

DNotI-Report

Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts

4/1993 · Juli 1993

Inhaltsübersicht

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

MaBV § 3; GVO §§ 1, 2, 4, 20; InVorG §§ 1, 8, 11, 15 - Bauträgervertrag bei restitutionsbelastetem Grundstück

GmbHG § 2, BNotO § 21 - Vertretungsnachweis bei englischer Limited Company

Rechtsprechung

BGB §§ 1908i, 1821, 876, 181 - Insichgeschäft bei Betreuerzustimmung

GVO §§ 1, 2; BGB § 139 - Grundstücksverkehrsgenehmigung und Finanzierungsvollmacht

BGB §§ 883, 888, 148, 145 - Auflassungsvormerkung für befristetes Ankaufsrecht

BNotO § 19 - Notarhaftung bei Spekulationssteuer

Aktuelles

Regierungsentwurf eines Registerverfahrensbeschleunigungsgesetzes

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

MaBV § 3; GVO §§ 1, 2, 4, 20; InVorG §§ 1, 8, 11, 15

Bauträgervertrag, Grundstücksverkehrsgenehmigung, Widerruf, Investitionsvorrangbescheid

Frage:

Ist zur Wirksamkeit eines Bauträgervertrages, bei dem der Bauträger seinerseits das Grundstück von der Treuhandanstalt auf der Grundlage eines Investitionsvorrangbescheides erworben hat, jeweils beim Weiterverkauf an den Enderwerber eine Genehmigung nach der GVO erforderlich?

Ist eine solche Genehmigung Fälligkeitsvoraussetzung nach der MaBV?

Kann die GVO-Genehmigung des Weiterverkaufs nach § 4 GVO widerrufen werden, wenn der Investitionsvorrangbescheid für den Ersterwerb nach § 15 InVorG widerrufen wird?

Ist § 20 GVO anwendbar, wenn der Investitionsvorrangbescheid nach § 15 InVorG widerrufen wird?

Wird die Wirksamkeit des Bauträgervertrages durch die Rücknahme des Investitionsvorrangbescheides berührt?

Kann der Endkäufer im Falle der Rückabwicklung des Bauträgervertrages die Abwicklung nach § 20 GVO von der Rückzah-

lung des Kaufpreises abhängig machen?

Hindert die Rückauflassungsvormerkung aus dem Erstverkauf für den Fall der Nichtdurchführung der Investition die Vormerkung des Endkäufers, wenn sie der des Endkäufers vorgeht?

Sachverhalt:

Der Bauträger A hat unter Mitwirkung der Treuhandanstalt von einer GmbH mit Sitz in Leipzig Grundbesitz in Leipzig gekauft, um das Grundstück mit einer Wohnanlage zu bebauen, diese in Wohnungseigentum aufzuteilen und die einzelnen Einheiten im Wege eines Bauträgervertrages zu veräußern. Zu dem Erstkauf des Grundstücks wurde dem Bauträger von der Treuhandanstalt ein Investitionsvorrangbescheid nach § 2 InVorG unter den üblichen Auflagen erteilt. Im Kaufvertrag ist vorgesehen, daß der Grundbesitz an den Verkäufer zurückzuübertragen ist, wenn der Investitionsvorrangbescheid widerrufen wird. Der Rückübertragungsanspruch wird durch eine Vormerkung gesichert. Das Wohnungseigentum soll im Wege des Bauträgervertrages an die einzelnen Käufer weiterverkauft werden.

Lösung:

1. Die Grundstücksverkehrsordnung in der Fassung nach dem 2. VermÄndG sieht nach §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1a die Genehmigungsbedürftigkeit der Veräußerung eines Grundstücks und des schuldrechtlichen Vertrages hierüber vor. Nach § 2 Abs. 3 Ziff. 2 GVO steht der Veräußerung eines Grundstückes gleich die Übertragung von Teil- und Wohnungseigentum an einem Grundstück. Wie sich aus § 1 Abs. 2 Ziff. 3 GVO ergibt, ist für

jeden genehmigungspflichtigen Tatbestand stets ein Genehmigungsbescheid notwendig, unabhängig davon, daß für den Vorerwerb bereits eine Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung oder dem Investitionsvorranggesetz vorgelegt wurde (so ausdrücklich Böhringer, DtZ 1993, 141, 143; Cremer, Immobiliengeschäfte in den neuen Bundesländern, 2. Aufl., S. 76). Im Falle der Weiterveräußerung, bei der der Vorerwerber seinerseits aufgrund einer Grundstücksverkehrsgenehmigung oder eines Investitionsvorrangbescheides erworben hat, ist die Genehmigung nach § 1 Abs. 2 Ziff. 3 zu erteilen, dies unabhängig davon, ob Anträge auf Rückübertragung nach § 30 des VermG beim Vermögensamt eingegangen sind. Die GVO sieht damit einen eigenen Genehmigungsstatbestand für den Zweiterwerb voraus, der eigenen Voraussetzungen unterliegt. Zwar sieht § 1 Abs. 1 Ziff. 3 InVorG vor, daß als investive Maßnahme auch die Übertragung von Wohnungseigentum anzusehen ist, so daß man annehmen könnte, daß bei Bauträgermaßnahmen der zum Grundstückserwerb erteilte Investitionsvorrangbescheid auch den Weiterverkauf erteilt und damit die GVO-Genehmigung nach § 11 Abs. 1 InVorG für diesen Weiterverkauf ersetzt. Einer solchen Auslegung steht aber bereits der Wortlaut des § 2 Abs. 1 Ziff. 3 InVorG entgegen, der verlangt, daß der Verfügungsberechtigte das Wohnungseigentum begründet und überträgt. Nicht gemeint ist damit, daß der Investierende das Wohnungseigentum überträgt. Die für den Erstverkauf erteilte Investitionsvorrangbescheinigung erfaßt damit nicht den Weiterverkauf (vgl. auch Schürmann, MittRhNotK 1992, 205). Jeder Weiterverkauf bedarf daher grundsätzlich einer GVO-Genehmigung. Die Erteilung einer Investitionsvorrangbescheinigung für den Weiterverkauf wird wohl nicht zu erreichen sein, da für das Geschäft ein besonderer Investitionszweck vorliegen müßte (§ 3 InVorG). Der Investitionszweck wird aber bei der Bauträgermaßnahme durch den Bauträger ausgeführt und nicht durch die Erwerber der einzelnen Wohnungen.

