

DNotI - Report

Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts

22. Jahrgang
April 2014
ISSN 1434-3460

8/2014

Inhaltsübersicht

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

BGB §§ 1090, 1018, 93, 94, 95 – Photovoltaikanlage auf dem Dach einer Gewerbehalle als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks; nachträgliche Scheinbestandteilsbegründung durch Bestellung einer Dienstbarkeit; Scheinbestandteilsbegründung anlässlich der Grundstücksveräußerung

Gutachten im Abrufdienst

Rechtsprechung

BGB §§ 1913 S. 2, 2113 Abs. 1; GBO §§ 22 Abs. 1, 51 – Löschung des Nacherbenvermerks aufgrund Unrichtigkeitsnachweises; Pfleger für unbekannte Nacherben bei nur abstrakt bestimmtem Nacherben

Literaturhinweise

Veranstaltungen

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

BGB §§ 1090, 1018, 93, 94, 95 Photovoltaikanlage auf dem Dach einer Gewerbehalle als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks; nachträgliche Scheinbestandteilsbegründung durch Bestellung einer Dienstbarkeit; Scheinbestandteilsbegründung anlässlich der Grundstücksveräußerung

I. Sachverhalt

Der Eigentümer eines bebauten Grundstücks hat auf der Dachfläche einer Gewerbehalle eine Photovoltaikanlage erstellt. Mit der Auf-Dach-Anlage wird Strom in das öffentliche Stromnetz eingespeist. Nun möchte er das Grundstück verkaufen und veräußern, die Photovoltaikanlage jedoch – möglichst als Eigentümer – weiter nutzen. Bei Errichtung der Anlage hat der Eigentümer den Verkauf des Grundstücks weder beabsichtigt noch in Betracht gezogen.

II. Rechtsfragen

1. Ist die Auf-Dach-Anlage sonderrechtsfähig oder handelt es sich um einen wesentlichen Bestandteil der Gewerbehalle bzw. des Grundstücks?
2. Kann die Photovoltaikanlage, sollte sie bei Errichtung zu einem wesentlichen Bestandteil des Gebäudes bzw. Grundstücks geworden sein, auch noch nachträglich ohne

Trennung in einen Scheinbestandteil umgewandelt werden? Kann insbesondere durch eine auf den Zeitpunkt der Grundstücksveräußerung bestellte Dienstbarkeit zugunsten des Veräußerers das Eigentum an der Photovoltaikanlage sicher zurückbehalten werden?

III. Zur Rechtslage

1. Photovoltaikanlage als wesentlicher Grundstücksbestandteil

Durch Installation auf dem Dach des Gebäudes könnte die Auf-Dach-Anlage ein wesentlicher Bestandteil des Gebäudes bzw. Grundstücks geworden sein (§§ 93, 94 BGB). Selbst wenn die Voraussetzungen der §§ 93, 94 BGB vorliegen, könnte sie jedoch gem. § 95 BGB als Scheinbestandteil des Grundstücks bewegliche Sache geblieben sein (vgl. Staudinger/J. Mayer, BGB, Neubearb. 2009, § 1018 Rn. 104a).

a) Wesentlicher Bestandteil gem. §§ 93, 94 BGB

Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes gehören gem. § 94 Abs. 2 BGB die zur **Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen**; zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks zählen gem. § 94 Abs. 1 BGB die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen. Bei Anlagen, die nicht unmittelbar mit dem Grund und Boden, sondern nur mit dem auf dem Grundstück stehenden Gebäude verbunden sind, hängt die Eigenschaft als wesentlicher Bestandteil von den Voraussetzungen des § 93 und § 94 Abs. 2 BGB ab (vgl. Stieper, WM 2007, 861).

aa) Zur Herstellung eingefügt (§ 94 Abs. 2 BGB)

Gem. § 94 Abs. 2 BGB werden die zur Herstellung in ein Gebäude eingefügten Sachen mit ihrer Einfügung zu dessen wesentlichem Bestandteil. Bei Photovoltaikanlagen hat dies insbesondere für sog. Auf-Dach-Anlagen und Hauswandanlagen praktische Bedeutung. Zur Herstellung eingefügt sind jedoch nur solche Anlagen, ohne die das Gebäude noch nicht fertiggestellt ist – etwa Teile, die zur Herstellung des Gebäudes notwendig sind oder Sachen, die dem Gebäude ein bestimmtes Gepräge oder eine besondere Eigenart geben (Staudinger/Jickeli/Stieper, Neubearb. 2011, § 94 Rn. 25). Photovoltaikanlagen sind aber für ein Gebäude nicht in spezifischer Weise prägend, sodass **das Gebäude grds. nicht – wie von § 94 Abs. 2 BGB vorausgesetzt – ausstatten** (LG Passau RNotZ 2012, 511, 512 f.; MünchKommBGB/Stresemann, 6. Aufl. 2012, § 94 Rn. 22 ff.).

Etwas anderes kann sich allerdings daraus ergeben, dass eine **Anlage architektonisch in die Bauwerksstruktur eingebunden** ist (L. Böttcher, in: Böttcher/Faßbender/Waldhoff, Erneuerbare Energien in der Notar- und Gestaltungspraxis, 2014, § 1 Rn. 62). Wird eine Anlage nicht nur funktional, sondern auch architektonisch i. S. e. „Gesamtkonzepts“ aus Anlass der Errichtung oder Sanierung in das Gebäude eingebunden, liefert dies nach der Verkehrsauffassung ein Indiz für einen wesentlichen Bestandteil gem. § 94 Abs. 2 BGB. So kann eine Anlage etwa als zentrales architektonisches Gestaltungselement wesentlicher Bestandteil sein, wenn die Gebäudekonstruktion insgesamt auf einer nachhaltigen und ökologischen Bauweise basiert (vgl. Brück, Photovoltaikanlagen, 2008, Kap. 1.7, S. 43 f.). Maßgeblich sind aber stets die Umstände des Einzelfalls. In der Regel nicht zur Herstellung des Gebäudes eingefügt sind bspw. Anlagen, die auf einem Flachdach mittels einer Rahmenkonstruktion oder an anderer Stelle des Gebäudes nachträglich montiert werden.

