

# DNotI - Report

Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts

14. Jahrgang  
Juli 2006  
ISSN 1434-3460

13/2006

## Inhaltsübersicht

### Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

BGB §§ 2115, 2100, 2111; ZPO §§ 773, 851, 857; ZVG §§ 146 ff.; InsO §§ 35, 36, 83, 295 – Testamentsgestaltung bei überschuldetem Abkömmling; Gläubigerzugriff bei angeordneter (nicht befreiter) Vorerbschaft

BauGB § 19; BauO Berlin §§ 7, 79; GrEStG §§ 4 Nr. 2, 20 – Bauordnungswidrige Zustände nach genehmigungsfreier Grundstücksteilung in Berlin (Bezug auf Gutachten DNotI-Report 2004, 173)

### Gutachten im Fax-Abruf

### Rechtsprechung

BGB § 1179a Abs. 1 Satz 3, § 1192 Abs. 1; InsO §§ 106 Abs. 1, 91 – Bloßer künftiger gesetzlicher Lösungsanspruch des nachrangigen Grundpfandrechtsgläubigers nicht insolvenzfest

BGB §§ 925, 873, 894; GBO §§ 20, 22 – Vor Notar erklärte Auflassung ist materiell wirksam (und damit das Grundbuch nach vollzogener Eigentumsumschreibung nicht unrichtig), auch wenn Unterschrift unter der notariellen Niederschrift fehlt

BGB §§ 2213, 2214; InsO §§ 35, 36, 38, 52, 83, 86 Abs. 1 Nr. 2; ZPO § 240 – Der Testamentsvollstreckung unterliegender Nachlass fällt bei Insolvenzeröffnung über Vermögen des Erben in die Insolvenzmasse, die Testamentsvollstreckung besteht jedoch fort

### Literatur

## Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

**BGB §§ 2115, 2100, 2111; ZPO §§ 773, 851, 857; ZVG §§ 146 ff.; InsO §§ 35, 36, 83, 295 Testamentsgestaltung bei überschuldetem Abkömmling; Gläubigerzugriff bei angeordneter (nicht befreiter) Vorerbschaft**

### I. Sachverhalt

Es soll ein Testament beurkundet werden. Die Testatorin ist verwitwet und hat einen Sohn, der Verbraucherinsolvenz anmelden musste. Der Sohn soll zum nicht befreiten Vorerben eingesetzt werden. Nacherben sollen die zwei Kinder des Sohnes sein. Die Nacherbfolge soll mit dem Tod des Vorerben eintreten.

### II. Frage

Können Gläubiger des Vorerben in eine – nicht befreite – Vorerbschaft pfänden bzw. können sie in die Erlöse der Vorerbschaft wie Miete und Pacht pfänden, wenn der Vorerbe das zum Nachlass gehörende Einfamilienhaus selbst nutzt?

### III. Zur Rechtslage

**1. Gläubigerzugriff bei angeordneter Nacherbfolge a) Vorerbschaft steht der zwangsweisen Verwertung entgegen, verhindert aber nicht Pfändung (§ 2115 BGB)**

Beschränkt der Erblasser den Erben durch Anordnung einer Nacherbfolge, greift der **Vollstreckungsschutz des § 2115 BGB**. Eine Verfügung über einen Erbschaftsgegenstand, die im Wege der Zwangsvollstreckung oder der Arrestvollziehung oder durch den Insolvenzverwalter erfolgt, ist danach im Falle des Eintritts der Nacherbfolge insoweit unwirksam, als sie das Recht des Nacherben vereiteln oder beeinträchtigen würde. Ergänzt wird diese Vorschrift durch **§ 773 ZPO** für die Einzelzwangsvollstreckung und durch **§ 83 Abs. 2 InsO** für das Insolvenzverfahren. Ein Gegenstand, der zu einer Vorerbschaft gehört, soll gem. § 773 S. 1 ZPO nicht im Wege der Zwangsvollstreckung veräußert oder überwiesen werden, wenn die Veräußerung oder die Überweisung im Falle des Eintritts der Nacherbfolge nach § 2115 BGB dem Nacherben gegenüber unwirksam ist. Entsprechend ordnet § 83 Abs. 2 InsO an, dass der Insolvenzverwalter über die Gegenstände der Vorerbschaft nicht verfügen darf, wenn die Verfügung im Falle des Eintritts der Nacherbfolge gem. § 2115 BGB dem Nacherben gegenüber unwirksam ist.

§ 2115 BGB steht einer Zwangsvollstreckungsmaßnahme in die Vorerbschaft nicht schlechthin entgegen. Die hierdurch begründeten Pfandrechte sind vielmehr für die Dauer der Vorerbschaft wirksam. Die Rechtswirkungen sind lediglich wie im Fall des § 2113 BGB durch den Eintritt des Nacherbfalls auflösend bedingt und bleiben daher in vollem Umfang bestehen, wenn der Nacherbfall ausfällt. § 2115 BGB i. V. m. §§ 773 ZPO, 83 Abs. 2 InsO **hindert also die Gläubiger nur an der zwangsweisen Verwertung des einzelnen Nachlassgegenstandes, nicht aber auch an seiner Pfändung** (vgl. Limmer, ZEV 2004, 133, 138 m. w. N.).

#### **b) Kautelarpraxis: Pfändungsschutz durch Kombination von Nacherbschaft und Testamentsvollstreckung für Vorerben (§ 2214 BGB)**

Mit Blick auf die vorgenannte Rechtslage wird in der kautelarjuristischen Literatur bei der Gestaltung letztwilliger Verfügungen zugunsten Verschuldeter als wohl wichtigste und zuverlässigste Gestaltungsmöglichkeit – abgesehen von der Zuwendung pfändungssicherer Rechte (z. B. Wohnrecht) – die **Kombination des Vollstreckungsschutzes** zugunsten des Nacherben gem. § 2115 BGB und des Zugriffsverbots auf die der Testamentsvollstreckung unterliegenden Nachlassgegenstände nach § 2214 BGB empfohlen (vgl. Nieder, Handbuch der Testamentsgestaltung, 2. Aufl. 2000, Rn. 1308). Denn das auch in dem Insolvenzverfahren wirksame Zugriffsverbot gem. § 2214 BGB verbietet jede Zwangsvollstreckungsmaßnahme in die der Testamentsvollstreckung unterworfenen Nachlassgegenstände durch die Eigengläubiger des Erben (Nieder, Rn. 525; MünchKomm-BGB/Zimmermann, 4. Aufl. 2004, § 2214 Rn. 3). Die Anordnung der Nacherbfolge sichert dagegen vor allem den Zeitpunkt nach dem Tod des Erben (Limmer, ZEV 2004, 133, 138).

