegen. Die MaBV normiert allerdings *kein* Zivilrecht, sondern ist ausschließlich eine Vorschrift des Gewerberechts und statuiert insoweit **öffentlich-rechtliche Vermögensentgegennahme-Verbote**. Als öffentlich-rechtliche Berufsausübungsregelung richtet sich die MaBV allein an den Bauträger, nicht an den Erwerber (vgl. BGH NJW 2001, 818, 820 = DNotZ 2001, 201; Basty, Rn. 52 f. m. w. N.).

Die Vorgaben der MaBV nehmen auf die notarielle Vertragsgestaltung eines Bauträgervertrags mittelbar Einfluss, nämlich bei der inhaltlichen Ausgestaltung der Fälligkeitsvereinbarung. Seit Einführung des § 632a Abs. 2 BGB durch das Forderungssicherungsgesetz ergibt sich dies aus der dort angelegten Verweisungskette (vgl. § 632a Abs. 2 BGB i. V. m. Art. 244 EGBGB i. V. m. § 1 der

Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen, der seinerseits auf die §§ 3, 7 MaBV verweist).

Zu den **Rechtsfolgen eines Verstoßes** gegen § 3 MaBV hat sich der BGH u. a. in seiner Entscheidung vom 7.11.2013 (DNotZ 2014, 275, 276 Tz. 14) geäußert. Nach inzwischen gefestigter Rechtsprechung ist eine der MaBV widersprechende Fälligkeitsvereinbarung gem. §§ 3, 12 MaBV i. V. m. § 134 BGB nichtig: Die Nichtigkeit erfasse allerdings ausschließlich die von § 3 Abs. 1 u. 2 MaBV abweichende Fälligkeitsabrede und berühre die Wirksamkeit des Bauträgervertrags im Übrigen nicht. An die Stelle der (insgesamt) nichtigen Fälligkeitsvereinbarung trete das dispositive Gesetzesrecht in Gestalt des § 641 BGB, sodass der Zahlungsanspruch des Bauträgers erst mit Abnahme des Bauwerkes fällig werde (BGH DNotZ 2014, 275, 276 Tz. 14). Mit der Entgegennahme von Zahlungen vor diesem Zeitpunkt verstoße der Bauträger gegen das gewerberechtliche Verbot des § 3 MaBV. Dem Erwerber stehe daher ein Bereicherungsanspruch aus § 817 S. 1 BGB zu, der gem. § 818 Abs. 1 i. V. m. § 100 BGB auch das Recht umfasse, vom Bauträger die Herausgabe der gezogenen Nutzungen in Form von Zinszahlungsersparnissen zu verlangen. § 813 Abs. 2 BGB schließe den Kondiktionsanspruch grundsätzlich nicht aus (BGH DNotZ 2014, 275, 276 Tz. 14).

Die MaBV **kodifiziert** allerdings **kein „Bauträgervertragsrecht“**; es gibt kein Gesetz, das den „Bauträgervertrag“ als solchen regelt. Der Bauträgervertrag ist vielmehr ein Typenkombinationsvertrag, der neben werk- und kaufvertraglichen Elementen (§§ 631 ff., 433 ff. BGB) evtl. auch Bestandteile aus dem Auftrags- und Geschäftsbesorgungsrecht (§§ 662 ff. BGB) enthält. Hinzu kommen zumeist Elemente des Werklieferungsvertrags (§ 651 BGB).

2. Anwendungsbereich der MaBV

Nach § 1 S. 1 MaBV gelten die Bestimmungen der MaBV nur für **Gewerbetreibende, die eine Tätigkeit nach § 34c Abs. 1 GewO ausüben**. Nicht maßgeblich ist dabei, ob der Gewerbetreibende eine nach § 34c Abs. 1 GewO erforderliche Erlaubnis besitzt (vgl. statt aller: Basty, Rn. 79).

a) Sachlicher Anwendungsbereich

In der notariellen Vertragsgestaltung ist vornehmlich **§ 34c Abs. 1 S. 1 Nr. 3 lit. a GewO** von praktischer Relevanz. Hiernach ist erforderlich, dass der Veräußerer ein Bauvorhaben als Bauherr im eigenen Namen für eigene oder fremde Rechnung vorbereiten oder durchführen und dazu Vermögenswerte des Erwerbers verwenden möchte.

Voraussetzung für die Anwendung der MaBV ist mithin, dass die von der Verkäuferin (GmbH) geschuldeten Leistungen ein **„Bauvorhaben“** darstellen. Dies verlangt eine gewisse Intensität und Nachhaltigkeit der baulichen Maßnahmen. Nach der Gesetzesbegründung ist die **Grenze bei geringfügigen Renovierungsarbeiten oder bloßen Schönheitsreparaturen** zu ziehen (eingehend dazu Basty, Rn. 82, 568 ff.; Koeble, in: Grziwotz/Koeble, Handbuch Bauträgerrecht, 2004, Teil 1 Rn. 72 ff.; Riemen-schneider, in: Grziwotz/Koeble, Teil 3 Rn. 788 f.; Grziwotz/Bischoff, MaBV, 2. Aufl. 2012, § 3 Rn. 195 ff.). Da die Baumaßnahmen im vorliegenden Fall nicht zuletzt wegen der vollständigen Sanierung erhebliches Gewicht haben, ist der Anwendungsbereich der MaBV in sachlicher Hinsicht ohne Weiteres eröffnet.

b) Persönlicher Anwendungsbereich

Ferner muss es sich bei der Verkäuferin um eine **Gewerbetreibende i. S. v. § 34c Abs. 1 GewO** bzw. eine Unternehmerin i. S. v. § 14 BGB handeln. Dies ist für die GmbH zu bejahen.

