

DNotI-Report

Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts

21/1995 · November 1995

Inhaltsübersicht

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

ErbbauVO § 1 - Teilung des Erbbaugrundstücks
EGBGB Art. 231 § 5, Art. 232 § 4; SchuldRAnpG - Gebäudeeigentum bei schuldrechtlichen Nutzungsrechten, Auswirkungen der Schuldrechtsanpassung, Rechtsfolgen

Rechtsprechung

BGB §§ 134, 138, 306 - Nichtigkeit des Verkaufs einer Anwaltspraxis
BGB § 883 Abs. 1; ErbbauVO § 9 a Abs. 1, Abs. 3 - Vormerkung zur Sicherung

des Anspruchs auf Erhöhung des Erbbauzinses

GBO § 53 Abs. 1 Satz 2; BGB § 892 - Inhaltlich unzulässige Eintragung; gutgläubiger Erwerb

Aktuelles

Regierungsentwurf zur Änderung des AGB-Gesetzes und zur Umsetzung der EG-Richtlinie über mißbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen
Geplante Neuregelung der steuerlichen Wohnungseigentumsförderung

Literatur

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

ErbbauVO § 1 Teilung des Erbbaugrundstücks

I. Sachverhalt

Ein mit einem Erbbaurecht belastetes Grundstück ist in sieben Einzelparzellen vermessen worden. Die messungstechnische Aufteilung ist in der Weise erfolgt, daß keine der neuen Grundstücksgrenzen eines der mehreren, selbständigen auf dem Grundstück befindlichen Gebäude durchschneidet. Zwei der neu vermessenen Parzellen sind unbebaut.

II. Frage

1. Welche Folgen hat die Realteilung des Erbbaugrundstücks? Welche Zustimmungspflichten bestehen?
2. Ist eine Aufteilung des Erbbaurechtes entsprechend der Realteilung des Erbbaugrundstücks möglich?
3. Ist die Zustimmung Drittberechtigter am Erbbaurecht notwendig, wenn einzelne Parzellen von der Belastung mit dem Erbbaurecht freigestellt werden sollen?

III. Rechtslage

1. Zu einer **Realteilung des Erbbaugrundstücks** ist weder die Zustimmung des Erbbauberechtigten noch der Drittberechtigten am Erbbaurecht erforderlich. Nach nunmehr ganz h. M. entsteht **mit der Teilung des Erbbaugrundstücks** - wenn keine weiteren Vereinbarungen getroffen werden - ein **Gesamterbbaurecht an den neugebildeten Parzellen** (Demharter, GBO, 21. Aufl. 1995, Anhang zu § 8 Rn. 13; Haegele/Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 10. Aufl. 1993, Rn. 1695, 1854; OLG Hamm DNotZ 1960, 107; KGJ 51, 228; von Oefele/Winkler, Handbuch des Erbbaurechts, 2. Aufl. 1995,

Rn. 3.40, 5.160; BGHZ 65, 345). Die noch von *Staudinger/Ring* in der 12. Aufl. (1989, § 1 Rn. 22) erhobenen Bedenken gegen die Zulässigkeit des Gesamterbbaurechts und das Erfordernis einer Mitwirkung des Erbbauberechtigten an der Grundstücksteilung, damit gleichzeitig selbständige Einzelerbbaurechte entstehen, finden sich in der 13. Auflage (1995) nicht wieder. Dort wird auf die gesetzgeberische Anerkennung des Gesamterbbaurechts in § 6 a GBO verwiesen (vgl. dazu auch von Oefele/Winkler, a.a.O., Rn. 3.39). Wegen des Entstehens eines Gesamterbbaurechts ist es allerdings empfehlenswert, vertragliche Regelungen für die Beendigung des Erbbaurechts zu treffen (Haegele/Schöner/Stöber, a.a.O., Rn. 1696; von Oefele/Winkler, a.a.O., Rn. 3.48; BayObLG MittBayNot 1982, 129).

Auch die Tatsache, daß zwei der neu entstehenden Parzellen unbebaut sind, hindert die Grundstücksteilung und das Entstehen eines Gesamterbbaurechts nicht. Falls es sich bei diesen Grundstücken um eine Nutzungsfläche nach § 1 Abs. 2 ErbbauVO handelt, erstreckt sich auch auf diese das Gesamterbbaurecht. Falls diese Grundstücke aber vom Rechtsinhalt des (Gesamt-)Erbbaurechts gar nicht betroffen sind, also weder bebaut sind noch Nutzungsfläche im Sinne des § 1 Abs. 2 ErbbauVO darstellen, sind diese nach §§ 1026, 1090 Abs. 2 BGB analog vom Erbbaurecht lastenfrei abzuschreiben (von Oefele/Winkler, a.a.O., Rn. 3.41, 5.174; Haegele/Schöner/Stöber, a.a.O., Rn. 1693, 1843; Staudinger/Ring, 13. Aufl. 1994, § 1 ErbbauVO Rn. 21; BayObLG DNotZ 1958, 415).

Zu einer Teilung des Erbbaugrundstücks ist **die Zustimmung des Erbbauberechtigten nicht erforderlich** (Haegele/Schöner/Stöber, a.a.O., Rn. 1854), denn seine Rechte werden nicht geschmälert, worauf das OLG Hamm (DNotZ 1960, 107) zutreffend hinweist. Mit der Grundstücksteilung entsteht ein Gesamterbbaurecht, d. h. es besteht weiter ein einheitliches

Erbbaurecht, also nicht eine Belastung der einzelnen Parzellen mit jeweils selbständigen Erbbaurechten. Damit wird auch die Rechtsposition von Drittberechtigten am Erbbaurecht nicht nachteilig betroffen, sie wird überhaupt nicht verändert. Daher ist auch deren Zustimmung nicht erforderlich.

2. Die Aufteilung des einheitlichen Erbbaurechts in selbständige (Teil-)Erbbaurechte ist nach ganz h. M. zulässig, falls sich auf jeder der neuen Parzellen ein selbständiges Bauwerk befindet (Demharter, a.a.O., Anhang zu § 8 Rn. 14; Staudinger/Ring, a.a.O., § 11 Rn. 16; von Oefele/Winkler, a.a.O., Rn. 5.164; Haegele/Schöner/Stöber, a.a.O., Rn. 1849). Da hier jedes Gebäude innerhalb der Grenzen der jeweiligen Parzelle liegt, taucht auch kein Problem hinsichtlich § 1 Abs. 3 ErbbauVO auf. Auf die Zulässigkeit des Nachbarerbbbaurechts braucht daher nicht eingegangen zu werden.