Bei Photovoltaikanlagen, die in ein Gebäude integriert sind, spielt im Übrigen eine wesentliche Rolle, inwiefern **Gebäude und Anlage nach der Verkehrsanschauung eine einheitliche Sache** bilden. Dafür ist u. a. entscheidend, ob sich die Anlage nach einer Trennung ihrer Zweckbestimmung entsprechend wiederverwenden lässt oder ob sie durch die Trennung in ihrem Wesen verändert wird und ob die Anlage der Herstellung des Gebäudes nach seinem konstruktionstechnischen Plan dient oder ihm bloß nützlich ist (MünchKommBGB/Stresemann, § 93 Rn. 7; darauf bei Abgrenzung zwischen fünf- und zweijähriger Verjährung gem. § 438 Abs. 1 Nr. 2 bzw. Nr. 3 BGB bzgl. einer Photovoltaikanlage ebenfalls abstellend: BGH NJW 2014, 845, 846 Tz. 21). Wird eine Anlage erst nachträglich auf dem Dach eines in fremdem Eigentum stehenden Gebäudes angebracht, ist ein wesentlicher Bestandteil eher zu verneinen (OLG Nürnberg NJW-RR 2013, 738, 740).

Ein weiteres Beurteilungskriterium liegt im Verwendungszweck der erzeugten Energie – es kommt also darauf an, ob erzeugter **Strom in das öffentliche Stromnetz eingespeist oder selbst genutzt** bzw. ob erzeugte Wärme im eigenen Gebäude verwendet wird (L. Böttcher, § 1 Rn. 61; ebenso bereits Bayerisches Landesamt für Steuern, MittBayNot 2008, 421, und inhaltsgleiche Verfügungen der anderen Landesfinanzverwaltungen zur GrEStG). Handelt es sich bei der konkreten Anlage z. B. um eine netzgekoppelte Photovoltaikanlage, deren Betreiber ausschließlich Solarstrom in das öffentliche Stromnetz gegen die gesetzlich vorgesehene Vergütung einspeist, spricht dies gegen einen

wesentlichen Bestandteil. Ist die Photovoltaikanlage dagegen Ausgangspunkt eines Inselsystems, das ausschließlich das betreffende Grundstück mit Gleichstrom versorgt, weil kein Zugang zum öffentlichen Stromnetz besteht (z. B. Wochenendhaus), so kann im Einzelfall ein wesentlicher Bestandteil vorliegen (Reymann, DNotZ 2010, 84, 96 f.; vgl. auch BGH NJW 2014, 845, 846 Tz. 21). Ebenfalls mit einem wesentlichen Bestandteil dürfte man es zu tun haben, wenn mit einer komplexen Solarthermieanlage Wärme für das betreffende Gebäude erzeugt wird.

bb) Möglichkeit der körperlichen Trennung (§ 93 BGB)

§ 94 BGB ist keine abschließende Vorschrift (vgl. Stieper, WM 2007, 861 f.). Somit richtet es sich auch nach § 93 BGB, ob eine freistehende oder mit einem Gebäude verbundene Anlage wesentlicher Bestandteil ist. Nach § 93 BGB ist maßgeblich, ob die Bestandteile voneinander getrennt werden können, ohne dass der eine oder andere zerstört oder in seinem Wesen verändert wird. Zu beurteilen ist dies nach der **Verkehrsauffassung auf Basis eines technisch-wirtschaftlichen Standpunkts** (BeckOK-BGB/Fritzsche, Std.: 1.11.2013, § 93 Rn. 9). Im Rahmen des § 93 BGB sind dabei ähnliche Aspekte wie im Rahmen des § 94 Abs. 2 BGB zu berücksichtigen. Große Bedeutung hat also die Frage, wie die Anlage montiert wurde und wie einfach und kostengünstig sie wieder demontiert werden könnte (vgl. Kappler, ZNotP 2007, 257 f.; auf Unverhältnismäßigkeit der Kosten abstellend: BGH DNotZ 2012, 520).

Lässt sich eine Photovoltaikanlage **ohne Weiteres abbauen**, ohne dass sie selbst oder das Gebäude zerstört oder in ihrem/seinem Wesen verändert wird, spricht dies gegen einen wesentlichen Bestandteil i. S. d. § 93 BGB. Wird z. B. eine Auf-Dach-Anlage mittels Dachhaken, Trag- oder Profilschienen und Modulklemmen auf einem vorhandenen Ziegeldach angebracht, scheidet ein wesentlicher Bestandteil eher aus (Stieper, REE 2011, 218, 219; Kappler, ZfIR 2012, 264, 266; Brück, Kap. 4.1, S. 71 ff.). Gleiches gilt etwa für Fälle, in denen ein Solargenerator auf einem Flachdach mittels einer gesonderten Metallkonstruktion montiert ist.

Anders hingegen kann die Beurteilung ausfallen, wenn die Photovoltaikanlage in die Dachkonstruktion integriert ist (vgl. OLG München NJW 2014, 867, 868, wo in Abgrenzung zu BGH NJW 2014, 845 bzgl. § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB die Bauwerkseigenschaft einer Photovoltaikanlage auf dem Dach und im Inneren einer Tennishalle wegen fester Verbindung bejaht wird; ebenso bereits Bayerisches Landesamt für Steuern, MittBayNot 2008, 421, und inhaltsgleiche Verfügungen der anderen Landesfinanzverwaltungen zur GrEStG; s. dazu auch Lakkis, NJW 2014, 829, 831). So ist von einem wesentlichen Bestandteil – i. d. R. bereits gem. § 94 Abs. 2 BGB – auszugehen, wenn Solarmodule als **unmittelbare Dachbedeckung oder Dachziegel** verwendet werden. Dies gilt zumindest dann, wenn die Solarmodule als Ersatz für die Dachziegel unmittelbar auf den vorhandenen Dachlatten und nicht auf einem gesonderten Rahmensystem angebracht sind. Dann sind diese Module genauso wesentlicher Bestandteil wie andere zur Herstellung in das Gebäude eingefügte Sachen (s. Reymann, DNotZ 2010, 84, 96; L. Böttcher, § 1 Rn. 64; Kappler, ZfIR 2012, 264, 266 f.).