Allerdings sind die Vorschriften der §§ 3, 7 MaBV i. V. m. § 34c Abs. 1 S. 1 Nr. 3 lit. a GewO nur anwendbar, wenn der Verkäufer das Bauvorhaben als **Bauherr** vorbereitet und durchführt. Der Begriff des „Bauherrn“ entstammt dem Bauordnungsrecht (vgl. Basty, Rn. 87; Hartmann, MittRhNotK 2000, 11, 19; Magel, ZNotP 2011, 202, 203). Er bezeichnet dort den bauordnungsrechtlich Verantwortlichen und damit denjenigen, der bei wertender Betrachtung die Herrschaft über das Baugeschehen in der Hand hat, also der Verantwortliche für das gesamte Baugeschehen ist. Der Umstand, dass das vorliegend geplante Bauvorhaben in seiner Gesamtheit von einer Bauherrengemeinschaft betrieben wird, die Wohnungseinheiten andererseits „nur“ von einem einzelnen Mitglied der Bauherrengemeinschaft verkauft werden, ändert u. E. nichts daran, dass die Verkäuferin als Bauherrin anzusehen ist. Hierfür spricht zum einen die Gesamtverantwortlichkeit eines jeden Mitglieds der Bauherrengemeinschaft für das Bauvorhaben. Zum anderen ließen sich die Schutzbestimmungen der MaBV ansonsten sehr leicht unterlaufen. Außerdem ist der **Schutzzweck** der MaBV in den Blick zu nehmen, die Vermögensrisiken des Auftraggebers zu begrenzen, der ohne angemessene Sicherheiten Vorleistungen erbringt (vgl. auch BVerwG NJW 1987, 511; OLG Düsseldorf BeckRS 2011, 28762). Nach dem Schutzzweck kann es nicht darauf ankommen, ob sich die Verkäuferin die Verantwortung für das Bauvorhaben mit einem Dritten (hier dem Miteigentümer am Grundstück) teilt. Entscheidend ist vielmehr, **wer nach dem Inhalt des Vertragsgefüges** – gemeint ist dabei das Vertragsverhältnis zwischen der GmbH und den Käufern der Wohnungen – **bestimmenden Einfluss auf Planung und Ablauf des Bauvorhabens hat, wer die Genehmigungsplanung betreibt und wer die Weisungs- und Steuerungsrechte während des Baugeschehens ausübt**, die ihm insgesamt eine bauherrntypische Stellung verleihen. Dies ist im vorliegenden Fall zweifelsohne die GmbH, da sich die Erwerber gerade nicht in der Rolle des Verantwortlichen für das Vorhaben wiederfinden möchten, oder m. a. W.: Die Käufer wollen nicht einen Grundstücksanteil kaufen und sodann eigenverantwortlich bebauen, sondern ein bebautes Grundstück (bzw. einen Anteil hieran) erwerben.

c) Zwischenergebnis

Im Ergebnis ist mithin davon auszugehen, dass beim Abverkauf der Wohnungen die **MaBV zu beachten** ist, insbesondere die Bestimmungen des § 3 Abs. 1 u. 2 MaBV. Wie eingangs erläutert, statuiert die MaBV allerdings „nur“ öffentlich-rechtliche Vermögensentgegennahme-Verbote, die im Rahmen der notariellen Vertragsgestaltung (zwingend) bei der **Vereinbarung der Leistungszeit gem. § 271 BGB** zu beachten sind. Sie kodifiziert demgegenüber nicht den „Bauträgervertrag“ als solchen.

3. Bedeutung und Inhalt von § 632a BGB

Das Recht des Unternehmers, vom Besteller **Abschlagszahlungen verlangen** zu können, folgt aus **§ 632a Abs. 1 S. 1 BGB** (die MaBV ist hingegen – wie gezeigt – nur öffentlich-rechtlicher Natur, vermittelt dem Unternehmer keinen zivilrechtlichen Anspruch auf Abschlagszahlungen, sondern statuiert öffentlich-rechtli-

che Vermögensentgegennahme-Verbote!). Der Sinn und Zweck dieser Bestimmung besteht darin, den nach werkvertraglichen Grundsätzen an sich zur Vorleistung verpflichteten Unternehmer wirtschaftlich zu entlasten (vgl. zum Normzweck auch MünchKommBGB/Busche, 6. Aufl. 2012, § 632a Rn. 1; BeckOGK-BGB/Mundt, Std.: 1.9.2015, § 632a Rn. 1).

Wenn – wie vorliegend – der Vertrag die Errichtung oder den Umbau eines Hauses oder vergleichbaren Bauwerks zum Gegenstand hat *und* zugleich die Verpflichtung des Unternehmers enthält, dem Besteller das Eigentum am Grundstück zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu bestellen oder zu übertragen, lassen sich die Abschlagszahlungen allerdings nicht mit jedem beliebigen Wertzuwachs verlangen, sondern müssen sich **nach der MaBV** richten. Das ergibt sich aus der in § 632a Abs. 2 BGB angelegten Verweisungskette (vgl. § 632a Abs. 2 BGB i. V. m. Art. 244 EGBGB i. V. m. § 1 der Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen, der seinerseits auf die §§ 3, 7 MaBV verweist). Dies darf nicht zu dem Missverständnis verleiten, die Anwendbarkeit der MaBV richte sich nach § 632a Abs. 2 BGB. Die MaBV ist weiterhin – also unabhängig von § 632a Abs. 2 BGB – als öffentlich-rechtliche Verbotsnorm i. S. v. § 134 BGB bei der Vertragsgestaltung zu beachten (zum Charakter der MaBV als Verbotsnorm i. S. v. § 134 BGB vgl. BGH DNotZ 2014, 275, 276 Tz. 14).

Nach § 632a Abs. 3 S. 1 BGB hat der Unternehmer dem Besteller bei der ersten Abschlagszahlung eine **Sicherheit** für die rechtzeitige Herstellung des Werkes ohne wesentliche Mängel i. H. v. 5 % des Vergütungsanspruchs zu leisten, wenn der Besteller ein Verbraucher ist und der Vertrag die **Errichtung oder den Umbau eines Hauses oder eines vergleichbaren Bauwerks** zum Gegenstand hat. Die Notwendigkeit der Sicherheitengewährung knüpft an das Recht des Unternehmers nach § 632a Abs. 1 BGB an; sie ist ein Ausgleich dafür, dass der Unternehmer abweichend von seiner grundsätzlichen Vorleistungspflicht eine oder mehrere – dem Wertzuwachs seiner Leistung entsprechende – Abschlagszahlungen verlangen kann. Im Gegensatz zu § 632a Abs. 2 BGB setzt § 632a Abs. 3 BGB allerdings *nicht* voraus, dass den Unternehmer neben seiner werkvertraglichen Herstellungspflicht auch die Verpflichtung zur Verschaffung von Eigentum an einem Grundstück oder zur Bestellung oder Übertragung eines Erbbaurechts trifft (vgl. insoweit den unterschiedlichen Wortlaut der beiden Absätze). Das Erfordernis der Sicherheitsleistung gem. § 632a Abs. 3 BGB besteht daher nicht nur beim klassischen **Bauträgervertrag**, sondern bspw. auch beim **Generalunternehmervertrag**, **Generalübernehmervertrag**, **Fertighausvertrag mit Errichtungsverpflichtung** oder bei **sonstigen Werkverträgen**, die die Errichtung oder den Umbau eines Hauses oder eines vergleichbaren Bauwerks zum Gegenstand haben (vgl. BT-Drucks. 16/511, S. 15; BeckOGK-BGB/Mundt, § 632a Rn. 68; Messerschmidt, in: Messerschmidt/Voit, Privates Baurecht, 2. Aufl. 2012, § 632a BGB Rn. 104; MünchKommBGB/Busche, § 632a Rn. 22; Erman/Schwenker, BGB, 14. Aufl. 2014, § 632a Rn. 15).