#### **c) Zwischenergebnis**

Als Zwischenergebnis ist somit festzuhalten: Die Beschränkung des Erben durch die Anordnung einer Nacherbfolge allein hindert die Eigengläubiger des Erben gem. § 2115 BGB (i. V. m. §§ 773 ZPO, 83 Abs. 2 InsO) nur an einer Verwertung der Nachlassgegenstände, nicht aber an deren Pfändung. Der Vollstreckungsschutz allein durch die Anordnung der Nacherbfolge ist daher unvollständig, so dass nicht nur ein Zugriff auf die Erträge befürchtet werden muss, sondern auch auf die Nachlasssubstanz.

## **2. Zugriffsmöglichkeiten im Rahmen des Verbraucherinsolvenzverfahrens**

### **a) Jedenfalls Zugriff auf Nutzungen aus Vorerbschaft**

Fällt die Erbschaft dem Schuldner **während des Insolvenzverfahrens** an, handelt es sich um einen Neuerwerb, der gem. § 35 InsO zur Insolvenzmasse zählt. Wegen § 83 Abs. 2 InsO können die zur Erbschaft gehörenden Gegenstände aber nur insoweit für die Masse verwertet werden, als es sich um Nutzungen handelt, die bis zum Eintritt der Nacherbfolge anfallen (Uhlenbruck, InsO, 12. Aufl. 2003, § 83 Rn. 17). Trotz dieser Verwertungsbeschränkung bleibt allerdings auch im Insolvenzverfahren eine „Sicherungslücke“. Stellt sich nämlich während des Insolvenzverfahrens heraus, dass es nicht zur Nacherbfolge kommt (z. B. weil der Nacherbe ausschlägt), wird § 83 Abs. 2 InsO unanwendbar. Der Nachlass gehört dann auch dem Stamme nach zur Insolvenzmasse, weil die in die Insolvenzmasse gefallene Vorerbschaft wie ein Anwartschaftsrecht zum Vollrecht erstarkt (Uhlenbruck, § 83 Rn. 19).

### **b) Möglicherweise Herausgabeobliegenheit des Gemeinschuldners für Erbschaft während Wohlverhaltensperiode bei Restschuldbefreiung (§ 295 Abs. 1 Nr. 2 InsO)**

Wird – wie auch vorliegend – die **Restschuldbefreiung** nach Maßgabe der §§ 286 ff. InsO angestrebt, ist vom Verfahren her zwischen dem eigentlichen Insolvenzverfahren und dem Restschuldbefreiungsverfahren zu unterscheiden. Fällt dem Schuldner die Erbschaft **nach Aufhebung des Insolvenzverfahrens (§ 289 Abs. 2 S. 2 InsO) während der „Wohlverhaltensperiode“** an, sind gem. § 294 Abs. 1 InsO Einzelzwangsvollstreckungsmaßnahmen in das ererbte Vermögen unzulässig. Allerdings obliegt es gem. § 295 Abs. 1 Nr. 2 InsO dem Schuldner, während der Laufzeit der Abtretungserklärung Vermögen, welches er von Todes wegen oder mit Rücksicht auf ein künftiges Erbrecht erwirbt, zur Hälfte des Wertes an den Treuhänder herauszugeben.

aa) Zu dem Erwerb von Todes wegen i. S. d. Vorschrift zählt anerkanntermaßen auch der **Erwerb des Erben als Vorerbe** (Uhlenbruck/Vallender, § 295 Rn. 32; Ahrens, in: Frankfurter Kommentar-InsO, 4. Aufl. 2006, § 295 Rn. 38; eingehend Döbereiner, Die Restschuldbefreiung nach der Insolvenzordnung, 1997, S. 162 ff.). Damit hat der Vorerbe während der Laufzeit der Abtretungserklärung **jedenfalls die Nutzungen der Erbschaft** (§ 100 BGB) zur Hälfte des Wertes an den Treuhänder abzuführen (Döbereiner, S. 165; Damrau, MDR 2000, 255, 256).

bb) Darüber hinaus besteht nach der Gesetzformulierung im Grundsatz auch die Verpflichtung des Vorerben zur Herausgabe an den Treuhänder nicht nur hinsichtlich der Erträge der Erbschaft, sondern auch in Bezug auf den **Vermögensstamm**. Ist der Vorerbe allerdings nicht i. S. d. § 2136 BGB befreit, kommt eine Herausgabeverpflichtung nur insoweit in Betracht, als der Vorerbe selbst zur endgültigen Verfügung über den Erbschaftsgegenstand berechtigt ist (MünchKomm-Ehrlicke, InsO, 2003, § 295 Rn. 56; Nerlich/Römermann, InsO, Loseblatt, § 295 Rn. 22; Döbereiner, S. 162). Ist aber der **Vorerbe gem. § 2136 BGB befreit**, kann er grundsätzlich auch die Nachlasssubstanz für sich verbrauchen. Dies spricht dafür, dass auch eine entsprechende Herausgabeobliegenheit in Bezug auf die Nachlasssubstanz zu bejahen. Um eine unentgeltliche Verfügung i. S. d. § 2113 Abs. 2 BGB (von dieser Vorschrift kann der Erblasser den Vorerben nicht befreien, vgl. § 2136 BGB) handelt es sich nicht, wenn der befreite Vorerbe mit Nachlassmitteln eine Eigenschuld tilgt (Soergel/Harder/Wegmann, BGB, 13. Aufl. 2003, § 2113 Rn. 19; Döbereiner, S. 164).

Aus Wertungsgesichtspunkten erscheint es indes problematisch, eine (hälftige) Herausgabeobliegenheit hinsichtlich des Wertes der **Nachlasssubstanz** im Restschuldbefreiungsverfahren zu bejahen, während der Insolvenzverwalter im Insolvenzverfahren selbst wegen § 83 Abs. 2 InsO nicht auf die Nachlasssubstanz zugreifen kann (Bedenken insoweit auch bei Döbereiner, S. 165). Abschließend geklärt ist die Rechtslage in diesem Zusammenhang nicht. Die Kommentarliteratur geht im Übrigen wohl davon aus, dass eine eingeschränkte (auf die Erträge) Herausgabeobliegenheit des Vorerben nur besteht, wenn dieser nicht i. S. d. § 2136 BGB befreit ist (MünchKomm-Ehrlicke, § 295 Rn. 56: „Ist der Schuldner Vorerbe und nicht befreit i. S. d. § 2136 BGB, so ist der Schuldner zur Herausgabe nur insoweit verpflichtet, als er selbst zur endgültigen Verfügung über den Gegenstand berechtigt ist.“

Dies gilt insbesondere für die zwischen dem Vor- und dem Nacherbfall gezogenen Nutzungen. Der Schuldner ist nicht verpflichtet, solche Gegenstände herauszugeben, deren Übertragung einen Ersatzanspruch des Nacherben begründen würde. Dies ergibt sich aus dem Sinn und Zweck des Restschuldbefreiungsverfahrens.“).

