

DNotI-Report

Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts

24/1994 · Dezember 1994

Inhaltsübersicht

<p>Aus der Gutachtenpraxis des DNotI § 6 BauGB-MaßnahmenG, §§ 165 ff. BauGB - Zulässigkeit von Entwicklungsvereinbarungen ErbStG § 10 - Übernahme der Schenkungsteuer durch den Schenker</p> <p>Rechtsprechung BGB §§ 133, 459 - Angaben zum baulichen Zustand eines Hausgrundstücks und cic GBO §§ 23, 79 - Löschungserleichterung bei Rückkaufassungsvormerkung</p>	<p>BGB § 139; WEG § 10; GBO § 19 - Vollmacht in Bauträgervertrag zur Änderung der Teilungserklärung BGB § 892; GBO § 53 - Grundbucheintragung bei Erwerb kraft guten Glaubens GmbHG § 2 - Eintragungsfähigkeit einer Anwalts-GmbH</p> <p>Aktuelles Erleichterung der Sanierung von GmbHs durch §§ 58 a-f GmbHG n.F. Behandlung von Erwerbsnebenkosten bei Schenkungsteuer</p> <p>Literatur</p>
--	--

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

§ 6 BauGB-MaßnahmenG, §§ 165 ff. BauGB Zulässigkeit von Entwicklungsvereinbarungen

I. Sachverhalt

Die Gemeinde G hat für einen Teil ihres Gemeindegebiets förmlich einen städtebaulichen Entwicklungsbereich festgelegt. Das gesamte Areal wurde bereits vorher (alternativ: nach förmlicher Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs) von einem Bauträger erworben, der der Gemeinde den Abschluß eines städtebaulichen Entwicklungsvertrages anbietet. Dieser enthält neben einem Erschließungsvertrag und der Übernahme der planungs- und sonstiger Rechtsberatungskosten der Gemeinde einen Nachfolgelastenvertrag (alternativ: sowie die Genehmigung des Erwerbsvertrages)

II. Frage

1. Ist nach Anordnung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Raum für den Abschluß vertraglicher Vereinbarungen? Welchen Inhalt können diese ggf. haben?
2. Kann die Genehmigung des Erwerbsvertrages (Alternative) in der Urkunde erklärt werden?

III. Rechtslage

I. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

Bei der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme handelt es sich um eine Gesamtmaßnahme, die eine flächendeckende und zeitlich geschlossene Planungskonzeption für ein exakt umschriebenes Gebiet erfordert (BVerwG, BRS 38 Nr. 217, S. 467). Ziel der Maßnahme muß entweder die erstmalige Entwicklung des Gebietes oder dessen grundlegende Neuordnung sein. Typisch für eine erstmalige Entwicklung sind bisher nicht

überplante Bereiche am Stadtrand, die als Siedlungsflächen für Wohnen oder Gewerbe neu entwickelt werden sollen. Eine Neuordnung betrifft vor allem größere brachliegende Industrie- oder Gewerbeflächen. Mischformen sind zulässig.

Als besondere Vorzüge der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme werden angesehen:

- die großflächige Aufschließung neuen Baulandes und die Entfaltung einer preisdämpfenden Wirkung,
- die Zuführung der erschlossenen Grundstücke zu einer Bebauung und
- die zügige Durchführung komplexer städtebaulicher Maßnahmen und damit die Beschleunigung der Baulandmobilisierung (Runkel, in: Portz/Runkel, Baurecht für die kommunale Praxis, 2. Aufl., Rdnr. 597).

Die Gemeinde erhält in städtebaulichen Entwicklungsbereichen mehr Rechte gegenüber den privaten Grundstückseigentümern; diese sind jedoch mit zusätzlichen Pflichten verbunden, die ihr im Rahmen der allgemeinen städtebaulichen Entwicklung nicht obliegen. Diese Pflichten betreffen vor allem den Erwerb aller Grundstücke im Entwicklungsbereich zum entwicklungsunbeeinflussten Wert oder statt dessen den Abschluß von Verträgen mit den Grundstückseigentümern, in denen diese vertragliche Baupflichten übernehmen und kraft Gesetzes gegenüber der Gemeinde ausgleichsbetragspflichtig werden. Zusätzlich muß die Gemeinde die Grundstücke neu ordnen, diese an Bauwillige, die vertragliche Baupflichten übernehmen, zum Neuordnungswert veräußern und die mit der Entwicklungsmaßnahme verfolgten Ziele sichern (s. nur Lemmen, Bauland durch städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, S. 88 ff.). Das Abschöpfungs-system des An- und Verkaufs- bzw. des Ausgleichsbetrags soll sicherstellen, daß entwicklungsbedingte Werterhöhungen zur Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme verwendet werden können.

2. Vereinbarungen bei der Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme

Die Entwicklungsmaßnahme ist "das schärfste Schwert des Bodenrechts" (so Runkel, zit. nach Schmidt-Eichstaedt, Städtebaurecht, 2. Aufl., S. 306). Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist mit einem stringenten Instrumentarium verbunden (Schmidt-Eichstaedt, a.a.O., S. 307). Gleichwohl sind vertragliche Regelungen nicht von vornherein ausgeschlossen. So kann die Gemeinde nach § 167 BauGB einen Entwicklungsträger beauftragen. Das Baugesetzbuch erkennt ferner an, daß Entwicklungen nur im engen Kontakt mit den Eigentümern und sonstigen Betroffenen durchgeführt werden können. Ein kooperativer Verwaltungsstil gehört deshalb zu den Voraussetzungen einer erfolgreichen Tätigkeit (Schmidt-Aßmann/Krebs, Rechtsfragen städtebaulicher Verträge, 2. Aufl., S. 106). Dies kommt z. B. in § 166 Abs. 3 BauGB zum Ausdruck. **Die Gemeinde kann ferner die Durchführung der primär ihr obliegenden Ordnungsmaßnahmen aufgrund eines Vertrages den Eigentümern überlassen** (§ 169 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 147 Abs. 2 BauGB). Es handelt sich um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag (vgl. Krautzberger, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 4. Aufl., § 147 Rdnr. 9), der die **Grundstruktur eines Erschließungsvertrages und Elemente der Beauftragung aufweist**. § 166 Abs. 3 S. 5 i.V.m. § 154 Abs. 3 S. 2 BauGB läßt die Ablösung des Ausgleichsbetrages durch den Eigentümer vor Abschluß der Sanierung im Wege des Vertrages zu. Auch der Abschluß der Entwicklungsmaßnahme kann im Rahmen von § 169 Abs. 1 Nr. 6 i.V.m. § 163 Abs. 2 BauGB vertraglich geregelt werden (Schmidt-Aßmann/Krebs, a.a.O., S. 109).