Da der **vorliegend** gewünschte Vertrag zwischen der GmbH und den Käufern sowohl eine Eigentumsverschaffungspflicht betreffend ein Grundstück als auch eine werkvertragliche Herstellungspflicht enthält, ist neben der MaBV **auch die Sicherheitenstellung gem. § 632a Abs. 3 BGB** zu beachten.

4. Alleineigentum des Bauträgers erforderlich?

Fraglich ist, ob die Bestimmungen der **MaBV** oder des **§ 632a BGB** die Alleineigentümerstellung des Bauträgers am gesamten Grundstück voraussetzen.

Dagegen lässt sich auf den ersten Blick anführen, dass die MaBV zwar die Herstellung für den Erwerber nicht sicherstellen kann, im vorliegenden Fall aber faktisch die **Sicherungsfunktion der Vormerkung** verringert wird. Bei **Insolvenz des Bauträgers** hat der Erwerber das Vertragsverhältnis „im Normalfall“ mit einem Insolvenzverwalter abzuwickeln; die Situation ist für alle Erwerber gleich und entsprechend berechenbar. In der vorliegenden Konstellation müsste der Erwerber sich nicht nur mit den anderen Erwerbern zusammenschließen, um das Vorhaben ggf. abzuschließen, sondern auch noch den anderen Eigentümer (hier Einzelkaufmann) einbeziehen; dessen Ansprüche und Interessen wären ungewiss und er hätte womöglich gar kein Eigeninteresse am weiteren Baufortschritt.

Diese Einwände können u. E. jedoch nicht überzeugen. Im konkreten Fall soll die GmbH gegenüber dem Erwerber die **Herstellungspflicht hinsichtlich des gesamten Gemeinschaftseigentums** übernehmen, der werkvertragliche Anspruch ist also nicht allein auf die Errichtung der dem Sondereigentum unterliegenden Räume beschränkt. Der Erwerber steht u. E. insoweit nicht schlechter als beim „normalen“ Bauträgervertrag, bei dem der Verkäufer der alleinige Eigentümer des Grundstücks ist. **Maßgeblich** sind insoweit nicht die Eigentumsverhältnisse am Grundstück, sondern maßgeblich ist der **Umfang der schuldrechtlichen Leistungspflichten des Bauträgers**. Dies kommt auch in der Entscheidung des BGH vom 15.4.2004 (DNotZ 2004, 786, 787, zum Verkauf von Eigentumswohnungen durch mehrere Bauträger im Bauherrenmodell) zum Ausdruck:

„Der Umfang der werkvertraglichen Verpflichtung ist nicht davon abhängig, ob der aus mehreren Personen bestehende Bauträger selbst veräußert oder jede dieser Personen für sich nach individueller Zuteilung der einzelnen Eigentumswohnungen. Durch die Aufteilung ändert sich nicht die werkvertragliche Verpflichtung jedes einzelnen Veräußerers, mangelfreies Gemeinschaftseigentum herzustellen. Der werkvertragliche Schadensersatzanspruch unterscheidet sich vom kaufrechtlichen Anspruch maßgeblich dadurch, dass er von der werkvertraglichen Erfolgshaftung des Auftragnehmers geprägt ist und deswegen eine Quotelung wie im Kaufrecht nicht in Betracht kommt (BGH, Urt. v. 25. 2. 1999 – VII ZR 208/97, aaO).“

Die Entscheidung betraf zwar nur die Haftung für Gewährleistungsansprüche und nicht die Anwendbarkeit der MaBV. Aber wie bereits ausgeführt regeln die MaBV und § 632a Abs. 2 BGB gar nicht die Leistungspflichten des Bauträgers, sondern „nur“ die Abschlagszahlungen des Erwerbers.

Der Umstand, dass die Erwerber bei einem Steckenbleiben des Bauvorhabens auf die Mitwirkung des anderen Miteigentümers (Einzelunternehmers) angewiesen sind, ist kein Ausfluss der schuldrechtlichen Vertragsbeziehungen zwischen Bauträger und Erwerber und insoweit auch keine Besonderheit des gewünschten Vertrags, sondern liegt in der **Rechtsnatur der Wohnungseigentümergeinschaft** begründet. Das Risiko, dass nach einem Steckenbleiben des Bauvorhabens ein weiterer Miteigentümer nicht

willens oder wirtschaftlich nicht in der Lage ist, dieses zu vollenden, besteht auch bei einem „normalen“ Bauträgervertrag. Der Fall ist daher nicht anders zu beurteilen, als wenn der Bauträger in einem Bauträgervertrag die Wohnungen auf den Einzelkaufmann überträgt und man sich im Zeitpunkt des Vertragsschlusses darauf einigt, dass den Bauträger keine Pflichten zur Herstellung des Sondereigentums treffen. Der Einzelkaufmann ist aus Sicht der anderen Miteigentümer nicht anders als ein normaler Erwerber zu behandeln. Maßgeblich ist, dass der Bauträger zur Herstellung des gesamten Gemeinschaftseigentums gegenüber den Erwerbern verpflichtet ist. Hiervon bleibt die Vereinbarung zwischen Bauträger und Einzelkaufmann im Innenverhältnis unberührt.

