

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 Wohnungseigentümergeinschaft	200
VII. Erbbaurecht	208
F. Allgemeines Grundstücksrecht/Beschränkte dingliche Grundstücksrechte	
I. Nießbrauch und Schuldübernahme	219
II. Vorkaufsrechte	223
III. Dienstbarkeit	226

IX

Inhaltsübersicht

IV. Grundschild – 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 Europäischem 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
	XI

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 Grund- stücken“	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 Wohnungseigentümergeinschaft	200
1. Vertretungsbefugnis des WEG-Verwalters ist nach außen unbeschränkt	200
2. Exkurs: Wohnungseigentümer sind Miteigentümer einer Einheit – Übertragung auf die Wohnungseigentümergeinschaft	202
3. WEG-Verwalter ist Organ der Wohnungseigentümergeinschaft, nicht Vertragspartner der einzelnen Wohnungseigentümer	203
4. Kein Schadensersatzanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers gegen den WEG-Verwalter	203
5. Auch bei verwalterloser Zwei-Personen-Wohnungseigentümergeinschaft 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

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 Löschung forderungsloser Grundschulden	246
2. Buchgrundschuldübertragung aufgrund konkludenter 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

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 Wohnungseigentümergeinschaft	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 Schwesterpersonengesellschaften	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 Grundstückskauf-
vertrages 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 verstoßen 326

**K. Internationales Privatrecht: Europäisches Nachlasszeugnis und
Grundstücksverkehr**

I. Allgemeines zum Europäischem 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. Gutgläubenswirkung 335

 4. Legitimationswirkung 335

VI. Berichtigung, Änderung oder Widerruf des Zeugnisses sowie Rechtsbehelfe ... 337

Stichwortverzeichnis 339