Es spricht daher mit Blick auf § 83 Abs. 2 InsO u. E. wertungsmäßig einiges dafür, dass sich auch die Herausgabeobliegenheit des befreiten Vorerben gem. § 295 Abs. 1 Nr. 2 InsO nur auf die Nutzungen der Erbschaft bezieht, nicht aber auf den Vermögensstamm (so nun auch Hartmann, ZNotP 2005, 82, 85). Mit Blick auf die Gegenstimmen in der Literatur und das Fehlen einschlägiger Gerichtsentscheidungen dürfte es sich indes sicherheitsshalber **empfehlen, den Vorerben nicht von den gesetzlichen Beschränkungen zu befreien** (so auch die Empfehlung von Hartmann, ZNotP 2005, 82, 89).

Jedenfalls besteht bei bloßer Anordnung der Vor- und Nacherbfolge (ohne Testamentsvollstreckung) eine Herausgabeobliegenheit in Bezug auf die Nutzungen des Nachlasses. Soll auch dies vermieden werden, müsste zusätzlich **Dauertestamentsvollstreckung** angeordnet werden. Dies kann darüber hinaus im Hinblick auf die oben erwähnte „Sicherungslücke“ empfehlenswert sein (abhängig davon, ob sich der potentielle Erbe noch im Insolvenzverfahren oder dem sich anschließenden Restschuldbefreiungsverfahren befindet).

### 3. Gläubigerzugriff auf die Nutzungen des Vorerben im Einzelnen

#### a) Allgemein

Wie sich aus § 2111 Abs. 1 S. 1 BGB ergibt, unterliegen die **Nutzungen** des Nachlasses nicht der Surrogation. Die Nutzungen erwirbt der Vorerbe daher während der Dauer seines Rechts mit der Einschränkung aus § 2133 BGB zu eigenem Vorteil (Palandt/Edenhofer, BGB, 65. Aufl. 2006, § 2111 Rn. 7). Aus diesem Grund steht die Vorschrift des § 2115 BGB einer Vollstreckung durch Eigengläubiger des Vorerben in die ihm gebührenden Nutzungen des Nachlasses nicht entgegen. Sie fallen also in das freie Vermögen des Vorerben und sind daher dem Zugriff seiner Gläubiger zugänglich (AnwK-BGB/Gierl, 2004, § 2115 Rn. 11; Münch-Komm-Grunsky, BGB, 4. Aufl. 2004, § 2115 Rn. 3).

Nutzungen sind gem. § 100 BGB die Früchte einer Sache oder eines Rechts sowie die Vorteile, welche der Gebrauch der Sache oder des Rechts gewährt. Zum Gebrauchsvorteil einer Sache zählt etwa das Bewohnen eines Hauses als Grundstücksnutzung (BGH NJW 1990, 3274, 3275 = FamRZ 1990, 989; BGH DB 1992, 525 = NJW 1992, 892; AnwK-BGB/Ring, 2005, § 100 Rn. 7). Der Wert von Gebrauchsvorteilen (die ggf. herauszugeben sind) orientiert sich an ihrem objektiven Wert in Gestalt einer objektiven Nutzungsmöglichkeit (Gebrauchsvorteil) – d. h. er ist regelmäßig errechenbar über die Höhe des üblichen Miet- oder Pachtzinses (BGHZ 137, 128 = NJW 1998, 1707; AnwK-BGB/Ring, § 100 Rn. 18).

#### b) Vermietetes Grundstück

Befindet sich – wie vorliegend – im Nachlass ein Grundstück, ist für die Zugriffsmöglichkeiten der Eigengläubiger des Vorerben auf die Nutzungen danach zu unterscheiden, ob das Grundstück von dem Vorerben selbst genutzt wird (wie es wohl vorgesehen ist) oder ob es durch Dritte (z. B. aufgrund eines Mietvertrages) genutzt wird.

Ist das Nachlassgrundstück vermietet oder verpachtet, stehen dem Vorerben während der Dauer der Vorerbschaft die Miet- bzw. Pachtzinsforderungen als Nutzungen zu (dafür hat er im Verhältnis zum Nacherben die gewöhnlichen Erhaltungskosten zu tragen, § 2124 BGB). Auf diese Ansprüche könnten Eigengläubiger des Vorerben wie folgt zugreifen:

aa) Im Rahmen der **Einzelzwangsvollstreckung** handelt es sich u. E. um eine „normale“ Pfändung einer Forderung nach Maßgabe der §§ 829, 835 ZPO.

bb) Während des **Insolvenzverfahrens** kann der Insolvenzverwalter derartige Nutzungen trotz § 83 Abs. 2 InsO in vollem Umfang verwerten (s. o.).

cc) Während der „Wohlverhaltensperiode“ im **Restschuldbefreiungsverfahren** müsste der Schuldner die erzielten Nutzungen zur Hälfte des Wertes an den Treuhänder herausgeben (§ 295 Abs. 1 Nr. 2 InsO).

#### c) Selbstgenutztes Grundstück

Fraglich ist, was gilt, wenn die Nachlassimmobilie von dem Vorerben selbst bewohnt wird. Insoweit ist wiederum zu unterscheiden:

aa) Im Rahmen der **Einzelzwangsvollstreckung** steht § 2115 BGB einem Gläubigerzugriff auf die Nutzungen während der Vorerbschaft nicht entgegen. Es ist daher anerkannt, dass während der Vorerbschaft bzgl. eines Nachlassgrundstücks die **Zwangsverwaltung** angeordnet werden kann (AnwK-BGB/Gierl, § 2115 Rn. 11; MünchKomm-Grunsky, § 2115 BGB Rn. 3; Gutbell, ZEV 2001, 260, 261). Durch die Beschlagnahme im Rahmen der Anordnung der Zwangsverwaltung wird dem Schuldner gem. § 148 Abs. 2 ZVG die Verwaltung und Benutzung des Grundstücks entzogen. Aus sozialen Gründen im öffentlichen Interesse schränkt § 149 ZVG diese für ihn einschneidenden Maßnahmen ein und sichert ihm ein Wohnrecht an den für seinen Hausstand unentbehrlichen Räumen. Wohnt nämlich der Schuldner zur Zeit der Beschlagnahme auf dem Grundstück, so sind ihm **gem. § 149 Abs. 1 ZVG die für seinen Hausstand unentbehrlichen Räume zu belassen**. Die Frage, ob der Schuldner hierfür eine Nutzungsentuschädigung zu zahlen hat, ist gesetzlich nicht geregelt. Nach h. M. kommt deshalb mangels einer entsprechenden Anspruchsgrundlage die Verpflichtung zur Zahlung einer solchen Nutzungsentuschädigung nicht in Betracht (Böttcher, ZVG, 4. Aufl. 2005, § 149 Rn. 4; Stöber, ZVG, 18. Aufl. 2006, § 149 Rn. 2.3). Unbestritten ist allerdings, dass der Schuldner die auf ihn fallenden Nebenkosten tragen muss.