Unabhängig davon erwächst außerdem aus dem Verbandsverhältnis eine Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur erstmaligen Herstellung des Gemeinschaftseigentums gemäß dem der Teilungserklärung zugrunde liegenden Aufteilungsplan (§ 21 Abs. 4 i. V. m. Abs. 5 Nr. 2 WEG, vgl. BGH NJW 2016, 473 Tz. 7 = DNotI-Report 2016, 5).

Das **Risiko in der Insolvenz des Bauträgers bleibt somit gleich**. Dies gilt insbesondere für die noch nicht abverkauften Wohnungen, die weiterhin im Eigentum des insolventen Bauträgers stehen, denn typischerweise wird der Insolvenzverwalter nicht über ausreichend Insolvenzmasse verfügen, um das Bauvorhaben gemeinsam mit den anderen Eigentümern vollenden zu können.

5. Ergebnis

Im Ergebnis haben wir keine rechtlichen Bedenken gegen die gewünschte Vertragsgestaltung, wenn sich die von den Erwerbern zu leistende Vergütung nach der MaBV richtet, diesen eine Sicherheit gem. § 632a Abs. 3 BGB gewährt wird und die von der Verkäuferin gegenüber den Erwerbern übernommenen schuldrechtlichen Verpflichtungen nicht hinter einem „normalen“ Bauträgervertrag zurückbleiben.

EGBGB Artt. 14, 15

Mauritius: Vereinbarung der Gütergemeinschaft durch deutsche Eheleute bei Eheschließung auf Mauritius

I. Sachverhalt

Eheleute – beide mit deutscher Staatsangehörigkeit und gewöhnlichem Aufenthalt in Deutschland – haben im Dezember 2013 auf Mauritius geheiratet. Bei der Eheschließung haben die Eheleute auf einem Formular, das ihnen vom Standesbeamten vorgelegt worden war, für den Güterstand der Gütergemeinschaft votiert. In Deutschland hat ihnen das Standesamt mitgeteilt, dass die Eheschließung hier nicht anerkannt werden könne, sie vielmehr die Eheschließung nochmals vor dem Standesamt bestätigen lassen müssten.

Die Eheleute wollen nun ein Hausgrundstück zu gemeinsamem Miteigentum erwerben. Sie gehen davon aus, dass sie in Zugewinnngemeinschaft verheiratet sind.

II. Fragen

1. Ist die auf Mauritius geschlossene Ehe in Deutschland ungültig?

2. Sollen die Eheleute vorsorglich vom Güterstand der Gütergemeinschaft in denjenigen der Zugewinnngemeinschaft wechseln?

III. Zur Rechtslage

1. Rechtswirksame Eheschließung

Aus deutscher Sicht wird zwischen materiellen und formellen **Voraussetzungen** der Eheschließung differenziert.

Materiell ist aufseiten jedes der Verlobten gem. Art. 13 Abs. 1 EGBGB dessen Heimatrecht zu beachten. Also gilt aufseiten beider Beteiligten das deutsche Heimatrecht. Dabei gehen wir davon aus, dass beide ehefähig nach deutschem Recht gewesen sind.

Die **formellen** Voraussetzungen der Eheschließung werden in Deutschland relativ weit gefasst. Insoweit ist insbesondere zu fragen, ob die Erklärung der Verlobten persönlich abzugeben ist, welches Verfahren für die Eheschließung einzuhalten und welche Behörde oder Stelle für die Eheschließung zuständig ist. Auf diese Weise ist dann für deutsche Staatsangehörige im Ausland auch eine kirchliche Heirat möglich, wenn diese nach dem Recht des Eheschließungsorts wirksam ist (vgl. hierzu Palandt/Thorn, BGB, 75. Aufl. 2016, Art. 13 EGBGB Rn. 19; OLG Hamm NJW 1988, 3097 zu einer kirchlichen Eheschließung in Kalifornien).

Auf Mauritius sind drei Formen der Eheschließung vorgesehen (zum Folgenden s. Brandhuber/Zeyringer, Standesamt und Ausländer, Mauritius, Std.: Juli 2011, S. 7):

- zivile Eheschließung vor dem Standesbeamten und Eintragung in das Eheregister;
- religiöse Eheschließung durch eine vom obersten Standesbeamten bevollmächtigte Person und Eintragung der Eheschließung in das vom obersten Standesbeamten bereitgestellte Register;
- religiöse Eheschließung durch eine nicht bevollmächtigte Person bei gleichzeitiger Anwesenheit des Standesbeamten und Eintragung der Eheschließung in das Register wie bei einer standesamtlichen Eheschließung.

Wie die Eheleute die Ehe im vorliegenden Fall geschlossen haben, geht aus dem Sachverhalt nicht hervor. Jede der genannten Arten entspräche jedoch der mauritischen Ortsform und wäre daher in Deutschland als wirksame Eheschließung anzusehen. Eine standesamtliche Bestätigung oder Anerkennung ist damit nicht erforderlich; vielmehr wird die Eheschließung lediglich beim Einwohnermeldeamt angezeigt.

2. Güterrecht

Da die Eheleute zum Zeitpunkt der Eheschließung beide deutsche Staatsangehörige gewesen sind, gilt für sie gem. Art. 15 Abs. 1 i. V. m. Art. 14 Abs. 1 Nr. 1 EGBGB vorbehaltlich einer abweichenden ehevertraglichen Rechtswahl das **gemeinsame deutsche Heimatrecht als Güterstatut**.

Eine **abweichende Rechtswahl** ist im vorliegenden Fall offenbar **nicht** getroffen worden. Insbesondere die Wahl einer ausländischen Rechtsordnung wäre gar nicht möglich gewesen, da beide Eheleute die deutsche Staatsangehörigkeit besitzen und ihren gewöhnlichen Aufenthalt in Deutschland haben und hatten (vgl. Art. 15 Abs. 2 Nr. 1 u. 2 EGBGB).

Die Eheleute könnten jedoch die Zugewinnngemeinschaft als gesetzlichen Güterstand abbedungen haben, wenn sie

durch Ehevertrag gem. § 1408 BGB den **Güterstand der Gütergemeinschaft vereinbart** hätten.

