

# DNotI - Report

Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts

12. Jahrgang  
Mai 2004  
ISSN 1434-3460

10/2004

*Mit Beilage BNotK-Intern*

## Inhaltsübersicht

### Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

WEG §§ 6, 8, 22 Abs. 1, 25; BGB § 890 – Vereinigung und Unterteilung von Wohnungseigentum

GmbHG §§ 10 Abs. 1, 39; HRV § 43 – Wohnort genügt bei der Handelsregisteranmeldung von GmbH-Geschäftsführern

### Gutachten im Fax-Abruf

### Rechtsprechung

BGB §§ 145, 311b Abs. 1 Satz 1 – Formfreie Rücknahme eines zur Befristung eines Verkaufsangebotes führenden Widerrufes

BGB §§ 528 Abs. 1, 822; BSHG § 90 – Bereicherungshaftung des Dritten bei Weitergabe des Geschenkes

GmbHG §§ 55, 57 Abs. 2, 7 Abs. 2 – Voreinzahlung auf Barkapitalerhöhung bei GmbH nicht schuldtilgend

MaBV §§ 7 Abs. 1, 3 Abs. 2; FördG §§ 1 ff., 4 Abs. 1, 2; AO § 42 – Bauträgervertrag: Sonderabschreibungen auch bei vollständiger Vorauszahlung des Kaufpreises gegen MaBV-Bürgschaft

### Literatur

### Veranstaltungen

## Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

### WEG §§ 6, 8, 22 Abs. 1, 25; BGB § 890 Vereinigung und Unterteilung von Wohnungseigentum

#### I. Sachverhalt

Einer Wohnungseigentümerin gehören drei nebeneinander liegende kleine Wohnungseigentumseinheiten. Sie möchte daraus zwei größere Einheiten bilden.

#### II. Fragen

1. Gibt es zusammenfassende Literaturdarstellungen und Formulierungsmuster zur Vereinigung und Unterteilung von Wohnungseigentum?

2. Welche rechtlichen Schritte sind erforderlich, um aus den bestehenden drei Einheiten künftig zwei Einheiten zu machen?

3. Müssen die anderen Wohnungseigentümer sowie Inhaber von dinglichen Rechten an den betroffenen Wohnungseigentumseinheiten den rechtlichen Veränderungen zustimmen?

4. Müssen die anderen Wohnungseigentümer allfälligen baulichen Veränderungen zustimmen? Kann das Grundbuchamt für die Eintragung der Rechtsänderung einen Nachweis der Zustimmung auch zu den baulichen Veränderungen verlangen?

#### III. Zur Rechtslage

##### 1. Literatur zu Veränderungen beim Wohnungseigentum

In Notarzeitschriften und gängigen Handbüchern finden sich mehrere zusammenfassende Darstellungen über Veränderungen beim Wohnungseigentum, so insbesondere:

- *Böhringer*, Veränderungen des Wohnungseigentums in Rechtsprechung und Grundbuchpraxis, NotBZ 1999, 154;
- *Böttcher*, Veränderungen beim Wohnungseigentum, BWNotZ 1996, 80;
- *Götte*, in: Wurm/Wagner/Zartmann, Das Rechtsformularbuch, 14. Aufl. 1998, Kapitel 42;
- *Hügel*, in: Hügel/Scheel, Rechtshandbuch Wohnungseigentum, 2003, Rn. 113 ff.;
- v. *Oefe*, in: Bauer/v. Oefe, Grundbuchordnung, 1999, AT V Rn. 314 ff.;
- *Rapp*, in: Beck'sches Notar-Handbuch, 3. Aufl. 2000, A III Rn. 82 ff.;
- *F. Schmidt*, in: Münchener Vertragshandbuch, Bd. 6, 5. Aufl. 2003, Muster VIII 6 – 12, S. 382 ff.;

- *Schöner/Stöber*, Grundbuchrecht, 13. Aufl. 2004, Rn. 2957 ff.;
- *Streblow*, Änderungen von Teilungserklärungen nach Eintragung der Aufteilung in das Grundbuch, MittRhNotK 1987, 141;
- *Weise*, in: Beck'sches Formularbuch Immobilienrecht, 2001, Muster C. 6, S. 745 ff..

Formulierungsmuster finden sich in den Beiträgen von Götte, Hügel, Rapp, F. Schmidt, Schöner/Stöber und Weise.

## 2. Gestaltungsmöglichkeiten

### a) Typische Veränderungen beim Wohnungseigentum

In der Literatur werden neben bloßen Änderungen der Gemeinschaftsordnung meist insbesondere folgende Fallgruppen der Änderung hinsichtlich Sondereigentums- und Miteigentumsanteilen behandelt:

- Vereinigung mehrerer Wohnungseigentumseinheiten oder Unterteilung eines Wohnungseigentums,
- Veräußerung von Sondereigentum (insbesondere Keller- oder Stellplatztausch) oder von Miteigentumsanteilen,
- Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum (und umgekehrt),
- Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum (und umgekehrt),
- Veräußerung oder Zuerwerb einer Grundstücksteilfläche,
- Übertragung oder Aufhebung eines Sondernutzungsrechtes.

### b) Gestaltungsmöglichkeiten im vorliegenden Fall

Im vorliegenden Fall lässt sich die gewünschte Bildung von zwei größeren Einheiten aus den bisherigen drei kleineren Einheiten dadurch erreichen, dass zunächst alle drei Einheiten zu einer Einheit **vereinigt** und die Gesamteinheit dann in zwei Einheiten **unterteilt** wird. (Ein anderer denkbarer Weg wäre, Miteigentumsanteile und Sondereigentum der einen, wegfallenden Einheit auf die beiden anderen, verbleibenden und größer werdenden Einheiten zu übertragen.)

In der Urkunde können die gewünschten Zwischenschritte dargestellt werden. Dies ist aber u. E. nicht erforderlich. Erforderlich ist lediglich, dass das von den Beteiligten gewünschte Ergebnis der Veränderung in der Urkunde eindeutig bestimmt wird, dass das Ergebnis wohnungseigentumsrechtlich zulässig ist und dass alle hierfür erforderlichen Erklärungen und Zustimmungen der Beteiligten vorliegen (v. Oefele, in: Bauer/v. Oefele, AT V Rn. 376). Im Regelfall dürfte es sogar **einfacher** sein, die **Zwischenschritte nicht in der Urkunde anzugeben**. Denn im Regelfall werden die Beteiligten nur einen einheitlichen Vollzug wünschen und nicht – falls etwa eine erforderliche Zustimmung fehlt – nur einen Teilvervollzug einzelner Zwischenschritte. Außerdem besteht bei einer Auflistung der Zwischenschritte die Gefahr, dass man einen Schritt vergisst.

