

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Alle Ausgaben der Reihe	VII
Inhaltsverzeichnis	XI
Thesen und Folgen für die Vertragsgestaltung	1
A. Städtebauliche Verträge in der Rechtsprechung des BGH	
I. Einleitung	19
II. Inhaltskontrolle von Grundstücksverkäufen im Rahmen städtebaulicher Verträge	19
III. Kontrolle über die Ausübung vertraglicher Rechte durch die öffentliche Hand	33
IV. Fazit	35
B. Grundstückskauf	
I. Altes und Neues vom Testamentsvollstrecker	37
II. Unwirksamer Kaufvertrag	44
III. Doppelverkauf	46
IV. Offenbarungspflichten	51
V. Vormerkung	77
VI. Auflassung (und Übereignung mitverkaufter Gegenstände)	88
VII. Maklerrecht	94
VIII. Mietervorkaufsrecht vs. dingliches Vorkaufsrecht	98
IX. Digitales Kaufrecht	103
X. Grundzüge des Islamic Financing in der notariellen Vertragsgestaltung	109
C. Bauträgervertrag	
I. Grenzen von Bindungsfristen, insbesondere im Angebot-Annahme-Modell	121
II. Hauptleistungspflichten: Zahlung und Auflassung	134
III. Mängelrechte und andere Vertragsstörungen im Bauträgervertrag	139
D. Überlassungsvertrag	
I. Sittenwidrigkeit infolge Bedrängens des Schenkers	149
II. Rückforderung wegen Zerrüttung des Verhältnisses bei Überlassung gegen Pflegeverpflichtung	151
III. Keine Zahlungsansprüche bei Eingriff in gesetzestypisch ausgestaltetes Wohnungsrecht	155
IV. Überlassung an Minderjährige	160
E. Wohnungseigentum und Erbbaurecht	
I. Beschlusszwang bei baulichen Veränderungen	171
II. Aufteilung in Wohnungseigentum	182
III. Verzicht auf Wohnungs- oder Teileigentum	192
IV. Belehrungspflicht bei Erbbaurechtsverkauf	193
V. Ausschluss der Heimfallvergütung	214
F. Allgemeines Grundstücksrecht/Beschränkte dingliche Grundstücksrechte	
I. Nachbarrecht	219

II. Grunddienstbarkeit	227
III. Wohnungsrecht am eigenen Grundstück – Zulässigkeit und Vollstreckungsfolgen	231
IV. Grundpfandrechte: Verjährung eines Anspruchs auf Lastenfreistellung	235
G. Grundbuchrecht	
I. Einreichung	239
II. Prüfungsumfang des Grundbuchamts	241
III. Kein Anspruch auf von Zwangsvollstreckungsvermerken „sauberes“ Grundbuch	243
IV. Nachweis von Erbfolge und Stellung als Testamentsvollstrecker	245
V. GbR im Grundbuch	250
H. Internationales Privatrecht: Europäisches Nachlasszeugnis und Grundstücksverkehr	
I. Allgemeines zum Europäischen Nachlasszeugnis	261
II. Voraussetzungen zur Erteilung des Nachlasszeugnisses	262
III. Zuständigkeit zur Ausstellung des Nachlasszeugnisses (Art. 64 EuErbVO)	265
IV. Verfahren zum Erlass des Nachlasszeugnisses (Art. 66, 67, 70 EuErbVO)	266
V. Wirkungen des Nachlasszeugnisses (Art. 69 EuErbVO)	267
I. Öffentliches Recht	
I. Kein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren im Außenbereich ohne Umweltprüfung	271
II. Verkauf durch Gemeinde	271
III. Öffentlich-rechtliche Genehmigungserfordernisse	273
J. Steuerrecht	
I. Steuerrechtliche Folgeänderungen aufgrund des MoPeG	279
II. Schenkung- und Erbschaftsteuerrecht	285
III. Rechtsprechung zum Grunderwerbsteuerrecht	295
IV. Ertragsteuerliche Rechtsprechung	299
V. Veräußerungsgewinn (§ 23 Nr. 1 EStG)	309
K. Beurkundungsverfahren	
I. Beurkundungsverfahren	311
II. Notaranderkonto	315
L. Gebührenrecht: Die eGbR im Kostenrecht	
I. Änderungen im GNotKG durch das MoPeG	319
II. Notarkosten der GbR-Gründung und Erstanmeldung	319
III. Kosten im Grundbuchzusammenhang	321
IV. Die erwerbende GbR im Kaufvertrag	323
V. Gesellschafterwechsel	324
VI. Änderungen des Gesellschaftsvertrags	326
VII. Liquidation	328
VIII. Vollmachten	329
Stichwortverzeichnis	331