Voraussetzung für den Abschluss eines Ehevertrags ist zunächst, dass die Eheleute die für den Ehevertrag erforderliche **Form** einhalten. Das deutsche Recht verlangt für die wirksame Vereinbarung eines Ehevertrags gem. § 1410 BGB die notarielle Beurkundung. **Art. 11 Abs. 1 Var. 2 EGBGB** lässt jedoch die vom **Ortsrecht** vorgesehene Form genügen.

Vorliegend fragt sich, ob die Ehegatten durch ihre Angaben vor dem mauritischen Standesbeamten eine Gütergemeinschaft vereinbart haben. Dabei ist jedoch problematisch, dass das mauritische Recht nur den Güterstand der Gütertrennung und den Güterstand der Gütergemeinschaft zur Verfügung stellt. Sollten die Eheleute zum Zeitpunkt der Eheschließung die Zugewinnngemeinschaft gewollt, aber dennoch für die Gütergemeinschaft optiert haben, weil ihnen eine Entscheidung zwischen Gütertrennung und Gütergemeinschaft abverlangt wurde, so könnte ein unwirksames **Scheingeschäft** gegeben sein (vgl. § 117 BGB). Beim Scheingeschäft fehlt den Parteien der Wille, eine Rechtswirkung herbeizuführen, sodass in einem solchen Fall eine Willenserklärung gar nicht vorliegt (Palandt/Ellenberger, § 117 Rn. 1).

Der **BGH** hat zur Wahl des Güterstands im Rahmen einer Eheschließung auf Mauritius bereits Stellung genommen (Urt. v. 13.7.2011, NJW-RR 2011, 1225 = DNotI-Report 2011, 182). Er führt aus, dass die Eheleute nach dem Recht von Mauritius zwischen dem Güterstand der Gütertrennung und dem Güterstand der Gütergemeinschaft durch gemeinschaftliche Erklärung gegenüber dem Standesbeamten eine verbindliche Wahl treffen könnten. Diese Wahl sei unter Berufung auf das Ortsrecht auch aus deutscher Sicht als formwirksam anzuerkennen.

Fraglich bleibt, ob man in der Wahl der Gütergemeinschaft mauritischen Rechts eine Wahl der Gütergemeinschaft deutschen Rechts sehen kann. Die Gütergemeinschaft nach mauritischem Recht weicht inhaltlich von der des deutschen Rechts ab. Bei der Gütergemeinschaft nach Artt. 1401 ff. maurit. Code Civil handelt es sich nämlich im Ergebnis um eine Errungenschaftsgemeinschaft. So bestimmt Art. 1405 maurit. Code Civil, dass die Vermögensgegenstände, die zum Zeitpunkt der Eheschließung im Eigentum der Ehegatten standen oder die sie während der Ehe durch Erbschaft, Schenkung oder Vermächtnis erlangen, im Sondereigentum des jeweiligen Ehegatten verbleiben. In der Wahl der „Gütergemeinschaft“ läge damit ein **Handeln unter falschem Recht**, also eine Diskrepanz zwischen dem bei der Rechtsgestaltung ausdrücklich oder stillschweigend zugrunde gelegten Recht einerseits und dem tatsächlich anzuwendenden Recht – nämlich dem deutschen – andererseits (zum Begriff vgl. Schotten/Schmellenkamp, Das Internationale Privatrecht in der notariellen Praxis, 2. Aufl. 2007, Rn. 51). In einem solchen Fall lässt sich die Lösung nur im richtigen, d. h. im tatsächlich anzuwendenden materiellen Recht finden (Schotten/Schmellenkamp, Rn. 51). Die am falschen Recht ausgerichtete Rechtsgestaltung muss deshalb nach Maßgabe des anwendbaren Rechts ausgelegt und ggf. umgedeutet werden. Dabei ist zu erforschen, was die Beteiligten überhaupt gewollt und beabsichtigt haben. Dass die Wahl einer Gütergemeinschaft deutschen Rechts gewollt war, erscheint uns sehr zweifelhaft.

3. Konsequenzen im Hinblick auf den Güterstand

Da man vorliegend also **nicht zu einem eindeutigen Ergebnis** gelangen wird, bietet es sich an, dass die Eheleute **in einem notariell beurkundeten Ehevertrag eine eindeutige Güterstandsbestimmung** treffen. Dabei hätten die Eheleute u. a. die Möglichkeit, den Güterstand der Zugewinnngemeinschaft zu wählen. Sie sollten dann klarstellen, ob sie eine Vereinbarung mit Rückwirkung oder nur mit Wirkung *ex nunc* wollen. Allerdings erkennt das Erbschaftsteuerrecht eine Rückwirkung der Zugewinnngemeinschaft nicht an (§ 5 Abs. 1 S. 4 ErbStG).

Außerdem ist an die **Auseinandersetzung einer etwaigen Gütergemeinschaft** zu denken. Sollte die Wahl des Güterstands ein **unwirksames Scheingeschäft** gewesen sein, könnte man Erklärungen der Beteiligten über ihren Willen bei Eheschließung in die Urkunde aufnehmen und die Vereinbarung der Zugewinnngemeinschaft nur hilfsweise zur Klarstellung und Bestätigung treffen. Eine Anfechtung wegen Inhaltsirrtums nach § 119 Abs. 1 BGB (allg. hierzu BeckOGK-BGB/Reetz, Std.: 4.1.2016, § 1408 Rn. 57) scheidet grundsätzlich aus, wenn die Eheleute lediglich in einem Rechtsfolgenirrtum gehandelt haben (vgl. BeckOK-BGB/Wendtland, Std.: 1.2.2016, § 119 Rn. 32).

Gutachten im Abrufdienst

Folgende Gutachten können Sie über unseren Gutachten-Abrufdienst im Internet unter:

<http://www.dnoti.de>

abrufen. In diesem frei zugänglichen Bereich können die Gutachten über die Gutachten-Abrufnummer oder mit Titelschlagworten aufgefunden werden. Dies gilt ebenfalls für die bisherigen Faxabruf-Gutachten.