Andererseits **verpflichten** § 169 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 5 f. i.V.m. § 153 Abs. 3 BauGB **die Gemeinde, die von ihr erworbenen Grundstücke zum Neuordnungswert zu veräußern. Verträge oder Zusagen, in denen Gemeinden unter diesem Preis verkaufen bzw. sich hierzu verpflichten, sind wegen eines Gesetzesverstößes unwirksam** (BGH, NVwZ 1994, 91). Nach herrschender Meinung besteht derzeit auch kein Anspruch des Privaten auf Abschluß der vom Gesetz zugelassenen Verträge (s. nur Löhr, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 4. Aufl., § 154 Rdnr. 16; Kleiber, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 154 Rdnr. 47, u. Schmidt-Aßmann/Krebs, a.a.O., S. 108). Ob mit der Anerkennung des städtebaulichen Vertrages ein administratives Subsidiaritätsprinzip einhergeht, bei dem die Einigung Vorrang vor einseitig hoheitlichem Verwaltungshandeln hat, ist fraglich (vgl. dazu Grziwotz, Vertragliche Gestaltungsformen zur Verfolgung städtebaulicher sowie sonstiger öffentlicher Interessen, in: DAI - Fachinstitut für Verwaltungsrecht - 3. Jahresarbeitstagung für Verwaltungsrecht, 27./28.01.1994 in Berlin, erscheint demnächst). Aber auch insoweit dürfte die Gemeinde zur Annahme entsprechender Angebote nur verpflichtet sein, wenn sie dabei nicht schlechter steht als bei Durchführung der Entwicklungsmaßnahme mittels des hoheitlichen Instrumentariums (Grziwotz, Baulanderschließung, S. 421).

Da das BauGB städtebauliche Verträge auch in einer Reihe von Spezialvorschriften regelt oder erwähnt, stellt sich im Hinblick auf die allgemeine Zulassung in § 6 BauGB-MaßnahmenG die Frage nach dem Verhältnis von Spezial- und Generalvorschrift (so zutreffend Krautzberger, in: Das neue Bundesbaurecht, S. 123/129). Das Problem wurde im Hinblick auf die

Entwicklungsmaßnahme - soweit ersichtlich - bisher nur vereinzelt erörtert:

- In der Kommentierung von Bielenberg/Koopmann/Krautzberger (§ 155 Rdnr. 26) wird das Verhältnis von Ausgleichsbeträgen und Nachfolgelasten erörtert. Nachfolgelastenverträge sind danach nur dann zulässig, wenn Kosten gedeckt werden sollen, die nicht über die Ausgleichsbeträge finanziert werden, da derartige Vereinbarungen nicht zur Doppelbelastung der Betroffenen führen dürfen. Deshalb sind beim Abschluß von Folgelastenverträgen, die sich auf Maßnahmen im oder für das Gebiet beziehen, die danach geschuldeten Leistungen auf den Ausgleichsbetrag anzurechnen.

- Ferner hat Grziwotz (Baulanderschließung, S. 420 f.) das Problem der Entwicklungsvereinbarungen behandelt. Er läßt Vereinbarungen über Vorlaufkosten zu, die auch im Falle des Scheiterns der beabsichtigten Planung entstehen. Infrastrukturinvestitionen, d. h. die entwicklungsbedingten Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, werden dagegen zu den wertschöpfenden Maßnahmen gerechnet, die grundsätzlich durch das Abschöpfungs-system der Entwicklungsmaßnahme finanziert werden müssen. Allerdings läßt er aufgrund des Gedankens des Aufwendersersatzes bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen auch im Entwicklungsbereich flankierende städtebauliche Verträge zu.

- Weitergehend geht Leisner (NVwZ 1993, 936, 937 ff.) von einer Subsidiarität der Entwicklungsmaßnahme gegenüber dem städtebaulichen Vertrag aus. Er bezeichnet den städtebaulichen Vertrag als "ein groß angelegtes neues Entwicklungsinstrument". Das hoheitliche Entwicklungsinstrumentarium sei gegenüber dem städtebaulichen Vertrag stets subsidiär. Dies gelte insbesondere deshalb, da der städtebauliche Vertrag nunmehr auch ein Planungshandeln zulasse, wonach sich die Gemeinde von Dritten für den Fall der Genehmigung bestimmter Intensitäten baurechtlicher Nutzungsmöglichkeiten bestimmte Leistungen zusagen lassen könne, wodurch die Folgekostenverträge obsolet würden.

3. Konsequenzen für die notarielle Praxis

Der Notar soll, selbst wenn hierzu keine Pflicht besteht (so Reithmann, in: Reithmann/Röll/Geßele, Handbuch der notariellen Vertragsgestaltung, 6. Aufl., Rdnr. 35, u. Langenfeld, Vertragsgestaltung, Rdnr. 161 f.) den sichersten Weg wählen. Dies gilt insbesondere, wenn Unsicherheiten hinsichtlich der Rechtslage bestehen. Ein Ablehnungsrecht hinsichtlich einer beantragten Beurkundung hat der Notar wegen rechtlicher Zweifel jedoch nicht (§ 14 BNotO; vgl. hierzu Reithmann, a.a.O., Rdnr. 37). Wo die Vertragstypenbildung in der Entwicklung neuer Typen Neuland betreten muß, sind Entwicklungsrisiken unvermeidlich (Langenfeld, a.a.O., Rdnr. 162).

Da der Gesetzgeber nach ganz herrschender Meinung durch die Regelung in § 6 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG weitgehend die bisherige Rechtsprechung zu den Nachfolgelasten kodifizieren wollte (s. statt vieler, Löhr, in: Battis/Krautzberger/Löhr, § 124 Rdnr. 21; Bielenberg, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, § 6 BauGB-MaßnahmenG, Rdnr. 1, u. Cholewa, in: Cholewa/Dyong/von der Heide/Sailer, BauGB, 3. Aufl., § 1 Anm. 4) und der Gesetzeswortlaut des § 6 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG ausdrücklich von der Kausalität zwischen Fol-

maßnahmen und der Baumaßnahme ausgeht, dürfte die Meinung von Leisner, wonach das Gesetz unabhängig von diesen gesetzlichen Vorschriften ein Planungshandeln zulasse, jedenfalls für die notarielle Praxis nicht brauchbar sein. **Verträge, in denen Gegenleistungen für eine Planung versprochen werden, sind weiterhin unzulässig** (vgl. Grziwotz, DVBl. 1994, erscheint demnächst). Im übrigen dürfte nach der überwiegenden Ansicht die pauschale Zulassung städtebaulicher Verträge bei Bestehen einer Entwicklungsmaßnahme unzutreffend sein. Hierauf sollte der Notar anlässlich der Beurkundung ausdrücklich hinweisen. **Insbesondere besteht kein Raum für den Abschluß eines Folgelastenvertrages neben einer Entwicklungsmaßnahme, wenn nicht die vorbezeichneten Einschränkungen** (vgl. die Nachweise bei Bielenberg/Koopmann/Krautzberger u. Grziwotz) **beachtet werden**. Bestehen die Beteiligten dennoch auf der Beurkundung, sollte der Notar auch insoweit auf die (wahrscheinliche) Unwirksamkeit der Vereinbarung hinweisen.

