

BWNotZ

Zeitschrift für das Notariat in Baden-Württemberg

Herausgeber

Württembergischer Notarverein e.V.
in Verbindung mit dem
Badischen Notarverein e.V.

Friedrichstraße 9A
70174 Stuttgart

Schriftleitung

Notarvertreter Daniel Buhl
Amtsverwalter, Plochingen

Notar Dr. Oliver Fröhler
Notariatsdirektor, Titisee-Neustadt

www.notare-wuerttemberg.de
www.badischer-notarverein.de
ISSN-Nummer 1434-2979

4/2017

September

Seiten 85 – 112

Inhalt

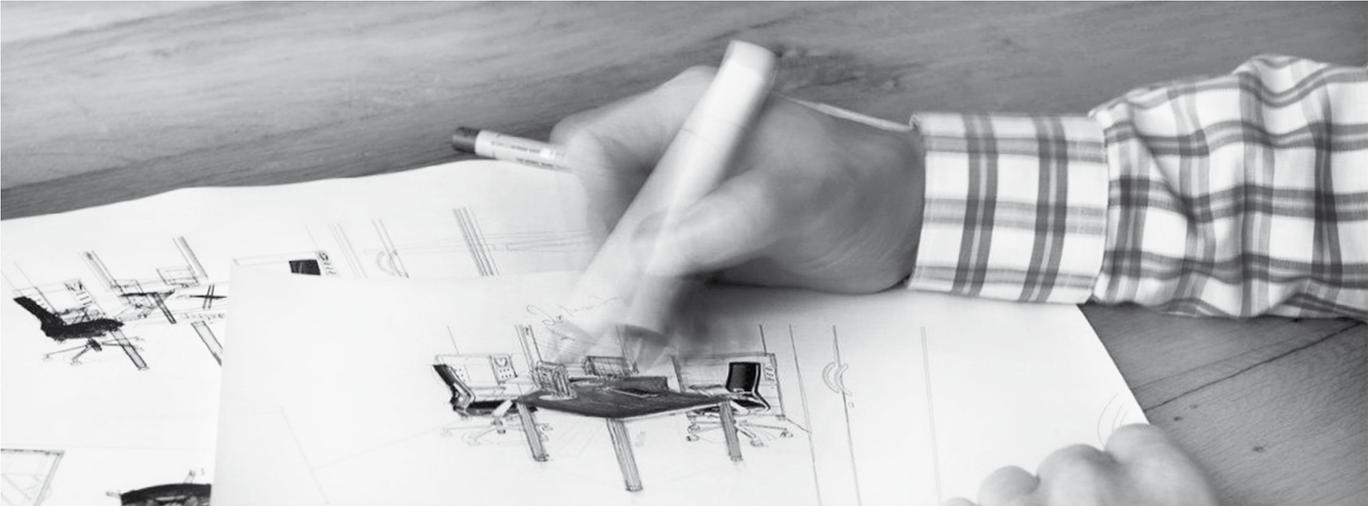
Abhandlungen

Dr. Sebastian Zander
Überbau und Überbaurente
..... 87

Dr. Peter Becker
AGG Hopping im Rahmen der Notariatsreform
..... 98

Rechtsprechung 103

Buchbesprechungen 109



+ Wir planen Ihr neues Notariat

Das kompetente Fachpersonal von büroform Mannsperger gestaltet mit Ihnen Unternehmensräume, die notarspezifische Tätigkeiten unterstützen und ein konzentriertes, diskretes Arbeiten ermöglichen. Von der Planung, über Projektierung bis hin zur kompletten Umsetzung realisieren wir Ihren Arbeitsplatz der Zukunft.

büroform
MANNSPERGER
BÜRO + OBJEKTDESIGN

Gottlieb-Daimler-Str. 50
71711 Murr
Tel. 07144 897278-0

Paulinenstr. 51
70178 Stuttgart
Tel. 0711 674184-15

www.bueroform.de

Notare Dr. Philipp Ungan und Wolf-Alfred Wegener in Karlsruhe

WIR SUCHEN:

**WÜRTTEMBERGISCHEN NOTARIATSASSESSOR / BEZIRKSNOTAR /
NOTARVERTRETER IM LANDESDIENST (JEWEILS M/W)**

Wenn Sie die Ausbildung zur Württembergischen Notariatsassessorin / zum Württembergischen Notariatsassessor erfolgreich abgeschlossen haben, bieten wir Ihnen die Beschäftigung als juristische Mitarbeiterin / juristischer Mitarbeiter in unserer mit Wirkung zum 01.01.2018 begründeten Notarsozietät in Karlsruhe.

Besonders freuen wir uns über Bewerber mit Berufserfahrung, etwa aus der Tätigkeit bei einem/einer zur hauptberuflichen Amtsausübung bestellten Notar/in oder bei einem/einer Anwaltsnotar/in und / oder aus der Tätigkeit als Bezirksnotar/in oder Notarvertreter/in im Landesdienst.

Sie erhalten unsererseits gerne auch die Möglichkeit, bei uns in leitender Position und / oder als Notarvertreter/in (§ 39 BNotO) tätig zu werden.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Ihre Bewerbung bzw. Kontaktaufnahme wird selbstverständlich streng vertraulich behandelt.

Kontakt: bewerbung@ungan-wegener.de
0721 / 926 51 67 oder 0721 / 926 51 48

www.ungan-wegener.de

Inhaltsverzeichnis

Abhandlungen

- | | |
|---|----|
| 1. Dr. Sebastian Zander, Notar, Weinheim
Überbau und Überbaurente | 87 |
| 2. Dr. Peter Becker, Notar, Tauberbischofsheim/Schwäbisch Gmünd
AGG Hopping im Rahmen der Notariatsreform | 98 |

Rechtsprechung

103

1. **Kostenrecht**
OLG Köln, 16.05.2017, 2 Wx 108/17
Keine Auskunftgebühren bei Negativauskunft
2. **Kostenrecht**
BGH, 19.1.2017, V ZB 79/16
Kostenschuldnerschaft für Notarkosten
3. **Grundbuchrecht**
OLG Köln, 11.7.2017, 2 Wx 155/17
Eintragungsfähigkeit der Gläubigerbezeichnung „KfW, Frankfurt am Main“

Buchbesprechungen

109

1. Oetker, Handelsgesetzbuch (HGB) Kommentar
5. Auflage
(Dr. Dr. Matthias Damm)

Impressum

Herausgeber: Württembergischer Notarverein e.V., Stuttgart in Verbindung mit dem Badischen Notarverein e.V., Offenburg. Schriftleiter: Amtswalter Daniel Buhl, Schulstraße 16, 73207 Plochingen, verantwortlich für den Gesamtbereich ohne Sparte Rechtsprechung und Notar Dr. Oliver Fröhler, Franz-Schubert-Weg 3, 79822 Titisee-Neustadt, verantwortlich für Sparte Rechtsprechung. Die BWNNotZ erscheint jährlich sechsmal. Bestellungen und Anzeigenwünsche sind an die Geschäftsstelle des Württembergischen Notarvereins e. V. in 70174 Stuttgart, Friedrichstraße 9A (Tel. 0711 2237951, Fax 0711 2237956, E-Mail: wuertt.NotV@t-online.de) zu richten.

Der Bezugspreis beträgt jährlich € 50,- einschließlich USt und Versandkosten und wird am 31.05. des Bezugsjahres in Rechnung gestellt: Einzelhefte € 8,- einschließlich USt zuzüglich Versandkosten. Einzelhefte können nur von den letzten 5 Jahrgängen einschließlich des laufenden Jahrgangs bezogen werden. **Abbestellungen müssen 6 Wochen vor Ende eines Kalenderjahres erfolgen.**

Herstellung: Erich Schretzmann Siebdruck GmbH, 71384 Weinstadt-Großheppach, Tel (0 71 51) 608 609-0, siebdruck-schretzmann.de.
Satz: h+m kommunikationswerkstatt GmbH, k-werkstatt.de

Wer sagt, dass ein Notariat nicht auch schick sein darf?

Büro- und Objekteinrichtung – das ist unser Metier. Persönliche Beratung, perfekte Planung und eine eigene Fertigung zeichnen uns aus. 3b IDO denkt für Sie weiter: An Räume mit perfektem Lichtkonzept, an angenehme Akustik, an kurze Laufwege und an alle Möglichkeiten für flexible Raumaufteilung. Egal, ob Sie sich komplett neu einrichten oder Ihr Notariat nur optimieren möchten. Zunächst analysieren wir Ihren Bedarf gründlich und erstellen dann

eine genaue Planung und eine fotorealistische Präsentation Ihrer künftigen Einrichtungslösung. Als Hersteller fertigen wir für Sie individuell und maßgeschneidert für Ihre Räumlichkeiten, genau die Büros, die Sie sich wünschen.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf, damit wir auch für Ihr Notariat eine Lösung finden, in der Sie zukünftig gut und gerne arbeiten können.

**DER Hersteller
für Büro- und
Objekteinrichtung**



3b IDO Jörg Scholz GmbH · Hoher Steg 6 · 74348 Lauffen a. N.
Tel: 0 71 33 / 98 13 0 · info@3bido.com · www.3bido.com

3b IDO®
Jörg Scholz GmbH

Überbau und Überbaurente im Notariat

von Dr. Sebastian Zander, Notariat Weinheim

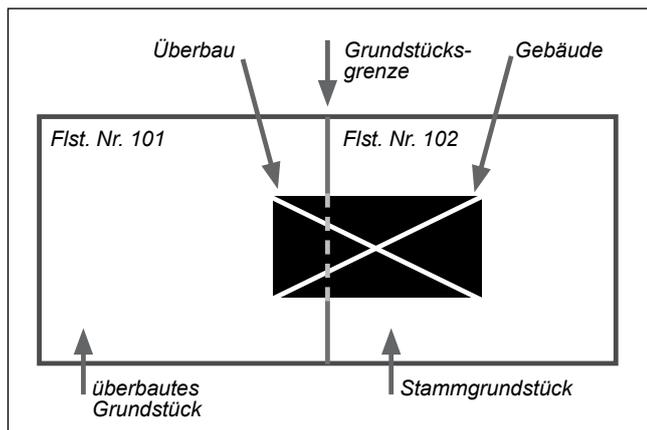
I. Vorbemerkung

Der gesetzliche Standardfall eines Überbaus wird in den §§ 912 ff. BGB geregelt. Danach hat der Nachbar einen Überbau zu dulden, wenn der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut hat ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt. Mit dieser von den allgemeinen Regelungen der §§ 823, 1004 ff. BGB abweichenden Systematik möchte der Gesetzgeber der Vernichtung wirtschaftlicher Werte und der Gefahr von Erpressungen begegnen¹.

Obleich sie in der Praxis erstaunlich häufig vorkommen, sind Überbauten nicht Kerngeschäft notarieller Tätigkeit. Dennoch gibt es durchaus einige Berührungspunkte, die dieser kurze Beitrag aufzeigen möchte. Ziel der Darstellung ist es, die überbaurechtliche Systematik und deren Auswirkung für die notarielle Praxis in Erinnerung zu rufen. Hierzu soll zunächst dargestellt werden, was sich hinter dem Rechtsbegriff des Überbaus verbirgt (II.). Daneben spielt das „rechtliche Gegenstück“ des Überbaus, nämlich die Überbaurente eine Rolle (III.). Wie Sie im Notariat mit aufkommenden überbaurechtlichen Problemen umgehen könnten, ist Gegenstand des abschließenden Kapitels (IV.).

II. Überbau

Der Normalfall des klassischen Überbaus sieht wie folgt aus (Draufsicht):



1. Was ist ein Überbau?

Ein Überbau ist ein einheitliches Gebäude, das einem Stammgrundstück zugeordnet werden kann und die Grundstücksgrenze überschreitet.

a. Gebäude

Ein Überbau geht von einem Gebäude aus². Häuser sind selbstverständlich Gebäude, ebenso Werkhallen oder Tief-

garagen. Angesichts des Zwecks der Überbauvorschriften, nämlich zu verhindern, dass Werte vernichtet werden, kommt es aber zu Verengungen und Erweiterungen des allgemeinen Gebäudebegriffs. Wo nämlich eine Wertvernichtung nicht droht (z.B. bei leicht versetzbaren Gebäuden wie Gartenhäusern, Schuppen usw.), geht man im überbaurechtlichen Sinne nicht von einem Gebäude aus³. Auf der anderen Seite werden auch größere Bauwerke von erheblichem Wert in den überbaurechtlichen Gebäudebegriff einbezogen (z.B. Großantennen, Brücken, Industrieanlagen, Grenzanlagen)⁴.

b. einheitlich

Ein Überbau kann nur von einem einheitlichen Gebäude ausgehen. Dies wird nach der bautechnischen Beschaffenheit und – in Zweifelsfällen – nach funktionalen Gesichtspunkten beurteilt⁵. Ausgangspunkt der Überlegungen ist, ob ein Teil bautechnisch abgetrennt werden kann, ohne dass der eine oder andere Teil zerstört oder in seinem Wesen geändert wird, § 93 BGB. Daher sind etwa Doppelhaushälften in diesem Sinne nicht als einheitliches Gebäude anzusehen, da sie faktisch auch selbständig bestehen können. Die so getroffene Entscheidung kann nach der „Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung funktionaler Einheiten“ weiteren Korrekturen unterliegen⁶. Zweifelsfälle sind kaum diskutiert und knifflig: Bei Tiefgaragen etwa ist eine Zuordnung nicht von vornherein klar. Vorgeschlagen wird, dass sie dann gemeinsam mit dem Wohnhaus ein einheitliches Gebäude darstellt, wenn sie allein diesem Gebäude bautechnisch zugeordnet ist. Dient sie mehreren Gebäuden, soll die Tiefgarage selbst ein einheitliches Gebäude sein⁷.

Daneben gibt es auch Fälle, in denen zwei eigentlich eigenständige Gebäude durch einen Durchgang miteinander verbunden sind oder Räumlichkeiten durch eine Nutzung im Innern der Gebäude anders aufgeteilt sind, als es die Grundstücksgrenzen vermuten lassen⁸.

- 1 Bamberger/Roth-Fritzsche, Beck-OK-BGB, Ed. 42, 2017 § 912 Rn. 1.
- 2 Ein Gebäude ist ein Bauwerk, das durch räumliche Umfriedung gegen äußere Einflüsse Schutz bietet und den Eintritt von Menschen gestattet (BGH DB 1972, 2298; Staudinger-Roth, Berlin 2016, § 912 Rn. 4; Palandt-Bassenge, 76. Aufl. München 2017, § 912 Rn. 4.
- 3 Tersteegen, RNotZ 2006, 433 (435), der auch ausführlich zur Problematik Stellung nimmt, ob und wie Scheinbestandteile nach § 95 BGB als Gebäude anzusehen sein können.
- 4 Staudinger-Roth (Fn. 2) § 912 Rn. 6. Zuletzt BGH NJW 2015, 2489.
- 5 BGH NJW 1983, 2022 (2023).
- 6 BGH NJW 1982, 756 sowie Staudinger-Roth (Fn. 2) § 912 Rn. 7 m. w. N.
- 7 Tersteegen, RNotZ 2006, 433 (439) mit dem Hinweis, dass allein bautechnische Verknüpfung („statische Verzahnung“) nicht dazu führt, ein einheitliches Gebäude anzunehmen.
- 8 BGH DNotZ 2002, 290 mit der Konstellation, dass eine Gaststätte und ein Wohngebäude aneinander gebaut waren (dort erfolgte die Realteilung), aber im ersten Stock ein Raum des Wohngebäudes in das Gaststättengebäude hineinragte und im Erdgeschoss die Sanitärräume der Gaststätte im Wohngebäude waren.

Bei rein bautechnischer Betrachtung müsste man in diesen Fällen an sich von einem einheitlichen Gebäude ausgehen. Unter funktionalen Gesichtspunkten, die die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes korrigierend stärker gewichten, hat der BGH entschieden, dass in diesen Fällen nicht von einem einheitlichen Gebäude ausgegangen werden kann.

Auch ein so genannter Zwischenbau, der dazu dient, eine Lücke zwischen zwei auf verschiedenen Grundstücken stehenden Gebäuden zu schließen, führt nicht dazu, dass beide Gebäude zu einem einheitlichen Gebäude im Sinne der Überbauvorschriften werden (keine Verklammerung)⁹.

c. Stammgrundstück

Der Überbau geht von einem Stammgrundstück aus. Da im Grundsatz für die Eigentumslage am Überbau gilt, dass dieser dem Eigentümer des Stammgrundstücks gehört¹⁰, ist es bedeutsam, das Stammgrundstück zu ermitteln. In aller Regel dürfte dies keine Schwierigkeiten bereiten.

Zweifelsfälle können indes schwierig zu entscheiden sein. Welches Grundstück als Stammgrundstück anzusehen ist, kann anhand der Absichten des Erbauers und hilfsweise nach der wirtschaftlich-funktionalen Bedeutung der Gebäudeteile auf den beiden Grundstücken zu beurteilen sein¹¹. Bei der Errichtung einer gemeinsamen Tiefgarage unter mehreren künftig selbständigen Grundstücken ist daher häufig das Zufahrtsgrundstück Stammgrundstück¹². Ein Indiz ist auch, wer nach der Verkehrsanschauung „Geschäftsherr“ des Bauvorhabens ist, das heißt, in wessen Namen und wirtschaftlichem Interesse gebaut wurde¹³. Der Größe des Überbaus kommt dabei ebenfalls nur eine Indizfunktion zu. Auch bei einem Überbau, der sich überwiegend auf dem überbauten Grundstück befindet, kann das Stammgrundstück das andere Grundstück sein (im Extremfall sogar bei einer vollständigen Überbauung).

Nicht relevant ist die Eigentumslage am Stammgrundstück. In der klassischen Überbaukonstellation fallen Eigentum am Stammgrundstück und Eigentum am überbauten Grundstück auseinander. Indes kann auch der Eigentümer zweier benachbarter Grundstücke die Grundstücksgrenze überschreiten (so genannter „Eigengrenzüberbau“¹⁴). Die Ermittlung des Stammgrundstücks kann hier freilich problematisch sein. Die Absichten des Erbauers dürften beim Eigengrenzüberbau regelmäßig nicht ohne weiteres festgestellt werden können. Welches Grundstück das Stammgrundstück ist, kann hier allein aufgrund objektiver Gesichtspunkte bestimmt werden. Indizien sind dabei: die wirtschaftliche Interessenlage, die Größenverhältnisse der betroffenen Grundstücke, die Zweckbeziehungen des Überbaus und die räumliche Erschließung durch einen Zugang¹⁵.

Kann kein Stammgrundstück festgestellt werden, liegt auch kein Überbau im rechtlichen Sinne vor.

d. Grenzüberschreitung

Ein Überbau liegt dann vor, wenn das einheitliche Gebäude zumindest auch jenseits des Stammgrundstücks errichtet ist. Nach § 905 BGB erstreckt sich Eigentum auch auf den Raum

über der Oberfläche und auf den Erdkörper unter der Oberfläche. Ein Überbau liegt damit schon vor, wenn die Grenze allein im Luftraum überbaut wird und keine Verbindung zum überbauten Grundstück besteht (z.B. überhängender Balkon, Erker)¹⁶. Auch liegt ein Überbau vor, wenn die Grundstücksgrenze nur unter der Erdoberfläche überschritten wird (insoweit wird plastisch von einem „Unterbau“ gesprochen¹⁷).

Gleichgültig ist, um wieviel der Überbau in das überbaute Grundstück hineinragt; eine „Erheblichkeitsschwelle“ gibt es nicht. Der Wortlaut von § 912 BGB spricht davon, dass der Überbau „bei der Errichtung eines Gebäudes“ vorliegen muss. Diskutiert wird daher, ob auch nachträgliche Baumaßnahmen, die an sich zu einem Überbau führen, als Überbau im rechtlichen Sinne gelten¹⁸. Beispielsweise kann nachträglich ein überhängender Balkon angebracht werden. Nahe liegt eine Auslegung, die das Kriterium so versteht: „bei der Errichtung eines einheitlichen Gebäudes“. Dann bereitet die Einordnung auch einer bloßen Erweiterung als Überbau bereits an dieser Stelle keine Schwierigkeiten.