2. Da, wie ausgeführt, die Grundstücksverkehrsgenehmigung bei jeder Veräußerung notwendig ist, ist auch im Bauträgervertrag gemäß § 3 Abs. 1 Ziff. 1 MaBV u.a. Voraussetzung, daß die Grundstücksverkehrsgenehmigung vorliegt. Da § 2 Abs. 1a GVO auch den schuldrechtlichen Vertrag der Genehmigungspflicht unterwirft, ist der Bauträgervertrag bis zur Erteilung der Genehmigung schwebend unwirksam (vgl. Wächter, WM 1992, 1845; Schmidt-Räntsch, in: Rechtshandbuch Vermögen und Investition in der ehemaligen DDR, § 2 GVVO, Rz. 8, allerdings zur alten Fassung der Grundstücksverkehrsverordnung). Die GVO-Genehmigung ist damit Voraussetzung für die Rechtswirksamkeit des Vertrages im Sinne des § 3 Abs. 1 Ziff. 1 MaBV. Es stellt sich allerdings die Frage, ob es neben der Rechtswirksamkeit des Vertrages durch Erteilung der Genehmigung erforderlich ist, daß die Genehmigungen, die hierzu notwendig sind, unanfechtbar sind. Die Frage der Rechtsbeständigkeit bzw. Rechtskräftigkeit einer Genehmigung wurde vor allem in Hinblick auf § 3 Abs. 1 S. 1 Nr 4 MaBV bezüglich der dort genannten Baugenehmigung diskutiert. Nach der herrschenden Meinung ist nicht zu fordern, daß diese Baugenehmigung unanfechtbar oder rechtsbeständig geworden ist (so Marcks, MaBV, 5. Aufl. 1991, § 3, Rz. 20; Reithmann/Meissner/von Heymann, Kauf vom Bauträger, 6. Aufl., S. 72; Schmidt, in: Münchener Vertragshandbuch, Bd. 4, 1. Halbbd., 3. Aufl., S. 229; a.A. allerdings Locher/Köble, Baubetreuungs-

und Bauträgerrecht, 1985, Rz. 52, die die Unanfechtbarkeit der Baugenehmigung verlangen).

Die Baugenehmigung ist allerdings nicht Wirksamkeitsvoraussetzung des Vertrages, so daß fraglich ist, ob diesbezüglich etwas anderes gilt. Besonders problematisch war die Genehmigung nach der früheren GVVO, da das Gesetz früher in § 4 GVVO eine einjährige Widerrufsfrist vorsah. In der Literatur wurde daher die Auffassung vertreten, daß die Rechtsbeständigkeit des Vertrages während dieser Zeit jederzeitiger Widerruflichkeit nicht gesichert ist und daher die Fälligkeit der Zahlungen im Bauträgervertrag vor Ablauf der Jahresfrist nicht eintreten könne (so vor allem Schmidt, MittBayNot 1992, 114; ders. in: Münchener Vertragshandbuch, a.a.O., S. 230; wohl auch Trittel, MittBayNot 1991, 61). Allerdings wurde auch zu § 4 GVVO vertreten, daß grundsätzlich die Möglichkeit der Widerruflichkeit der Genehmigung nicht den Eintritt der Fälligkeit hindere, da das Wort "rechtswirksam" in § 3 nicht als "rechtsbeständig" zu verstehen sei (so Dietrich, MittBayNot 1992, 178, 180; Frenz, DtZ 1993, 41, 43). Die Grundstücksverkehrsordnung in der Fassung nach dem 2. Vermögensänderungsgesetz sieht aber nunmehr in § 4 eine einschränkendere Regelung von Rücknahme und Widerruf der Genehmigung vor, in dem diesbezüglich auf die Bestimmungen des Verwaltungsverfahrensgesetzes verwiesen wird. Rücknahme oder Widerruf dürfen nicht darauf gestützt werden, daß nach Erteilung der Genehmigung ein Antrag auf Rückübertragung bekannt wird, der vor der Entscheidung bei der zuständigen Stelle nicht eingegangen war oder über den dort keine Mitteilung vorlag. Durch die Verweisung auf das VwVfG ist jetzt darüber hinaus eindeutig klargestellt, daß die Vorschrift als Fall der §§ 48, 49 VwVfG einzuordnen ist. Es dürfte daher die GVO-Genehmigung keinen anderen Regelungen hinsichtlich der Kaufpreisfälligkeit im Bauträgervertrag zu unterwerfen sein, als andere Genehmigungen, die für die Rechtswirksamkeit erforderlich sind. Darüber hinaus schafft § 20 Abs. 1 GVO eine besondere Sicherheit des Erwerbers eines Grundstücks, da die Aufhebung der Genehmigung die Wirksamkeit des genehmigten Rechtsgeschäftes dann unberührt läßt, wenn zumindest die Eintragung einer Eigentumsvormerkung beim Grundbuchamt beantragt worden ist.

Da also die Wirksamkeit des Rechtsgeschäftes nach § 20 Abs. 1 GVO nach Eintragung der auch nach der MaBV erforderlichen Vormerkung unter diesen Umständen durch den Widerruf oder Aufhebung der GVO-Genehmigung nicht mehr beeinträchtigt werden kann, wird wohl die Fälligkeit des Kaufpreises nach § 3 Abs. 1 MaBV nicht von der weitergehenden Bestandskraft der Genehmigung abhängen. Es ist allerdings zu beachten, daß nach § 20 Abs. 2 GVO im Falle der Aufhebung der Genehmigung der Erwerber verpflichtet ist, dem Verfügungsberechtigten das Grundstück zurückzuübereignen. Der Käufer hat gegenüber dem Verkäufer Anspruch auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung. Allein die Möglichkeit der Rückabwicklung des Vertrages kann aber wohl nicht für die Fälligkeit ausschlaggebend sein (im Ergebnis wie hier: Schürmann, MittRhNotK 1992, 205, 213; Dietrich, MittBayNot 1992, 178, 179; Frenz, a.a.O.). Es empfiehlt sich aber, den Beteiligten unter dem Gesichtspunkt der Risikoverteilung Regelungen über den Ausschluß oder der Begrenzung des Schadensersatzes vorzuschlagen, etwa eine Beschränkung des Schadensersatzes auf Rückzahlung des Kaufpreises und Erstat-

tung der Verwendungen des Käufers. Das Problem des Verhältnisses der Bestandskraft der Grundstücksverkehrsgenehmigung zu § 3 MaBV war allerdings, soweit ersichtlich, noch nicht Gegenstand von gerichtlichen Entscheidungen, so daß sich nur sehr schwer vorhersehen läßt, wie diese Frage entschieden wird. Es bleibt auch in der Neufassung des § 4 GVO in Verbindung mit § 20 Abs. 2 GVO das - allerdings im Vergleich zur früheren Regelung reduzierte - Risiko, daß der Erwerber zur Rückübertragung verpflichtet ist, wenn aus zulässigen Gründen die GVO-Genehmigung aufgehoben wird. Aus diesen Gründen spricht daher einiges dafür, die Absicherung des Käufers durch eine Bürgschaft nach § 7 MaBV der Lösung nach § 3 MaBV vorzuziehen. (Zu den Besonderheiten bei einem Erst- und einem Weiterverkauf, s.u.)

