

ter Anfang 2003 den Internetservice ALBOnline als ersten Beitrag der LGB zum e-Government in einer Pressekonferenz der Öffentlichkeit vorstellt. Diese Pressekonferenz

fand in der Zwischenzeit mit einem breiten Medienecho statt.

(Thomas Gernhardt, LGB)

Überlassung des Familiengrundbesitzes in vorweggenommener Erbfolge

Häufig wird empfohlen, den Familiengrundbesitz insbesondere aus steuerlicher Sicht frühzeitig auf die nächste Generation zu übertragen. Ein solcher Schritt hat weitreichende finanzielle und persönliche Folgen und erfordert einen notariellen Übergabe- oder Überlassungsvertrag.

Vorab sollte sich der Übergeber die Frage stellen, ob er auch tatsächlich bereit ist, das Eigentum an dem Grundstück schon frühzeitig zu übertragen. Es entfällt damit die Möglichkeit, über das Grundstück lebzeitig zu verfügen oder die Übertragung rückgängig zu machen.

Bei diesem Vertragstyp handelt es sich in der Regel nicht um eine reine Schenkung, sondern der Übergeber behält sich Rechte oder Gegenleistungen vor. In erster Linie geht es hierbei um seine Absicherung. So kann etwa ein lebenslängliches, unentgeltliches Wohnrecht vorbehalten werden, welches im Vertrag konkret auszugestalten ist. Dabei muss genau beschrieben werden, auf welche Räume sich das Wohnrecht erstreckt. Auch die Mitnutzung bestimmter Nebengebäude, Gartenflächen u.ä. ist zu regeln.

Behält sich der Übergeber ein Nießbrauchsrecht vor, so kann der Übergeber das Haus weiterhin nach eigenem Belieben nutzen, ggf. auch vermieten, trägt dann allerdings auch weiterhin überwiegend die Lasten für das Grundstück. Möchte der

Übergeber sich durch die Übertragung seine Versorgung und Betreuung im Alter sichern, überlässt er das Grundstück dem Kind, welches ihn pflegen und unterstützen will. Der Übernehmer verpflichtet sich dann im Vertrag, für die Pflege aufzukommen.

Nicht selten werden bei Grundstücksübertragungen, Rentenzahlungen an den Übergeber oder seinen Ehegatten auf Lebenszeit, Zahlung eines Abstandsgelds an den Übergeber oder eine Abfindungszahlung an Geschwister sowie die Übernahme von auf dem Grundstück ruhenden Belastungen vereinbart. Ebenso kann der Übergeber verlangen, dass der Übernehmer für ein Begräbnis Sorge trägt und das Grab pflegt. In der Regel behält sich der Übergeber ein Rücktrittsrecht vor, das individuell ausgestaltet werden kann, z.B. für den Fall, dass der Übernehmer das Grundstück ohne Zustimmung des Übergebers veräußert oder belastet oder der Übernehmer vor dem Übergeber verstirbt oder ein Insolvenzverfahren über sein Vermögen eröffnet wird.

Handelt es sich bei der Zuwendung um eine reine oder teilweise Schenkung, so kann dies, wenn der Übergeber innerhalb von 10 Jahren seit Übertragung verstirbt, dazu führen, dass der Übernehmer etwa an den Ehegatten oder weitere Kinder des Übergebers nach dessen Tod Pflichtteilergänzungen zu leisten hat. Dies

kann durch Pflichtteilsverzichtungsvertrag – gegebenenfalls gegen Abfindungszahlungen – der Pflichtteilsberechtigten abgeschlossen werden. Dieser Verzichtungsvertrag bedarf wie der Übertragungsvertrag der notariellen Beurkundung. Der Notar wird alle Beteiligten unparteiisch und umfassend beraten und betreuen.

Zu bedenken ist auch die Möglichkeit, dass der Sozialhilfeträger die Übertragung rückgängig machen und die Herausgabe des Hausgrundstücks verlangen kann, wenn er Sozialhilfe, z.B. wegen Pflegeleistungen, an den Übergeber gezahlt hat.

(Notarkammer Brandenburg)

Erbaurecht

Nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch ist ein Gebäude wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, auf dem es steht. Das Gebäude gehört also grundsätzlich dem Grundstückseigentümer und kann nur mit dem Grundstück veräußert, belastet oder vererbt werden.