2. Arten eines Überbaus

Gemeinhin werden rechtlich drei verschiedene Arten des Überbaus unterschieden:

a. rechtmäßiger Überbau

Erfolgt der Überbau mit Gestattung des Nachbarn, liegt ein rechtmäßiger Überbau vor. Die Gestattung kann ausdrücklich erfolgen aber auch Teil eines zeitlich beschränkten Nutzungsrechts sein¹⁹. In diese Kategorie dürfte sich auch der Eigengrenzüberbau einordnen lassen.

b. rechtswidriger, aber nicht schuldhafter Überbau

Ein rechtswidriger, aber nicht schuldhafter Überbau liegt vor, wenn der Eigentümer über die Grenze baut, ohne dass ihm Vorsatz oder Fahrlässigkeit zur Last fällt²⁰. Diesen Fall hat § 912 BGB vor Augen. Neben dem Bestehen eines Überbaus bedarf es drei weiterer Voraussetzungen:

Zunächst ist der Tatbestand nur erfüllt, wenn die Grenze gerade bei der Errichtung eines Gebäudes überschritten wurde. Tritt die Grenzüberschreitung erst später ein, beispielsweise weil nachträglich ein Balkon angebracht wurde, ist der Tatbestand des § 912 nicht erfüllt. Eine analoge Anwendung ist jedoch denkbar.

9 Staudinger-Roth (Fn. 2) § 912 Rn. 13; MüKo-BGB-Brückner, 7. Aufl. München 2017, § 912 Rn. 11.

10 Hierzu sogleich.

11 BGH NJW NJW 1975, 1553; NJW 1990, 1791 (1792).

12 Bamberger/Roth-Fritzsche (Fn. 1) § 912 Rn. 15.

13 BGH NJW 1990, 1791 (1792).

14 BGH DNotZ 2002, 290 (292).

15 Staudinger-Roth (Fn. 2) § 912 Rn. 54.

16 Anders LG Bautzen NJW-RR 2001, 591, das in diesem Fall von „keinem eigentlichen Überbau“ ausgeht.

17 Staudinger-Roth (Fn. 2) § 912 Rn. 72.

18 Staudinger-Roth (Fn. 2) § 912 Rn. 17.

19 Beispielsweise eines Pachtvertrags, Konstellation bei BGH DNotZ 2004, 373.

20 BGH DNotZ 2004, 373 (374) spricht insoweit plastisch vom „gutgläubigen Überbau“.

Weiterhin darf der Überbau nicht schuldhaft errichtet worden sein. Ein Verschulden wird beispielsweise angenommen, wenn der Eigentümer bewusst in der Nähe der Grenze baut und deren Verlauf nicht nachprüft bzw. von einem Vermessungsingenieur nachprüfen lässt²¹.

Schließlich setzt § 912 BGB voraus, dass der Nachbar dem Überbau nicht widersprochen hat. Der Widerspruch muss vor, bei oder spätestens sofort nach der Grenzüberschreitung durch einseitige empfangsbedürftige, nicht formgebundene Willenserklärung erfolgen²².

c. rechtswidriger und schuldhafter Überbau

Ein rechtswidriger und schuldhafter Überbau liegt vor, wenn der Eigentümer über die Grenze baut und mindestens fahrlässig verkennt, dass fremder Grund betroffen ist. Weiterhin finden sich die Grundstücksnachbarn in dieser Kategorie wieder, wenn der Eigentümer des überbauten Grundstücks einen Widerspruch im Sinne des § 912 BGB wirksam erklärt hat.

3. Folgen des Überbaus

Welche rechtlichen Folgen ein Überbau hat, hängt maßgeblich von der Art des Überbaus ab. Insbesondere interessiert die Frage, wem das Eigentum am Überbau zusteht und welche Rechte dann zwischen dem Eigentümer des Stammgrundstücks und dem Eigentümer des überbauten Grundstücks bestehen.

a. Die gesetzliche Systematik

aa. Eigentumslage

Ein Überbau ändert an der Eigentumslage an den betroffenen Grundstücken selbstverständlich nichts. Beispielsweise behält der Eigentümer des überbauten Grundstücks die Herrschaft über den Luftraum (§ 905) über dem Überbau²³. Unklar ist die Eigentumslage bezüglich des Überbaus selbst. Zwei rechtliche Einordnungen sind denkbar:

- Ausgangspunkt ist die Anwendung allgemeiner Grundsätze (§§ 94, 946 BGB), die das bereits seit dem römischen Recht bekannte²⁴ so genannte Akzessionsprinzip verwirklichen. Danach liegt eine Rechtseinheit zwischen dem Grundstück und den darüber befindlichen Bauteilen vor. Der Überbau würde demnach denselben Eigentumsverhältnissen unterliegen wie das Eigentum am überbauten Grundstück.
- Dagegen führt die Anwendung des Prinzips des Gebäudezusammenhangs dazu, dass das Eigentum am Überbau dem Eigentum am Gebäude gleichsteht, das wiederum als wesentlicher Bestandteil dem Eigentum des Stammgrundstücks zugeordnet ist.

Der Rechtsprechung zufolge kann diese unterschiedliche rechtliche Einordnung nicht generell durch den Vorrang eines der beiden Prinzipien gelöst werden. Vielmehr ist grundsätzlich in jeder verschiedenen Fallgestaltung gesondert zu prüfen, auf welche Weise der Konflikt zwischen den einander widerstreitenden Gesetzesbestimmungen und den Interessen der Beteiligten angemessen gelöst wird. Ausgangspunkt aller Einschätzungen in der Rechtsprechung sind dabei: aufgrund des überbaurechtlichen Kerngedankens²⁵ hat der BGH dem Gebot der Rechtseinheit zwischen den einzelnen Gebäude-

teilen grundsätzlich den Vorzug gegeben²⁶. Für den rechtswidrigen und schuldhaften Überbau könne dies indes nicht gelten. Hier wird vielmehr das Eigentum am Gebäude auf der Grenzlinie vertikal geteilt²⁷.

bb. Rechte des Eigentümers des überbauten Grundstück

Baut der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze, führt die Anwendung allgemeiner Grundsätze (§§ 93, 94 Abs. 1, 946 BGB) dazu, dass der Eigentümer des überbauten Grundstücks stets auch das Eigentum an dem überbauten Teil des Gebäudes erlangen würde. Damit würden die allgemeinen Eigentümerrechte einhergehen, etwa könnte er nach § 1004 Abs. 1 BGB die Beseitigung des störenden Überbaus verlangen, ggf. deliktsrechtliche Schadensersatzansprüche nach §§ 823 ff., 249 ff. BGB geltend machen und einen drohenden Überbau abwenden („quasinegatorischer Unterlassungsanspruch“).

Mit der Ausübung dieser Rechte durch den Eigentümer des überbauten Grundstücks können Härten einhergehen, die der Gesetzgeber insbesondere durch die Schaffung der §§ 912 ff. BGB in den Griff bekommen wollte. Unter bestimmten Voraussetzungen möchte der Gesetzgeber verhindern, dass ein Überbau und damit der mit ihm verbundene wirtschaftliche Wert zerstört wird. Dies wird dadurch erreicht, dass der Eigentümer mit seinen Rechten hinter den Erhalt des Überbaus gegen eine Kompensation zurücktreten muss. Daher kommt der wirtschaftlich-funktionalen Einheit zwischen Überbau und Stammgrundstück eine entscheidende Bedeutung zu.

b. rechtmäßiger Überbau

Der rechtmäßige Überbau bewirkt zunächst eine Duldungspflicht für den Eigentümer des überbauten Grundstücks. Die Duldungspflicht folgt dabei nicht aus dem Gesetz, sondern aus dem Einverständnis selbst²⁸. Die Duldungspflicht beschränkt den Inhalt des Eigentums im Sinne von § 903 BGB am überbauten Grundstück und erweitert zugleich den Inhalt des Eigentums am Stammgrundstück, von dem aus überbaut wird²⁹.

Fraglich ist, ob das einmal erteilte Einverständnis auch gegenüber Einzelrechtnachfolgern gilt. Dieser Fragenkreis betrifft das nicht dinglich (etwa über eine Dienstbarkeit) abgesicherte sondern lediglich schuldrechtlich wirkende Einverständnis³⁰.

21 BGH NZM 2008, 939 (940).

22 Staudinger-Roth (Fn. 2) § 912 Rn. 29.

23 Staudinger-Roth (Fn. 2) § 912 Rn. 41.

24 Hierzu Staudinger-Stieper, Berlin 2017, § 94 Rn. 1 m. w. N.: Grundsatz des „superficies solo cedit“.

25 Die Erhaltung wirtschaftlicher Werte, die damit auch ein wichtiges Auslegungskriterium bei Zweifelsfragen ist.

26 BGH NJW 1972, 195. Diese Unterscheidung wird in der Literatur im Wesentlichen geteilt. Anders noch MüKo-BGB-Säcker, 6. Aufl. München 2013, § 912 Rn. 35 ff.

27 BGH NJW 1972, 195.

28 BGH NJW 1983, 1112 (1113).

29 Bamberger/Roth-Fritzsche (Fn. 1) § 912 Rn. 1.

30 Die Problematik spielt auch beim Eigengrenzüberbau eine Rolle. Hier ruhen zunächst die wechselseitigen Duldungs- und Rentenzahlungspflichten und leben mit dem Übergang des Eigentums an den Grundstücken in die Hände verschiedener Eigentümer auf, BGH NJW 2014, 311 (312).

Der BGH hat hierzu ausgeführt, dass eine Duldungspflicht nunmehr (also gegenüber dem Rechtsnachfolger) aus § 912 Abs. 1 BGB und damit direkt aus dem Gesetz folge³¹.

Hinsichtlich der Eigentumslage am Überbau gilt, dass das gesamte Gebäude (einschließlich des Überbaus) wesentlicher Bestandteil des Stammgrundstücks ist³². Nach einer Beendigung der Gestattung³³ ändert allein die damit einhergehende Änderung der Zweckbestimmung (Beendigung des Nutzungsrechts) nicht die Eigentumslage. Dazu müsste vielmehr eine dingliche Einigung der beiden Eigentümer vorliegen. Jedoch ist der Überbauende verpflichtet, den Überbau an den Eigentümer des überbauten Grundstücks zu übertragen³⁴. Das Eigentumsrecht an der überbauten Grundfläche wird durch den Überbau nicht berührt. Dies bringt dem Eigentümer des überbauten Grundstücks allerdings in der Praxis für die Dauer des rechtmäßigen Überbaus keine ausübbareren Rechte, wohl aber Pflichten ein (Grundsteuer), bedeutet somit eine faktische Schwächung des Eigentums.

c. rechtswidriger, aber nicht schuldhafter Überbau

Anwendbar sind in dieser Konstellation die §§ 912 ff. BGB. Der unrechtmäßige, aber entschuldigte Überbau verpflichtet den Eigentümer des überbauten Grundstücks, den Überbau zu dulden. Diese Pflicht ist gesetzliche Duldungspflicht und folgt aus § 912 Abs. 1 BGB. Der Eigentümer des überbauenden Grundstücks hat demzufolge ein „Duldungsrecht“, das Teil seines Eigentums ist. Die Duldungspflicht entsteht dabei nicht bereits durch ein nur geringes Verschulden des Überbauenden, sondern erst durch den nicht rechtzeitigen Widerspruch des Nachbarn. Wer rechtzeitig widerspricht, kann nach den allgemeinen Regeln die Beseitigung des Überbaus und gegebenenfalls Schadensersatz verlangen. Die Eigentumslage wird von § 912 BGB nicht vorgegeben. Allgemeine Ansicht ist, dass in Durchbrechung des Akzessionsprinzips nach dem Prinzip des Gebäudezusammenhangs auch der auf dem überbauten Grundstück stehende Teil des Gebäudes dem Eigentümer des Stammgrundstücks gehört³⁵.

Ist nur eine der Voraussetzungen von § 912 BGB nicht erfüllt, kommt häufig wegen der immer noch vergleichbaren Interessenlage eine analoge Anwendung in Betracht³⁶. § 912 BGB regelt nur das Verhältnis der beiden benachbarten Eigentümer. Ansprüche gegen Dritte können ohne weiteres daneben bestehen. Der Eigentümer des überbauten Grundstücks kann insbesondere Schadensersatzansprüche gegen die Bauausführenden haben, da § 912 Abs. 1 BGB an der Rechtswidrigkeit des Überbaus nichts ändert³⁷. Möglich ist auch, dass der Erwerber des überbauten Grundstücks gegen den Verkäufer einen Schadensersatzanspruch nach §§ 437, 280, 281 BGB haben kann, wobei der zu duldende Überbau keinen Rechts-, sondern einen Sachmangel darstellt³⁸, während die Belastung des Stammgrundstücks mit der Pflicht, eine Überbaurente zu leisten, einen Rechts- und keinen Sachmangel darstellt³⁹.

d. rechtswidriger und schuldhafter Überbau

Eine Duldungspflicht gibt es in dieser Konstellation nicht. Für die Frage, wem der Überbau gehört, tritt das Prinzip des Gebäudezusammenhangs hinter dem Akzessionsprinzip zurück⁴⁰.

Der Schutz des wirtschaftlichen Wertes eines einheitlichen Gebäudes kann nur soweit reichen, wo keine mindestens fahrlässige Eigentumsverletzung vorliegt. Daher wird das Eigentum an dem Überbau an der Grundstücksgrenze vertikal geteilt. Der überbaute Gebäudeteil wird eigentumsrechtlich gerade nicht dem Stammgrundstück zugeordnet, sondern ist wesentlicher Bestandteil des überbauten Grundstücks.

Eröffnet sind dem Eigentümer des überbauten Grundstücks die allgemeinen Eigentümerrechte. Diese Ansprüche können allenfalls unter ganz engen Voraussetzungen verwirkt werden⁴¹.

4. Sonderfälle

Dass an einem Grundstück Wohnungs- oder Teileigentum begründet ist (oder werden soll), oder ein Erbbaurecht bestellt wird, verhindert selbstverständlich nicht Überbauproblematiken.

e. Wohnungseigentum und Überbau

Auch das in Wohneinheiten aufgeteilte Mehrfamilienhaus kann über Grundstücksgrenzen ragen. Gleiches gilt für das Mehrfamilienhaus, das noch in Wohneinheiten aufgeteilt werden soll. Eine Aufteilung ist trotz eines Überbaus möglich⁴². Dies bereitet insbesondere in denjenigen Konstellationen keine größeren Schwierigkeiten, in denen das Eigentum am Überbau dem Eigentum am Stammgrundstück zugeordnet ist. Dies betrifft die Fälle des rechtmäßigen und des rechtswidrigen, aber nicht schuldhaften Überbaus.

Eine hiervon zu unterscheidende Frage ist, wie die Beteiligten dem Grundbuchamt gegenüber nachweisen können, dass das gesamte Gebäude einheitlich dem Stammgrundstück zuzuordnen ist. Ein sicherer⁴³ – und damit in der Beratungspraxis zu empfehlender – Nachweis der Rechtmäßigkeit des Überbaus ist die Bestellung einer Grunddienstbarkeit zulasten des überbauten Grundstücks. Hierdurch wird dem Eigentümer des Stammgrundstücks das Recht eingeräumt, auf dem dienenden Grundstück einen Überbau zu haben. Neben der Bestellung einer Dienstbarkeit ist erwägenswert, dass der Eigentümer des überbauten Grundstücks dem Grundbuchamt gegenüber in grundbuchmäßiger Form erklärt, er gestatte den Überbau⁴⁴.

31 BGH NJW 1983, 1112 (1113). Anders Tersteegen, RNotZ 2006, 433 (445), der eine Duldungspflicht aus einer analogen Anwendung des § 912 Abs. 1 BGB folgert.

32 Tersteegen, RNotZ 2006, 433 (444) m. w. N.

33 Beispielsweise kann ein Pachtvertrag ablaufen.

34 BGH DNotZ 2004, 373 (375).

35 Staudinger-Roth (Fn. 2) § 912 Rn. 42 m. w. N.

36 Bamberger/Roth-Fritzsche (Fn. 1) § 912 Rn. 7.

37 BGH NJW 1958, 1288.

38 BGH NJW 1981, 1362 (1363) zum alten Schuldrecht.

39 OLG Koblenz NZM 2008, 224.

40 Staudinger-Roth (Fn. 2) § 912 Rn. 76.

41 Mindestvoraussetzung ist hier eine langjährige Duldung, Bamberger/Roth-Fritzsche (Fn. 1) § 912 Rn. 29.

42 OLG Karlsruhe, BWNotZ 2013, 115; Tersteegen, RNotZ 2006, 433 (453), der zutreffend darauf hinweist, dass § 1 Abs. 4 WEG dem nicht im Wege steht.

43 OLG Karlsruhe, BWNotZ 2013, 115 (116) mit kritischer Anmerkung Sandweg.

44 Staudinger-Rapp, Berlin 2005, § 1 WEG Rn. 30.

Diese Erklärung bindet Sonderrechtsnachfolger nicht ohne weiteres. Indes wird zumindest in grundbuchmäßiger Form nachgewiesen, dass im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes der Überbau rechtmäßig – nämlich vom Eigentümer des überbauten Grundstücks gestattet – war. Der spätere Wegfall dieser Voraussetzungen spielt für den Bestand des Wohnungseigentums keine Rolle⁴⁵.

In Fällen des unrechtmäßigen und unentschuldigten Überbau scheidet die Aufteilung in Wohnungseigentum bereits an der fehlenden materiell-rechtlichen Eigentümerstellung. Die Aufteilung in Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten ist hier nicht möglich.

Überbaurechtlich praxisrelevant ist die Aufteilung einer Tiefgarage in Wohnungseigentumseinheiten (Beispiel: unter einem größeren Baugebiet, in dem jedes Haus auf einem real abgeteilten Grundstück steht, soll eine große Gemeinschaftstiefgarage errichtet werden. Es soll jeder Eigentümer eines Grundstücks Teileigentum an einer Tiefgarageneinheit erwerben.). Voraussetzung der Teilungserklärung ist, dass das Eigentum an der Tiefgarage einem Grundstück (nämlich dem Stammgrundstück) zugewiesen werden kann. Dies muss dem Grundbuchamt formgemäß nachgewiesen werden. Denkbar ist, dass die Tiefgarage dem Zufahrtsgrundstück zugeordnet wird, das in Teileigentumseinheiten aufgeteilt wird. Technisch wird die Tiefgarage dem Stammgrundstück eigentumsrechtlich zugeschlagen, indem zugunsten des Stammgrundstücks und zulasten aller überbauten Grundstücke Grunddienstbarkeiten eingetragen werden, die die Errichtung der Tiefgarage als Überbau gestatten. Die Zufahrtsflächen zur Tiefgarage auf dem Stammgrundstück sollten dabei zweckmäßigerweise im Gemeinschaftseigentum aller Teileigentümer der Tiefgaragenstellplätze stehen. Nur dann ist gewährleistet, dass das Recht zur Benutzung der Zufahrt durch die anderen Teileigentümer nicht noch durch weitergehende Geh- und Fahrtrechte abgesichert werden muss.

f. Erbbaurecht und Überbau

Das aufgrund eines Erbbaurechts errichtete Gebäude kann auf zwei Arten überbaurechtlich eine Rolle spielen. Zunächst ist denkbar, dass vom Erbbaurecht selbst der Überbau ausgeht. Da der Erbbauberechtigte hinsichtlich der Anwendbarkeit der Überbauvorschriften dem Eigentümer gleichsteht, führt dies dazu, dass das Eigentum am in Ausübung des Erbbaurechts errichteten Überbau zumindest im Grundsatz wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts ist⁴⁶. Dies gilt dabei für den rechtmäßigen oder zumindest nicht schuldhaften Überbau.

Daneben ist konstruktiv denkbar, dass der Überbau selbst Gegenstand eines auf dem überbauten Grundstück zu bestellenden Erbbaurechts ist. Das Erbbaurecht hat dann Berechtigung als Legalisierung des Überbaus, da bereits aus den überbaurechtlichen Grundsätzen (insbesondere § 912 BGB) einheitliches Eigentum an einem einheitlichen Bauwerk besteht. Denkbar ist sogar, dass der von einem Erbbaurecht ausgehende Überbau durch ein (weiteres) auf dem überbauten Grundstück zu bestellenden Erbbaurechts abgesichert wird.

Dies führt dazu, dass ein einheitliches Gebäude auf dem Stammgrundstück und auf dem überbauten Grundstück durch zwei Erbbaurechte rechtlich abgebildet wird. Diese Konstellation wird unter dem Stichwort des Nachbarerbbaurechts diskutiert, deren Zulässigkeit nicht gänzlich gesichert ist⁴⁷. Entscheidend ist dabei die Auslegung von § 1 Abs. 3 ErbbauRG⁴⁸, der so genannte vertikale Teilungen verhindern möchte. Diese Unsicherheiten hinsichtlich des Nachbarerbbaurechts führen deswegen in der Praxis dazu, statt der Bestellung eines Erbbaurechts auf die Bestellung einer Grunddienstbarkeit zur Gestattung des Überbaus zurückzugreifen⁴⁹.