3. Sollte der Weg der Absicherung des Käufers über § 3 MaBV gewählt werden, erweist sich die aufgrund des Vorvertrages eingetragene Rückkauflassungsvormerkung zugunsten des Erstverkäufers als problematisch. Diese wird zum einen die für die Besicherung der für die Investition notwendigen Kredite erforderliche erste Rangstelle blockieren und zum anderen die Lastenfreistellung zugunsten des Letzterwerbers behindern. Die MaBV verlangt allerdings nach § 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 nur, daß die Vormerkung an der vereinbarten Rangstelle eingetragen ist, der erste Rang ist nicht zwingend Voraussetzung. Auch die Freistellungsverpflichtung betrifft nur vorrangige Grundpfandrechte. Den Interessen des Erwerbers wird es aber in der Regel nicht gerecht, wenn seiner Vormerkung eine Rückkauflassungsvormerkung vorgeht. Es sollte daher im Vertrag vorgesehen werden, daß die Vormerkung des Zweiterwerbers in jedem Fall vorrangig eingetragen wird. In jedem Fall hat der Notar über die Risiken zu belehren, die sich aus der vorrangigen Rückkauflassungsvormerkung ergeben. Das Investitionsvorranggesetz verlangt nicht, daß die nach § 8 Abs. 2c vorgesehene Verpflichtung zur Rückübertragung des Grundstücks durch eine Vormerkung abgesichert wird (so zu Recht Wächter, WM 1992, 1846). Auch das Bundesministerium der Justiz schlägt in seinen Empfehlungen zur Anwendung des Investitionsvorranggesetzes für Immobilien vom 1.9.1992 (vgl. Bundesnotarkammer, Hrsg., Vorrang für Investitionen in den neuen Bundesländern, 1993, S. 50) vor, daß bei Eintragung einer Rückkauflassungsvormerkung die Verpflichtung des Verfügungsberechtigten vorgesehen sein sollte, mit der Vormerkung im Rang zurückzutreten. Eine den Vormerkungen der Käufer vorgehende Rückkauflassungsvormerkung hindert daher die Fälligkeit.

4. Problematisch könnte die Durchführung von Bauträgergeschäften auf der Grundlage von Investitionsvorrangbescheiden auch deshalb sein, da eine Auswechslung des Vorhabenträgers vor Abschluß der Investitionsmaßnahme vorliegen könnte, die ein Widerrufsgrund nach § 15 InVorG darstellen könnte. Soweit ersichtlich, ist diese Frage bisher nur von Cremer (Immobilien-Geschäfte in den neuen Bundesländern, a.a.O., S. 93) diskutiert worden. Nach seiner Auffassung liegt in diesem Fall keine Auswechslung des Vorhabenträgers vor, der Bauträger bleibe nach wie vor der Investor. Für diese Auslegung spricht auch § 2 Abs. 1 Ziff. 3 InVorG, der als investive Maßnahme insbesondere auch die Begründung von Teil- oder Wohnungseigentum an einem Grundstück und dessen Übertragung ansieht. Hierdurch dürfte in jedem Fall klargestellt sein, daß gerade in der Übertragung im Rahmen eines Bauträgervertrages ei-

ne investive Maßnahme im Sinne des Gesetzes liegt und daher keine zweckwidrige Verwendung im Sinne des § 15 Abs. 1 InVorG gesehen werden kann.

5. Die Frage, welche Rechtsfolgen eintreten, wenn bei einem Grundstückserwerb auf der Grundlage von § 1 Abs. 2 Ziff. 3 GVO die erste Grundstücksverkehrsgenehmigung oder die Investitionsbescheinigung des Erstgeschäftes widerrufen wird, ist, soweit ersichtlich, noch nicht Gegenstand von gerichtlichen Entscheidungen oder literarischen Stellungnahmen geworden. Die Rechtsfrage ist daher äußerst schwierig zu beurteilen. Es läßt sich allerdings folgendes hierzu bemerken:

a) Während nach der alten Regelung zumindest zweifelhaft war, ob bei Weiterveräußerung aufgrund von GVVO-Genehmigungen alle diese Genehmigungen aufhebbar waren, wenn die Behörde Restitutionsansprüche übersehen hatte (anders allerdings wohl Schmidt/Räntsch, in: Rechtshandbuch Vermögen und Investitionen in der ehemaligen DDR, § 1 GVVO, Rz. 12), hat der Gesetzgeber nunmehr in § 1 Abs. 2 Ziff. 3 GVO einen eigenständigen Genehmigungstatbestand für den Zweitverkauf geschaffen. Voraussetzung für die Erteilung beim Zweitverkauf ist lediglich, daß der Veräußerer seinerseits das Grundstück aufgrund einer Grundstücksverkehrsgenehmigung oder Investitionsbescheinigung erworben hat, unabhängig davon, ob ein Antrag auf Rückübertragung eingegangen ist. Es kann also nicht mehr darauf ankommen, ob beim Ersterwerb eine ordnungsgemäße Prüfung stattgefunden hat, allein entscheidend ist, daß der Veräußerer Eigentum aufgrund einer erteilten Genehmigung oder Bescheinigung erworben hat (vgl. auch Begründung des Regierungsentwurfs, BR-Drucksache 227/92, wo darauf hingewiesen wird, daß bei dieser zweiten Grundstücksverkehrsgenehmigung eine erneute Prüfung, ob eine Anmeldung vorliegt, entbehrlich sei).

Auch die Rücknahme und der Widerruf der Genehmigung des Zweitgeschäftes ist eigenständig nach § 4 GVO zu beurteilen. Diese Vorschrift wird jetzt eindeutig als Fall der §§ 48, 49 VwVfG eingeordnet. Es ist daher zunächst zu entscheiden, ob es sich um einen rechtmäßigen oder rechtswidrigen Verwaltungsakt handelte. Es fragt sich also, ob im Falle, daß die Investitionsbescheinigung für den Erstvertrag widerrufen wird, auch der Grund für die Erteilung der Genehmigung nach § 1 Abs. 2 Ziff. 3 GVO entfällt. Die Entscheidung, ob ein Verwaltungsakt rechtswidrig oder rechtmäßig ist, beurteilt sich nach dem Zeitpunkt seines Erlasses (vgl. Kopp, VwVfG, 4. Aufl., § 48, Rz. 24). Die GVO-Genehmigung des Zweitverkaufes ist daher dann rechtmäßig, wenn die Voraussetzungen des § 1 Abs. 2 Ziff. 3 vorlagen, d.h. der Ersterwerber und spätere Verkäufer bzw. Bauträger seinerseits das Grundstück aufgrund einer Investitionsbescheinigung erworben hat (Eigentumserwerb!). Es fragt sich allerdings, ob § 4 GVO in seiner neuen Fassung einen Fall des durch Gesetz zugelassenen freien Widerrufs nach § 49 Abs. 2 Nr. 1 VwVfG darstellt oder ob die besonderen Widerrufsgründe nach § 49 Abs. 2 Ziff. 2-4 VwVfG vorliegen müssen. Zu § 4 GVVO wurde vertreten, daß es sich um einen gesetzlich zugelassenen Widerruf im Sinne des § 49 Abs. 2 Nr. 1 VwVfG handelt (so Schmidt/Räntsch, a.a.O., § 4 GVVO, Rz. 3). Diese Auslegung ist allerdings durch die Neufassung fraglich geworden, da § 4 GVO anders als § 4 GVVO nunmehr vollständig auf die Vorschriften des VwVfG verweist, ohne selbständig die Möglichkeit des Widerrufs zu normieren. Es

