

# Inhaltsübersicht

Vorwort .....	V
Alle Ausgaben der Reihe .....	VII
Inhaltsverzeichnis .....	XI
Thesen und Folgen für die Vertragsgestaltung .....	1
<b>A. Städtebauliche Verträge in der Rechtsprechung des BGH</b>	
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>B. Grundstückskauf</b>	
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. Mieterverkaufsrecht vs. dingliches Vorkaufsrecht .....	98
IX. Digitales Kaufrecht .....	103
X. Grundzüge des Islamic Financing in der notariellen Vertragsgestaltung .....	109
<b>C. Bauträgervertrag</b>	
I. Grenzen von Bindungsfristen, insbesondere im Angebot-Annahme-Modell .....	121
II. Hauptleistungspflichten: Zahlung und Auflassung .....	134
III. Mängelrechte und andere Vertragsstörungen im Bauträgervertrag .....	139
<b>D. Überlassungsvertrag</b>	
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
<b>E. Wohnungseigentum und Erbbaurecht</b>	
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
<b>F. Allgemeines Grundstücksrecht/Beschränkte dingliche Grundstücksrechte</b>	
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

<b>Thesen und Folgen für die Vertragsgestaltung .....</b>	<b>1</b>
---	----------

## 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 Testamentsvollstreckeraus amtes 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

4. Haftung für Angaben zur Höhe der Instandhaltungsrücklage .....	70
5. Vorsicht beim Erwerb eines alten, unsanierten Gebäudes .....	74
<b>V. Vormerkung .....</b>	<b>77</b>
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
<b>VI. Auflassung (und Übereignung mitverkaufter Gegenstände) .....</b>	<b>88</b>
1. Auflassung erfasst im Regelfall nur ausdrücklich benanntes Grundstück .....	88
2. Bestimmtheitsgrundsatz bei Übereignung einer Mehrheit von Sachen .....	91
<b>VII. Maklerrecht .....</b>	<b>94</b>
1. Reservierungsgebühr des Maklers ist unangemessene Benachteiligung des Kaufinteressenten .....	94
2. Maklerklausel bei Mieterverkaufsrecht .....	95
3. Zweifamilienhaus angeboten – nach Aufteilung in Wohnungseigentum verkauft: Gesetzliche Beschränkung des Maklerhonorars greift nicht ein .....	95
<b>VIII. Mieterverkaufsrecht vs. dingliches Vorkaufsrecht .....</b>	<b>98</b>
1. Problemaufriss .....	98
2. Entscheidung des BGH .....	99
3. Stellungnahme .....	101
<b>IX. Digitales Kaufrecht .....</b>	<b>103</b>
1. Änderungen im analogen Kaufrecht: Vor allem Verbrauchsgüterkauf .....	104
2. Neuartige Regelungen betreffend digitale Produkte bzw. Waren mit digitalen Elementen .....	104
<b>X. Grundzüge des Islamic Financing in der notariellen Vertragsgestaltung .....</b>	<b>109</b>
1. Typische Vertragsgestaltung .....	109
2. Dimensionen des Konstrukts .....	110
3. Materielles Zivilrecht 1: Verbraucherrecht (§§ 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**

<b>I. Grenzen von Bindungsfristen, insbesondere im Angebot-Annahme-Modell .....</b>	<b>121</b>
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-Annahme-Modell ...	126
7. Andere Gestaltung = andere Maßstäbe? .....	128
8. Zusammenfassung .....	132
<b>II. Hauptleistungspflichten: Zahlung und Auflassung .....</b>	<b>134</b>
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
<b>III. Mängelrechte und andere Vertragsstörungen im Bauträgervertrag .....</b>	<b>139</b>
1. Wohnungseigentümergemeinschaft 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**

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

## **E. Wohnungseigentum und Erbbaurecht**

<b>I. Beschlusszwang bei baulichen Veränderungen .....</b>	<b>171</b>
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 Gartensordereigentum 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 Auflösung 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
<b>L. Gebührenrecht: Die eGbR im Kostenrecht</b>	
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