III. Überbaurente

1. Ausgestaltung der Rente

Nur im Fall des rechtswidrigen, aber nicht schuldhaften Überbaus gewährt der Gesetzgeber dem Eigentümer des überbauten Grundstücks einen Ausgleich für das von ihm erbrachte Sonderopfer. Eine Überbaurente wird dem Eigentümer des überbauten Grundstücks gewissermaßen als Entschädigung für den von ihm zu duldenen Überbau gewährt. Weitergehende Ansprüche – etwa auf Schadensersatz wegen des bloßen Vorhandenseins des Überbaus – sind daneben ausgeschlossen. § 912 BGB stellt insofern eine abschließende Sonderregelung dar⁵⁰.

Im Fall des rechtmäßigen (also gestatteten) Überbaus ist die vom Gesetz angeordnete Rente nicht vorgesehen, denn der Eigentümer des überbauten Grundstücks kann die Gestattung von kompensierenden Gegenleistungen abhängig machen. Beim unentschuldigten Überbau gibt es durch das vorwerfbare Verhalten des Überbauenden nichts zu kompensieren: es verbleibt bei den gesetzlichen Eigentümerrechten (insbesondere §§ 823, 1004 ff. BGB). Der Rentenanspruch entsteht bereits mit dem Zeitpunkt der Grenzüberschreitung. Beim Eigengrenzüberbau ruht er bis zum Auseinanderfallen des Eigentums an den beiden Grundstücken, ebenso beim Überbau des Pächters des Stammgrundstücks auf das überbaute Grundstück bis zur Beendigung des Pachtverhältnisses⁵¹. Die Höhe der Rente richtet sich maßgeblich nach dem Verkehrswert allein der überbauten Fläche im Zeitpunkt der Errichtung des Überbaus⁵².

45 Staudinger-Rapp (Fn. 44) § 1 WEG Rn. 31.

46 BGH NJW 1985, 789 (790). § 11 Abs. 1 ErbbauRG klammert gerade nicht §§ 912 BGB aus („Auf das Erbbaurecht finden die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften mit Ausnahme der §§ 925, 927, 928 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sowie die Vorschriften über Ansprüche aus dem Eigentum entsprechende Anwendung, soweit sich nicht aus diesem Gesetz ein anderes ergibt“).

47 Dafür Staudinger-Rapp, Berlin 2017, § 1 ErbbauRG Rn. 34, Tersteegen, RNotZ 2006, 433 (459). Dagegen MüKo-BGB-Heinemann, 7. Aufl. München 2017, § 1 ErbbauRG Rn. 52.

48 „Die Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Teil eines Gebäudes, insbesondere ein Stockwerk ist unzulässig.“

49 So der Vorschlag von Tersteegen, RNotZ 2006, 433 (459).

50 BGH NJW 1986, 2639.

51 Bamberger/Roth-Fritzsche (Fn. 1) § 914 Rn. 20.

52 BGH NJW 1972, 201 zuletzt bestätigt durch BGH NJW-RR 2014, 971.

Auf die Zahlung der Überbaurente kann der berechtigte Eigentümer des überbauten Grundstücks verzichten (mit lediglich schuldrechtlicher oder – nach Eintragung im Grundbuch – dinglicher Wirkung). Neben der Überbaurente steht dem Eigentümer des überbauten Grundstücks gemäß § 915 BGB das Recht zu, von dem Überbauenden den jederzeitigen Abkauf der überbauten Fläche zu verlangen. Damit soll erreicht werden, dass die Grundstücksgrenzen an die durch den Überbau entstandene Nutzungsrealität angepasst wird⁵³.

2. Überbaurente und Grundbuch

Die Überbaurente selbst wird gemäß § 914 Abs. 2 S. 1 BGB nicht eigens ins Grundbuch eingetragen. Sie ist Teil des Eigentumsrechts am überbauten Grundstück. Für die Praxis im Notariat ist bedeutsam, dass auf das Recht zur Rentenzahlung ganz verzichtet und auch vertraglich die Höhe der Rente vereinbart werden kann.

Für beides ist gem. § 914 Abs. 2 S. 2 BGB die Eintragung in das Grundbuch erforderlich. Eintragungen zur Überbaurenten sind nur möglich in Abteilung II des Stammgrundstücks, das rentenpflichtig ist. Im Grundbuch des überbauten Grundstücks wird die Vereinbarung über die Rente (Verzicht oder Ausgestaltung) nicht eingetragen⁵⁴, obgleich dies für den Rechtsverkehr (durchaus willkommene) Klarheit darüber schaffen würde, dass dem Eigentümer des überbauten Grundstücks keine Rechte aus dem Überbau zustehen⁵⁵.

Beim Verzicht auf die Überbaurente ist allein das rentenberechtigte Grundstück benachteiligt, das rentenpflichtige Stammgrundstück hingegen begünstigt. Diese Benachteiligung bewirkt, dass Grundpfandrechtsgläubiger des rentenberechtigten Grundstücks formell einem Verzicht zustimmen müssen⁵⁶.

Nach § 914 Abs. 1 BGB geht das Recht auf die Rente allen Rechten an dem belasteten Grundstück, auch älteren Rechten, vor. Es erlischt mit der Beseitigung des Überbaus.

IV. Der Überbau im Notariat

1. Berührungspunkte im Notariat

Der von § 912 BGB beschriebene gesetzliche Normalfall hat in der notariellen Praxis nur eine ganz untergeordnete Bedeutung. Denn es dürfte eher selten vorkommen, dass sich zwei Grundstücksnachbarn an den Notar wenden, und diese um Hilfe bitten, einen bestehenden Überbau rechtlich abzusichern. Oft ist den Beteiligten nicht bewusst, dass das Grundbuch für die rechtliche Sicherheit eines Überbaus verwendet werden kann.

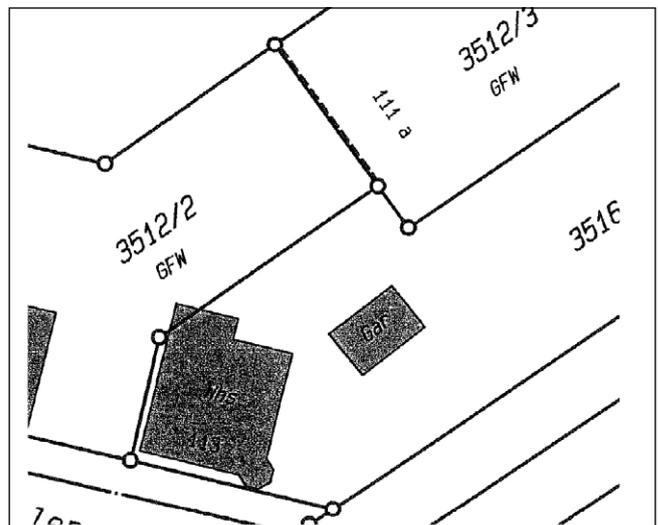
„Die Beteiligten haben die Möglichkeit, die Rechtsfolgen des Überbaus durch Rechtsgeschäft abweichend von §§ 912 ff. BGB zu bestimmen“⁵⁷. An diesem Befund hat sich bis heute nichts geändert, so dass die Beteiligten selbst die Folgen eines Überbaus anders als von den bürgerlich-rechtlichen Regeln vorgegeben regeln können.

Das Gesetz ist insoweit als Vorschlag durch den Gesetzgeber aufzufassen.

Im Notariat dürften Überbauten daher am ehesten auftauchen, wenn

- aus vorgelegten Plänen ersichtlich ist, dass Gebäude über eine Grundstücksgrenze ragen. Aus diesen können sich Überbauten ergeben, wobei Überbauten nicht zwingend in Plänen verzeichnet sein müssen und auch die in Plänen verzeichneten Überbauten nicht zwingend in der Realität existieren müssen.
- ein Grundstück geteilt werden soll, nachdem auf diesem ein Gebäude errichtet wurde und die Teilung auch das Gebäude betreffen würde.
- bei Mehrhauswohnanlagen, bei denen eine Tiefgarage gemeinschaftlich unter mehreren Grundstücken gelegen ist und mehreren Grundstücken zugute kommt.
- sich zwei Grundstücksnachbarn im Rahmen eines gerichtlichen Vergleichs, der einen Nachbarschaftsstreit abschließen soll, auf bestimmte Regelungen verständigen (z.B. Eintragung des Verzichts auf eine Überbaurente gegen eine wie auch immer geartete andere Leistung). Sind diese im gerichtlichen Vergleich nicht in grundbuchmäßiger Form und Fassung formuliert, ist der Notar gefragt, das Ergebnis umzusetzen.

Beispiele für Überbauten finden sich etwa in Plänen, die einer Fortführungsmittelung zugrunde liegen:



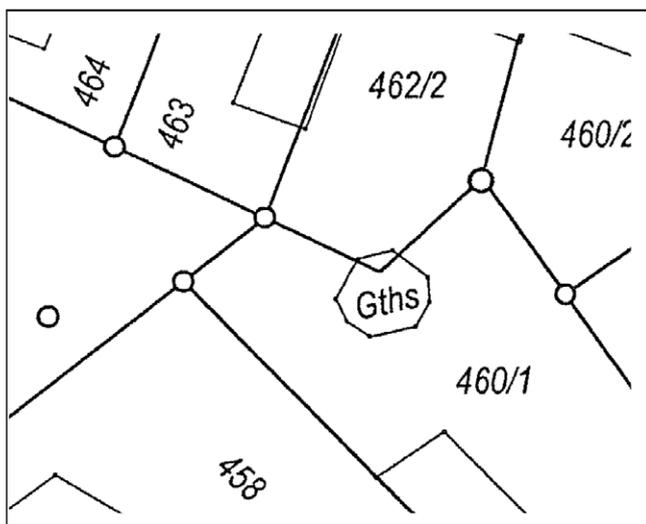
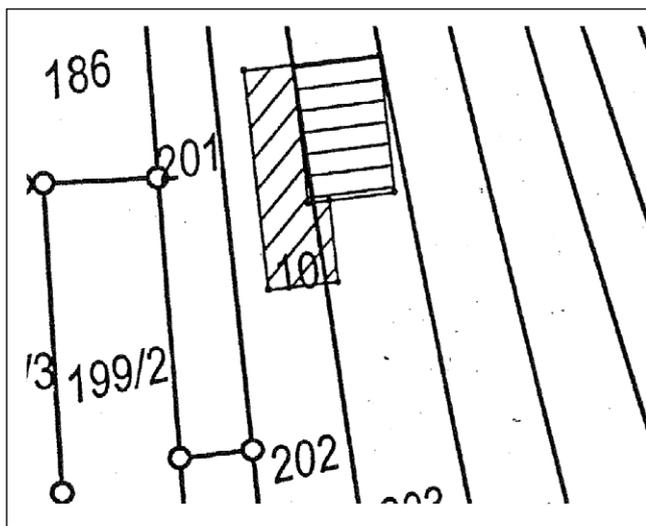
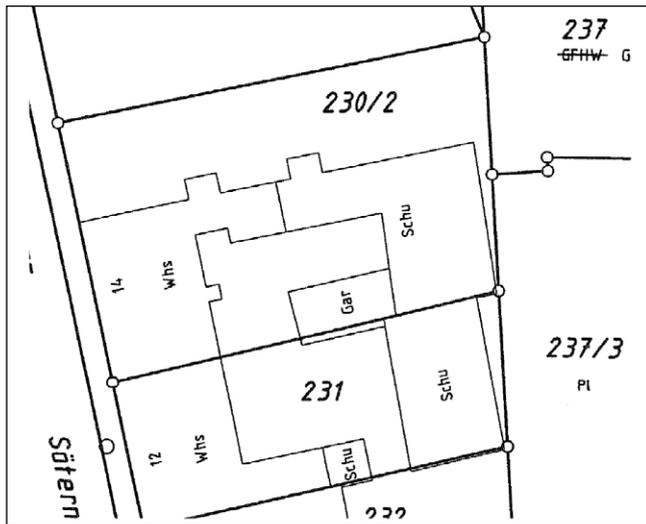
53 Bamberger/Roth-Fritzsche (Fn. 1) § 915 Rn. 1.

54 Ganz überwiegende Ansicht, zuletzt BGH NJW 2014, 1179:

Leitsatz: „Die Eintragung eines Vermerks über den Verzicht des rentenberechtigten Grundstückseigentümers auf die Überbaurente in das für das überbaute Grundstück angelegte Grundbuchblatt ist unzulässig.“ mit weiteren Nachweisen. Diese Praxis wird von Kessler, in Gzriwotz (Hrsg.) Notarielle Vertragsgestaltung im Immobilienrecht, Bonn, 2014, S. 101 ff. mit sehr beachtlichen Argumenten in Frage gestellt.

55 Staudinger-Roth (Rn. 1) § 914 Rn. 4.

56 Böttcher, NJW 2013, 2805 (2806). Die Überbaurente haftet für Grundpfandrechte mit (§§ 1120, 1126 BGB).



Diese Variante ist aus den verschiedensten Gründen von den Beteiligten oft nicht gewünscht (Aufwand, Kosten).

Darüber hinaus ist gemeinhin anerkannt, dass die Rechtsverhältnisse an einem Überbau durch die Bestellung eines dinglichen Rechts (regelmäßig einer Grunddienstbarkeit) klargestellt werden können. Die unterschiedlichen rechtlichen Folgen des Überbaus sind Ausgangspunkt der Gestaltungsüberlegungen. Eine Vereinbarung zum Überbau sollte mindestens folgende Elemente enthalten⁵⁸:

- (1) Ausgangspunkt der notariellen Beratung hinsichtlich eines Überbaus sind stets Regelungen zur Duldung des Überbaus (Gestattung). Die Gestattung des Überbaus kann sich dabei allein aufgrund einer schuldrechtlichen Vereinbarung oder aber aufgrund einer weiter reichenden dinglichen Regelung ergeben (Grunddienstbarkeit, beschränkt persönliche Dienstbarkeit, Nießbrauch, Erbbaurecht). Eine schuldrechtliche Gestattung wirkt nur zwischen den Beteiligten, nicht aber gegenüber Rechtsnachfolgern. Allerdings wird sich für den Rechtsnachfolger häufig eine Duldungspflicht aus § 912 Abs. 1 BGB ergeben. Ist der Überbau bereits ausgeführt, fällt dem Rechtsnachfolger als „nachrückenden Überbauenden“ weder Vorsatz noch Fahrlässigkeit zur Last, wenn der Rechtsvorgänger zugestimmt hat. Außerdem wäre ein Widerspruch gegen den Überbau in diesem Zeitpunkt verspätet. War der Überbau dagegen im Zeitpunkt der Sonderrechtsnachfolge noch nicht ausgeführt, so kommt es darauf an, ob die Voraussetzungen des § 912 BGB nun gegenüber dem Sonderrechtsnachfolger vorliegen, d. h. der Sonderrechtsnachfolger kann ggf. sein Widerspruchsrecht noch ausüben⁵⁹.
- (2) Eine vollständige Vereinbarung sollte stets auch Regelungen zur Überbaurente enthalten. Der Berechtigte kann auf die Zahlung der Überbaurente ganz verzichten (schuldrechtlich oder dinglich). Daneben kommt auch in Betracht, abweichende Regelungen über die Rentenhöhe vereinbaren.
- (3) Zuletzt kommt noch in Betracht, dass Regelungen über die Unterhaltung des Überbaus und daneben auch hinsichtlich der Verkehrssicherungspflichten getroffen werden. Nach § 1020 S. 2 BGB hat derjenige, der zur Ausübung der Dienstbarkeit auf dem belasteten Grundstück eine Anlage hält, diese in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten. Diese Thematik wird von § 1020 S. 2 BGB nicht umfassend geregelt. Dort spielt allein das Interesse des Eigentümers des überbauten Grundstücks eine Rolle. Will also der Eigentümer des Überbaus ein darüber hinausgehendes Benutzungsinteresse am Überbau rechtssicher verwirklichen, müssen die Beteiligten dies eigens vereinbaren.

2. Überbaurechtliche Standardsituationen in der notariellen Praxis

a. Inhalt einer Vereinbarung über einen Überbau

Außer Betracht bleiben soll die selbstverständlich stets mögliche Aufhebung einer Überbauproblematik durch Neuvermessung des Grundstücks und Auflassung des überbauten Teils.

57 BGH NJW 1983, 1112 (1113).

58 Formulierungsvorschläge finden sich in den gängigen Formularbüchern, z.B. Kersten/Bühling, Formularbuch und Praxis der Freiwilligen Gerichtsbarkeit, 25. Aufl. Köln 2016, § 60.

59 Staudinger-Roth (Fn. 2), § 912 Rn. 69.

b. Standardkonstellationen

Insbesondere ist der Notar gefragt, wenn

- ein Stammgrundstück nicht feststellbar ist.
(Beispiele: (1) Eine Doppelhaushälfte befindet sich auf zwei verschiedenen Grundstücken. Beide Eigentümer installieren nachträglich einen Fahrstuhl, dessen Baukörper auf beiden Grundstücken steht.
(2) Ein so genannter Zwischenbau verbindet zur Füllung einer Baulücke zwei benachbarte Gebäude). – Hier sollte jeweils eine entsprechende Absicherung mittels Dienstbarkeiten zu einer abschließenden Klärung der Eigentumslage am Überbau führen.
- Wohnungseigentum begründet werden soll (Beispiel: die als Teileigentum auszuweisende Garage befindet sich teilweise auf dem Nachbargrundstück). Hier kann regelmäßig gegenüber dem Grundbuchamt nicht auf andere Weise als durch klarstellende Vereinbarung der Beteiligten der Gegenstand des Sondereigentums dargestellt werden.
- Zweifel über die Rechtmäßigkeit des Überbaus ausgeschlossen werden sollen.
- ein gerichtlicher Vergleich umgesetzt werden soll.

3. Gestaltungsmöglichkeiten , insbesondere die Bestellung einer Grunddienstbarkeit

a. Zweck: Schaffung einer Duldungspflicht

Insbesondere die durchaus möglichen Unsicherheiten darüber, ob und in welchem Umfang eine Duldungspflicht besteht, können Anlass dazu geben, diese Zweifel durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu beseitigen⁶⁰. Die Duldungspflicht kann daneben durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, ein Nießbrauchsrecht oder ein Erbbaurecht verdinglicht werden⁶¹.

Bei der konkreten Ausgestaltung der Dienstbarkeit sollte beachtet werden, dass die bloße Duldung möglicherweise nicht weit genug reicht (Beispiel: Duldungspflicht einer überbauten Garage). Allein die Duldung des Überbaus führt hier nicht dazu, dass der Eigentümer des Stammgrundstücks die Garage auch benutzen kann. Die Zufahrt zur Garage ist für eine Nutzbarmachung des Wertes indes verständlicherweise wirtschaftlich gesehen unabdingbar. Aus der Pflicht des Nachbarn, einen Garagenüberbau zu dulden, ergibt sich gerade nicht zugleich das Recht des Eigentümers zur Nutzung der (teilweise) auf dem Grundstück des Nachbarn gelegenen Garagenzufahrt⁶².

§ 912 BGB umfasst in seinem Schutzbereich den Gebäudeerhalt. Um die Garage als einheitliches Gebäude zu erhalten, genügt die auf die Überbaufläche beschränkte Duldungspflicht. Zweck der Duldungspflicht sei es – so der BGH – dagegen nicht, dem Überbauenden unter Inanspruchnahme weiterer Flächen des Grundstücks des Nachbarn eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des die Grenze überschreitenden Bauwerks zu ermöglichen⁶³.

Hieraus ist für die notarielle Praxis und die Ausgestaltung der Dienstbarkeiten die Konsequenz zu ziehen, dass die Beteiligten detailliert vereinbaren sollten, wozu die Dienstbarkeit berechtigt.

b. Zweck: Klarstellung der Eigentumslage am Überbau

Wird zunächst eine Dienstbarkeit bestellt und sodann der Überbau in Ausübung der Dienstbarkeit errichtet, geht die überwiegende Meinung in Rechtsprechung und Literatur davon aus, dass ein derartiger Überbau eigentumsrechtlich dem herrschenden Grundstück als Stammgrundstück zuzuordnen ist (§ 95 Abs. 1 S. 2 BGB).

Folge einer Dienstbarkeit ist hier also, dass die eigentumsrechtliche Zugehörigkeit des Überbaus zum Stammgrundstück rechtlich durch eine Eintragung im Grundbuch⁶⁴ klargestellt werden kann⁶⁵.