Die Teilung des (Gesamt-)Erbbaurechts stellt bzgl. der einzelnen Parzelle eine Teilaufhebung dar. Denn jede Parzelle wird von dem bisher einheitlichen Erbbaurecht insoweit freigestellt, als sich dieses nicht auf das auf der jeweiligen Parzelle befindliche Bauwerk bezieht. Wegen dieser Teilaufhebung ist nach § 26 ErbbauVO die **Zustimmung des Grundstückseigentümers** erforderlich (Demharter, a.a.O., Anhang zu § 8 Rn. 14; Haegele/Schöner/Stöber, a.a.O., Rn. 1851; BGH DNotZ 1974, 441; Staudinger/Ring, a.a.O., § 11 Rn. 16; KGJ 51, 228; OLG Neustadt DNotZ 1960, 385; von Oefele/Winkler, a.a.O., Rn. 5.166). Zwar setzen sich die Belastungen am bisherigen einheitlichen Erbbaurecht nach der Teilung des Erbbaurechts als Gesamtbelastungen auf den neuen Einzelerbbbaurechten fort (Haegele/Schöner/Stöber, a.a.O., Rn. 1851, 1854). Da die Teilung des Erbbaurechts - wie oben dargestellt - jedoch materiell-rechtlich eine Teilaufhebung ist, findet darauf über **§ 11 Abs. 1 ErbbauVO § 876 S. 1 BGB** Anwendung. Danach ist die Zustimmung der Drittberechtigten erforderlich (vgl. von Oefele/Winkler, a.a.O., Rn. 5.171; Staudinger/Ring, a.a.O. § 11 Rn. 16; OLG Neustadt DNotZ 1960, 385; KGJ 51, 228). Eine abweichende Ansicht vertreten hier *Haegele/Schöner/Stöber* (a.a.O., Rn. 1851), unter Verweis auf BayObLG Rpfleger 1987, 156. Diese Entscheidung betrifft jedoch die Aufhebung des Erbbaurechts unter „Erstreckung“ der Belastungen am Erbbaurecht auf das Grundstück. Nur in einem obiter-dictum führt das BayObLG aus, daß für Verwertungsrechte keine Beeinträchtigung des Gläubigers vorliegen „mag“, wenn das Verwertungsrecht statt am Erbbaurecht nunmehr am Grundstück besteht. Im vorliegenden Fall tritt jedoch nicht das Grundstück an die Stelle des Erbbaurechts, sondern an die Stelle des einheitlichen (Gesamt-)Erbbaurechts tritt nunmehr eine Vielzahl von Einzelerbbbaurechten. Daher ist u. E. der Ansicht von *von Oefele/Winkler* zu folgen, wonach damit durchaus die Erfolgsaussichten bei einer Verwertung geschmälert werden, denn es ist nicht sicher, daß die Verwertung mehrerer (kleinerer) Einzelerbbbaurechte denselben Erfolg bringt wie die Verwertung eines (großen) Erbbaurechtes. Etwas anderes mag für Rechte in Abteilung II des Erbbaugrundbuches gelten, deren Ausübungsbereich auf einzelne Erbbaurechte, also die Fläche einzelner Parzellen, beschränkt ist, denn diese erlöschen an den übrigen (Einzel-)Erbbaurechten nach § 1026 BGB analog. Grundsätzlich ist jedoch zur Teilung des Erbbaurechts die Zustimmung des Grundstückseigentümers sowie der Drittberechtigten am Erbbaurecht erforderlich.

Hinsichtlich der unbebauten Grundstücke konnten wir keine ausdrücklichen Äußerungen in Literatur und Rechtsprechung finden. U. E. muß hierfür jedoch folgendes gelten: Soweit diese nicht Nutzungsfläche nach § 1 Abs. 2 ErbbauVO sind, sind diese bereits nach § 1026 BGB analog lastenfremd beschrieben worden, so daß an ihnen kein (Gesamt-)Erbbaurecht mehr besteht, das geteilt werden könnte. Soweit diese Grundstücke jedoch Nutzungsfläche im Sinne des § 1 Abs. 2 ErbbauVO sind, besteht daran nach den obigen Ausführungen das (Gesamt-)Erbbaurecht. Nach einhelliger Auffassung ist jedoch Voraussetzung für die Teilung des Erbbaurechtes, daß mit jedem (Teil-)Erbbaurecht ein selbständiges Bauwerk verbunden ist (*Haegele/Schöner/Stöber*, a.a.O., Rn. 1849).

„Sie (*die Teilung*) ist ferner unzulässig, wenn sich nicht auf jedem neuen Teilgrundstück ein Bauwerk befindet oder die Befugnis zu dessen Bebauung besteht, da das Haben eines Bauwerks gem. § 1 Abs. 1 ErbbauVO zwingend begriffsnotwendig ist“ (von Oefele/Winkler, a.a.O., Rn. 5.164). Bei einem Grundstück, das ausschließlich Nutzungsfläche nach § 1 Abs. 2 ErbbauVO darstellt, sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt. Bei einem selbständigen Grundstück sowie einem selbständigen Erbbaurecht kann nicht mehr von einem Bauwerk (das sich auf einem anderen (Teil-)Erbbaurecht befindet) als wirtschaftlicher Hauptsache dieses gänzlich unbebauten (Teil-)Erbbaurechtes gesprochen werden.

U. E. erlischt daher mit der Teilung des (Gesamt-)Erbbaurechts das Erbbaurecht an diesen Grundstücken kraft Gesetzes. Diese Konsequenz dürfte auch die Richtigkeit der Ansicht bestätigen, die zu einer Teilung des Erbbaurechtes die Zustimmung der Drittberechtigten erfordert. Denn in einer Konstellation wie der vorliegenden waren die Verwertungschancen bei einem (Gesamt-)Erbbaurecht auf sieben Parzellen als Haftungsobjekt größer als bei fünf (Einzel-)Erbbaurechten auf nur noch fünf Parzellen.

3. Sowohl bei Freigabe einzelner Parzellen aus einem Gesamterbbbaurecht als auch bei Teilung des (Gesamt-)Erbbaurechts in einzelne selbständige Erbbaurechte und der anschließenden Aufhebung eines solchen (Teil-)Erbbaurechts an einzelnen Parzellen liegt eine Teilaufhebung des Gesamterbbbaurechtes bzw. eine vollständige Aufhebung eines Teilerbbbaurechts vor, auf die über § 11 Abs. 1 ErbbauVO § 876 S. 1 BGB anzuwenden ist. Daher ist die Zustimmung der Drittberechtigten zwingend erforderlich.