spricht daher viel dafür, für den Widerruf anzunehmen, daß ein Widerrufsgrund nach § 49 Abs. 2 Ziff. 2-5 VwVfG vorliegen muß (so auch Schürmann, MittRhNot 1992, 212). Allein die Tatsache, daß die Investitionsvorrangbescheinigung aufgehoben wurde, stellt wohl keinen der in § 49 Abs. 2 VwVfG genannten Widerrufstatbestände dar. Es käme allenfalls § 49 Abs. 2 Ziff. 3 VwVfG in Frage, wenn die Behörde aufgrund nachträglich eingetretener Tatsachen - Aufhebung der Investitionsbescheinigung - berechtigt wäre, den Verwaltungsakt nicht zu erlassen. Hier fehlt es aber meist am zweiten Tatbestandselement, nämlich, daß ohne den Widerruf das öffentliche Interesse gefährdet würde. Der Widerruf der Erstgenehmigung wird daher nicht die Widerruflichkeit der Zweitgenehmigung möglich machen. Aus dieser, allerdings sehr ungeklärten Grundlage läßt sich die Schlußfolgerung ziehen, daß dann auch die Erwerber der vom Bauträger veräußerten Eigentumswohnungen nicht nach § 20 Abs. 2 GVO den Rückübertragungsansprüchen ausgesetzt sein können.

b) Wird der Investitionsvorrangbescheid für den Ersterwerb nach § 15 InVorG auf Antrag des Berechtigten widerrufen, dann ist fraglich, ob der Ersterwerb wirksam bleibt. § 12 Abs. 3 S. 2 InVorG i.V.m. § 20 Abs. 1 GVO bestimmt, daß der Erwerb des Grundstücks auch nach Aufhebung wirksam bleibt, wenn das Eigentum an dem Grundstück übertragen oder zumindest die Eintragung einer Vormerkung beantragt wurde. Allerdings ist fraglich, ob diese Wirksamkeitsregelung auch für den Fall des Widerrufs nach § 15 gilt. § 12 Abs. 3 S. 3 InVorG bestimmt, daß die Regelungen über den Widerruf des Investitionsvorrangbescheides unberührt bleiben. Man könnte daher annehmen, daß § 20 GVO nicht für den Widerruf nach § 15 gilt. Ist dies der Fall, dann würde tatsächlich der Erstvertrag durch Widerruf des Investitionsvorrangbescheids wieder unwirksam, da dann auch die Ersetzungswirkung der Grundstücksverkehrsgenehmigung nach § 11 entfällt und damit eine Wirksamkeitsvoraussetzung - die Grundstücksverkehrsgenehmigung - fehlt. Unter diesen Voraussetzungen würde dann auch das Eigentum an die GmbH zurückfallen, da auch der Eigentumserwerb unwirksam wäre. Man könnte allerdings auch vertreten, daß § 12 Abs. 3 InVorG i.V.m. § 20 GVO zeigt, daß in den genannten Fällen die Aufhebung der Bescheinigung in jedem Fall die Wirksamkeit des Geschäftes unberührt läßt. Diese Auslegung dürfte wohl dem Zweck dieser Vorschrift am ehesten entsprechen. Man wird § 12 Abs. 3 InVorG wohl dahin verstehen müssen, daß bei Aufhebung des Investitionsvorrangbescheides die Wirksamkeit des zugrundeliegenden Geschäftes unberührt bleibt und die vertraglichen Rückübertragungsregeln, die nach § 8 Abs. 2 Lit. c InVorG vereinbart wurden, als Spezialregelungen die Rückübertragung (schuldrechtlich) regeln. § 8 Abs. 1 Lit. c InVorG gäbe keinen Sinn, wenn bei Widerruf des Investitionsvorrangbescheides der Vertrag und der Eigentumserwerb unwirksam würden. Es bleibt also nur die Verpflichtung des Bauträgers, das Eigentum zurückzuübertragen.

c) Mit der Aufhebung des Investitionsvorrangbescheides entfällt auch der Ausschluß des vermögensrechtlichen Rückübertragungsanspruches des nach § 3 VermG Berechtigten. § 11 Abs. 2 S. 2 InVorG bestimmt, daß für den Fall, daß der Vermögenswert auf den Verfügungsberechtigten wegen Aufhebung des Investitionsvorrangbescheids zurückübertragen wird, der Rückübertragungsanspruch des Berechtigten wieder auflebt.

Aufgrund des Vermögensgesetzes könnte dann der Berechtigte von der veräußernden GmbH die Rückübertragung des Eigentums auf ihn verlangen.

