

# Aktuelles Immobilienrecht 2023

Herrler / Hertel / Kessler

2023

ISBN 978-3-406-80925-5

C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](https://beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

[beck-shop.de](https://beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Herrler/Hertel/Kessler  
Aktuelles Immobilienrecht 2023

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Aktuelles Immobilienrecht 2023

in der Gestaltungspraxis

von

**Sebastian Herrler**

Notar in München

**Christian Hertel, LL.M. (George Washington University)**

Notar in Weilheim i. OB

**Prof. Dr. Christian Kessler**

Notar in Düren

mit Beiträgen von

**Prof. Dr. Anatol Dutta, M. Jur. (Oxford)**

Ludwig-Maximilians-Universität München

**Dr. Julius Forschner, LL.M. (Cambridge)**

Notar in Kitzingen

**Dr. Kai Hamdorf**

Richter am Bundesgerichtshof, V. Zivilsenat,  
Karlsruhe

**Dr. Stefan Heinze**

Notar in Köln

**Prof. Dr. Stefan Hügel**

Notar in Weimar

**Dr. Jörg Ihle**

Notar in Bergisch Gladbach–Bensberg

**Prof. Dr. Jan Lieder, LL.M. (Harvard)**

Universität Freiburg

**Dr. Martin Thelen**

Notar in Köln

2023



Zitiervorschlag:  
Herrler/Hertel/Kessler ImmobilienR. 2023/Bearbeiter S. ...

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**www.beck.de**

ISBN 978 3 406 80925 5

© 2023 Verlag C.H.Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München  
Druck und Bindung: Beltz Grafische Betriebe GmbH  
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza

Satz: 3w+p GmbH, Rimpar  
Umschlag: Druckerei C.H.Beck Nördlingen



[chbeck.de/nachhaltig](https://www.chbeck.de/nachhaltig)

Gedruckt wird auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier  
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.  
Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes  
zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

## Vorwort

Vorliegender Band ist die überarbeitete und erweiterte Buchfassung des Skripts der Vortragsreihe „Aktuelle Probleme der notariellen Vertragsgestaltung im Immobilienrecht“ des Deutschen Anwaltsinstituts (DAI), Fachinstitut für Notare, aus dem Frühjahr 2023. Anregungen und aus den Diskussionen der insgesamt neun Veranstaltungen gewonnene Erkenntnisse haben wir eingearbeitet. Neben zahlreichen Formulierungsvorschlägen haben wir das Buch um ein Reader's Digest ergänzt, welches dem eiligen Leser einen Zugriff auf die behandelten Themen in Kurzform ermöglicht und den daraus folgenden Anpassungsbedarf für die Vertragsmuster bzw. die Büroorganisation skizziert, und ein Stichwortverzeichnis der in den Jahren 2019–2023 behandelten Themen aufgenommen, das auch die Bände der Vorjahre erschließt.

Vor allem enthält die vorliegende Buchfassung sämtliche Beiträge der Gastreferenten, so dass der Leser auch die Beiträge der anderen Veranstaltungsorte nachlesen kann. Wir freuen uns, dass wir sieben hochkarätige Gastreferenten aus Justiz, Wissenschaft und Notariat gewinnen konnten, nämlich

- aus der Justiz Dr. Kai **Hamdorf**, Richter am Bundesgerichtshof, V. Zivilsenat,
- aus der Wissenschaft Prof. Dr. Anatol **Dutta**, Ludwig-Maximilians-Universität, München, und Prof. Dr. Jan **Lieder**, Universität Freiburg,
- sowie die Notarkollegen, Dr. Julius **Forschner**, Notar in Kitzingen, Dr. Stefan **Heinze**, Notar in Köln, Prof. Dr. Stefan **Hügel**, Notar in Weimar, Dr. Jörg **Ihle**, Notar in Bergisch Gladbach-Bensbach und Dr. Martin **Thelen**, Notar in Köln.

Wir hoffen, mit diesem bunten Strauß unterschiedlicher Themen – und auch unterschiedlicher Perspektiven – wieder eine Hilfe von Praktikern für Praktiker geben zu können.

Für Anregungen, Hinweise und auch für Kritik sind wir stets dankbar (aktuellesimmorecht@brienner13.de).