EGBGB Art. 231 § 5, Art. 232 § 4; SchuldRAnpG Gebäudeeigentum bei schuldrechtlichen Nutzungsrechten, Auswirkungen der Schuldrechtsanpassung, Rechtsfolgen

I. Sachverhalt

Der Übertragung und Ablösung von Nutzungsrechten bzw. von Baulichkeiteneigentum (Wochenendhäuser, sonstige nicht zu Wohnzwecken dienende Kleingebäude), für die kein Gebäudegrundbuch angelegt worden ist, kommt in der notariellen Praxis eine erhebliche Bedeutung zu. Die Übertragung von dinglichen Nutzungsrechten ist durch den Verweis in EGBGB Art. 233 § 4 Abs. 1 auf die Grundstücksvorschriften des BGB geklärt. Fragen verbleiben indes bei den bloß schuldrechtlichen Nutzungs-

rechten und dem auf dieser Rechtsgrundlage entstandenen Gebäudeeigentum. Art. 233 § 4 Abs. 1 und 4 EGBGB erklärt für diese Rechte die Vorschriften des ZGB für weiter anwendbar.

II. Frage

Bedeutet dies, daß eine Übertragung der Nutzung an Dritte ausgeschlossen ist (§ 313 Abs. 3 ZGB), daß das Gebäudeeigentum nach §§ 296, 26 ZGB formfrei übertragen werden kann und zur Aufhebung solcher Nutzungsrechte ein einfach schriftlicher Vertrag ausreichend ist (§ 314 Abs. 1 i. V. m. § 312 Abs. 1 ZGB)?

III. Rechtslage

1. Baulichkeiten als selbständiges Gebäudeeigentum im Recht der DDR

Das Recht der DDR sah aufgrund verschiedener Vorschriften die Verleihung von Nutzungsrechten an Grund und Boden an Dritte vor. In Ausübung dieses Nutzungsrechts entstand **Eigentum des Nutzungsberechtigten am Gebäude - sog. Gebäudeeigentum - unabhängig vom Eigentum am Grundstück**. Im Zuge der Wiedervereinigung wurde das Gebäudeeigentum aufgrund Nutzungsrecht in Art. 231 § 5 EGBGB als selbständiges Recht anerkannt, das im wesentlichen den Vorschriften über Grundstücksrechte unterstellt wurde. Neben diesem aufgrund öffentlich-rechtlichem Nutzungsrecht entstandenen Gebäudeeigentum bestand das Eigentum an den sog. Baulichkeiten im Sinne des § 296 Abs. 1 Satz 1 ZGB. Diese Vorschrift lautet wie folgt:

„(1) Wochenendhäuser sowie andere Baulichkeiten, die der Erholung, Freizeitgestaltung oder ähnlichen persönlichen Bedürfnissen der Bürger dienen und in Ausübung eines vertraglich vereinbarten Nutzungsrechts errichtet werden, sind unabhängig vom Eigentum am Bodeneigentum des Nutzungsberechtigten, soweit nichts anderes vereinbart ist. Für das Eigentum an diesen Baulichkeiten gelten die Bestimmungen über das Eigentum an beweglichen Sachen entsprechend.

(2) Endet das Nutzungsverhältnis und wird ein neues Nutzungsverhältnis vertraglich vereinbart, kann das Eigentum an der Baulichkeit durch schriftlichen Vertrag auf den nachfolgenden Nutzungsberechtigten übertragen werden. Der Vertrag über die Begründung des neuen Nutzungsverhältnisses bedarf der Schriftform und der staatlichen Genehmigung.“

Die Vorschrift hatte also zwei Wirkungen:

- * Baulichkeiten waren selbständiges Gebäudeeigentum.
- * Baulichkeiten wurden außerdem wie eine bewegliche Sache behandelt, nicht also wie eine Immobilie.

Wie § 296 ZGB zeigt, bestand also ein unauflösbarer Zusammenhang zwischen der Baulichkeit und dem Nutzungsrecht. Auch für die Übertragung war erforderlich, daß der Nachfolger mit dem Grundstückseigentümer einen neuen, eigenen Nutzungsvertrag abschloß, der Nachfolger mußte sich durch schriftlichen Vertrag außerdem das Eigentum an der Baulichkeit vom Gebäudeeigentümer übertragen lassen; die Rechtsnachfolge bedurfte schließlich hinsichtlich des Nutzungsvertrages der staatlichen Genehmigung. Allein der Wechsel des

Nutzungsberechtigten ließ das Eigentum an der Baulichkeit noch nicht übergehen. Aus dem Wortlaut des § 296 Abs. 2 folgerte die Rechtsprechung, daß sich der Eigentumsübergang ausschließlich aufgrund eines gesonderten Vertrages vollzogen habe (vgl. OG NJ 1990, 128; eingehend Gößmann, Das vertragliche Nutzungsrecht des ZGB, WM 1991, 1861, 1864; Schnabel, Datschen, Grundstücke und andere Bodennutzungsverhältnisse, 2. Aufl. 1994, S. 16 f.).

Eigentum an Baulichkeiten im Sinne des § 296 Abs. 1 ZGB ist nach den Vorschriften des Rechts der DDR nur dann entstanden, wenn ein Wochenendhaus oder eine ähnliche Baulichkeit im Sinne des § 313 Abs. 2 ZGB entsprechend den Rechtsvorschriften errichtet worden ist. Zwei Voraussetzungen müssen gegeben sein: Zum einen muß die **Errichtung von Baulichkeiten vertraglich vereinbart worden sein** und zum anderen eine **öffentlich-rechtliche Baugenehmigung** erteilt und in Ansehung dieser eine Errichtung nach den geltenden Rechtsvorschriften erfolgt sein (vgl. Schnabel, a.a.O., 5 f.; Bezirksgericht Frankfurt, ZOV 1992, 100).