4. Auswirkungen einer vertraglichen Vereinbarung auf die Entwicklungsmaßnahme

Gemäß §§ 169 Abs. 1 Nr. 6 i.V.m. 162 BauGB ist die Entwicklungssatzung aufzuheben, wenn sich die Entwicklung als undurchführbar erweist. Die Undurchführbarkeit ist nach objektiven Gesichtspunkten zu beurteilen (Krautzberger, in: Battis/Krautzberger/Löhr, § 162 Rdnr. 6). Die mit der Entwicklung verbundenen Eingriffe in Rechte von Eigentümern und sonstigen Betroffenen sind nur bei der Notwendigkeit der Anwendung des hoheitlichen Instrumentariums vertretbar. Steht fest, daß die Erforderlichkeit der Anwendung des besonderen Entwicklungsinstrumentariums nachträglich entfallen ist, muß die Entwicklungssatzung aufgehoben werden. Dies gebietet der Eigentumsschutz und der mit ihm verbundene Verhältnismäßigkeitsgrundsatz (ähnlich Leisner, NVwZ 1993, 935, 938; Grziwotz, Baulanderschließung, S. 421, u. Runkel, in: Portz/Runkel, a.a.O., Rdnr. 604). Da die besonderen Genehmigungstatbestände (§ 169 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 144, 145 BauGB), auf die im Entwicklungsbereich nicht verzichtet werden kann, zu den wichtigsten Maßnahmen der Entwicklung gehören, zeigt die rechtswidrige Erteilung einer Genehmigung zu einem Vertrag, der nicht dem Anfangs- bzw. Neuordnungswert entspricht, daß das Entwicklungsinstrumentarium von der Gemeinde selbst nicht konsequent angewandt wird. Aus diesem Grunde dürften die Voraussetzungen der Entwicklungssatzung entfallen und diese dadurch rechtswidrig werden. Der Notar ist jedoch nicht verpflichtet, auf diese mittelbare Folge des gemeindlichen Handelns hinzuweisen. Eine Rechtsprechung zu dieser Problematik fehlt bisher.

ErbStG § 10

Übernahme der Schenkungsteuer durch den Schenker

I. Sachverhalt

Ein "Erbonkel" will seinem Neffen vorab seine GmbH- und KG-Anteile (nebst Gesellschafterdarlehen) sowie ein Bankguthaben von 500.000,- DM schenken. Sein Steuerberater empfiehlt, die genannten Objekte in einer Urkunde zu beurkunden und in dieser Urkunde eine Erklärung der Beteiligten mitaufzunehmen, wonach der Onkel die anfallende Schenkungsteuer zur Entlastung seines Neffen (im Innenverhältnis)

übernimmt. Der Steuerberater ist der Auffassung, daß eine Netto-Schenkung vorliege, wonach die Bereicherung des Neffen zum Beispiel hinsichtlich des Bankguthabens allein 500.000,- DM abzüglich der entsprechenden Schenkungsteuer betrage.

II. Frage

Ist die Finanzverwaltung verpflichtet, diese Netto-Schenkung anzuerkennen?

III. Rechtslage

a) **Zahlt der Schenker** oder ein vom Erblasser oder Schenker beauftragter Dritter **die geschuldete Steuer, zählt grundsätzlich auch die übernommene Steuer zum steuerpflichtigen Erwerb (§ 10 Abs. 2 ErbStG)**. Bei der Übernahme der Steuer durch den Schenker stellt auch diese Übernahme, die den Beschenkten zusätzlich bereichert, eine freigebige Zuwendung (§ 7 Abs. 1 Nr. 1 ErbStG) dar (vgl. nur Troll, Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz, § 10 Rn. 19; Moench, Erbschaft- und Schenkungsteuer, Stand März 1994, § 10 Rn. 40). Die eingangs genannte Auffassung, daß bei einer Zuwendung eines Bankguthabens von 500.000,- DM und der zusätzlichen Übernahme der anfallenden Schenkungsteuer bei dem Neffen lediglich eine Bereicherung von 500.000,- DM abzüglich der entsprechenden Schenkungsteuer vorliege, ist daher unzutreffend. Die Erfassung der zusätzlichen Bereicherung wäre auch ohne die gesonderte Vorschrift des § 10 Abs. 2 ErbStG gesichert (Meincke, Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz, 9. Aufl. 1992, § 10 Rn. 24). In diesem Fall ist die Zuwendung durch Übernahme der Steuer in dem Zeitpunkt ausgeführt, in dem die Schenkung in der Hauptsache vollzogen ist, nicht erst dann, wenn die Steuer vom Schenker bezahlt wird (FG Münster EFG 1978, 602).

b) Die Bedeutung des § 10 Abs. 2 ErbStG liegt darin, daß er klarstellt, *wie* die zusätzliche Bereicherung zu erfassen ist: Als steuerpflichtiger Erwerb gilt der Betrag, der sich bei einer Zusammenrechnung des Erwerbs nach § 10 Abs. 1 ErbStG mit der aus diesem Erwerb errechneten Steuer ergibt (Moench, a.a.O., § 10 Rn. 40; Troll, a.a.O., § 10 Rn. 19).