cc) Zwischenfazit

Ob die vorliegende Photovoltaikanlage wesentlicher Bestandteil des Gebäudes/Grundstücks wurde, hängt maßgeblich von der Art der Installation, von der Zwecksetzung

der Anlage (Inselssystem oder Einspeisung) und von der architektonischen Gestaltung ab. Sollte die Anlage nicht unmittelbar in die Dachkonstruktion (z. B. als „Dachziegel“) integriert, sondern mittels Dachhaken, Trag- oder Profilschienen montiert worden sein und zudem nicht als „in das Gebäude eingefügt“ in Erscheinung treten, sprechen gute Gründe gegen einen wesentlichen Bestandteil i. S. d. §§ 93, 94 BGB. Maßgeblich ist jedoch die konkrete Art der Anlage und deren Montage.

b) Scheinbestandteil gem. § 95 BGB

Selbst wenn die Photovoltaikanlage zu einem wesentlichem Bestandteil des Gebäudes bzw. Grundstücks geworden sein sollte, könnte sie **unter den Voraussetzungen des § 95 BGB sonderrechtsfähig** geblieben sein. § 95 BGB enthält eine Ausnahme vom Grundsatz der §§ 93, 94 BGB; er bewirkt, dass die Sache oder das Werk trotz Verbindung eine bewegliche Sache bleibt. So wird nach § 95 Abs. 2 BGB eine Sache zum Scheinbestandteil, die nur zu einem vorübergehenden Zweck in ein Gebäude eingefügt wurde, gleichermaßen nach § 95 Abs. 1 S. 1 BGB eine Sache, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden wurde und nicht zu den Bestandteilen des Grundstücks gehört. Gem. § 95 Abs. 1 S. 2 BGB schließlich kann eine Anlage dadurch Scheinbestandteil werden und bewegliche Sache bleiben, dass sie mit dem Grundstück in Ausübung eines dinglichen Rechts verbunden wurde – etwa in Ausnutzung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (§§ 1090, 1018 BGB).

aa) § 95 Abs. 1 S. 2 BGB

Vorliegend sind die Voraussetzungen des § 95 Abs. 1 S. 2 BGB schon deshalb **nicht gegeben**, weil bei Errichtung keine Dienstbarkeit oder sonstiges dingliches Recht zugunsten des Anlagenbetreibers bestellt und im Grundbuch eingetragen wurde. Auf die Streitfrage, ob eine Eigentümerdienstbarkeit die Voraussetzungen des § 95 Abs. 1 S. 2 BGB erfüllt, kommt es also von vornherein nicht an (dagegen mangels „fremden Grundstücks“: OLG München RNotZ 2012, 44 = DNotI-Report 2011, 172; Staudinger/Jickeli/Stieper, § 95 Rn. 22; Stieper, REE 2011, 218, 219; für sinnvolle/analoge Anwendung des § 95 Abs. 1 S. 2 BGB bei Eigentümerdienstbarkeit: RGRK-BGB/Kregel, 12. Aufl. 1982, § 95 Rn. 33; Reymann, ZIP 2013, 605, 607 f.; L. Böttcher, § 1 Rn. 176; zu den generellen Voraussetzungen bei Eigentümerrechten: BGH DNotZ 2012, 137).

bb) § 95 Abs. 2 BGB

Auch eine Scheinbestandteilsbegründung gem. § 95 Abs. 2 BGB ist abzulehnen. Eine Verbindung erfolgt nämlich nur dann zu einem vorübergehenden Zweck i. S. d. § 95 Abs. 1 S. 1 BGB, wenn ihre spätere Wiederaufhebung von Anfang an beabsichtigt war (RGZ 61, 188, 191; RGZ 63, 416, 421; RGZ 66, 88, 89; RGZ 87, 43, 51; BGH NJW 1996, 916 = DNotI-Report 1996, 54; NJW 1984, 2878, 2879; MünchKommBGB/Stresemann, § 95 Rn. 3). Dies beurteilt sich in erster Linie nach dem Willen des Erbauers, sofern dieser mit dem nach außen in Erscheinung tretenden Sachverhalt in Einklang zu bringen ist (BGH NJW 1996, 916, 917; NJW 1984, 2878, 2879; RGZ 158, 362, 376). Die Absicht zur Verbindung nur zu einem vorübergehenden Zweck (§ 95 Abs. 1 S. 1 BGB) muss aber nicht nach außen erkennbar sein; ausreichend ist vielmehr ein **innerer Wille zur Wiederaufhebung der Verbindung**. Die objektive Sachlage ist dabei nicht als solche maßgeblich, sondern dient nur als Grundlage für die Auslegung des Willens des Einfügenden (BGH NJW 1988, 2789, 2790; OLG Düsseldorf NJW-RR 1999, 160, 161). Die Art und

Festigkeit der Verbindung ist nicht entscheidend (BGH NJW 1959, 1487, 1488 f.; vgl. die Beispiele: massiver Westwallbunker – BGH NJW 1956, 1273; Fabrikgebäude – RGZ 59, 19, 20 f.; Unterkeller zu Wohnbungalow – LG Frankenthal DGVZ 1976, 86, 87 sowie LG Münster JurBüro 1951, 229, 230 f.; zum Ganzen: Staudinger/Jickeli/Stieper, § 95 Rn. 6). Für das Vorliegen einer vorübergehenden Zwecksetzung **trägt derjenige die Beweislast, der diese Ausnahmesituation behauptet** (Staudinger/Jickeli/Stieper, § 95 Rn. 31). Bauen jedoch Mieter, Pächter oder sonstige schuldrechtliche Berechtigte auf dem ihnen nicht gehörenden Grundstück, spricht eine tatsächliche Vermutung dafür, dass sie dabei nur in ihrem eigenen Interesse handeln und nicht zugleich in der Absicht, das Bauwerk nach Beendigung des Vertragsverhältnisses dem Grundstückseigentümer zufallen zu lassen (BGH NJW 1959, 1487, 1488 f.).