2. Überleitung durch Einigungsvertrag

Der Einigungsvertrag hat die Baulichkeit an zwei verschiedenen Stellen geregelt: Art. 231 § 5 Abs. 1 und mittelbar in Art. 232 § 4 EGBGB, wo die den Baulichkeiteneigentum zugrundeliegenden Nutzungsverhältnisse nach den §§ 312 ff. ZGB geregelt sind.

a) Aufrechterhaltung des selbständigen Gebäudeeigentums an der Baulichkeit (Art. 231 § 5 Abs. 1 EGBGB)

Das entstandene Gebäudeeigentum an Baulichkeiten gehört ebenfalls nach Art. 231 § 5 Abs. 1 EGBGB nicht zu den Bestandteilen des Grundstücks, auf dem es steht; **vielmehr sichert diese Vorschrift, daß das Gebäudeeigentum an der Baulichkeit fortbesteht** (so BGH, ZOV 1994, 45; Gößmann, WM 1991, 1861, 1863; Palandt/Heinrichs, BGB, 54. Aufl. 1995, Art. 231 § 5 Rz. 2; Staudinger/Rauscher, BGB, 12. Aufl. 1993, Art. 231 § 5 Rz. 15). § 5 derogiert also insoweit § 94 Abs. 1 BGB. Erfasst sind alle Arten von selbständigem Gebäudeeigentum, also sowohl solche aufgrund von dinglichen Nutzungsrechten wie aufgrund von vertraglichen Nutzungsrechten nach § 296 Abs. 1 Satz 2 ZGB. Voraussetzung ist allerdings die wirksame Begründung nach den Bestimmungen der DDR.

b) Fehlen einer sachenrechtlichen Überleitungsvorschrift

Für das Eigentum an Baulichkeiten aufgrund vertraglicher Nutzungsrechte fehlt eine ausdrückliche sachenrechtliche Überleitungsvorschrift. Diese Regelungslücke ergibt sich, weil der Gesetzgeber in Art. 231 § 5 EGBGB beide Arten selbständigen Eigentums an Gebäuden und Baulichkeiten erfaßt hat, aber in Art. 233 § 4 EGBGB offenbar das bewegliche selbständige Eigentum an Baulichkeiten übersehen hat (vgl. Staudinger/Rauscher, a.a.O., Rz. 18).

Die ganz h. M. geht davon aus, daß wegen des Fehlens einer Verweisung auf die Vorschriften über Grundstücke daher entsprechend Art. 233 § 2 EGBGB ab dem 03.10.1990 **die Bestimmungen des BGB über bewegliche Sachen anzuwenden sind** (so Staudinger/Rauscher, a.a.O., Rz. 18; Rohde, DNotZ 1991, 187; Schnabel, a.a.O., S. 33; Lübchen, Erholungsgrundstücke und Kleingärten in den neuen Bundesländern,

1994, S. 33; Böhringer, in: Meikel, Grundbuchrecht, Sonderband: Neue Bundesländer, 1995, Rz. 565; wohl auch Rövekamp, Schuldrechtsanpassung, 1995, S. 147; Thomas, in: Kimme, Offene Vermögensfragen, Art. 233 § 4 EGBGB Rz. 4). Die h. M. beruft sich hierbei auf das Argument, daß Art. 233 § 4 EGBGB nicht die Schaffung eines Immobiliareigentums in den Fällen wollte, in denen bis zum 02.10.1990 nur Mobiliareigentum bestanden hatte (so Janke, Nutzung von Bodenflächen zur Erholung, NJ 1991, 238, 240; Berg, Das Grundstücksrecht der früheren DDR nach dem Einigungsvertrag, ZAP 1991, 41; Staudinger/Rauscher, a.a.O., Rz. 18). **Die Übertragung dieses Baulichkeiteneigentums erfolgt daher nach der wohl herrschenden Lehre durch Einigung und Übergabe gem. § 929 BGB** (so Schnabel, a.a.O., S. 33; Lübchen, a.a.O., S. 34; Böhringer, a.a.O., Rz. 565).

c) Überleitung des Nutzungsvertrages durch Einigungsvertrag (Art. 232 § 4 EGBGB)

Wie bereits dargelegt, bestand nach DDR-Recht eine „lose Akzessorietät“ von Nutzungsrecht und Baulichkeiteneigentum (so zutreffend Purbs, Eigentum an Baulichkeiten bei der Aufhebung von Nutzungsverträgen, VIZ 1994, 390, 392). Der Einigungsvertrag hat diese dem Baulichkeiteneigentum zugrundeliegenden Nutzungsverträge gem. Art. 232 § 4 EGBGB weiter aufrechterhalten. Die Vorschrift ordnet die Fortgeltung von §§ 312 - 315 ZGB an, so daß sich die gegenseitigen Rechte und Pflichten von Grundstückseigentümer und Nutzungsberechtigten im Hinblick auf das Nutzungsverhältnis nach § 313 ZGB richteten (vgl. Palandt/Putzo, Art. 232 § 4 EGBGB Rz. 3; Staudinger/Rauscher, Art. 232 § 4 EGBGB Rz. 4 ff.; Münch-Komm-Voelsko, Zivilrecht im Einigungsvertrag, Rz. 111; Schnabel, a.a.O., S. 10 ff.). Allerdings bestimmte bereits Art. 232 § 4 Abs. 1 Satz 2, daß abweichende Regelungen einem besonderen Gesetz vorbehalten bleiben. Dies ist nunmehr durch das SchuldRAnpG geschehen. Gem. § 1 Abs. 1 Ziffer 1 SchuldRAnpG werden **die Nutzungsverträge nach §§ 312 ff. ZGB von der Schuldrechtsanpassung erfaßt** (soweit nicht eine sog. unechte Datsche vorliegt, dann ist das SachRBERG anwendbar, § 5 Abs. 1 Ziffer 3 e SachRBERG). Gem. § 6 Abs. 1 SchuldRAnpG sollen auf die bis zum Ablauf des 02.10.1990 abgeschlossenen Nutzungsverträge zur Erholung, Freizeitgestaltung und zu anderen persönlichen Zwecken nach §§ 312 ff. ZGB vom Inkrafttreten des SchuldRAnpG an grundsätzlich die Bestimmungen des BGB für Miete und Pacht anzuwenden sein. Das SchuldRAnpG hat also gem. § 6 Abs. 1 **die Verträge zur Erholungsnutzung gesetzlich in einen Miet- oder Pachtvertrag umgewandelt**. Die §§ 18 ff. SchuldRAnpG sehen darüber hinausgehend ergänzende Vorschriften für die Erholungsnutzungsverträge vor, insbesondere Nutzungsentgelt (§ 20), Gebrauchsüberlassung an Dritte (§ 21) und Kündigungsfristen (§§ 23 ff.).