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Alle Ausgaben der Reihe	VII
Inhaltsübersicht	IX
Thesen und Folgen für die Vertragsgestaltung	1
A. Städtebauliche Verträge in der Rechtsprechung des BGH	
I. Einleitung	19
II. Inhaltskontrolle von Grundstücksverkäufen im Rahmen städtebaulicher Verträge	19
1. Grundstücksverkäufe durch städtebauliche Verträge	20
2. Inhaltskontrolle von Grundstücksverkäufen in städtebaulichen Verträgen durch den Bundesgerichtshof	24
3. Rechtsfolgen	32
III. Kontrolle über die Ausübung vertraglicher Rechte durch die öffentliche Hand	33
IV. Fazit	35
B. Grundstückskauf	
I. Altes und Neues vom Testamentsvollstrecker	37
1. Fall 1 (zur Wiederholung): Beendigung des Amtes des Testamentsvollstreckers vor Eintragung des Rechts in das Grundbuch – kein Fall des § 878 BGB	37
2. Fall 2: Amtsannahme nach Erklärung der Auflassung und vor Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch	39
3. Fall 3: Streit über die Wirksamkeit des Testaments; Nachweis des Testamentsvollstreckeramtes gegenüber dem Grundbuchamt durch Vorlage der Verfügung von Todes wegen mitsamt Eröffnungsniederschrift; Prüfungsumfang des Grundbuchamts	41
II. Unwirksamer Kaufvertrag	44
1. Sachverhalt	44
2. Prozessuales	44
3. Löschung nach § 22 GBO	45
III. Doppelverkauf	46
1. Widerspruch und Vormerkung	47
2. Voraussetzungen des Widerspruchs	47
3. Vormerkung	49
4. Das Erwerbsverbot	49
5. Lehren für die notarielle Praxis	50
IV. Offenbarungspflichten	51
1. Offenbarungspflicht des Verkäufers	51
2. Aufklärungspflichten des Immobilienverkäufers bei Einrichtung eines Datenraums	52
3. Blindgängerverdacht auf Nachbargrundstück als Sachmangel	67
	XI

4. Haftung für Angaben zur Höhe der Instandhaltungsrücklage	70
5. Vorsicht beim Erwerb eines alten, unsanierten Gebäudes	74
V. Vormerkung	77
1. Sachverhalt	77
2. Sachenrechtliche Ausgangslage	78
3. Grundbuchberichtigungsanspruch gegen die Widersprüche	79
4. Kann eine gelöschte Vormerkung überhaupt Grundlage eines Widerspruchs sein?	80
5. Gutgläubiger Zweiterwerb	80
6. Sonderfall nicht bestehender Belastungen	83
7. Der „falsche“ Erwerber – Eigentumsübergang vom Bösgläubigen	84
8. Ist der Kettenkaufvertrag jetzt sicher?	85
9. Kostenhaftung für die Vormerkung	86
VI. Auflassung (und Übereignung mitverkaufter Gegenstände)	88
1. Auflassung erfasst im Regelfall nur ausdrücklich benanntes Grundstück	88
2. Bestimmtheitsgrundsatz bei Übereignung einer Mehrheit von Sachen	91
VII. Maklerrecht	94
1. Reservierungsgebühr des Maklers ist unangemessene Benachteiligung des Kaufinteressenten	94
2. Maklerklausel bei Mietervorkaufsrecht	95
3. Zweifamilienhaus angeboten – nach Aufteilung in Wohnungseigentum verkauft: Gesetzliche Beschränkung des Maklerhonorars greift nicht ein	95
VIII. Mietervorkaufsrecht vs. dingliches Vorkaufsrecht	98
1. Problemaufriss	98
2. Entscheidung des BGH	99
3. Stellungnahme	101
IX. Digitales Kaufrecht	103
1. Änderungen im analogen Kaufrecht: Vor allem Verbrauchsgüterkauf	104
2. Neuartige Regelungen betreffend digitale Produkte bzw. Waren mit digitalen Elementen	104
X. Grundzüge des Islamic Financing in der notariellen Vertragsgestaltung	109
1. Typische Vertragsgestaltung	109
2. Dimensionen des Konstrukts	110
3. Materielles Zivilrecht 1: Verbraucherkreditrecht (§§ 491 ff., 506 BGB)	110
4. Materielles Zivilrecht 2: Rechtliche Zulässigkeit des im Grundstückskaufvertrag vereinbarten Rücktrittsrechts	114
5. Materielles Zivilrecht 3: Umfang des Beurkundungserfordernisses	115
6. Beurkundungsverfahrensrecht; Belehrungspflichten und verfahrensrechtliche Besonderheiten	117
7. Berufsrecht	118
8. Steuerrecht	119
9. Fazit	119