bb) Ob dem Schuldner im **Insolvenzverfahren** entsprechend der Regelung des § 149 ZVG ein unentgeltliches Nutzungsrecht zusteht, wird nach unseren Recherchen in Rechtsprechung und Literatur nicht ausdrücklich erörtert. Wird während der Zwangsverwaltung das Insolvenzverfahren eröffnet, so gehen die Bestimmungen der InsO vor (BGH NJW 1985, 1082 = FamRZ 1985, 179). In der vorliegenden Konstellation besteht indes die Besonderheit, dass im Insolvenzverfahren über das Vermögen des Vorerben von dem Insolvenzverwalter lediglich die Nutzungen des Nachlasses verwertet werden können, nicht aber die Nachlasssubstanz als solche. Es spricht daher u. E. sehr viel dafür, dass der Insolvenzverwalter in einem solchen Fall keine weitergehenden Rechte hat als der Zwangsverwalter im Rahmen der Zwangsverwaltung des Grundstückes.

Hierfür sprechen auch die Regelungen in §§ 35, 36 InsO, wonach es für den Umfang der Insolvenzmasse im Grundsatz auf die Pfändbarkeit im Rahmen der Einzelzwangsvollstreckung ankommt.

cc) Im Rahmen des **Restschuldbefreiungsverfahrens** dürfte der Schuldner im Grundsatz verpflichtet sein, nach § 295 Abs. 1 Nr. 2 InsO den hälftigen Wert des Gebrauchsvorteils an den Treuhänder abzuführen. Für ein insoweit ggf. in Abzug zu bringendes Nutzungsrecht entsprechend der Vorschrift des § 149 ZVG gelten die vorstehenden Überlegungen entsprechend.

#### 4. Ergebnis

Auch bei nicht befreiter Vorerbschaft stehen die **Nutzungen des Nachlasses** dem Vorerben zu. Insoweit greift der Vollstreckungsschutz des § 2115 BGB nicht. Im Rahmen der Einzelzwangsvollstreckung könnte daher die Zwangsverwaltung eines Nachlassgrundstücks angeordnet werden, wobei dem Schuldner nach § 149 Abs. 1 ZVG die für seinen Hausstand unentbehrlichen Räume zu belassen wären. Ob Letzteres auch im Rahmen des Insolvenzverfahrens gilt, ist unsicher, u. E. aber wohl zu bejahen.

Soll ein Vollstreckungszugriff sicher ausgeschlossen werden, müsste die anzuordnende Vor- und Nacherbfolge mit der **Dauertestamentsvollstreckung** über die Vorerbschaft kombiniert werden (§ 2214 BGB). Besteht der Nachlass im Wesentlichen aus der von dem Vorerben zu nutzenden Immobilie, könnte auch daran gedacht werden, unmittelbar die Enkel zu Erben einzusetzen und dem überschuldeten Sohn lediglich ein **Wohnungsrecht** an der Immobilie zuzuwenden (§ 1093 BGB), welches (wenn die Überlassung an Dritte nicht gestattet wird) dem Gläubigerzugriff nicht unterliegt.

Weitere Ausführungen zur Testamentsgestaltung bei überschuldeten Erben finden sich bei *Limmer*, ZEV 2004, 133; *Hartmann*, ZNotP 2005, 82 und *Everts*, ZErB 2005, 353.

---

## BauGB § 19; BauO Berlin §§ 7, 79; GrEStG §§ 4 Nr. 2, 20

### Bauordnungswidrige Zustände nach genehmigungsfreier Grundstücksteilung in Berlin (Bezug auf Gutachten DNotI-Report 2004, 173)

#### I. Sachverhalt

In Berlin wurde von einem ca. 1.500 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein Teil von etwa 500 m<sup>2</sup> abgetrennt, verkauft und dem Nachbargrundstück zugeschlagen. Die Bebauung auf dem verbleibenden Restgrundstück würde dann die dort zulässige GRZ (Grundflächenzahl – § 19 BauNVO) und GFZ (Geschossflächenzahl – § 20 Abs. 2 BauNVO) überschreiten.

#### II. Frage

1. Welche Folgen hat es für den grundbuchamtlichen Vollzug, wenn durch eine genehmigungsfreie Grundstücksteilung auf dem verbleibenden Restgrundstück bauordnungswidrige Zustände entstehen?

2. Kann möglicherweise die Bauaufsicht gegenüber dem Eigentümer des aufzuteilenden Grundstücks die Grundstücksteilung untersagen bzw. deren Rückgängigmachung anordnen?

3. Kann der Erwerber der veräußerten Teilfläche diese für eigene Bauzwecke als Zusatzfläche nutzen, so dass sie bei seiner eigenen GFZ bzw. GRZ mitgerechnet wird?

### III. Zur Rechtslage

#### 1. Grundbuchamt prüft Bauordnungsrecht nicht

Einen ähnlichen Sachverhalt haben wir in unserem **Gutachten DNotI-Report 2004, 173** behandelt. Darin haben wir ausgeführt, dass eine genehmigungsfreie Grundstücksteilung grundsätzlich auch dann im Grundbuch vollzogen werden kann, wenn dadurch baurechtswidrige Zustände entstehen. Denn das Grundbuchamt kann eine Eintragung bei Vorliegen der Eintragungsvoraussetzungen nur ablehnen, wenn ihm positiv bekannt ist, dass das Grundbuch durch die Eintragung unrichtig würde. Eine baurechtswidrige Teilung ist aber wirksam; ihr Vollzug macht das Grundbuch nicht unrichtig.