§ 6 Abs. 1 SchuldRAnpG läßt allerdings offen, ob die Erholungsnutzungsverträge ab dem 01.01.1995 dem Miet- oder dem Pachtrecht zuzuordnen sind. Da aber dem Nutzer eines Vertrages nach §§ 312 ff. ZGB die Befugnis zustand, Anpflanzungen vorzunehmen und sich die Erträge anzueignen, entsprach seine Position eher der eines Pächters als der eines Mieters, so daß in der Regel wohl Pachtrecht anwendbar ist (vgl. Kiehe/Matthiessen, SchuldRAnpG, § 6 Rz. 14).

d) Verhältnis von Baulichkeiteneigentum und vertraglichem Nutzungsrecht

Das SchuldRAnpG hat grundsätzlich das Verhältnis von Baulichkeiteneigentum und Nutzungsverhältnis nicht geregelt. Lediglich in § 11 SchuldRAnpG findet sich die Vorschrift, daß mit der **Beendigung des Vertragsverhältnisses das Eigentum an der Baulichkeit auf den Grundstückseigentümer übergeht und dann zum wesentlichen Bestandteil des Grundstücks wird**. Hieraus kann man jedenfalls folgern, daß auch das SchuldRAnpG es dabei beläßt, daß das Eigentum an der Baulichkeit während des Bestehens des Nutzungsvertrages weiterhin beim Nutzer verbleibt.

Das Verhältnis von Baulichkeit und vertraglichem Nutzungsrecht ist daher unklar geregelt. Zwar sieht Art. 231 § 5 Abs. 2 EGBGB vor, daß das Nutzungsrecht an dem Grundstück wesentlicher Bestandteil des Gebäudes wird. Nach h. M. ist aber diese Vorschrift nicht auf Baulichkeiten anwendbar, die auf schuldrechtlicher Basis begründet wurden (so Staudinger/Rauscher, a.a.O., Rz. 24; Purps, Eigentum an Baulichkeiten bei der Aufhebung von Nutzungsverträgen, VIZ 1994, 390, 391; Grünberg/Wendtland, DtZ 1993, 101, 104; Schnabel, a.a.O., S. 32 f.).

Wie bereits oben dargelegt wurde, bestand auch in der ehemaligen DDR zwischen Nutzungsrecht und Baulichkeiteneigentum eine lose Akzessorietät. § 296 Abs. 2 ZGB bestimmte, daß das Eigentum an der Baulichkeit zwar durch schriftlichen Vertrag, aber eben nur auf den nachfolgenden Nutzungsberechtigten übertragen werden konnte. Hieraus wurde bereits in der damaligen DDR der Schluß gezogen, daß das Eigentum anläßlich eines beendeten Nutzungsverhältnisses nur an den vertraglichen Nachfolger der Nutzung übertragen werden konnte. Andernfalls war der Kaufvertrag gem. § 68 Abs. 1 Ziffer 1 ZGB nichtig (so ausdrücklich Ministerium der Justiz der DDR, Kommentar zum ZGB, § 296 ZGB Anm. 2). Weiter zu berücksichtigen war, daß die Ausübung der Nutzung gem. § 313 Abs. 3 Satz 2 ZGB während des laufenden Vertragsverhältnisses keinem Dritten überlassen werden durfte.

In der Literatur war vor dem SchuldRAnpG und ist wohl auch weiterhin **umstritten, welche Folgerungen aus dieser losen Akzessorietät zwischen Nutzungsrecht und Baulichkeiteneigentum zu ziehen sind**.

Staudinger/Rauscher (a.a.O., Rz. 25) ist der Auffassung, daß das Eigentum am Gebäude nur veräußert werden könne, wenn das Nutzungsrecht auf den Erwerber übergehe. Dieser Übergang unterliege Art. 232 § 4 i. V. m. §§ 312 - 315 ZGB.

Demgegenüber ist *Schnabel* (Datschen, Grundstück und andere Bodennutzungsverhältnisse, S. 33 f.) der Auffassung, daß eine gesonderte Übertragung des Gebäudeeigentums möglich sei, da auch nach DDR-Recht ein Auseinanderfallen von Eigentum an Baulichkeiten und vertraglicher Nutzungsberechtigung grundsätzlich möglich gewesen sei. Das Gebäudeeigentum und die vertragliche Nutzungsbefugnis könnten danach auseinanderfallen. Allerdings empfiehlt auch Schnabel, aus pragmatischen Gründen sollte eine Teilung vermieden werden, weil sich andernfalls kaum lösbare eigentumsrechtliche Zuordnungsprobleme ergeben könnten. Auch ist *Etzbach* (in: Rechtshandbuch Vermögen und Investitionen der ehemaligen

DDR, Systematische Darstellung V, Rz. 73) der Auffassung, daß aus der Unübertragbarkeit des Nutzungsrechtes nicht mehr auf die Nichtverfügbarkeit der Baulichkeit geschlossen werden dürfe. Die Baulichkeit sei nach dem 03.10.1990 als bewegliche Sache zu behandeln und das Eigentum gem. § 129 BGB zu übertragen.

Horst wiederum (Ausgewählte Praxisfragen der Schuldrechtsanpassung, DWW 1995, 198, 203, 207) ist der Auffassung, daß ein Nutzer sein Baulichkeiteneigentum an einer Garage oder einem Wochenendhaus während eines laufenden Nutzungsvertragsverhältnisses nicht verkaufen könne.

Auch *Matthiessen* (Praktische Probleme bei der Anwendung des SchuldRAnpG auf Verträge über Freizeit- und Garagengrundstücke, OV-spezial 9/95, S. 137, 141) ist ebenfalls skeptisch, ob der Käufer sachenrechtlich Eigentum durch eine solche isolierte Übertragung des Bauwerks erwerben könne, da auch nach dem DDR-Recht der Erwerb eines Wochenendhauses nur bei Vereinbarung eines neuen Nutzungsverhältnisses möglich gewesen sei.

3. Baulichkeiteneigentum kein Recht zum Besitz

Letztendlich kann man es wohl auch offenlassen, ob eine getrennte Übereignung der Baulichkeit zulässig ist oder ob dies nur zusammen mit dem Nutzungsrecht bzw. einer Neubegründung eines Nutzungsrechts möglich ist, denn in jedem Fall nützt der Erwerb des Baulichkeiteneigentums einem Erwerber nichts, solange er kein Nutzungsrecht am Grundstück hat, denn dann steht ihm gegenüber dem Grundstückseigentümer **kein Recht zum Besitz zu**. Der Erwerb einer Baulichkeit oder einer Garage ist daher für den Erwerber nur dann rechtssicher, wenn er im Zusammenhang mit einer vom Grundstückseigentümer genehmigten Unterverpachtung steht, der Grundstückseigentümer also zuvor miteinbezogen wurde (so zu Recht *Matthiessen*, Praktische Probleme bei der Anwendung des SchuldRAnpG auf Verträge über Freizeit- und Garagengrundstücke, OV-spezial 9/95, S. 137, S. 141; zustimmend *Horst*, DWW 1995, 208).