Bei all diesen Rückübertragungsvorgängen bleibt allerdings die Auflassungsvormerkung des Letzterwerbers aufgrund des Bauträgervertrages bestehen. Der Zweiterwerber könnte dann vom Bauträger die Auflassung verlangen und nach § 888 BGB vom dann eingetragenen Eigentümer die Zustimmung zu dieser Auflassung erreichen. Der Letzterwerber wäre daher unter diesen Umständen geschützt. Es fragt sich allerdings, ob der Letzterwerber daneben noch vermögensrechtlichen Ansprüchen des Berechtigten nach § 3 Abs. 1 VermG ausgesetzt ist, die sich auch gegenüber seiner Vormerkung durchsetzen könnten. Bei Bestehen des Investitionsvorrangbescheides wird ohne Zweifel der Rückübertragungsanspruch des Berechtigten nach § 3 Abs. 1 VermG ausgeschlossen (§ 11 Abs. 1 InVorG). § 11 Abs. 2 S. 2 InVorG bestimmt allerdings, daß für den Fall, daß der Vermögenswert wegen Aufhebung des Investitionsvorrangbescheides auf den Verfügungsberechtigten zurückübertragen wird, der Rückübertragungsanspruch nach VermG wieder auflebt. Es bleibt daher zweifelhaft, ob der Zweiterwerber bei Aufhebung des Investitionsvorrangbescheides vermögensrechtlichen Ansprüchen ausgesetzt ist. Allein die erteilte Grundstücksverkehrsgenehmigung schließt vermögensrechtliche Ansprüche nicht aus, da eine nach § 11 InVorG vergleichbare Regelung in der GVO fehlt. Allerdings sieht § 3 Abs. 4 S. 3 VermG für den Fall, daß über das Eigentum verfügt wurde, einen allgemeinen Ausschlußtatbestand vor. Nach der überwiegenden Meinung umfaßt dieser Ausschlußtatbestand nicht nur rechtmäßige, sondern sogar rechtswidrige Veräußerungen, d.h. solche, die nicht in Einklang mit § 3 Abs. 4 S. 1 VermG stehen. Durch diese Vorschrift soll, so die Literatur, die Rechtsbeständigkeit des Erwerbs garantiert und der Erwerber seinerseits von Restitutionsansprüchen des Berechtigten freigehalten werden. Der Berechtigte ist in diesen Fällen nach vermögensrechtlichen Grundsätzen auf den Herausgabeanspruch hinsichtlich des Veräußerungserlöses beschränkt (so Fieberg/Reichenbach, Vermögensgesetz, § 3 VermG, Rz. 84; Schmidt/Räntsch, a.a.O., § 1 GVVO, Rz. 12). Man wird wohl davon ausgehen können, daß jedenfalls vermögensrechtliche Rückübertragungsansprüche, die sich auch gegenüber einem Zweiterwerber durchsetzen könnten, nicht mehr bestehen, wenn aufgrund einer Grundstücksverkehrsgenehmigung oder einer Investitionsbescheinigung veräußert wurde. Es bleiben dann nur die schuldrechtlichen Rückübertragungsansprüche aus dem Erstkauf (§ 8 Abs. 2c InVorG), die allerdings wiederum nicht gegenüber dem Zweiterwerber wirken.

Der Weg der Absicherung der Käufer über § 3 MaBV erscheint daher zwar gangbar, wegen der erheblichen Auslegungsunsicherheiten scheint es aber empfehlenswert, den Weg über § 7 MaBV vorzuziehen.

**GmbHG § 2; BNotO § 21;
Limited Company, Gesellschafterstellung, Vertretungsnachweis**

Frage:

Kann eine dem englischen Recht unterstellte Limited Company Gesellschafterin einer deutschen GmbH werden, und wie wird

die Vertretungsmacht der für sie handelnden Gesellschafter nachgewiesen?

Antwort:

1. Zur Gesellschafterstellung einer englischen Limited Company

Gesellschafterin einer deutschen GmbH kann jede natürliche oder juristische Person sein. Die Staatsangehörigkeit ist insoweit unbeachtlich (s. Scholz/Emmerich, GmbHG, 8. Aufl. 1993, § 2, Rn. 41, 48; Lutter/Hommelhoff, GmbHG, 13. Aufl. 1991, § 2, Rn. 6; Rowedder, GmbHG, 2. Aufl. 1990, § 2, Rn. 18).

Der Umfang ihrer Rechtsfähigkeit richtet sich freilich nach ausländischem, also englischem Recht. Dabei stellt die Private Limited Company im englischen Recht eine aufgrund des staatlichen Verleihungsaktes rechtsfähige Körperschaft dar (s. Robert R. Pennington, Jura Europae, Gesellschaftsrecht, Bd. 4, München 1992, Vereinigtes Königreich, Anm. 90, 1 und 15).

2. Zur Frage der Vertretungsbefugnis

a) Die Vertretungsbefugnis kann nachgewiesen werden, indem die Vertreter das Firmenbuch der Company zum Beurkundungstermin mitnehmen. Die Funktion des Firmenbuchs ist in etwa mit dem hiesigen Handelsregister vergleichbar. In ihm werden Änderungen der Vertretungsbefugnis angezeigt. Diese Vorgehensweise birgt freilich die Gefahr, daß es das Recht zur Vertretung und den Vertretungsumfang in einer für einen deutschen Juristen unverständlichen Form widerspiegelt. Das LG Aachen (MittRhNotK 1988, 157) hat entschieden, daß ein deutscher Notar berechtigt ist, unter Einsichtnahme in ausländische Register Vertretungsbescheinigungen auszustellen. § 21 BNotO stehe dem nicht entgegen. Eine höchstrichterliche Stellungnahme steht freilich noch aus.

b) Am sichersten erscheint daher die Möglichkeit, die englischen Vertretungsorgane zu einem der in London ansässigen Notare zu schicken, die die Vertretungsbefugnis (power of attorney) bescheinigen. Die Unterschrift ist von dem Notar zu beglaubigen, die Urkunde ist mit Apostille zu versehen. Knoche (MittRhNotK 1985, 165, 174) beschreibt den Weg wie folgt: "Vorgelegt werden der Beschluß des board of directors i.V.m. einer Vollmacht (unterschrieben von den directors und dem secretary, beglaubigt von einem englischen Notar, versehen mit Apostille) i.V.m. einer Bestätigung, daß die Gesellschaft wirksam vertreten wird."

Dieses certificate sollte eine allgemeine Vertretungsbefugnis enthalten. Ein Muster findet sich bei Hahn, Der Nachweis der Vertretungsbefugnis bei ausländischen Handelsgesellschaften, insbesondere bei der englischen Registered Company Limited, DNotZ 1964, 288, 291.

c) Reithmann/Martiny beschreiben schließlich einen dritten Weg (Internationales Vertragsrecht, 4. Aufl., Köln 1988, Rn. 885). Danach kann der "English Registrar of Companies" (Companies House, 55-71, City Road London, E.C. 1) eine Abschrift der Gesellschaftssatzung erteilen. Anhand der Satzung kann die Vertretungsmacht überprüft werden. Auch insoweit

bedarf es einer Unterschriftsbeglaubigung, versehen mit Apostille. Es stellen sich jedoch dann die gleichen Probleme wie unter Pkt. a).

Rechtsprechung

BGB §§ 1908i, 1821, 876, 181

Betreuer, Insichgeschäft, vormundschaftsgerichtliche Genehmigung

Der Wirksamkeit einer Zustimmung des Betreuers zur Aufhebung eines ihm zustehenden Erbbaurechts, das mit Rechten des Betroffenen belastet ist, steht § 181 BGB entgegen. Eine nach § 181 BGB unwirksame Erklärung kann nicht vormundschaftsgerichtlich genehmigt werden.

