

Aktuelles Immobilienrecht 2019

Herrler / Hertel / Kessler

2019

ISBN 978-3-406-74296-5

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 2019


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Aktuelles Immobilienrecht 2019

in der Gestaltungspraxis

von

Sebastian Herrler

Notar in München

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

Notar in Weilheim

Prof. Dr. Christian Kessler

Notar in Düren

beck-shop.de
2019
DIE FACHBUCHHANDLUNG



Zitiervorschlag:
Herrler/Hertel/Kessler/*Bearbeiter* ImmobilienR. 2019 S. ...



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978 3 406 74296 5

© 2019 Verlag C.H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck und Bindung: Druckhaus Nomos
In den Lissen 12, 76547 Sinzheim

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

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

Vorwort

Vorliegender Band enthält die überarbeitete und um die in den Diskussionen gewonnenen Erkenntnisse ergänzte Fassung des Skripts der diesjährigen Vortragsreihe „Aktuelle Probleme der notariellen Vertragsgestaltung im Immobilienrecht“, die im 1. Halbjahr 2019 in Berlin, Dortmund, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Kiel, Nürnberg, Stuttgart und Weimar stattgefunden hat.

In dieser Veranstaltungsreihe erörtern wir alljährlich aktuelle Gerichtsentscheidungen, Gesetzesänderungen und andere neue Rechtsentwicklungen, die für die Gestaltungspraxis im Immobilienrecht relevant sind.

Begründet wurde die Veranstaltungsreihe im Jahr 2003 von Dr. *Herrmann Amann*, Notar in Berchtesgaden, und *Christian Hertel*, damals Geschäftsführer des Deutschen Notarinstituts (DNotI) in Würzburg. Die Veranstaltungen im Jahr 2003 waren zunächst gedacht, um Themen zu behandeln, die in den Einführungsveranstaltungen zur Schuldrechtsreform keinen Platz gefunden hatten – aber auch weitere, damals neue Rechtsentwicklungen (u. a. den kurz zuvor eingeführten § 17 Abs. 2a BeurkG). Bald merkten wir aber, dass auch unabhängig von größeren Gesetzesreformen großes Interesse an Fortbildungen zu aktuellen Rechtsentwicklungen im Immobilienrecht bestand. So findet die Veranstaltung seit 2003 jedes Jahr mit jährlich wechselnden Themen statt – zunächst mit Dr. *Amann* und *Hertel* als Referenten, seit 2007 verstärkt durch einen dritten Referenten (zunächst 2007 Dr. *Arne Everts*, dann 2008–2012 Dr. *Andreas Albrecht*). 2009 folgte Prof. Dr. *Christian Kessler* als Referent auf Dr. *Amann*, 2013 *Sebastian Herrler* (damals Geschäftsführer des DNotI) auf Dr. *Albrecht*. Die Veranstaltung ist die mit Abstand größte Fortbildung des Deutschen Anwaltsinstituts, Fachinstitut für Notare, mit ca. 1.700 Zuhörern in ganz Deutschland.

Jährlich gibt es ein vollständig neues Skript, das mit den Jahren eher umfangreicher geworden ist. Da die neueren Skripten mitunter auf Ausführungen in den Skripten der vergangenen Jahre Bezug nehmen, wurde der Wunsch an uns herangetragen, die Skripten nicht lediglich für die jeweiligen Teilnehmer verfügbar zu machen. Daher haben wir uns entschieden, das diesjährige Skript und ebenso die künftigen Skripten auch in Buchform herauszubringen. Durch die Aufnahme in beck-online werden künftig zudem eine systematische Stichwortsuche und ein Abruf der Formulierungsmuster möglich sein.

Für die Veröffentlichung sind wir das Skript nochmals kritisch durchgegangen. Wir haben korrigiert, wo wir in den Veranstaltungen noch Änderungsbedarf gesehen haben, aber auch neue Aspekte aufgenommen, auf die wir durch Fragen von Teilnehmern bei den Veranstaltungen oder durch die Diskussion unter den Referenten gestoßen wurden. Trotz mancher wissenschaftlicher Vertiefungen bleibt es jedoch ein Skript von Praktikern für Praktiker, also ein Versuch einer Würdigung neuer Rechtsentwicklungen und eine Abschätzung ihrer Folgen für die Gestaltungspraxis im Immobilienrecht.

Für Anregungen, Hinweise und Kritik, auch und gerade für die Themenwahl in den Folgejahren sind wir stets dankbar (aktuellesimmrecht@brienner13.de).