Einige Grundstückseigentümer wie etwa Gemeinden oder die Kirchen sind bereit, Teile ihres Grundbesitzes Dritten zur Bebauung zur Verfügung zu stellen. Sie wollen aber langfristig den Grundbesitz behalten. Einige Bauwillige wiederum können oder wollen es sich nicht leisten, den Grund und Boden zu kaufen und dafür im Regelfall langfristige Kredite in Anspruch zu nehmen. Diese Interessenslagen lassen sich mit der Bestellung eines Erbaurechts ideal in Einklang bringen.

Das Erbaurecht spielt außerdem bei der Bereinigung der Rechtsverhältnisse an Grundstücken in den neuen Bundesländern eine Rolle. So können Eigentümer von Bauwerken auf fremden Grund und Boden unter bestimmten Voraussetzungen gegen den Grundstückseigentümer einen Anspruch auf Bestellung eines Erbaurechts haben.

Das Erbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk

zu haben. Es ist vergleichbar mit dem zu DDR-Zeiten weit verbreiteten Gebäudeeigentum. Für dieses Recht wird ein eigenes Erbaurechtsgrundbuch angelegt. Es kann wie Grundbesitz übertragen und belastet werden. Das Erbaurecht wird im Regelfall für einen längeren Zeitraum bestellt, der der Nutzungsdauer des Gebäudes entspricht und häufig zwischen 75 und 100 Jahren liegt. Für diesen Zeitraum kann ein Erbbauzins vereinbart werden, den der Erbbauberechtigte an den Grundstückseigentümer periodisch – meist jährlich – zu zahlen hat. Der jährliche Erbbauzins liegt häufig im Bereich von 3 bis 6 % des Grundstückswerts und ist damit regelmäßig günstiger als die Finanzierung eines Grundstückskaufs. Der Erbbauzins wird in das Erbaurechtsgrundbuch eingetragen und ist in den meisten Fällen wertgesichert. Nach Beendigung des Erbaurechts hat der Grundstückseigentümer eine Entschädigung für das Bauwerk entsprechend dessen Zeitwert zu leisten.

Das Erbaurecht wird durch Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten begründet. Dieser Erbaurechtsvertrag enthält unter anderem Vereinbarungen über die Dauer des Rechts, den Erbbauzins, die Errichtung, Instandhal-

tung und Verwendung des Bauwerks, seine Versicherung und die Tragung der öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben.

Häufig wird auch geregelt, dass der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen auf den Grundstückseigentümer zu übertragen hat (Heimfall), etwa wenn der Erbbauberechtigte im Verzug mit der Zahlung des Erbbauzinses ist. Möglich ist auch, ein Ankaufsrecht zugunsten des Erbbauberechtig-

ten vorzusehen. Die Erbbaurechtsverordnung als gesetzliche Grundlage lässt einen breiten Spielraum bei der Ausgestaltung des Erbbaurechts zu; es ist damit ein flexibles Instrument zur günstigen Bebauung fremden Grund und Bodens.

Der Erbbaurechtsvertrag bedarf der Beurkundung durch einen Notar, der über die Gestaltungsmöglichkeiten ausführlich berät.

(Notarkammer Brandenburg)

Grundstücke und Dienstbarkeiten

Grundstücke können nicht nur durch Grundpfandrechte, wie etwa eine Grundschuld oder eine Hypothek, belastet werden. Auch die Befugnis ein Grundstück zu nutzen, kann durch die Eintragung einer sogenannten „Dienstbarkeit“ im Grundbuch gesichert werden.

Besonders bekannte Dienstbarkeiten sind die Wege- oder Fahrtrechte, die es dem Berechtigten gestatten, das Grundstück eines anderen zum Gehen oder Fahren zu benutzen, um beispielsweise sein eigenes Grundstück erreichen zu können. Praktisch bedeutsam sind weiter Leitungsrechte, etwa für Strom, Gas, Wasser und Abwasser oder aber auch Grenzbebauungsrechte, die im Einzelfall die Verwirklichung eines Bauvorhabens bis an die Grenze des benachbarten Grundstücks ermöglichen.

Daneben kann auch die Verpflichtung des Grundstückseigentümers, bestimmte Handlungen auf dem Grundbesitz zu unterlassen, durch die Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert werden: Etwa ein Grundstück nicht oder nur in einer gewissen Weise zu bebauen, kann Inhalt ei-

ner derartigen Unterlassungsdienstbarkeit sein. Auch das Verbot einer Bepflanzung mit Bäumen, die eine bestimmte Höhe überschreiten, ist durch die Eintragung einer Dienstbarkeit in das Grundbuch absicherbar.