OLG Düsseldorf, Beschl. v. 3.2.1993 - 3 Wx 34/93
Kz.: L I 1 - § 181 BGB

Problem:

Der Vater hatte seinem Sohn, der ihn in vermögensrechtlichen Angelegenheiten betreut, im Wege der vorweggenommenen Erbfolge gegen Bestellung eines Wohnungs- und Altenteilsrechts ein Erbbaurecht an einem Hausgrundstück übertragen. Dieses Grundstück hat der betreuende Sohn von der Eigentümerin gekauft; zusammen mit dem Erbbaurecht sollen die darauf ruhenden Lasten aufgehoben und anschließend an dem Grundstück neu bestellt werden. Der Betreuer hat für seinen Vater der Aufhebung des Erbbaurechts zugestimmt.

Zur Aufhebung des Erbbaurechts ist neben § 26 ErbbauVO auch die Zustimmung der Berechtigten von dinglichen Rechten an diesem Erbbaurecht erforderlich, weil mit dem Wegfall des Erbbaurechts auch die Haftungsgrundlage für diese Belastungen entfällt. Die danach erforderliche Zustimmungserklärung im Sinne von § 876 BGB hat Verfügungswirkung wie eine Aufgabenerklärung nach 875 BGB, weil sie gemeinsam mit der Aufgabe des Erbbaurechts und dessen Löschung den Untergang des dinglichen Rechts bewirkt. Die Zustimmungserklärung des Betreuers nach §§ 1908i Abs. 1 S. 1, 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB bedarf daher der vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung. Fraglich war, ob der Wirksamkeit der Zustimmungserklärung § 181 BGB entgegensteht.

Lösung:

Da die Zustimmung kann nach § 876 S. 3 BGB auch gegenüber dem Grundbuchamt und nicht nur gegenüber dem Begünstigten erklärt werden kann, könnte man an der Anwendung des § 181 BGB zweifeln. Das OLG ist allerdings der Auffassung, daß es nicht zu rechtfertigen wäre, den Schutz des § 181 BGB nur bei formaler Abgabe der Erklärung gegenüber dem Begünstigten, nicht dagegen bei einer Abgabe gegenüber dem Grundbuchamt eingreifen zu lassen (so auch BGHZ 77, 7 ff). Das OLG lehnt daher die Erteilung der vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung ab, da die zu genehmigende Erklärung wegen Verstoß gegen § 181 BGB unwirksam ist und durch die vormundschaftsgerichtliche Genehmigung keine Wirksamkeit erlangen könnte. Bei einem Rechtsgeschäft, das unter Verstoß gegen gesetzliche

Bestimmungen zustande gekommen ist, ist die vormundschaftsgerichtliche Genehmigung zu verweigern (vgl. Palandt/Diederichsen, 52. Aufl. 1993, § 1828, Rz. 4).

GVO § 1, 2; BGB § 139

Grundstücksverkehrsgenehmigung, Grundpfandrecht, Finanzierungsvollmacht,

Bis zur Erteilung der nach § 1 GVO notwendigen Grundstücksverkehrsgenehmigung ist das genehmigungspflichtige Rechtsgeschäft schwebend unwirksam, nach § 139 BGB erfaßt diese schwebende Unwirksamkeit auch in der Urkunde enthaltene Finanzierungsvollmachten (Leitsatz der Red).

Bezirksgericht Dresden, Beschl. v. 14.7.1992 - 2 T 200/92
Kz.: L IV 4 - § 2 GVO

Problem:

In einem Kaufvertrag, der nach § 2 GVO der Grundstücksverkehrsgenehmigung bedurfte, wurde dem Käufer zur Finanzierung des Kaufpreises eine Vollmacht zur Bestellung von Grundpfandrechten eingeräumt. Aufgrund dieser Vollmacht bestellte der Käufer eine Grundschuld und bewilligte im Namen des Grundstückseigentümers und Verkäufers die Eintragung im Grundbuch. Das Grundbuchamt hat die Eintragung der Grundschuld von der GVO-Genehmigung abhängig gemacht und war der Auffassung, daß die erteilte Vollmacht wegen der schwebenden Unwirksamkeit des Kaufvertrages bis zur Erteilung der Genehmigung ebenfalls unwirksam sei.

Lösung:

Das Bezirksgericht Dresden lehnte ebenfalls die Eintragung ab. Nach seiner Auffassung ist die von dem Grundstücksverkäufer erteilte Finanzierungsvollmacht Bestandteil eines einheitlichen Rechtsgeschäftes, nämlich des beurkundeten Kaufvertrages und nimmt deshalb an der Genehmigungsbedürftigkeit des gegenwärtig noch schwebenden unwirksamen Kaufvertrages teil. Grundstückskaufvertrag und Finanzierungsvollmacht bildeten eine rechtliche Einheit, da sie nach dem Willen der Parteien voneinander abhängig waren und miteinander stehen und fallen sollten. Da die Vertragsbeteiligten keine eindeutige Regelung getroffen haben, sei unter Abstellung auf den mutmaßlichen Parteiwillen und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen davon auszugehen, daß sich die Unwirksamkeit des Vertrages auch auf die Vollmacht erstrecke; nicht anzunehmen sei, daß die Vollmacht auch ohne den unwirksamen Vertrag erteilt worden wäre (BGH WM 1964, 182). Für den Fall, daß ein Vertrag von einer behördlichen Genehmigung abhängt, ist nach Auffassung des Bezirksgerichts für die Rechtsfolgen entscheidend, ob bereits das Grundgeschäft oder nur das Erfüllungsgeschäft genehmigungsbedürftig sei. Im ersteren Falle erfasse die Unwirksamkeit auch die Finanzierungsvollmacht, da diese eine rechtliche Einheit mit dem Kaufvertrag bilde. Nach der Auffassung des Bezirksgerichts hätte in der Urkunde eindeutig der Parteiwille niedergelegt werden müssen, daß die Vollmacht unabhängig vom Eintritt der Wirksamkeit des Vertrages erteilt werde.

BGB §§ 883, 888, 148, 145

Auflassungsvormerkung, Angebot, Frist, Kaufvertrag

Wurde zur Sicherung eines befristet eingeräumten Ankaufsrechts eine ebenfalls zeitlich befristete Auflassungsvormerkung eingetragen, so stellt die Verlängerung der Annahmefrist eine wesentliche Änderung des Inhalts des sich hieraus ergebenden Anspruchs dar, so daß zur Erhaltung der Sicherungswirkung der für den Anspruch bestellten Vormerkung die Verlängerung der Eintragung in das Grundbuch bedarf (Leitsatz der Red).