München, Weilheim und Düren im September 2023

*Sebastian Herrler  
Christian Hertel  
Christian Kessler*

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

## Alle Ausgaben der Reihe

Herrler/Hertel/Kessler, Aktuelle Probleme der notariellen Vertragsgestaltung im Immobilienrecht 2012/2013, DAI-Tagungsskript Februar/März 2013  
Herrler/Hertel/Kessler, Aktuelle Probleme der notariellen Vertragsgestaltung im Immobilienrecht 2013/2014, DAI-Tagungsskript Februar/März 2014  
Herrler/Hertel/Kessler, Aktuelle Probleme der notariellen Vertragsgestaltung im Immobilienrecht 2014/2015, DAI-Tagungsskript Februar/März 2015  
Herrler/Hertel/Kessler, Aktuelle Probleme der notariellen Vertragsgestaltung im Immobilienrecht 2015/2016, DAI-Tagungsskript Februar/März 2016  
Herrler/Hertel/Kessler, Aktuelle Probleme der notariellen Vertragsgestaltung im Immobilienrecht 2016/2017, DAI-Tagungsskript Februar/März 2017  
Herrler/Hertel/Kessler, Aktuelle Probleme der notariellen Vertragsgestaltung im Immobilienrecht 2017/2018, DAI-Tagungsskript Februar/März 2018

### **Seit 2019 im Verlag C.H.BECK:**

Herrler/Hertel/Kessler, Aktuelles Immobilienrecht 2019  
in der Gestaltungspraxis, 2019  
Herrler/Hertel/Kessler, Aktuelles Immobilienrecht 2020  
in der Gestaltungspraxis, 2020  
Herrler/Hertel/Kessler, Aktuelles Immobilienrecht 2021/2022  
in der Gestaltungspraxis, 2021  
Herrler/Hertel/Kessler, Aktuelles Immobilienrecht 2022  
in der Gestaltungspraxis, 2022

### **Jeweils zitiert:**

Herrler/Hertel/Kessler ImmobilienR .../Bearbeiter S. ...

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Inhaltsübersicht

Vorwort .....	V
Alle Ausgaben der Reihe .....	VII
Inhaltsverzeichnis .....	XIII

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

## **A. Änderungen bei der Geldwäscheprävention durch das Sanktionsdurchsetzungsgesetz II**

I. Barzahlungsverbot bei Immobiliengeschäften .....	21
II. Erweiterung der Mitteilungspflicht ausländischer Vereinigungen .....	32
III. Meldung von Unstimmigkeiten bei der Zuordnung von Immobilien („Unstimmigkeitsmeldung II“) .....	35
IV. Annex: Formulierungsbeispiel .....	38

## **B. Aktuelle BGH-Rechtsprechung aus erster Hand**

I. Geringfügiger Mangel und Einrede aus § 320 BGB .....	45
II. Mit Wiederkaufsrecht der Gemeinde sanktionierte Bauverpflichtung .....	53
III. Erlöschen der nicht durchgesetzten Bauverbots-Grunddienstbarkeit .....	59

## **C. Grundstückskauf**

I. Gewährleistungsrecht .....	67
II. Unzulässigkeit differenzierender Preisabreden beim Mietervorkaufsrecht gemäß § 577 BGB .....	95
III. Falsa demonstratio über Grundstücksgrenzen bei der Auflassung .....	102
IV. Ehegattenzustimmung zum Verkauf genügt auch für aufgrund Finanzierungsvollmacht bestellte Finanzierungsgrundschuld .....	114
V. Notarielle Prüfpflichten bei Wuchereinwand im Vollzugsstadium .....	117
VI. Teilkaufverträge .....	124

## **D. Bauträgervertrag**

I. Vorlagesperre beim Bauträgervertrag .....	145
II. Vertragsgestaltung .....	150

## **E. Überlassungsvertrag**

I. Genehmigungserfordernisse nach neuem Betreuungsrecht .....	155
II. Überlassung an Minderjährige nach bisherigem Recht .....	170
III. Mögliche Unwirksamkeit, wenn Beschenkter kranken Schenker zur Schenkung drängt .....	173
IV. Anlauf der Zehnjahres-Frist des § 2325 BGB bei vorbehaltenen Nutzungsrechten .....	176
V. Alleineigentümer und Teilungsversteigerung .....	186
VI. Amtspflicht, bei Ehegattenüberlassung auf Möglichkeit eines Rückforderungsrechts für Scheidungsfall hinzuweisen? .....	194

## **F. Wohnungseigentum und Erbbaurecht**

I. Besonderheiten bei der Veräußerung von Wohnungseigentum .....	197
II. Teilungserklärung .....	208

# Inhaltsübersicht

---

III. Muss Notar bei Verkauf eines Erbbaurechts über den Inhalt des konkreten Erbbaurechts belehren? .....	214
IV. Grundpfandrechte bei Erlöschen des Erbbaurechts .....	221