Schließlich kann sich der Eigentümer auch verpflichten, bestimmte Eigentümerrechte nicht geltend zu machen. So kann beispielsweise die Verpflichtung eines Grundstückseigentümers, nicht gegen Lärmbelastigungen eines benachbarten Gewerbebetriebs vorzugehen, durch eine Dienstbarkeit abgesichert werden.

Das Gesetz unterscheidet zwischen den Grund- und den sogenannten beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten. Bei einer Grunddienstbarkeit ist der Berechtigte nicht eine bestimmte Person, sondern der jeweilige Eigentümer des begünstigten Grundstücks. So werden etwa Wegerechte regelmäßig als Grunddienstbarkeiten bestellt, weil von ihnen das durch den Weg zu erreichende Grundstück profitiert, unabhängig davon, wer dessen Eigentümer ist. Diese Grunddienstbarkeiten haben den

Vorteil, dass sie auch dann bestehen bleiben, wenn das Eigentum an einem der beiden Grundstücke wechselt, z.B. durch Erbfolge, Schenkung oder Verkauf.

Im Gegensatz dazu werden die beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten einer ganz bestimmten Person bestellt, die zur Ausübung des Rechts berechtigt sein soll. Typisches Beispiel ist das Wohnrecht, das für eine bestimmte Person im Grundbuch eingetragen wird. Eine solche beschränkt persönliche Dienstbarkeit erlischt mit dem Tode des Berechtigten und ist nicht auf andere Personen übertragbar. Wechselt

dagegen das Eigentum am belasteten Grundstück, also an dem Haus, in dem das Wohnrecht besteht (z.B. durch Verkauf oder Erbfolge) so bleibt das Wohnrecht bestehen – das ist der Vorteil der Grundbucheintragung.

Wer sich über die verschiedenen Möglichkeiten der Bestellung einer Dienstbarkeit informieren möchte, sollte sich durch einen Notar beraten lassen. Dieser weiß, was bei der Bestellung einer Dienstbarkeit zu beachten ist und sorgt für die Eintragung in das Grundbuch.

(Notarkammer Brandenburg)

Wer erwirbt wie viel? – Grundstückskauf durch Eheleute

Wenn Ehepaare gemeinsam ein Grundstück kaufen, so erwerben sie dieses meistens je zur Hälfte. Dabei hat die Frage des Anteilsverhältnisses nichts mit der Gleichberechtigung in der Ehe zu tun. Die wenigsten wissen, dass es häufig gute Gründe dafür gibt, dass ein anderes Anteilsverhältnis gewählt wird oder ein Ehepartner allein kauft.

Einer dieser Gründe liegt im Erbrecht, wenn einseitige Kinder vorhanden sind: Hat etwa der Ehemann aus erster Ehe einen Sohn, der im Todesfall so wenig wie möglich erhalten soll, so empfiehlt es sich, dass die Ehefrau alleine als Käufer auftritt. Anderenfalls würde nämlich der Erb- bzw. Pflichtteil des Sohnes sich auch auf die Eigentumsverhältnisse des Vaters an dem Hausgrundstück erstrecken. Ist der Vater einmal Miteigentümer des Hauses geworden, so wird der Pflichtteil des Sohnes auch dann nicht gemindert, wenn der Vater seine Hälfte später auf die Ehefrau überträgt.

Hier hilft es nur, dass der Vater von vornherein überhaupt nicht an dem Grundstück beteiligt wird.

Für die Vermögensauseinandersetzung im Falle der Scheidung ist die Eigentumszuordnung an dem Grundstück von untergeordneter Bedeutung: Zwar dürfte die Ehefrau das in ihrem Alleineigentum stehende Grundstück behalten, jedoch müsste sie, wenn bei Eheschließung und bei Scheidung kein sonstiges Vermögen vorhanden war, einen hälftigen Wertausgleich an den Ehemann zahlen. Wirtschaftlich führt dies zu demselben Ergebnis, als wenn beide Ehepartner je zur Hälfte gekauft hätten.

Dieser im Fall der Scheidung erfolgende Zugewinnausgleich kann aber seinerseits auch ein Grund sein, von der üblichen Eigentumsquote von 50 % abzuweichen: Wird nämlich das Haus zu einem größeren Teil mit einem Betrag finanziert, den ein Ehepartner geerbt oder in die Ehe eingebracht hat, so erhält er im Falle der Schei-

derung den eingebrachten Betrag nur zur Hälfte zurück. Hiergegen schützt die Vereinbarung einer Eigentumsquote, die den Eigenanteil des betroffenen Ehegatten berücksichtigt, oder aber eine besondere Regelung für den Fall der Scheidung.

