

Jahrgang 2008

- Ausgabe 1

- April 2008

## Der Beschluss des BGH vom 21. 09. 2006 und seine Auswirkung auf die Praxis:

Der BGH hat mit dem vorliegenden Beschluss – abgedruckt in DNotZ 2007, 33 – klargestellt:

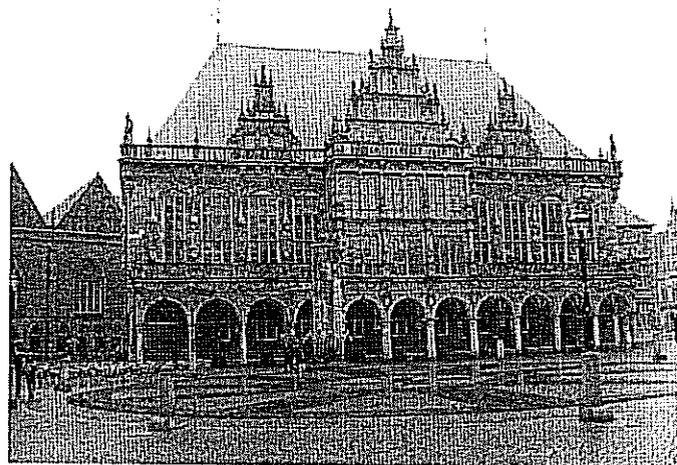
„Hat ein Vertreter die Unterwerfung des Schuldners unter die sofortige Zwangsvollstreckung aus einer Urkunde erklärt, ist die Zwangsvollstreckung nur zulässig, wenn die Vollmacht des Vertreters oder – bei vollmachtlosem Handeln – die Genehmigung von dessen Erklärungen seitens des Vertreters durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden dem Schuldner zugestellt worden sind oder mit dem Beginn der Vollstreckung zugestellt werden.“

Hierzu wird verwiesen auf § 750 Abs. 2 u. Abs. 2 ZPO

Das heißt für uns in der Praxis, dass nicht mehr – wie bisher – auf die im Kaufvertrag beurkundete Finanzierungs- und Belastungsvollmacht verwiesen und Bezug genommen wird (§ 13 a Abs. 1 u. 2 BeurkG – eingeschränkte Beifügungs- und Vorlesungspflicht), sondern nunmehr den Grundschuldbestellungsurkunden beizufügen ist. Auch ist eine etwa erteilte Genehmigungserklärung eines Vertragsbeteiligten zum Kaufvertrag den Grundschuldbestellungsurkunden beizufügen.

Denkbar wäre, den gesamten Kaufvertrag in beglaubigter Kopie – einschließlich einer etwa erteilten Genehmigungserklärung – den Grundschuldbestellungsurkunden beizufügen. Dies würde jedoch zu unverhältnismäßig hohen Kopierkosten führen.

*Fortsetzung Seite 2*



### Zum Inhalt dieser Ausgabe

	Seite
Seminar mit Manfred Fisch	2
Seminarbericht Zwangsvollstreckung aktuell	3
Erfahrungsbericht eines Gerichtsvollziehers	3
Briefe die Anlass zum Nachdenken geben	3
Neue Erbschaftssteuer: Immobilienbewertung	4
Seminar- und Veranstaltungsübersicht	5
Entwürfe von Gesellschafterbeschlüssen	5
Angehörige haften für Bestattungskosten	5
Abschlussfeier und Seminar	6
Neu im Beirat: Rena Elsner	6

## ReNo-Tag in Bremen

30. Mai – 1. Juni 2008

**Herzlich  
Willkommen**

Hilfe finden wir in § 14 BeurkG (eingeschränkte Vorlesungspflicht). Die Finanzierungs- und Belastungsvollmacht wird dem Kaufvertrag nunmehr als Anlage beigefügt und mit verlesen. Gemäß § 9 Abs. 1 S. 2 BeurkG ist eine Anlage nur dann wirksam beurkundet, wenn

- in der Niederschrift auf das Schriftstück verwiesen wird,
- sie vollständig vorgelesen wird (hierauf kann nicht verzichtet werden)
- das Schriftstück muss der Niederschrift beigefügt werden; die Verbindung hat mittels Schnur und Siegel zu erfolgen (§ 44 BeurkG)
- die Anlage muss von den Beteiligten nicht unterschrieben werden.