München, Weilheim und Düren im August 2019

Sebastian Herrler

Christian Hertel

Christian Kessler

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	IX
Literaturverzeichnis	XIX

A. Grundstückskauf

I. Amtshaftung bei (minimaler) Unterschreitung der Zweiwochenfrist und fehlendem Hinweis auf gelöschten ZV-Vermerk?	1
II. Kaufvertrag kann nach Beurkundung der Auflassung formfrei geändert werden (BGH Ur t. v. 14. 9. 2018 – V ZR 213/17)	18
III. Haftung des Erwerbers für Sonderumlagen	28
IV. Gewährleistung beim Grundstückskauf	37
V. Verbraucher oder Unternehmer?	49
VI. Mietrecht	60
VII. Maklerklausel und Vorkaufsrecht (LG Frankenthal Ur t. v. 28. 12. 2017 – 8 O 158/17)	97
VIII. Verkauf durch Betreuer	102

B. Überlassungsverträge und Ähnliches

I. Risiken und Nebenwirkungen der Aufgabe von Nutzungsrechten (Nießbrauch, Wohnungsrecht etc.)	115
II. Zum fehlenden Schenkungscharakter des Verzichts auf einen bedingten Rückforderungsanspruch (vor Bedingungseintritt)	136

C. Wohnungseigentum und Erbbaurecht

I. Teilflächenverkauf aus dem Wohnungseigentum (DNotI-Gutachten Abruf-Nr. 129037)	141
II. Zweckbestimmung in der Teilungserklärung und zweckfremde Nutzung	145
III. Erstmalige Herstellung des Gemeinschaftseigentums – bauliche Änderung (BGH Ur t. v. 20. 7. 2018 – V ZR 56/17)	168
IV. Sondernutzungsrecht und Aufteilungsplan	175
V. Verwalterzustimmung (§ 12 WEG)	188
VI. Stellung des WEG-Verwalters	208
VII. Erbbauzins	213

D. Allgemeines Grundstücksrecht/Beschränkte dingliche Grundstücksrechte

I. Grenzeinrichtung und Nachbarrecht	221
II. Vormerkung zugunsten des Grundstückseigentümers? (OLG Stuttgart Beschl. v. 18. 6. 2018 – 8 W 158/18)	232
III. Aktuelles zur Dienstbarkeit	237
IV. Nach Grundschuldabtretung keine Aufrechnung mit Forderung gegen Abtretenden (BGH Ur t. v. 23. 2. 2018 – V ZR 302/16)	248
V. Einwendungen bei Grundschuldabtretung (BGH Ur t. v. 20. 4. 2018 – V ZR 106/17)	250
VI. Grundschuldabtretung unter Sicherungsnehmern in Insolvenznähe (BGH Ur t. v. 19. 4. 2018 – IX ZR 230/15)	253
VII. Löschung einer Grundschuld an einem Miteigentumsbruchteil (OLG Celle Beschl. v. 27. 8. 2018 – 18 W 42/18)	259

Inhaltsübersicht

VIII. Was bewirkt eigentlich die Unterwerfung nach § 800 ZPO? (BGH Beschl. v. 12. 4. 2018 – V ZB 212/17)	262
---	-----

E. Grundbuchrecht

I. Elektronische Eigenurkunde	271
II. Keine Apostille mehr für Personenstandsurkunden aus anderen EU-Mitgliedstaaten erforderlich	274
III. Voreintragungsgrundsatz	278
IV. Auflassung	287
V. Erlöschen der Vollzugsvollmacht bei Insolvenz eines GbR-Gesellschafters (OLG München Beschl. v. 9. 7. 2018 – 34 Wx 223/17)	301

F. Öffentliches Recht

I. Aufzahlungsklausel bei Verkauf durch die Gemeinde zum Verkehrswert	307
II. Kein Vorkaufsrecht bei formunwirksamem Kaufvertrag	318