Es besteht in der Literatur Einigkeit, daß das **Baulichkeiteneigentum als solches kein eigenes Besitzrecht gegenüber dem Grundstückseigentümer begründet** (so *Schnabel*, a.a.O., S. 27). Auch der BGH hat in seiner grundlegenden Entscheidung vom 08.10.1993 (DtZ 1994, 68 = ZOV 1994, 45) inzident festgestellt, daß jedenfalls das Baulichkeiteneigentum als solches kein Besitzrecht gegenüber dem Grundstückseigentümer gewähre und er hat deshalb auf das Moratorium nach Art. 233 § 2 a Abs. 1 a S. 2 EGBGB zurückgegriffen.

Das Besitzrecht kann daher nur durch eine schuldrechtliche Nutzungsvereinbarung vermittelt werden, so daß, selbst wenn man die isolierte Übertragung des Baulichkeiteneigentums annehmen würde, der Erwerber zur Herausgabe verpflichtet wäre.

4. Bedeutung des § 11 SchuldRAnpG

Wie dargelegt, war nach altem Recht der DDR die Möglichkeit gegeben, daß die Baulichkeit übertragen wurde und gleichzeitig der Erwerber der Baulichkeit mit dem Grundstückseigentümer

einen neuen Nutzungsvertrag abgeschlossen hatte. Das ursprüngliche Nutzungsverhältnis wurde durch Vereinbarung oder Kündigung beendet. Nach dem SchuldRAnpG ist dieser Weg allerdings fraglich, da nach § 11 SchuldRAnpG mit der Beendigung des Vertragsverhältnisses das Eigentum an der Baulichkeit auf den Grundstückseigentümer übergeht und zum wesentlichen Bestandteil des Grundstücks wird. Mit dieser Vorschrift hat der Gesetzgeber zum Ausdruck gebracht, daß das Baulichkeiteneigentum nur bis zur Beendigung des Vertragsverhältnisses bestehenbleiben soll. Der Gesetzgeber hat keine Möglichkeit vorgesehen, daß diese zwingende gesetzliche Wirkung etwa durch Vereinbarung aufgehoben wird, so daß man wohl davon ausgehen muß, daß in jedem Fall bei einer Vertragsbeendigung diese Wirkung eintritt, unabhängig davon, ob die Beteiligten dies wünschen oder nicht. Der Gesetzgeber wollte mit dieser Vorschrift auch erreichen, daß alsbald Grundstücks- und Baulichkeiteneigentum in einer Hand zusammenfallen und damit BGB-konforme Verhältnisse entstehen (so *Bultmann*, in: *Kieth*, SchuldRAnpG, § 11 Rz. 21). Ähnlich wie beim SachRBERG in § 78 sollte also auch in § 11 SchuldRAnpG die Trennung von Gebäude und Grundstückseigentum baldmöglichst aufgehoben werden. Diesem Zweck würde es widersprechen, wenn man die Möglichkeit zulassen würde, daß etwa bei der Vertragsbeendigung der Grundstückseigentümer und der Nutzer vereinbaren, daß das Baulichkeiteneigentum weiter bestehen bleibt. Die nach damaligem DDR-Recht mögliche Übertragung des Baulichkeiteneigentums unter gleichzeitiger Neubegründung eines Nutzungsverhältnisses dürfte damit ausscheiden.

Es bleibt daher wohl nur die Möglichkeit der Veräußerung des Baulichkeiteneigentums dadurch, **daß neben der Übertragung der Baulichkeit gem. § 929 BGB der Erwerber der Baulichkeit in den Miet- oder Pachtvertrag zwischen dem alten Nutzer und dem Grundstückseigentümer eintritt**. Dann würde wohl § 11 SchuldRAnpG seinem Wortlaut nach nicht eingreifen, da das Vertragsverhältnis nicht beendet wurde und dementsprechend auch der Grundstückseigentümer die Baulichkeit nicht erwirbt. Die rechtsgeschäftliche Übertragung einer gesamten Vertragsposition, also die **Vertragsübernahme** (hier durch den Erwerber), ist im BGB anerkannt (BGH NJW 1986, 2110). Diese erfolgt entweder durch dreiseitige Vereinbarung zwischen den alten Vertragsparteien und dem Übernehmer (BGHZ 65, 52) oder durch Vertrag zwischen dem austretenden und dem eintretenden Teil mit Zustimmung der verbleibenden Parteien (BGHZ 96, 308). Nur bei dieser Konstellation dürfte nach allgemeiner zivilrechtlicher Dogmatik das alte Vertragsverhältnis mit dem neuen Nutzer bestehenbleiben und damit die Wirkung des § 11 wohl nicht eintreten.

Rechtsprechung

BGB §§ 134, 138, 306

Nichtigkeit des Verkaufs einer Anwaltspraxis

Eine Bestimmung in einem Kanzleiübernahmevertrag, die den Veräußerer auch ohne Einwilligung der betroffenen Mandanten verpflichtet, seine Akten dem Erwerber zu überlassen, ist nichtig (im Anschluß an BGHZ 116, 268).

Der Nichtigkeit einer solchen Bestimmung sowie der Nichtigkeit der in einem Kanzleiübernahmevertrag ohne Zustimmung der jeweiligen Mandanten getroffenen Vereinbarung über den Verkauf der anwaltlichen Honorarforderung an den Erwerber steht nicht entgegen, daß dieser nach Übernahme der Kanzlei vorübergehend amtlich bestellter Vertreter des Veräußerers ist.

BGH, Urt. v. 07.05.1995 - VIII ZR 94/94
Kz.: L I 1 - § 134 BGB

Problem

Gegenstand des vorliegenden Verfahrens war ein Kaufvertrag über eine Rechtsanwaltspraxis. In dem Vertrag war bestimmt, daß der Erwerber sämtliche Akten erhält. Die Honorarforderungen des Veräußerers wurden „in notarieller Form abgetreten auf Kosten des Erwerbers“. Es war fraglich, ob dieser Kanzleiübernahmevertrag wirksam war.