Die Anlage kann sodann in auszugsweise Ausfertigung oder in auszugsweiser beglaubigter Kopie

erteilt und den Grundschuldbestellungsurkunden als Anlage beigefügt und hierauf verwiesen und Bezug genommen werden.

In Erfüllung der Voraussetzungen des § 750 Abs. 2 ZPO ist darauf zu achten, dass die Urkundsbeteiligten namentlich aufgeführt sind. Dies wiederum könnte erfolgen durch Beifügung des Urkundendeckblattes mit den Beteiligten und der als Anlage genommenen Finanzierungs- und Belastungsvollmacht oder Aufführung der Vertragsbeteiligten mit der vollständigen Personenangabe auf der Finanzierungs- und Belastungsvollmacht.

Diese Handhabung dürfte sich ebenso schnell in die Praxis umsetzen lassen wie die als Anlage 1 gefertigte Auflassungserklärung.

Els

## Seminar des Kollegen Manfred Fisch im Dezember 2007

Der Kollege Manfred Fisch hat dankenswerter Weise wieder einmal den Weg von Darmstadt nach Bremen gefunden – und auch gleich seinen „Fan-Club“ aktiviert.

Das Seminar „Gesellschaftsrecht in der notariellen Praxis und Kostenbeispiele“ am 07. Dez. 2007 im Hotel „Ibis“ war einerseits ein „Klassentreffen“ seines Ausbildungslehrgangs zum Fachwirt und andererseits für uns „Renos“ in Bremen der willkommene Anlass, unser Wissen aufzufrischen oder zu vertiefen.

Eine interessierte Zuhörerschaft, die fast die Kapazität des Seminarraumes sprengte, war jedenfalls erschienen und auch der Freitag als Seminartag schien willkommen.



Referent Manfred Fisch

blick über sein breites Wissensspektrum, verstand es, sein Wissen gut zu vermitteln und stand zum Schluss des Seminars Rede und Antwort für sämtliche Fragen, die sich aus der täglichen Praxis heraus ergeben.

Mit dem vorgelegten Script hat er den Teilnehmern ein passendes „Nachschlagewerk“ mit auf den Weg gegeben, das wir insbesondere auch für unsere Auszubildenden zur Verschaffung einer besseren Einführung und Vertiefung auswerten können.

Der Abschluss des Seminartages, zu dem die Reno Bremen den Kollegen Fisch gern begrüßte, war die Jahresabschlussfeier bei „Mario“.

Ein rundum gelungener Seminartag, dessen Neuauflage nicht Jahre auf sich warten lassen sollte.

Els

### Bremer **RENO** Info

Mitteilungsblatt für die Mitglieder kostenlos, herausgegeben von der RENO BREMEN Verein der Angestellten der Rechtsanwälte und Notare in Bremen e. V., Baumwollbörse, 28195 Bremen. Verantwortlich ist, wenn nicht anders angegeben, der jeweilige Autor des Artikels, Verantwortliche Redakteure Maïke Häfker (Hä), Dieter Wittke (DW), Ronja Ernst (RE), Maria Schmidt (M.S.) Jacqueline Köhler (J.K.), Rena Elsner (Els) - Zusammenstellung Hilmar H. H. Kohlmann (HK), Einmannstraße 2, 28865 Lillenthal, Tel. 04298 - 91 52 11, Fax. 04928 - 91 52 13, e-Mail H.Kohlmann@RENO-Bremen.de, Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Gerichtsstand ist Bremen

Nach anfänglicher – selbst dargelegter – Nervosität gab uns der Kollege Fisch einen guten Über-

Am 08. März 2008 stand wieder ein Seminar der Reno-Bremen an:

## **„Zwangsvollstreckung aktuell (auch für ZV-Einsteiger geeignet)“**

Als Referentin konnte gewonnen werden Frau Sabine Jungbauer aus München, die geprüfte Rechtsfachwirtin und langjährige Referentin für Verfahrensrecht in München ist.