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Literaturverzeichnis	XIX

A. Grundstückskauf

I. Amtshaftung bei (minimaler) Unterschreitung der Zweiwochenfrist und fehlendem Hinweis auf gelöschten ZV-Vermerk?	1
1. § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 BeurkG – schon wieder	1
2. BGH Urt. v. 23. 8. 2018 – III ZR 506/16	3
a) Unterschreitung der 2-Wochen-Regelfrist	4
b) Inhaltliche Anforderungen an „beabsichtigten Text des Rechtsgeschäfts“	6
c) Keine Pflicht zum Hinweis auf gelöschten Zwangsversteigerungsvermerk	7
3. Bewertung	8
4. Folgerungen	9
a) Aktuelle Grundbucheinsicht	9
b) Anderweitige Zweckerreichung iSv § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 S. 2 BeurkG	12
c) Exkurs: Handlungsoptionen bei Zweifeln an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit einer Partei	16
5. Zusammenfassung	16
II. Kaufvertrag kann nach Beurkundung der Auflassung formfrei geändert werden (BGH Urt. v. 14. 9. 2018 – V ZR 213/17)	18
1. Sachverhalt	18
2. Entscheidung des OLG Stuttgart als Vorinstanz	19
3. BGH-Entscheidung	20
4. Anmerkung	25
5. Bestätigt die Entscheidung indirekt die Bewilligungslösung?	26
III. Haftung des Erwerbers für Sonderumlagen	28
1. Grundlagen der Hausgeldzurechnung	28
a) Laufende Zahlungen	28
b) Sonderumlagen	29
2. BGH Urt. v. 15. 12. 2017 – V ZR 257/16	29
a) Die Rechtsfragen – Gläubiger- und Schuldnerschaft	29
b) Wann tritt die Fälligkeit ein?	31
3. Bewertung	31
4. Gestaltungsnotwendigkeiten für die Gemeinschaftsordnung?	32
5. Regelungsbedarf im Grundstückskaufvertrag?	33
a) Haftung für Rückstände	34
b) Erfolgte Beschlüsse ohne Fälligkeit	34
c) Beschlüsse nach Kaufvertrag und vor Eigentumswechsel	34
6. Exkurs – Absicherung der Wohngeldrückstände	35
a) Absicherung	35
b) Einbeziehung der Wohngeldforderung	35
c) Erfahrungen	36
IV. Gewährleistung beim Grundstückskauf	37
1. Sachmangel wegen Eigenschaftsangaben im Exposé	37
a) Diskussionsstand rund um § 434 Abs. 1 S. 2 und 3 BGB	37

Inhaltsverzeichnis

b) Aktuelle BGH-Entscheidungen zu § 434 Abs. 1 S. 2, 3 BGB	41
2. Sozialbindung als Rechtsmangel; Aufklärungspflicht	45
a) Einleitung	45
b) BGH Urt. v. 14. 9. 2018 – V ZR 165/17	45
c) Stellungnahme	47
d) Konsequenzen	48
V. Verbraucher oder Unternehmer?	49
1. BGH Urt. v. 20. 2. 2018 – XI ZR 445/17	49
a) Kreditvertragsrecht als Hintergrund	50
b) Abgrenzung Verbraucher/Unternehmer	54
2. Nochmals ein bisschen Kreditrecht	56
3. Zusammenfassung	58
a) Abgrenzung Verbraucher – Unternehmer	58
b) Rechte der Bank bei Nichtzahlung durch den Kreditnehmer	59
VI. Mietrecht	60
1. Übergang des Mietverhältnisses bei Vermietung an einen Miteigentümer	60
a) Konfusion bei Personenidentität auf Mieter- und Vermieterseite	60
b) Keine Konfusion bei weiteren Miteigentümern neben dem Mieter (BGH Urt. v. 25. 4. 2018 – VIII ZR 176/17)	60
c) Anmerkung	62
d) Vertragsgestaltung	63
e) Sonderfall: Veräußerung unter Miteigentümern	63
2. Im Kaufvertrag vereinbarte Kündigungsbeschränkung wirkt auch zugunsten der Mieter (BGH Urt. v. 14. 11. 2018 – VIII ZR 109/18)	69
3. Kein Mietervorkaufsrecht bei fehlender Identität der gemieteten mit der verkauften Wohnung	69
a) Mietervorkaufsrecht und sog. Erwerbermodelle	69
b) Abweichender Zuschnitt von vermieteter Wohnung und geschaffenem Wohnungseigentum	70
4. Kündigungssperrfrist nach § 577a BGB auch ohne Absicht der Aufteilung in WEG	71
a) Flankierender Schutz des Mieters durch § 577a BGB	71
b) Kein ungeschriebenes Tatbestandsmerkmal „Aufteilungsabsicht“ bei § 577a Abs. 1a BGB (BGH Urt. v. 21. 3. 2018 – VIII ZR 104/17)	73
c) Anmerkungen	75
d) Offene Fragen	76
5. Umgang mit dem Mietervorkaufsrecht in der Praxis	76
a) Einführung	76
b) Zentrale Aspekte des Mietervorkaufsrechts	77
c) Folgen der Ausübung des Vorkaufsrechts	80
d) Hürden für die Ausübung des Mietervorkaufsrechts	81
e) Zusammenfassung	95
VII. Maklerklausel und Vorkaufsrecht (LG Frankenthal Urt. v. 28. 12. 2017 – 8 O 158/17)	97
1. Sachverhalt	97
2. Die Entscheidungsbegründung	97
3. Grundsätze der Rechtsprechung	98
a) Verkäuferpflicht	98
b) Erstkäuferpflicht	98
c) Courtagepflicht des Vorkaufsberechtigten	99
4. Bewertung	100

