

die für die angesprochenen Verkehrskreise wesentlich sind, irrezuführen.

Das Handelsrechtsreformgesetz zielt eindeutig auf eine Liberalisierung des Firmenrechts im Zuge europäischer Angleichung ab. Nach Auffassung der Kammer ist es daher nicht mehr gerechtfertigt, den früher in Rechtsprechung und Lehre üblichen verhältnismäßig strengen Maßstab anzulegen, wenn es galt, Täuschungen und Irrtümer zu vermeiden.

Für die Verwendung von Eigennamen als Firmenbestandteil ergibt sich dies u.a. aus dem völligen Wegfall der früheren einschränkenden Regelung des § 4 II S. 2 GmbHG a.F. und der nunmehrigen Zulässigkeit von Phantasiebezeichnungen. Einziges Erfordernis ist insoweit gem. § 18 I HGB n.F., dass die Firma zur Kennzeichnung des Kaufmanns geeignet sein und Unterscheidungskraft besitzen muss.

Hinsichtlich Irreführung gilt, dass ein Phantasiezusatz auch dann nicht täuscht, wenn man ihn für einen Familiennamen halten könnte, denn so gut wie jedes Wort kann als Personenname vorkommen. Im Übrigen wäre eine Täuschung unschädlich, weil sich bei der deutschen Personenfirma niemand darauf verlassen kann, dass die in der Firma genannte Person noch Gesellschafter ist (MünchKommBZ, HGB, Ergänzungsband 1999, § 18 Rdnr. 17).

Auf Grund dieser Überlegungen hält die Kammer den offensichtlichen Eigennamen „Frischhut“ als Firmenbestandteil registerrechtlich für zulässig, zumal, wie im Beschwerdeschreiben dargelegt, die GmbH zum Konzernbereich der Frischhut-Gruppe gehört.

Eine Irreführung durch einen sonstigen Firmenbestandteil steht nicht in Frage. In Betracht käme ohnehin nur der den Tätigkeitsbereich beschreibende Begriff „Immobilien“.

b) Auf die verfahrensbezogene Einschränkung der „ersichtlichen“ Irreführung nach § 18 II S. 2 GmbH n.F., die im Übrigen auch nicht zu bejahen wäre, kommt es daher nicht mehr an.

III. Eine Kostenentscheidung durch das Beschwerdegericht war nicht veranlasst (*Keidel/Kuntze/Winkler*, wie oben, 13 a Rdnr. 36). Gleiches gilt für den Gebührenwert, da das Verfahren gebührenfrei ist, § 131 I Ziff. 2 KostO.

Zwangsvollstreckungs- und Konkursrecht

23. BGB § 1147 (*Vollstreckungsbeschränkende Vereinbarung bei Grundschuld*)

Als Inhalt einer Grundschuld kann vereinbart werden, dass eine Zwangsversteigerung aus der Grundschuld nur zulässig ist, wenn nach den Versteigerungsbedingungen eine bereits eingetragene Vormerkung durch den Zuschlag nicht erlischt.

(*Leitsatz der Schriftleitung*)

LG Saarbrücken, Beschluss vom 4.2.2000 – 5 T 73/00 – mitgeteilt von Notar *Rudolf Lehmann*, Saarbrücken

Zum Sachverhalt:

Die Antragsteller haben unter Hinweis auf die Eintragungsbewilligungen UR Nr. 1846/1999 und UR Nr. 1968/1999 auf Grund einer Vereinbarung vom 24.6.1999 die Eintragung folgender Inhaltsänderung bei der Grundschuld Abteilung III Nr. 4 beantragt:

Die Zwangsversteigerung aus der Grundschuld ist nur zulässig, wenn nach den Versteigerungsbedingungen die in Abteilung II Nr. 7 für die Landeshauptstadt Saarbrücken eingetragene Eigentumsvormerkung durch den Zuschlag nicht erlischt, sondern fortbesteht, wenn sie im Zeitpunkt des Zuschlags noch eingetragen ist.