Zum Seminar war eine kleine Schar Unentwegter und sehr Interessierter – trotz Beginn der Osterferien – erschienen und allen war klar: das wird ein sehr intensives und interessantes Seminar mit der Möglichkeit, viele Fragen loszuwerden und auch auf Einzelfälle eingehen zu können. Diese „vielen Fragen“ erübrigten sich jedoch, denn wer Frau Jungbauer „referieren“ hört, braucht gar keine Fragen zu stellen. Frau Jungbauer hat aus ihrer praktischen Tätigkeit ein so unendlich großes Repertoire, dass sie allein mit ihren Fällen aus ihrer täglichen Praxis, mit dem sie den Stoff so anschaulich und verständlich vermittelt, fast alles an Fragen im Vorwege beantwortet. Selbstverständlich hielt sie auch nicht mit

Tipps für die tägliche Arbeit zurück und stellte anschaulich dar, wie Zwangsvollstreckung „richtig geht“ – und das mit so viel Schwung und Begeisterung – die im übrigen auch auf die Seminarteilnehmer ansteckend wirkte –, das zum Schluss ein Fazit nicht ausbleiben konnte: Zwangsvollstreckung macht Spaß! Das Lernen und Vertiefen des Wissens geht „so nebenbei“.

Wer also im Herbst (08. November 2008) die Zeit hat, am Folgeseminar teilnehmen zu können, dem kann ich eines empfehlen: auf alle Fälle hingehen und sich von dem Fachwissen, der Präsenz sowie dem Schwung und der Begeisterung von Frau Jungbauer für diesen Teil unseres Berufes anstecken und inspirieren lassen!

Els

## **Fachmann gibt Auskunft Erfahrungsberichte eines Bremer Gerichtsvollziehers**

Nachdem bereits in der Vergangenheit mit großem Erfolg von der RENO Bremen e.V. die Abendveranstaltungen mit Fachleuten zum EGVP durchgeführt worden sind, konnte die RENO im Februar 2008 zu einem weiteren „Erfahrungsaustausch“ Herr Obergerichtsvollzieher Henning Schumacher gewinnen.

Der Info-Abend vom 13.02.2008 erfreute sich so großem Interesse, dass die Teilnehmer „zusammenrücken“ mussten, damit eine Vielzahl von ReNos die Gelegenheit fanden, OGV Schumacher aus der Praxis berichten zu hören, Fragen stellen zu können und diese kompetent beantwortet zu erhalten. OGV Schumacher schilderte sehr anschaulich nicht nur die tägliche Routine, sondern versuchte, den Teilnehmer/innen seine Aufgaben in der Praxis näher zu bringen und schaffte es, viele Missverständnisse, die aus Unkenntnis der gerichtsvollzieherrechtlichen Vorschriften erwachsen, aufzuklären. Nach praxisnahen Berichten zur Zwangsvollstreckung, eidesstattlichen Versicherung oder Räumung kam der durch das IBIS Hotel gereichte Imbiss zwar gerade recht, um die schon knurrenden Mägen zu füllen, konnte jedoch die interessierten Teilnehmer nicht daran hindern, ihren Fragenmarathon fortzusetzen.

Hervorgehoben werden muss an dieser Stelle, dass sämtliche bisher eingeladenen Praktiker – wie auch OGV Schumacher – ihre Zeit ohne Honorar für die „gute Sache“ zur Verfügung gestellt haben, wofür die RENO auch auf diesem Wege nochmals ihren herzlichen Dank ausspricht.

Diese Veranstaltungen, die es ermöglichen sollen, die tägliche Praxis zwischen den Büros der RAe und den Praktikern vor Ort zu vereinfachen und „Reibungspunkte“ im Gespräch aus der Welt zu schaffen, werden von der RENO fortgesetzt.

## **Briefe, die Anlass zum Nachdenken geben**

Kürzlich erhielten wir von einer jüngeren Kollegin die schriftliche Kündigung ihrer Mitgliedschaft. Aus dem Inhalt ist folgendes zu entnehmen:

*Ich bin im Sommer 2006 arbeitslos geworden und danach ging es, sagen wir mal stetig Berg ab. Ich wohne mittlerweile in ... und habe hier bisher immer noch, keinen Arbeitsplatz in meinem gelernten Beruf oder ähnlichem gefunden. Zur Zeit arbeite ich in einem Callcenter.*

*Ich muss daher leider Geld sparen. Und so sehr ich das ReNo-Praxis Magazin auch liebe und gerne lese um halbwegs auf dem Laufenden zu bleiben, muss ich es doch kündigen. Ich habe die 60 Euro im Jahr leider nicht. Deshalb hat die Zahlung für das*

*Fortsetzung Seite 4*

*vergangene Jahr, ich habe es heute überwiesen, auch so lange gedauert. Hiermit kündige ich die Mitgliedschaft bei Ihnen. Wenn es möglich wäre, noch für dieses Jahr, so dass ich die 60 Euro nicht mehr zahlen muss. Ich hoffe inständig irgendwann wieder nach Bremen zu kommen und dann auch wieder beizutreten. Obwohl ein Arbeitsplatz als ReNo in .Bremen für mich jetzt wohl unmöglich sein wird, wenn ich höre, was in meinem ehemaligen Büro ...so passiert ist.*

Können wir nur für unsere Mitglieder hoffen, dass ihnen ein Gleiches erspart bleibt.