Wird die Dienstbarkeit bestellt, nachdem der Überbau errichtet wurde, findet § 95 Abs. 1 S. 2 BGB keine Anwendung. Ob hier die Eintragung einer Dienstbarkeit die Eigentumslage klarstellen (bzw. ggf. sogar in Bezug auf den Überbau ändern) kann, ist gerichtlich bislang nicht geklärt. Vorgeschlagen wird, dass in der Dienstbarkeitsbestellung auch zugleich die Einigung über die Beendigung der Eigenschaft des Überbaus als wesentlicher Bestandteil des überbauten Grundstücks liege. Dies habe zur Folge, dass der Überbau dann nachträglich mit der Bestellung der Dienstbarkeit seine Eigenschaft als wesentlicher Bestandteil des überbauten Grundstücks verlieren würde und wäre fortan gemeinsam mit dem ganzen Gebäude einheitlich dem Stammgrundstück zuzuordnen. Die materielle Rechtsänderung würde zwar nicht unmittelbar durch die Dienstbarkeitsbestellung i. S. v. § 95 Abs. 1 S. 2 BGB herbeigeführt, wohl aber durch die darin liegende Einigung über die Änderung der Bestandteileigenschaft⁶⁶.

Durch die Eintragung der Dienstbarkeit wird in der Form des § 29 GBO nachgewiesen, dass das gesamte Gebäude einschließlich des Überbaus wesentlicher Bestandteil des Stammgrundstücks ist. Gewissermaßen als Begleitprodukt wird auch die Pflicht des Eigentümers des überbauten Grundstücks, den Überbau zu dulden, verdinglicht. Die Duldungspflicht hinsichtlich des Überbaus ergibt sich in diesen Fällen aus dem dinglichen Recht selbst⁶⁷.

Eine Dienstbarkeit kann auch erreichen, dass das den Eigentümer des überbauten Grundstücks treffende Duldungsrecht wegfällt. Dadurch erlangt der Eigentümer des überbauten Grundstücks das Eigentum am Überbau, denn hier wird der Überbau durch die Dienstbarkeit unrechtmäßig (im überbaurechtlichen Sinne). Dies wiederum bewirkt eigentumsrechtlich, dass es nach den allgemeinen Regeln zu einer vertikalen Teilung auf der Grundstücksgrenze kommt.

60 Zuletzt BGH NJW 2014, 311, wonach die Duldungspflicht sogar bei einem Eigengrenzüberbau Inhalt einer Grunddienstbarkeit sein kann, um mögliche künftige Streitigkeiten über das Eigentum an dem Bauwerk und über die Duldungspflicht des Nachbarn auszuschließen. Der BGH hat eine insoweit bestehende Streitfrage zugunsten einer engen Lösung entschieden.

61 Staudinger-Roth (Fn. 2), § 912 Rn. 70.

62 BGH NJW 2014, 311 (312).

63 BGH NJW 2014, 311 (313).

64 Als Dienstbarkeit in Abteilung II.

65 Staudinger-Roth (Fn. 2), § 912 Rn. 69.

66 Hierzu Tersteegen, RNotZ 2006, 433 (452).

67 Staudinger-Roth (Fn. 2), § 912 Rn. 70.

Eine solche Dienstbarkeit kann in Konstellationen sinnvoll sein, wo das Stammgrundstück nicht eindeutig feststellbar ist.

4. Amtspflichten und Überbauten

Die zentrale Haftungsvorschrift, des § 19 BNotO hilft naturgemäß nicht weiter, da diese Vorschrift über den eigentlichen Inhalt der notariellen Amtspflichten nichts aussagt.

Anknüpfungspunkt dürfte vielmehr § 17 Abs. 1 BeurkG sein. Danach soll der Notar den Willen der Beteiligten erforschen, den Sachverhalt klären, die Beteiligten über die rechtliche Tragweite des Geschäfts belehren und ihre Erklärungen klar und unzweideutig in der Niederschrift wiedergeben. Dabei soll er darauf achten, dass Irrtümer und Zweifel vermieden sowie unerfahrene und ungewandte Beteiligte nicht benachteiligt werden. Auch über die unmittelbaren Rechtsfolgen eines Rechtsgeschäfts muss der Notar belehren, auch über solche, die unabhängig oder sogar gegen den Willen der Beteiligten eintreten⁶⁸.

Vor dem Hintergrund dieser allgemeinen Belehrungspflicht lässt sich eine Hinweispflicht des Notars dann bejahen, wenn ein Überbau in dem zu beurkundenden Vertrag angesprochen wurde, mithin auch Gegenstand der Beurkundung ist. Das OLG München hat daher folgende Amtspflicht angenommen: Ein Notar kann und muss ggf. aus Teilungserklärungen nebst Anlagen in Verbindung mit einem Veränderungsnachweis erkennen, dass die Verschiebung einer Grundstücksgrenze dazu führt, dass Sondernutzungsrechte auf ein Grundstück überlappen und folglich mittels Dienstbarkeiten abgesichert werden müssen⁶⁹. Dass das Gericht einen Mitverschuldensanteil des Bauträgers von 75%(!) annahm, ändert nichts an dem Befund, dass der Notar im Rahmen eine Überbauproblematik nicht vernachlässigen sollte.

Muss der Notar also in jedem Fall Nachforschungen anstellen, ob eine Überbauproblematik besteht? Soweit kann meines Erachtens die Amtspflicht nicht reichen. Es besteht keine Nachforschungspflicht „ins Blaue hinein“. Dies würde den Rahmen des stets konkret gefassten Beurkundungsauftrags verlassen. Ebenso wenig wie im Rahmen der Sachmängelhaftung bei einer Kaufvertragsverhandlung nach konkreten Sachmängeln gefragt werden muss („Ist die Heizung funktionstüchtig?“), muss der Notar einem Überbau nachgehen, der nicht einmal ansatzweise erkennbar ist.

V. Zusammenfassung

Kommt eine Überbauproblematik während einer notariellen Tätigkeit zur Sprache, so ist ganz entscheidend für die weitere Bearbeitung, welcher (rechtlichen) Art der Überbau ist.

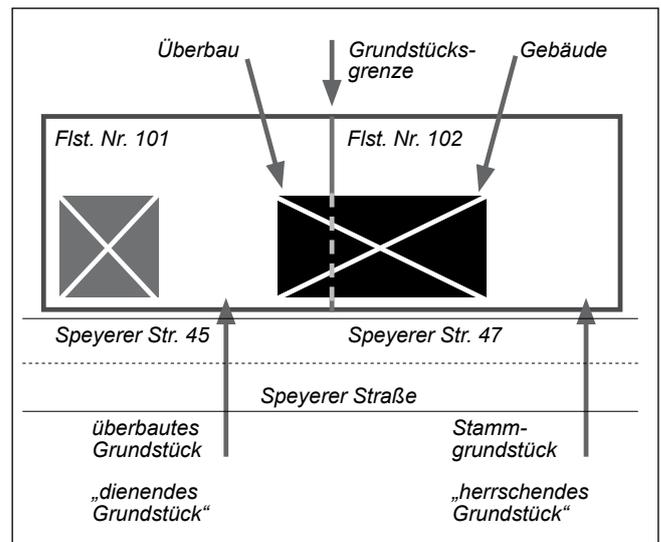
Aus dieser Einordnung ergeben sich ganz unterschiedliche Rechtsfolgen. Diese sind nur teilweise dem Gesetz zu entnehmen und können von den Beteiligten untereinander nach deren individuellen Bedürfnissen vereinbart werden. Da die Rechtslage bei Überbauten diffus ist, bestehen viele Unklarheiten, so dass sich klarstellende und regelnde Vereinbarungen zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern

geradezu anbieten. Dies den Beteiligten bewusst zu machen, ist wenigstens dann Aufgabe des Notars, wenn eine Überbauproblematik zu Tage tritt (etwa durch Pläne).

Als Gestaltungsmittel bieten sich insbesondere Dienstbarkeiten an. Der dadurch bewirkte Grundbuchbezug und den damit verbundenen Formerfordernissen führt dazu, dass Überbau und Überbaurenten im Notariat eine Rolle spielen. Eine Pflicht des Notars, die Beteiligten auf mögliche Überbauproblematiken hinzuweisen besteht grundsätzlich nicht.

VI. Formulierungsvorschläge

Die Formulierungsvorschläge orientieren sich an der anfangs skizzierten Grundsituation:



5. Gestattung eines Überbaus

Die Gestattung eines Überbaus durch den Eigentümer des überbauten Grundstücks lässt dessen Rechtswidrigkeit entfallen. Weiterhin kann durch die Eintragung einer Dienstbarkeit die Eigentumslage am Überbau beeinflusst werden. Ggf. ist der Eigentümer des überbauten Grundstücks an einer kompensierenden Gegenleistung interessiert.

68 Ganter, in: Ganter/Hertel/Wöstmann, Handbuch der Notarhaftung, Köln, 3. Aufl. 2014, Rn. 1082.

69 OLG München, U.v. 11.10.2007 (1 U 2537/07 - juris). Den Notaren war es ausweislich des Gerichts verwehrt, den Bauträger auf die Haftung gegen den Architekten zu verweisen. Die Subsidiaritätsklausel des § 19 Abs. 1 Satz 2 BNotO greife nicht ein. Kein Dritter im Sinne dieser Vorschrift ist derjenige, dem, weil er in den Schutzbereich der notariellen Amtspflichten einbezogen ist, selbst Schadensersatzansprüche gegen den Notar zustehen. Dieser könnte nämlich wiederum seinerseits den Notar in Anspruch nehmen, was zum Leerlaufen der Subsidiaritätsklausel führen würde.

*{Eingang der Urkunde: Entwurf mit Unterschrifts-
beglaubigung oder Beurkundung}*

§ 1. Grundbuchstand

I. Wir, Frau Anna A und Herr Anton A, sind im nachbezeichneten Grundbuch eingetragen als je hälftige Miteigentümer des folgenden Grundbesitzes:

{ausreichend bestimmter Grundbuchschrift}

Grundbuch von Philippsburg der Gemarkung Philippsburg Blatt 149

BV-Nr. 4, Flst. Nr. 101, Gebäude- und Freifläche,
Speyerer Str. 45 mit 241 m².

Das Grundstück ist ausweislich des Grundbuchs in Abt. II lastenfrei und in Abt. III Lfd. Nr. 2 belastet mit einer 135.000,00 € (Buch-)Grundschuld zugunsten der Sparkasse A-Stadt, A-Stadt.

Das Grundstück wird im folgenden „dienendes Grundstück“ genannt.

II. Wir, Frau Berta B und Herr Bernd B, sind im nachbezeichneten Grundbuch eingetragen als je hälftige Miteigentümer des folgenden Grundbesitzes:

Grundbuch von Philippsburg der Gemarkung Philippsburg Blatt 251

BV-Nr. 1, Flst. Nr. 102, Gebäude- und Freifläche,
Speyerer Str. 47 mit 315 m².

Das Grundstück ist ausweislich des Grundbuchs lastenfrei. Das Grundstück wird im folgenden „herrschendes Grundstück“ genannt.

§ 2. Überbau

Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks hat bei der Errichtung einer Garage von diesem Grundstück her rechtswidrig und unentschuldigt das dienende Grundstück auf einer Fläche von etwa 16 m² mit einem Anbau überbaut. Der Überbau ist in dem dieser Urkunde beigefügten Lageplan schraffiert eingezeichnet.

§ 3. Gestattung

Die Beteiligten sind sich einig, dass der Eigentümer des dienenden Grundstücks den Überbau im derzeit bestehenden Umfang duldet⁷⁰.

Die Beteiligten sind sich weiterhin darüber einig, dass der Überbau Eigentum des Inhabers des herrschenden Grundstücks wird.

Der Berechtigte darf weiterhin zur Erschließung und Nutzung der Garage ein Geh- und Fahrrecht ausüben; das Recht ist ebenfalls auf den Bereich beschränkt, der sich aus dem dieser Urkunde beigefügten Lageplan ergibt.

§ 4. Unterhaltung

Die Kosten für die Instandhaltung und -setzung der Anlagen und die Verkehrssicherungspflicht hat der Eigentümer des herrschenden Grundstücks allein zu tragen. Bei rechtmäßiger Ausübung der Dienstbarkeit entstehende unvermeidbare

Schäden hat der Eigentümer des herrschenden Grundstücks zu ersetzen und notfalls in Geld zu entschädigen. Den auf den überbauten Teil der Grundsteuer trägt der Eigentümer des herrschenden Grundstücks

§ 5. Gegenleistung

Der Dienstbarkeitsberechtigte zahlt an den Dienstbarkeitsverpflichteten für die Duldung des Überbaus eine einmalige Entschädigung in Höhe von 10.000,00 € (i.W. zehntausend Euro). Der entsprechende Betrag ist ohne weitere Voraussetzungen bis zum 31.12.2017 zur Zahlung fällig.

§ 6. Grundbucheklärungen

Grunddienstbarkeit

Die Unterzeichnenden bewilligen und beantragen, die Duldungspflicht als Grunddienstbarkeit zu Lasten des dienenden Grundstücks und zugunsten des herrschenden Grundstücks in das Grundbuch einzutragen.

Evtl. Herrschervermerk

Es wird beantragt, diese Dienstbarkeit im Bestandsverzeichnis des herrschenden Grundstücks zu vermerken. Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist bereits im Besitz des Überbaus.

{Unterschriften, Beglaubigungsvermerk oder Urkundsausgang}

6. Übereignung des Überbaus an den Eigentümer des überbauten Grundstücks

Der Verzicht auf eine Duldungspflicht bewirkt, dass der Überbau unrechtmäßig und unentschuldigt wird, so dass es eigentumsrechtlich aufgrund der Anwendung allgemeiner Regeln zur vertikalen Teilung auf der Grundstücksgrenze kommt. Auf diese Weise lässt sich das Eigentum am Überbau beeinflussen.

*{Eingang der Urkunde: Entwurf mit Unterschrifts-
beglaubigung oder Beurkundung}*

§ 1. Grundbuchstand

Siehe Nr. 1⁷¹

§ 2. Überbau

Siehe Nr. 1

§ 3. Ausschluss der Duldung

Die Beteiligten sind sich einig, dass die Ausübung des Rechts auf Duldung des Überbaus ausgeschlossen wird.

⁷⁰ Es handelt sich hier um eine nachträgliche Gestattung. Eine solche kann auch bereits vor Errichtung des Gebäudes erfolgen.

⁷¹ Wäre das herrschende Grundstück in Abt. III mit einem Grundpfandrecht belastet, würde der wenigstens entschuldigte Überbau zum Haftungsverband des Grundpfandrechts gehören. Dies würde sich durch die eigentumsändernde Grunddienstbarkeit nur ändern, wenn der Grundpfandrechtsgläubiger eine Erklärung abgibt (zweckmäßigerweise eine Rangrücktrittserklärung, wodurch das Grundpfandrecht hinter die Grunddienstbarkeit zurücktritt.)

§ 4. Grundbucheklärungen

Grunddienstbarkeit

Die Unterzeichnenden bewilligen und beantragen, den Ausschluss der Duldung als Grunddienstbarkeit zu Lasten des dienenden Grundstücks und zugunsten des herrschenden Grundstücks in das Grundbuch einzutragen.

{Unterschriften, Beglaubigungsvermerk oder Urkundsausgang}

7. Eintragung der vereinbarten Höhe einer Überbaurente

Beeinflussbar ist die Höhe der Überbaurente.

{Eingang der Urkunde: Entwurf mit Unterschriftsbeglaubigung oder Beurkundung}

§ 1. Grundbuchstand

Siehe Nr. 1

§ 2. Überbau

Siehe Nr. 1

§ 3. Überbaurente

In der Vereinbarung vom 31.08.2017 ist die Überbaurente auf jährlich 250,00 € festgestellt worden.

§ 4. Grundbucheklärung

Ich bewillige und beantrage die Eintragung dieser Feststellung für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 101 auf dem herrschenden Grundstück.

{Unterschriften, Beglaubigungsvermerk oder Urkundsausgang}

8. Verzicht auf die Überbaurente

Auf die Überbaurente kann der Eigentümer des überbauten Grundstücks auch ganz verzichten.

{Eingang der Urkunde: Entwurf mit Unterschriftsbeglaubigung oder Beurkundung}

§ 1. Grundbuchstand

Siehe Nr. 1

§ 2. Überbau

Siehe Nr. 1

§ 3. Verzichte auf die Überbaurente

Wir, die Eheleute A, verzichten als Eigentümer des dienenden Grundstücks auf die uns gesetzlich zustehende Überbaurente.

§ 4. Grundbucheklärung

Wir bewilligen und beantragen, den Verzicht zu seiner Wirksamkeit in Abt. II des Grundbuchblattes 251 einzutragen und die Eintragung auf Blatt 149 zu vermerken⁷².

{Unterschriften, Beglaubigungsvermerk oder Urkundsausgang}

⁷² Sehr strittig, ob dies möglich ist (nach der jüngsten Rspr. des BGH ausgeschlossen, vgl. BGH NJW 2014, 311).

Loslegen leicht gemacht:

Ganz einfach zum neuen Notariatsauftritt!

Sie kümmern sich um Ihr neues Notariat, wir um Ihren Auftritt nach außen:

Logo, Briefbogen, Firmenanzeige, Webseite

Prompte Beratung. Fixe Lösung. Fester Preis.

Jetzt informieren und einfach loslegen www.loslegen.jetzt

Ihr direkter Draht zu unserem Ansprechpartner Alexander Menzel: 07171 104 22-0 | am@loslegen.jetzt

AGG-Hopping im Rahmen der Notariatsreform in Baden-Württemberg

von Dr. Peter Becker¹

A) Einleitung

Das Arbeitsrecht gehört sicherlich nicht zu den Schwerpunkten der notariellen Tätigkeit. Dies folgt bereits daraus, dass weder für den Abschluss (s. § 2 NachwG), noch die Beendigung eines Arbeitsverhältnisses (§ 623 BGB) – trotz so mancher Forderung im arbeitsrechtlichen Schrifttum² – die Beteiligung eines Notars vorgesehen ist.

Dass Notare³ deshalb vom Arbeitsrecht „keine Ahnung“ haben, wie dies teilweise im Schrifttum⁴ zur sog. „Notariatslösung“⁵ im Tarifrecht (s. §§ 4a TVG, 58 Abs. 3 ArbGG) angedeutet wurde, stimmt deshalb aber auch nicht. Denn gerade als (zukünftiger) Arbeitgeber muss auch der Notar einige Fallstricke des Arbeitsrechts beherrschen. Dazu gehört insbesondere auch im Rahmen der Mitarbeitersuche nicht in die sog. „AGG-Falle“ zu tappen. Dem widmet sich der nachstehende Beitrag in der gebotenen Kürze.

B) AGG-Hopping in der notariellen Praxis

Im Vorfeld der Notariatsreform in Baden-Württemberg sind viele zukünftig freiberufliche Kollegen auf der Suche nach geeigneten Personal. Da es derzeit nur eine sehr begrenzte Zahl an NotarfachangestelltenInnen gibt, liegt es nahe in der Stellenausschreibung bei der Agentur für Arbeit zur Beschreibung der geforderten Qualifikation allgemeinere Merkmale zu verwenden.

Dies erweitert einerseits den Kreis möglicher BewerberInnen, erhöht aber auch die Wahrscheinlichkeit auf das Phänomen des AGG-Hoppings⁶ zu treffen. Unter AGG-Hoppern versteht man dabei Personen, die sich nur zum Schein, d.h. ohne den Willen zur Begründung eines Arbeitsverhältnisses, auf freie Stellen bewerben um z.B. bei benachteiligungsindizierenden Stellenausschreibungen⁷ Entschädigungsansprüche nach dem AGG zu erlangen.⁸

Welche strafrechtlichen Konsequenzen ein solches Verhalten haben kann, soll an dieser Stelle nicht näher untersucht werden. Neben (versuchten) Betrug (evtl. in einem besonders schweren Fall gemäß § 263 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 Fall 1 StGB), könnte aber auch eine (versuchte) Erpressung (evtl. in einem besonders schweren Fall gemäß § 253 Abs. 4 S. 2 Fall 1 StGB) vorliegen.⁹ Hierauf wird im Rahmen der möglichen Reaktionen auf das AGG-Hopping zurückzukommen sein.