Das Amtsgericht – Rechtspflegerin – hat diesen Antrag durch Beschluss vom 22.10.1999 zurückgewiesen. Zur Begründung hat es unter anderem ausgeführt, durch die Eintragung dieser Vereinbarung in das Grundbuch solle das dem jeweiligen Gläubiger der Grundschuld durch die Vorschrift des § 1147 BGB gewährleistete Recht, sich aus dem belasteten Grundstück wegen des Grundschuldbetrages im Wege der Zwangsvollstreckung zu befriedigen, selbst eingeschränkt werden, womit der Inhalt der Grundschuld selbst vertraglich geregelt werden solle. Das Verwertungsrecht des Gläubigers sei jedoch wesentlicher Inhalt der Grundschuld. Der übereinstimmende Wille aller Beteiligten könne die zur Eintragung beantragte Vereinbarung nicht zum Inhalt der Grundschuld, also zum Inhalt des dinglichen Rechts machen. Das Verwertungsrecht des Gläubigers nach § 1147 BGB sei eine zwingende Vorschrift.

Gegen diesen Beschluss hat die Antragstellerin zu 1) Beschwerde eingelegt. Diese hatte Erfolg.

Aus den Gründen:

Die Auffassung des Amtsgerichts hält einer rechtlichen Überprüfung nicht stand.

Zwar trifft es zu, dass das Recht des Gläubigers nach § 1147 BGB auf jede Zwangsvollstreckung weder schuldrechtlich noch dinglich ausgeschlossen werden kann (vgl. *Staudinger-Wolfsteiner*, 2 zu § 1113; *Palandt*, BGB, 59. Auflage, Anmerkung 1 zu § 1147).

Um einen solchen absoluten Ausschluss jeglicher Zwangsvollstreckung geht es im vorliegenden Fall jedoch nicht, es handelt sich vielmehr um die Vereinbarung einer Bedingung im Sinne einer Vollstreckungsbeschränkung.

Derartige Vollstreckungsbeschränkungen sind aber zulässig (vgl. *Palandt*, a.a.O.; *Staudinger-Wolfsteiner*, a.a.O.).

So ist etwa zulässig die Vereinbarung, dass der Gläubiger nur vollstrecken darf, wenn die Hypothek ersten Rang einnimmt, während er im Übrigen darauf beschränkt sein soll, im Verteilungsverfahren befriedigt zu werden, falls ein vor- oder gleichrangiger Gläubiger vollstrecken sollte. Gleiches gilt für eine Abrede, dass sich der Gläubiger nur einer von einem anderen Gläubiger betriebenen Zwangsvollstreckung anschließen darf (vgl. *Staudinger-Wolfsteiner*, a.a.O.; Kammergericht JW 1931, 3282).

Auch gegen andere Vollstreckungsbeschränkungen ist grundsätzlich nichts einzuwenden. So kann immer mit dinglicher Wirkung vereinbart werden, dass nur Zwangsverwaltung, keine Zwangsversteigerung zulässig ist und umgekehrt (vgl. *Staudinger-Wolfsteiner*, Anmerkung 3 zu § 1113; BGB-RGRK-Mattern, Rdnr. 12 zu § 1147; *Ehrmann*, BGB, Rdnr. 1 zu § 1147).

Zulässig ist auch die Abrede, die Hypothek dürfe erst geltend gemacht werden, wenn erfolglos die Verwertung anderer Sicherheiten versucht worden war (vgl. *Staudinger*, a.a.O.; BGH NJW 1986, 1487).