**BGB §§ 267, 362, 1041, 1047; WEG § 16
Nießbrauch am Wohnungseigentum; Kosten- und Lastentragung bzgl. Wohngeld; Eigentumswechsel; Haftung des neuen Eigentümers für Beiträge des Nießbrauchsberechtigten, die eigentlich der Eigentümer zu tragen gehabt hätte**
Abruf-Nr.:

**WEG § 12; BGB §§ 108 Abs. 2, 177 Abs. 2
Aufforderung des Erwerbers gegenüber dem Veräußerer zur Beibringung der Verwalterzustimmung**
Abruf-Nr.:

Rechtsprechung

**BGB § 2113; GBO §§ 22, 51
Zulässigkeit eines Wirksamkeitsvermerks bei Eintragung einer Auflassungsvormerkung**

1. Zulässigkeit der Eintragung eines Vermerks im Grundbuch, der die Wirksamkeit der beantragten Eigentumsvormerkung gegenüber allen Nacherben verlaublich soll.

2. Es bleibt offen, ob die Eintragung des bezeichneten Wirksamkeitsvermerks im Grundbuch den Verfahrensregeln der Berichtigung oder denen der Richtigstellung unterliegt. In beiden Verfahren ist den von der Eintragung Betroffenen Gehör zu gewähren.

OLG München, Beschl. v. 2.3.2016 – 34 Wx 408/15

Problem

V ist Eigentümerin eines Grundstücks, das einer Nacherbenbindung unterliegt. In Abteilung II des Grundbuchs steht ein entsprechender Nacherbenvermerk. Nacherben sind die beiden Söhne der V sowie eine weitere Nacherbin.

Im Oktober 2015 verkaufte V das Grundstück an die beiden Söhne zu Miteigentum je zur Hälfte. Als Kaufpreis wurden 2,6 Mio. € vereinbart. Der notariellen Urkunde beigelegt ist das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, in dem der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag am 2.4.2015 mit 2,59 Mio. € geschätzt wird. Die Auflassung wurde erklärt, ferner eine Eigentumsvormerkung bewilligt und deren Eintragung zugunsten der Erwerber beantragt. Zugleich bewilligten und beantragten die Vertragsparteien, bei der Vormerkung im Grundbuch zu vermerken, dass diese allen Nacherben gegenüber wirksam ist.

Das Grundbuchamt hat die Eintragung eines Wirksamkeitsvermerks abgelehnt, da es an der Zustimmung der weiteren Nacherbin fehle. Hiergegen wendet sich die Verkäuferin mit der Beschwerde.

Entscheidung

Die Beschwerde hat Erfolg.

Habe ein Vorerbe ein Recht am Grundstück oder eine **Vormerkung** bestellt, die bei Eintritt des Nacherbfalls wirksam bleiben würde, sei die Eintragung eines **Wirksamkeitsvermerks** denkbar. Er verlautbare, dass der Nacherbenvermerk (§ 51 GBO) gegenüber diesem Recht **keine Unwirksamkeit i. S. v. § 2113 BGB** anzeige (BGH Rpfleger 1999, 383 = MittRhNotK 1999, 279; BayObLG FGPrax 1997, 135, 136 = DNotZ 1998, 206; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl. 2012, Rn. 1523; Gutachten DNotI-Report 2006, 125, 126). Der Grundbuchinhalt werde durch den Vermerk übereinstimmend mit der materiellen Rechtslage zutreffend dargestellt.

Die **Rechtsnatur** des Wirksamkeitsvermerks sei umstritten: **Nach einer Ansicht** werde der deklaratorische Wirksamkeitsvermerk im Wege der **Berichtigung entsprechend § 19 GBO** auf Antrag (§ 13 Abs. 1 GBO) eingetragen, und zwar dann, wenn alle Nacherben (und Ersatznacherben) die Eintragung bewilligten oder wenn **nachgewiesen** sei (vgl. § 22 GBO), **dass das einzutragende Recht entgegen § 2113 Abs. 1 u. 2 BGB bei Eintritt der Nacherbfolge wirksam bleibe**. Es gelte in diesem Fall nichts anderes als für die Löschung des Nacherbenvermerks vor Eintritt des Nacherbfalls (vgl. BayObLG FGPrax 1997, 135; Schaal, RNotZ 2008, 569, 584). Eine **andere Ansicht** erachte den Wirksamkeitsvermerk nur als **verfahrensrechtliches Mittel**: Er sei lediglich hinweisend, unterliege nicht den Regeln des Berichtigungsverfahrens und führe **keine materiell-rechtlichen**, dem Gutgläubensschutz unterliegenden **Wirkungen** herbei. Vielmehr seien die Regeln der Richtigstellung anzuwenden (s. BeckOK-GBO/Holzer, Std.: 1.2.2016, § 22 Rn. 36 m. w. N., Rn. 92 ff.). Dies be-

deute, dass für die begehrte Eintragung kein Antrag (§ 13 Abs. 1 GBO) erforderlich sei, sondern das Grundbuchamt nach pflichtgemäßem Ermessen (§ 26 FamFG) über die Eintragung des Vermerks zu befinden habe.

Nach beiden Auffassungen sei der Wirksamkeitsvermerk im konkreten Fall in das Grundbuch **einzutragen**, d. h. selbst dann, wenn man von einem Fall der **Grundbuchberichtigung** ausgehe.

Dann wäre der Wirksamkeitsvermerk entsprechend § 16 Abs. 2 GBO mit der Eintragung der Vormerkung einzutragen, wenn nachgewiesen wäre, dass eine entgeltliche Verfügung des befreiten Vorerben (§§ 2136, 2113 Abs. 2 BGB) vorläge (OLG Düsseldorf FGPrax 2008, 94 = RNotZ 2008, 544; Gutachten DNotI-Report 2006, 125, 127). Verboten sei dem befreiten Vorerben eine unentgeltliche Verfügung. Um eine solche handele es sich, wenn der Veräußerung „objektiv keine oder keine gleichwertige, regelmäßig in den Nachlass zu erbringende Gegenleistung gegenüber steht und der Vorerbe subjektiv das Fehlen oder die Ungleichwertigkeit der Gegenleistung erkannt hat oder nach dem Maßstab ordnungsgemäßer Verwaltung hätte erkennen müssen“ (BGH NJW 1984, 366, 367; OLG Düsseldorf FGPrax 2008, 94, 96).

