

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Alle Ausgaben der Reihe	VII
Inhaltsverzeichnis	XI

Thesen und Folgen für die Vertragsgestaltung	1
---	----------

A. Aktuelle BGH-Rechtsprechung

I. Verjährung des Eigentumsverschaffungsanspruchs	21
II. Geltendmachung höchstpersönlicher Ansprüche	30
III. Der verloren gegangene Grundschuldbrief	39

B. Grundstückskaufvertrag

I. Formmängel	45
II. Sachmängel	70
III. Lastenfreistellung	82
IV. Mietrecht	95
V. Verlängerung der Annahmefrist muss nicht bei Vormerkung eingetragen werden	102
VI. Aktuelle Entwicklungen im neuen Maklerrecht	110

C. Bauträgervertrag

I. Unwirksame Abnahmeklausel	123
II. Grundlagen zum verdeckten Bauherrenmodell	130

D. Überlassungsvertrag

I. Überlassung eines Miteigentumsanteils erfordert noch keinen Ergänzungspfleger	145
II. Nachweis des dauerhaften Wegzugs bei Wohnungsrecht	149
III. Teilentgeltliche Übertragung ist kein Veräußerungsgeschäft iSd § 23 Nr. 1 EStG	154

E. Wohnungseigentum und Erbbaurecht

I. Mehrfachparker sind nach jetzigem WEG sondereigentumsfähig	157
II. Nutzungsrecht und bauliche Änderungen „wie bei real geteilten Grundstücken“	163
III. Gestreckte Begründung von Sondernutzungsrechten für Kfz-Stellplätze	169
IV. Begründung von Wohnungseigentum	181
V. Anspruch auf erstmalige Herstellung des Gemeinschaftseigentums	189
VI. Organisation und Verwaltung der Wohnungseigentümergemeinschaft	200
VII. Erbbaurecht	208

F. Allgemeines Grundstücksrecht/Beschränkte dingliche Grundstücksrechte

I. Nießbrauch und Schuldübernahme	219
II. Vorkaufsrechte	223
III. Dienstbarkeit	226

Inhaltsübersicht

IV. Grundschrift – Eigentum – Sicherungsvertrag	235
V. Aktuelle obergerichtliche Rechtsprechung zu den Grundpfandrechten	246
 G. Grundbuchrecht	
I. Transmortale Vollmacht	259
II. Bewilligung mit handschriftlichen Änderungen	264
III. eGbR	267
IV. Die Verwendung elektronisch übermittelter Gerichtsbeschlüsse im Grundbuchverfahren	279
 H. Steuerrecht	
I. Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht	291
II. Grunderwerbsteuerrecht	299
III. Ertragsteuerrecht	307
 I. Öffentliches Recht: Genehmigungserfordernis für die Aufteilung	
I. Geltungsbereich von § 878 BGB	319
II. Voraussetzung für die Vorverlagerung des maßgeblichen Zeitpunkts	319
 J. Beurkundungsverfahren	
I. Russlandsanktionen verbieten nicht Beurkundung eines Grundstückskaufvertrages	323
II. Systematische Beurkundung mit vollmachtlosen Vertretern	324
 K. Internationales Privatrecht: Europäisches Nachlasszeugnis und Grundstücksverkehr	
I. Allgemeines zum Europäischen Nachlasszeugnis	327
II. Voraussetzungen zur Erteilung des Nachlasszeugnisses	328
III. Zuständigkeit zur Ausstellung des Nachlasszeugnisses, Art. 64 EuErbVO	332
IV. Verfahren zum Erlass des Nachlasszeugnisses, Art. 66, 67, 70 EuErbVO	332
V. Wirkungen des Nachlasszeugnisses, Art. 69 EuErbVO	333
VI. Berichtigung, Änderung oder Widerruf des Zeugnisses sowie Rechtsbehelfe ...	337
 Stichwortverzeichnis	339

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Alle Ausgaben der Reihe	VII
Inhaltsübersicht	IX