Eine Vereinsmitgliedschaft erlischt bekanntlich auch durch Ableben des Mitgliedes. Nicht immer und nicht immer sogleich erfahren wir von dem tragischen Ereignis. Kürzlich ging uns vom Ableben eines langjährigen älteren Mitgliedes folgende Mitteilung zu: *Zur oben genannten Mitgliedschaft möchte ich Ihnen mitteilen, dass der Vertragsnehmer, wie Sie der beiliegenden Sterbeurkunde entnehmen können, verstorben ist. Als gerichtlich bestellter Betreuer seiner Ehefrau, siehe anliegenden Betreuerausweis in Kopie, kündige ich hiermit die Mitgliedschaft und bitte um sofortige Einstellung der Mitgliedschaft.*

Ich arbeite schon sehr lange für die ReNo-Bremen - ein solcher Fall ist mir auch noch nicht widerfahren.

DW

## Erbschaftssteuer-Reform

# Kernpunkt Immobilienbewertung

### Experten sehen Nachbesserungsbedarf der Neuregelung

„Die geplante Neuregelung der Erbschaftsteuer entspricht nicht den Anforderungen einer einfachen und gerechten Besteuerung. Unter anderem der Immobilienverband IVD sieht daher einen erheblichen Nachbesserungsbedarf des Gesetzentwurfs“, kritisiert Jürgen Michael Schick, Vizepräsident und Pressesprecher des IVD. Die geplante Höherbewertung von Immobilien werde durch die angehobenen Freibeträge nicht ausreichend ausgeglichen. Leidtragende seien vor allem entfernte Verwandte und nicht-eheliche Lebenspartner. Außerdem seien Immobilienunternehmen erheblich betroffen, weil sie nicht gleichberechtigt von der steuerlichen Vergünstigung des Betriebsvermögens profitieren.

Kritik kommt nicht nur vom IVD. Der so genannte Bürokratie-TÜV hat kürzlich festgestellt, daß erhebliche neue Bürokratiekosten die erwarteten Steuereinnahmen aus der Erbschaftssteuer mindern werden. Zudem haben fünf Bundesländer einen Antrag auf Änderung der Regelungen für die Vererbung von Unternehmen eingebracht und die auf das Betriebsvermögen bezogene Haltedauer von 15 Jahren kritisiert. „Der Gesetzgeber hat das Gewicht der Immobilien nicht richtig eingeschätzt. In den allermeisten Fällen führt erst die Vererbung einer Immobilie aufgrund des hohen Wertanteils an einer Erbschaft zur Besteuerung“, so Schick. Da Immobilien nun mit dem vollen Wert in die Erbschaftsteuerberechnung eingehen würden, falle die Bemessungsgrundlage entsprechend höher aus. Die Anhebung der Steuerfreibeträge werde keinen Ausgleich bringen können, wenn zum vererbten Immobilienvermögen mehr als das übliche Einfamilienhaus gehöre.

Große Ungerechtigkeiten sieht der IVD bei der Vererbung von Immobilien an entfernte Verwandte, an nichteheliche Lebenspartner sowie bei der Vererbung von größerem Immobilienvermögen. Das

selbstgenutzte Einfamilienhaus muß nach Ansicht des IVD von der Steuer freigestellt werden. Eine solche sachliche Befreiung sei systemgerecht, da das geltende Recht sie bereits für die Schenkung an Ehegatten vorsieht. Auch würde damit den Anforderungen des Bürokratie-TÜV entsprochen werden, der fordere, den Verwaltungsaufwand bei der Immobilienbewertung so gering wie möglich zu halten.

Immobilienunternehmen gehören aus Sicht des IVD ebenfalls zu den größten Verlierern der geplanten Reform. Der Gesetzgeber plant, Unternehmen im Erbfall zu 85 Prozent von der Erbschaftsteuer zu entlasten. Für Wohnungsunternehmen würde diese Begünstigung jedoch nicht greifen, weil ihr Vermögen im Wesentlichen aus vermieteten Immobilien besteht. Der IVD sehe in der groben Benachteiligung von Immobilienunternehmen im Erbfall eine Verletzung des Gleichbehandlungsgebots der Verfassung, erklärte Schick. Um dies zu vermeiden, solle der Verschonungsabschlag im Falle vermieteter Wohnimmobilien von zehn auf 25 Prozent erhöht werden. Außerdem müsse die Haltefrist für Betriebsvermögen erheblich verkürzt werden, um den Unternehmen nicht ihre wirtschaftliche Flexibilität zu nehmen.