Ein anderer Aspekt, der in diesem Zusammenhang eine Rolle spielen kann, sind mögliche Haftungsgefahren, denen ein Ehegatte, etwa berufsbedingt als Unternehmer oder Freiberufler, ausgesetzt ist. Unterläuft etwa dem Ehemann als Architekt ein Konstruktionsfehler, der zu einem von seiner Versicherung nicht gedeckten Schaden von 500.000 € führt, so könnte der geschädigte Auftraggeber die Zwangsverstei-

gerung des Hauses betreiben. Übt die Ehefrau einen weniger haftungsträchtigen Beruf aus, so kann diese Gefahr dadurch vermieden werden, das sie das Haus von vornherein allein erwirbt.

Schließlich spielen auch steuerrechtliche Fragen bei der Vermögenszuordnung unter Ehegatten eine Rolle.

Der Notar ist von sich aus nicht verpflichtet, zu ermitteln, welche Erwerbsform für die beteiligten Eheleute optimal ist. Es empfiehlt sich daher, diese Fragen ausdrücklich mit ihm zu erörtern, um eine für alle Beteiligten interessengerechte Lösung zu finden.

(Notarkammer Brandenburg)

Öffentliche Geoinformationen als Motor für die Informationsgesellschaft -

Aktuelle Studie zeigt Wege zur Erschließung des Marktpotenzials auf

(BMWA) - Die wirtschaftliche Nutzung von Geoinformationen hat ein hohes Marktpotenzial und kann sich zu einem Segment mit bedeutender Wertschöpfung, qualifizierten Arbeitsplätzen und hochinnovativen Produkten entwickeln, von dem wichtige Signale für die Gesamtwirtschaft ausgehen. Zu diesem Ergebnis kommt eine aktuelle Studie, die im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit (BMWA) von der Unternehmensberatung MICUS Management Consulting GmbH, Düsseldorf, erstellt wurde.

Der Rohstoff „öffentliche Geoinformation“ wird in allen Wirtschaftsbereichen benötigt - für die Fahrzeugnavigation, für die Immobilienbewertung bei Banken, für Marktanalysen bei der Absatzplanung bis hin zur Netzplanung im Mobilfunk. Bis zum

Jahr 2008 könnten nach Ansicht der Gutachter bundesweit etwa 14.000 neue Arbeitsplätze bei einem Marktvolumen von mehr als zwei Mrd. € entstehen.

Staatssekretär Tacke: „Dies kann aber nur gelingen, wenn Barrieren, die in der Studie identifiziert werden und die der Schaffung eines funktionierenden Geoinformationsmarkts in Deutschland derzeit noch im Wege stehen, überwunden werden. Vor allem, da die Analysen der aktuellen Situation - insbesondere im internationalen Vergleich - ein noch ziemlich ernüchterndes Bild zeigen.“

MICUS stellte in diesem Zusammenhang fest, dass die Bedeutung öffentlicher Geoinformationen als Wirtschaftsgut häufig noch nicht erkannt wird. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass bereits bestehen-

de Angebote vielfach uneinheitlich und intransparent und von Nutzern vor allem benötigte lösungsorientierte Produkte kaum verfügbar sind. Um zu gewährleisten, dass das künftige Angebot den Anforderungen des Marktes entspricht, wird u. a. empfohlen, durch geeignete Maßnahmen Unternehmen die ungehinderte Nutzung öffentlicher Geoinformationen zu ermöglichen, durchgängige Strukturen und Nutzungsbedingungen bei Bund, Ländern und Kommunen zu schaffen sowie die erforderlichen Technik- und Vertriebsstrukturen gemeinsam mit der privaten Wirtschaft in Form von „Public Private Partnerships“ aufzubauen.