C. Bauträgervertrag

I. Grenzen von Bindungsfristen, insbesondere im Angebot-Akzeptanz-Modell	121
1. Ausgangspunkt: Unwirksamkeit einer Bindungsfrist von wesentlich mehr als vier Wochen bei einem Kaufvertrag	122
2. Übertragung dieser Maßstäbe auf den Bauträgervertrag?	123
3. Fortgeltungsklauseln als Rettung?	124

4. Bindungsentgelt	125
5. Flucht aus dem AGB-Recht?	126
6. Gestaltungshinweise für die Beurkundung im Angebot-Akzeptanz-Modell ...	126
7. Andere Gestaltung = andere Maßstäbe?	128
8. Zusammenfassung	132
II. Hauptleistungspflichten: Zahlung und Auflassung	134
1. Erteilung der Baugenehmigung unter Bedingungen oder Auflagen	134
2. Vertraglich vereinbarte Auflassungspflicht, „wenn lediglich geringer Kaufpreis zur Zahlung offensteht“	136
3. Zahlungsanspruch des Bauträgers verjährt in zehn Jahren, nicht in drei Jahren	137
III. Mängelrechte und andere Vertragsstörungen im Bauvertragsvertrag	139
1. Wohnungseigentümergeinschaft kann Ansprüche auf Nacherfüllung wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum an sich ziehen	139
2. Mahnung entbehrlich, wenn Schuldner erklärt, nicht leisten zu können	144
3. Notarhaftung gegenüber Bauträger bei unwirksamer Abnahmefiktion	146

D. Überlassungsvertrag

I. Sittenwidrigkeit infolge Bedrängens des Schenkers	149
1. Inhalts- bzw. Umstandssittenwidrigkeit	149
2. Entscheidung des BGH	149
II. Rückforderung wegen Zerrüttung des Verhältnisses bei Überlassung gegen Pflichtverpflichtung	151
1. Persönliche Pflichtverpflichtung als Sollbruchstelle des Überlassungsvertrags (§ 313 BGB)	151
2. Entscheidung des OLG Hamm	151
3. Stellungnahme	154
III. Keine Zahlungsansprüche bei Eingriff in gesetzestypisch ausgestaltetes Wohnungsrecht	155
1. „Umzug ins Pflegeheim“	155
2. Keine Bereicherung auf Kosten des Wohnungsberechtigten bei Selbstnutzung der Räume durch Eigentümer	156
3. Stellungnahme	159
IV. Überlassung an Minderjährige	160
1. Überlassung eines Miteigentumsanteils an Minderjährigen erfordert keinen Ergänzungspfleger	160
2. Kann nicht ausgeschlossener Elternteil allein vertreten?	163

E. Wohnungseigentum und Erbbaurecht

I. Beschlusszwang bei baulichen Veränderungen	171
1. Sachverhalt und Entscheidungsgründe des BGH	171
2. Weiteres aus den Vorinstanzen	174
3. Kontext der BGH-Entscheidung: Das Recht baulicher Veränderungen im Allgemeinen	174
4. Bauliche Veränderungen und Sondernutzungsrecht	176
5. Wie könnte es weitergehen?	178
6. Konsequenzen für die Gestaltungspraxis: Klare Regelungen betreffend bauliche Veränderungen erforderlich	179
7. Exkurs: Vermeidet Gartensondereigentum das Problem?	181

8. Fazit	181
II. Aufteilung in Wohnungseigentum	182
1. Stammgrundstück bei berechtigtem Tiefgaragen-Überbau	182
2. WEG-Teilung eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks	186
3. Nummerierung im Aufteilungsplan	190
III. Verzicht auf Wohnungs- oder Teileigentum	192
1. Kein Verzicht auf Miteigentumsanteil	192
2. Kein Verzicht auf Wohnungs- oder Teileigentum	192
3. Kein gutgläubiger Erwerb bei rechtlich unzulässiger Eintragung	193
IV. Belehrungspflicht bei Erbbaurechtsverkauf	193
1. Muss der Notar vor Beurkundung eines Erbbaurechtskaufs den Erbbaurechtsvertrag prüfen?	193
2. Anmerkung zu BGHZ 237, 165	196
3. Belehrung bei Erbbaurechtsverkauf	212
V. Ausschluss der Heimfallvergütung	214
1. Ausschluss der Heimfallvergütung (Moschee)	214
2. Entscheidung nicht übertragbar auf Erbbaurechtsbestellung durch einen Privaten	218