5. Maklerklausel und berechtigtes Interesse	101
VIII. Verkauf durch Betreuer	102
1. Betreuerbestellung mit alleinigem Aufgabenkreis „Veräußerung der Eigentumswohnung“ umfasst Befugnis zur Erteilung einer Finanzierungsvollmacht (KG Beschl. v. 6.9.2018 – 1 W 88/18)	102
2. Verkäufer haftet entgegen OLG Düsseldorf nicht, wenn Betreuer Verzögerung der betreuungsgerichtlichen Genehmigung verschuldet	104
a) OLG Düsseldorf Urt. v. 16.2.2016 – I-24 U 102/15	104
b) Kritik: Betreuer muss Genehmigung nicht verwenden – und damit auch nicht fördern	106
3. Grundbuchnachweis der betreuungsgerichtlichen Genehmigung erfordert keinen Nachweis der Bekanntgabe der Genehmigung an den Betreuer (KG Beschl. v. 11.1.2018 – 1 W 5/18)	107
a) Abgrenzung: Für Auflassung muss Mitteilung der Genehmigung dem Grundbuchamt durch öffentliche Urkunde nachgewiesen werden	107
b) Unterschied: Bei Bewilligung ist dem Grundbuchamt nur die Erklärung des Bewilligenden (§ 19 GBO) nachzuweisen	108
c) Muss man die Bekanntmachung an den Betreuer nicht nachweisen?	108
d) Materiell-rechtlich dennoch Mitteilung erforderlich	109
e) Formulierungsbeispiel: Doppelvollmacht im Kaufvertrag	111
f) Formulierungsbeispiel: Notarvollmacht in der Grundschuld	111
g) Formulierungsbeispiel: Eigenurkunde über Mitteilung und Entgegennahme	112

B. Überlassungsverträge und Ähnliches

I. Risiken und Nebenwirkungen der Aufgabe von Nutzungsrechten (Nießbrauch, Wohnungsrecht etc.)	115
1. Motive für die spätere Aufgabe eines Nutzungsrechts	115
a) Überblick	115
b) Insbesondere: Wohnungsrecht und Umzug ins Pflegeheim	116
c) Alternativgestaltung: Sog. Wegzugsklausel	117
d) Exkurs: Spätere Erweiterung des Nutzungsrechts („umgekehrte Wegzugsklausel“)	118
2. Folgen der Aufgabe eines Nutzungsrechts	119
a) Vorliegen einer Schenkung	119
b) Konsequenzen einer Schenkung	125
3. Gestaltungsmöglichkeiten	133
a) Vermeidung einer Schenkung	133
b) Vermeidung der Verarmung bis zum Ablauf der Zehnjahresfrist des § 529 Abs. 1 BGB	134
c) „Rücksenkung“	134
d) Fazit: Kein unüberlegter Verzicht auf Nutzungsrechte	135
4. Zusammenfassung	135
II. Zum fehlenden Schenkungscharakter des Verzichts auf einen bedingten Rückforderungsanspruch (vor Bedingungseintritt)	136
1. Vormerkungsgesichertes Rükckerwerbsrecht	137
2. Negativdefinition in § 517 BGB	137
a) Unterlassen eines Vermögenserwerbs (Var. 1)	137
b) Verzicht auf ein angefallenes, noch nicht endgültig erworbenes Recht (Var. 2)	137

3. Bedingter Rückforderungsanspruch als noch nicht endgültig erworbenes Recht iSv § 517 Var. 2 BGB	138
4. OLG München Urtr. v. 23. 11. 2016 – 20 U 2998/16	138