Der **Nachweis der Entgeltlichkeit** müsse regelmäßig **nicht in der Form des § 29 GBO** erbracht werden, da dies praktisch unmöglich sei. Im Grundbuchverfahren sei der Nacherbenvermerk bereits dann zu löschen, wenn der Vorerbe die Entgeltlichkeit anhand von Erfahrungssätzen, Wahrscheinlichkeitserwägungen oder tatsächlichen Vermutungen hinreichend glaubhaft mache bzw. die **allgemeine Lebenserfahrung** für die Entgeltlichkeit des Geschäfts spreche. Dies sei regelmäßig bei Geschäften mit nicht verwandten – unbeteiligten – Dritten anzunehmen (vgl. Gutachten DNotI-Report 2006, 125, 127). Handele es sich wie im vorliegenden Fall um ein **Geschäft mit nahen Angehörigen**, sei die vollständige Entgeltlichkeit zu belegen, etwa durch ein **Wertgutachten** (OLG Düsseldorf FGPrax 2008, 94, 96).

Diese Vorgaben würden entsprechend für die Eintragung des Wirksamkeitsvermerks gelten. Im konkreten Fall habe ein zeitnahes, in der Sache umfassendes und aussagekräftiges Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zum Verkehrswert des verkauften Grundstücks vorgelegen. Die begehrte Eintragung lasse sich mithin nicht von einer Bewilligung (§ 19 GBO) der Nacherbin abhängig machen.

Das OLG München weist jedoch darauf hin, dass vor einer Eintragung des Wirksamkeitsvermerks **der Nacherbin vom Grundbuchamt (formlos) Gehör zu gewähren** sei (unter Hinweis auf BayObLGZ 1994, 177, 179 = DNotI-Report 1994, 7; OLG München ZEV 2015, 345 = notar 2015, 329; FGPrax 2014, 51). Denn nur so lasse sich die durch einen derartigen Vermerk ausgelöste Beschränkung des Nacherbenschlutzes rechtfertigen.

BGB § 2205 S. 3

Bewertung eines Miteigentumsanteils bei Veräußerung durch Testamentsvollstrecker an den Eigentümer der übrigen Miteigentumsanteile

Bei der Beurteilung der Unentgeltlichkeit einer Verfügung des Testamentsvollstreckers gemäß § 2205 Satz 3 BGB ist beim Erwerb eines in den Nachlass fallenden Miteigentumsanteils an einem Grundstück durch den Testamentsvollstrecker persönlich kein Wertabschlag vorzunehmen, wenn sich durch den Vertrag sämtliche Miteigentumsanteile an dem Grundstück in seiner Hand vereinigen sollen (Fortführung von Senatsurteil vom 13. Mai 2015 – IV ZR 138/14, ZEV 2015, 482).

BGH, Urt. v. 24.2.2016 – IV ZR 342/15

Problem

Mit letztwilliger Verfügung ernannte die Erblasserin den T unter Befreiung von § 181 BGB zum Testamentsvollstrecker. Die Erblasserin war Miteigentümerin eines Grundstücks zu 1/2. Die weiteren Miteigentumsanteile gehörten weiteren Personen, darunter auch T. Auf dem Grundstück befand sich ein Dreifamilienhaus, das teilweise von den Miteigentümern bewohnt wurde.

T schloss einen Kaufvertrag ab, an dem die weiteren Miteigentümer beteiligt waren. Er handelte dabei als Testamentsvollstrecker für die Erbengemeinschaft nach der Erblasserin und zugleich im eigenen Namen. Die Miteigentumsanteile wurden an T (handelnd insoweit im eigenen Namen) zu Alleineigentum verkauft.

Der BGH hatte zu prüfen, ob der Kaufvertrag teilweise unentgeltlich i. S. d. §§ 2205 S. 3, 2206 Abs. 1 S. 2 BGB und daher unwirksam war. Dabei musste der BGH entscheiden, wie der hälftige Miteigentumsanteil der Erblasserin zu bewerten war.

Entscheidung

Nach Ansicht des BGH ist der Wert des hälftigen Miteigentumsanteils im vorliegenden Fall nicht geringer als die **Hälfte des Verkehrswerts des gesamten Objekts** anzusetzen.

Unentgeltlichkeit i. S. v. § 2205 S. 3 BGB setze **objektiv** voraus, dass aus dem Nachlass ein Wert ohne Zuführung eines entsprechenden Vermögensvorteils weggegeben werde. Hinzukommen müsse außerdem, dass der Testamentsvollstrecker wisse oder bei ordnungsmäßiger Verwaltung erkennen müsste, dass die **Leistung der Gegenseite unzulänglich** sei (BGH NJW 1991, 842, 843 = DNotZ 1992, 507). **Auch teilweise unentgeltliche Verfügungen** würden erfasst, wenn kein äquivalenter Gegenwert in den Nachlass gelange. Angesichts des Verkehrswerts des Grundstücks (entsprechend der Feststellung der Vorinstanz) liege im konkreten Fall ein unentgeltlicher Anteil von 13,7 % vor.

Der Wert des hälftigen Miteigentumsanteils sei nicht geringer als die Hälfte des Verkehrswerts des gesamten Objekts zu bemessen. **Allgemeine Grundsätze dazu, ob** und wann bei einem Miteigentumsanteil an einem Grundstück wegen dessen eingeschränkter Verkehrsfähigkeit und Verwertbarkeit **Wertabschläge** vorzunehmen seien, **ließen sich nicht aufstellen**. Der Senat nimmt auf sein Urteil vom 13.5.2015 Bezug (ZEV 2015, 482 Tz. 8 = DNotZ 2015, 939). Dort ging es um die Bewertung eines ideellen Miteigentumsanteils bei der Berechnung von **Pflichtteilsansprüchen**, wenn der Erbe bereits Miteigentümer des anderen Miteigentumsanteils ist. Auch in diesem Fall hat der IV. Zivilsenat den rechnerischen Anteil am Gesamtwert zugrunde gelegt.