Beispiel (vgl. Moench, a.a.O., § 10 Rn. 40):

A schenkt seinem Freund B einen Geldbetrag von 100.000,- DM und erklärt sich bereit, die Schenkungsteuer zu übernehmen. Die Steuer für den Geldbetrag beläuft sich nach Steuerklasse IV bei Abzug eines Freibetrags von 3.000,- DM (§ 16 Abs. 1 Nr. 5 ErbStG) und bei einem Steuersatz von 24 v. H. (§ 19 Abs. 1 ErbStG) auf 23.280,- DM. Diese Steuer ist nach § 10 Abs. 2 ErbStG dem Erwerb nach Abs. 1 der Vorschrift - 97.000,- DM - hinzuzurechnen. Dabei ergibt sich ein Betrag von (abgerundet) 120.200,- DM. Bei einem Steuersatz von 26 v. H. beläuft sich die Steuer für die Gesamtbereicherung auf 31.252,- DM.

c) **Die Übernahme der Steuer durch den Schenker ist eine günstige Gestaltung, durch die eine erhebliche Steuerersparnis ermöglicht wird**. Dies nicht nur, weil die Übernahme der Schenkungsteuer für den Bedachten eine Entlastung von der Steuer und damit eine weitere Bereicherung bedeutet, sondern auch deshalb, **weil für die Steuerermittlung diese Bereicherung nicht "brutto", das heißt nach der Zuwen-**

ung einschließlich der Steuer, sondern "netto", das heißt nur nach der Zuwendung ohne Steuer berechnet wird. Die steuerlichen Vorteile, die § 10 Abs. 2 ErbStG bietet, hat insbesondere *Buciek* (Gestaltungüberlegungen zu § 10 Abs. 2 ErbStG, DSStR 1990, 228 ff.) besonders anschaulich dargestellt:

79.722,-- DM

Beispiel:

A schenkt seinem Bruder B 90.000,-- DM in bar. Die anfallende Schenkungsteuer soll nach der zwischen beiden getroffenen Vereinbarung von A übernommen werden. Die Steuer berechnet sich wie folgt:

Barschenkung an B	90.000,-- DM
./. Freibetrag nach § 15 Abs. 1 i.V.m. § 16 Abs. 1 Nr. 4 ErbStG	<u>10.000,-- DM</u>
Bereicherung ohne Steuer	80.000,-- DM

+ übernommene Schenkungsteuer
i. H. v. 14 % (§ 19 Abs. 1 ErbStG) auf den zugewendeten *Netto-Betrag* (§ 10 Abs. 2 ErbStG) 11.200,-- DM

Steuerpflichtige Bereicherung 91.200,-- DM
hierauf Steuer 14 % (s. o.) 12.768,-- DM

Müßte B als Erwerber die anfallende Steuer zahlen, so beliefe sich demgegenüber seine steuerpflichtige Bereicherung nur auf 80.000,-- DM. Die hierfür in Höhe von ebenfalls 14 % zu entrichtende Schenkungsteuer betrüge also lediglich 11.200,-- DM. Der Differenzbetrag von (12.768,-- DM ./. 11.200,-- DM =) 1.568,-- DM ist letztlich "Steuer auf Steuer", nämlich die Schenkungsteuer in Höhe von 14 % auf diejenige Bereicherung, die A dem B durch die Übernahme der Steuer zusätzlich zugewendet hat. Bei näherem Hinsehen beinhaltet die zunächst so ungünstig wirkende Regelung des § 10 Abs. 2 ErbStG in Wirklichkeit ein Geschenk des Gesetzgebers (vgl. zum Ganzen *Buciek*, a.a.O., 228, der zur Veranschaulichung einen vergleichenden Blick auf die steuerlichen Gesamtbelastungen wirft, die sich bei einer Übernahme der Steuer durch den Schenker einerseits und ihrer Belastung beim Beschenkten andererseits ergeben):

Beispiel:

Wendet im eingangs genannten Beispiel A dem B einen Betrag von 90.000,-- DM unter Übernahme der Steuer schenkweise zu, so beläuft sich seine hieraus resultierende Gesamtbelastung

auf 90.000,-- DM
zuzüglich übernommener Schenkungsteuer 12.768,-- DM
mithin auf 102.768,-- DM

Das ist zugleich derjenige Betrag, den A mit für ihn unverändertem Aufwand B hätte zuwenden können, wenn B die anfallende Steuer selbst hätte zahlen müssen. In diesem Fall ergäbe sich hinsichtlich der steuerlichen Belastung und des für B verbleibenden Vermögenszuwachses folgende Berechnung:

Geschenkter Brutto-Betrag (s. o.)	102.768,-- DM
./. Abrundung (§ 10 Abs. 1 Satz 4 ErbStG)	68,-- DM
./. Freibetrag (s.o.)	<u>10.000,-- DM</u>
Steuerpflichtiger Erwerb	92.700,-- DM
hierauf ErbSt i. H. v. 14 % (s.o.)	<u>12.978,-- DM</u>

Für B verbleibender Bruttobetrag ./. ErbSt 89.790,-- DM

Bei gleichem Vermögensopfer des A verbleiben im Ergebnis für B 210,-- DM weniger, erhöht sich die steuerliche Belastung um eben diesen Betrag, und das allein deshalb, weil nicht der Schenker, sondern dem Regelfall entsprechend der Beschenkte die Zahlung der Steuer übernommen hat (*Buciek*, a.a.O., 228).

d) *Voss* (Der Tarifverlauf der Erbschaft- und Schenkungsteuer und seine Wirkungen auf § 10 Abs. 2 ErbStG, DB 1990, 2575 ff.) zeigt die mathematischen Gesetzmäßigkeiten dieser Berechnungsvorgänge auf und weist nach, daß die Übernahme der Schenkungssteuer zwar immer zu einer Ersparnis führt, ein kontinuierlicher Ansatz dieses Vorteils jedoch wegen des im Bereich der Steuersatzgrenzen stark schwankenden Tarifs nicht möglich ist (vgl. auch *Moench*, a.a.O., § 10 Rn. 41).

e) Zusammenfassend führt die in § 10 Abs. 2 ErbStG getroffene Regelung bei einer "Netto-Zuwendung", also bei der Übernahme der Steuer durch den Schenker oder ihrer Abwälzung auf einen Dritten, im Vergleich zur Zuwendung des entsprechenden Brutto-Betrags kaum jemals zu einer Erhöhung, sondern im Gegenteil typischerweise zu einer Verminderung der anfallenden Steuer (*Buciek*, a.a.O., 231).

f) Die Finanzverwaltung ist verpflichtet, die in § 10 Abs. 2 ErbStG gesetzlich vorgeschriebene Berechnungsmethode anzuerkennen. Verwaltungsanweisungen zu dieser Berechnungsmethode existieren - soweit ersichtlich - nicht. Ein Erlaß des Finanzministeriums Nordrhein-Westfalen (DB 1977, 566) beschäftigt sich mit der Anrechnung ausländischer Erbschaftsteuer bei Pflichtteilen und Vermächtnissen, wenn zum Nachlaß Auslandsvermögen gehört, für das ausländische Nachlaßsteuer angefallen ist. Bei der uns vorliegenden Gestaltung dürfte bei einer Bar-Zuwendung von 500.000,-- DM sich die Bereicherung des blutsverwandten Neffen nach Abzug des Freibetrags nach § 16 Abs. 1 Nr. 4 ErbStG in Höhe von 10.000,-- DM wie folgt berechnen (vereinfacht, da ohne Berücksichtigung von § 19 Abs. 3 ErbStG):