C. Wohnungseigentum und Erbbaurecht

I. Teilflächenverkauf aus dem Wohnungseigentum (DNotI-Gutachten Abruf-Nr. 129037)	141
1. Sachverhalt	141
2. Die konstruktive Ausgestaltung	141
a) Kaufvertrag	141
b) Aufhebung des Sondereigentums	141
c) Teilflächen	142
d) Drittzustimmungen	142
e) Umsetzung	143
3. Vormerkungsfähigkeit	143
a) Schuldrechtlicher Anspruch	143
b) Sicherung der bestehenden Erfüllungsfähigkeit	143
c) Zustimmung Dritter als Erfüllungshindernis?	143
II. Zweckbestimmung in der Teilungserklärung und zweckfremde Nutzung	145
1. Heimunterbringung von Flüchtlingen ist keine Wohnnutzung iSd WEG (BGH Urtr. v. 27. 10. 2017 – V ZR 193/16)	145
2. Wohnnutzung ist in reinem Gewerbehaus (Ärztelhaus) nach WEG unzulässig (BGH Urtr. v. 23. 3. 2018 – V ZR 307/16)	149
a) Sachverhalt	150
b) Wohnen im reinen Gewerbehaus stört mehr als das Gewerbe	150
c) Änderung der Gemeinschaftsordnung kann nicht im Wege prozessualer Einrede geltend gemacht werden	152
d) Kommt es für die Störung auf die Art der zulässigen Nicht-Wohnnutzung an?	153
e) Wohnnutzung eines Teileigentums in einem gemischt genutzten Objekt (OLG Frankfurt a.M. Beschl. v. 27. 7. 2011 – 20 W 319/08)	154
3. Verwirkung des Unterlassungsanspruchs wegen zweckwidriger Nutzung einer Wohnungs- oder Teileigentumseinheit (BGH Urtr. v. 15. 12. 2017 – V ZR 275/16)	156
a) Sachverhalt	157
b) Entscheidungsgründe des BGH	157
4. Vertragsgestaltung: Zweckbestimmung in der Teilungserklärung	160
a) Kriterien	160
b) Formulierungsbeispiel: Kleine Anlage mit ca. 2–3 Wohnungen	161
c) Formulierungsbeispiel: Normales Mehrfamilienhaus (i. d. R. ab 5 Einheiten)	161
d) Formulierungsbeispiel: WEG-Aufteilung an Realteilung angenähert (Doppelhaushälften oder Reihenhäuser)	162
5. Formulierungsbeispiel: Ermächtigung in Teilungserklärung zur Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum	162
a) Allgemein	162
b) Ausbau des Dachgeschosses	163
6. Vertragsgestaltung: Verkauf einer als Wohnung genutzten Teileigentumseinheit	164
a) Rechtsmangel bei fehlender Nutzbarkeit zu Wohnzwecken	164
b) Offenbarung durch Verkäufer – Belehrung durch Notar	165
c) Formulierungsbeispiel	166