F. Allgemeines Grundstücksrecht/Beschränkte dingliche Grundstücksrechte

I. Nachbarrecht	219
1. Abprallen von Schnee von einem Nachbargebäude als Eigentumsbeeinträchtigung?	219
2. Anwendung von § 281 Abs. 1 BGB im Sachenrecht	222
II. Grunddienstbarkeit	227
1. Herrschendes Grundstück	227
2. Unterhaltungsregelungen bei der Dienstbarkeit	228
III. Wohnungsrecht am eigenen Grundstück – Zulässigkeit und Vollstreckungsfolgen	231
1. Entscheidung des BGH	232
2. Lehre 1: Rechtsklarheit bei dinglichen Rechten	233
3. Lehre 2: Pfändbarkeit	234
4. Was bedeutet die Entscheidung nun für die Gestaltungspraxis?	234
5. Ausübungskompetenz contra Aufgabekompetenz	235
6. Ergänzung: Kostentragung	235
IV. Grundpfandrechte: Verjährung eines Anspruchs auf Lastenfreistellung	235
1. Rechtsauffassung des OLG Saarbrücken	236
2. Bewertung	237

G. Grundbuchrecht

I. Einreichung	239
1. Einreichung in elektronischer Form ist Amtspflicht, aber keine Eintragungsvoraussetzung	239
2. Nur Notar kann Auflassung einreichen	240
II. Prüfungsumfang des Grundbuchamts	241
1. Prüfung der Geschäftsfähigkeit durch das Grundbuchamt	241
2. Gesamtvermögensgeschäft (§ 1365 BGB)	242

III. Kein Anspruch auf von Zwangsvollstreckungsvermerken „sauberes“ Grundbuch	243
IV. Nachweis von Erbfolge und Stellung als Testamentsvollstrecker	245
1. Europäisches Nachlasszeugnis	245
2. Eigenhändiges Testament ändert notarielles Testament	245
3. Annahme des Amtes als Testamentsvollstrecker	246
4. Freigabe durch den Testamentsvollstrecker	248
V. GbR im Grundbuch	250
1. Voreintragungsobliegenheiten in den einzelnen Objektregistern	250
2. Voreintragungsobliegenheiten im Immobiliarsachenrecht	250
3. Reichweite der Voreintragungsobliegenheiten	251
4. (Potentielle) Ausnahmen vom Voreintragungserfordernis	254
5. Abschluss des Rechtsgeschäfts vor Registrierung der GbR	256
6. Epilog: Alle Publizitätszweifel beseitigt?	259

H. Internationales Privatrecht: Europäisches Nachlasszeugnis und Grundstücksverkehr

I. Allgemeines zum Europäischen Nachlasszeugnis	261
II. Voraussetzungen zur Erteilung des Nachlasszeugnisses	262
1. Ordnungsgemäßer Antrag (Art. 65 EuErbVO)	262
2. Keine streitige Entscheidung über die zu bescheinigende Rechtsposition (Art. 67 Abs. 1 UAbs. 2 lit. a EuErbVO)	263
3. Keine mit der zu bescheinigenden Rechtsposition unvereinbare Entscheidung (Art. 67 Abs. 1 UAbs. 2 lit. b EuErbVO)	265
4. Bestehen der bescheinigbaren Rechtsposition (Art. 67 Abs. 1 UAbs. 1 S. 1 EuErbVO)	265
III. Zuständigkeit zur Ausstellung des Nachlasszeugnisses (Art. 64 EuErbVO)	265
IV. Verfahren zum Erlass des Nachlasszeugnisses (Art. 66, 67, 70 EuErbVO)	266
V. Wirkungen des Nachlasszeugnisses (Art. 69 EuErbVO)	267
1. Allgemeines	267
2. Vermutungswirkung	268
3. Gutgläubenswirkung	269
4. Legitimationswirkung	269
5. Berichtigung, Änderung oder Widerruf des Zeugnisses sowie Rechtsbehelfe	270