Wessen Erklärung und wessen Zustimmung für die Veränderung erforderlich ist, ist jedoch unabhängig davon, ob die Veränderung in mehreren Zwischenschritten oder in einem einzigen Schritt vollzogen wird. Daher seien nachfolgend die für die Vereinigung und spätere Unterteilung erforderlichen Mitwirkungen bzw. Zustimmungen dargestellt.

## 3. Vereinigung von Wohnungseigentumseinheiten

### a) Vereinigung durch Erklärung des Eigentümers ohne Mitwirkung anderer Miteigentümer

Nach ganz allgemeiner Ansicht kann ein Wohnungseigentümer in seinem Eigentum stehende Wohnungseigentumseinheiten in entsprechender Anwendung des § 890 Abs. 1 BGB (nach a. A. § 8 WEG) durch **einseitige Erklärung** durch Zusammenlegung der Miteigentumsanteile und Verbindung des neuen Anteils mit allen zu den bisherigen Einheiten gehörenden, im Sondereigentum stehenden Räumen zu einem einheitlichen Wohnungseigentum rechtlich vereinigen, ohne dass dazu die Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer erforderlich ist (BayObLG DNotI-Report 1999, 42 = DNotZ 1999, 674; OLG Hamm MittRhNotK 1999, 344, 345 = ZfIR 2000, 52 = ZMR 2000, 244; Hügel, in: Bamberger/Roth, BGB, 2003, § 8 WEG Rn. 12; Bärmann/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl. 2003, § 8 Rn. 48 ff.; Böhringer, NotBZ 1999, 154, 158 ff; Böttcher, BWNotZ 1996, 80, 88; Demharter, GBO, 24. Aufl. 2002, Anh. zu § 3 Rn. 73; KEHE-Herrmann, GBO, 5. Aufl. 1999, Einl. Rn. E 98; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 13. Aufl. 2004, Rn. 2979; Streblow, MittRhNotK 1987, 141, 143).

Materiell-rechtlich bedarf die Erklärung keiner Form. Grundbuchverfahrensmäßig ist eine Unterschriftsbeglaubigung erforderlich (§ 29 GBO).

### b) Keine Zustimmung dinglich Berechtigter zur Vereinigung erforderlich

Die Zustimmung der dinglich Berechtigten an den zu vereinigenden Wohnungen ist nach h. M. nicht erforderlich, da ihre Rechte nicht beeinträchtigt werden, sondern im bisherigen Umfang bestehen bleiben und sich auch nur auf die bisher belasteten Teile erstrecken (BGH DNotZ 1978, 156 = NJW 1978, 230; OLG Hamm DNotZ 2003, 355; OLG Zweibrücken OLGZ 1972, 137; Böttcher, BWNotZ 1996, 80, 88; Streblow, MittRhNotK 1987, 242, 154; v. Oefele, in: Bauer/v. Oefele, AT V Rn. 372; a. A. Streuer, Rpfleger 1992, 181, 185 f.).

Sollen allerdings die bestehenden Belastungen auf die ganze neu entstandene Wohnungseigentumseinheit ausgedehnt werden (und dabei zugleich eine einheitliche Rangordnung geschaffen werden), ist materiell eine Einigung mit den Gläubigern erforderlich (§§ 877, 873 BGB) sowie grundbuchverfahrensrechtlich eine Bewilligung der zurücktretenden Gläubiger (§ 19 GBO).

### c) Aufteilungsplan und nach h. M. auch Abgeschlossenheitsbescheinigung entbehrlich

Ein Aufteilungsplan ist bei der Vereinigung entbehrlich, da lediglich zwei (oder mehr) bisherige Einheiten zu einer neuen Einheit zusammengefasst werden, sich aber an der Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum nichts ändert (a. A. bei tatsächlicher Verbindung beider Einheiten: Böttcher, BWNotZ 1996, 80, 89).

Ob das durch Vereinigung entstehende Wohnungseigentum insgesamt in sich abgeschlossen sein muss, ist in Rechtsprechung und Literatur umstritten: Die mittlerweile wohl **herrschende Auffassung** verneint dieses Erfordernis (BayObLG DNotZ 1999, 674, 676; BayObLG MittBayNot 2000, 319; KG MDR 1980, 111; Bärmann/Pick/Merle, § 3 Rn. 48; Bamberger/Roth/Hügel, § 8 WEG Rn. 12; Böhringer, NotBZ 1999, 154, 158; Demharter, § 5 Rn. 5; KEHE-

Herrmann, Einl. Rn. E 98; Schöner/Stöber, Rn. 2979 Fn. 88, Rn. 2821). Dies halten wir für richtig: Es genügt, wenn jede der ursprünglichen Einheiten in sich abgeschlossen ist.

Hingegen forderten einige **ältere Entscheidungen** die Abgeschlossenheit (und damit auch eine Abgeschlossenheitsbescheinigung) hinsichtlich der durch Vereinigung entstehenden neuen Einheit (OLG Hamburg DNotZ 1966, 176 = NJW 1965, 1765 = Rpfleger 1966, 81; OLG Stuttgart OLGZ 1977, 431, 432; AG Lampertheim BWNotZ 1976, 60; ebenso auch KEHE-Eickmann, § 5 WEG Rn. 8; differenzierend, je nachdem ob mit dem Miteigentumsanteil nur eine oder mehrere Wohnungen verbunden sind: Böttcher, BWNotZ 1996, 80, 88).

#### 4. Unterteilung einer Wohnungseigentumseinheit

##### a) Unterteilung durch Erklärung des Eigentümers

Ebenso kann ein Wohnungseigentümer analog § 8 WEG durch (materiell-rechtlich formlose) Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt sein Wohnungseigentum in zwei oder mehr Einheiten unterteilen. Eine Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer ist hierfür nicht erforderlich (BGHZ 49, 250 = DNotZ 1968, 483 = NJW 1968, 499 = Rpfleger 1968, 114; BayObLG MittBayNot 1986, 23 = NJW-RR 1986, 244 = Rpfleger 1986, 177; DNotZ 1992, 305 = Rpfleger 1991, 455; Bärmann/Pick/Merle, § 3 WEG Rn. 47 sowie § 8 WEG Rn. 41 ff.; Böhringer, NotBZ 1999, 154, 157; Streblow, MittRhNotK 1987, 141, 142 ff.).