Schenkung an N	500.000,-- DM
./. Freibetrag (§ 16 Abs. 1 Nr. 4 ErbStG)	<u>10.000,-- DM</u>
Bereicherung ohne Steuer	490.000,-- DM
+ übernommene Schenkungsteuer i. H. v. 24,5 % (§ 19 Abs. 1 ErbStG) auf den zugewendeten Netto-Betrag (§ 10 Abs. 2 ErbStG)	120.050,-- DM
steuerpflichtige Bereicherung (abgerundet)	610.000,-- DM
hierauf Steuer 27,5 %	<u>167.750,-- DM</u>

Rechtsprechung

BGB §§ 133, 459

Angaben zum baulichen Zustand eines Hausgrundstücks und cic

Angaben zum baulichen Zustand eines Hausgrundstückes, die nicht als Beschaffenheitsmerkmal oder zugesicherte Eigenschaft (§ 459 BGB) Inhalt des Kaufvertrags geworden sind, sind bei der Prüfung, ob sie ein (vorsätzliches) vorvertragliches Verschulden des Verkäufers begründen, entsprechend den für Willenserklärungen geltenden Regeln (§§ 133, 157 BGB) auszulegen (geschäftähnliche Handlungen).

BGH, Urt. v. 14.10.1994 - V ZR 196/93
Kz.: L I 1 - § 278 BGB

Problem

Gegenstand der vorliegenden Entscheidung war das **Nebeneinander der unterschiedlichen Gewährleistungsansprüche beim Kaufvertrag über ein Hausgrundstück**. Der Kläger kaufte im vorliegenden Fall vom Beklagten sechs Eigentumswohnungen. Beim Urkundstermin lag ein vom Beklagten erstelltes Schriftstück vor, das zum "baulichen Zustand" Angaben enthielt, wann bestimmte Einrichtungsgegenstände wie Bäder, Heizung etc. erneuert wurden. Diese Erklärungen wurden allerdings nicht in den Kaufvertrag aufgenommen, dieser enthielt vielmehr den für gebrauchte Immobilien üblichen Gewährleistungsausschluß. Der Kläger focht den Kauf wegen arglistiger Täuschung hinsichtlich dieser Angaben an und verlangte Rückzahlung des Kaufpreises.

Lösung

Der BGH hat die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen, da dieses die Klage unter Hinweis auf den Gewährleistungsausschluß abgewiesen hatte. Der BGH macht Ausführungen zum Verhältnis zwischen allgemeinem Gewährleistungsrecht und den Vorschriften der cic. Der BGH weist darauf hin, daß der Anspruch des Klägers auf Rückzahlung des Kaufpreises entweder aus den **Grundsätzen der ungerechtfertigten Bereicherung i.V.m. der Täuschungsanfechtung** oder auf der Grundlage des **Schadensersatzanspruchs wegen Verschuldens bei Vertragsschluß** begründet werden könne. Allerdings stelle das Vorhandensein einer Elektroinstallation und von Bädern eine **zusicherungsfähige Eigenschaft im Sinne des § 459 Abs. 2 BGB** dar. Ein baulicher Zustand dieser Art könne auch ein Beschaffenheitsmerkmal im Sinne des **§ 459 Abs. 1 BGB** sein. Die Vorschriften über die Sachmängelgewährleistung verdrängten grundsätzlich den Anspruch aus Verschulden bei Vertragsschluß, es sei denn, der Mangel sei vorsätzlich verschwiegen worden. Dies gelte auch dann, wenn die Eigenschaft im Einzelfall nicht zugesichert worden sei, oder, wie hier, ein Gewährleistungsausschluß für Sachmängel verabredet gewesen sei (vgl. zum Ganzen Hagen/Brambring, Der Grundstückskauf, 5. Aufl., S. 143). **Der von dem Gewährleistungsausschluß nicht berührte Schadensersatzanspruch wegen arglistigen Verschweigens** eines Fehlers bestehe allerdings grundsätzlich neben dem Anspruch aus vorsätzlichem Verschulden bei Vertragsschluß; diesem wäre jedoch durch die Vertragsanfechtung, im Falle ihrer Wirksamkeit, der Boden entzogen. All diese Anspruchsgrund-

lagen hätten im vorliegenden Fall geprüft werden müssen, was vom Berufungsgericht nicht ausreichend vorgenommen wurde.

GBO §§ 23, 79

Löschungserleichterung bei Rückauffassungsvormerkung

Die Eintragung einer Löschungserleichterungsklausel ist nicht zulässig, wenn der bedingte Rückauffassungsanspruch zwar nur zu Lebzeiten des Berechtigten voll wirksam werden kann, er dann aber vererblich und auch die zur Sicherung des Anspruchs bewilligte Vormerkung zeitlich nicht beschränkt ist (Vorlage an den BGH).

BayObLG, Beschl. v. 20.10.1994 - 2Z BR 96/94
Kz.: L II 3 - § 23 GBO

Problem

Gegenstand der vorliegenden Entscheidung ist die Frage, ob eine **Löschungserleichterungsklausel** im Sinne von § 23 Abs. 2 GBO bei einer Rückauffassungsvormerkung eingetragen werden könne. Die Antwort auf die Frage hängt von der Entscheidung ab, ob bei der Vormerkung Rückstände von Leistungen denkbar sind, so daß die Löschungserleichterung gemäß § 23 Abs. 2 GBO eintragbar ist. Kommen solche Rückstände nicht in Betracht, bedarf es einer solchen, die Löschung vereinfachenden Eintragung nicht, weil dann allein der Todesnachweis die Löschung ermöglicht. Ist aber die Eintragung der Löschungserleichterung nach § 23 Abs. 2 GBO nicht gestattet, so muß sie unterbleiben. Es war daher umstritten, ob für die Löschung einer auf die Lebenszeit des Berechtigten beschränkten Auffassungsvormerkung Leistungsrückstände im Sinne des § 23 GBO denkbar seien und deshalb die Vorschrift entsprechend angewendet werden könne. Der BGH hat in einem Urteil aus dem Jahre 1992 diese Frage verneint (BGH DNotZ 1992, 570). Das **OLG Köln** hat allerdings in einschränkender Interpretation dieses BGH-Urteils die Auffassung vertreten, daß die **Eintragung eines Löschungserleichterungsvermerks zulässig** sei, wenn ein **bedingter Rückauffassungsanspruch** zwar nur zu Lebzeiten des Berechtigten voll wirksam werden könne, er dann aber **vererblich** und auch die zur Sicherung des Anspruchs bewilligte **Auffassungsvormerkung zeitlich nicht beschränkt** sei (DNotI-Report 13/1994, S. 6 = MittBayNot 1994, 331).