Im Ergebnis kommt eine Scheinbestandteilsbegründung nach § 95 Abs. 2 BGB nicht in Betracht, weil für einen Willen des Eigentümers zur Verbindung zu vorübergehendem Zweck nichts ersichtlich ist. Zum Zeitpunkt der Anlagenerrichtung hat er die Veräußerung des Grundstücks und das Zurückbehalten der Anlage nicht einmal in Erwägung gezogen.

c) Zwischenfazit

Sollte die Anlage bei Errichtung (ausnahmsweise) wesentlicher Bestandteil gem. den §§ 93, 94 BGB geworden sein, spricht nichts für die anfängliche Begründung eines Scheinbestandteils gem. § 95 BGB.

2. Scheinbestandteilsbegründung durch nachträgliche Dienstbarkeit

Wenn die Photovoltaikanlage wesentlicher Bestandteil wurde, stellt sich die Folgefrage, ob sie anlässlich der Veräußerung ohne erneute Trennung nachträglich zu einer beweglichen Sache, d. h. zu einem Scheinbestandteil des Gebäudes bzw. Grundstücks werden kann.

a) Nachträgliche Begründung gem. § 95 Abs. 1 S. 1 BGB

aa) Literatur

Einige Stimmen in der Literatur **halten** unter bestimmten Voraussetzungen die nachträgliche Umwandlung eines wesentlichen Bestandteils in einen Scheinbestandteil auf Grundlage des § 95 Abs. 1 S. 1 BGB **für möglich** (Palandt/Ellenberger, BGB, 73. Aufl. 2014, § 95 Rn. 4; Oertel, CuR 2004, 6, 12). Sie verlangen erstens eine Einigung über den Eigentumsübergang auf den Erwerber, zweitens das Einverständnis, dass der Erwerber den Bestandteil vorübergehend für seine Zwecke nutzt, und drittens ein berechtigtes Interesse an der vorübergehenden Nutzung, wobei Trennung von Grund und Boden nicht erforderlich sein soll (Palandt/Ellenberger, § 95 Rn. 4). Ob für ein „berechtigtes Interesse“ jedes nachvollziehbare wirtschaftliche Interesse genügt (so Kappler, ZfIR 2012, 264, 268) oder ein „berechtigtes öffentliches Interesse“ erforderlich ist, erscheint unklar (vgl. Reymann, DNotZ 2010, 84, 93). Insbesondere ist ungewiss, ob die Rechtsprechung bei einer rein privaten Zweckänderung die nachträgliche Scheinbestandteilsbegründung gem. § 95 Abs. 1 S. 1 BGB akzeptieren würde (zu den Bedenken vgl. MünchKommBGB/Stresemann, § 95 Rn. 15).

bb) „Ruhrschnellweg“ und BGH-Entscheidung von 2005

Mit dem Sonderfall der **kommunalen Leitungsnetze** hat sich der BGH in Entscheidungen von 1962 und 2005 be-

fasst (vgl. auch Brüning, VIZ 1997, 398; Münch, VIZ 2004, 207). Während er in der sog. Ruhrschnellweg-Entscheidung (BGHZ 37, 353, 358 ff.) über das nachträgliche Auseinanderfallen des Eigentums an Straße und Versorgungsleitungen wegen **Eigentumswechsels an der Straße** zu befinden hatte, ging es in der Entscheidung von 2005 (DNotZ 2006, 290) um einen nachträglichen **Wechsel der Versorgungsträger**. Der BGH **bejahte** in beiden Fällen eine **nachträgliche Scheinbestandteilsbegründung**. Im Jahre 2005 führte er aus (DNotZ 2006, 290, 291), dass die in einem Straßengrundstück verlegte Versorgungsleitung nach denselben Grundsätzen zum Scheinbestandteil bestimmt und auf den neuen Versorgungsträger übereignet werden könne, nach denen ein Scheinbestandteil gem. § 95 Abs. 1 BGB zum wesentlichen Bestandteil eines Grundstücks werden könne. Die sachenrechtliche Umwandlung eines ehemals wesentlichen Bestandteils in eine selbständige Sache erfolge durch Übereignung entsprechend § 929 S. 2 BGB, ohne dass es dazu einer Trennung der Leitung vom Straßengrundstück bedürfe.

cc) Reaktion des Schrifttums

Wörtlich heißt es in der BGH-Entscheidung von 2005 u. a. (DNotZ 2006, 290, 293), es sei auf Grundlage der gesetzlichen Wertung nicht entscheidend, „*ob der Wille, die Sache nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grundstück zu verbinden, bereits bei deren Einfügung besteht oder erst in einem späteren Zeitpunkt gefasst wird.*“ Ausschlaggebend sei vielmehr, „*ob ein berechtigtes Interesse [Hervorhebung durch die DNotI-Redaktion] an einer veränderten, nunmehr vorübergehenden Nutzung besteht, das die Neubegründung der Sonderrechtsfähigkeit erfordert.*“ **Welche Interessen** in diesem Zusammenhang als berechtigt gelten können, lässt sich nicht verlässlich einschätzen (so auch Klemm, CuR 2006, 3, 7). Vor allem aus Erwägungen der sachenrechtlichen Publizität wäre es **problematisch**, wenn das Eigentum an einem wesentlichen Grundstücksbestandteil (wie z. B. einem fest mit dem Boden verankerten Gebäude) **ohne Eintragung im Grundbuch übertragen** werden könnte (vgl. Kessler, ZNotP 2007, 330; ders., ZNotP 2006, 251, 253 f.; Reymann, DNotZ 2010, 84, 93 f.; Einschränkung der Publizität durch § 95 Abs. 1 BGB in Kauf nehmend: BGH DNotZ 2006, 290, 293).