Ist demnach sogar die Vereinbarung jeglichen Ausschlusses der Zwangsversteigerung bei bestehendem Recht, die Zwangsverwaltung zu betreiben zulässig, bestehen nach Auffassung der Kammer im vorliegenden Fall keinerlei Bedenken, eine Inhaltsänderung des Inhalts einzutragen, dass die Zwangsversteigerung aus der Grundschuld nur zulässig ist, wenn nach den Versteigerungsbedingungen die eingetragene in Bezug

genommene Eigentumsvormerkung durch den Zuschlag nicht erlischt, sondern fortbesteht, wenn sie im Zeitpunkt des Zuschlages noch eingetragen ist.

Auch der sachenrechtliche Bestimmtheitsgrundsatz ist gewahrt. Es ist aus dem Grundbuch ersichtlich, ob der Grundschuldgläubiger, will er die Grundschuld verwerten, den Antrag nach § 59 ZVG stellen muss, dass die Eintragungsvormerkung durch den Zuschlag nicht erlischt.

Das Amtsgericht war daher unter Aufhebung des angefochtenen Beschlusses anzuweisen, anderweitig über den gestellten Antrag zu entscheiden.

Kostenrecht

24. KostO §§ 25, 156 (*Bewertung eines Mietrechts*)

- 1. Bei der Entscheidung, ob im Sinn des § 25 Abs. 1 Satz 1 der Kostenordnung ein Mietrecht von bestimmter oder unbestimmter Vertragsdauer vorliegt, ist auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, nicht auf den vereinbarten Beginn der Mietzeit abzustellen.**
- 2. Kann eine der Parteien bis zum Beginn der Mietzeit ohne Vorliegen besonderer Voraussetzungen vom Vertrag zurücktreten, so liegt ein Mietrecht von unbestimmter Vertragsdauer vor.**

BayObLG, Beschluss vom 23.5.2000 – 3Z BR 61/00 –

Zum Sachverhalt:

Am 28.6.1999 beurkundete der weitere Beteiligte den Verkauf von Grundstücken nebst einem Vorkaufsrecht an die Beteiligte zum Kaufpreis von 3 255 000 DM zuzüglich 529 914 DM darauf entfallende Umsatzsteuer. Die Beteiligte sollte die Grundstücke bebauen und anschließend an die Käufer vermieten. Ziffer XV der Kaufvertragsurkunde lautet:

„Zwischen dem Käufer und dem Verkäufer wird, aufschiebend bedingt mit Eintritt des Tages der Besitzübergabe, der Mietvertrag geschlossen, der niedergelegt ist in der Anlage I zu dieser Urkunde.“

Die Präambel des Mietvertrags lautet:

- „1. Der Vermieter wird in Vollzug des in der Haupturkunde und des erforderlichen Nachtrags zur Messungsanerkennung und Auflassung Eigentümer der mit der Haupturkunde erworbenen Grundstücke bzw. Teilflächen (nachfolgend „Mietgrundstück“ genannt). Das Grundstück wird vom Vermieter bebaut, sobald die Baugenehmigung erteilt wurde. Eine Vermietung ist nur möglich, wenn diese Voraussetzungen vorliegen.“
2. Der Mietvertrag tritt deshalb nur in Kraft, wenn alle nachfolgend genannten Bedingungen vorliegen:
 - a) Abschluss und Sicherstellung des Vollzuges des Grundstückserwerbsvertrages.
 - b) Erteilung der Baugenehmigung einschließlich Genehmigung der vorgesehenen Nutzung und Eintritt der Rechtsbeständigkeit.
 - c) Die öffentlich-rechtlichen Genehmigungen enthalten keine Abweichungen, Änderungen oder Auflagen, die einer wirtschaftlich sinnvollen Durchführung der Baumaßnahme aus der Sicht eines ordentlichen Grundstücksentwicklers als Vermieter entgegenstehen. Der Vermieter ist verpflichtet, den Mieter unverzüglich schriftlich zu unterrichten, wenn die Bedingungen gemäß litt a)–c) eingetreten sind.