Lösung

Im Gegensatz zum OLG Köln möchte das BayObLG die Frage, ob eine Eintragung einer Löschungserleichterungsklausel in diesen Fällen zulässig ist, verneinen. Nach Ansicht des BayObLG weicht das OLG Köln mit seiner Entscheidung vom Beschluß des BGH ab. Das BayObLG ist entgegen der Ansicht des OLG Köln der Auffassung, daß bei einer Vormerkung § 23 Abs. 2 GBO auch dann nicht entsprechend angewendet werden könne, wenn der bedingte Rückauffassungsanspruch zwar nur zu Lebzeiten des Berechtigten voll wirksam werden könne, er dann aber vererblich und auch die zur Sicherung des Anspruchs bewilligte Vormerkung zeitlich nicht beschränkt sei (a. A. allerdings Ertl, MittBayNot 1992, 195; Rastätter, BWNotZ 1994, 135, 137; Lühlsdorf, MittRhNotK 1994, 129, 134; vgl. aber Tiedke, DNotZ 1992, 539).

BGB § 139; WEG § 10; GBO § 19

Vollmacht in Bauträgervertrag zur Änderung der Teilungserklärung

Ist eine Grundbuchvollmacht in einem Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung, durch die der Erwerber den Veräußerer (Bauträger) ermächtigt, die Teilungserklärung unter bestimmten einschränkenden Voraussetzungen zu ändern, wegen Verstoßes gegen den grundbuchrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz teilweise unwirksam, so hat dies die Unwirksamkeit der ganzen Vollmacht zur Folge. Eine "geltungserhaltende Reduktion" der Vollmacht ist ausgeschlossen (Ergänzung zu BayObLGZ 1993, 259 und 1994, 244).

BayObLG, Beschl. v. 18.10.1994 - 2Z BR 55/94
Kz.: L I 4 - Allg.

Problem

Beim Verkauf einer Eigentumswohnungsanlage verliert mit Entstehen einer werdenden Wohnungseigentümergeinschaft der aufteilende Eigentümer die Befugnis, die Teilungserklärung einseitig abzuändern, was in der Regel mit der Eintragung einer Auflassungsvormerkung für den ersten Erwerber einer Eigentumswohnung der Fall ist (vgl. Röhl, DNotZ 1993, 315). In Bauträgerverträgen, z. T. auch in der Teilungserklärung, finden sich daher häufig **Vollmachten, daß der Bauträger zur Änderung der Teilungserklärung bevollmächtigt ist**. Häufig sind diese Vollmachten allerdings zum Schutz des Käufers **eingeschränkt** mit folgenden Formulierungen: Die Vollmacht berechtigt, die Teilungserklärung zu ändern, solange **"dem Käufer keine zusätzlichen Verpflichtungen auferlegt werden, sein Sondereigentum unangetastet bleibt und die Benutzung des Gemeinschaftseigentums nicht eingeschränkt wird"** (vgl. BayObLG DNotI-Report 11/1993, 4 = DNotZ 1994, 233), oder wie im vorliegenden Fall, "das Sondereigentum des Käufers nicht unmittelbar betroffen ist". Nach der mittlerweile ständigen Rechtsprechung des BayObLG bereiten derartige Einschränkungen Probleme **mit dem das Grundbuchverfahren beherrschenden Bestimmtheitsgrundsatz**. Wegen dieser Unbestimmtheit sind derartige Vollmachten in der Regel keine geeignete Grundlage für Eintragungen in das Grundbuch (vgl. allerdings die Kritik von Röhl, DNotZ 1994, 237).

Lösung

Im vorliegenden Fall ist allerdings das BayObLG der Auffassung, daß, soweit die Antragsgegnerin zur Änderung der Teilungserklärung ermächtigt werde, "wenn das Sondereigentum des Käufers nicht unmittelbar betroffen ist", die Grundbuchvollmacht ausreichend bestimmt sei. Ihre Auslegung ergebe als nächstliegende Bedeutung, **daß die Teilungserklärung geändert werden könne, sofern dadurch nicht die im Sondereigentum stehenden Räume in ihrer Lage und Größe verändert würden** (vgl. auch BayObLG DNotI-Report 22/1994, S. 7). Im vorliegenden Fall enthielt die Vollmacht allerdings die weitere Bestimmung, daß die Vollmacht zur Änderung der Teilungserklärung ermächtige, "soweit bei baulichen Veränderungen die Wohnung des Käufers nicht unmittelbar berührt wird". Diese Voraussetzung könne das Grundbuchamt anhand der ihm zur Verfügung stehenden Beweismit-

tel nicht feststellen, so daß die Vollmacht insgesamt unwirksam sei.

Röhl (DNotZ 1994, 239) empfiehlt daher eine dem Bestimmtheitsgrundsatz entsprechende Formulierung, etwa mit dem Inhalt, daß die Vollmacht den Verkäufer ermächtigt, die Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung zu ändern, soweit "der dingliche Bereich des Sondereigentums nicht eingeschränkt und die Benutzung des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums nicht durch Nutzungsbeschränkungen in der Gemeinschaftsordnung beeinträchtigt werden und die Miteigentumsanteile des Käufers nicht vermindert und ihm keine weiteren Verpflichtungen auferlegt werden." Basty geht sogar einen Schritt weiter und empfiehlt die Aufnahme einer im Außenverhältnis unbeschränkten Änderungsvollmacht, die lediglich im Innenverhältnis insofern beschränkt wird, "daß Änderungen bei wirtschaftlicher Betrachtung Inhalt und Umfang des Sondereigentums des Käufers oder derjenigen Teile des Gemeinschaftseigentums, die ihm zur alleinigen Nutzung zugewiesen sind, nicht beeinträchtigen" (Basty, Der Bauträgervertrag, 1993, S. 197 f.).

BGB § 892; GBO § 53

Grundbucheintragung bei Erwerb kraft guten Glaubens

1. Das im Fischereigrundbuch als Fischereirecht in einem bestimmten Gewässer "mit allen Nebenbächen" eingetragene Recht weist ein Fischereirecht auch in den Nebenbächen aus, wengleich die Eintragung mangels Angabe von Gemarkung und Flurstücksnummer der Nebenbäche nicht den Vorschriften über die Eintragung von Fischereirechten in das Grundbuch entspricht.