I. Öffentliches Recht

I. Kein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren im Außenbereich ohne Umweltprüfung	271
II. Verkauf durch Gemeinde	271
1. Voraussetzungen für Unter-Wert-Verkauf eines Grundstücks durch die Gemeinde	271
2. Ausübung eines Wiederkaufsrechts bei Nicht-Bebauung nach 20 Jahren	272
III. Öffentlich-rechtliche Genehmigungserfordernisse	273
1. Grundstücksverkehrsgesetz	273
2. Prüfung der Genehmigungsbedürftigkeit durch das Grundbuchamt bei Realteilung eines Waldgrundstücks	275

3. Genehmigungserfordernis für Aufteilung in Wohnungseigentum nach § 250 BauGB (Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt)	276
--	-----

J. Steuerrecht

I. Steuerrechtliche Folgeänderungen aufgrund des MoPeG	279
1. Ertragsteuerliche Behandlung von Personengesellschaften und ihren Gesellschaftern	279
2. Erbschaft- und schenkungsteuerrechtliche Behandlung von Personengesellschaften	281
3. Erbschaftsteuerliche Poolverträge	282
4. Befristete Fortgeltung der grunderwerbsteuerlichen Befreiungsvorschriften für Personengesellschaften und ihre Gesellschafter	283
II. Schenkung- und Erbschaftsteuerrecht	285
1. Verwaltungserlass zur Entstehung von „jungem Verwaltungsvermögen“ und „jungen Finanzmitteln“	285
2. Berücksichtigung von aufschiebend bedingten Lasten	286
3. Bewertung von Grundvermögen gemäß §§ 176 ff. BewG	287
4. Erbschaft- und schenkungsteuerliche Folgen der Option einer Personengesellschaft zur Körperschaftsteuer	289
5. Keine beschränkte Erbschaftsteuerpflicht bei vermächtnisweisem Erwerb eines inländischen Grundstücks	291
6. Steuerbefreiung des Familienheims auch bei Erwerb durch eine Ehegatten-GbR?	293
7. Bindungswirkung eines Wertfeststellungsbescheids	295
III. Rechtsprechung zum Grunderwerbsteuerrecht	295
1. Rückgängigmachung eines Grundstückskaufvertrags iSd § 16 Abs. 1 GrEStG	295
2. Rückgängigmachung eines Erwerbsvorgangs bei verspäteter Anzeige durch den Notar	297
IV. Ertragsteuerliche Rechtsprechung	299
1. Privates Veräußerungsgeschäft nach trennungsbedingtem Auszug eines Ehepartners	299
2. Keine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken bei Überlassung des Objekts an (Schwieger-)Mutter	301
3. Keine Anschaffung nach § 23 EStG bei entgeltlichem Erwerb eines Miterbenanteils	302
4. Einbringung eines Grundstücks in eine gewerbliche Personengesellschaft gegen Gewährung von Gesellschaftsrechten	306
5. Zurechnung von Einkünften bei einem Quotennießbrauch am Anteil an einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft	307
V. Veräußerungsgewinn (§ 23 Nr. 1 EStG)	309
1. Entscheidung des BFH	309
2. Fehler in der Argumentation	309
3. Familienrechtliche Fehlentscheidung	310
4. Praktische Bedeutung	310

K. Beurkundungsverfahren

I. Beurkundungsverfahren	311
1. Reisepass genügt auch bei Staat mit unsicherem Urkundenwesen	311

2. Notarhaftung: Geschädigter muss Kausalität in vollem Umfang nachweisen	313
II. Notaranderkonto	315
1. Auch unzulässige Verwahrung ist wirksam	316
2. Abtretung des Kaufpreisanspruchs	317
L. Gebührenrecht: Die eGbR im Kostenrecht	
I. Änderungen im GNotKG durch das MoPeG	319
II. Notarkosten der GbR-Gründung und Erstanmeldung	319
1. Erstanmeldung	319
2. Gesellschaftsvertrag	321
III. Kosten im Grundbuchzusammenhang	321
IV. Die erwerbende GbR im Kaufvertrag	323
1. GbR existiert bereits	323
2. GbR existiert noch nicht	323
V. Gesellschafterwechsel	324
1. Anmeldungen zum Gesellschaftsregister	324
2. Übertragung von Gesellschaftsbeteiligungen	325
VI. Änderungen des Gesellschaftsvertrags	326
1. Vertrag	326
2. Registeranmeldung	326
VII. Liquidation	328
VIII. Vollmachten	329
Stichwortverzeichnis	331