## **G. Allgemeines Grundstücksrecht/Beschränkte dingliche Grundstücksrechte**

I. Nießbrauch .....	223
II. Dienstbarkeiten .....	231
III. Reallast .....	235
IV. Grundpfandrechte: Abtretung der Rückgewähransprüche – Zustimmungsvorbehalt .....	238
V. Grundpfandrechte: Pfändung der Rückgewähransprüche .....	248
VI. Keine Prüfung der sechsmonatigen Kündigungsfrist durch das Versteigerungsgericht .....	255
VII. Löschungsfähige Quittung – Angaben .....	256

## **H. Grundbuchrecht**

I. Die BGB-Gesellschaft im Grundbuch nach MoPeG .....	261
II. Grundschuldlöschung bei GbR als Eigentümerin .....	271
III. Aufgebotsverfahren bei Briefgrundpfandrechten – Wahl der Mittel und Taktik .....	276
IV. Unterschriftsbeglaubigung durch Betreuungsbehörde .....	296
V. Ausländische Beglaubigung aufgrund Unterschriftsvergleich schafft keine öffentliche Urkunde .....	300

## **I. Öffentliches Recht**

I. § 878 BGB und Genehmigungserfordernis für Aufteilung in Wohnungseigentum (§ 250 BauGB) .....	305
II. Summe der Miteigentumsanteile bei Aufteilung in WEG ungleich 100% .....	306

## **J. Steuerrecht**

I. Änderungen des Bewertungsgesetzes durch das Jahressteuergesetz .....	309
II. Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes durch das JStG 2022 .....	325
III. Nachsteuerunschädliche Aufgabe der Selbstnutzung eines begünstigt erworbenen Familienheims zu eigenen Wohnzwecken .....	326
IV. Zurechnung eines Grundstücks einer Untergesellschaft .....	330
V. Keine Zurechnung des Anteils am Vermögen einer grundbesitzenden Untergesellschaft zum Treugeber im Anwendungsbereich der §§ 5 und 6 GrEStG .....	331
VI. Bestimmung des herrschenden Unternehmens iSd § 6a GrEStG bei mehrstufigen Beteiligungsketten .....	333
VII. Zeitpunkt der Rückgängigmachung eines Kaufvertrags bei Eintragung einer Auflassungsvormerkung für den Käufer .....	334
VIII. Änderung der Gebäude-AfA .....	336
IX. Privates Veräußerungsgeschäft bei unentgeltlicher Überlassung einer Wohnung an Kinder .....	336
X. Veräußerung eines Mobilheims .....	338
XI. Verlängerter Vorbehaltsnießbrauch .....	339
XII. Trennungsunterhalt durch Naturalleistungen .....	341
XIII. Wegzugsbesteuerung bei unentgeltlicher Übertragung von Anteilen an einer grundbesitzenden Kapitalgesellschaft .....	342
XIV. Umsatzsteuerrechtliche Behandlung von Bruchteilsgemeinschaften .....	344

**K. Beurkundungsverfahren**

I. Keine Belehrungspflicht des Notars über steuerliche Folgen ..... 347  
 II. OLG Hamm: Falsche Erklärung der Beteiligten zu Grundbesitz der GmbH bei  
 Geschäftsanteilsabtretung ..... 347  
 III. Formulierungsbeispiel ..... 350

**L. Störfaktor IPR: Der Einfluss ausländischen Erb-, Güter-,  
 Kindschafts- und Betreuungsrechts auf den rechtsgeschäftlichen  
 Immobilienerwerb im Inland**

I. Warm-up ..... 353  
 II. Der Immobilienerwerb im Inland als solches – meist allein eine Frage des  
 deutschen Rechts ..... 354  
 III. Einfluss ausländischen Erbrechts ..... 360  
 IV. Einfluss ausländischen Güterrechts ..... 362  
 V. Einfluss ausländischen Kindschaftsrechts ..... 364  
 VI. Einfluss ausländischen Betreuungsrechts ..... 366  
 VII. Fazit ..... 368

Stichwortverzeichnis ..... 369



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Alle Ausgaben der Reihe .....	VII
Inhaltsübersicht .....	IX

