

Aktuelles Immobilienrecht 2023

Herrler / Hertel / Kessler

2023

ISBN 978-3-406-80925-5

C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung 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 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 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 Dürren 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

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

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 Beschenkte 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. Grundschuld Löschung 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
Immobilienwerb im Inland**

I. Warm-up 353

II. Der Immobilienwerb 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

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

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 Gebrauchtimmobilienerwerb: 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 nachbarrechtlicher Gemeinschaftsverhältnisse?	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. Teilkauferträge	124
1. Einleitung	124
2. Gestaltung des Nießbrauchs	125
3. Gestaltung der Miteigentümergeinschaft	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
E. Überlassungsvertrag	
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 Urt. 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
G. Allgemeines Grundstücksrecht/Beschränkte dingliche Grundstücksrechte	
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.	Trennungunterhalt 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
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
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
L. Störfaktor IPR: Der Einfluss ausländischen Erb-, Güter-, Kindschafts- und Betreuungsrechts auf den rechtsgeschäftlichen Immobilienwerb im Inland	
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