Eine weitere Ungerechtigkeit sieht der Autor dieses Beitrages in der Behandlung von Geschwistern eines Erblassers und deren Abkömmlingen. Für Nichten und Neffen sieht der Gesetzentwurf einen Freibetrag von lediglich noch gut 10.000 Euro vor. Dagegen führt das Gesetz für gleichgeschlechtliche Lebenspartnerschaften den gleichen Freibetrag wie bei Eheleuten, nämlich 500.000 Euro neu ein. „Wenn der Staat Kinderlosigkeit bestrafen will, muß zumindest der Grundsatz der Gleichbehandlung gewahrt werden.“

HK

## Seminar- und Veranstaltungsübersicht 2008

Datum	Seminarinhalt	Ort
12.04.2008	RVG	Ibis / Bremen
30.05.2008	Abendveranstaltung wg. Reno-Tag	Hotel Landgut Horn, Bremen
13.06.2008	KostO § 146 / § 147	Ibis / Bremen
07.07.2008	Freisprechung der Azubis	Konsul-Hackfeld-Haus, Bremen
13.09.2008	EGVP / MoMiG	Hilton / Bremen
31.10.2008	Mietrechtsseminar	Ibis / Bremen
08.11.2008	ZV für Fortgeschrittene	Ibis / Bremen

Über die Termine der diesjährigen **Fahrradtour** und der **Jahresabschlussfeier** informieren wir rechtzeitig in einer gesonderten Einladung.

### Entwürfe von Gesellschafterbeschlüssen Entscheidung des LG Dresden vom 24.2.2006

#### Bisherige Rechtslage

In der Vergangenheit war herrschend die Auffassung vertreten worden, daß für die Fertigung des Entwurfes von Gesellschaftsbeschlüssen § 145 KostO nicht anwendbar sei. Es komme hier vielmehr nur § 147 Abs. 2 KostO zur Anwendung.

Begründet wurde diese Auffassung, der sich der Autor dieses Beitrages nie anschloß und ihr konsequenterweise auch zu wider handelte, mit dem Argument, vollständig und vorlesungsfähig bis zur Unterschriftsreife könne nur eine Willenserklärung entworfen werden. Ein Beschluß hingegen sei das Ergebnis der Abstimmung und deshalb begrifflich schon nicht entwerfbar. Ausgelöst durch das OLG Stuttgart hat jedoch inzwischen ein Umdenken eingesetzt. Danach spricht die Gesetzessystematik nicht für eine eingeschränkte Auslegung, wie dies von der bisherigen Auffassung vertreten worden ist.

Auch ist es nicht vertretbar, daß der Entwurf einer rechtsgeschäftlichen Erklärung die für die Beurkundung bestimmte Gebühr auslöst, während für die Entwurfsfertigung eines Beschlusses nur eine 5/10-Gebühr nach § 147 Abs. 2 KostO anfallt, hingegen für dieselbe Sache bei einer Beurkundung eine 20/10-Gebühr nach § 47 KostO berechnet werden muß.

#### Änderung der Rechtslage

Die erst verspätet bekannt gewordene Entscheidung des LG Dresden hat der gegenteiligen Auffassung zum Durchbruch verholfen. In neu erscheinenden Kostenkommentaren wird nunmehr auch die Auffassung vertreten werden, daß der Entwurf eines Beschlusses genau so wie der Entwurf eines Vertrages nach § 145 Abs. 1 KostO abzurechnen ist

Damit erübrigt sich jetzt z.B. auch die Diskussion, ob bei der Gründung der GmbH die Bestellung des Geschäftsführers in der Mantelurkunde mit beurkundet werden kann, oder ob die Bestellung aus Kostengründen in einer gesonderten privatschriftlichen Urkunde, die der Notar entwirft, erfolgen soll.

### Angehörige haften für Bestattungskosten

„Wer die Erbschaft eines überschuldeten Erblassers ausschlägt, hat mit der Sache nichts mehr zu tun“. Das sagten wir in der Vergangenheit wohl ratsuchenden Klienten. Zumindest für das Land Bremen bedarf diese Aussage jetzt einer Einschränkung.