Dennoch werden die Entscheidungen des BGH teilweise für **verallgemeinerungsfähig** gehalten (vgl. Hagen, CuR 2010, 44, 47 f.). **Dagegen** lässt sich jedenfalls einwenden, dass der BGH ganz maßgeblich mit der „Zuordnung des Eigentums im Recht der öffentlichen Sachen“ argumentiert hat. So heißt es, dass „*der Übergang des Eigentums [...] nur in dem Umfang herbeigeführt [wird], wie es zur Erfüllung der öffentlichen Aufgabe erforderlich ist*“ (DNotZ 2006, 290, 291 f.). Daher votieren andere Stimmen in der Literatur für ein wesentlich restriktiveres Verständnis dieser Rechtsprechung: Der BGH habe eine nachträgliche Scheinbestandteilsbegründung nur zugelassen für den **Spezialfall öffentlicher Versorgungsleitungen in öffentlichen Straßen** und im Hinblick auf deren Eigentumslage bei Übertragung der öffentlichen Aufgabe auf einen anderen Aufgabenträger. **Bei einer rein „privaten“ Zweckänderung** sei § 95 Abs. 1 S. 1 BGB **nicht einschlägig** (Hertel, MittBayNot 2006, 321, 322 f.; i. Erg. ebenso: Giesen, AcP 202 [2002], 689, 720; Woitkewitsch, ZMR 2004, 649, 650; darauf verweisend Erman/Michalski, BGB, 13. Aufl. 2011, § 95 Rn. 9; differenzierend zum Sonderfall des Contracting: Klemm, CuR 2006, 3, 7 f.).

dd) OLG-Rechtsprechung

Die obergerichtliche Rechtsprechung verneint teilweise die Anwendbarkeit des § 95 Abs. 1 S. 1 BGB bei nachträglichen Zweckänderungen (so OLG Koblenz OLGR 2007, 78). Vereinzelt entscheidet sie jedoch auch gegenteilig. So erkannte das **OLG Celle** (ZNotP 2007, 343) ein berechtigtes Interesse an nunmehr vorübergehender Nutzung in einem Fall an, in dem ein zunächst für einen dauerhaften Zweck errichtetes Gebäude (Backhaus) später mitsamt dem Grundstück verpachtet und in ein Wochenendhaus umgebaut werden sollte. Gegen diese Entscheidung ist im Sinne der obigen Erwägungen einzuwenden, dass sie auf eine unverhältnismäßige Einschränkung des Publizitätsprinzips und des Verkehrsschutzes hinausliefe. So wäre anders als bei einer Scheinbestandteilsbegründung gem. § 95 Abs. 1 S. 2 BGB nicht einmal indiziell aus dem Grundbuch ersichtlich, dass ein wesentlicher Bestandteil zu einem Scheinbestandteil wurde (MünchKommBGB/Stresemann, § 95 Rn. 16 und 34). Es ist daher nicht gänzlich fernliegend, dass ein Scheinbestandteil im Rahmen des § 95 Abs. 1 S. 1 BGB grundsätzlich nur über eine Trennung und Neuverbindung begründet werden kann (Staudinger/Jickeli/Stieper, § 95 Rn. 15).

b) Nachträgliche Begründung gem. § 95 Abs. 1 S. 2 BGB

Ähnlich divergent fallen die Meinungen darüber aus, ob sich ein wesentlicher Bestandteil gem. § 95 Abs. 1 S. 2 BGB nachträglich in einen Scheinbestandteil umwandeln lässt.

aa) Herkömmliche Ansicht

Nach herkömmlicher Ansicht ist eine Sache nur dann gem. § 95 Abs. 1 S. 2 BGB „in Ausübung“ einer Dienstbarkeit oder eines sonstigen dinglichen Rechts am Grundstück „mit dem Gebäude verbunden worden“, wenn das **Recht vor der Verbindung schon bestellt** war (OLG Koblenz OLGR 2007, 78, 79). Als maßgebliches Argument dient dabei der **Wortlaut des § 95 Abs. 1 S. 2 BGB**: Ein Werk sei nur dann mit dem Grundstück in Ausübung eines Rechts verbunden „worden“, wenn dieses Recht vor Errichtung bereits bestehe (vgl. Staudinger/Jickeli/Stieper, § 95 Rn. 21). Während die strenge Variante dieser Auffassung dabei die vorherige Grundbucheintragung der Dienstbarkeit verlangt (Rastätter, BWNotZ 1986, 79, 80 f.; Ludwig, Rpfleger 1984, 266, 267), hält es die ganz überwiegende Ansicht für ausreichend, dass zum Zeitpunkt der Verbindung zumindest die dingliche Einigung über das Recht existiert hat und die Eintragung im Grundbuch später tatsächlich erfolgt ist (OLG Stuttgart BWNotZ 2012, 39, 42 = NotBZ 2012, 152; OLG Schleswig ZfIR 2006, 62, 65; OLG Nürnberg DNotZ 1955, 204; Peters, WM 2002, 110, 114 ff.; Erman/Michalski, § 95 Rn. 6).

bb) Gegenansicht

In jüngerer Zeit ist die herkömmliche Ansicht auf vehemente Kritik gestoßen. Es sei nämlich unbefriedigend, dass es von der möglicherweise **zufälligen Abfolge von Dienstbarkeitsbestellung und Verbindung** abhängt, ob die Begründung der Scheinbestandteileigenschaft zulässig sei oder nicht. Wegen der vergleichbaren Interessenlage sei nicht nachvollziehbar, warum bei nachträglicher Dienstbarkeit kein Scheinbestandteil entstehe (Hertel, MittBayNot 2006, 321, 323 f.; Wicke, ZfIR 2007, 293, 294; ders. DNotZ 2006, 252, 259 ff.; Tersteegen, RNotZ 2006, 433, 449 ff.; Witter, ZfIR 2006, 41, 43 f.). Dieser neueren Ansicht hat sich die Kommentarliteratur teilweise

angeschlossen (Palandt/Ellenberger, § 95 Rn. 5). Das OLG Schleswig (WM 2005, 1909, 1912 = ZfIR 2006, 62) hat es für unbeachtlich gehalten, dass die Dienstbarkeit zum Zeitpunkt der Anlagenerrichtung noch nicht im Grundbuch eingetragen war. Allerdings war im zugrunde liegenden Fall die Dienstbarkeitsbestellung ursprünglich bereits in Aussicht genommen.