Die (einseitige) Unterteilung muss vollständig sein. D.h. alle zum aufgeteilten Sondereigentum gehörenden Räume müssen einer der neu gebildeten Sondereigentumseinheiten zugeordnet werden. Wird ein **Raum vergessen**, so ist die **gesamte Unterteilung unwirksam**. Auch ein nachfolgender gutgläubiger Erwerb ist nach der Rechtsprechung nicht möglich, da die Grundbucheintragung inhaltlich unzulässig ist (BayObLGZ 1987, 390 = DNotZ 1988, 316 = Rpfleger 1988, 102 m. Anm. Röhl, MittBayNot 1988, 22; BayObLGZ 1995, 399 = DNotI-Report 1996, 40 = DNotZ 1996, 660 = NJW-RR 1996, 721 = Rpfleger 1996, 240 m. Anm. Bestelmeyer, Rpfleger 1997, 7 und Anm. Rapp, MittBayNot 1996, 344).

Ebenso unwirksam und inhaltlich unzulässig ist eine Eintragung, die Räume als Sondereigentum ausweist, die bisher gemeinschaftliches Eigentum waren (BayObLGZ 1998, 70 = FGPrax 1998, 88 = MittBayNot 1998, 341 = NJW-RR 1999, 8).

##### b) Eingangsflurproblem – Umwandlung in Gemeinschaftseigentum

Eine vollständige Aufteilung ist aber häufig nicht möglich, da ein Teil des bisher im Sondereigentum stehenden Eingangsflures künftig als Zugang für beide neuen Wohnungen erforderlich ist und daher zwingend im Gemeinschaftseigentum steht (§ 5 Abs. 2 WEG), da es ein Mitsondereigentum an Räumen nicht gibt.

Zur „Umwandlung“ von **Sondereigentum in gemeinschaftliches Eigentum** (oder umgekehrt) bedarf es der Einigung aller Wohnungseigentümer in der **Form der Auflassung** und der Eintragung im Grundbuch (BayObLGZ 1987, 390 = DNotZ 1988, 316; Rapp, MittBayNot 1998, 77; Röhl, DNotZ 1993, 158, 159; Röhl, MittBayNot 1996, 344; Röhl, DNotZ 1998, 345, 347).

##### c) Zustimmungserfordernis nach § 12 WEG möglich

Da bei einer einseitigen Unterteilung die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer nicht erforderlich ist, ist ein Eigentümerbeschluss nichtig, der die Teilung einer Wohnungseigentumseinheit untersagt (BayObLG NJW-RR 2003, 950 = NZM 2003, 481).

Jedoch kann in der **Teilungserklärung** oder durch Vereinbarung eine Zustimmungspflicht nach § 12 WEG auch für eine einseitige Unterteilung vereinbart werden (BGHZ 49, 250 = DNotZ 1968, 483 = NJW 1968, 499; OLG Hamm DNotZ 2003, 941, 944 = FGPrax 2003, 203 = NJOZ 2003, 2227; Bärmann/Pick/Merle, § 12 WEG Rn. 12; Böhringer, NotBZ 1999, 154, 157; a. A. Böttcher, BWNotZ 1996, 80, 87). Ist jedoch nichts in der Gemeinschaftsordnung geregelt, besteht auch für die Veräußerung der sich aus der Teilung ergebenden Einheiten kein Zustimmungserfordernis (BGHZ 73, 150 = BB 1979, 294 = DNotZ 1979, 493 = NJW 1979, 870 = Rpfleger 1979, 96). Enthält die Gemeinschaftsordnung lediglich ein Zustimmungserfordernis für die Veräußerung, so ist die Unterteilung selbst ohne Zustimmung möglich.

##### d) Zustimmung dinglich Berechtigter nur bei Verteilung auf neue Einheiten erforderlich

Eine Zustimmung eventueller Grundpfandrechtsgläubiger und sonstiger dinglich Berechtigter ist für die Unterteilung grundsätzlich nicht erforderlich (BGHZ 49, 250 = DNotZ 1968, 483 = NJW 1968, 499; OLG Hamm DNotZ 2003, 941 = FGPrax 2003, 203 = NJOZ 2003, 2227; Bärmann/Pick/Merle, § 3 WEG Rn. 47 sowie § 8 WEG Rn. 41 ff.; Hügel, in: Bamberger/Roth, § 8 WEG Rn. 11; a. A. Streuer, Rpfleger 1992, 181, 185 f.). Denn die Rechte ruhen als **Gesambelastungen** weiterhin auf den neu gebildeten Wohnungseigentumseinheiten.

Eine **Pfandfreigabe** durch die Grundpfandrechtsgläubiger bzw. Verteilungserklärungen der Grundpfandrechtsgläubiger nach § 1132 Abs. 2 BGB sind jedoch dann erforderlich, wenn die bisherigen Belastungen auf die einzelnen neu gebildeten Einheiten verteilt und die anderen Einheiten freigestellt werden sollen.

##### e) Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung für Unterteilung erforderlich

Für den grundbuchlichen Vollzug der Unterteilung ist ein Aufteilungsplan und eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erforderlich. Der **Aufteilungsplan** muss nur die von der Unterteilung **betroffene Einheit** umfassen (vgl. LG Traunstein MittBayNot 1995, 297; Schöner/Stöber, Rn. 2967 – zur entsprechenden Frage bei der Umwandlung von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum). Für eine der neu gebildeten Einheiten kann die bisherige Aufteilungsnummer weiterverwendet werden; die anderen müssen neue Nummern erhalten (LG Lübeck Rpfleger 1988, 102).

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist entbehrlich, wenn sich die nach § 3 Abs. 2 WEG erforderliche Abgeschlossenheit bereits aus Plan und Bescheinigung der aktuellen Aufteilung ergibt – wie etwa bei der rechtlichen Verselbständigung eines Kellers als Teileigentum (Schöner/Stöber, Rn. 2975). Eine zu einer früheren Aufteilung erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigung genügt hingegen nach der Rechtsprechung nicht. So verlangte das BayObLG eine Abgeschlossenheitsbescheinigung auch dann, wenn zwei Sondereigentumseinheiten zu einer vereinigt werden und nach einiger Zeit dann wieder geteilt werden, so dass jetzt der

frühere Rechtszustand wieder hergestellt werden soll (BayObLG DNotZ 1995, 59 = Rpfleger 1994, 498; Schöner/Stöber, Rn. 2967).

## 5. Auswirkungen auf das Stimmrecht

### a) Unterteilung

Früher erwog man teilweise, ob eine Mitwirkung der anderen Wohnungseigentümer aufgrund der Auswirkung der Unterteilung auf das Stimmrecht erforderlich sein könnte. Richtet sich das Stimmrecht jedoch nach der Größe des Miteigentumsanteils (oder der Wohnfläche oder ähnlichem) (**Wertprinzip**), so sind damit indirekt die Folgen einer Unterteilung (oder Vereinigung) für das Stimmrecht bereits mitgeregelt.