2. Wird ein im Fischereigrundbuch als Fischereirecht in einem bestimmten Gewässer ohne Erstreckung auf Nebenbäche eingetragenes Recht geteilt und ein Teil im Fischereigrundbuch mit dem Zusatz "mit allen Nebenbächen" eingetragen, wird das Grundbuch insoweit unrichtig; die Unrichtigkeit ergibt sich unmittelbar aus dem Grundbuch. Ist für das Gewässergrundstück ein Grundbuch nicht angelegt, kann das Fischereirecht in einem Nebenbach aufgrund der Eintragung im Fischereigrundbuch gutgläubig erworben werden.

3. Das Grundbuchamt darf eine Eintragung nicht vornehmen, wenn feststeht, daß sich der Rechtserwerb nur kraft guten Glaubens des Erwerbers vollziehen kann.

BayObLG, Beschl. v. 24.03.1994 - 2 Z BR 20/94
Kz.: L I 1 - § 892 BGB

Problem

In der Literatur ist umstritten, ob § 892 BGB auch im Grundbuchverfahren Anwendung findet, das heißt, ob das Grundbuchamt eine Eintragung ablehnen darf, wenn es hierdurch dem Erwerber zu einem materiell unberechtigten Erwerb aufgrund guten Glaubens verhilft. Die Rechtsfrage hat insbesondere Bedeutung, wenn lediglich Antrag auf Eintragung einer Auflassungsvormerkung gestellt wurde und vor deren Eintragung der Eigentümer das Konkursverfahren oder die Zwangsversteigerung angeordnet wird, ohne daß dies im Grundbuch eingetragen

ist. Die Eintragung eines Zwangsversteigerungsvermerks ist für diese Verfügungsbeschränkung nicht konstitutiv. Je nach Zeitpunkt des Ersuchens um Eintragung der Auflassungsvormerkung kann § 878 BGB helfen. Nach bisher herrschender Meinung darf allerdings das Grundbuchamt dem Käufer nicht zum gutgläubigen Erwerb verhelfen (Palandt/Bassenge, 53. Aufl. 1994, § 892 Rz. 34). In der Literatur wurde allerdings diese Auffassung heftig bekämpft (vgl. Haegeler/Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 10. Aufl., Rz. 352).

Lösung

Das BayObLG hält allerdings an der herrschenden Meinung fest. Entgegen der neueren Auffassung im Schrifttum muß das Grundbuchamt eine Eintragung ablehnen, wenn es weiß, daß sich die Rechtsänderung nur kraft guten Glaubens vollziehen kann (so auch OLG Frankfurt, Rpfleger 1991, 361). Allein die Beantragung der Eintragung einer Auflassungsvormerkung schafft daher nicht denselben Schutz wie deren Eintragung.

GmbHG § 2

Eintragungsfähigkeit einer Anwalts-GmbH

Der Eintragung einer GmbH, deren Gegenstand die Besorgung fremder Rechtsangelegenheiten einschließlich der Rechtsberatung durch Übernahme von Anwaltsaufträgen ist, stehen weder ein gesetzliches Verbot noch ein gewohnheitsrechtlich fixiertes Berufsbild des Rechtsanwalts entgegen. Der Gesellschaftsvertrag einer Anwalts-GmbH muß allerdings bestimmte aus dem Landesrecht der Rechtsanwälte abzuleitende Mindestnormen einhalten.

Bei der Eintragung in das Handelsregister muß geprüft werden, ob nach den Satzungsbestimmungen das Berufsbild des freien unabhängigen Rechtsanwalts gewahrt bleibt.

BayObLG, Beschl. v. 24.11.1994 - 3 Z BR 115/94
Kz.: L V 2 - § 2 GmbH

Problem

Die Zulässigkeit der Verwendung der GmbH für freiberufliche Tätigkeit ist seit langem für die Berufe umstritten, bei denen das Berufsrecht dies nicht ausdrücklich vorsieht (Ärzte vgl. DNotI-Report 21/1994, S. 1). Der BGH hat unter Heranziehung von Art. 12 GG entschieden, daß weder § 1 ZHG noch sonstige allgemeine Erwägungen berufsrechtlicher Art gegen eine Zahnärzte-GmbH sprechen (DNotI-Report 4/1994, S. 7). In der anwaltsrechtlichen Literatur war umstritten, ob Anwälte Rechtsberatung in Form einer GmbH ausüben dürfen (vgl. Henssler, ZIP 1994, 844; Taupitz, JZ 1994, 1100). Nach Einführung des Partnerschaftsgesetzes ging man davon aus, daß ein Bedürfnis für eine Anwalts-GmbH nicht mehr besteht.

Lösung

Das BayObLG ist der Auffassung, **daß eine Anwalts-GmbH mit dem folgenden Gegenstand im Handelsregister eintragungsfähig ist:** "Gegenstand des Unternehmens ist die Besorgung fremder Rechtsangelegenheiten einschließlich der Rechtsberatung durch Übernahme von Anwaltsaufträgen, die nur durch die in den Diensten der Gesellschaft stehenden, zugelassenen Rechtsanwälte und Rechtsanwältinnen unabhängig

und eigenverantwortlich unter Beachtung ihres Berufsrechts ausgeführt werden, wofür die Gesellschaft die erforderlichen personellen, sachlichen und räumlichen Voraussetzungen schafft sowie die damit verbundenen Geschäfte tätigt."

Das Gericht beruft sich auf das Urteil des BGH zur Zahnbehandlungs-GmbH und ist der Auffassung, daß der Eintragung einer Anwalts-GmbH weder ein gesetzliches Verbot noch ein gewohnheitsrechtlich fixiertes Berufsbildes des Rechtsanwalts entgegenstehe. Die unbeschränkte und persönliche Haftung des Rechtsanwalts sei für das Berufsbild nicht mehr maßgebend. Auch das Partnerschaftsgesellschaftsgesetz wollte die Frage nicht negativ regeln. Eine Anwalts-GmbH könne allerdings nur zugelassen werden, wenn bestimmte unerläßliche Mindestnormen eingehalten seien: Die Beschränkung der Geschäftsführerposition auf Rechtsanwälte; keine Weisungsbefugnis der Gesellschafterversammlung gegenüber den Geschäftsführern hinsichtlich der anwaltlichen Tätigkeit im Einzelfall; das Verbot auswärtiger Kapitalbeteiligung; der Abschluß einer Haftpflichtversicherung, deren Mindestbetrag deutlich höher als die Mindestversicherungssumme eines Einzelanwalts liegen muß. **Bei der Eintragung in das Handelsregister müsse geprüft werden, ob nach den Satzungsbestimmungen das Berufsbild des freien und unabhängigen Rechtsanwalts gewahrt bleibe.** Dazu gehören insbesondere die Eigenverantwortung, die Weisungsfreiheit sowie die persönlich vertrauensvolle Beziehung zum Auftraggeber. Dies müsse die Satzung sicherstellen.