III. Erstmalige Herstellung des Gemeinschaftseigentums – bauliche Änderung (BGH Urt. v. 20.7.2018 – V ZR 56/17)	168
1. Sachverhalt	169
2. Rechtsfragen	169
3. Die Entscheidung	169
a) Baurechtliche Erfordernisse	170
b) Der Beschluss	170
c) Die Bedeutung der Baubeschreibung	171
4. Bewertung	171
a) Baurechtliche Vorgaben	171
b) Die Bedeutung der Baubeschreibung des Bauträgers	171
5. Praktische Konsequenzen für die Gestaltung	173
IV. Sondernutzungsrecht und Aufteilungsplan	175
1. Anspruch der Wohnungseigentümer auf Aufhebung eines Sondernutzungsrechts (BGH Urt. v. 23.3.2018 – V ZR 65/17)	175
a) Sachverhalt	175
b) Entscheidungsgründe	175
c) Anmerkung	180
2. Grundbuchgebühr bei späterer Zuordnung eines Sondernutzungsrechts	181
a) Grundbuchgebühr von 50,- EUR je Wohnungs- oder Teileigentumseinheit bei Änderung der Teilungserklärung (Nr. 14160 Abs. 5 KV-GNotKG)	181
b) Bei nachträglicher Zuordnung eines Sondernutzungsrechts ist kostenrechtlich „betroffen“ nur die begünstigte Einheit, wenn die negative Komponente schon bei den anderen Einheiten eingetragen ist (OLG Zweibrücken Beschl. v. 30.6.2016 – 3 W 59/16)	182
c) Grundbuchrechtliche Frage: Muss positive Zuordnung bei ausgeschlossenen Einheiten noch eingetragen werden?	183
d) Gestaltung: Ich bevorzuge (jetzt) dennoch die vorläufige Zuordnung zu einer Einheit – mit Formulierungsbeispiel	184
3. Fehlt der Speicherplan im Aufteilungsplan, so entsteht kein Sondereigentum am Speicher (OLG Hamm Beschl. v. 29.10.2018 – I-5 U 34/18)	186
V. Verwalterzustimmung (§ 12 WEG)	188
1. Einführung	188
2. Fälligkeit ohne Verwalterzustimmung	188
3. Hinweispflicht des Notars	190
a) OLG Schleswig Urt. v. 14.2.2017 – 11 U 43/17	190
b) Belehrungspflicht über besondere Anforderungen an die Zustimmungserteilung nach der Gemeinschaftsordnung?	192
4. Schwierigkeiten beim Nachweis der Verwalterstellung	194
a) Überblick	194
b) Verwaltungsbeirat noch ohne Vorsitzenden (KG Beschl. v. 27.2.2018 – 1 W 38/18)	195
c) Verwalternachweis durch zwei gleichlautende Niederschriften (KG Beschl. v. 5.4.2018 – 1 W 78/18)	197
d) Unbeachtlichkeit der Anfechtbarkeit der Verwalterbestellung (OLG München Beschl. v. 26.1.2018 – 34 Wx 304/17)	198
5. Wegfall der zustimmungspflichtigen Person (OLG Saarbrücken Beschl. v. 10.7.2018 – 5 W 49/18)	200
a) Sachverhalt	200
b) Entscheidung	201
c) Bewertung	201

6. Veräußerungsbeschränkung und werdende Eigentümergemeinschaft	202
a) KG Beschl. v. 3.5.2018 – 1 W 370/17	202
b) Anmerkungen und Gestaltungshinweise	204
VI. Stellung des WEG-Verwalters	208
1. Gesetzliche Vertretungsmacht des WEG-Verwalters umfasst nur laufende Instandhaltung (OLG Schleswig Beschl. v. 31.5.2018 – 7 U 40/18)	208
2. WEG-Verwalter muss Hausgeldansprüche im Zwangsversteigerungsverfahren anmelden (BGH Versäumnisurt. v. 8.12. 2017 – V ZR 82/17)	210
VII. Erbbauzins	213
1. Vereinbarung des Bestehenbleibens der Erbbauzinsreallast (KG Beschl. v. 1.3.2018 – 1 W 98/17)	213
a) Fallgestaltung	214
b) Der Streitgegenstand 1	214
c) Der Streitgegenstand 2	215
d) Das Kammergericht	215
e) Bewertung	215
f) Praktische Konsequenz	216
2. Schicksal eines Vorkaufsrechts bei Löschung des Erbbaurechts (OLG München Beschl. v. 30.8.2018 – 34 Wx 67/18)	216
a) Entscheidungssachverhalt	217
b) Problem 1: Die Befristung	217
c) Problem 2: Die Eintragung der Löschung	218
d) Lehren aus dem Fall	219
D. Allgemeines Grundstücksrecht/Beschränkte dingliche Grundstücksrechte	
I. Grenzeinrichtung und Nachbarrecht	221
1. Grenzeinrichtung/Grenzanlage (BGH-Urt. v. 20.10.2017 – V ZR 42/17)	221
a) Sachverhalt	221
b) Grenzeinrichtung (§§ 921 ff. BGB) als Rechtsgrundlage	221
c) Entscheidung des BGH	222
d) Merksätze für die Beratungspraxis	225
2. Nachbarlicher Beseitigungs- oder Ausgleichsanspruch bei grenznaher Bepflanzung (BGH-Urt. v. 27.10.2017 – V ZR 8/17)	226
a) Sachverhalt	226
b) Nachbarrechtliche Grenzabstände	226
c) Keinerlei Beseitigungsansprüche mehr nach Ablauf der Ausschlussfrist, nur mehr Selbsthilfe durch Abschneiden des Überhangs	227
d) Ausgleichsanspruch wegen Laubfalls auch nach Fristablauf möglich	228
e) Prüfungsschema	230
3. Ansprüche aus nachbarlichem Gemeinschaftsverhältnis gibt es nur im Ausnahmefall (BGH-Urt. v. 13.7.2018 – V ZR 308/17)	231
II. Vormerkung zugunsten des Grundstückseigentümers? (OLG Stuttgart Beschl. v. 18.6.2018 – 8 W 158/18)	232
1. Fallgestaltung	232
2. Exkurs: Die Eigentümerdienstbarkeit	232
3. Das Problem mit der Vormerkung	233
4. Der Anspruch im Verfahren	233
a) Identitätsprinzip	233
b) Identität auch bei bestehender Ermächtigung	234