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

## **A. Änderungen bei der Geldwäscheprävention durch das Sanktionsdurchsetzungsgesetz II**

I. Barzahlungsverbot bei Immobiliengeschäften .....	21
1. Anwendungsbereich .....	22
2. Inhalt des Verbots .....	23
3. Nachweis-, Dokumentations-, Kontroll- und Meldepflichten .....	25
4. Weitere Hinweise .....	30
II. Erweiterung der Mitteilungspflicht ausländischer Vereinigungen .....	32
1. Voraussetzung der Mitteilungspflicht .....	32
2. Auswirkungen auf die notarielle Praxis .....	33
3. Übergangsregelung .....	35
III. Meldung von Unstimmigkeiten bei der Zuordnung von Immobilien („Unstimmigkeitsmeldung II“) .....	35
1. Hintergrund .....	36
2. Voraussetzungen der Meldepflicht .....	36
3. Inkrafttreten .....	37
IV. Annex: Formulierungsbeispiel .....	38
1. Vorlagesperre weiter erforderlich .....	38
2. Regelfall .....	40
3. Bare Vorauszahlung .....	43
4. Bauträgervertrag .....	43

## **B. Aktuelle BGH-Rechtsprechung aus erster Hand**

I. Geringfügiger Mangel und Einrede aus § 320 BGB .....	45
1. Freigabeanspruch .....	45
2. Rechtsmangel .....	46
3. Umfang der Einrede aus § 320 BGB .....	48
4. Folgen für die Gestaltungspraxis .....	50
II. Mit Wiederkaufsrecht der Gemeinde sanktionierte Bauverpflichtung .....	53
1. Ausübungsfrist beim Wiederkaufsrecht .....	54
2. Angemessenheit gemäß § 11 Abs. 2 BauGB .....	54
III. Erlöschen der nicht durchgesetzten Bauverbots-Grunddienstbarkeit .....	59
1. Berichtigungsanspruch bei Erlöschen der Grunddienstbarkeit nach § 1028 BGB .....	60
2. Umfang des Erlöschens nach § 1028 Abs. 1 S. 2 BGB .....	61
3. Praktische Umsetzung .....	64

## C. Grundstückskauf

I. Gewährleistungsrecht .....	67
1. Mangelkenntnis des Käufers bei gestrecktem Vertragsschluss .....	67
2. „Dauerbrenner“ beim Gebrauchtimmobilienkauf: Haftungsausschluss vs. Arglist .....	75
3. Schätzung der fiktiven Mängelbeseitigungskosten im Kaufrecht .....	81
4. Beim Grundstückskauf kein Abzug „neu für alt“ bei Nachbesserungskosten .....	84
5. Grenzen der Naturalrückgewährpflicht nach § 346 Abs. 1 BGB (OLG Brandenburg) .....	87
II. Unzulässigkeit differenzierender Preisabreden beim Mietervorkaufsrecht gemäß § 577 BGB .....	95
1. Ausgangslage .....	95
2. Alternative Preisabreden (vermietet/unvermietet) .....	96
3. BGH Urt. v. 23.2.2022 – VIII ZR 305/20 .....	98
4. Fazit .....	101
III. Falsa demonstratio über Grundstücksgrenzen bei der Auflassung .....	102
1. OLG Karlsruhe Urt. v. 21.12.2021 – 9 U 85/19 .....	102
2. Falsa demonstratio bei der Auflassung .....	103
3. Duldungspflicht aufgrund nachbarrechtlichen Gemeinschaftsverhältnisses? .....	108
4. Nachträglicher Überbau (Realteilung bei schon bestehendem Gebäude) ....	108
5. Bei Teilflächenveräußerung erfragen, ob Dienstbarkeiten erforderlich sind .....	110
IV. Ehegattenzustimmung zum Verkauf genügt auch für aufgrund Finanzierungsvollmacht bestellte Finanzierungsgrundschuld .....	114
1. Sachverhalt .....	115
2. Ist eine erneute Zustimmung erforderlich? .....	115
3. OLG München: Kenntnis der Kinder .....	116
V. Notarielle Prüfpflichten bei Wuchereinwand im Vollzugsstadium .....	117
1. Überblick: Wucher und wucherähnliches Rechtsgeschäft .....	117
2. Notarielle Pflichten .....	119
3. BGH: Vollzug trotz Wuchereinwands .....	120
VI. Teilkaufverträge .....	124
1. Einleitung .....	124
2. Gestaltung des Nießbrauchs .....	125
3. Gestaltung der Miteigentümergeeinbarung .....	133
4. Gestaltung der Weiterverkaufsklausel .....	137
5. Anwendbarkeit des Verbraucherkreditrechts? .....	141
6. Fazit .....	142
7. Formulierungsbeispiel .....	143