Für die neuere Ansicht lässt sich generell anführen, dass bei extensiver Auslegung bzw. analoger Anwendung des § 95 Abs. 1 S. 2 BGB eine möglicherweise nachträgliche Umwandlung – anders als bei § 95 Abs. 1 S. 1 BGB – **aus dem Grundbuch zumindest indiziell ersichtlich ist** (L. Böttcher, notar 2012, 383, 386, 391).

cc) Vergleichbare Interessenlage?

Dennoch haben sich auch in jüngerer Zeit mehrere Oberlandesgerichte gegen die Möglichkeit ausgesprochen, einen wesentlichen Bestandteil über ein dingliches Recht nachträglich in einen Scheinbestandteil umzuwandeln (OLG München RNotZ 2012, 44, 46; OLG Stuttgart BWNofZ 2012, 39, 42; OLG Koblenz OLGR 2007, 78, 79). Tragend ist die Erwägung, dass sich nachträgliche und anfängliche Scheinbestandteilsbildung ihrem Wesen nach unterscheiden: Während im direkten Anwendungsfall des § 95 Abs. 1 S. 2 BGB das Eigentum an der Sache trotz Verbindung dem ursprünglichen Eigentümer vorbehalten bleibt (ein gesetzlicher Eigentumsübergang also lediglich verhindert wird), **hätte** die nachträgliche Dienstbarkeitsbestellung eine **rechtliche Umqualifizierung ohne nachträgliche Trennung zur Folge**. Die Anlage ließe sich nachträglich von einem wesentlichen Bestandteil (unbewegliche Sache) in einen Scheinbestandteil (bewegliche Sache) überführen und im Anschluss daran dem Dienstbarkeitsberechtigten übereignen, ohne dass diese rechtliche Umqualifizierung explizit im Grundbuch verlautbart werden müsste. Des Weiteren ist zu bedenken, dass nicht bei jeder Nutzungsdienstbarkeit eine Umqualifizierung der Bestandteilseigenschaft gewollt sein muss.

dd) Sonderfall der Grundstücksveräußerung

Ungeachtet vorstehender Erwägungen ist vorliegend ein Sonderfall betroffen. Denn anders als bei der nachträglichen Dienstbarkeitsbestellung ohne Veräußerung **möchte sich der Veräußerer das Eigentum an der Anlage** ähnlich wie bei der Anlagenerrichtung „in Ausübung“ einer anfänglichen Dienstbarkeit **vorbehalten**. Das Grundstück soll veräußert und dem bisherigen Grundstückseigentümer anlässlich der Veräußerung eine Photovoltaikdienstbarkeit bestellt werden. Geschieht die Bestellung dabei auf schiebend bedingt auf die Veräußerung, entsteht sie als Fremddienstbarkeit und es erübrigt sich die Streitfrage, ob auch eine Eigentümerdienstbarkeit die Voraussetzungen des § 95 Abs. 1 S. 2 BGB erfüllt (vgl. Ziff. 1 b] aa).

Bei einer derartigen Gestaltung erfolgt zwar **keine räumliche Verbindung oder Trennung der Anlage** anlässlich der Dienstbarkeitsbestellung. Zudem wäre die Anlage – anders als bei der Dienstbarkeitsbestellung anlässlich der Anlagenerrichtung – bislang keine bewegliche Sache, sondern Teil einer unbeweglichen Sache. An die Stelle der Verbindung bzw. Trennung tritt jedoch das Zusammentreffen der Grundstücksveräußerung mit dem Vorbehalt des Eigentums an der Photovoltaikanlage bzw. mit deren Übereignung an den Veräußerer nach den §§ 929 ff. BGB. So **verhindert** die anlässlich der Veräußerung bestellte Fremddienstbarkeit zwar nicht den

gesetzlichen Eigentumsübergang an der Anlage (§ 946 BGB), wohl aber den **rechtsgeschäftlichen Miterwerb der Anlage**, vgl. §§ 873, 925, 93, 94 BGB (Reymann, ZIP 2013, 605, 607). Dann sprechen aber zumindest im vorliegenden Sonderfall **gute Gründe dafür, dass die Anlage als bislang wesentlicher Bestandteil in einen Scheinbestandteil umqualifiziert werden kann** und (ggf. nach vorsorglicher Übereignung als bewegliche Sache) im Eigentum des Veräußerers verbleibt (vgl. Reymann, ZIP 2013, 605, 607; Herrler, in: Aktuelle Probleme der notariellen Vertragsgestaltung im Immobilienrecht 2012/13, DAI, S. 296 f.).

Wenngleich diese Einschätzung weder obergerichtlich noch höchstrichterlich abgesichert ist, **bietet sich die vorsorgliche Bestellung** einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Veräußerers sogar bei Scheitern der nachträglichen Umqualifizierung an. Denn selbst **wenn der Erwerber** durch Übergang des Grundstückseigentums **Eigentümer der Anlage werden sollte** (§§ 873, 93, 94 BGB), ermöglicht die Dienstbarkeit es dem Veräußerer, die Dachfläche und das Grundstück zum Anlagenbetrieb fortdauernd weiter zu nutzen (vgl. jew. mit Formulierungsvorschlag: Kappler, ZfIR 2012, 264, 272 f.; L. Böttcher, § 1 Rn. 72 ff.; Dieckmann, in: Beck'sches Formularbuch Bürgerliches, Handels- und Wirtschaftsrecht, 11. Aufl. 2013, IV. A. 19.; Koller, in: Kölner Formularbuch Grundstücksrecht, 2013, Kap. 4 Rn. 237 ff.). Auch wenn die Anlage ursprünglich wesentlicher Bestandteil des Grundstücks geworden sein sollte, eine nachträgliche Scheinbestandteilsbegründung scheiterte und das Eigentum an der Anlage durch die Grundstücksübereignung auf den Erwerber mit überginge, bliebe dem Veräußerer auf diese Weise **zumindest ein dingliches Nutzungsrecht zum Zwecke des Anlagenbetriebs** erhalten.