#### 2. Eingriffsmöglichkeiten der Bauaufsichtsbehörde gegen den Eigentümer des Restgrundstückes

Der Bauaufsichtsbehörde stehen dann jedoch die in der jeweiligen Landesverordnung vorgesehenen bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse zu.

#### a) Frühere Fassung der Bauordnung für Berlin

Früher lautete der einschlägige § 7 der BauO für Berlin:

„§ 7 BauO Bln a.F. – Veränderung von Grundstücksgrenzen  
Werden durch Veränderung der Grenzen bebauter Grundstücke Verhältnisse geschaffen, die öffentlich-rechtlichen Vorschriften zuwiderlaufen, so kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen, dass ein baurechtmäßiger Zustand hergestellt wird. Die Vorschriften der §§ 70 und 77 Abs. 3 S. 1 gelten sinngemäß.“

#### „§ 70 – Beseitigung baulicher Anlagen

(1) Werden bauliche Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert, so kann die Bauaufsichtsbehörde die teilweise oder vollständige Beseitigung der baulichen Anlagen anordnen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. Werden bauliche Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften benutzt, so kann diese Benutzung untersagt werden.“

Ein baurechtswidriger Zustand i. S. d. § 7 BauO Bln a.F. lag auch bei einem Verstoß gegen bauplanungsrechtliche Vorschriften vor (wie vorliegend gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes über Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl) (Wilke/Dageförde/Knuth/Meyer, Bauordnung für Berlin, 5. Aufl. 1999, § 7 Rn. 5). Die Bauaufsichtsbehörde konnte daher ggf. eine **Nutzungsuntersagung** oder die **Beseitigung der baulichen Anlage** nach § 70 Abs. 1 BauO Bln anordnen (Wilke/Dageförde/Knuth/Meyer, § 7 BauO Bln Rn. 7) – oder auch in entsprechender Anwendung von § 77 Abs. 3 BauO Bln a. F. die **Anpassung baulicher Anlagen** an die durch die Grenzveränderung ausgelösten bauordnungsrechtlichen Anforderungen.

Das **OVG Berlin** sah in §§ 7 i. V. m. 70, 77 Abs. 3 BauO Bln a. F. auch eine ausreichende Rechtsgrundlage für einen Bescheid der Bauaufsichtsbehörde, wonach der Grundstückseigentümer nach einer Grundstücksteilung „durch Maßnahmen auf dem Grundstück selbst oder insbesondere durch Abänderung und Neubildung des Grundstücks in einem anderen Zuschnitt einen bauplanungsrechtlichen Zustand zu schaffen habe“, der den bestehenden bauplanungsrechtlichen Vorgaben genüge (OVG Berlin, BauR

2002, 235 = LKV 2002, 420 = BRF 65, Nr. 204 = DVBl. 2002, 1142 = ZfBR 2002, 592 = ZMR 2002, 628). Die Behörde könne gem. § 7 S. 1 BauO Bln von dem Grundstückseigentümer alle – auch zivilrechtlich erforderlichen und möglichen – Maßnahmen verlangen, um den durch die Grenzveränderung eingetretenen bauplanungsrechtlichen Misstand zu beheben.

Jedenfalls nach der früheren Fassung der BauO für Berlin hätte daher die Bauaufsichtsbehörde, wenn sie rechtzeitig von der Grundstücksteilung erfährt, den Grundstückseigentümer **zur Rückgängigmachung bzw. Modifizierung der Teilung verpflichten** können.

In der Entscheidung ging das OVG Berlin auch nicht auf den Vortrag des Grundstückseigentümers ein, er habe der Bauaufsichtsbehörde mehrfach angeboten, durch die Übernahme von Flächenbaulasten an dem unbebauten Grundstück zu gewährleisten, dass das städtebaulich zulässige Nutzungsmaß eingehalten würde – so dass die Verfügung der Bauaufsichtsbehörde zur Veränderung der Grundstücksgrenzen unverhältnismäßig sei. Insoweit erscheint uns die Entscheidung nicht ganz richtig. Denn uns erscheint eine derartige Flächen- oder Vereinigungsbaulast als milderes Mittel (jedenfalls bei einem entsprechenden Angebot des Grundstückseigentümers).

#### **b) Neufassung der Bauordnung für Berlin vom September 2005**

Die Bauordnung für Berlin wurde durch Gesetz vom 29.9.2005 (GVBl. 2005, S. 495) neu gefasst. § 7 BauO Bln lautet nunmehr:

„§ 7 BauO Bln – Teilung von Grundstücken

(1) Durch die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, dürfen keine Verhältnisse geschaffen werden, die den öffentlich-rechtlichen Vorschriften widersprechen.

(2) Soll bei einer Teilung nach Abs. 1 von den Vorschriften dieses Gesetzes oder den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften abgewichen werden, ist § 68 entsprechend anzuwenden.“

Die bisherige Regelung des § 70 Abs. 1 BauO Bln a.F. findet sich nunmehr in § 79 BauO Bln. Die eigentliche Eingriffsgrundlage besteht damit weiter. Es fehlt jedoch jedenfalls eine ausdrückliche Anordnung der Geltung dieser Eingriffsnormen auch für die Entstehung baurechtswidriger Zustände infolge der Grundstücksteilung.

Dies entspricht der Rechtslage in den **anderen Bundesländern**, die bereits zuvor die neue Fassung der Musterbauordnung eingeführt hatten. Dort ist in der **Literatur strittig**, inwieweit die Bauaufsichtsbehörde auch bei einer durch die Grundstücksteilung als bloßer Rechtsakt entstandenen baurechtswidrigen Lage einschreiten kann, da die Eingriffsnorm jeweils an die Errichtung oder Änderung von „Anlagen“ anknüpft (eine Eingriffsbefugnis auch für diesen Fall bejahen Voß/Steinkemper, ZfIR 2004, 797, 799; verneinend Eckert/Höffinghoff, NotBZ 2004, 405, 409; Upmeyer, BauR 2004, 1382, 1386 f.).

Die Kommentierung zur neuen Fassung der Bauordnung für Berlin von *Hahn/Radeisen* geht davon aus, dass die allgemeine Eingriffsermächtigung hierfür genügt: „Darüber hinaus werden auch alle anderen öffentlich-rechtlichen

Vorschriften erfasst, so dass insbesondere auch Verstöße gegen planungsrechtliche Vorschriften (z. B. das Maß der baulichen Nutzung) im Nachhinein von der Bauaufsichtsbehörde durch geeignete Maßnahmen geregelt werden können. Die Befugnis der Bauaufsichtsbehörde sieht vor, dass sie die Herstellung baurechtsmäßiger Zustände verlangen kann. Das ist die Grundlage für einen belastenden Verwaltungsakt zur Beseitigung der Rechtswidrigkeit, die durch die Grenzänderung eingetreten ist.