## D. Bauträgervertrag

I. Vorlagesperre beim Bauträgervertrag .....	145
1. OLG Rostock: Vorlagesperre beim Bauträgervertrag bis zur Zahlung des „gesamten Kaufpreises“ AGB-widrig .....	145
2. Zur Erinnerung: BGHZ 148, 85 .....	146
3. Kritik .....	147

II. Vertragsgestaltung .....	150
1. Vertragsgestaltung: Vorlagesperre für erklärte Auflassung .....	150
2. Vertragsgestaltung: Auflassung im Bauträgervertrag mitbeurkunden? .....	151
3. Vertragsgestaltung: Eigenleistungen und Ausbauhaus .....	152
<b>E. Überlassungsvertrag</b>	
I. Genehmigungserfordernisse nach neuem Betreuungsrecht .....	155
1. Keine Änderung der Genehmigungserfordernisse bei Verkauf durch Betreuten .....	155
2. Schenkungsverbot für Betreuten durch Genehmigungserfordernis ersetzt ...	157
3. Auslegung alter Vorsorgevollmachten .....	162
4. Genehmigungsverfahren .....	163
5. Minderjähriger: Auch unentgeltlicher Erwerb von Wohnungseigentum genehmigungsbedürftig .....	165
6. Formulierungsbeispiel .....	167
II. Überlassung an Minderjährige nach bisherigem Recht .....	170
1. BGH: Überlassung von Miteigentum an vermietetem Grundstück erfordert Ergänzungspfleger .....	170
2. OLG Nürnberg: Gemeinschaftsordnung sieht Haftung für Wohngeldschulden des früheren Wohnungseigentümers vor .....	172
III. Mögliche Unwirksamkeit, wenn Beschenkter kranken Schenker zur Schenkung drängt .....	173
1. Einführung .....	173
2. BGH Urt. v. 26.4.2022 – X ZR 3/20 .....	173
3. Stellungnahme .....	175
IV. Anlauf der Zehnjahres-Frist des § 2325 BGB bei vorbehaltenen Nutzungsrechten .....	176
1. Ausgangspunkt: Nießbrauchsentscheidung des BGH .....	177
2. Gesamtwürdigung bei sonstigen vorbehaltenen Rechten .....	179
3. Alternative: Aufteilung in Wohnungseigentum .....	182
4. OLG München Endurt. v. 8.7.2022 – 33 U 5525/21 .....	182
V. Alleineigentümer und Teilungsversteigerung .....	186
1. Sachverhalt .....	186
2. Unwohlsein in der beendeten Miteigentümergeinschaft .....	186
3. Aufhebung einer nicht bestehenden Gemeinschaft .....	187
4. BGH: Für die Vormerkung gilt das nicht! .....	188
5. Wichtig: Vormerkung ist kein dingliches Recht, sie hat dingliche Wirkungen .....	189
6. Mangelnde Eignung des Versteigerungsverfahrens zur Prüfung des Inhalts des gesicherten Anspruchs .....	189
7. Keine Verfügungsbeschränkung .....	189
8. Anders möglicherweise beim Erwerb eines bereits belasteten Miteigentumsanteils .....	190
9. Was machen wir für die Praxis? .....	191
VI. Amtspflicht, bei Ehegattenüberlassung auf Möglichkeit eines Rückforderungsrechts für Scheidungsfall hinzuweisen? .....	194
1. Hinweis auf Rückforderungsrecht bei Ehegattenüberlassung erforderlich? .....	194
2. (Ausschließliches) Wohnungsrecht nach Wohnrecht zur Mitnutzung .....	196