3. Fazit

Wird eine Photovoltaikdienstbarkeit für den Veräußerer anlässlich der Grundstücksveräußerung bestellt, sprechen gute Gründe für die Möglichkeit einer nachträglichen Scheinbestandteilsbegründung entsprechend § 95 Abs. 1 S. 2 BGB. Wie die Frage höchstrichterlich einmal entschieden werden wird, ist jedoch unsicher. Unabhängig davon empfiehlt sich die vorsorgliche Bestellung einer Nutzungsdienstbarkeit zugunsten des Veräußerers, um die Dach- und Grundstücksnutzung während der verbleibenden Laufzeit der Anlage für diesen dinglich abzusichern.

Gutachten im Abrufdienst

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

<http://faxabruf.dnoti-online-plus.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.

Erbbaurecht §§ 5, 8, 15; GBO § 29
Erforderlichkeit einer Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Eintragung einer Sicherungshypothek am Erbbaurecht, wenn der Eigentümer selbst die Zwangsversteigerung betreibt
Abruf-Nr.: 132690

BayGO Artt. 72, 75; ErbbauRG §§ 27, 32
Erbbaurechtsbestellung zugunsten einer Gemeinde;
Einschränkung des Entschädigungsanspruchs
bzw. der Vergütung im Heimfall und Verbot der
Unterwertveräußerung
Abruf-Nr.: 131934

BGB § 2034
Ausübung eines Vorkaufsrechts nach Pfändung eines
Miterbenanteils
Abruf-Nr.: 132073

Rechtsprechung

BGB §§ 1913 S. 2, 2113 Abs. 1; GBO §§ 22
Abs. 1, 51
Löschung des Nacherbenvermerks aufgrund
Unrichtigkeitsnachweises; Pfleger für unbe-
kannte Nacherben bei nur abstrakt bestimmtem
Nacherben

1. Ein Nacherbenvermerk ist zu löschen, wenn dem Grundbuchamt nachgewiesen wird, dass das Grundstück aufgrund einer mit Zustimmung des Nacherben vorgenommenen Verfügung des Vorerben aus dem Nachlass ausgeschieden ist.

2. Ist der Nacherbe unbekannt, bedarf die Verfügung der Zustimmung eines für ihn bestellten Pflegers. Ein nur abstrakt bestimmter Nacherbe ist im Zweifel ebenso bekannt wie ein namentlich bezeichneter Erbe, wenn feststeht, wer die abstrakte Bestimmung erfüllt und sich daran bis zum Nacherbfall außer durch den Tod der bestimmten Person nichts mehr ändern kann.

BGH, Beschl. v. 19.12.2013 – V ZB 209/12

Problem

In der vorliegenden Grundbuchsache war der Antragsteller zu 1 ursprünglich als Vorerbe im Grundbuch eingetragen. Nach dem eingetragenen Nacherbenvermerk ist Nacherbe, wer nach § 49 der Erb- und Brudereinigung der Fürstlich und Gräflisch Solmsischen Häuser von 1915 als Erbe des Antragstellers zu 1 berufen ist. Die Erb- und Brudereinigung (veröffentlicht im Großherzoggl. Hessischen Regierungsblatt 1915, S. 71) bestimmt in § 49, dass sich das Stammgut im Mannesstamm des besitzenden Hauses nach dem Recht der Erstgeburt und der agnatischen Linearfolge vererbt. Der Antragsteller zu 1 übertrug den Grundbesitz seinem Sohn, dem Antragsteller zu 2, der sodann als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen wurde.

Die von den Antragstellern begehrte Löschung des Nacherbenvermerks wegen nachgewiesener Unrichtigkeit gem. § 22 GBO machte das Grundbuchamt davon abhängig, dass ein Pfleger für unbekannte Nacherben der Grundstücksübertragung zustimmt und dies betreuungsgerichtlich genehmigt wird. Dem folgte das Beschwerdegericht, gegen dessen Entscheidung sich die Rechtsbeschwerde der Antragsteller richtete.

Entscheidung

Die Rechtsbeschwerde des **Antragstellers zu 1** befand der BGH für unbegründet, weil seine Beschwerde gegen

die Zwischenverfügung des Grundbuchamts mangels Beschwerdeberechtigung unzulässig gewesen sei. Es habe ihm bereits an der erforderlichen **Antragsberechtigung gem. § 13 Abs. 1 S. 2 GBO gefehlt**. Wenn es um die Berichtigung des Grundbuchs gem. § 22 GBO gehe, sei antragsberechtigt nämlich nur derjenige, dessen Recht nicht oder nicht richtig eingetragen sei – also der unmittelbar gewinnende Teil, dem der Berichtigungsanspruch nach § 894 BGB zustehe –, und derjenige, der zu Unrecht eingetragen sei – also der Buchberechtigte, der sein Buchrecht letztlich unmittelbar durch die berichtigende Eintragung verliere. Die Eintragung des Nacherbenvermerks oder die erst mit dem Nacherbfall eintretende Unwirksamkeit der Verfügung gem. § 2113 BGB genüge daher nicht.

Die **Rechtsbeschwerde des Antragstellers zu 2** sah der BGH demgegenüber als **begründet** an. Ein Pfleger für unbekannte Nacherben und die betreuungsgerichtliche Genehmigung seien nicht wie vom Grundbuchamt angenommen erforderlich.