3. Nachdem die schriftliche Mitteilung gemäß Ziff. 2 vorliegt, kann sich keine Partei mehr darauf berufen, der Mietvertrag sei wegen Nichteintritts einer oder mehrerer der vereinbarten Bedingungen noch nicht wirksam geworden. Insoweit hat die Mitteilung konstitutive Wirkung; sie setzt den Vertrag zu den nachfolgenden Bestimmungen und rechtsverbindlich für alle Vertragsschließenden in Kraft.“

In § 6 des Mietvertrags ist folgende Mietdauer/Option vereinbart:

- „1. Die Mietzeit beträgt 20 Jahre.

Sie beginnt mit der Nutzung des Mietobjektes durch den Mieter, spätestens bei Übernahme gemäß § 5.

2. Die Mietzeit verlängert sich automatisch 2 mal um 5 Jahre, es sei denn, der Mieter widerspricht 3 Monate vor dem Verlängerungseintritt durch eingeschriebenen Brief.
3. Nach Ablauf der Mietzeit gemäß Ziff. 2 verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit. Es kann jetzt von jeder Seite mit einer Frist von 12 Monaten gekündigt werden. Die Kündigung bedarf der Schriftform.“

In § 24 enthält der Mietvertrag ein Rücktrittsrecht für den Mieter wie folgt:

- „1. Der Mieter ist bis zur Übergabe des Mietobjekts jederzeit ohne Angabe von Gründen zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt.
2.
3. Im Falle eines Rücktritts gemäß Absatz 1 ... sind gegenseitige Rückabwicklungsansprüche ausgeschlossen. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Wirksamkeit des Kaufvertrages von einem Rücktritt oder einer Kündigung dieses Mietvertrages nicht berührt wird.“

Seiner Kostenberechnung vom 30.6.1999 legte der Notar folgende Bewertung zugrunde:

Kaufvertrag, Kaufpreis + Mehrwertsteuer =	3 784 914 DM
Vorkaufsrecht an der Restfläche, Wertbestimmung gem. § 20 Abs. 2 KostO = 1/2 des Verkehrswertes =	850 000 DM
Mietvertrag – Bruttomiete + Nebenkosten x 12 x 20 =	21 993 600 DM
– Wertsicherungsklausel, 10 % aus kapitalisierter Nettomiete =	1 668 000 DM
Gesamtwert, § 44 Abs. 2a KostO	28 296 514 DM.

Mit ihrer Beschwerde gegen den Wertansatz der Kostenberechnung machte die Beteiligte geltend, gemäß § 25 Abs. 1 Satz 2 KostO sei nur der dreifache Jahresmietzins und nicht ein Mietzins von 20 Jahren anzusetzen. Der Geschäftswert für den Kaufvertrag und den Mietvertrag belaufe sich demnach auf 8 183 954 DM. Mit Beschluss vom 27.1.2000 hat das Landgericht die Beschwerde zurückgewiesen. Hiergegen wendet sich die Beteiligte mit ihrer weiteren Beschwerde. Diese hatte Erfolg.

Aus den Gründen:

(...)

Nach § 25 Abs. 1 KostO bemisst sich der Wert eines Mietrechtes nach dem Wert aller Leistungen des Mieters während der ganzen Vertragszeit. Bei Mietrechten von unbestimmter Vertragsdauer ist der Wert dreier Jahre maßgebend; ist jedoch die Auflösung des Vertrags erst nach einem längeren Zeitraum zulässig, so ist dieser maßgebend. Ob ein Vertrag von bestimmter oder unbestimmter Dauer im Sinne des § 25 KostO vorliegt, ist eine Frage der Auslegung *Bengel/Reimann* – folgend *Korintenberg* – KostO 14. Aufl. § 25 Rdnr. 9).

a) Maßgebend für die Bewertung ist der Zeitpunkt, in dem die Gebühr fällig wird (§ 18 Abs. 1 KostO). Dies ist in der Regel der Zeitpunkt, in dem das gebührenpflichtige Geschäft beendet ist (§ 7 KostO). Für die Bewertung eines Vertrages hat die