Gilt hingegen das gesetzliche Kopfprinzip oder (kraft Vereinbarung) das Objektprinzip, so darf durch die Unterteilung (ggf. mit nachfolgender Veräußerung) das ursprüngliche **Stimmrecht der übrigen Wohnungseigentümer nicht beeinträchtigt** werden (BGHZ 73, 150 = DNotZ 1979, 493 = NJW 1979, 870).

Ist das **Objektprinzip** vereinbart, haben daher bei einer Unterteilung in zwei Einheiten beide neuen Einheiten jeweils nur ein **halbes Bruchteilstimmrecht** (OLG Düsseldorf OLGZ 1990, 152, 153 = MittRhNotK 1990, 81 = NJW-RR 1990, 521; OLG Hamm OLG-Report 2002, 381 = RNotZ 2002, 575 = ZWE 2002, 489, 490; KG DNotI-Report 1999, 153 = FGPrax 1999, 90 = ZfIR 1999, 457 = ZMR 1999, 426); allerdings kann in der Teilungserklärung Abweichendes geregelt werden (BayObLG NJW-RR 1991, 910). Nach der Rechtsprechung können die Eigentümer der einzelnen Einheiten ihr jeweiliges Bruchteilstimmrecht dabei selbstständig ausüben. Die Literatur hält hingegen teilweise eine einheitliche Stimmrechtsausübung für erforderlich (so insbesondere Pick, in: Bärmann/Pick/Merle, § 8 WEG Rn. 45; anders hingegen Merle, § 25 WEG Rn. 40). Der BGH ließ die Frage ausdrücklich offen (BGHZ 73, 150 = DNotZ 1979, 493 = NJW 1979, 870).

Bei Geltung des gesetzlichen **Kopfprinzips** soll hingegen die Unterteilung (und Veräußerung) nach einer Entscheidung des KG zu einer **Vermehrung der Stimmrechte** führen (KG DNotI-Report 2000, 114 = FGPrax 2000, 9 = NZM 2000, 671 = ZWE 2000, 313: Unterteilung und Auseinandersetzung einer mehreren GbR-Gesellschaften gehörenden Einheit; zustimmend Briesemeister, NZM 2000, 992, 994; Merle, in: Bärmann/Pick/Merle, § 25 WEG Rn. 39; ebenso Staudinger/Bub, § 25 WEG Rn. 156; Weitnauer/Lücke, § 25 WEG Rn. 13; a. A. Wedemeyer, NZM 2000, 638, 639 ff.).

### b) Vereinigung

Bei einer Vereinigung ergeben sich für das Stimmrecht keine Probleme, egal ob sich das Stimmrecht nach den Miteigentumsanteilen, nach dem Objekt- oder dem Kopfprinzip bestimmt.

### c) Vorliegender Sachverhalt

Werden aus bisher drei künftig zwei Einheiten gebildet, so verändern sich bei Anwendung des Kopfprinzips oder bei Stimmgewichtung nach Miteigentumsanteilen die Stimmen der Eigentümerin nicht. Kommt hingegen das Objektprinzip zur Anwendung, so hat die Eigentümerin künftig wohl nur zwei statt bisher drei Stimmen (vgl. Merle, in: Bärmann/Pick/Merle, § 25 WEG Rn. 41).

## 6. Bauliche Veränderungen

### a) Zustimmungserfordernis der anderen Miteigentümer

Von den rechtlichen Veränderungen des Wohnungseigentums strikt zu unterscheiden ist die Frage, inwieweit für bauliche Veränderungen (insbesondere Wanddurchbrüche) eine Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer nach § 22 Abs. 1 S. 1 WEG erforderlich ist. Nach § 22 Abs. 1 S. 2 WEG ist die Zustimmung eines anderen Wohnungseigentümers insoweit nicht erforderlich, als durch die Veränderung dessen Rechte nicht über das unvermeidliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden (§ 14 Nr. 1 WEG).

Nach BGHZ 146, 241 (= DNotZ 2002, 127 = NJW 2001, 1212 = NotBZ 2001, 105 m. Anm. Hügel = MittBayNot 2002, 39; vgl. auch OLG Celle ZWE 2002, 533; OLG Schleswig MDR 2003, 149 = OLG-Report 2003, 85 = NZM 2003, 483) berührt die bloße bauliche Aufhebung der Abgeschlossenheit zwischen zwei vereinigten Wohnungseigentumseinheiten die Interessen der anderen Wohnungseigentümer nicht. Ein nicht zu duldbarer Nachteil könnte sich allerdings aus der Gefahr einer intensiveren Benutzung der vergrößerten Räumlichkeiten ergeben. Handelt es sich um eine **tragende Wand**, die gem. § 5 Abs. 2 WEG im Gemeinschaftseigentum steht, so ist ein Nachteil für die anderen Wohnungseigentümer i. S. d. §§ 14 Nr. 1, 22 Abs. 1 WEG erst dann ausgeschlossen, wenn kein vernünftiger Zweifel daran besteht, dass ein wesentlicher Eingriff in die Substanz des Gemeinschaftseigentums unterblieben ist, insbesondere zum Nachteil der übrigen Wohnungseigentümer keine Gefahr für die grundsätzliche Stabilität des Gebäudes und dessen Brandsicherheit geschaffen wurde.

Eine Zustimmung der Wohnungseigentümer ist jedoch dann erforderlich, wenn im Rahmen der tatsächlichen Unterteilung in das gemeinschaftliche Eigentum an Räumen eingegriffen werden soll, z. B. durch Bildung **neuer Türöffnungen** zu dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Hausflur (OLG Hamm DNotZ 2003, 941 = FGPrax 2003, 203; OLG Hamm OLGZ 1990, 159, 167 = MittRhNotK 1990, 131).

### b) Keine Nachweis der Zustimmung gegenüber dem Grundbuchamt

Auch soweit eine Zustimmung zur baulichen Veränderung nach § 22 Abs. 1 WEG erforderlich ist, muss diese jedoch dem Grundbuchamt für die rechtliche Veränderung nicht nachgewiesen werden (BayObLGZ 1998, 2 = DNotZ 1999, 210 = DNotI-Report 1998, 59 = NJW-RR 1998, 1237 m. Anm. Röhl MittBayNot 1998, 81; LG Würzburg MittBayNot 1996, 302 m. Anm. Röhl, MittBayNot 1996, 275; Rapp, Beck'sches Notar-Handbuch, A III Rn. 95d; Schöner/Stöber, Rn. 2977a).