Im Bereich der **Anfechtung** außerhalb des Insolvenzverfahrens entspreche es ebenfalls der Rechtsprechung des BGH, dass sich der Wert von Miteigentumsanteilen nach dem jeweiligen Anteil am Verkehrswert des gesamten Objekts richte (BGH NJW 2012, 1217, 1222 Tz. 49). Dies gelte ferner im Rahmen des **Zugewinnausgleichs** in familiengerichtlichen Verfahren (BGH NJW 2007, 1744, 1745 Tz. 14). Weiter sei es gefestigte Rechtsprechung des **BFH**, dass bei der Bewertung von Miteigentumsanteilen an einem Grundstück der rechnerische Anteil am gemeinen Wert des gesamten Grundstücks zugrunde zu legen sei (BFH/NV 2005, 1980). Der V. Zivilsenat des BGH habe allerdings bisher offengelassen, ob bei der Veräußerung eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück ein Wertabschlag anzusetzen sei (WM 1969, 836; NJW-RR 2001, 732, 733).

Im vorliegenden Fall sei **zu bedenken, dass T** gleichzeitig sämtliche Miteigentumsanteile am Grundstück erworben und die **Stellung als Alleineigentümer erlangt hätte**, wenn der Vertrag planmäßig durchgeführt worden wäre. T hätte den vollen Verkehrswert realisieren können, da sich durch den Vertrag sämtliche Miteigentumsanteile in seiner Hand vereinigen sollten. Im Übrigen sei auch unter Berücksichtigung von Sinn und Zweck des § 2205 S. 3 BGB ein strenger Maßstab anzulegen.

Es fehlten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass es für Miteigentumsanteile an einem Dreifamilienhaus, das teilweise von den Miteigentümern bewohnt werde, einen Markt gebe, der bei der Veräußerung eines Miteigentumsanteils prozentuale Abschläge vom rechnerischen Anteil am gesamten Verkehrswert auch dann vornehme, wenn sich sämtliche Miteigentumsanteile gleichzeitig in der Person des Erwerbers vereinigten.

Der Kläger hätte **bei ordnungsgemäßer Verwaltung** zumindest erkennen müssen, dass die Gegenleistung für den hälftigen Miteigentumsanteil unzulänglich gewesen sei. Der Testamentsvollstrecker dürfe nach § 2216 Abs. 1 BGB nicht einfach einen von ihm selbst für sachgerecht erachteten Verkehrswert ansetzen. Hole der Testamentsvollstrecker zwei Gutachten ein und weiche der Kaufpreis deutlich von einem der beiden Gutachten ab, sei der Testamentsvollstrecker verpflichtet, die Differenzen gegebenenfalls durch das weitere **Sachverständigen Gutachten** eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zu beseitigen. Dies gelte insbesondere deshalb, weil T die Anteile selbst habe erwerben wollen.

Veranstaltungen

Weitere Termine für **Mai 2016** – 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).

Kapitalgesellschaftsrecht kompakt für Notare (Weiler), 2.5.2016 Bochum

Unterstützung bei der Abwicklung notarieller Amtsgeschäfte von A-Z (Tondorf), 25.5.2016 Oldenburg

Postvertriebsstück: B 08129

Deutsches Notarinstitut, Gerberstraße 19, 97070 Würzburg
Postvertriebsstück, Deutsche Post AG, „Entgelt bezahlt“

**Rheinisches Institut für Notarrecht der
Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn
„Aktuelle Fragen zur Notarhaftung“****Veranstaltungsort:**

Stucksaal im Poppelsdorfer Schloss,
Meckenheimer Allee 169, 53115 Bonn

Datum: Freitag, 22. April 2016

Referenten:

Prof. Dr. Christian von Coelln, Köln: „Die Notarhaftung aus der Perspektive des Staatshaftungsrechts“
Andreas Remmert, Richter am Bundesgerichtshof,
III. Zivilsenat: „Aus der aktuellen Rechtsprechung des BGH zur Notarhaftpflicht“
Prof. Dr. Hanns Prütting, Köln: „Kausalität und Beweisfragen im Recht der Notarhaftung“

Tagungsbeiträge:

Der Tagungsbeitrag beträgt **80 €** für Nichtmitglieder bzw. **40 €** für Mitglieder der NotRV und des Förderkreises des Rheinischen Instituts für Notarrecht, Notarassessoren und Rechtsanwälte mit höchstens dreijähriger Zulassung. Für Notarassessoren, die Mitglied der NotRV sind, Hochschullehrer, Uni-Angehörige und Studierende ist die Tagung **beitragsfrei**.

Anmeldeformular und Veranstaltungsdaten unter:

www.jura.uni-bonn.de/rheinisches-institut-fuer-notarrecht

Kontaktdaten:

Rheinisches Institut für Notarrecht, Adenauerallee 46a,
53113 Bonn, Tel.: 0228/73-4432, Fax: 0228/73-4041,
E-Mail: notarrecht@uni-bonn.de

**Institut für Notarrecht der Universität Jena
Elfte Symposium
„Offene Fragen zum Wohnungseigentumsrecht
und deren Bedeutung für die notarielle Praxis“****Veranstaltungsort:**

In den Rosensälen der Friedrich-Schiller-Universität,
Fürstengraben 27, 07743 Jena

Datum: Freitag, 22. April 2016

Referenten:

Prof. Dr. Wolfgang Lüke, Dresden
Prof. Dr. Jan Lieder, Kiel
Prof. Dr. Martin Häublein, Innsbruck
Dr. Andreas Ott, Rechtsanwalt, Berlin
Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht Berlin

Tagungsbeiträge:

- **90 €** für Mitglieder der Deutschen Notarrechtlichen Vereinigung e.V.
- **150 €** für Nichtmitglieder
- **45 €** für Notarassessoren und Rechtsanwälte mit höchstens dreijähriger Zulassung
- **frei** für Notarassessoren, die Mitglied der Deutschen Notarrechtlichen Vereinigung e.V. sind, für Studenten und Mitarbeiter der FSU Jena

Anmeldeformular und Veranstaltungsdaten:

<http://www.rewi.uni-jena.de/Fakult/Institute/Institut+für+Notarrecht/Tagungen.html>

Kontaktdaten:

Institut für Notarrecht an der Friedrich-Schiller-Universität
Jena, Carl-Zeiß-Str. 3, 07743 Jena, Tel.: 03641/9-42510,
Fax: 03641/9-42512, E-Mail: notarinstitut@uni-jena.de

Lesen Sie den DNotI-Report bereits bis zu zwei 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: Notarassessor Dr. Johannes Weber

Redaktion: Dr. Simon Blath

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
Haugerpfarrgasse 9, 97070 Würzburg