Aktuelles

Erleichterung der Sanierung von GmbHs durch §§ 58 a-f GmbHG n. F.

Durch das **UmwBerG**, das am 01.01.1995 in Kraft tritt, wurden auch die bereits mit dem Einführungsgesetz zur Insolvenzordnung verkündeten Neuregelungen der §§ 58 a-f GmbHG erneut verkündet, so daß auch diese Vorschriften am 01.01.1995 anwendbar sind (BGBl 1994 I, 3210, 3259). Bekanntlich bereitet die Sanierung einer GmbH durch den sog. Kapitalschnitt - eine Kombination von nomineller Kapitalherabsetzung mit effektiver Kapitalerhöhung - wegen des einzuhaltenden Sperrjahres erhebliche Probleme. In der Literatur wurde daher versucht, § 58 Abs. 1 GmbHG dahin gehend einzuschränken, daß die Vorschrift nicht gelten solle, wenn die Kapitalherabsetzung zu Sanierungszwecken einer Kapitalerhöhung kombiniert werde (vgl. Lutter/Hommelhoff, § 58 Rz. 21). Im Gegensatz zum Aktienrecht kannte das GmbHG bisher eine vereinfachte Kapitalherabsetzung nicht.

Durch die §§ 58 a-f GmbHG soll nunmehr entsprechend den bisherigen Regelungen im Aktienrecht eine **vereinfachte Kapitalherabsetzung** zugelassen werden, **die einen Verlustausgleich ohne Einhaltung des Sperrjahres ermöglicht.** Die

vereinfachte Kapitalherabsetzung ist nach § 58 a Abs. 1 GmbHG zulässig, um Wertminderungen auszugleichen oder sonstige Verluste zu decken. Die Beträge, die aus der Kapitalherabsetzung gewonnen werden, dürfen dabei nur verwandt werden, um Wertminderungen auszugleichen und sonstige Verluste zu decken.

Die vereinfachte Kapitalherabsetzung ist nur zulässig, wenn vorher die Kapital- und Gewinnrücklagen bis auf einen Restbetrag von 10 % des nach der Herabsetzung verbleibenden Stammkapitals vorweg aufgelöst wurden.

Behandlung von Erwerbsnebenkosten bei Schenkungsteuer Erlaß des Ministerium der Finanzen Saarland vom 20.06.1994 (DStR 1994, 975)

Neben den im Gutachten zur Übernahme der Schenkungsteuer durch den Schenker genannten Gestaltungen (vgl. oben S. 3) können weiter steuerliche Vorteile dadurch erreicht werden, **daß der Beschenkte die Erwerbsnebenkosten übernimmt** und sich damit der Betrag schmälert, der zur Schenkungsteuer herangezogen wird. Die steuerliche Behandlung der durch eine Schenkung verursachten Folgekosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer) war bislang nicht abschließend geregelt. **Ein Piloterlaß des Saarländischen Ministeriums der Finanzen** behandelt nunmehr diese Fragen (vgl. DStR 1994, 975).

Trägt etwa der Beschenkte die allgemeinen Erwerbsnebenkosten, so sind diese Kosten in voller Höhe vom Steuerwert der Zuwendung abzuziehen. Dies gilt auch dann, wenn bei einer mittelbaren Schenkung Geld zum Erwerb eines bestimmten Gegenstandes zugewendet wird, und dies sogar, obwohl der maßgebliche Steuerwert zur Zeit noch dem um 40 % erhöhten Einheitswert entspricht.

Deutsches Notarinstitut (Herausgeber)

- 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 mit vierteljährlicher Frist zum Jahresende erfolgen.

Werden diese Kosten durch den Schenker getragen, handelt es sich insoweit um eine zusätzliche Schenkung, die die steuerpflichtige Bereicherung des Beschenkten entsprechend erhöht. Allerdings ist zu beachten, daß der zusätzliche Bereicherung jedoch eine Entreicherung durch die Bezahlung der Erwerbsnebenkosten gegenübersteht, so daß sich unter dem Strich ein aufkommensneutraler Saldo von null DM ergibt. Übereignet etwa der Schenker dem Beschenkten ein unbelastetes Grundstück mit einem steuerlichen Wert von 140.000,- DM und betragen die allgemeinen Erwerbsnebenkosten 8.000,- DM, so beträgt der Gesamtwert der Zuwendung, wenn der Schenker die Nebenkosten trägt, 148.000,- DM. Nach Zahlung der Erwerbsnebenkosten in Höhe von 8.000,- DM verbleibt eine Bereicherung des Beschenkten von 140.000,- DM.

Der Erlaß enthält weiterhin Ausführungen zu der Frage, wie die Erwerbsnebenkosten bei einer gemischten Schenkung zu behandeln sind.

Literaturhinweise

Keim, Benno, Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Diktat- und Arbeitsbuch für Rechtsanwälte und Notare, Stand: Juli 1994, 536 S., Verlag C. H. Beck, 138,- DM

Zu dem bewährten Diktat- und Arbeitsbuch liegt nunmehr die erste Ergänzungslieferung vor, die das Werk auf den Stand von Juli 1994 bringt. Das Buch behandelt alle wesentlichen Sachverhalte bei Beurkundungen und Eintragungen im Leben der GmbH, von der Gründung bis zur Liquidation. Besonders hervorzuheben sind die Ausführungen zur GmbH im Beitrittsgebiet und zur europäischen wirtschaftlichen Interessensvereinigung. Für die notarielle Praxis kann es uneingeschränkt empfohlen werden.

Notar a. D. Dr. Peter Limmer

Bezugspreis:

Jährlich 300,- DM, Einzelheft 13,- DM, inkl. Versandkosten. Für die Mitglieder der dem DNotI beigetretenen Notarkammern ist der Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten.

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, Kaiserstraße 23, 97070 Würzburg

Druck:

Max Schimmel Verlag GmbH + Co KG, Postfach 6560, 97015 Würzburg,
Tel.: 09 31/2 00 38 0, Fax.: 09 31/2 00 38 38