c) Irrelevanz im vorliegenden Fall	234
5. Befriedigung des Sicherungsinteresses, Vorrang der Vormerkung vor der Finanzierungsgrundschuld	234
a) Sicherung des Vorrangs	235
b) Absicherungsmethode	235
III. Aktuelles zur Dienstbarkeit	237
1. Nebeneinander von schuldrechtlichem und dinglichem Nutzungsrecht? (BGH Beschl. v. 8. 3. 2018 – V ZR 200/17)	237
2. Notleitungsrecht „durch Gebäude hindurch“ (BGH Ur. v. 26. 1. 2018 – V ZR 47/17)	238
3. Aufschiebend bedingtes Wohnungsrecht – „umgekehrte Wegzugsklausel“ (OLG Nürnberg Beschl. v. 17. 7. 2018 – 15 W 1291/18)	239
a) Sachverhalt	239
b) Rechtliche Rahmenbedingungen	240
c) Entscheidung	241
d) Gestaltungshinweis	241
4. Unbeschränktes Nutzungsrecht an einem Gebäude als zulässiger Inhalt einer Dienstbarkeit	242
a) Zulässiger Inhalt einer Nutzungsdienstbarkeit (§ 1018 Var. 1 BGB)	242
b) BGH Beschl. v. 13. 9. 2018 – V ZB 2/18	244
c) Anmerkungen	246
5. OLG München Ur. v. 11. 4. 2018 – 20 U 3691/17: Erlöschen einer Dienstbarkeit bei Verschmelzung der Dienstbarkeitsberechtigten (§ 1059a BGB)	247
IV. Nach Grundschuldabtretung keine Aufrechnung mit Forderung gegen Abtretenden (BGH Ur. v. 23. 2. 2018 – V ZR 302/16)	248
1. Fallgestaltung (vereinfacht)	248
2. Die Rechtsfragen	248
3. Die Überlegung des BGH	248
a) Die Aufrechnung	248
b) Generelle Anwendbarkeit des § 1156 S. 1 BGB	249
c) Ausschluss des § 1156 S. 1 BGB bei unentgeltlichen Verfügungen	249
4. Bewertung	249
5. Praktische Bedeutung	250
V. Einwendungen bei Grundschuldabtretung (BGH Ur. v. 20. 4. 2018 – V ZR 106/17)	250
1. Fallgestaltung (vereinfacht)	250
2. Rechtsgrundlage	251
3. Die Aussage des BGH	251
4. Bewertung	252
5. Folgefrage	252
VI. Grundschuldabtretung unter Sicherungsnehmern in Insolvenznähe (BGH Ur. v. 19. 4. 2018 – IX ZR 230/15)	253
1. Ein komplexer Sachverhalt	253
2. Der rechtliche Hintergrund	254
3. Die Rechtsfragen im Verfahren	254
a) Die Abtretung der Grundschuld von X an B	254
b) Die Weisung zur Abtretung	254
c) Insolvenzfeste Auszahlung des Darlehens?	255
d) Valutierung durch Darlehensauszahlung als Verfügung des Schuldners, § 81 InsO	255