## F. Wohnungseigentum und Erbbaurecht

I. Besonderheiten bei der Veräußerung von Wohnungseigentum .....	197
1. Allgemeines .....	197
2. Mängelrechte .....	197
3. Eintritt in die Eigentümergemeinschaft .....	198
4. Zahlungen an die Gemeinschaft .....	199
5. Verwaltervertrag/Verwaltervollmacht .....	200
6. Stimmrecht .....	200
7. Gemeinschaftsvermögen .....	201
8. Zustimmung zur Veräußerung .....	201
9. Auseinanderfallen von Außenhaftung und Innenhaftung .....	205
10. Nachhaftung des Veräußerers .....	205
11. Übertragung an Minderjährige .....	206
12. Abschließende Gesamtformulierung für Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung .....	207
II. Teilungserklärung .....	208
1. Wann darf man im Teileigentum wohnen? .....	208
2. Ausweisung von Sondernutzungsrechten .....	211
III. Muss Notar bei Verkauf eines Erbbaurechts über den Inhalt des konkreten Erbbaurechts belehren? .....	214
1. OLG Hamm Urte. v. 4.2.2022 – 11 U 124/18 .....	214
2. OLG Hamm widerspricht BGHZ 179, 94 .....	216
3. Revisionsentscheidung des BGH nur zur (fehlenden) Kausalität .....	220
IV. Grundpfandrechte bei Erlöschen des Erbbaurechts .....	221
<b>G. Allgemeines Grundstücksrecht/Beschränkte dingliche     Grundstücksrechte</b>	
I. Nießbrauch .....	223
1. Keine Kündigung des Nießbrauchs möglich .....	223
2. Dinglicher Haftungsmaßstab bei Nießbrauch kann nicht auf diligentia quam in suis herabgesetzt werden .....	228
II. Dienstbarkeiten .....	231
1. Verpflichtung zu Baulastbestellung aufgrund Grunddienstbarkeit .....	231
2. Verjährung eines Wegerechts .....	234
III. Reallast .....	235
1. Sachverhalt .....	236
2. Worum ging es? .....	236
3. Bau einer Mauer – bestimmbare Leistung aus dem Grundstück? .....	237
4. Wiederkehrende Leistung – real oder formal? .....	237
5. Parallele zur Entscheidung bei der Grunddienstbarkeit „in einzelnen Belangen“ – der Nutzungsrest des Eigentümers .....	238
IV. Grundpfandrechte: Abtretung der Rückgewähransprüche – Zustimmungsvorbehalt .....	238
1. Sachverhalt (vereinfacht) .....	239
2. Rechtsfrage .....	240
3. Rechtliche Grundlage .....	240
4. Bisherige Rechtsprechung des BGH .....	240
5. Aktuelle Entscheidung .....	241
6. Entscheidungsbewertung .....	243

7. Am Rande: Beschränkung des Rückgewähranspruchs auf Löschung .....	244
8. Auswirkungen auf die Praxis .....	245
V. Grundpfandrechte: Pfändung der Rückgewähransprüche .....	248
1. Sachverhalt (vereinfacht) .....	248
2. Die leichten Rechtsfragen .....	248
3. Die praktisch problematische Annahme – keine Pfändbarkeit des Kündigungsrechts .....	249
4. Die Fehlannahme – Ausübung des Lösungsanspruchs .....	250
5. Praktische Hinweise .....	254
VI. Keine Prüfung der sechsmonatigen Kündigungsfrist durch das Versteigerungsgericht .....	255
1. Aktuelle Entscheidung .....	255
2. Entscheidungslinie .....	255
3. Verteidigung gegen die Vollstreckung .....	255
4. Materielle Wirksamkeit .....	256
5. Linienziehung durch den BGH .....	256
VII. Löschungsfähige Quittung – Angaben .....	256
1. Voraussetzung der Quittung .....	257
2. Sachenrechtliche Voraussetzungen .....	257

## H. Grundbuchrecht

I. Die BGB-Gesellschaft im Grundbuch nach MoPeG .....	261
1. Einleitung .....	261
2. Leitbildwandel .....	261
3. Gesellschaftsregister und eingetragene BGB-Gesellschaft .....	262
4. Grundbuchfähigkeit eingetragener BGB-Gesellschaften .....	265
5. Übergangsrecht .....	266
6. Vereine ohne Rechtspersönlichkeit .....	268
7. Fazit .....	270
II. Grundschuld Löschung bei GbR als Eigentümerin .....	271
1. Sachverhalt .....	271
2. Kernfragen .....	271
3. Differenzierung zwischen Gesellschafterstellung und Buchposition .....	271
4. Unterschiedliche Auswirkung der verschiedenen gesellschaftsvertraglichen Regelungen .....	272
5. Keine generelle Vermutung für den § 727 ZPO .....	272
6. Nachweis des Inhalts des Gesellschaftsvertrags .....	273
7. Ausdrücklich keine eidesstattliche Versicherung – keine Zuständigkeit .....	274
8. Gilt das jetzt auch für die Grundbuchberichtigung ohne Testamentsvollstrecker? .....	274
III. Aufgebotsverfahren bei Briefgrundpfandrechten – Wahl der Mittel und Taktik .....	276
1. Kontext der Entscheidung: Löschung eines Briefgrundpfandrechts bei Briefverlust .....	276
2. Ziel der Darstellung .....	276
3. Die Entscheidung des OLG Karlsruhe .....	276
4. Briefverluste: Wie kommt es dazu? – Zweifelhafte Empfehlungen zu Kostensparnissen .....	279
5. Ist die Gläubigerin rechtlich weiter verantwortlich? Voraussetzungen für die Erfüllung des Rückgewähranspruchs .....	282