OLG Frankfurt a. M., Urt. v. 2.3.1993 - 22 U145/91
Kz.: L I 1 - § 883 BGB

Problem:

In einem notariellen Angebot bot der Verkäufer dem Käufer ein Grundstück zum Kauf an und bestellte gleichzeitig eine auflösend bedingte bis zum 31.12.1988 befristete Auflassungsvormerkung, deren Eintragung in das Grundbuch unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung erfolgte. Durch notarielle Urkunde vom 12.1.1989 wurde die Frist für die Annahme der Verkaufsangebote bis zum 31.12. verlängert. Eine entsprechende Eintragung im Grundbuch erfolgte nicht. Im März 1989 nahm der Käufer das Angebot des Verkäufers an, gleichzeitig wurde die Auflassung erklärt. Im Januar 1990 wurde eine Zwangssicherungshypothek im Grundbuch eingetragen. Die Auflassung an den Käufer wurde erst im Mai 1990 im Grundbuch eingetragen.

Es fragt sich, ob der Käufer die Löschung der Zwangssicherungshypothek gem. § 888 BGB verlangen kann.

Lösung:

Das OLG Frankfurt stellt zunächst fest, daß auch zeitlich befristete Ankaufsrechte durch eine Auflassungsvormerkung gesichert werden können (vgl. Palandt 52. Aufl., § 885, Rz. 1; Promberger, Rechtspfleger 1977, 157 ff; OLG Köln, NJW 1976, 631; OLG Düsseldorf, MittRhNotK 1986, 195). Das OLG weist weiterhin darauf hin, daß eine wesentliche Änderung des zu sichernden Anspruchs zur Erhaltung der Wirkung der für ihn bestellten Vormerkung auch der Eintragung in das Grundbuch bedarf. Umstritten sei hingegen, ob die Verlängerung der Annahmefrist für ein Verkaufsangebot zum wesentlichen Inhalt des zu sichernden Anspruchs gehöre und damit eintragungspflichtig sei. Das OLG Frankfurt bejaht diese Frage. Es ist der Auffassung, daß das der Klägerin eingeräumte Ankaufsrecht ursprünglich bis zum 31.12.1988 befristet war mit der Folge, daß auch die zu seiner Sicherung erstellte Auflassungsvormerkung zunächst bis zu diesem Zeitpunkt reichte, wobei diese zeitliche Beschränkung durch die Bezugnahme auf die enthaltene Eintragungsbewilligung in das Grundbuch Eingang gefunden habe. Die rechtzeitig vorgenommene Verlängerung der Annahmefrist stellt nach der Auffassung des Senats eine wesentliche Änderung des Inhalts des sich für den Käufer ergebenden Anspruchs dar. Um die Wirkung der für den Käufer bestellten Auflassungsvormerkung dem über den 31.12.1988 hinaus erstreckten Anspruch anzupassen, wäre daher nach Auffassung des OLG eine Eintragung der vorgenommenen Fristverlängerung in das Grundbuch erforderlich gewesen. Die Vormerkung verlor daher mit Ablauf dieser Frist ihre Wirkung und stand der Eintragung der Zwangssicherungshypothek nicht

mehr entgegen. Der Senat folgt dabei ausdrücklich nicht der Auffassung von Promberger (Rechtspfleger 1977, 157).

BNotO § 19

Schadensersatz wegen Amtspflichtverletzung, Grundstückskaufvertrag, Versteuerung eines Spekulationsgewinns

Der Notar ist nur dann verpflichtet, auf die Gefahr der Versteuerung eines Spekulationsgewinns hinzuweisen, wenn er vor oder während der Beurkundung eines Kaufvertrages erfährt, daß der Verkäufer das betreffende Grundstück vor weniger als 2 Jahren erworben hat und für ihn die Bedeutung der steuerlichen Auswirkungen des Geschäfts für den Verkäufer erkennbar ist. Den Notar trifft hinsichtlich dieser steuerrelevanten besonderen Umstände keine Nachforschungspflicht (Leitsatz der Red.).

OLG Koblenz, Urteil v. 28.4.1993 - 1 U 1710/91
Kz.: L III 1 - § 19 BNotO

Problem:

Der Verkäufer eines Grundstücks beehrt von dem beklagten Notar Schadensersatz mit der Begründung, dieser habe ihn bei der Beurkundung des Grundstückskaufvertrages amtspflichtwidrig nicht auf die Gefahr der Versteuerung eines Spekulationsgewinns hingewiesen. Der Verkäufer hat insbesondere vorgetragen, daß der Beklagte die zur Steuerpflicht führenden besonderen Umstände bei der Einsicht in das Grundbuch deswegen hätte erkennen können, weil er auch den noch nicht zwei Jahre zurückliegenden ersten Grundstückskaufvertrag beurkundet habe.

Lösung:

Das OLG Koblenz verneint den Schadensersatzanspruch unter Berufung auf BGH NJW 1989, 586. Da den Notar keine Nachforschungspflicht hinsichtlich steuerrelevanter Umstände treffe, komme es allein darauf an, ob er zum Zeitpunkt des zweiten Grundstückskaufvertrages positive Kenntnis davon hatte, daß der Kläger das Grundstück innerhalb der 2-jährigen Spekulationsfrist erworben hat. Diese Kenntnis lasse sich insbesondere nicht aus der Einsichtnahme in das Grundbuch schließen, da bei ihr lediglich das Eigentum des Verkäufers relevant sei. Es bestünde auch - zumindest bei alltäglichen Massengeschäften - weder ein Anschein noch eine Vermutung dahingehend, daß ein Notar den Zeitpunkt der ersten Beurkundung nach 22 Monaten noch kenne.

Aktuelles

Regierungsentwurf eines Gesetzes zur Vereinfachung und Beschleunigung registerrechtlicher und anderer Verfahren - Registerverfahrensbeschleunigungsgesetz (RegVBG)

Die Bundesregierung hat einen Gesetzentwurf zur Vereinfachung und Beschleunigung registerrechtlicher und anderer Verfahren vorgelegt, durch den in erster Linie die Möglichkeit einer Grundbuchführung und Führung des Handelsregisters und Genossenschaftsregisters durch elektronische Datenverarbeitung eingeführt werden soll. Darüber hinaus ändert der Gesetzentwurf als Artikelgesetz weitere Gesetze, die für die notarielle Praxis insbesondere in den neuen Bundesländern von Bedeutung sind.

Kz.: L VI 13

1. Grundbuchrecht

Im Bereich des Grundbuchwesens wird den Landesregierungen die Ermächtigung eingeräumt, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, daß und in welchem Umfang das Grundbuch in EDV-mäßiger Form geführt werden kann. Das maschinell geführte Grundbuch tritt für ein Grundbuchblatt an die Stelle des bisherigen Grundbuchs. Der Entwurf sieht die Möglichkeit eines automatisierten Abrufverfahrens durch Gerichte, Behörden, Notare, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure und an Grundstücken dinglich Berechtigte grundsätzlich vor. Darüber hinaus wird das Mitteilungsrecht neu geregelt.