Thesen und Folgen für die Vertragsgestaltung	1
---	----------

A. Aktuelle BGH-Rechtsprechung

I. Verjährung des Eigentumsverschaffungsanspruchs	21
1. Verjährung eines Eigentumsverschaffungsanspruchs	22
2. Keine Ausnahme bei synallagmatischen Verträgen (Grundstückskauf)	22
3. Kein „Stillhalteabkommen“	24
4. Stellungnahme und Gestaltungsüberlegungen	25
II. Geltendmachung höchstpersönlicher Ansprüche	30
1. Ausschluss der Stellvertretung (höchstpersönliches Rechtsgeschäft)	30
2. Höchstpersönliche Ansprüche	31
3. Gestaltungsmöglichkeiten beim Überlassungsvertrag	32
4. Stellungnahme	35
5. Hinweise für die Gestaltungspraxis	36
III. Der verloren gegangene Grundschuldbrief	39
1. Leistungspflichten des Verkäufers hinsichtlich der Lastenfreistellung	39
2. Verschulden	41
3. Kein Anspruch gegen die Bank	44

B. Grundstückskaufvertrag

I. Formmängel	45
1. Einführung	45
2. Nicht beurkundete Vorauszahlungsabrede	53
3. Heilung der Formnichtigkeit im Fall einer „Schwarzgeldabrede“	60
II. Sachmängel	70
1. Bagatellisierende Hinweise genügen nicht zur Offenbarung eines Sachmangels	70
2. Asbesthaltige Verkleidung einer Dachgaube im zweiten Stock ist nicht offenbarungspflichtig	75
3. Verschweigen ist auch dann arglistig, wenn Verkäufer die Ursache des ihm bekannten Mangels nicht kennt	76
4. Angabe im Maklerexposé: „Dach komplett erneuert“	78
5. Allgemeiner Haftungsausschluss für Sachmängel bezieht sich nicht auf vereinbarte Beschaffenheit	79
6. Bezeichnung als Wohnung ist nicht notwendig Beschaffenheitsvereinbarung	80
III. Lastenfreistellung	82
1. Fälligkeit der Pflicht zur Lastenfreistellung	82
2. Kündigung des Darlehensvertrages durch Anforderung der Löschungsbewilligung durch Notar	91
3. Exkurs: Anforderung der Löschungsunterlagen	94
IV. Mietrecht	95
1. Einführung: § 577a vs. § 573 BGB	95
2. „Cousin“ kein Familienangehöriger iSv §§ 573 Abs. 2 Nr. 2, 577a Abs. 1a S. 2 BGB	96
3. Eigenbedarfskündigung bei überwiegend freiberuflicher Tätigkeit	98

Inhaltsverzeichnis

V. Verlängerung der Annahmefrist muss nicht bei Vormerkung eingetragen werden	102
1. Kurzüberblick: Die Entwicklung der Rechtsprechung zur Wieder- und Weiterverwendung	102
2. Die aktuelle Entscheidung	104
3. Praxis	106
VI. Aktuelle Entwicklungen im neuen Maklerrecht	110
1. Ziele des neuen Rechts	110
2. Anwendungsbereich der §§ 656a ff. BGB	111
3. Textform gemäß § 656a BGB	113
4. Verbraucherschutz (§§ 656b, 656c, 656d BGB)	114

C. Bauträgervertrag

I. Unwirksame Abnahmeklausel	123
1. Abnahmeklauseln	124
2. Verjährung – Überschreitung der Höchstfristen	126
3. Verwirkung	128
4. Bewertung	128
II. Grundlagen zum verdeckten Bauherrenmodell	130
1. Beurkundungspflichtigkeit des Bauvertrags	131
2. Anwendbarkeit der MaBV und Auswirkungen auf die Vertragsgestaltung	134
3. Exkurs: Gleichlauf zwischen Beurkundungsbedürftigkeit des Bauvertrags und Anwendbarkeit der MaBV?	141
4. Herausforderungen für die Vertragsgestaltung: Zivilrechtliche Ebene	141
5. Strenge Ansicht: Mitbeurkundungspflicht des Bauvertrags und Anwendbarkeit der MaBV führt zur „Verschmelzung“ beider Verträge auf allen Ebenen	142
6. Risiken für den Notar bei Trennung von Kauf- und Bauvertrag (anstelle eines einheitlichen Bauträgervertrags)	143