Eine besondere Gruppe der AGG-Hopper sind schwerbehinderte Personen.¹⁰ Diese werden vom Gesetzgeber in den §§ 80 ff. SGB IX besonderen Schutzvorschriften („Schwerbe-

hindertenrecht“) unterworfen, u.a. treffen Arbeitgeber hierbei gemäß §§ 80 ff. SGB IX besondere Pflichten. Für öffentliche Arbeitgeber (§ 71 Abs. 3 SGB IX) gilt sogar eine Pflicht zur Einladung der bzw. des schwerbehinderten Bewerberin/s zum Vorstellungsgespräch (§ 82 S. 2 SGB IX). Da Notare gemäß § 1 BNotO Träger eines öffentlichen Amtes sind, liegt es – aus Sicht eines AGG-Hoppers – nahe, diese öffentlichen Arbeitgebern gleichzustellen. Leicht kann daher folgendes passieren:

Beispielsfall zum AGG-Hopping durch Schwerbehinderte: Notar N sucht über die Jobbörse der Agentur für Arbeit nach juristischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für sein neues Notariat in X. Auf die Stellenausschreibung bewirbt sich Herr B aus dem 700 km entfernten H. B hat einen Grad der Behinderung (GdB) von 50. Neben Herrn B bewerben sich zahlreiche weitere Bewerberinnen und Bewerber, die deutlich höher qualifiziert sind als dieser. Herr B wird von Notar N nicht zu einem Vorstellungsgespräch eingeladen. Vielmehr wird ihm mitgeteilt, dass die Stelle anderweitig vergeben wurde.

Daraufhin meldet sich B, macht schriftlich einen Verstoß gegen § 82 S. 2 SGB IX geltend und fordert Entschädigung gemäß den AGG. Er droht für den Fall der Nichtzahlung der geforderten Beträge mit Klage vor dem Arbeitsgericht, wobei er bei schneller Zahlung auch bereit ist einen geringeren Betrag zu akzeptieren.

1 Der Autor ist Notar in Tauberbischofsheim / Schwäbisch Gmünd.

2 Vgl. etwa Ganz, NZA 2015, S. 1110 f. (1111).

3 Nur zur besseren Lesbarkeit wird im Folgenden allein die männliche Form verwendet.

4 Z.B. Fischer, NZA 2015, S. 662 ff. (663).

5 Hierzu: Sammet/Wolffskeel v. Reichenberg, DNotZ 2017, S. 534 ff. Noch zum (mittelbaren) Nachweis des Vertretenseins einer Gewerkschaft i.S.d. BetrVG durch notarielle Urkunden vgl. Becker, BWNotZ 2013, S. 175 ff.

6 Der Begriff geht auf eine Entscheidung des ArbG Potsdam noch zu § 611a BGB aF zurück. Vgl. ArbG Potsdam, NZA 2005, S. 651 ff.

7 Das sind Stellenausschreibungen, die bewusst oder unbewusst Merkmale des § 1 AGG aufgreifen und deshalb einen Verstoß gegen §§ 7, 11 AGG indizieren. Etwa: „Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir junge und motivierte MitarbeiterInnen.“ Hier liegt beispielsweise eine Altersdiskriminierung nahe. Vgl. hierzu auch Rolfs, NZA 2016, S. 586 ff. mit weiteren Beispielen.

8 Diller, NZA 2007, S. 1321 ff. (1321).

9 Hierzu: Brand/Rahimi-Azar, NJW 2015, S. 2993 ff.

10 Hierzu: Diller, NZA 2007, S. 1321 ff.

I) Allgemeines zur Einladungspflicht des § 82 S. 2 SGB IX

Die Vorschrift des § 82 S. 2 SGB IX folgt auf § 14a SchwbG und erstreckt deren Anwendungsbereich über die Bundesebene hinaus.¹¹ Neben der Meldepflicht in Satz 1 sieht Satz 2 vor, dass grds. alle schwerbehinderten Bewerberinnen und Bewerber zu einem Vorstellungsgespräch zu laden sind. Eine Ausnahme hiervon macht Satz 3 bei offensichtlich fehlender fachlicher Eignung.

Diese offensichtlich fehlende fachliche Eignung wird anhand der für die zu besetzende Stelle bestehenden Ausbildungs- oder Prüfungsvoraussetzungen beurteilt.¹² Konkretisiert werden diese wiederum durch die in der Stellenanzeige geforderten Qualifikationsmerkmale.¹³ Bloße Zweifel an der fachlichen Eignung machen eine Einladung dabei nicht entbehrlich.^{14, 15} Denn Ziel der Einladepflicht nach Satz 2 ist es gerade der Schwerbehinderten bzw. dem Schwerbehinderten die Möglichkeit zu geben von ihren bzw. seinen Stärken in einem persönlichen Gespräch und den dabei vermittelten Eindruck zu überzeugen.¹⁶

§ 82 SGB IX soll daneben die Vorbildfunktion des öffentlichen Dienstes sicherstellen.¹⁷ Auch deshalb kann sie nicht durch Integrationsvereinbarung abbedungen bzw. modifiziert werden.¹⁸

Verstöße gegen Satz 2 geben der Personalvertretung die Möglichkeit, die notwendige Zustimmung nach z.B. § 77 Abs. 2 Nr. 1 Fall 1 BPersVG zu verweigern und begründen nach bestrittener Auffassung¹⁹ eine (widerlegbare)²⁰ Vermutung (§ 22 AGG) einer Benachteiligung wegen einer Behinderung.^{21, 22} Daraus können Ansprüche aus § 15 Abs. 2 AGG folgen. Dies gilt nach dem BAG auch dann, wenn die Einladung nachgeholt wird.²³ Eine Heilung des Verstoßes wäre also (rückwirkend)²⁴ nicht möglich.

Ebenfalls begründet nach dem LAG BaWü²⁵ eines sog. „abschreckende“ Einladung die Vermutung einer Diskriminierung (§ 22 AGG), wenn dem schwerbehinderten Bewerber zwar eine Einladung zu einem Vorstellungsgespräch in Aussicht gestellt, zugleich aber mitgeteilt wird, dass dessen Bewerbung nur eine geringe Erfolgsaussicht habe und er daher gebeten werde doch mitzuteilen, ob er das Vorstellungsgespräch überhaupt wahrnehmen möchte.²⁶

Noch ungeklärt ist dagegen, ob und falls ja in welchen Fällen der öffentliche Arbeitgeber bei Absage des Bewerbers wegen Verhinderung erneut (ggfs. mehrfach) einladen muss.²⁷ Offen ist seit einer Entscheidung des BAG²⁸ aus dem Jahre 2015 auch, ob der Entschädigungsanspruch aus § 15 Abs. 2 AGG noch eine objektive Eignung des schwerbehinderten Bewerbers voraussetzt.²⁹

II) Notare als „öffentliche Arbeitgeber“ i.S.d. §§ 71 Abs. 3, 82 S. 2 SGB IX?

Entscheidend für den Erfolg der Verteidigung von Notar N im Beispielsfall ist damit, ob er als „öffentlicher Arbeitgeber“ i.S.d. §§ 71 Abs. 3, 82 S. 2 SGB IX zur Einladung verpflichtet ist bzw. war. Wer öffentlicher Arbeitgeber ist legt das Gesetz in § 71 Abs. 3 SGB IX fest. Notare fallen dabei offensichtlich nicht unter § 71 Abs. 3 Nr. 1, 3 und 4 SGB IX.

Die Bundes- oder Landesnotarkammern als Körperschaften des öffentlichen Rechts können dagegen unter Nr. 4 subsumiert werden.³⁰ Entsprechendes gilt für die Ländernotarkassen als Anstalten des öffentlichen Rechts. Notare könnten daher allenfalls als „...sonstige Landesbehörden...“ i.S.d. Nr. 2 eingeordnet werden.

-
- 11 Gutzeit in: BeckOK Sozialrecht, SGB IX, § 82 SGB IX, Rn. 1; Neumann in: Neumann u.a., SGB IX, 12. Aufl., 2010, § 82 SGB IX, Rn. 1; Reus/Mühlhausen, NZS 2012, S. 534 ff. (534).
 - 12 Gutzeit in: BeckOK Sozialrecht, SGB IX, § 82 SGB IX, Rn. 1; Neumann in: Neumann u.a., SGB IX, 12. Aufl., 2010, § 82 SGB IX, Rn. 6.
 - 13 Rolfs in: Erfurter Kommentar zum Arbeitsrecht, 17. Aufl., 2017, § 82 SGB IX, Rn. 3 unter Verweis auf BAG, NZA 2009, 79 und NZA 2009, 1087.
 - 14 Gutzeit in: BeckOK Sozialrecht, SGB IX, § 82 SGB IX, Rn. 1.
 - 15 Insoweit wird man wohl sagen können, dass das Entfallen der Einladungsspflicht nach § 82 S. 2 SGB IX nur in Ausnahmefällen denkbar ist, da bereits die Agentur für Arbeit nach §§ 81 Abs. 1 S. 3, 104 Abs. 5 Nr. 1 SGB IX nur „geeignete“ Schwerbehinderte vorschlagen wird. Reus/Mühlhausen, NZS 2012, S. 534 ff. (535). Anders kann dies bei sog. „Initiativbewerbungen“ zu beurteilen sein.
 - 16 Neumann in: Neumann u.a., SGB IX, 12. Aufl., 2010, § 82 SGB IX, Rn. 5; Reus/Mühlhausen, NZS 2012, S. 534 ff. (535).
 - 17 Rolfs in: Erfurter Kommentar zum Arbeitsrecht, 17. Aufl., 2017, § 82 SGB IX, Rn. 1.
 - 18 Rolfs in: Erfurter Kommentar zum Arbeitsrecht, 17. Aufl., 2017, § 82 SGB IX, Rn. 1.
 - 19 Diller, NZA 2007, 1321 ff. (1323 f.).
 - 20 Rolfs in: Erfurter Kommentar zum Arbeitsrecht, 17. Aufl., 2017, § 82 SGB IX, Rn. 4. Dort auch zu den Anforderungen an die Widerlegung der Vermutung. Das BAG verlangt dafür, dass der öffentliche Arbeitgeber nachweist, dass die Einladung zum Vorstellungsgespräch aufgrund von Umständen unterblieben ist, die weder einen Bezug zur Behinderung des Bewerbers aufweisen, noch dessen fachliche Eignung berühren. Vgl. z.B. BAG FD-SozVR 2012, 333081. In einer Entscheidung des BAG vom 20.01.2016 (BAG öAT 2016, S. 145 f.) war hierzu erforderlich, aber auch ausreichend, dass die Nichteinladung aufgrund personalpolitischer Erwägungen des beklagten Landes im Zusammenhang mit einer Überqualifikation des Bewerbers erfolgte (Stichworte: Frustration wegen mangelnder Auslastung, Rangordnungskämpfe etc.).
 - 21 Gutzeit in: BeckOK Sozialrecht, SGB IX, § 82 SGB IX, Rn. 1 unter Verweis auf BAG, NZA 2007, 507; NZA 2014, 82, weiterhin: BAG FD-SozVR 2012, 333081; BAG NJW-Spezial 2017, S. 52.
 - 22 Dies gilt freilich nur dann, wenn dem Arbeitgeber die Schwerbehinderung des Bewerbers zum Zeitpunkt der Maßnahme bekannt ist oder er diese kennen muss. Vgl. Schulte Westenberg, NJW 2017, S. 1517 ff. (1518).
 - 23 Rolfs in: Erfurter Kommentar zum Arbeitsrecht, 17. Aufl., 2017, § 82 SGB IX, Rn. 4 unter Verweis auf BAG 2014, 82.
 - 24 Fuchs in: BeckOK BGB, AGG, 42. Edition, Stand: 01.02.2017, § 7 AGG, Rn. 42 m.w.N.
 - 25 LAG BaWü, NZA-RR 2015, S. 163 ff.
 - 26 Fraglich ist, ob eine Einladung unter ausdrücklichen Ausschluss der Kostenübernahme für öffentliche Arbeitgeber zulässig wäre. Denn auch hierdurch wird dem schwerbehinderten Bewerber / der schwerbehinderten Bewerberin die Teilnahme am Vorstellungsgespräch erschwert. Daher könnte wohl auch dies als (widerlegbares) Anzeichen einer Benachteiligung aufgefasst werden. Zu den Kosten des Vorstellungsgesprächs allgemein s. Roepert, NJW 2017, S. 2076 ff.
 - 27 Hierzu: Reus/Mühlhausen, NZS 2012, S. 534 ff. mit dem Versuch einer Fallgruppenbildung.
 - 28 BAG NZA 2016, S. 625 ff.
 - 29 Hierzu kritisch: Schulte Westenberg, NJW 2017, S. 1517 ff.
 - 30 Vgl. § 77 Abs. 1 BNotO für die Bundesnotarkammer und die entsprechenden Grundlagen im Landesrecht.

Der Behördenbegriff wird für das ganze SGB³¹ in § 1 Abs. 2 SGB X definiert.³² Kennzeichnend für eine Behörde ist demnach, dass es sich um eine „...Stelle [handelt], die Aufgaben der öffentlichen Verwaltung wahrnimmt.“ Dabei kommt es nicht auf die formale Bezeichnung als „Behörde“ oder „Amt“ an.³³ Auch eine Regelung zur Aufsicht über die Stelle ist keine (notwendige) Voraussetzung des Behördenbegriffs.^{34, 35}

Maßgebend sind vielmehr funktionelle Aspekte (funktionaler Behördenbegriff).^{36, 37} Es kommt auf die Zuständigkeit zur selbstständigen Ausübung von öffentlich-rechtlicher Verwaltungstätigkeit nach außen und die Befugnis zum Erlass von Verwaltungsakten, zum Abschluss von öffentlich-rechtlichen Verträgen im eigenen Namen oder sonstigen nach öffentlichen Recht zu beurteilenden Handeln an.³⁸ Daher können auch natürliche oder juristische Personen des Privatrechts Behörden idS sein, wenn ihnen als sog. „Beliehene“ Aufgaben der öffentlichen Verwaltung durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes übertragen sind.^{39, 40}

Notare könnten demnach „Beliehene“ idS sein, wenn ihnen Aufgaben der öffentlichen Verwaltung übertragen sind. Der Notar ist Träger eines öffentlichen Amtes (§ 1 BNotO). Er nimmt aber keine Aufgaben der öffentlichen Verwaltung, sondern der Gerichtsbarkeit auf dem Gebiet der vorsorgenden Rechtspflege wahr. Er ist Teil des Rechtsstaates (Art. 20 Abs. 3 GG) und gewährleistet Chancen- und Vertragsgleichheit (vgl. § 17 BeurkG). Seine Hinweis- und Belehrungspflichten sind am ehesten mit denen des Richters im Prozess vergleichbar. Demgemäß hat ihn auch das BVerfG als dem Richter nahe stehend eingeordnet⁴¹

Dies spiegelt sich auch in der notwendigen Qualifikation wieder (vgl. § 5 BNotO). Anders als der Richter übt er jedoch keine Amtsgewalt aus. Der Notar kann eben grds. nicht gegen den Willen der Beteiligten handeln. Die Beteiligten können ihren Beurkundungsauftrag jederzeit – mit der gesetzlich vorgesehenen Kostenfolge (KV 21300 ff. GNotKG) – zurückziehen. Nur im Ausnahmefall darf der Notar hingegen eine Beurkundung ablehnen (vgl. § 4 BeurkG, § 14 Abs. 2 BNotO).

Dies sieht im Übrigen auch der EuGH so, wenn er zuletzt in der Sache „Piringer“ für das dem deutschen Notariat vergleichbare⁴² österreichische Notariat ausführt:

„Wie der Generalanwalt hierzu in Nr. 48 seiner Schlussanträge ausgeführt hat, hat der Gerichtshof in seinem Urteil v. 24. 5. 2011 – Rs. C-53/08 – Kommission/Österreich (ECLI:EU:C:2011:338, Rdn. 91 und 92) bereits festgestellt, dass die Beurkundungstätigkeit der Notare als solche nicht i. S. von Art. 51 Abs. 1 AEUV mit einer unmittelbaren und spezifischen Ausübung öffentlicher Gewalt verbunden ist. Dass bei bestimmten Akten oder Verträgen eine Beurkundung zwingende Voraussetzung ihrer Wirksamkeit ist, kann dieses Ergebnis im Übrigen nicht infrage stellen.“⁴³

Dieses aufgezeigte Bild trifft auf den freiberuflichen Nurnotar und den Anwaltsnotar, soweit er notariell tätig wird, uneingeschränkt zu.

Fraglich bleibt, ob der Notar im Landesdienst als „öffentlicher Arbeitgeber“ zu verstehen ist, da er stärker in die Landesverwaltung eingebunden ist⁴⁴ und je nach Landesteil Bezüge nach R 1 bzw. R 2 oder A 13 bzw. A 14 erhält.

Hierbei handelt es sich jedoch nur um ein Scheinproblem. Denn ist der Notar, wie der badische Amtsnotar und der württembergische Bezirksnotar, im Landesdienst tätig, dann werden ihm Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter grds. vom Land Baden-Württemberg gestellt (s. § 17 Abs. 1 S. 2 LF GG BaWü).⁴⁵ Die Einstellung erfolgt im öffentlichen Dienst oder im Beamtenverhältnis. Das Land Baden-Württemberg (Justizministerium) ist für die personelle Ausstattung des Notariats verantwortlich. Insoweit gilt § 71 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 82 S. 2 SGB IX.

Als Zwischenergebnis bleibt somit festzuhalten:

Notariatsform	Anwendbarkeit des § 82 (S. 2) SGB IX
Nurnotariat	Nein.
Anwaltsnotariat	Nein.
Amtsnotariat	Soweit das Land Baden-Württemberg gem. § 17 Abs. 1 S. 2 LF GG BaWü einstellt.

Abb. 1 – Anwendbarkeit des § 82 S. 2 SGB IX im Notariat

- 31 Entgegen dem Wortlaut für das ganze SGB und über § 70 Nr. 3 SGG auch für das Prozessrecht. Vgl. Mutschler in: Kasseler Kommentar Sozialversicherungsrecht, 93. EL, März 2017, § 1 SGB X, Rn. 8; von Wulffen/Schütze/Roos, SGB X, 8. Aufl., 2014, § 1 SGB X, Rn. 9.
- 32 Wortlautgleiche Regelungen finden sich z.B. in §§ 1 Abs. 4 VwVfG und § 6 Abs. 1 AO. Einen einheitlichen, alle Rechtsgebiete überspannenden Behördenbegriff gibt es gleichwohl nicht. S. Mutschler in: Kasseler Kommentar Sozialversicherungsrecht, 93. EL, März 2017, § 1 SGB X, Rn. 8.
- 33 Mutschler in: Kasseler Kommentar Sozialversicherungsrecht, 93. EL, März 2017, § 1 SGB X, Rn. 8; von Wulffen/Schütze/Roos, SGB X, 8. Aufl., 2014, § 1 SGB X, Rn. 9; Wache/Lutz in: Erbs/Kohlhaas, Strafrechtliche Nebengesetze, 213. EL, März 2017, § 1 SGB X, Rn. 2.
- 34 Mutschler in: Kasseler Kommentar Sozialversicherungsrecht, 93. EL, März 2017, § 1 SGB X, Rn. 8 aE.
- 35 Notare unterliegen freilich der Dienstaufsicht (vgl. § 92 BNotO). Anders als bei sog. „Beliehenen“ ist diese Aufsicht jedoch keine Rechts- und Fachaufsicht, sondern trägt der Unabhängigkeit des Notars gemäß § 1 BNotO Rechnung.
- 36 Mutschler in: Kasseler Kommentar Sozialversicherungsrecht, 93. EL, März 2017, § 1 SGB X, Rn. 8.
- 37 Im Strafprozessrecht wird etwa zu § 256 StPO vertreten, dass Notare keine Behörden i. d. S. sind. Eine Ausnahme wird für Notare im Landesdienst gemacht. Dazu später. Vgl. Ganter in: BeckOK StPO, 27. Edition, Stand: 01.01.2017, § 256 StPO, Rn. 10.
- 38 von Wulffen/Schütze/Roos, SGB X, 8. Aufl., 2014, § 1 SGB X, Rn. 9.
- 39 Mutschler in: Kasseler Kommentar Sozialversicherungsrecht, 93. EL, März 2017, § 1 SGB X, Rn. 11a; Wache/Lutz in: Erbs/Kohlhaas, Strafrechtliche Nebengesetze, 213. EL, März 2017, § 1 SGB X, Rn. 2; von Wulffen/Schütze/Roos, SGB X, 8. Aufl., 2014, § 1 SGB X, Rn. 11 f.
- 40 Dies sind Arbeitgeber übrigens nicht bereits im Rahmen des Lohnsteuerabzugs. Vgl. BAGE 26, 187 = NJW 1979, 2223.
- 41 Vgl. BVerfGE 17, 371 (377) und aktueller BVerfG NJW 2012, 2639 (2640).
- 42 Hierzu u.a. OGH, IPrax 1990, S. 500 ff.; Brugger, NZ 09/2012, S. 257 ff. (260 f. m.w.N.) und LG Kiel, DB 1997, S. 1223 ff.
- 43 DNotZ 2017, S. 447 ff. (455 Nr. 54).
- 44 Vgl. die Verwaltungsvorschriften zur Ausführung des LF GG BaWü.
- 45 Von der Möglichkeit der selbstständigen Einstellung von Hilfskräften gemäß § 24 LF GG wurde bereits aus Kostengründen kaum Gebrauch gemacht. Auch in diesen Fällen sollte der Notar jedoch nicht als „öffentlicher Arbeitgeber“ eingeordnet werden dürfen. S. oben.