Bereits durch Urteil vom 9. Februar 2006 – 2 K 1485/05 –, auf das sich Behörden neuerdings häufiger berufen, entschied das Verwaltungsgerecht Bremen:

**„Angehörige haften dem Staat für die Vornahme von Bestattungen; Mehrwertsteuer auf die Gebühren für Amtshandlungen dürfen indes nicht erhoben werden“**

Zwar hat privatrechtlich nach § 1968 BGB der Erbe die Kosten der Beerdigung des Erblassers zu tragen, aber der ist nach Ausschlagung häufig nicht vorhanden. Die öffentlich-rechtliche Bestattungspflicht nach § 17 Abs. 2 Satz 1 LeichenG besteht laut Gerichtsentscheid für die Angehörigen aber völlig unabhängig von der erbrechtlichen Stellung. Sie trage auch den Belangen der Gefahrenabwehr im Hinblick auf gesundheitliche Aspekte Rechnung, da sichergestellt werden müsse, daß der Verwesungsprozeß bei Leichen nicht zu Erkrankungen in ihrer Umgebung führe.

# Abschlussfeier und Seminar

Wir sind stets bemüht, zu unseren Mitgliedern sowie Kollegen/Innen Kontakte zu pflegen. Dies geschieht im täglichen Erfahrungsaustausch, Teilnahme an Seminarveranstaltungen sowie anlässlich anderer Aktivitäten. Dazu gehörten die Stammtischrunde, gehört die Tages-Fahrrad-Wanderung, aber auch eine Feier im November/Dezember des Jahres.

Dank der gut „dosierten“ und zahlreichen Vorstandsmitglieder sowie freiwilligen Helfern sind wir in der Lage, all diese Aktivitäten auf ehrenamtlicher Basis zu bewältigen. In anderen Ortsvereinen sieht dies vielfach völlig anders aus.

Wenn überhaupt sind gerade mal die wichtigsten Vorstandsämter besetzt. Ortsvereine, die „schlafen“. So ist es nicht verwunderlich, dass in der Bundesrepublik lediglich ca. 4.000 Damen und Herren „als Mitglieder“ eingeschrieben sind, an der Höhe der Mitgliedsbeiträge kann es eigentlich nicht liegen; sind sie doch überwiegend moderat. Außer-

dem bestehen in der Regel Vergünstigungen bei Seminarbesuchen.

Unsere Abschlussfeier für 2007 fand am 07. Dezember in der Gastronomie „La Bottega da Mario“ (Lloydhof) statt; zum 2. Mal im Verbund mit einem Seminar, und zwar mit dem früheren Bremer Kollegen Manfred Fisch zum Thema Gesellschaftsrecht. Zum Seminar an anderer Stelle.

Wenn die Beteiligung auch hätte stärker ausfallen können, war es doch wieder ein wirklich geselliger und lustiger Abend, Auch unser Ehrenmitglied Frido Fasse und Gattin waren zugegen. Die Vereinsvorsitzende Ronja Ernst hielt eine kurze Dankesrede an die anwesenden Mitstreiter der ReNo. Später wurde von einer längeren „Nachtsitzung“ geschwärmt. Aber auch das gehört dazu.

DW

## Wir stellen vor



Als Ende 2007 neu gewählte Beisitzerin im Vorstand der Reno-Bremen ist die „altgediente“ Notariatsfachfrau

### **Rena Elsner**

seit kurzem in der Kanzlei Göhmann, Baumwollbörse, unter Tel. 33 95 381 oder per E-Mail: rena.elsner@goehmann.de sowie privat unter 0172-4587620 zu erreichen. Die 1959 in Holßel Geborene machte nach auf 2 Jahre verkürzte Ausbildungszeit in Langen bei Bremerhaven 1978 ihren Abschluss als „Reno“ und ist seit der Zeit durchgehend im Notariat tätig. Über Stationen in Bremen, Griesheim bei Darmstadt und Notariatsbürovorstehertätigkeit in Bremen-Nord ist sie seit 1997 in Bremen-Stadt tätig und seit 5 Jahren auch hier wohnhaft. Sie ist seit 2005 Mitglied der Reno-Bremen und seit 2006 auch im Prüfungsausschuss tätig. Neben ihrem Beruf ist sie begeisterte Fahrradfahrerin, Köchin, liest und hat gern ihre Freunde um sich.

Els