Die in § 7 a.F. (Veränderung von Grundstücksgrenzen) vorgesehene Eingriffsbefugnis der Bauaufsichtsbehörde, wonach bei Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften die Bauaufsichtsbehörde einschreiten konnte, wird in § 7 nicht mehr speziell aufgeführt. Sofern aufgrund der Teilung baurechtswidrige Zustände geschaffen werden, die den öffentlich-rechtlichen Vorschriften zuwiderlaufen, reicht die allgemeine Eingriffsbefugnis der Ordnungsbehörde aus. Die Neufassung enthält ein Verbot, durch Grundstücksteilung baurechtswidrige Zustände zu schaffen.

Die sinngemäße Anwendung der Vorschriften der §§ 79 und 85 Abs. 2 S. 1 für den Fall veränderter Grundstücksgrenzen bedeutet, wenn keine anderen geeigneten Maßnahmen zur Herstellung baurechtsmäßiger Verhältnisse getroffen werden können (einschließlich der Abweichungsregelungen nach §§ 68 bzw. 31 BauGB), dass eine Abrissverfügung oder Nutzungsuntersagung in Betracht kommen kann. Andererseits können auch bauliche Veränderungen (z. B. Beseitigung weicher Bedachung, Anpassung an bauschutzrechtliche Vorschriften o. Ä.) in Betracht kommen, wenn damit die durch Veränderung der Grundstücksgrenzen eingetretene Rechtswidrigkeit beseitigt werden kann.“ (Hahn/Radeisen, Bauordnung für Berlin, 3. Aufl. 2006, § 7 Rn. 6-8).

Schließt man sich dieser Auffassung von *Hahn/Radeisen* an, so könnte die Bauaufsichtsbehörde weiterhin entsprechend OVG Berlin, BauR 2002, 1235 auch die Rückgängigmachung der Grundstücksteilung verlangen.

#### **3. Eingriffsmöglichkeiten der Bauaufsichtsbehörde gegen den Erwerber der abgetrennten Teilfläche**

Die Bauaufsichtsbehörde kann nur gegen den Eigentümer einschreiten, hinsichtlich dessen Grundstück baurechtswidrige Zustände vorliegen. Grundsätzlich ist damit nach Vollzug der Veräußerung nur ein Einschreiten gegen den Eigentümer der zu stark bebauten Restfläche möglich, nicht hingegen gegen den Erwerber der unbebauten Teilfläche (vgl. Voß/Steinkemper, ZfIR 2004, 697, 802; Gutachten DNotI-Report 2004, 173, 175).

Hat jedoch die Bauaufsichtsbehörde bereits vor dem Eigentumserwerb des Dritten eine Anordnung zur zivilrechtlichen Rückgängigmachung der Grundstücksteilung erlassen, so entfaltet diese Anordnung nach der geschilderten Entscheidung des OVG Berlin **dingliche Rechtswirkung auch gegenüber Sonderrechtsnachfolgern** des Grundstückseigentümers (OVG Berlin BauR 2002, 1235). In diesem Fall könnte die Bauaufsichtsbehörde dann die Anordnung auch gegenüber dem Erwerber durchsetzen.

#### **4. Ergebnis**

Entstehen durch die Veräußerung einer unbebauten Teilfläche baurechtswidrige Zustände auf dem bebauten Restgrundstück, so steht dies dem grundbuchlichen Vollzug der Teilung nicht entgegen. Die Bauaufsicht kann ggf. gegen den

Eigentümer des nunmehr baurechtswidrig bebauten Grundstücks einschreiten; jedenfalls nach verschiedenen Literaturstimmen kann sie ihm auch die Rückgängigmachung der Teilung auferlegen. Gegen den Erwerber der unbebauten Teilfläche kann die Bauaufsicht nicht vorgehen; jedoch wirkt eine bereits vor dem Eigentumserwerb erlassene Anordnung gegen den ursprünglichen Eigentümer nach einer Entscheidung des OVG Berlin auch gegen den Erwerber.

In unserem **Gutachten, DNotI-Report 2004, 173, 176**, hatten wir eine generelle Rechtsbelehrungspflicht des Notars verneint; ausnahmsweise kann den Notar eine Warnpflicht treffen, wenn er erkennt, dass für einen Beteiligten eine Gefahr (etwa einer bauaufsichtlichen Verfügung) besteht, deren sich der Beteiligte nicht selbst bewusst 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 findet 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.

**BeurkG § 13 Abs. 1; BGB §§ 125, 139**  
**Unterschriften auf der vorletzten Seite der notariellen Niederschrift**  
Fax-Abruf-Nr.: **11439**

**BGB §§ 21, 58 Nr. 4**  
**Einberufung einer Mitgliederversammlung eines eingetragenen Vereins an unter derselben Adresse gemeldete Vereinsmitglieder; Rechtsfolgen der Nichteinladung für Beschluss der Mitgliederversammlung**  
Fax-Abruf-Nr.: **12131**

**EGBGB Art. 3 Abs. 3, 25, 26**  
**Frankreich: Gemeinschaftliches Testament deutscher Ehegatten mit Immobilienvermögen in Frankreich; Pflichtteilsrecht; Gütergemeinschaft mit Anwachsungsklausel**  
Fax-Abruf-Nr.: **14227**

**EGBGB Art. 25, 26**  
**Frankreich: Gemeinschaftliches Testament deutsch-französischer Ehegatten**  
Fax-Abruf-Nr.: **14228**

**BGB §§ 1943, 1944, 1822 Nr. 1, 1643**  
**Erbschaftsausschlagung durch minderjährigen Erben mit Wohnsitz in Italien nach deutschem Erblasser**  
Fax-Abruf-Nr.: **13183**

**BGB § 1179a Abs. 1 Satz 3, § 1192 Abs. 1; InsO §§ 106 Abs. 1, 91**

**Bloßer künftiger gesetzlicher Lösungsanspruch des nachrangigen Grundpfandrechtsgläubigers nicht insolvenzfest**

a) Die allgemein für die Vormerkungsfähigkeit künftiger Ansprüche erforderlichen Voraussetzungen gelten auch für den gesetzlichen Vormerkungsschutz des nachrangigen Grundschuldgläubigers.

b) Der gesetzliche Lösungsanspruch des nachrangigen Grundschuldgläubigers ist nicht insolvenzfest, wenn die vorrangige Sicherungsgrundschuld zwar zum Zeitpunkt der Eröffnung des Insolvenzverfahrens nicht mehr valuiert ist, das Eigentum an dem Grundstück und die Grundschuld jedoch zu diesem Zeitpunkt noch nicht zusammengefallen sind.