Tacke: „Uns ist klar, dass sich mit der Bereitstellung öffentlicher Geoinformationen eine neue Dimension des E-Government im Sinne einer aktiven Wirtschaftspolitik erschließt und damit auch wesentliche Impulse zur Sicherung des Standorts Deutschland gesetzt werden können. Wir

wollen deshalb - gemeinsam mit unseren Partnern aus der Verwaltung und der Wirtschaft - den Handlungsansatz des Gutachtens aufnehmen. So wird in Zusammenarbeit mit anderen Bundesressorts daran gearbeitet, die Datenbestände des Bundes zunehmend auch für Unternehmen zu öffnen. Entsprechende Vorarbeiten wurden z. B. bereits im Rahmen des beim Bundesministerium des Innern angesiedelten Interministeriellen Ausschusses für Geoinformationswesen (IMAGI) mit dem Aufbau des Geodatenportals des Bundes „GeoPortal.Bund“ geleistet. Darüber hinaus beabsichtigen wir, im Rahmen der bundesweiten Initiative D21 gemeinsam mit Vertretern der Wirtschaft Strategien zu entwickeln, um die Vorschläge der MICUS-Studie umzusetzen.“

(Pressemitteilung, Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit)

Immobilienwerb durch nichteheliche Partner

Beim Geld hört die Freundschaft auf – dieses Sprichwort werden die meisten nichtehelichen Lebensgemeinschaften sicherlich nicht bestätigen wollen. Im laufenden Alltag wird gemeinsam gewirtschaftet und nicht getrennte Kasse geführt. Dies ist bei den Beträgen, um die es im Alltagsleben geht, meist auch nicht problematisch.

Etwas anderes ist es dagegen, wenn ein Haus gekauft oder gebaut werden soll - für die meisten Bürger die größte Investition ihres Lebens. Bei den sechststelligen Beträgen, um die es dabei geht, wird man dem eingangs genannten Sprichwort eher zustimmen als bei der Haushaltskasse.

Für eine interessengerechte Regelung ist

es jedoch nicht damit getan, dass beide Partner das Grundstück zu jeweils hälftigen Anteilen erwerben. Denn es besteht ein dringender Regelungsbedarf für den Fall, dass die Lebensgemeinschaft endet – sei es durch Tod, durch Trennung oder durch Eheschließung.

Soweit die Lebenspartner hälftig Miteigentum an einem Grundstück erworben haben und einer der Lebenspartner verstirbt, so geht sein Anteil an dem Grundstück auf seine gesetzlichen Erben über – das sind die Abkömmlinge oder aber, falls solche nicht vorhanden sind, die Eltern bzw. Geschwister. Um den überlebenden Lebensgefährten abzusichern, empfiehlt es sich,

ihn durch Testament bzw. Erbvertrag zum Erben einzusetzen. Dann wird er mit dem Tod des anderen alleiniger Eigentümer der Immobilie.

Im Falle der Trennung stünde jedem der beiden Lebenspartner sein hälftiger Anteil zu, den er an den anderen oder an Dritte verkaufen oder anderweitig verwerten kann. Meistens sind aber die Geldmittel, die in das Objekt geflossen sind, nicht von beiden in exakt derselben Höhe aufgebracht worden. Die hälftigen Anteile bestehen in dem genannten Beispiel jedoch auch dann, wenn ein Lebenspartner nur sehr wenig zur Finanzierung beigetragen hat. Hier kann dadurch Abhilfe geschaffen werden, dass für den Fall der Trennung ein finanzieller Ausgleich vereinbart wird, der sich danach richtet, welche Geldbeträge jeder der beiden Partner tatsächlich eingebracht hat. Auf diese Weise können auch Eigenleistungen abgegolten werden, die einer der Partner beim Bau des Hauses erbracht hat.

Schließlich kann eine Lebensgemeinschaft auch dadurch enden, dass die Partner einander heiraten. Damit steht für die Zukunft ein umfassendes gesetzliches Regelungswerk zur Verfügung, das das Rechtsverhältnis der Eheleute untereinander regelt. Für die vor der Eheschließung eingebrachten Vermögenswerte gilt das eheliche Güterrecht dagegen nicht. Hier besteht die Möglichkeit, durch vertragliche Vereinbarung festzulegen, dass auch das vor der Eheschließung in das Haus investierte Geld beim ehelichen Güterstand berücksichtigt wird.

Noch schärfer stellen sich die aufgezeigten Probleme, wenn Lebenspartner gemeinsam ein Haus auf einem Grundstück

errichten, das einem der beiden allein gehört

(z.B. weil er es geerbt oder von den Eltern geschenkt bekommen hat). Auch wenn beide zur Finanzierung des Hauses beitragen, gehört ihnen das Haus nicht gemeinsam, sondern allein dem Grundstückseigentümer. Der andere Lebenspartner läuft also Gefahr, bei Tod oder Trennung vollkommen leer auszugehen.

(Notarkammer Brandenburg)