Zunächst führte der BGH aus, dass der Nacherbenvermerk nicht nur aufgrund Bewilligung der **Löschung** durch sämtliche Nacherben und Ersatznacherben gelöscht werden könne, sondern nach § 22 GBO auch dann, **wenn der Unrichtigkeitsnachweis geführt** sei. Der Nacherbenvermerk entspreche nicht mehr der Rechtslage, wenn der von ihm erfasste Gegenstand mit Wirkung gegenüber dem Nacherben aus dem Nachlass ausgeschieden sei. Verfüge ein nicht befreiter Vorerbe über ein zum Nachlass gehörendes Grundstück, so scheidet es aus dem Nachlass aus, wenn **alle Nacherben, auch bedingt eingesetzte, dem Verfügungsgeschäft zustimmen**; einer Zustimmung etwaiger Ersatznacherben (§ 2096 BGB) bedürfe es hingegen nicht (so bereits BGHZ 40, 115, 119). Dies gelte ebenso, wenn die Verfügung des Vorerben in der Übertragung des Grundstücks auf den Nacherben selbst bestehe (BayObLG DNotZ 2005, 790).

Zur **Frage, ob der Nacherbe hier unbekannt ist**, so dass es eines Pflegers und der betreuungsgerichtlichen Genehmigung gem. den §§ 1913 S. 2, 1915 Abs. 1 S. 1 u. 3, 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB bedarf, führte der BGH aus: Ein Nacherbe sei nicht schon deshalb unbekannt, weil ungewiss sei, ob er den Nacherbfall erlebe, also den Vorerben überleben werde (vgl. § 2108 Abs. 2 S. 1 BGB). Der Annahme, der Nacherbe sei bekannt, stehe auch nicht entgegen, dass dieser in der letztwilligen Verfügung nur abstrakt bestimmt worden sei (z. B. als erstgeborenes Kind). Ein nur **abstrakt bestimmter Nacherbe** sei im Zweifel **ebenso bekannt wie ein namentlich bezeichneter Erbe, wenn feststehe, wer die abstrakte Bestimmung erfülle, und wenn sich daran bis zum Nacherbfall außer durch den Tod der bestimmten Person nichts mehr ändern könne**. Unbekannt sei ein Nacherbe hingegen insbesondere, **wenn er bzw. der Kreis der Nacherben erst im Zeitpunkt des Eintritts des Nacherbfalls bestimmt werden könne** (vgl. BayObLG FamRZ 2001, 1561, 1562) oder wenn **er nur für den Fall als Nacherbe berufen sein solle, dass er den Vorerben überlebe** (vgl. RG WarnR 10 [1917], 434, 436; s. aber auch Kanzleiter, DNotZ 1970, 326, 332 f.).

Durch **Auslegung des Nacherbenvermerks** gelangte der BGH zu dem Ergebnis, dass der **Nacherbe vorliegend** nicht erst mit dem Eintritt des Nacherbfalls bestimmt werden könne, also **nicht bis dahin unbekannt** sei. Er wick dadurch von der Auslegung der Vorinstanz und der

des OLG Frankfurt RNotZ 2010, 583, 585 (= FGPrax 2010, 175) in einem Parallellfall ab. Nächstliegend sei, dass die Bezugnahme auf die Erb- und Brudereinigung in gleicher Weise wirken solle wie etwa die Einsetzung des „erstgeborenen Kindes“. Sobald der Antragsteller zu 1 einen Sohn aus einer von der Erb- und Brudereinigung anerkannten Verbindung habe, sei dieser als Erbe bestimmt; er sei und bleibe erstgeborener Sohn. Es gebe keine Anhaltspunkte für eine Abweichung von dem Grundsatz, dass ein abstrakt bestimmter Nacherbe im Zweifel bekannt sei, wenn feststehe, wer die abstrakte Bestimmung erfülle, und sich daran bis zum Nacherbfall außer durch Tod der bestimmten Person nichts mehr ändern könne. Vor allem lasse sich nicht annehmen, dass die in Bezug genommene Regelung der Erb- und Brudereinigung dem erstgeborenen Sohn des Familienoberhaupts die Rechte, die einem Nacherben vor Eintritt des Nacherbfalls zustünden, habe entziehen und stattdessen einem gerichtlich bestellten Pfleger habe übertragen wollen. Dies sei jedoch die Konsequenz, wenn nur ein im Zeitpunkt des Nacherbfalls noch lebender Nachkomme des Erblassers zum Nacherben berufen wäre. Eine solche Beschränkung des Familienoberhaupts liege insbesondere bei einem Adelsgeschlecht fern; nächstliegend sei die Annahme, dass die Entscheidung über Grundstücksverfügungen in der Familie bleiben und mit Zustimmung des (voraussichtlich) künftigen Familienoberhaupts möglich sein solle.

Für den Nachweis der Unrichtigkeit des Nacherbenvermerks müsse der Antragsteller zu 2 daher lediglich belegen (§ 29 GBO), dass er die in § 49 der Erb- und Brudereinigung enthaltenen Kriterien erfülle, wobei er die Stellung als erstgeborener Sohn ggf. durch eine eidesstattliche Versicherung belegen könne.

Postvertriebsstück: B 08129

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

Veranstaltungen

Unternehmensnachfolge aus der Perspektive der nachfolgenden Generation – Werkstattgespräch mit drei Jungunternehmerinnen

Dienstag, 10. Juni 2014, 18 Uhr

Weitere Informationen sind unter www.law-school.de/nzf.html abrufbar. U.A. w.g. an nzf@law-school.de.

Termine für **Juli 2014** – 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).

Haftungsfallen im Gesellschaftsrecht (Heckschen/Heidinger), 5.7.2014 Heusenstamm

Intensivkurs Grundstücksrecht (Krauß/Wälzholz/Wegerhoff), 10.-12.7.2014 Lübeck

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: Notar a. D. Sebastian Herrler

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
Haugerpfargasse 9, 97070 Würzburg