D. Überlassungsvertrag

I. Überlassung eines Miteigentumsanteils erfordert noch keinen Ergänzungspfleger	145
1. Eltern können ihre minderjährigen Kinder gegenüber sich selbst oder gegenüber Großeltern nur vertreten, wenn Rechtsgeschäft lediglich rechtlich vorteilhaft ist	145
2. KG und OLG München wollten Erwerb von Miteigentum dem Erwerb von Wohnungseigentum gleichstellen	146
3. BGH: Erwerb von Miteigentum ist nicht nachteiliger als Erwerb von Alleineigentum	147
4. BGH-Entscheidung betrifft nur den dinglichen Rechtserwerb	148
II. Nachweis des dauerhaften Wegzugs bei Wohnungsrecht	149
1. Einführung	149
2. OLG München Beschl. v. 30.7.2024 – 34 Wx 134/24e	150
3. Formulierungsbeispiel für eine Wegzugsklausel	151
4. „Umgekehrte Wegzugsklausel“	152
III. Teilentgeltliche Übertragung ist kein Veräußerungsgeschäft iSd § 23 Nr. 1 EStG	154
1. Sachverhalt	154
2. Die Überlegungen des FG	154
3. Bewertung	155
4. BMF-Schreiben und BFH-Rechtsprechung	156
5. Praktische Hinweise	156

E. Wohnungseigentum und Erbbaurecht	
I. Mehrfachparker sind nach jetzigem WEG sondereigentumsfähig	157
1. Duplexparker und Palettensysteme	157
2. Begründung	158
3. Risiko: Definition der Raumeigenschaft?	160
4. Das neue Recht	160
5. Überführung ins neue Recht?	162
II. Nutzungsrecht und bauliche Änderungen „wie bei real geteilten Grundstücken“	163
1. Sachverhalt: Baurechtliche Änderung nach Gemeinschaftsordnung wie bei real geteilten Grundstücken	163
2. Entscheidung: Regelung zulässig – dann nur Verstoß gegen drittschützende Normen	164
3. Anmerkung: Entscheidung auf übliche Gestaltung übertragbar	165
4. Formulierungsvorschlag: Reihenhäuser oder Doppelhaushälften im WEG ..	166
III. Gestreckte Begründung von Sondernutzungsrechten für Kfz-Stellplätze	169
1. Sondernutzungsrecht oder eigene Teileigentumseinheit?	169
2. Möglichkeiten, Stellplätze im Freien erst später zuzuweisen	172
3. OLG Karlsruhe Beschl. v. 28.3.2024 – 14 W 104/23 (Wx)	173
4. Gestaltung	175
5. Formulierungsvorschläge	179
IV. Begründung von Wohnungseigentum	181
1. Aufteilungsplan ist auch bei Einreichung in Papierform größer DIN A3 vollziehbar	181
2. Grundbuchamt darf Teilungserklärung nur auf offensichtliche Unwirksamkeit hin prüfen	186
V. Anspruch auf erstmalige Herstellung des Gemeinschaftseigentums	189
1. BGH Urt. v. 20.12.2024 – V ZR 243/23	189
2. Folgefragen	193
3. Vertragsgestaltung für WEG-Gemeinschaftsordnung	196
4. Abschlagszahlungen im Bauträgervertrag	197
5. Belehrungspflicht über Haftungsrisiko im Bauträgervertrag?	199
VI. Organisation und Verwaltung der Wohnungseigentümergemeinschaft	200
1. Vertretungsbefugnis des WEG-Verwalters ist nach außen unbeschränkt	200
2. Exkurs: Wohnungseigentümer sind Miteigentümer einer Einheit – Übertragung auf die Wohnungseigentümergemeinschaft	202
3. WEG-Verwalter ist Organ der Wohnungseigentümergemeinschaft, nicht Vertragspartner der einzelnen Wohnungseigentümer	203
4. Kein Schadensersatzanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers gegen den WEG-Verwalter	203
5. Auch bei verwalterloser Zwei-Personen-Wohnungseigentümergemeinschaft ist Klage gegen die Gemeinschaft, nicht gegen den anderen Wohnungseigentümer zu richten	206
6. Veräußerungszustimmung	206
7. Prozesskosten sind Verwaltungskosten	207
VII. Erbbaurecht	208
1. Erlöschen des Erbbaurechts entsprechend § 1026 BGB	208
2. Schuldrechtliche Verpflichtungen verbleiben bei Zwangsversteigerung beim ursprünglichen Erbbauberechtigten	210
3. Verjährung des Heimfallanspruchs und sonstiger Dauerpflichten aus dem Erbbaurechtsvertrag	215
4. Verlängerung des Erbbaurechts – Grunderwerbsteuer	217