6. Praxistipps für ein effizientes Verfahren – Von Anfang bis Ende .....	286
7. Zusammenfassende Empfehlungen .....	295
IV. Unterschriftsbeglaubigung durch Betreuungsbehörde .....	296
1. Synopse § 6 BtBG (alt)/§ 7 BtOG (neu) .....	296
2. Bisher Beschränkung der Beglaubigungsbefugnis der Betreuungsbehörde im Außenverhältnis (§ 6 Abs. 2 BtBG – alt) .....	297
3. Jetzt nur mehr Beschränkung des Dürfens, nicht des Könnens der Betreuungsbehörde (§ 7 Abs. 1–2 BtOG) .....	297
4. Wirkung der Beglaubigung endet mit dem Tod des Vollmachtgebers (§ 7 Abs. 2 S. 2 BtOG) .....	298
V. Ausländische Beglaubigung aufgrund Unterschriftsvergleich schafft keine öffentliche Urkunde .....	300
1. Beglaubigung aufgrund Unterschriftsvergleichs .....	300
2. Beglaubigung aufgrund Drittbestätigung .....	302
3. Fernbeglaubigung .....	302
4. Vermerk über Beglaubigungsart nur erforderlich, wenn auch nicht gleichwertige Beglaubigung zulässig ist .....	303

## I. Öffentliches Recht

I. § 878 BGB und Genehmigungserfordernis für Aufteilung in Wohnungseigentum (§ 250 BauGB) .....	305
II. Summe der Miteigentumsanteile bei Aufteilung in WEG ungleich 100% .....	306
1. KG Beschl. v. 12.7.2022 – 1 W 258/22 .....	306
2. Stellungnahme .....	307

## J. Steuerrecht

I. Änderungen des Bewertungsgesetzes durch das Jahressteuergesetz .....	309
1. Allgemeines zur Reform der Grundbesitzwerte .....	309
2. Anpassung der Bewertung an die Vorgaben der ImmoWertV .....	310
3. Unbebaute Grundstücke, Arten bebauter Grundstücke .....	311
4. Vergleichswertverfahren .....	311
5. Identität von Bewertungsgegenstand und Vergleichsgrundstück bei mittelbaren Grundstücksschenkungen .....	312
6. Änderungen des Ertragswertverfahrens (§§ 184–188 BewG) .....	313
7. Änderungen des Sachwertverfahrens (§§ 189–191 BewG) .....	315
8. Bewertung von Erbbaurechten .....	317
9. Bewertung von Erbbaugrundstücken .....	320
10. Bewertung von Gebäuden auf fremdem Grund und Boden .....	321
11. Nachweis eines niedrigeren gemeinen Grundstückswerts gemäß der Escape-Klausel des § 198 BewG .....	322
12. Exkurs: Ertragsteuerliche Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für eine Immobilie .....	324
II. Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes durch das JStG 2022 .....	325
1. Übertragung eines Grundstücks aus einer Bruchteilsgemeinschaft auf eine Gesamthand .....	325
2. Übertragung eines Grundstücks zwischen personen- und beteiligungsidentlichen Gesamthandsgemeinschaften .....	326