BGH, Urt. v. 9.3.2006 – IX ZR 11/05  
Kz.: L I 1 – § 1179a BGB  
Fax-Abruf-Nr.: **10619**

#### Problem

Bei der Zwangsversteigerung eines Grundstücks fiel eine nachrangige Grundschuldgläubigerin mit ihrer Forderung weitgehend aus. Im Rang davor war eine nicht mehr valutierende Grundschuld eingetragen, die deren Gläubigerin an den Grundstückseigentümer abgetreten hatte, nachdem bereits das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Grundstückseigentümers eröffnet worden war.

Die nachrangige Grundschuldgläubigerin machte nun geltend, dass der auf die vorrangige Grundschuld entfallende und an den Insolvenzverwalter ausgekehrte Betrag eigentlich ihr zustünde. Sie berief sich dabei auf den gesetzlichen Lösungsanspruch nach § 1179a BGB, der bereits kraft Gesetzes Vormerkungsschutz genieße und daher auch insolvenzfest sei.

#### Entscheidung

Nach der Entscheidung des BGH ist der gesetzliche Lösungsanspruch des nachrangigen Grundschuldgläubigers erst nach Vorliegen der Anspruchsvoraussetzungen insolvenzfest. Der BGH hatte zwar eine zur Absicherung eines **Verkaufsangebotes** eingetragene **Auflassungsvormerkung als insolvenzfest** angesehen (BGHZ 149, 1 = DNotI-Report 2001, 188 = DNotZ 2002, 275 m. Anm. Preuß = NJW 2002, 213). Dies hatte der BGH aber damit begründet, dass der „sichere Rechtsboden“ dadurch bereits gelegt sei, dass die Entstehung des Anspruchs nur noch von dem Willen des künftigen Berechtigten abhängt.

Die Entstehung des gesetzlichen Lösungsanspruchs des nachrangigen Grundpfandrechtsgläubigers hängt aber auch davon ab, dass der vorrangige Gläubiger das Grundpfandrecht an den Eigentümer abtritt – und dass er es nicht etwa an einen neuen Gläubiger abtritt oder dass das Grundpfandrecht neu valuiert wird. Der nachrangige Gläubiger hat keinen Anspruch darauf, dass die Grundschuld an den Eigentümer abgetreten wird und damit sein Lösungsanspruch entsteht.

**BGB §§ 925, 873, 894; GBO §§ 20, 22**  
**Vor Notar erklärte Auflassung ist materiell wirksam (und damit das Grundbuch nach vollzogener Eigentumsumschreibung nicht unrichtig), auch wenn Unterschrift unter der notariellen Niederschrift fehlt**

Wird die Auflassung vor dem Notar bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile erklärt, so ist sie auch dann materiell-rechtlich wirksam, wenn die Beurkundung formnichtig ist (etwa mangels Unterschrift eines Vertragsteils unter der notariellen Niederschrift). (Leitsatz der DNotI-Redaktion)

OLG Rostock, Beschl. v. 28.4.2006 – 7 U 48/06  
Kz.: L I 1 – 925 BGB  
Fax-Abruf-Nr.: 10620

#### **Problem**

Im Rahmen eines Erbauseinandersetzungsvertrages über den Nachlass des Vaters zwischen der Mutter und den beiden Kindern als Miterben einigten sich die Vertragsparteien über den Eigentumsübergang an einem Grundstück und erklärten die Auflassung auf den Sohn und dessen Ehefrau. Der Sohn vergaß jedoch, die Niederschrift zu unterzeichnen. Dies übersahen sowohl der Notar als auch das Grundbuchamt.

Nach dem Tod der Mutter machte die Tochter geltend, dass die Grundstücksübergabe an ihren Bruder unwirksam sei.

#### **Entscheidung**

Das OLG Rostock entschied im Einklang mit der bisherigen Rechtsprechung und Literatur, dass die Auflassung materiell-rechtlich wirksam erklärt wurde, wenn sie bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile vor einem Notar oder einer sonst zuständigen Stelle erklärt wurde, auch wenn sie nicht formwirksam beurkundet wurde. Das OLG Rostock ließ eine konkludente Erklärung durch schlüssige Zustimmung zu dem verlesenen Vertragstext genügen; entgegen verschiedener Literaturstimmen hielt es eine ausdrückliche oder mündliche Erklärung für nicht erforderlich.

---

**BGB §§ 2213, 2214; InsO §§ 35, 36, 38, 52, 83, 86 Abs. 1 Nr. 2; ZPO § 240**

**Der Testamentsvollstreckung unterliegender Nachlass fällt bei Insolvenzeröffnung über Vermögen des Erben in die Insolvenzmasse, die Testamentsvollstreckung besteht jedoch fort**

a) Ein der Testamentsvollstreckung unterliegender Nachlass fällt mit Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Erben in die Insolvenzmasse.

b) Der unter Testamentsvollstreckung stehende Nachlass, der in die Insolvenzmasse fällt, bildet bis zur Beendigung der Testamentsvollstreckung eine Sondermasse, auf die die Nachlassgläubiger, nicht aber die Erbengläubiger Zugriff nehmen können.

c) Der gegen den Erben wegen des Pflichtteils- und Pflichtteilsergänzungsanspruchs zu führende Rechtsstreit ist nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens über

dessen Vermögen gegen den Insolvenzverwalter zu richten. Ein infolge der Eröffnung des Insolvenzverfahrens unterbrochener Prozess gegen den Erben ist gegen den Insolvenzverwalter aufzunehmen.

d) Die Verurteilung des Insolvenzverwalters zur Zahlung wegen eines Pflichtteils- und Pflichtteilsergänzungsanspruchs gegen den Schuldner ist auf den vom Testamentsvollstrecker verwalteten Nachlass zu beschränken.

e) Bei Testamentsvollstreckung kann der Pflichtteils- und Pflichtteilsergänzungsanspruch gegen den Schuldner in voller Höhe zur Tabelle angemeldet und durch Urteil festgestellt werden.