Inhaltsverzeichnis

F. Allgemeines Grundstücksrecht/Beschränkte dingliche Grundstücksrechte

I. Nießbrauch und Schuldübernahme	219
1. „Übernahme“ von Miet- und Pachtverhältnissen bei Beendigung des Nießbrauchs	219
2. BGH Beschl. v. 12.6.2024 – XII ZR 92/22	220
3. Würdigung	222
II. Vorkaufsrechte	223
1. Keine Umwandlung eines subjektiv-dinglichen Vorkaufsrechts in ein subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht	223
2. Dingliches Vorkaufsrecht an Miteigentumsanteil und Anteilsvereinigung	225
III. Dienstbarkeit	226
1. Erleichterte Übertragbarkeit von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten mit besonderem Inhalt (§ 1092 Abs. 3 BGB)	226
2. Nutzungsbeschränkung auf Nutzung als „Seniorenwohnheim“ zulässig und bestimmt	230
3. Bestandteilszuschreibung des herrschenden Grundstücks bedarf keiner Zustimmung des Eigentümers des belasteten Grundstücks	232
4. Herrschendes Grundstück kann nicht „wandern“	233
IV. Grundschuld – Eigentum – Sicherungsvertrag	235
1. BGH Urt. v. 20.10.2023 – V ZR 9/22 als Anknüpfungsfall	235
2. Pech gehabt. Aber warum?	236
3. Was hätte der Kläger tun können?	239
4. Ein wenig Kritik am BGH	240
5. Rechte aus dem Sicherungsvertrag in der Gestaltungspraxis	242
V. Aktuelle obergerichtliche Rechtsprechung zu den Grundpfandrechten	246
1. Bereicherung aus Löschungforderungsfreier Grundschulden	246
2. Buchgrundschuldübertragung aufgrund konkudenter Zustimmung	249
3. Wirksamkeit einer Verfallklausel nach § 1149 BGB	252
4. Folgen der Vereinigung von Grundpfandrecht und Eigentum im Falle des Staatserbrechts	255

G. Grundbuchrecht

I. Transmortale Vollmacht	259
1. Transmortale Vollmacht für den Alleinerben	259
2. Auslegung der Vorsorgevollmacht	262
II. Bewilligung mit handschriftlichen Änderungen	264
1. Änderung nach Beglaubigung	264
2. Änderungszeitpunkt unklar	265
3. Wichtige Änderungen im Beglaubigungsvermerk dokumentieren	266
III. eGbR	267
1. Hintergrund: Art. 229 § 21 EGBGB	267
2. Anmeldung zum Gesellschaftsregister und Grundbuchberichtigung können in derselben Urkunde enthalten sein	268
3. Ausnahmen vom Voreintragungsgrundsatz	273
IV. Die Verwendung elektronisch übermittelter Gerichtsbeschlüsse im Grundbuchverfahren	279
1. Herbeiführung der materiell-rechtlichen Wirksamkeit des Vertrages durch die Genehmigung	279
2. Grundbuchverfahrensrechtliche Lage	283
3. Ergebnis für den Standardfall (Bekanntgabe in Form der elektronischen beglaubigten Abschrift)	288