## 7. Ergebnis

a) Sofern daher alle den bisherigen drei Einheiten zugeordneten Räume künftig den beiden neuen Einheiten zugeordnet sind, genügt für die Änderung eine (unterschriftsbelegte, § 29 GBO) **einseitige Erklärung der Wohnungseigentümerin**.

b) Die **Mitwirkung der anderen Wohnungseigentümer** ist nur erforderlich, **soweit Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum umgewandelt** werden soll (oder umgekehrt); erforderlich sind dann Auflassung und Eintragung. Auch könnte in der Teilungserklärung ein Zustimmungserfordernis nach § 12 WEG auch für die Unterteilung vereinbart worden sein.



c) Die **Zustimmung dinglich Berechtigter** ist nur erforderlich, soweit bestehende Belastungen nicht als Gesamtrechte auf den neuen Einheiten lasten (aber beschränkt auf den Umfang der alten Einheiten), sondern auf die neuen Einheiten verteilt werden sollen.

d) Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung sind erforderlich, aber nur für die **betroffenen Einheiten**.

e) Das **Stimmrecht** verändert sich bei einer Stimmgewichtung nach Miteigentumsanteilen nicht, ebensowenig bei Kopfstimmrecht. Bei einem Objektstimmrecht stehen der Eigentümerin künftig nur zwei statt bisher drei Stimmen zu.

f) Eine **Zustimmung zur baulichen Veränderung** (insbesondere zu einem Wanddurchbruch) ist nach § 22 Abs. 1 WEG nur erforderlich, wenn ein nicht mehr hinnehmbarer Nachteil im Sinn des § 14 Nr. 1 WEG für die übrigen Wohnungseigentümer entsteht. Die Zustimmung ist selbst bei einem Durchbruch durch eine tragende Wand zwischen Einheiten derselben Eigentümerin nicht erforderlich, wenn dadurch eine statische Gefährdung ausgeschlossen ist. Auch soweit eine Zustimmung erforderlich ist, ist diese dem Grundbuchamt für die rechtliche Veränderung nicht nachzuweisen.

---

## GmbHG §§ 10 Abs. 1, 39; HRV § 43 Wohnort genügt bei der Handelsregisteranmeldung von GmbH-Geschäftsführern

### I. Sachverhalt

In einer Handelsregisteranmeldung ist lediglich der Wohnort des anzumeldenden Geschäftsführers angegeben. Das Registergericht verlangt die Angabe der vollständigen Wohnanschrift (mit Straße und Hausnummer).

### II. Frage

Muss bei der Handelsregisteranmeldung von Geschäftsführern auch deren Privatanschrift angegeben werden?

### III. Zur Rechtslage

#### 1. Rechtsgrundlage der Anmeldepflicht

Gem. § 10 Abs. 1 S. 1 GmbHG sind bei der Eintragung einer GmbH in das Handelsregister die Personen der Geschäftsführer anzugeben. Geschäftsführerwechsel sind nach § 39 Abs. 1 GmbHG anzumelden.

§ 43 Nr. 4 HRV (Handelsregisterverordnung) konkretisiert dies dahingehend, dass Vorname, Familienname, Beruf und **Wohnort** anzugeben sind.

#### 2. Angabe des Wohnortes

a) In Rechtsprechung und **Literatur** finden sich jedoch – überraschenderweise oder wegen des eindeutigen Wortlauts der Verordnung – kaum Stellungnahmen zu der Frage, ob mit dem Wohnort lediglich die Bezeichnung der entsprechenden politischen Gemeinde gemeint ist oder zusätzlich auch die Straße angegeben werden muss. Laut *Heyder* (in: Michalski, GmbHG, 2002, § 10 Rn. 8) ist der Wohnort ohne Straße anzugeben (ebenso: Weingärtner/Schöttler, DONot, 9. Aufl. 2003, Rn. 379). Dies entspricht auch einer Vielzahl von **Musterformulierungen** im Gesellschaftsrecht, die lediglich den Wohnort und nicht die Straße auführen (vgl. Langenfeld, GmbH-Vertragspraxis, 4. Aufl.

2003, Rn. 185; Keidel/Krafka/Willer, Registerrecht, 6. Aufl. 2003, Rn. 971; Kersten/Bühling, Formularbuch und Praxis der freiwilligen Gerichtsbarkeit, 21. Aufl. 2001, § 143 Rn. 41M; Faßbender/Grauel/Kemp/Ohmen/Peter/Römer, Notariatskunde, 14. Aufl. 2001, Rn. 1196; Heidel, in: Heidel/Pauly/Amend, Anwaltsformulare, 4. Aufl. 2003, Kapitel 15 Rn. 35).

Teilweise findet sich in entsprechenden Mustern zur Handelsregistereintragung freilich auch die Privatanschrift des Geschäftsführers (so Gustavus, Handelsregisteranmeldungen, 5. Aufl. 2001, S. 83; Stephan, in: Beck'sches Formularhandbuch, 8. Aufl. 2003, S. 1391 ff.; ähnlich Böttcher/Ries, Formularpraxis des Handelsregisterrechts, 2003, Rn. 336: „Wohnanschrift“). Die entsprechenden Autoren begründen diese Formulierung in ihren Anmerkungen jedoch nicht.

Im **Handelsregister** wird nach allgemeiner Praxis in Spalte 4 nur der Wohnort der Geschäftsführer verlaublich und nicht deren gesamte Anschrift (vgl. Keidel/Krafka/Willer, Rn. 984).

Die **Rechtsprechung** hat sich – soweit ersichtlich – zu dieser Frage noch nicht geäußert.

b) U. E. dürfte jedoch davon auszugehen sein, dass in der Handelsregisteranmeldung lediglich der Wohnort und nicht auch die Straße des Geschäftsführers anzugeben ist. Dies ergibt sich eindeutig aus dem **Wortlaut des § 43 Nr. 4 HRV**. Mit Wohnort ist lediglich die politische Gemeinde gemeint und nicht die Angabe der vollständigen Anschrift mit Straße und Hausnummer. Es fehlt somit an einer gesetzlichen Rechtsgrundlage für das Verlangen des Registergerichts, die Straße, in der der Geschäftsführer privat wohnt, in der Handelsregisteranmeldung anzugeben. Auch ein praktischer Nutzen ist mit einem derartigen Verlangen nicht verbunden. Zustellungen an die GmbH können an die in der Handelsregisteranmeldung angegebene Adresse der GmbH erfolgen.

Im **Ergebnis** ist somit festzuhalten, dass die Registerrichterin u. E. lediglich verlangen kann, dass der Wohnort angegeben wird. Nicht verlangt werden kann jedoch die Angabe der Straße, in der der Geschäftsführer wohnt.