BGH, Urt. v. 11.5.2006 – IX ZR 42/05  
Kz.: L I 1 – § 2214 BGB  
Fax-Abruf-Nr.: 10621

#### **Problem**

Die Söhne der Erblasserin aus erster Ehe machten Pflichtteils- und Pflichtteilsergänzungsansprüche gegen den testamentarisch als Alleinerben eingesetzten Sohn der Erblasserin aus zweiter Ehe geltend. Im Testament war Testamentsvollstreckung angeordnet. Nachdem der testamentarische Erbe zunächst rechtskräftig zur Auskunftserteilung verurteilt worden war, wurde über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet. Die Kläger nahmen den Rechtsstreit gegen den Insolvenzverwalter wieder auf.

#### **Entscheidung**

In Rechtsprechung und Literatur war strittig, ob ein Nachlass bei Insolvenzeröffnung über das Vermögen des Erben auch dann in die Insolvenzmasse fällt, wenn Testamentsvollstreckung angeordnet ist. Der BGH bejahte, dass der Nachlass trotz der Testamentsvollstreckung in die Insolvenzmasse fällt. Aus § 2214 BGB ergebe sich nicht, dass der unter Testamentsvollstreckung stehende Nachlass schlechthin unpfändbar sei, sondern lediglich, dass er eine **Sondermasse** bilde, aus der **nur die Nachlassgläubiger** zu befriedigen seien.

Pflichtteils- und Pflichtteilsergänzungsansprüche können auch bei Anordnung der Testamentsvollstreckung nur gegen den Erben geltend gemacht werden (§ 2213 Abs. 1 Satz 3 BGB) – also hier gegen den Insolvenzverwalter. Daneben brauchten die Pflichtteilsberechtigten aber zur Zwangsvollstreckung in den der Testamentsvollstreckung unterliegenden Nachlass einen Titel gegen Testamentsvollstrecker auf Duldung der Zwangsvollstreckung (§ 2213 Abs. 3 BGB, § 748 Abs. 3 ZPO).

### Literaturhinweise

**J. Demharter, Grundbuchordnung, 25. Aufl., C. H. Beck Verlag, München 2005, 1348 Seiten, 68.– €**

Aktualität der Darstellung und kurze, prägnante Wiedergabe unter Hinweis auf alle relevanten obergerichtlichen Entscheidungen zeichnen den *Demharter* als **Standardkommentar zur Grundbuchordnung** aus. So sind in der jetzigen, drei Jahre nach der Voraufgabe erschienenen 25. Auflage u. a. die Entscheidungen des BayObLG gegen die Grundbuchfähigkeit der GbR (zustimmend in § 19 Rn. 108) oder zur Vor-

merkung für einen Rückübereignungsanspruch bei grobem Undank des Beschenkten (zustimmend in Anhang zu § 44 Rn. 87) eingearbeitet. Beim Höchstzinssatz bei einer Gleitklausel unter Bezug auf den Basiszinssatz schließt sich *Demharter* dem OLG Schleswig an (Anhang zu § 44 Rn. 45), die anderslautende BGH-Entscheidung (BGH DNotI-Report 2006, 58) erging erst nach Erscheinen des Kommentars.

Insgesamt ist der *Demharter* als schnelle und zuverlässige aktuelle Informationsquelle im Grundbuchrecht **unverzichtbar**.

**Notar a. D. Christian Hertel**

---

**J. Kuntze/R. Ertl/H. Herrmann/D. Eickmann, Grundbuchrecht, 6. Aufl., Verlag de Gruyter, Berlin 2006, 1700 Seiten, 148.– €**

Die Voraufgabe des **KEHE** stammt schon aus dem Jahr 1999, so dass inhaltlich einiges an Änderungen aufzuarbeiten war. Änderungen ergaben sich auch im Autorenteam: Während *Kuntze* (Vors. Richter am OLG a. D.) ausgeschieden ist, kamen *Briesemeister* (Vors. Richter am KG a. D.), *Dümig* (Rechtspfleger), *Keller* (Professor FH) und *Sieghörtner* (Notar a. D.) neu hinzu. Am deutlichsten sind die Veränderungen in der Einleitung, die nicht zuletzt durch einen neuen, 130 Seiten umfassenden Abschnitt zu den **internationalen Bezügen** nunmehr fast doppelt so lang wie in der Voraufgabe ist. Im Übrigen enthält der Einleitungsteil wie bisher umfangreiche Ausführungen zur Eintragungsfähigkeit der einzelnen Rechte und Vermerke. Auch sonst wuchs das Werk um insgesamt gut 300 Seiten an.

Rechtsprechung und Literatur sind in den Fußnoten zuverlässig nachgewiesen. Wie in der Voraufgabe sind auch Grundbuchverfügung, Wohnungseigentums- und Gebäudegrundbuchverfügungen mitkommentiert. Insgesamt daher eine **vorzügliche Kommentierung des Grundbuchrechts**.

**Notar a. D. Christian Hertel**

---

**H. J. Bauer/H. v. Oefele, Grundbuchordnung, 2. Aufl., C. H. Beck Verlag, München 2006, 1777 Seiten, 195.– €**

Sechs Jahre nach dem erstmaligen Erscheinen im Jahr 1999 liegt nun die zweite Auflage des einbändigen, aber umfangreichen GBO-Kommentars vor. Der ein gutes Viertel des Werkes ausmachende allgemeine Teil wurde in manchem gestrafft, insbesondere in dem die allgemeinen Ausführungen zum Grundbuchverfahrensrecht und zu den wiedervereinigungsbedingten Besonderheiten weggefallen sind, während die Darstellung zu dem materiellen Recht der im Grundbuch eintragungsfähigen Rechte sowie zur Vertretung im Grundbuchverkehr und zu Verfügungsbeschränkungen fortgeschrieben wurde – ebenso die Kommentierung zum Grundbuchbereinigungsgesetz und die knappen Hinweise auf internationale Bezüge im Schlussteil des Werkes. Mit seinen fundierten Kommentierungen, die ein **angenehmes Mittelmaß zwischen einer Kurzkomentierung einerseits und einem Großkommentar andererseits** halten, hat das Werk längst seinen verdienten Platz unter den Kommentierungen zur Grundbuchordnung erobert.

**Notar a. D. Christian Hertel**

Lesen Sie den DNotI-Report bereits bis zu 2 Wochen vor Erscheinen auf unserer Internetseite unter **www.dnoti.de**.

**Deutsches Notarinstitut (Herausgeber)**

- eine Einrichtung der Bundesnotarkammer, Berlin -  
97070 Würzburg, Gerberstraße 19  
Telefon: (0931) 35576-0 Telefax: (0931) 35576-225  
e-mail: dnoti@dnoti.de internet: www.dnoti.de

**Hinweis:**

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

**Verantwortlicher Schriftleiter:**

Notar a.D. 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