Lösung

Der BGH hatte bereits beim Verkauf einer Arztpraxis entschieden, daß eine **Bestimmung in einem Vertrag, die den Verkäufer auch ohne Einwilligung der Patienten verpflichtet, die Patienten- und Beratungskartei zu übernehmen**, das informationelle Selbstbestimmungsrecht der Patienten und die ärztliche Schweigepflicht verletze und daher gem. **§ 134 BGB nichtig sei** (BGH NJW 1992, 737). Eine wirksame Vereinbarung setzt nach Ansicht des BGH voraus, daß die Verpflichtung zur Übernahme auf zustimmende Patienten beschränkt wird. In der vorliegenden Entscheidung nun bezieht sich der BGH auf seine ständige Rechtsprechung, daß die Abtretung **ärztlicher Honorarforderungen** (BGHZ 115, 123; NJW 1992, 2348) und die **Abtretung von Honorarforderungen eines Rechtsanwaltes** wegen der damit nach § 402 BGB verbundenen umfassenden Informationspflicht ohne Zustimmung des Mandanten gem. § 134 BGB i.V.m. § 203 Abs. 1 Nr. 3 StGB nichtig sind (BGHZ 122, 115). In der vorliegenden Entscheidung stellt der BGH klar, daß dies auch gilt, wenn die Abtretung im Rahmen des Verkaufs einer Anwaltspraxis erfolgt. Eine solche Klausel verpflichte den Verkäufer, durch die Abtretung der Honorarforderung zumindest den objektiven Tatbestand des § 203 Abs. 1 Nr. 3 StGB zu verwirklichen.

**BGB § 883 Abs. 1; ErbbauVO § 9 a Abs. 1, Abs. 3
Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Erhöhung des Erbbauzinses**

1. Der Bestimmtheitsgrundsatz gilt auch für die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des künftigen Anspruchs auf Bestellung einer Reallast für den erhöhten

Erbbauzins, der aufgrund einer Anpassungsvereinbarung zwischen Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigten zu zahlen ist.

2. Bei einem Wohnzwecken dienenden Erbbaurecht ist der Anspruch auf Eintragung der künftigen Erbbauzinsreallast hinreichend bestimmbar, wenn die Erhöhung des Erbbauzinses nach der vertraglichen Vereinbarung von einer wesentlichen Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse, die sich aus Änderung der Lebenshaltungskosten sowie der Löhne und Gehälter ergibt, abhängig ist; im Hinblick auf den Bestimmtheitsgrundsatz bedarf es wegen der gesetzlichen Regelung in § 9 a Abs. 1 S. 5 ErbbauVO keiner vertraglichen Abrede, in welchen zeitlichen Abständen ein Erhöhungsverlangen frühestens geltend gemacht werden darf.

OLG Hamm, Beschl. v. 28.04.1995 - 15 W 374/94
Kz.: L I 5 - § 9 a ErbbauVO

Problem

Die vorliegende Entscheidung befaßt sich mit der Frage, wann im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages eine Anpassungsvormerkung im Hinblick auf den Erbbauzins hinreichend bestimmbar ist. Die Beteiligten hatten im Erbbaurechtsvertrag folgende Klausel aufgenommen:

„Bei einer wesentlichen Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse, insbesondere auch bei einer Währungsänderung, soll eine den veränderten Verhältnissen entsprechende Neufestsetzung der Höhe des von den Erbbauberechtigten zu entrichtenden Erbbauzinses durch Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten erfolgen. Unter einer wesentlichen Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse sind insbesondere wesentliche Änderungen der Lebenshaltungskosten, der Grundstücks- und Baupreise sowie der Löhne und Gehälter zu verstehen.“

Zur Sicherung dieses Erhöhungsanspruchs wurde eine Vormerkung auf Eintragung einer Reallast mit dem Erhöhungsbeitrag bewilligt. Das Grundbuchamt lehnte die Eintragung der Vormerkung ab, da die Voraussetzungen für eine Erbbauzins-erhöhung sowie der Erhöhungsbetrag nicht eindeutig bestimmbar seien.

Lösung

Das OLG Hamm ist der Auffassung, daß hinreichende Bestimmbarkeit gegeben sei. Nach § 883 BGB könne die Vormerkung auch zur Sicherung eines künftigen oder eines bedingten Anspruchs, auch zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines Grundstücks, eingetragen werden. Der künftige Anspruch müsse aber nach Inhalt und Gegenstand genügend bestimmbar sein. Unter diesen Voraussetzungen könne eine Vormerkung zur Sicherung der Eintragung einer Reallast des Inhalts, daß ein neu festgesetzter Erbbauzins zu entrichten sei, eingetragen werden. Wann ein solcher Anspruch noch genügend bestimmbar sei, könne nur nach den Umständen des jeweiligen Einzelfalls beurteilt werden. Sei in einer Anpassungsvereinbarung die Erhöhung des Erbbauzinses wie hier an eine wesentliche Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse geknüpft und diene das Erbbaurecht Wohnzwecken, liege eine genügen-

de Bestimmbarkeit vor. **Dies folge aus § 9 a Abs. 3 ErbbauVO.** Schließlich sei die vorliegende Anpassungsvereinbarung auch nicht wegen **Fehlens der Genehmigung nach § 3 Wahrungsgesetz** unwirksam. Eine Genehmigungspflicht sei nicht gegeben, da hier keine **Gleitklausel**, sondern ein Leistungsvorbehalt vorliege, bei dem die Parteien oder Dritte einen begrenzten Ermessensspielraum hätten (vgl. allgemein zur Problematik des wertgesicherten Erbbauzinses nach der Neuregelung DNotI-Report 3/1995; von Oefele DNotZ 1995, 643; Willke DNotZ 1995, 654).

GBO § 53 Abs. 1 Satz 2; BGB § 892

Inhaltlich unzulässige Eintragung; gutgläubiger Erwerb

Ist das im gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer stehende Grundstück mit einem Wegerecht belastet, muß die Grunddienstbarkeit in der zweiten Abteilung sämtlicher Wohnungsgrundbücher in der Weise eingetragen werden, daß die Belastung des ganzen Grundstücks erkennbar ist; andernfalls liegt eine inhaltlich unzulässige Eintragung vor.

Eine Vervollständigung einer inhaltlich unzulässigen Eintragung ist nicht zulässig. In Betracht kommt nur die Amtslöschung.

Eine inhaltlich unzulässige Grundbucheintragung kann nicht Grundlage für einen Erwerb kraft öffentlichen Glaubens des Grundbuchs sein.

BayObLG, Beschl. v. 27.04.1995 - 2Z BR 31/95
Kz.: L II 3 - § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO

Problem

Ein Bauträger errichtete auf einem Grundstück ein Objekt mit mehreren Eigentumswohnungen, auf benachbarten Grundstücken jeweils Einfamilienhäuser. Die Käufer der Einfamilienhäuser erwarben Stellplätze in der auf dem aufgeteilten Grundstück befindlichen Tiefgarage, die durch einen unterirdischen Gang mit den Einfamilienhäusern verbunden ist. Im Rang vor den Auflassungsvormerkungen für die Erwerber der Eigentumswohnungen wurde auf den Wohnungs-/Teileigentumsgrundbuchblättern folgende Eintragung vorgenommen:

Auflösend bedingtes Mitbenutzungsrecht des unterirdischen Ganges für jeweiligen Eigentümer der Flst. ...; gemäß Bew. v. ...; Rang vor II/1; ...