III.	Nachsteuerunschädliche Aufgabe der Selbstnutzung eines begünstigt erworbenen Familienheims zu eigenen Wohnzwecken .....	326
	1. Sachverhalt .....	327
	2. Entscheidung des FG Düsseldorf .....	327
	3. Entscheidung des BFH .....	327
	4. Zerstörung des Familienheims infolge höherer Gewalt .....	328
	5. Feststellungslast beim Erwerber .....	328
	6. Übertragung des Familienheims zu Lebzeiten unter Vorbehalt eines Nutzungsrechts als Gestaltungsalternative .....	329
	7. Gestaltungsmöglichkeit bei Ehegattentestamenten .....	329
IV.	Zurechnung eines Grundstücks einer Untergesellschaft .....	330
V.	Keine Zurechnung des Anteils am Vermögen einer grundbesitzenden Untergesellschaft zum Treugeber im Anwendungsbereich der §§ 5 und 6 GrEStG .....	331
	1. Sachverhalt .....	332
	2. Beurteilung des Falls durch den BFH .....	332
VI.	Bestimmung des herrschenden Unternehmens iSd § 6a GrEStG bei mehrstufigen Beteiligungsketten .....	333
	1. Sachverhalt .....	333
	2. Teleologische Reduktion der Fristenregelung in § 6a S. 4 GrEStG .....	333
	3. Entscheidung des BFH .....	333
VII.	Zeitpunkt der Rückgängigmachung eines Kaufvertrags bei Eintragung einer Auflassungsvormerkung für den Käufer .....	334
	1. Sachverhalt .....	334
	2. Entscheidung des BFH .....	335
VIII.	Änderung der Gebäude-AfA .....	336
IX.	Privates Veräußerungsgeschäft bei unentgeltlicher Überlassung einer Wohnung an Kinder .....	336
	1. Nutzung zu eigenen Wohnzwecken bei Überlassung der Wohnung an ein einkommensteuerlich zu berücksichtigendes Kind .....	336
	2. Mitnutzung der Wohnung durch Dritte .....	337
X.	Veräußerung eines Mobilheims .....	338
	1. Wochenendhaus als beweglicher Gegenstand .....	338
	2. Verkauf eines Mobilheims kein privates Veräußerungsgeschäft iSd § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG .....	338
	3. Anwendung des Auffangtatbestands nach § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 S. 1 EStG .....	339
XI.	Verlängerter Vorbehaltsnießbrauch .....	339
	1. Sachverhalt .....	339
	2. Entscheidung des BFH .....	340
XII.	Trennungserhalt durch Naturalleistungen .....	341
	1. Zustimmung des Unterhaltsberechtigten zum Sonderausgabenabzug .....	341
	2. Unentgeltliche oder entgeltliche Überlassung der Wohnung an den Unterhaltsberechtigten .....	341
	3. Notarielle Vereinbarung als Maßstab für die steuerliche Beurteilung .....	342
XIII.	Wegzugsbesteuerung bei unentgeltlicher Übertragung von Anteilen an einer grundbesitzenden Kapitalgesellschaft .....	342
	1. Ersatztatbestand des § 6 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 AStG .....	343

2. Immobilienklausel des § 13 Abs. 2b DBA-USA .....	343
XIV. Umsatzsteuerrechtliche Behandlung von Bruchteilsgemeinschaften .....	344
1. Rechtsprechung des BFH .....	344
2. Reaktion der Finanzverwaltung .....	344
3. Neuregelung der Besteuerung von Bruchteilsgemeinschaften durch den Gesetzgeber .....	344
<b>K. Beurkundungsverfahren</b>	
I. Keine Belehrungspflicht des Notars über steuerliche Folgen .....	347
II. OLG Hamm: Falsche Erklärung der Beteiligten zu Grundbesitz der GmbH bei Geschäftsanteilsabtretung .....	347
1. Geschäftsanteilsabtretung bei GmbH, die Grundstücke schon gekauft hatte, aber noch nicht als Eigentümerin eingetragen war .....	348
2. Bei Geschäftsanteilsabtretung muss Notar fragen, ob der GmbH Grundstücke gehören .....	348
3. Auch erworbene, aber noch nicht auf die GmbH umgeschriebene Grundstücke zählen .....	348
4. Anzeigepflicht nach § 18 GrEStG schützt nicht die Beteiligten .....	349
5. Notar muss nicht belehren, ob konkret Grunderwerbsteuer anfällt .....	349
III. Formulierungsbeispiel .....	350
<b>L. Störfaktor IPR: Der Einfluss ausländischen Erb-, Güter-, Kindschafts- und Betreuungsrechts auf den rechtsgeschäftlichen Immobilienwerb im Inland</b>	
I. Warm-up .....	353
II. Der Immobilienwerb im Inland als solches – meist allein eine Frage des deutschen Rechts .....	354
1. Schuldrechtliche Ebene, etwa Kauf- oder Schenkungsvertrag .....	354
2. Dingliche Ebene .....	357
3. Einbruchstellen ausländischen Rechts .....	357
III. Einfluss ausländischen Erbrechts .....	360
IV. Einfluss ausländischen Güterrechts .....	362
V. Einfluss ausländischen Kindschaftsrechts .....	364
VI. Einfluss ausländischen Betreuungsrechts .....	366
VII. Fazit .....	368
Stichwortverzeichnis .....	369