2. Grundbuchbereinigungsgesetz

Der Entwurf enthält weiterhin ein Grundbuchbereinigungsgesetz, dessen § 8 ein Ablöserecht vorsieht für vor dem 1. Juli 1990 an einem Grundstück in den neuen Bundesländern eingetragene Hypotheken oder Grundschulden mit einem umgerechneten Nennbetrag von nicht mehr als 5.000,- DM. Eine solche Grundschuld erlischt, wenn der Eigentümer des Grundstücks eine dem in DM umgerechneten und um ein Drittel erhöhten Nennbetrag entsprechende Geldsumme zugunsten des jeweiligen Gläubigers unter Verzicht auf die Rücknahme hinterlegt hat.

3. Bodensonderungsgesetz

Es sollen mit diesem Gesetz insbesondere die Probleme der sog. ungetrennten Hofräume geregelt werden. Es wird ein Verfahren eingerichtet, in dem die Grundstücksgrenzen durch einen Sonderungsbescheid festgelegt werden. Der Sonderungsbescheid stellt einen Sonderungsplan fest, der aus einer Karte und einer Grundstücksliste besteht. Durch den Sonderungsbescheid werden die Grundstücke in grundbuchtauglicher Form festgestellt, ohne daß es einer Vermessung bedarf. Damit steht ein relativ einfaches Verfahren zur Verfügung, das sowohl die Bestimmung unvermessener Grundstücke als auch die Neuaufteilung von Grundstücken im Zuge der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse sowie Teilungen oder Neuordnungen im Zuge der Sachenrechtsbereinigung ermöglicht.

4. Grundstücksverkehrsgenehmigung

Auch die Grundstücksverkehrsordnung wird neugefaßt. Die Grundstücksverkehrsgenehmigung soll immer dann entfallen, wenn aus dem Grundbuch bereits ablesbar ist, daß vermögensrechtliche Ansprüche nicht berührt sind. So wird nunmehr ausdrücklich geregelt, daß eine Genehmigung nicht erforderlich ist, wenn der Rechtserwerb des Veräußerers aufgrund einer Grundstücksverkehrsgenehmigung, einer Investitionsbescheinigung oder einer Entscheidung nach § 3a des Vermögensgesetzes oder eines Investitionsvorrangbescheides nach dem Investi-

tionsvorranggesetz in das Grundbuch eingetragen ist oder der Rechtserwerb des Veräußerers aufgrund einer Entscheidung nach § 31 Abs. 5 S. 3 oder § 33 Abs. 3 VermG in das Grundbuch eingetragen worden ist oder der Veräußerer selbst seit dem 29. Januar 1933 ununterbrochen als Eigentümer im Grundbuch eingetragen war oder zu diesem Zeitpunkt ein Dritter, von dem der Veräußerer das Eigentum im Wege der Erbfolge erlangt hat, im Grundbuch als Eigentümer eingetragen war. Ferner soll geregelt werden, wie zu verfahren ist, wenn die Genehmigungsvoraussetzungen für nur eines von mehreren Grundstücken gegeben sind, und wie eine Rückabwicklung von Verträgen vermieden werden kann, wenn entweder die Genehmigungsvoraussetzungen nachträglich eingetreten, oder aber die Voraussetzung des Investitionsvorranggesetzes zu bejahen sind.

5. Handels- und Genossenschaftsregister

Wie beim Grundbuch sollen die erforderlichen Rechtsgrundlagen für die Umstellung des Handels- und des Genossenschaftsregisters auf ein elektronisches System geschaffen werden. Über die Einführung entscheiden die Länder.

6. Aufhebung der Genossenliste

Die gerichtlich geführte Genossenliste soll aufgehoben und durch eine Mitgliederliste der Genossenschaft selbst ersetzt werden. Hierdurch sollen die Registergerichte, insbesondere in den neuen Bundesländern, erheblich entlastet werden.

7. Bereinigung von eigentumsrechtlichen Problemen

In Ergänzung der insbesondere im zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetz vorgesehenen Regelungen sind weitere Vorkehrungen getroffen worden, um Rechtsverhältnisse zu bereinigen, die noch auf dem Recht der ehemaligen DDR beruhen. Es handelt sich um: Heilung von Vertretungsmängeln, Vertragsmoratorium, Regelung des Rechtsinstitutes "Überlassungsvertrages", die Wiederherstellung der Zwangsversteigerungsfähigkeit bebauter Grundstücke in den neuen Bundesländern.

So wird insbesondere festgelegt, daß Mängel der Form von Vollmachten unter gewissen Umständen nicht zur Unwirksamkeit des Vertrages führen können. Für Überlassungsverträge wird bestimmt, daß ein vor dem 3.10.1990 geschlossener Vertrag über ein bisher staatlich verwaltetes Grundstück durch den staatlichen Verwalter oder die von ihm beauftragte Stelle gegen Leistung eines Geldbetrages für das Grundstück sowie etwa aufstehende Gebäude und gegen Übernahme der öffentlichen Lasten einer anderen zur Nutzung überlassen wurde (Überlassungsvertrag), wirksam ist.

8. Vermögenszuordnung

Auch das Vermögenszuordnungsgesetz wurde ergänzt: Die Verfügungsbefugnis wird auf alle ehemals volkseigenen Grundstücke erstreckt und die Abwicklung von Entschädigungsverträgen mit der ehemaligen DDR geregelt. Darüber hinaus schlägt der Entwurf vor, unter welchen Voraussetzungen die Rückübertragungsansprüche der öffentlichen Körperschaften nach dem Einigungsvertrag ausgeschlossen und wie sie bis zu ihrer Entscheidung zu behandeln sind.

Deutsches Notarinstitut

- eine Einrichtung der Bundesnotarkammer, Köln -

97070 Würzburg, Kaiserstraße 23

Telefon: 09 31/3 55 76-0

Telefax: 09 31/3 55 76-225

Hinweis:

Die im DNotI-Report veröffentlichten Gutachten und Stellungnahmen geben die Meinung der Gutachter des Deutschen Notarinstituts und nicht die der Bundesnotarkammer wieder.

Verantwortlicher Schriftleiter:

Notar a.D. Dr. Peter Limmer, Kaiserstraße 23, 97070 Würzburg

Bezugsbedingungen:

Der DNotI-Report erscheint zweimal im Monat und kann beim Deutschen Notarinstitut oder im Buchhandel bestellt werden. Abbestellungen müssen 6 Wochen vor Ende eines Kalender-Halbjahres erfolgen.

Bezugspreis:

halbjährlich DM 150.-- , Einzelheft DM 8,50. Jeweils zuzüglich Versandkosten. Die Mitglieder der dem DNotI beigetretenen Notarkammern erhalten den DNotI-Report kostenfrei.

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 und Herausgeber:

Deutsches Notarinstitut (Adresse siehe oben)

Druck:

Bernhard GmbH, Postfach 1265, 42929 Wermelskirchen, Tel: 02196/6011, Fax: 02196/81515