Die Erwerber der Eigentumswohnungen streiten nun mit den Erwerbern der Einfamilienhäuser um die Löschung der Grunddienstbarkeit.

Lösung

Das BayObLG hält die Eintragung in dieser Ausgestaltung für inhaltlich unzulässig, so daß sie nach § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO von Amts wegen zu löschen war. Inhaltlich unzulässig ist eine Eintragung, wenn ein Recht mit dem Inhalt oder in der Ausgestaltung, wie es eingetragen ist, aus Rechtsgründen nicht bestehen kann. Da die hier eingetragene Grunddienstbarkeit nach ihrem Inhalt nicht an einzelnen Wohnungs- oder Teilei-

gentumseinheiten lasten kann, sondern nur an dem im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Grundstück, muß die Grunddienstbarkeit in Abteilung II sämtlicher Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher eingetragen werden (dies war hier der Fall), und zudem muß aus der Eintragung die Belastung des ganzen Grundstücks erkennbar sein. Falls die Belastung des ganzen Grundstücks aus der Eintragung nicht erkennbar ist, liegt eine inhaltlich unzulässige Eintragung vor.

Die Eintragung war daher von Amts wegen zu löschen, eine „Rettung“ durch Ergänzung der Eintragung ist nach Ansicht des BayObLG unstatthaft. Denn die rechtlich unzulässige Eintragung ist bedeutungslos und deren einzige Rechtsfolge ist die Amtslöschung.

Auch die Berufung der Erwerber der Einfamilienhäuser auf einen Erwerb kraft guten Glaubens schlägt nicht durch, da eine inhaltlich unzulässige Eintragung nicht Grundlage des Erwerbes nach § 892 BGB sein kann.

Aktuelles

Regierungsentwurf zur Änderung des AGB-Gesetzes und zur Umsetzung der EG-Richtlinie über mißbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen (BR-Drs. 528/95)

Zur Umsetzung der Richtlinie der EG über mißbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen liegt mittlerweile ein Regierungsentwurf vor, der neben § 12 AGBG insbesondere einen neuen § 24 a in das AGBG einfügen soll (vgl. Eckert WPRax 17/95, 282):

„§ 24 a - Verbraucherverträge

Bei Verträgen zwischen einer Person, die in Ausübung ihrer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit handelt (Unternehmer), und einer natürlichen Person, die den Vertrag zu einem Zweck abschließt, der weder einer gewerblichen noch einer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann (Verbraucher), sind die Vorschriften dieses Gesetzes mit folgenden Maßgaben anzuwenden:

1. Allgemeine Geschäftsbedingungen gelten als vom Unternehmer gestellt, es sei denn, daß sie durch den Verbraucher in den Vertrag eingeführt wurden;

2. die §§ 3, 5, 6 und 8 bis 12 sind auf vorformulierte Vertragsbedingungen auch dann anzuwenden, wenn diese nur zur einmaligen Verwendung bestimmt sind und soweit der Ver-

braucher aufgrund der Vorformulierung auf ihren Inhalt keinen Einfluß nehmen konnte;

3. bei der Beurteilung der unangemessenen Benachteiligung nach § 9 sind auch die den Vertragsabschluß begleitenden Umstände zu berücksichtigen.“

Für den Bereich von Verbraucherverträgen ist damit das Erfordernis in § 1 Abs. 1 S. 1 AGBG des „Stellens“ entfallen, so daß auch **Klauseln, die von einer neutralen Person - insbesondere von einem Notar - vorformuliert wurden, der Mißbrauchskontrolle des AGBG unterliegen werden.** Notarielle Verbraucherverträge werden mit dieser Änderung des AGB-Gesetzes wohl dann generell dem AGBG unterliegen (vgl. auch Heinrichs NJW 1995, 153).

Geplante Neuregelung der steuerlichen Wohnungseigentumsförderung

In bezug auf die im DNotI-Report 20/1995 S. 186 f. veröffentlichte Neuregelung des § 10 e EStG haben sich im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens laut Pressemitteilung des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau u. a. folgende Änderungen ergeben:

- Die Eigenheimzulage für den Altbauerwerb wurde auf 2,5% der Anschaffungskosten also maximal 2.500,- DM jährlich hochgesetzt.
- Bei Bauanträgen und Kaufvertragsabschlüssen zwischen dem 27.10.1995 und 31.12.1995 wird zusätzlich zur bisherigen Übergangsregelung ein Wahlrecht zwischen der alten und neuen Förderung gewährt, da auf Antrag schon das neue Recht Anwendung findet. Damit entfällt - allerdings erst ab 27.10.1995 - die in unserem oben genannten Beitrag geschilderte Problematik der bindenden Kaufangebote.

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.

Literaturhinweise

Grziwotz, Herbert, Kaiserliche Notariatsordnung von 1512, Spiegel der Entwicklung des Europäischen Notariats, Verlag C. H. Beck, München, 1995, 253 Seiten

Dieses von der Bundesnotarkammer anlässlich des XXI. Kongresses der UINL in Berlin herausgegebene Werk über die Kaiserliche Notariatsordnung von 1512 enthält neben dem Text der Notariatsordnung eine ausführliche und instruktive Analyse dieser für die Herausbildung eines leistungsfähigen Notariates wichtigen geschichtlichen Grundlage. Die Notariatsordnung enthielt bereits wesentliche Elemente des heutigen Berufsbilds des Notars. Das Werk kann jedem an der eigenen Berufsgeschichte interessierten Kollegen empfohlen werden. Es ist ausschließlich über die Bundesnotarkammer zu beziehen zum Preis von 49,- DM, bis 31.12.1995 zum Subskriptionspreis von 39,- DM.

Notar a. D. Dr. Peter Limmer

Reibold, Praxis des Notariats, 6. Aufl., Verlag Haferland, 1995, 467 Seiten, 54,40 DM

Das vorliegende Werk enthält eine Einführung in alle Fragen notarieller Tätigkeit sowie eine Reihe von Vertragsmustern und Formulierungsbeispielen. Besonders hervorzuheben ist, daß z. B. beim Grundstückskaufvertrag nicht nur das Kaufvertragsmuster, sondern auch alle Schreiben im Rahmen der Abwicklung als Muster enthalten sind. Es handelt sich um einen praxisnahen instruktiven Leitfaden zur Einführung in die Praxis des Notariats.

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 31/27 91 300, Fax.: 09 31/27 91 333