Ist der Notar demnach kein öffentlicher Arbeitgeber, trifft ihn die Einladungspflicht nach § 82 S. 2 SGB IX nicht. Er ist eben privater Arbeitgeber. Ihn treffen aber die allgemeinen Pflichten, insbesondere die der §§ 11 f. AGG i.V.m. § 81 Abs. 2 SGB IX zur diskriminierungsfreien Stellenausschreibung. Hierauf und das diskriminierungsfrei formulierte Absageschreiben soll im Folgenden nicht näher eingegangen werden.^{46,47} Vielmehr soll der Blick nunmehr auf mögliche Verteidigungsstrategien gegen das AGG-Hopping und aktuelle Entwicklungen auf diesem Gebiet gerichtet werden.

C) Verteidigungsstrategien gegen das AGG-Hopping

Im obigen Beispiel wird sich Notar N v.a. damit verteidigen, dass ihn als privaten Arbeitgeber die besonderen Pflichten des § 82 S. 2 SGB IX gar nicht treffen. Weitere Verteidigungsstrategien gegen das AGG-Hopping setzen an der Normstruktur des § 15 Abs. 2 AGG und der diesen flankierenden Beweiserleichterung des § 22 AGG⁴⁸ an. Hierzu zunächst folgende Abbildung:

I) Anwendungsbereich des AGG

- 1) persönlicher Anwendungsbereich (§ 6 AGG)
- 2) sachlicher Anwendungsbereich (§ 2 AGG)
- 3) zeitlicher Anwendungsbereich (§ 33 AGG)

II) Anspruchsvoraussetzungen

- 1) Verstoß gegen das Benachteiligungsverbot der §§ 1, 7 (ggfs. i.V.m. § 11) AGG
 - a) unmittelbare Benachteiligung (§ 3 Abs. 1 AGG)
 - b) mittelbare Benachteiligung (§ 3 Abs. 2 AGG)
 - c) Belästigung, sexuelle Belästigung (§ 3 Abs. 3 und 4 AGG)
 - d) Anweisung zur Benachteiligung (§ 3 Abs. 5 AGG)
- 2) Keine Rechtfertigung nach §§ 5, 8 bis 10 AGG
- 3) Vertreten müssen des Arbeitgebers (§ 15 Abs. 1 Satz 2 AGG) ist für § 15 Abs. 2 AGG – anders als bei § 15 Abs. 1 AGG – keine Anspruchsvoraussetzung.⁴⁹
- 4) Nichtvermögensschaden des Arbeitnehmers⁵⁰
- 5) Kein Rechtsmißbrauch (§ 242 BGB)

III) Rechtsfolge(n)

IV) zweistufige gesetzliche Ausschlussfrist

- 1) Geltendmachung beim Arbeitgeber gemäß § 15 Abs. 4 AGG
- 2) Klageerhebung gemäß § 61b Abs. 1 ArbGG⁵¹

Abb. 2 – Prüfungsschema des § 15 Abs. 2 AGG:

I) Fehlen des persönlichen Anwendungsbereichs gemäß § 6 Abs. 1 S. 2 AGG

Zunächst wäre denkbar, den Scheinbewerber bereits den Einwand der fehlenden Anwendbarkeit des AGG entgegen zu halten. Als „Beschäftigte“ i.S.d. § 6 Abs. 1 S. 2 AGG dürfen eben nur Personen gelten, die auch tatsächlich einen Beschäftigungswillen haben. Diese Lösung korrespondiert mit

der Rechtsmißbrauchslösung gemäß § 242 BGB (s.u.) und wird daher dort nochmals unter Bezugnahme auf die Rspr des EuGH angesprochen.

II) Einwand der fehlenden (haftungsbegründenden)

Kausalität

Da Entschädigung nur beansprucht werden kann, wenn die Benachteiligung gerade „wegen“ eines der in § 1 AGG genannten Gründe erfolgt ist, fehlt die Kausalität v.a., wenn dem Arbeitgeber die Kenntnis des Vorliegens eines solchen Merkmals fehlt und er dies auch nicht hätte kennen müssen. Das BAG verlangt dafür etwa bei schwerbehinderten Bewerbern und Bewerberinnen, dass diese ihre Schwerbehinderung schon im Anschreiben zur Bewerbung erwähnen und nicht erst an versteckter Stelle in den Anlagen dazu.⁵²

III) Rechtfertigung der Ungleichbehandlung

Da das AGG nicht jede Ungleichbehandlung verbietet, sondern nur eine solche, die nicht gerechtfertigt ist, wäre es denkbar Rechtfertigungsgründe nach den §§ 8 ff. AGG vorzutragen. Denkbar ist es auch sich auf § 5 AGG zu berufen und die spezifische Förderung einer benachteiligten Gruppe (z.B. häufig Frauen, Alleinerziehende, ältere Arbeitgeber) geltend zu machen. Die Gerichtspraxis stellt hier jedoch hohen Hürden, so dass eine solche Verteidigung leider nur selten Erfolg verspricht.

IV) Einwand des Rechtsmißbrauchs (§ 242 BGB)

Schließlich und bislang erfolgversprechendster⁵³ Verteidigungseinwand war derjenige des Rechtsmißbrauchs gemäß § 242 BGB, der grds. auch im Europarecht als allgemeiner Rechtsgrundsatz anerkannt ist⁵⁴. Ob dies allerdings auch auf sich gezielt auf gerade indiziell diskriminierende Stellenanzeigen bewerbende Personen zutrifft, war unklar geworden. Insbesondere wurde teilweise überlegt, dass dies gerade Ausdruck eines dem AGG entsprechenden Konzepts des sog. „private enforcement“ sein könnte, mithin nicht unzulässiger Rechtsmißbrauch, sondern gerade zulässiger Rechtsgebrauch.⁵⁵

46 Dazu: Becker, NZA 2017, (im Erscheinen).

47 Musterformulierungen finden sich im Übrigen auch bei Schaub u.a., Arbeitsrechtliches Formular- und Verfahrenshandbuch, 11. Aufl., 2015, 1. Teil, Rn. 9, 37 f.

48 Zu deren Anwendungsbereich im Rahmen des § 15 AGG s. Rolfs, NZA 2016, S. 586 ff. (589).

49 Schlachter in: Erfurter Kommentar zum Arbeitsrecht, 17. Aufl., 2017, § 15 AGG, Rn. 7 m.w.N.

50 Vermögensschäden sind nur unter den strengeren Voraussetzungen des § 15 Abs. 1 AGG ersatzfähig. U.a. erfordert dieser ein Vertretenmüssen (§ 15 Abs. 1 S. 2 AGG).

51 Hierbei handelt es sich um eine materielle Ausschlussfrist. Eine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand ist im Gesetz nicht vorgesehen. Vgl. Koch in: Erfurter Kommentar zum Arbeitsrecht, 17. Aufl., 2017, § 61b ArbGG, Rn. 2 m.w.N.

52 Vgl. z.B. BAG, NZA 2014, S. 258 ff.

53 Diller, NZA 2007, S. 1321 ff. (1325).

54 Z.B. EuGH, NZA 1996, S. 635 ff. (Paletta II). Dazu auch: Dommermuth-Alhäuser, Arbeitsrechtsmißbrauch, 2015, S. 160 ff.

55 Vgl. Rolfs, NZA 2016, S. 586 ff. (590) unter Hinweis auf Müller, MDR 1999, S. 750 ff. und Schiek/Kocher, AGG, 2007, § 15, Rn. 45. Dazu auch bei: Schlachter in: Erfurter Kommentar zum Arbeitsrecht, 17. Aufl., 2017, § 15 AGG, Rn. 13.

Das BAG⁵⁶ musste damit gemäß Art. 267 AEUV durch den EuGH klären lassen, ob europarechtlich (s. Art. 3 Abs. 1a RiLi 2000/78/EG und Art. 14 Abs. 1a RiLi 2006/54/EG) nicht bloß die objektive Bewerbung, ohne Vorliegen der subjektiven Bereitschaft zur Eingehung eines Arbeitsvertrages zur Erlangung von Entschädigungsansprüchen genügte.

Und dieses Mal gibt es Beruhigendes aus Luxemburg zu berichten. Der EuGH⁵⁷ stellte nämlich klar, dass sich Personen, die sich nur um der Entschädigung willen auf Stellen bewerben, nicht auf den Schutz der genannten Richtlinien berufen können. Desweiteren führt der EuGH aus, dass AGG-Hoppern mangels tatsächlicher Beschäftigungsabsicht, weder materiell, noch immateriell ein Schaden entsteht. Daher könnten sich solche Personen auch nicht auf das auf Art. 17 RiLi 2000/78/EG und Art. 25 RiLi 2006/54/EG beruhende Recht auf Schadensersatz bzw. Entschädigung berufen, mithin § 15 Abs. 1 und 2 AGG im deutschen Recht.

Dogmatisch lässt sich dies in der Normstruktur durch Verneinung des persönlichen Anwendungsbereichs des § 6 Abs. 1 S. 2 AGG (s.o.) oder eben über § 242 BGB umsetzen.⁵⁸ Indizien für eine fehlende Beschäftigungsabsicht können dabei u.a.⁵⁹ sein:

- gleichzeitige oder regelmäßige Bewerbungen ausschließlich auf Positionen, die unter Verstoß gegen § 11 AGG ausgeschrieben worden sind,
- ersichtlich fehlende Qualifikation für die fragliche Stelle,
- anderweitig bestehendes, ungekündigtes Arbeitsverhältnis mit höherer Vergütung,
- Form und Inhalt des Bewerbungsschreibens und/oder
- Aufstellen überhöhter Entschädigungsforderungen unter Verwendung formularmäßiger, kaum auf den Einzelfall bezogener Schriftsätze.

Hier kommt es auf den Einzelfall an.

V) Keine Wahrung der materiellen Ausschlussfrist

Leider nur selten werden professionelle AGG-Hopper die vorgeschriebene zweistufige materiell-rechtliche Ausschlussfrist gemäß §§ 15 Abs. 4 AGG, 61b Abs. 1 ArbGG übersehen.

VI) Strafantrag gegen den AGG-Hopper

Bei erfolgreicher Verteidigung sollte nicht vergessen werden, auch zu überlegen, ob nicht Strafantrag (§ 158 StPO) gegen den „Scheinbewerber“ wegen versuchten Betruges oder versuchter Erpressung zu stellen ist. Denn nur so kann wirklich eine abschreckende Wirkung für die Zukunft erzielt werden, auch wenn die Erfolgsaussichten eines Strafverfahrens offen sind.

D) Fazit

Ohne arbeitsrechtliche Kenntnisse kommt mithin auch der Notar nicht (mehr) aus. Diese sind seltener im Rahmen der eigentlichen Amtstätigkeit gefragt (z.B. bei Angabe der Folgen eines Umwandlungsvorganges gemäß §§ 5 Abs. 1 Nr. 9, 126 Abs. 1 Nr. 11, 194 Abs. 1 Nr. 7 UmwG oder im Rahmen der sog. „Notariatslösung“ gemäß § 58 Abs. 3 ArbGG), als vielmehr in der Eigenschaft als Arbeitgeber. Bereits die Stellenausschreibung will richtig formuliert sein, will man nicht Ziel eines (professionellen) AGG-Hoppers werden. Spätestens jetzt gilt daher: Nichts geht mehr ohne Arbeitsrecht!⁶⁰

56 Vgl. BAG NZA 2015, S. 1063 ff.

57 EuGH, EuZW 2016, S. 699 ff.

58 Vgl. Krieger, EuZW 2016, S. 696 ff. (698).

59 Vgl. die Übersicht bei Schlachter in: Erfurter Kommentar zum Arbeitsrecht, 17. Aufl., 2017, § 15 AGG, Rn. 13 aE.

60 Frei nach Schmitz, BWNotZ 2010, S. 218 ff.

Rechtsprechung

FamFG §§ 13, 357; GKG § 66; JVKostG §§ 1, 22; JVKostG KV Nr. 1401

Kostenerhebung bei Negativauskünften zu Nachlassverfahren
OLG Köln, Beschl. v. 16.05.2017 – 2 Wx 108/17

Bei einem Auskunftsersuchen nach §§ 13, 357 FamFG fällt im Falle einer Negativauskunft keine Auskunftsgebühr in Höhe von 15,00 EUR gem. § 1 Abs. 1 S. 1 JVKostG iVm Nr. 1401 KV JVKostG an.

Gründe

I.

Mit Schreiben vom 04.11.2014 an das Nachlassgericht (Bl. 18 der Nachlassakte beantragte der Beteiligte zu 2. unter Vorlage eines Kostenfestsetzungsbeschlusses die Erteilung einer Ausfertigung des erteilten Erbscheins bzw. des Testaments; in dem Schreiben hieß es weiter: „Ausdrücklich weisen wir darauf hin, das (sic!) wir keine kostenpflichtige Auskunft aus Akten und Büchern hiermit beantragen.“ Das Amtsgericht wies mit Schreiben vom 06.11.2014 (Bl. 22 der Nachlassakte) darauf hin, dass die gewünschte Auskunft gebührenpflichtig sei und das Schreiben vom 04.11.2014 als erledigt betrachtet werde.

Mit Schreiben vom 21.11.2014 (Bl. 23 der Nachlassakte) führte der Beteiligte zu 2. aus, eine Auskunft sei ausdrücklich nicht beantragt worden; vielmehr sei die – kostenfreie – Erteilung einer Ausfertigung des erteilten Erbscheins bzw. des Testaments beantragt worden. Durch Schreiben vom 01.12.2014 (Bl. 24 der Nachlassakte) teilte das Amtsgericht dem Beteiligten zu 2. mit, eine Verfügung von Todes wegen liege nicht vor und ein Erbschein sei bisher nicht beantragt worden.

Am 01.12.2016 hat die Geschäftsstelle des Amtsgerichts eine Gebühr in Höhe von 15,- € mit der Bezeichnung „1401 Bescheinigungen und schriftliche Auskünfte aus Akten und Büchern JVKostG nach dem 01.08.2013“ in Ansatz gebracht (Bl. III der Nachlassakte), die dem Beteiligten zu 2. am 02.12.2016 in Rechnung gestellt worden ist (Bl. IIIa der Nachlassakte).

Auf die vom Beteiligten zu 2. mit Schriftsatz seiner Verfahrensbevollmächtigten vom 04.12.2014 eingelegte Erinnerung (Bl. 25 der Nachlassakte) hat das Amtsgericht mit Beschluss vom 13.07.2015 (Bl. 43 der Nachlassakte) die Kostenrechnung aufgehoben und die Beschwerde wegen grundsätzlicher Bedeutung der Sache zugelassen.

Die hiergegen vom beteiligten Land mit Schreiben der Bezirksrevisorin bei dem Amtsgericht Köln vom 18.05.2016 (Bl. 1 der Akte AG Köln 110 AR 2/15) eingelegte Beschwerde hat nach Übertragung der Sache durch den Einzelrichter (Bl. 16 der Akte AG Köln 110 AR 2/15) die 11. Zivilkammer des Landgerichts Köln mit Beschluss vom 10.04.2017 (Bl. 18 der Akte

AG Köln 110 AR 2/15) zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die von der Kammer im vorgenannten Beschluss zugelassene weitere Beschwerde des beteiligten Landes, die mit Schreiben der Bezirksrevisorin vom 20.04.2017 (Bl. 21 der Akte AG Köln 110 AR 2/15) erhoben worden ist. Die Kammer hat der weiteren Beschwerde durch Beschluss vom 24.04.2017 (Bl. 26 der Akte AG Köln 110 AR 2/15) nicht abgeholfen und die Sache dem Oberlandesgericht zur Entscheidung vorgelegt.

II.

Der Rechtsweg richtet sich hier nach §§ 124 JustG NW i.V.m. § 22 JVKostG, weil der angegriffene Kostenansatz auf das Kostenverzeichnis zum JVKostG gestützt ist.

Die weitere Beschwerde ist gemäß § 22 Abs. 1 Satz 2 JVKostG i.V.m. § 66 Abs. 4 Satz 1 GKG aufgrund der Zulassung durch das Landgericht zulässig; über sie entscheidet nach § 66 Abs. 4 Satz 3 GKG das Oberlandesgericht.

In der Sache hat die weitere Beschwerde keinen Erfolg. Die Zurückweisung der – unbefristeten – Beschwerde durch die Kammer beruht nicht auf einem Rechtsfehler (§ 66 Abs. 4 Satz 2 GKG). Das Amtsgericht hat den Kostenansatz zu Recht aufgehoben.

Im vorliegenden Verfahren ist eine Gebühr nach Nr. 1401 KV zum JVKostG nicht zu erheben. Diese Bestimmung greift hier aus zwei Gründen nicht ein. Zum einen liegt hier keine Justizverwaltungsangelegenheit vor, zum anderen hat der Gesetzgeber die Anwendung der Bestimmung auf Nachlassangelegenheiten nicht vorgesehen:

Das Oberlandesgericht Koblenz hat in seinem Beschluss vom 22.06.2016 – 14 W 295/16 – ausgeführt (zit. nach juris):

„Nach § 1 Abs. 1 JVKostG gilt das Gesetz zunächst für die Erhebung von Kosten (Gebühren und Auslagen) durch die Justizbehörden des Bundes in Justizverwaltungsangelegenheiten. Das Amtsgericht - Nachlassgericht - ist aber keine Justizbehörde des Bundes, sondern eine solche des Landes. Nach § 1 Abs. 2 JVKostG gilt es allerdings auch für die Justizbehörden der Länder in Justizverwaltungsangelegenheiten in den im Einzelnen aufgeführten Verfahren.

Auch dessen Voraussetzungen liegen aber nicht vor. Das Nachlassverfahren ist kein dort aufgeführtes Verfahren. Auch die allgemeine Auskunft über Aktenvorgänge und Verfahren hat keinen Eingang in die Regelung gefunden. Die Einsichtnahme in die Nachlassakte und ein entsprechendes Auskunftsverlangen sind schon keine Justizverwaltungsangelegenheiten, sondern folgen §§ 13, 357 FamFG. Sie sind damit Teil der freiwilligen Gerichtsbarkeit. Dass es keinen Nachlassvorgang gibt, ist Teil dieser Auskunft. Soweit eine Kostenpflicht bestehen sollte, könnte sich diese nur aus dem FamGKG oder dem GNotKG ergeben, nicht aber aus dem JVKostG. ... Maßgeblich für die Zielrichtung des Auskunftsverlangens ist

allein der Antrag. ...

Es obliegt allein dem Gesetzgeber im formalisierten Kostenrecht eindeutige und klare Kostentatbestände zu schaffen. Der Justiz kommt kein eigenes Gebührenerfindungsrecht zu.“

Diesen Ausführungen schließt sich der Senat vollumfänglich an.

Im vorliegenden Fall, in welchem der Antrag zudem ausdrücklich an das Nachlassgericht gerichtet war und die Auskunft auf der Grundlage einer bei diesem geführten Nachlassakte erteilt wurde, handelte es sich nach diesen Grundsätzen nicht um eine Justizverwaltungsangelegenheit.

Zudem sind in den Katalog des § 1 Abs. 2 JVKostG, der die Geltung des JVKostG und damit auch des zugehörigen Kostenverzeichnisses für Justizverwaltungsakte der Landesjustizbehörden abschließend regelt und über § 124 JustG NW im Land Nordrhein Westfalen Anwendung findet, Auskünfte des Nachlassgerichts nicht aufgenommen worden.

Ohne Erfolg beruft sich die weitere Beschwerde auf die Begründung des Regierungsentwurfs zu der Anmerkung zu Nr. 1401 KV JVKostG (BTDrucks. 17/11471 S. 309). Zwar mag darin die dem Regierungsentwurf zugrundeliegende Auffassung zum Ausdruck kommen, dass mit dieser Gebühr auch Auskünfte des Nachlassgerichts erfasst sein sollen. Indes ist diese Auffassung vom Gesetzgeber, wie ausgeführt, in dem Katalog des § 1 Abs. 2 JVKostG nicht umgesetzt worden. Die der Begründung eines Regierungsentwurfs zu entnehmende Auslegung eines bestimmten Gebührentatbestandes aber vermag eine gesetzliche Kostengrundlage nicht zu ersetzen, wenn – wie hier – der Gesetzgeber die Anwendung der Gebührenvorschriften abschließend geregelt hat.