#### 3. Feststellung der Wohnung in der Unterschriftsbeglaubigung

Ergänzend sei allerdings noch darauf hingewiesen, dass gem. § 26 Abs. 2 DONot bei einer Beglaubigung der Notar bei der Bezeichnung der entsprechenden Person den Namen, das Geburtsdatum, den Wohnort und die Wohnung anzugeben hat. Dienstrechtlich ist der Notar somit verpflichtet, im entsprechenden Beglaubigungsvermerk nicht nur den Wohnort und die genaue Adresse anzugeben, sondern die **vollständige Anschrift** (Renner, NotBZ 2002, 432, 433; ders. in: Huhn/v. Schuckmann, BeurkG, 4. Aufl. 2003, § 26 DONot Rn. 22; Weingärtner/Schöttler, DONot, 9. Aufl. 2003, Rn. 379).

Allerdings hat sich in der Praxis eingebürgert, beim Handeln eines Organs oder Bevollmächtigten einer juristischen Person oder eines Notariatsmitarbeiters lediglich die Geschäftsanschrift anzugeben (was Winkler, BeurkG 15. Aufl. 2003, § 10 BeurkG Rn. 3 ff., aufgrund der höherrangigen Norm des § 10 BeurkG für zulässig hält).

Das Fehlen einer nach § 26 Abs. 2 DONot vorgeschriebenen Angabe macht die Beglaubigung allerdings nicht unwirksam (Winkler, BeurkG 15. Aufl. 2003, § 40 BeurkG Rn. 86). Auch die Beweiskraft wird durch einen allfälligen Verstoß gegen § 26 Abs. 2 S. 1 DONot nicht beeinträchtigt (Kanzleiter, DNotZ 1975, 30; Weingärtner/Schöttler, Rn. 380). Daher ist weder das Grundbuchamt noch das Handelsregister berechtigt, eine beantragte Eintragung abzulehnen oder eine Zwischenverfügung wegen eines möglichen Verstoßes gegen § 26 Abs. 2 DONot zu erlassen (Weingärtner/Schöttler, Rn. 380).

#### 4. Ergebnis

Bei der Handelsregisteranmeldung eines GmbH-Geschäftsführers ist nur dessen Wohnort anzugeben, nicht die Wohnung. Im Handelsregister wird auch nur der Wohnort verlautbart. Praktisch relevant ist diese Frage im Regelfall jedoch nicht, da im Beglaubigungsvermerk der Unterschriftsbeglaubigung nach § 26 Abs. 2 S. 1 DONot neben dem Wohnort auch die Wohnung anzugeben ist.

## Gutachten im Fax-Abruf

Folgende Gutachten können Sie im Fax-Abruf-Dienst anfordern (Telefon **0931/355 76 43** – Funktionsweise und Bedienung s. DNotI-Report 2000, 8). Ein Inhaltsverzeichnis befindet sich unter Fax-Abruf-Nr. 1.

**Bitte beachten Sie:** Unser Fax-Abruf-Dienst ist sprachmenügesteuert. Bitte benutzen Sie deshalb nicht die Fax-Abruf-Funktion an Ihrem Gerät, sondern wählen Sie vorstehende Telefonnummer und warten Sie dann auf die Eingabeaufforderung.

**BGB §§ 249, 351 Abs. 1; BBergG § 114**  
**Abtretung von Ansprüchen auf Ersatz von Bergschäden**  
Fax-Abruf-Nr.: **11349**

**BGB §§ 2338, 2325**  
**Pflichtteilsbeschränkung in guter Absicht, Erstreckung auf Pflichtteilsergänzungsansprüche**  
Fax-Abruf-Nr.: **1298**

**BGB §§ 1059, 528; ZPO § 857 Abs. 3; BSHG § 90**  
**Übergabevertrag: Überleitung eines Nießbrauchs auf den Sozialhilfeträger; Löschung im Grundbuch**  
Fax-Abruf-Nr.: **1299**

**EGBGB Art. 22, 23; BGB §§ 1741 ff.**  
**Sri Lanka: Minderjährigenadoption**  
Fax-Abruf-Nr.: **14801**

**EGBGB Art. 25, 21; BGB §§ 1942 ff.**  
**Türkei: Erbausschlagung durch ein in Deutschland ansässiges minderjähriges Kind nach deutschem Erblasser**  
Fax-Abruf-Nr.: **14802**

## Rechtsprechung

### **BGB §§ 145, 311b Abs. 1 Satz 1** **Formfreie Rücknahme eines zur Befristung eines Verkaufsangebotes führenden Widerrufs**

**Der Eigentümer eines Grundstücks kann sich in einem notariell beurkundeten unwiderruflichen Angebot zum Verkauf des Grundstücks vorbehalten, das Angebot mit der Folge zu widerrufen, dass das Angebot befristet ist, und einen erklärten Widerruf zurückzunehmen, solange das Angebot nicht erloschen ist. Die Erklärung, den Widerruf zurückzunehmen, bedarf in diesem Fall nicht der Beurkundung.**

BGH, Urt. v. 26.3.2004 – V ZR 90/03  
Kz.: L I 1 – § 145 BGB  
Fax-Abruf-Nr.: **10405**

#### Problem

Grundstückseigentümer hatten ein Verkaufsangebot abgegeben. Nach den Angebotsbedingungen hielten sie sich bis zum Ablauf einer bestimmten Frist unwiderruflich gebunden. Nach Ablauf der Frist konnte das Angebot schriftlich widerrufen werden. Hierzu war geregelt: „Wird das Angebot widerrufen, so erlischt es mit Ablauf von zwei Monaten, nachdem der Widerruf dem Angebotsempfänger zugegangen ist, es sei denn, er wurde vor Fristablauf schriftlich zurückgenommen.“

Die Eigentümer erklärten einen ersten Widerruf, der zu einem Erlöschen des Angebots mit Ablauf des 28.2.2001 geführt hätte. Am 28.2.2001 zogen sie ihren Widerruf jedoch zurück, nachdem ihnen eine Bindungsentschädigung zugesagt wurde. Zugleich erklärten sie einen erneuten Widerruf, der das Angebot zum 28.4.2001 erlöschen ließ.

Mitte April 2001 wurde das Angebot angenommen. Zuvor hatten die Eigentümer das Grundstück jedoch anderweitig verkauft. Die Angebotsempfängerin klagte daher auf Schadensersatz.

#### Entscheidung

Strittig war zum einen, ob der **Widerruf des Angebots unwiderruflich ausgestaltet** werden konnte. Dies bejahte der BGH. Zwar kann die Ausübung eines Gestaltungsrechts grundsätzlich nicht von einer Bedingung abhängig gemacht werden (BGHZ 97, 264, 266 = DNotZ 1987, 28 = NJW 1986, 2245 = ZIP 1986, 923). Vorliegend führte der Widerruf aber nur zu einer Befristung des Angebots; die Rücknahme des Widerrufs ließ diese Befristung entfallen.