Inhaltsverzeichnis

4. Sonderfall: Bekanntgabe gemäß § 169 Abs. 5 Nr. 2 ZPO (vertrauenswürdiger Herkunftsnachweis)	288
--	-----

H. Steuerrecht

I. Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht	291
1. Europarechtskonforme Anpassung einzelner Regelungen mit grenzüberschreitendem Bezug	291
2. Beschränkte Erbschaftsteuerpflicht bei vermächtnisweisem Erwerb von Inlandsvermögen iSd § 121 BewG	293
3. Zeitpunkt der Ausführung einer gemischt-freigebigen Grundstücks-schenkung	293
4. Begünstigungstransfer bei Erbauseinandersetzungen über begünstigte Nachlassgegenstände	294
5. Parkhaus als erbschaftsteuerlich nicht begünstigtes Verwaltungsvermögen ...	296
II. Grunderwerbsteuerrecht	299
1. Ein der Gesellschaft „gehörendes“ Grundstück iSd § 1 Abs. 4a S. 1 GrEStG nF	299
2. Kein Verstoß gegen Nachbehaltensfristen bei Auslaufen der Übergangsregelung für Personengesellschaften	301
3. Anzeigen eines Erwerbsvorgangs auf elektronischem Weg	302
4. Kein neuer Gesellschafter iSd § 1 Abs. 2a GrEStG bei Verlängerung der Beteiligungskette	302
5. Steuerbefreiung eines Grundstückserwerbs aus Anlass des Übergangs von öffentlich-rechtlichen Aufgaben	304
6. Keine Grunderwerbsteuerbefreiung bei Aufhebung einer Wohnungseigentümergemeinschaft	305
7. Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer bei Verlängerung eines Erbbaurechts	306
III. Ertragsteuerrecht	307
1. Anschaffung eines Grundstücks bei entgeltlichem Erwerb eines Miterbenanteils	307
2. Buchwertübertragung von Wirtschaftsgütern zwischen beteiligungsidentischen Schwesternpersonengesellschaften	309
3. Verschärfung der Körperschaftsklauseln	310
4. Wohngemeinnützigkeit als neuer gemeinnütziger Katalogzweck	311
5. Abtrennung und Veräußerung eines unbebauten Teils eines Wohngrundstücks	312
6. Exkurs: Einbeziehung eines Gartengrundstücks in die Steuerbefreiung eines Familienheims nach § 13 Nr. 4a–4c ErbStG?	314
7. Keine erweiterte Gewerbesteuerkürzung bei Veräußerung des gesamten Grundbesitzes im Laufe des Erhebungszeitraums	315
8. Inanspruchnahme der erweiterten Gewerbesteuerkürzung bei der Überlassung von Grundbesitz durch eine Besitz-Kapitalgesellschaft	316

I. Öffentliches Recht: Genehmigungserfordernis für die Aufteilung

I. Geltungsbereich von § 878 BGB	319
II. Voraussetzung für die Vorverlagerung des maßgeblichen Zeitpunkts	319
1. Fehlen von materiellrechtlichen Wirksamkeitsvoraussetzungen	320
2. Lediglich verfahrensrechtliche Eintragungshindernisse	320

Inhaltsverzeichnis

J. Beurkundungsverfahren

I. Russlandsanktionen verbieten nicht Beurkundung eines Grundstückskaufvertrages	323
II. Systematische Beurkundung mit vollmachtlosen Vertretern	324
1. Sachverhalt	325
2. Richtlinien der Notarkammern verbieten systematische Beurkundung mit vollmachtlosen Vertretern	325
3. BGH: Kein Verstoß gegen § 17 BeurkG	325
4. Literatur: Systematische vollmachtlose Vertretung kann aber gegen § 14 BNotO verstößen	326

K. Internationales Privatrecht: Europäisches Nachlasszeugnis und Grundstücksverkehr

I. Allgemeines zum Europäischen Nachlasszeugnis	327
II. Voraussetzungen zur Erteilung des Nachlasszeugnisses	328
1. Ordnungsgemäßer Antrag, Art. 65 EuErbVO	328
2. Keine streitige Entscheidung über die zu bescheinigende Rechtsposition, Art. 67 Abs. 1 UAbs. 2 lit. a EuErbVO	329
3. Keine mit der zu bescheinigenden Rechtsposition unvereinbare Entscheidung, Art. 67 Abs. 1 UAbs. 2 lit. b EuErbVO	331
4. Bestehen der bescheinigbaren Rechtsposition, Art. 67 Abs. 1 UAbs. 1 S. 1 EuErbVO	331
III. Zuständigkeit zur Ausstellung des Nachlasszeugnisses, Art. 64 EuErbVO	332
IV. Verfahren zum Erlass des Nachlasszeugnisses, Art. 66, 67, 70 EuErbVO	332
V. Wirkungen des Nachlasszeugnisses, Art. 69 EuErbVO	333
1. Allgemeines	333
2. Vermutungswirkung	335
3. Gutglaubenswirkung	335
4. Legitimationswirkung	335
VI. Berichtigung, Änderung oder Widerruf des Zeugnisses sowie Rechtsbehelfe	337
Stichwortverzeichnis	339