In der vorliegenden Gebührensache bedarf keiner Entscheidung durch den Senat, ob dem Beteiligten zu 2. als Inkassounternehmen überhaupt ein Akteneinsichtsrecht zustand.

Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst (§ 66 Abs. 8 GKG bzw. § 81 Abs. 8 GNotKG).

Mitgeteilt durch Vorsitzenden Richter am OLG Köln
Werner Sternal

GNotKG § 29 Nr. 1

Kostenschuldnerschaft für Notarkosten: Auswirkungen einer Bitte eines Urkundsbeteiligten um Verlegung eines Beurkundungstermins.

BGH, 19.1.2017, V ZB 79/16

Die bloße Bitte um Verlegung eines Beurkundungstermins stellt sich auch aus dem objektivierten Empfängerhorizont des Notars regelmäßig nicht als eigenständiges Ersuchen um amtliches Tätigwerden dar, sondern lediglich als notwendige Mitwirkung an der Vorbereitung der Beurkundung.

Gründe

I.

Die Antragstellerin stand mit der P. GmbH (nachfolgend P. GmbH) in Vertragsverhandlungen über den Erwerb eines Grundstücks. Die P. GmbH wandte sich am 26. September 2014 per Email an den Notar (Antragsgegner) mit der Bitte um Fertigung eines Kaufvertragsentwurfs und um einen Beurkundungstermin am 10. Oktober 2014. Der Notar übersandte der Antragstellerin per Email am 30. September 2014 den Vertragsentwurf und teilte mit, dass er für den 10. Oktober 2014 einen Beurkundungstermin reserviert habe. Die Antragstellerin dankte am selben Tage per Email und erklärte, dass die Beurkundung nach soeben erfolgter Absprache mit der P. GmbH am 30. oder 31. Oktober 2014 stattfinden solle. Am Folgetag wurde zwischen dem Büro des Notars und der Antragstellerin als Beurkundungstermin der 30. Oktober 2014 vereinbart. Zur Beurkundung kam es nicht. Der Notar übersandte der Antragstellerin unter dem 29. Juni 2015 eine Kostenberechnung auf der Grundlage der Gebühren für die vorzeitige Beendigung des Beurkundungsverfahrens.

Das Landgericht hat die Kostenberechnung auf Antrag der Antragstellerin aufgehoben. Die hiergegen gerichtete Beschwerde des Notars hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen und die Rechtsbeschwerde zugelassen. Mit dieser möchte der Notar die Zurückweisung der Kostenbeschwerde der Antragstellerin erreichen.

II.

Das Beschwerdegericht meint, die Antragstellerin sei nicht Kostenschuldnerin, da sie dem Notar keinen Beurkundungsauftrag erteilt habe. Die Übersendung des Vertragsentwurfs durch den Notar und die Entgegennahme dieses Entwurfs durch den potentiellen Vertragspartner allein reiche regelmäßig nicht aus, um den Empfänger zum Kostenschuldner werden zu lassen. Die Antragstellerin habe gegenüber dem Notar keine Änderungswünsche bezüglich des Entwurfs geäußert. Sie habe lediglich um einen anderen als den vorgeschlagenen Beurkundungstermin gebeten und den neuen Termin mit dem Notar vereinbart. Hieraus habe der Notar nicht schließen dürfen, dass die Antragstellerin neben der

P. GmbH einen eigenen Beurkundungsauftrag mit entsprechender Kostenfolge habe erteilen wollen. Gegen die Erteilung eines eigenen Auftrags spreche schon, dass es sich bei der Bestätigung eines Beurkundungstermins um eine notwendige Mitwirkungshandlung eines an der Beurkundung Beteiligten handele.

Es könne, wenn ein Beteiligter bereits Beurkundungsauftrag erteilt habe, auch nicht darauf ankommen, ob der andere Beteiligte den vorgeschlagenen Termin akzeptiere oder um einen anderen Termin bitte. Die Antragstellerin habe sich bei ihrer Bitte um Terminverlegung zudem ausdrücklich auf eine Absprache mit der P. GmbH bezogen, die dem Notar bereits Beurkundungsauftrag erteilt gehabt habe. Hierdurch habe sie deutlich gemacht, keinen eigenen Auftrag erteilen zu wollen.

III.

Die Rechtsbeschwerde ist aufgrund der Zulassung durch das Beschwerdegericht statthaft (§ 129 Abs. 2, § 130 Abs. 3 Satz 1 GNotKG i.V.m. § 70 Abs. 1 FamFG). Sie ist auch im Übrigen zulässig (§ 130 Abs. 3 Satz 1 GNotKG i.V.m. § 71 Abs. 1 FamFG), insbesondere ist der Notar für die Rechtsbeschwerde in Notarkostensachen selbst postulationsfähig (§ 130 Abs. 3 Satz 2 GNotKG). Die Rechtsbeschwerde ist jedoch unbegründet, denn die Antragstellerin ist nicht Schuldnerin der nach der Berechnung des Notars angefallenen Kosten.

1. Das Beschwerdegericht geht rechtsfehlerfrei davon aus, dass die Antragstellerin dem Notar die Notarkosten nicht aus § 29 Nr. 1 GNotKG schuldet.

a) Kostenschuldner ist nach dieser Vorschrift, wer dem Notar den Auftrag erteilt oder den Antrag gestellt hat. Unter dem – hier interessierenden – Begriff des Auftrags ist jedes an den Notar gerichtete Ansuchen zu verstehen, das auf die Vornahme einer notariellen Amtstätigkeit gerichtet ist (BeckOK-KostR/Becker, 15. Ed., GNotKG, § 4 Rn. 2; Neie in Bormann/Diehn/Sommerfeldt, GNotKG, 2. Aufl., § 4 Rn. 2). Einer ausdrücklichen Vereinbarung bedarf es nicht. Der Beurkundungsauftrag kann auch durch schlüssiges Verhalten erteilt werden (vgl. OLG Celle, NdsRpfl 2015, 374 f.; OLG Köln, JurBüro 1997, 604 f. jeweils noch zu § 2 Nr. 1 KostO; BeckOK-KostR/Toussaint, 15. Ed., GNotKG, § 29 Rn. 7; Leiß in Fackelmann/Heinemann, GNotKG, § 29 Rn. 19; LK-GNotKG/Heit/Genske, 2. Aufl., § 29 Rn. 10). Maßgeblich ist, ob das Verhalten für den Notar nach Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte (§§ 133, 157 BGB) den Schluss zulässt, es werde ihm ein Auftrag mit der gesetzlichen Kostenfolge erteilt; dies kann nur unter Heranziehung und Wertung aller Umstände des Einzelfalls beurteilt werden (vgl. OLG Celle, NdsRpfl 2015, 374; OLG Köln, JurBüro 1997, 604 f.; OLG Stuttgart, DNotZ 1986, 761, 763; BayObLGZ 1979, 93, 95; LK-GNotKG/Heit/Genske, 2. Aufl., § 29 Rn. 10; Leiß in Fackelmann/Heinemann, GNotKG, § 29 Rn. 19).

Einen Auftrag erteilt regelmäßig jedenfalls derjenige, der durch sein Ansuchen unmittelbar die notarielle Amtstätigkeit veranlasst, etwa indem er den Notar um die Fertigung eines Entwurfs oder erstmals um einen Beurkundungstermin bittet. Ein solcher Auftrag kann auch anzunehmen sein, wenn bereits durch einen anderen Kostenschuldner Beurkundungsauftrag erteilt wurde. So kann die Amtstätigkeit des Notars etwa dadurch veranlasst werden, dass ein weiterer Beteiligter den Notar um Änderungen an dem Entwurf des zu beurkundenden Vertrages bittet (vgl. OLG Celle, NdsRpfl 2015, 374, 375; LG Chemnitz, NotBZ 2016, 272; Leiß in Fackelmann/Heinemann, GNotKG, § 29 Rn. 21).

Ob im Einzelfall eine Auftragserteilung vorliegt, ist Ergebnis tatrichterlicher Würdigung und unterliegt daher nur einer eingeschränkten Überprüfung durch das Rechtsbeschwerdegericht. Dieses kann lediglich prüfen, ob der maßgebliche Rechtsbegriff verkannt, Auslegungsregeln, Denkgesetze oder Erfahrungssätze verletzt oder wesentliche Umstände nicht beachtet worden sind (st. Rspr., vgl. Senat, Urteil vom 14. Februar 2014 - V ZR 102/13, NVwZ 2014, 967 Rn. 9; Urteil vom 1. März 2013 - V ZR 92/12, NJW 2013, 1946 Rn. 15; BGH, Beschluss vom 14. Januar 2014 - II ZB 5/12, WM 2014, 618 Rn. 30 mwN).

b) Ein solcher Rechtsfehler liegt hier nicht vor.

aa) Das Beschwerdegericht legt seiner Würdigung zugrunde, dass der Umstand, dass die P. GmbH bereits einen Beurkundungsauftrag erteilt hatte, der Annahme eines weiteren Auftrags durch die Antragstellerin nicht entgegensteht. Mehrere Auftraggeber desselben Geschäfts sind jeweils Kostenschuldner und haften dem Notar nach § 32 Abs. 1 GNotKG als Gesamtschuldner.

Zutreffend geht es weiter davon aus, dass die bloße Entgegennahme des von anderer Seite beauftragten und von dem Notar gefertigten Vertragsentwurfs für sich genommen ebenso wenig als Auftrag im Sinne von § 29 Nr. 1 GNotKG angesehen werden kann (vgl. OLG Nürnberg, Beschluss vom 21. Mai 2013 - 8 W 1982/12, juris Rn. 19; OLG Bremen, NotBZ 2012, 36, 37; BayObLGZ 1979, 93, 96; Leiß in Fackelmann/Heinemann, GNotKG, § 29 Rn. 19; Notarkasse, Streifzug durch das GNotKG, 11. Aufl., Rn. 569; a.A. LG Köln, RNotZ 2008, 562) wie die schlichte Bestätigung des von der Gegenseite vorgeschlagenen und durch den Notar mitgeteilten Beurkundungstermins.

bb) Frei von Rechtsfehlern ist auch die Annahme des Beschwerdegerichts, ein Auftrag sei nicht dadurch erteilt worden, dass die Antragstellerin um Verlegung des vorgeschlagenen Beurkundungstermins auf einen anderen, mit der P. GmbH abgesprochenen Termin gebeten hat.

Die bloße Bitte um Verlegung eines Beurkundungstermins stellt sich auch aus dem objektivierten Empfängerhorizont des Notars regelmäßig nicht als eigenständiges Ersuchen um amtliches Tätigwerden dar, sondern lediglich als notwendige Mitwirkung an der Vorbereitung der Beurkundung. Wollte man in jeder Vereinbarung eines Beur-

kundungstermins unabhängig von den Umständen des Einzelfalles einen eigenständigen Beurkundungsauftrag erblicken, so wäre derjenige, der zu einem von dem Notar mitgeteilten Beurkundungstermin verhindert ist, angesichts der Kostenfolge gehalten, Kontakt mit dem Notar zu vermeiden und die Terminsverlegung ausschließlich mit demjenigen zu vereinbaren, der den Beurkundungsauftrag erteilt hat.

Die Haftung für die Kosten der Beurkundung kann aber nicht davon abhängen, auf welche Art und Weise die Verlegung des Termins für diese Beurkundung vereinbart worden ist.

cc) Der Ansicht des Notars, in der vorbehaltlosen Vereinbarung eines (neuen) Beurkundungstermins müsse ein eigenständiger Beurkundungsauftrag gesehen werden, ist zudem entgegenzuhalten, dass ein entsprechender Vorbehalt rechtlich unwirksam wäre. Der Notar handelt bei der Ausübung der Urkundstätigkeit ausschließlich als Träger eines öffentlichen Amtes, dem die Rechtssuchenden nicht als Vertragspartner, sondern in einem öffentlich-rechtlichen Verhältnis als Verfahrensbeteiligte gegenüber treten (BGH, Urteil vom 14. November 2002 - III ZR 87/02, BGHZ 152, 391, 394).

Der Auftrag im Sinne von § 29 Nr. 1 GNotKG ist daher eine grundsätzlich bedingungsfeindliche Verfahrenshandlung. Die Erklärung eines Kostenschuldners, die Kosten der von ihm beauftragten Amtstätigkeit des Notars nicht übernehmen zu wollen, wäre unbeachtlich (NK-GK/Leiß, § 29 GNotKG Rn. 7).

dd) Entgegen der Ansicht des Notars ergibt sich durch dieses Verständnis der Auftragserteilung im Kostenrecht auch kein Wertungswiderspruch zu den Regelungen der Bundesnotarordnung über die Amtspflichten des Notars. Diese sind nicht notwendig auf den Auftraggeber im kostenrechtlichen Sinne beschränkt.

Auftraggeber im Sinne der Bundesnotarordnung ist vielmehr auch derjenige, dem gegenüber der Notar selbständig und ausdrücklich Amtspflichten übernimmt (vgl. BGH, Urteil vom 21. November 1996 - IX ZR 182/95, BGHZ 134, 100, 112 f.; Urteil vom 15. April 1999 - IX ZR 328/97, NJW 1999, 2183, 2184). Amtspflichten können folglich auch gegenüber Personen bestehen, die nicht Kostenschuldner des Notars sind.

2. Andere Grundlagen für eine Kostenschuld der Antragstellerin kommen nicht in Betracht. Sie haftet nicht nach § 30 GNotKG, da es zu der beabsichtigten Beurkundung nicht gekommen ist. Die Antragstellerin haftet auch nicht gemäß § 29 Nr. 3 GNotKG für die Kostenschuld eines anderen kraft Gesetzes, namentlich nicht für die Kostenschuld der P. GmbH, die diese aufgrund des von ihr erteilten Beurkundungsauftrages trifft.

Eine solche gesetzliche Haftung ergibt sich insbesondere nicht aus § 448 Abs. 2 BGB. Diese Regelung begründet

keine Kostentragungspflicht des Käufers gegenüber dem Notar, sondern betrifft allein das Innenverhältnis zwischen den Parteien des Kaufvertrags (BayObLG, MDR 1994, 947, 948; Gläser in Korintenberg, GNotKG, 19. Aufl., § 29 Rn. 33; Neie in Bormann/Diehn/Sommerfeldt, GNotKG, 2. Aufl., § 29 Rn. 31).

Die Kostenregelung in § 448 Abs. 2 BGB setzt zudem voraus, dass der Kaufvertrag wirksam wird (Senat, Urteil vom 9. November 2012 - V ZR 182/11, NJW 2013, 928 Rn. 15).

IV.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 130 Abs. 3 Satz 1 GNotKG i.V.m. § 84 FamFG, der Gegenstandswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren aus der Höhe der streitgegenständlichen Kostenberechnung.

Anmerkung

BGH zu Kostenschuldnerschaft (§ 29 Nr. 1 GNotKG) bei Beurkundungsauftrag für vorzeitige Beendigung des Beurkundungsverfahrens

Der Bundesgerichtshof hat sich in seiner Entscheidung vom 19. Januar 2017 Az. V ZB 79/16 mit der Frage befasst, inwieweit für den Beurkundungsauftrag auch die Partei Kostenschuldner wird, die nicht als erste den Notar mit der Beurkundung beauftragt hat, sondern nach Erhalt eines Kaufvertragsentwurfs einen zu einem bestimmten Termin geplanten Beurkundungstermin in einem Telefonanruf beim Notar auf ein späteres Datum zu verschieben bittet.

Ein Auftrag zur Beurkundung bedarf keiner besonderen Form und kann auch konkludent erteilt werden. Da im Fall von vertraglichen Erklärungen für beide Parteien nur ein gemeinsamer Notar die Beurkundung vornehmen kann, dürfte es nach aller Logik keinem Zweifel unterliegen, dass das Verhalten der Vertragspartei, nach Erhalt des Kaufvertragsentwurfes bei dem Notar um eine bloße Verlegung des Termins zu bitten, nur so gesehen werden kann, dass auch diese Partei mit der Beurkundung durch den Notar einverstanden ist und ebenfalls einen Beurkundungsauftrag erteilt hat.

Die Vorinstanzen LG und OLG Braunschweig haben es so gesehen, dass die bloße Bitte um Verlegung eines Beurkundungstermins sich aus dem objektivierten Empfängerhorizont des Notars regelmäßig nicht als eigenständiges Ersuchen um amtliches Tätigwerden darstelle, sondern lediglich als notwendige Mitwirkung an der Vorbereitung der Beurkundung. Andernfalls hätte die Partei den Kontakt mit dem Notar vermeiden und die Terminverlegung über die andere Partei, welche zunächst den Notar beauftragt hatte, vereinbaren und an den Notar weiter geben müssen, um so die Kostenfolge der eigenen Haftung zu vermeiden. Der BGH sieht sich an dieser Auslegung, die keinen selbständigen Auftrag angenommen hat, ein Ergebnis tatrichterlicher Würdigung, das nur einer einge-

schränkten Überprüfung durch das Rechtsbeschwerdegericht unterliege. Dabei könne geprüft werden, ob der maßgebliche Rechtsbegriff verkannt werde, Auslegungsregeln, Denkgesetze der Erfahrungssätze verletzt oder wesentliche Umstände nicht beachtet worden sind (Rn. 8 der Entscheidung m.w.N.) und verneint solche Rechtsfehler (Rn. 9).

Zutreffend weist Fackelmann in seiner differenzierenden und die konkrete Entscheidung ablehnenden Anmerkung (ZNotP 2017, 162, 163 f.) darauf hin, dass die Differenzierungen des BGH nicht nachvollziehbar sind. Unter einem Auftrag i.S.v. § 4 GNotKG ist vielmehr jedes an den Notar gerichtete Ersuchen um Vornahme einer Amtstätigkeit zu verstehen (Fackelmann a.a.O. S. 163 unten m.w.N.).

Und ebenso sieht es auch Fackelmann a.a.O. S. 164 richtig, dass kein ernst zu nehmendes Argument der Gerichtsentscheidungen in diesem Fall sein kann, der Auftrag wäre nicht nach dem objektiven Empfängerhorizont des Notars in dem Terminverlegungswunsch zu verstehen gewesen, weil diese Kostenhaftung sonst nur bei indirekter Veranlassung nur über die andere Partei vermeidbar gewesen wäre.

Man kommt nicht umhin, die Entscheidung zu dieser Frage als Fehlentscheidung und Justizirrtum einzuordnen. Das Ganze ist aber wenig dramatisch: Für den Notar bleibt der Gebührenanspruch, für den nach § 32 beide Vertragsparteien im Fall einer richtigen Entscheidung gesamtschuldnerisch gehaftet hätten, erhalten, und die ursprüngliche Auftraggeberin der Beurkundung – der Verkäufer – wird in Anspruch zu nehmen sein. Ob dieser seine ihm zu berechnenden Notarkosten von der anderen Partei, die Käufer geworden wäre und im Fall, dass ein wirksamer Vertrag zustande gekommen wäre, nach § 448 Abs. 2 BGB für die Kosten im Innenverhältnis gehaftet hätte, wird eine Frage des zivilen Schuldrechts sein, die mangels Kenntnis der Umstände, die zur Terminaufhebung für die Beurkundung geführt haben, dahin stehen können, und den Beteiligten bzw. evtl. deren Rechtsvertretern überlassen bleiben.

Dass die Notarin hier – wahrscheinlich wegen der gesetzlichen Regelung im Innenverhältnis die Käuferpartei (und nicht die Verkäuferpartei) in Anspruch genommen hat, nachdem diese nach seinem objektiven Eindruck den Beurkundungsauftrag auch gestellt hatte, wird nicht zu beanstanden sein wegen der gesamtschuldnerischen Kostenhaftung mehrerer Auftraggeber nach §§ 29, 32 GNotKG, die dem Notar grundsätzlich freie Auswahl einräumt (vgl. Gläser in Korintenberg, GNotKG, 20. Aufl. 2017, § 32 Rn. 4 ff.; Wudy in Rohs/Wedewer, GNotKG, 2017, § 32 Rn. 24). Dennoch nimmt der Notar in aller Regel natürlich bei der ersten Inanspruchnahme der Kostenschuldner auf das Kostenverhältnis der Beteiligten im Innenverhältnis Rücksicht, um nicht umständliche Erstattungen von Käufern an Verkäufer notwendig werden zu lassen.