Zum zweiten war fraglich, ob die Rücknahme des Widerrufs nach § 311b Abs. 1 BGB (= § 313 BGB a. F.) beurkundungsbedürftig war. Denn die Verlängerung der Befristung eines Verkaufsangebotes für ein Grundstück bedarf nach BGH WM 1963, 407 der notariellen Beurkundung (im entschiedenen Fall war das Angebot sogar bereits erloschen). Von dieser Entscheidung grenzt der BGH den vorliegenden Sachverhalt ab: Hier war sowohl die Möglichkeit des Widerrufs wie der späteren Rücknahme des Widerrufs bereits im ursprünglichen, notariell beurkundeten Angebot enthalten; die Schutzzwecke der Beurkundungsform waren damit bereits durch die Angebotsbeurkundung gewahrt. Für die Rücknahme des Widerrufs bedurfte es daher keiner Beurkundung.

## **BGB §§ 528 Abs. 1, 822; BSHG § 90 Bereicherungshaftung des Dritten bei Weitergabe des Geschenkes**

Ist die Verpflichtung des Beschenkten zur Herausgabe des Geschenks ausgeschlossen, weil er damit eine Sache erworben und diese seinerseits unentgeltlich einem Dritten zugewendet hat, so haftet der Dritte nicht auf Herausgabe der ihm zugewendeten Sache, sondern auf Wertersatz, kann sich jedoch durch Herausgabe der Sache befreien.

BGH, Urt. v. 10.2.2004 – X ZR 117/02  
Kz.: LI 1 – § 528 BGB  
Fax-Abruf-Nr.: 10406

### **Problem**

Ein Ehepaar hatte einer Bekannten ein Sparguthaben geschenkt. Die Beschenkte kaufte davon für ihren Sohn ein Auto. Ein Jahr später wurden die Schenker pflegebedürftig. Für einen Teil der Heimpflegekosten kam die Sozialhilfe auf. Der Sozialhilfeträger leitete Rückgewähransprüche der Eheleute gegen den Sohn der Bekannten auf sich über.

### **Entscheidung**

Den verarmten Schenkern stand ein Rückforderungsanspruch nach § 528 BGB zu, den der Sozialhilfeträger nach § 90 BSHG auf sich übergeleitet hatte. Verpflichtet war nicht die zunächst beschenkte Mutter, da diese nach Autokauf und Schenkung an ihren Sohn entreichert war. Statt dessen richtete sich der Bereicherungsanspruch nach § 822 BGB gegen den zweitbeschenkten Sohn.

Wäre die Mutter Bereicherungsschuldnerin gewesen, so hätte sie nach dem Kauf des Autos nicht mehr Herausgabe des geschenkten Geldes sondern nur noch **Wertersatz** geschuldet (§ 818 Abs. 2 BGB). Daher schuldet auch der nach § 822 BGB herausgabepflichtige Zweitbeschenkte nur Wertersatz. Da er aber nur auf Bereicherung haftet, trägt er das Risiko der Verwertung des zugewendeten Gegenstandes (hier des Autos) nicht. Daher kann sich der Zweitbeschenkte von seiner Verpflichtung zum Wertersatz durch Herausgabe des erhaltenen Gegenstandes befreien.

Einen Anspruch auf **Nutzungsherausgabe** verneinte der BGH. Denn die Nutzungsherausgabe nach § 818 Abs. 1 BGB beschränkt sich auf Nutzungen, die unmittelbar aus dem ohne Rechtsgrund erlangten Gegenstand oder aus einem Surrogat gezogen werden. Keine Herausgabepflicht besteht für Nutzungen aus Gegenständen, die durch Rechtsgeschäft als Gegenwert für das Erlangte in das Vermögen des Bereicherten gelangt sind. Nichts anderes gilt im Rahmen der Haftung nach § 822 BGB.

---

## **GmbHG §§ 55, 57 Abs. 2, 7 Abs. 2 Voreinzahlung auf Barkapitalerhöhung bei GmbH nicht schuldtilgend**

Im Kapitalaufbringungssystem der GmbH bildet der Kapitalerhöhungsbeschluss die maßgebliche Zäsur. Voreinzahlungen auf die künftige Kapitalerhöhung haben schuldtilgende Wirkung nur dann, wenn der eingezahlte Betrag im Zeitpunkt der Fassung des Erhöhungsbeschlusses noch als solcher im Vermögen der Gesellschaft vorhanden ist. Dem steht es nicht gleich, dass auf

ein debitorisches Konto der Gesellschaft eingezahlt wird und die Bank nach Verrechnung der Gutschrift eine Verfügung über den Einlagebetrag zulässt (Klarstellung von Sen. Urt. v. 21. Juni 1996 – II ZR 98/95, ZIP 1996, 1466).

BGH, Urt. v. 15.3.2004 – II ZR 210/01  
Kz.: LV 2 – § 57 Abs. 2 GmbHG  
Fax-Abruf-Nr.: 10407

### **Problem**

Seit langem ist streitig, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Bareinlageleistung vor dem Kapitalerhöhungsbeschluss (sog. Voreinzahlung) schuldtilgend ist. Insbesondere die in den Fachzeitschriften teilweise unterschiedlich formulierten Leitsätze des BGH-Urteils vom 21.6.1996 (DNofI-Report 1996, 215 = DNotZ 1997, 495 = ZIP 1996, 1466; siehe aber auch DSfR 1996, 1416) hatten Teile der Literatur sowie das Berufungsgericht zu einer großzügigen Bejahung der Tilgungswirkung einer Vorleistung bei einer Barkapitalerhöhung veranlasst (zur Zurückhaltung mahndend aber z. B. Heidinger, GmbHR 2002, 145, 148). Der BGH nutzte den vorliegenden Fall einer Vorleistung nur wenige Tage vor dem Kapitalerhöhungsbeschluss auf ein debitorisches Konto ohne Kreditrahmen sondern mit nur geduldeter Überziehung zur Klarstellung einiger strittiger Fragen.