In Fällen, wo ein Beurkundungsauftrag jedoch zurück genommen wird, existiert mangels wirksamem Vertrag keine gesetzliche Regelung, und so wird es nach der – fehlerhaften – aber doch nicht ganz offensichtlich unsinnigen und für viele dann doch zu berücksichtigenden BGH-Entscheidung ratsam sein,

denjenigen, von dem ein eindeutigerer Beurkundungsauftrag ausgegangen ist, zunächst in Anspruch zu nehmen.

*Martin Filzek, freiberuflicher Dozent und Autor,
früher Notariatsvorsteher, Husum/Nordsee*

GBVfg § 15 Abs. 1 lit b; KfWG § 1 Abs. 1

Eintragungsfähigkeit der Gläubigerbezeichnung
„KfW, Frankfurt am Main“
OLG Köln, Beschl. v. 11.7.2017 – 2 Wx 155/17

Die Bezeichnung „KfW, Frankfurt am Main“ ist für Grundbucheintragungen hinreichend bestimmt iSv § 15 Abs 1 lit. b GBVfg zur Bezeichnung der Kreditanstalt für Wiederaufbau.

Gründe

I.

In notarieller Urkunde vom 09.05.2017 haben die im Grundbuch als Eigentümer verzeichneten Beteiligten zu 1. und 2., vertreten durch die Beteiligten zu 3. und 4., zu Gunsten der Beteiligten zu 5. eine Buchgrundschuld im Betrag von 147.100,-- € bestellt sowie deren Eintragung bewilligt. In der Bestellsurkunde ist die Beteiligte zu 5. mit „KfW Frankfurt am Main“ bezeichnet. Der Urkundsnotar hat mit Schriftsatz vom 10.05.2017 im Namen von Gläubiger und Schuldner die Eintragung des Grundpfandrechts beantragt.

Mit Beschluss vom 30.05.2017 hat der Grundbuchrechtspfleger eine fristbewehrte Zwischenverfügung erlassen, durch welche er die Gläubigerbezeichnung mit der Begründung beanstandet hat, es handele sich bei der Bezeichnung „KfW“ nicht um den vollständigen Namen, auch fehle es an einer Angabe der Rechtsform und/oder Rechtspersönlichkeit.

Hiergegen wendet sich die Beteiligte zu 5. mit ihrer Beschwerde, der das Grundbuchamt unter Vorlage der Sache an das Oberlandesgericht nicht abgeholfen hat.

II.

Die gegenüber einer Zwischenverfügung statthafte Grundbuchbeschwerde (§ 71 GBO) ist auch im Übrigen zulässig, wobei der Senat davon ausgeht, dass es sich bei der Bezeichnung „KfW Bankengruppe“ in der Fußzeile der Beschwerdeschrift um die Beteiligte zu 5. als (Mit-)Antragstellerin handelt. Die angefochtene Zwischenverfügung ist aufzuheben, weil das geltend gemachte Eintragungshindernis nicht besteht.

Die Bezeichnung der Gläubigerin mit „KfW Frankfurt am Main“ genügt den grundbuchrechtlichen Anforderungen gemäß § 15 Abs. 1 b) GBV. Danach ist bei juristischen Personen – zu diesen gehört die Beteiligte zu 5. als Anstalt öffentlichen Rechts nach § 1 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfWG) - der Name oder die Firma und der Sitz einzutragen.

Als „Name“ ist die Bezeichnung anzusehen, unter welcher die juristische Person öffentlichen Rechts im Rechtsverkehr auftreten darf. In Bezug auf die Beteiligte zu 5. sieht § 1 Abs. 1 Satz 3 KfWG vor, dass sie im Geschäfts- und Rechtsverkehr die Bezeichnung „KfW“ verwenden kann. Damit hat der Gesetzgeber den zulässigen Namen der Beteiligten zu 5. für den Rechtsverkehr festgeschrieben, sodass dieser in der Folge auch als „Name“ im Sinne des § 15 Abs. 1 b) GBV anzusehen ist. Kraft dieser gesetzgeberischen Entscheidung sind die vom Grundbuchamt hervorgehobenen allgemeinen grundbuchrechtlichen Bestimmtheitsanforderungen im Falle der Beteiligten zu 5. als erfüllt anzusehen.

Unzutreffend ist die in der Zwischenverfügung geäußerte Auffassung des Grundbuchamtes, § 15 Abs. 1 b) GBV gehe als Spezialvorschrift § 1 Abs. 1 Satz 3 KfWG vor. Ein solches Verhältnis besteht zwischen den angeführten Vorschriften nicht. Vielmehr regelt die letztgenannte Bestimmung, welche Bezeichnung der Beteiligten zu 5. im Rechtsverkehr zulässig

ist, wozu auch das Grundbuchverfahren gehört. Der Senat schließt sich aufgrund dessen der Ansicht des LG Potsdam (NotBZ 2005, 195) an.

Dem Erfordernis der Angabe des Sitzes ist durch den Zusatz „Frankfurt am Main“ Rechnung getragen.

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde sind nicht erfüllt.

III.

Die Behandlung der Sache durch das Amtsgericht gibt dem Senat Veranlassung, für künftige Verfahren auf Folgendes hinzuweisen:

Der Urkundsnotar ist im Rubrum – und auch hier – nicht als Beteiligter, sondern als Verfahrensbevollmächtigter eines oder mehrerer Beteiligter aufzunehmen, sofern er – wie hier - aufgrund der ihm in § 15 Abs. 2 GBO eingeräumten Ermächtigung tätig wird. Bei der Vorlage von Sachen an das Beschwerdegericht ist stets der Akte ein aktueller Grundbuchauszug beizufügen.

*Mitgeteilt durch Vorsitzenden Richter am OLG Köln
Werner Sternal*

Buchbesprechungen

Prof. Dr. Hartmut Oetker (Hrsg.)

Handelsgesetzbuch. Kommentar

5. Auflage, 2017, Verlag C. H. Beck

ISBN 978 3 406 70829 9 , XLVI, 2415 Seiten, EUR 199,-

„Der Oetker“ hat sich als HGB-Kommentar mit klarer Ausrichtung in 5. Auflage bewährt und am Markt etabliert. Die Neuauflagen erscheinen konsequent im Zwei-Jahres-Rhythmus. Das Werk zielt auf Praktiker, die eine vertiefte Kommentierung des HGB benötigen, zugleich aber von der Anschaffung eines Großkommentars absehen wollen.

Handelsrecht ist das Sonderprivatrecht der Kaufleute. Dessen Kodifikation – das HGB – hat seit Inkrafttreten am 1. Januar 1900 eine Reihe tiefgehender Veränderungen erfahren. Einmal der Gesetzeskorpus selbst, so wurde 1937 etwa das Aktienrecht, das zuvor noch im HGB verortet war, in einem eigenständigen Gesetz ausgegliedert. Aber auch inhaltlich blieb das Rad der Zeit nicht stehen, hat sich doch u.a. auch der Kaufmannsbegriff gewandelt. Von den ursprünglich enumerativ aufgeführten Grundhandelsgewerben zur allgemeinen Erstreckung auf die Betreiber eines Handelsgewerbes und zur Öffnung des Handelsrechts auch für kleingewerbliche Unternehmen. Hinzukommt, dass statt des fast schon romantisch anmutenden Begriffs des Kaufmanns heute in der Öffentlichkeit und gesetzgeberischen Tätigkeit eher die Termini des Unternehmers und des Unternehmens im Mittelpunkt stehen (zu diesen Entwicklungslinien vgl. Oetker, Einl., Rdnr. 3 ff.).

Der zu besprechende Kommentar hat auf diese Entwicklungen mit einer eigenen Philosophie geantwortet: Er hat davon abgesehen, das Handelsrecht in seiner gesamten Breite abzubilden. Stattdessen konzentriert sich das Werk auf die Kommentierung der im HGB zusammengefassten Vorschriften und bezieht das Seehandelsrecht mit ein. Wo der Kommentar in diesem Feld weiter geht als andere Werke, verzichtet er im Gegenzug auf eine Kommentierung der Vorschriften zu den Handelsbüchern, weil sich das Bilanzrecht und das Recht der Rechnungslegung zu einem eigenständigen Rechtsstoff entwickelt haben, die selbst den Rahmen des klassischen Handelsrechts „gesprengt“ haben. Somit wird das Dritte Buch des HGB lediglich kommentarlos abgedruckt.

Für den/die durchschnittliche(n) baden-württembergische(n) Notar(in) mag die Kommentierung des Seehandelsrechts geringen Mehrwert bieten. Das Gleiche gilt naturgemäß für andere Bereiche des Handelsrechts, die in der notariellen Praxis eine untergeordnete Rolle spielen, wie die Usancen der verschiedenen Handelsgeschäfte, etwa des Fracht-, Beförderungs- oder Speditionsgeschäfts.

Sehr hilfreich werden jedoch die Kommentierung zum Register- und Firmenrecht, zum Recht der Prokuristen und Handlungsbevollmächtigten und zum Recht der Personen-

handelsgesellschaften sein. Ebenfalls zu erwähnen ist ein Anhang zu den §§ 25-28 zu „Rechtsgeschäftliche[n] Unternehmensübertragungen“.

Wer etwa mit dem Handelsregisterrecht von Fleischhauer/Preuß arbeitet, wird in den Kommentierungen der §§ 8-16, für die Preuß verantwortlich zeichnet, eine verlässliche Quelle in der Auslegung der entsprechenden Normen wiederfinden.

Die Kommentierung zum Firmenrecht teilen sich zwei OLG-Richter (Schlingloff und Vossler), während das Recht der Prokuristen und Handlungsbevollmächtigten von einer Universitätsprofessorin (Schubert) besprochen wird.

Wie auch die anderen Teile des Werkes zeugt die gesunde Mischung der Autorenschaft (Universitätsprofessoren, Rechtsanwälte und Richter mit leicht norddeutschem Schwerpunkt) vom hohen wissenschaftlichen Anspruch und dem gleichzeitigen Abzielen auf den praktisch orientierten Nutzer.

Die Kommentierungen zu den Personenhandelsgesellschaften in §§ 105-177a (Lieder, Boesche, Kamanabrou, Oetker), die inklusive Normen 598 Seiten umfassen, sind wie die übrigen Teile des Werks für einen schnellen Zugriff geeignet und bieten eine große Zahl der im notariellen Alltag praktischen Probleme. Gerade hier weist der Kommentar immer wieder erfreulich über eine bloße knappe Besprechung der HGB-Normen hinaus, wie etwa zum Konzernrecht der Personenhandelsgesellschaften (Lieder, § 105 Rdnr. 147 ff.) oder zum Recht der Investment-KG (Oetker, § 161 Rdnr. 163).

Zu der guten Handhabbarkeit trägt der zu jedem Paragraphen stringent durchgehende Aufbau bei: Nach der Norm und einer Zusammenfassung wichtiger und aktueller Literatur findet sich das Inhaltsverzeichnis, dem jeweils der erste Abschnitt „Allgemeines“ folgt.

Die weitere Strukturierung der Kommentierung ist klar und angemessen; Probleme lassen sich gut finden. Wer dies nicht über die übersichtliche Gliederung der einzelnen Abschnitte erreichen will, dem steht ein umfangreiches und gutes Sachverzeichnis am Ende der Kommentierung zur Verfügung.

Der vorliegende Kommentar ist am 2. Mai 2017 erschienen und auf dem Stand vom 31. Dezember 2016.

Kurz: An einem oder zwei HGB-Kommentaren kommt ein(e) Notar(in) nicht vorbei. „Der Oetker“ hält die Waage und steht zwischen Kurzkommentar einerseits und umfassenderem Großkommentar andererseits.

Dr. Dr. Matthias Damm, Richter als Notarvertreter, Adelsheim

Die Notare **Claus Denk & Dr. Peter Becker** suchen für ihre Sozietät in Schwäbisch Gmünd zur Verstärkung ihres Teams zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/n

**Württembergische/n Notariatsassessor/in,
Notarfachassistent/in,
Notarfachwirt/in**

in Voll-/Teilzeit.

Bewerbungsunterlagen senden Sie bitte entweder per Post an

Notar Claus Denk, Ledergasse 67, 73525 Schwäbisch Gmünd oder
Notar Dr. Peter Becker, Hauptstraße 80, 97941 Tauberbischofsheim
oder per Email an

claus.denk@notar-denk.com oder info@notar-dr-becker-peter.de.

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung! Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne auch unter Tel. 07171 926790 zur Verfügung.



DR. SCHOLZ FRANK THOMSEN & PARTNER

Wir suchen zum baldmöglichen Eintritt in unsere Kanzlei eine(n)

Notarfachangestellte(n) oder Notarfachwirt(in)

Wir bieten: eine unbefristete Anstellung, beste Bezahlung, einen eigenen PKW-Stellplatz kostenlos oder die Erstattung der Kosten für öffentliche Verkehrsmittel, klimatisierte moderne Büroräume in einem attraktiven Arbeitsumfeld in Stuttgart-Vaihingen (gegenüber Schwabengalerie).

Bitte richten Sie Ihre Bewerbung, gerne auch per e-mail, an:

Dr. Scholz Frank Thomsen & Partner Anwalts- und Notarkanzlei
Hauptstr. 41
70563 Stuttgart
Z.Hd. Dr. Michael Scholz
dr.michael.scholz@sft-recht.de
Telefon: 0711-907216-0



Wir suchen

eine/n Württ. Notariatsassessor/in

zum sofortigen oder auch späteren Eintritt zur Verstärkung unseres Teams.

Unsere gewachsene Kanzlei bietet Ihnen einen sicheren und unbefristeten Arbeitsplatz in einer angenehmen Arbeitsatmosphäre, über die wir alle sehr glücklich sind.

Die Kanzlei liegt in verkehrsgünstiger, zentraler Lage in der Innenstadt von Stuttgart. Im Herbst beziehen wir neue Räumlichkeiten im Dorotheen Quartier, welches im Herzen von Stuttgart gebaut und dieser Tage eröffnet wurde.

Es erwarten Sie schöne Kanzleiräume und eine eigene Mitarbeiterlounge, in der wir täglich einen vor Ort frisch gekochten Mittagstisch anbieten.

Neben einer leistungsgerechten Bezahlung ersetzen wir Ihnen Ihre täglichen Fahrtkosten. Sollte Ihr Einstieg bei uns mit einem Umzug Ihrerseits nach Stuttgart verbunden sein, so sind wir auch für die Gewährung eines Umzugskostenzuschusses offen.

Weitere Kanzleinformationen finden Sie auf unserer Homepage unter **www.notare-sgb.de**

Ihre Bewerbungsunterlagen senden Sie bitte an:

Persönlich/Vertraulich
Notare Schneider | Gruner | Blochinger
z.H. Herrn Blochinger
Marienstraße 5, 70178 Stuttgart

oder auch sehr gerne per mail an: dieter.blochinger@notare-sgb.de

GÖRING, SCHMIEGELT & FISCHER ist eines der führenden national und international tätigen Anwaltsnotariate am Finanzplatz Frankfurt am Main. Wir sind in allen notariell relevanten Rechtsgebieten tätig, insbesondere in den Bereichen Corporate, M&A, Finanzierungen sowie gewerbliches und privates Immobilienrecht. In unserer Sozietät sind sechs Anwaltsnotare und zwei Württembergische Notariatsassessoren tätig.

Für den weiteren Ausbau unserer Notariate suchen wir ab sofort

einen kompetenten und qualifizierten
Württembergischen Notariatsassessor (m/w)

und einen ebenso motivierten und teamfähigen
Notariatsangestellten oder Notarfachwirt (m/w)

Wir bieten Ihnen eine eigenständige und selbstverantwortliche Tätigkeit im gesamten Bereich der Vorbereitung und Abwicklung von Urkunden im Gesellschafts- und Immobilienrecht. Hierzu gehören der Kontakt und die Korrespondenz mit den Urkundsbeteiligten, Registern und Behörden sowie die gesamte Mandatsabwicklung beginnend mit dem Entwurf von Urkunden bis hin zur Erstellung der Kostennoten.

Es erwartet Sie eine hochinteressante und abwechslungsreiche Tätigkeit als Teil eines motivierten und sympathischen Teams in einem angesehenen Anwaltsnotariat in der Frankfurter City. Wir schätzen unsere Kollegen und Mitarbeiter und bringen dies u.a. durch eine hochkompetitive Vergütung mitsamt Extraleistungen zum Ausdruck.

Wir erwarten von Ihnen entsprechend Ihrer Ausbildung hervorragende Kenntnisse im Notariatsbereich, großes Engagement und gewissenhaftes und sorgfältiges Arbeiten. Vorkenntnisse in der von uns genutzten Notariatssoftware NOAH sind von Nutzen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns, von Ihnen zu hören und Sie persönlich kennenzulernen. Für telefonische Informationen stehen Ihnen vorab die Herren Dr. Fischer (Notar) und Hammann (Württembergischer Notariatsassessor) gerne zur Verfügung.

Ihre Bewerbungsunterlagen richten Sie bitte an: info@gsf-law.de. Eine vertrauliche Behandlung Ihrer Kontaktaufnahme und Ihrer Bewerbung ist für uns selbstverständlich.

GSF

GÖRING, SCHMIEGELT & FISCHER

RECHTSANWÄLTE UND NOTARE

Neue Mainzer Str. 75

(Bürohaus an der Alten Oper)

60311 Frankfurt am Main

Tel.: +49 (0) 69 – 63 15 75-0

www.gsf-law.de

Wir haben die passende Lösung für Ihr Budget!



Notare aufgepasst

Die Meinschmidt-Gruppe ist Ihr verlässlicher Partner für Büro- und Objekteinrichtungen sowie anspruchsvolle Wohnkonzepte. Von unseren sieben Standorten zwischen Stuttgart und der Bodensee-region aus beraten und bedienen wir Kunden jeglicher Größe und Couleur. Dank unserem umfangreichen Hersteller-Portfolio finden wir immer die für Ihr Budget optimale Lösung – von der „Low-Budget“- bis zur absoluten Premiumklasse.

Unser Service

- 24h Rückruf-Service
- Konzeption & Planung
- Lieferung & Montage
- Probesitzen
- Stuhl-Retour

Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin!

Weitere Informationen, sowie die Kontaktdaten der jeweiligen Niederlassung in Ihrer Nähe finden Sie unter: www.meinschmidt.de

Oder kontaktieren Sie uns direkt:

Telefon: 07433/260880

Mobil: 0160 962666719

Mail: info@meinschmidt.de

Hauptsitz in Balingen mit Ausstellung, Verwaltung und Office Outlet, Hauptwasen 6, 72336 Balingen.

Psychologische Gutachtenstelle Dr. Holzapfel überregional in Süd- und Südost-Baden-Württemberg einschließlich der Ballungsräume S, ES, LB und HN

Die psychologische Gutachtenstelle Dr. Holzapfel in Münsingen ist Ihr Ansprechpartner für psychologische Sachverständigengutachten u.a.

zur Fragestellung der

gesetzlichen Betreuung gem. §1896 BGB.

Diese Gutachten erhalten Sie i.d.R. innerhalb von 3 Wochen.

Telefon: 07381 – 4370
Mail: praxis-holzapfel@gmx.de
Homepage: www.praxis-holzapfel.de



Ankauf von Erbwaffen

*Wir kaufen aus Nachlass
Waffensammlungen
Sport- und Jagdwaffen*

Arms and more GbR
72661 Grafenberg,
Tel. 07123/96 67 48 2
info@arms-and-more.de

Wir erstellen auch Wertgutachten und übernehmen die behördliche Abwicklung.

Mitglied im VDB
Verband Deutscher Büchsenmacher
und Waffenfachhändler e.V.

Bonner Notarrecht Dt. Notarverlag



Bonner Notarrecht Dt. Notarverlag

Armbrüster/Preuß/Renner (Hrsg.), Beurkundungsgesetz und Dienstordnung für Notarinnen und Notare; Mayer/Geck, Der Übergabevertrag, und Süß/Wachter, Handbuch des internationalen GmbH-Rechts: diese und weitere wichtige Werke stehen Ihnen auch online zur Verfügung – übersichtlich aufbereitet und zu günstigen Preisen. Dazu vieles, was die Arbeit im Notarrecht erleichtert: Formulare, die Zeitschriften notar und ZErB sowie Rechtsprechung in Hülle und Fülle. Damit macht sich dieses umfassende Informationspaket schnell für Sie bezahlt.

► schon ab € 54,-/Monat
(zzgl. MwSt., 6-Monats-Abo)

4 Wochen kostenlos testen
Infos: www.beck-shop.de/bdeqrx

 facebook.com/beckonline |  twitter.com/beckonlinede


Deutscher**Notar**Verlag

zerb
verlag
Fachverlag für die
Erbrechtspraxis


C.H. BECK