### **Entscheidung**

Zunächst betont der BGH nochmals ausdrücklich den Grundsatz, dass eine vor dem Kapitalerhöhungsbeschluss erbrachte Geldleistung nicht als Zahlung auf die geschuldete Bareinlage anerkannt werden könne. Als einzige Ausnahme erkannte der BGH bisher an, wenn sich der Einlagebetrag als solcher – nicht nur wertmäßig – im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Kapitalerhöhung zweifelsfrei noch im Gesellschaftsvermögen befindet. Die Einzahlung auf ein nur aufgrund Duldung durch die Bank **überzogenes Konto** lässt der BGH nicht genügen, selbst wenn das Kreditinstitut später die Verfügung über das debitorische Konto zulässt. Der Zweck der Kapitalaufbringungsvorschriften, präventiv für eine transparente und zweifelsfreie Erfüllung der Einlageverpflichtung mit Stärkung der Liquidität der Gesellschaft zu sorgen, würde ansonsten nicht erreicht. Ob eine Vorleistung bei einer eingeräumten und **nicht ausgeschöpften Kreditlinie** wie bei der Einzahlung auf ein debitorisches Konto nach dem Kapitalerhöhungsbeschluss (vgl. BGHZ 150, 197 = DNotZ 2002, 808 = NJW 2002, 1716 = ZIP 2002, 799; BGH GmbHR 2002, 545 = Rpfleger 2002, 450 = WM 2002, 967) schuldtilgend sei, hatte der BGH nicht zu entscheiden. Zum umstrittenen Fall der Voreinzahlung aus **Sanierungsgründen** betont der BGH auch hier wieder in einem *obiter dictum*, dass dieser noch nicht entschieden sei.

---

## **MaBV §§ 7 Abs. 1, 3 Abs. 2; FördG §§ 1 ff., 4 Abs. 1, 2; AO § 42 Bauträgervertrag: Sonderabschreibungen auch bei vollständiger Vorauszahlung des Kaufpreises gegen MaBV-Bürgschaft**

Das FördG begünstigt als Anzahlungen auf Anschaffungskosten die volle Vorauszahlung des Kaufpreises jedenfalls dann, wenn die Voraussetzungen des § 7 Abs. 1 MaBV vorliegen (gegen BMF-Schreiben vom 29. März 1993, BStBl I 1993, 279, Tz. 8).

BFH, Urt. v. 14.1.2004 – IX R 33/03  
Kz.: L I 2 – § 7 Abs. 1 MaBV  
Fax-Abruf-Nr.: 10408

### Problem

Vor allem für Objekte in den neuen Bundesländern vereinbarten Kapitalanleger bei Bauträgerverträgen in den 90er Jahren häufig eine **vollständige Vorauszahlung** gegen Stellung einer Bürgschaft nach § 7 MaBV. Denn gemäß § 4 Abs. 2 FördG konnten Sonderabschreibungen i. S. v. § 4 Abs. 1 FördG bereits für Anzahlungen auf Anschaffungskosten gewährt werden. Nach Auffassung der Finanzverwaltung (BMF v. 29.3.1993, BStBl. I 1993, S. 279 Tz. 8) sind jedoch Vorauszahlungen in einem Bauträgervertrag willkürlich und damit als Gestaltungsmissbrauch zu werten, wenn sie höher als die Zahlungen sind, die nach § 3 Abs. 2 MaBV im laufenden und im folgenden Jahr voraussichtlich zu leisten wären.

Die Förderung von Investitionen nach dem FördG lief Ende 1998 aus und wurde durch das InvZulG 1999 ersetzt (für die Jahre 1999 – 2004), das ebenfalls den Begriff der Anzahlungen auf Anschaffungskosten verwendet.

### Entscheidung

**Abweichend von der Finanzverwaltung** entschied nun der BFH in einem Fall, auf den noch das FördG anzuwenden war, dass Anzahlungen auf Anschaffungskosten auch dann vorliegen, wenn bei Stellung einer MaBV-Bürgschaft der volle Kaufpreis gezahlt wird. Die Rechtsprechung des BFH, wonach die Vorauszahlung eines Damnums willkürlich und damit missbräuchlich sei, wenn sie von keinerlei sinnvollen wirtschaftlichen Erwägungen getragen wird, sei auf Anzahlungen nach dem FördG nicht übertragbar.

Mit den **zivilrechtlichen Fragen** einer Zahlung gegen Bürgschaft unabhängig vom Baufortschritt befassten sich in jüngerer Zeit der BGH (DNotI-Report 2002, 102 = DNotZ 2002, 652) sowie der EuGH (DNotI-Report 2004, 81).

## Literaturhinweise

**P. Limmer**, Testamentsgestaltung bei überschuldeten Erben im Hinblick auf die Auswirkungen des Verbraucherinsolvenz- und Restschuldbefreiungsverfahrens, ZEV 2004, 133

**C. Reithmann**, Der Treuhänder des Baumodells nach dem Rechtsberatungsgesetz, ZfIR 2004, 275

**L. Schulte-Thoma**, Zubehörveräußerung bei Grundstückskaufverträgen, RNotZ 2004, 61

**A. Schumann**, Die Limited mit Verwaltungssitz in Deutschland: Kapitalaufbringung, Kapitalerhaltung und Haftung bei Insolvenz, DB 2004, 743

**R. Thode**, Transparenzgebot und Bauträgervertrag, ZNotP 2004, 131

## Veranstaltungen

Termine für **Juli 2004** – Anmeldung und nähere Informationen bitte direkt beim **DAI-Fachinstitut für Notare**, Postfach 250254, 44740 Bochum, Tel. (0234) 970 64 18, Fax (0234) 70 35 07 ([www.anwaltsinstitut.de](http://www.anwaltsinstitut.de)).

**Personengesellschaften, Gesellschafts- und Steuerrecht** (Herzig/Schmidt/Spiegelberger/Wälzholz), 29. – 31.7.2004 Fischbauau

Lesen Sie den DNotI-Report bereits bis zu 3 Wochen vor Erscheinen auf unserer Internetseite unter  
<http://www.dnoti.de>.

#### Deutsches Notarinstitut (Herausgeber)

- eine Einrichtung der Bundesnotarkammer, Berlin -  
97070 Würzburg, Gerberstraße 19  
Telefon: 09 31/3 55 76-0 Telefax: 09 31/3 55 76-2 25  
e-mail: [dnoti@dnoti.de](mailto:dnoti@dnoti.de) internet: <http://www.dnoti.de>

#### Hinweis:

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

#### Verantwortlicher Schriftleiter:

Notar a.D. Christian Hertel, Gerberstraße 19, 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.

#### Bezugspreis:

Jährlich 155,00 €, Einzelheft 6,65 €, inkl. Versandkosten. Für die Mitglieder der dem DNotI beigetretenen Notarkammern ist der Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Nicht eingegangene Exemplare können nur innerhalb von 6 Wochen nach dem Erscheinungstermin reklamiert und kostenfrei zugesandt werden.  
Alle im DNotI-Report enthaltenen Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist die Verwertung nur mit Einwilligung des DNotI zulässig.

#### Verlag:

Bundesnotarkammer, Körperschaft des öffentlichen Rechts, Geschäftsstelle  
Deutsches Notarinstitut, Gerberstraße 19, 97070 Würzburg

#### Druck:

Druckerei Franz Scheiner  
Haugerpfarrgasse 9, 97070 Würzburg