e) Abschluss eines wirksamen Sicherungsvertrages	257
4. Die Rechtsfragen der Zurückverweisung	257
a) Verfügung über Rückgewähransprüche durch Erweiterung des Sicherungszwecks	257
b) Anwendung der Regeln der §§ 892, 893 BGB auf die Verwendung der Rückgewähransprüche	258
5. Bewertung	258
6. Praktische Konsequenzen	259
VII. Löschung einer Grundschuld an einem Miteigentumsbruchteil (OLG Celle Beschl. v. 27. 8. 2018 – 18 W 42/18)	259
1. Fallgestaltung	259
2. Die Entscheidung	260
3. Bewertung	260
VIII. Was bewirkt eigentlich die Unterwerfung nach § 800 ZPO? (BGH Beschl. v. 12. 4. 2018 – V ZB 212/17)	262
1. Der Sachverhalt: Alte Klausel, neue Eigentümer – Vollstreckungsvoraussetzungen fehlen	262
2. Entscheidung des BGH	263
a) Allgemeine Vollstreckungsvoraussetzungen (§§ 704, 724, 750 ZPO)	263
b) Klauselumschreibung nach § 727 ZPO	263
c) Regelung des § 800 ZPO	264
d) BGH: § 800 ZPO ersetzt nicht die Klauselumschreibung	264
e) Abgrenzung: Eigene Unterwerfung der Käufer bei Finanzierungsgrundschuld	265
3. Brauchen wir § 800 ZPO?	266
a) Was regelt § 800 Abs. 1 ZPO?	266
b) Möglicherweise wirkt die Vollstreckungsunterwerfung gegen den Sonderrechtsnachfolger nur bei Unterwerfung nach § 800 ZPO	267
c) Entsprechende Anwendung des § 325 ZPO macht § 800 ZPO überflüssig	267
4. Praktische Konsequenz: § 800 ZPO immer reinschreiben, aber nie anwenden	269
5. Rechtskrafterstreckung eines Prozessvergleichs (BGH Urt. v. 14. 9. 2018 – V ZR 267/17)	270

E. Grundbuchrecht

I. Elektronische Eigenurkunde	271
1. Unmittelbar elektronisch erzeugte Eigenurkunde des Notars genügt für Grundbuchamt (OLG Stuttgart Beschl. v. 21. 3. 2018 – 8 W 437/16)	271
2. Elektronischer Rechtsverkehr in Grundbuchsachen im Echtbetrieb in Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz, Sachsen und Schleswig-Holstein	272
3. § 137 GBO als Rechtsgrundlage für verfahrensrechtliche Form im elektronischen Rechtsverkehr mit dem Grundbuch	272
a) Normalfall: Elektronische beglaubigte Abschrift (§ 39a BeurkG) einer in Papierform beurkundeten oder beglaubigten Erklärung	273
b) Eigenurkunde des Notars (oder einer Behörde) kann auch unmittelbar als elektronische Urkunde erstellt werden	273

II. Keine Apostille mehr für Personenstandsurkunden aus anderen EU-Mitgliedstaaten erforderlich	274
1. Hintergrund	274
a) Ausländische öffentliche Urkunden im Grundbuchverfahren für Bewilligung, Vollmacht oder sonstige Eintragungsvoraussetzungen	274
b) Echtheitsnachweis durch Legalisation oder Apostille	275
c) Freistellung vom Echtheitsnachweis aufgrund bilateraler Abkommen	275
d) Freistellung vom Echtheitsnachweis aufgrund EU-Rechts	276
2. Verordnung (EU) 2016/1191: Freistellung aller Personenstandsurkunden aus allen EU-Mitgliedstaaten vom Erfordernis der Apostille	276
a) Anwendungsbereich	277
b) Rechtsfolge: Befreiung von Legalisation und Apostille	277
III. Voreintragungsgrundsatz	278
1. Voreintragungsgrundsatz bei Beendigung einer Personengesellschaft (BGH Beschl. v. 5. 7. 2018 – V ZB 10/18)	278
a) Der Fall	278
b) Das OLG Köln	278
c) Der BGH	279
d) Wie erfolgt der Nachweis?	279
e) Funktioniert das auch bei der GbR?	280
f) Risiken nicht ausblenden	280
g) En passant – Vormerkung ist auch vom § 40 Abs. 1 GBO erfasst	280
2. Voreintragungsgrundsatz bei Finanzierungsgrundpfandrechten der Erben	280
a) Konstruktion der transmortalen Vollmacht	281
b) Die Bestellung einer Grundschuld durch den Bevollmächtigten	281
c) OLG Frankfurt a.M. Beschl. v. 27. 6. 2017 – 20 W 179/17	282
d) OLG Köln Beschl. v. 16. 3. 2018 – 2 Wx 123/18	282
e) OLG Stuttgart Beschl. v. 2. 11. 2018 – 8 W 312/18	283
f) Was ist von dieser neuen Rechtsauffassung und Rechtsprechung zu halten?	284
g) Vergesst die Risiken nicht!	284
3. Voreintragung der Erbengemeinschaft bei Abschtigung (OLG München Beschl. v. 9. 4. 2018 – 34 Wx 13/18 und OLG Köln Beschl. v. 22. 11. 2017 – 2 Wx 246/17)	285
a) Die Fallgestaltungen	285
b) Die Begründung	285
c) Bewertung	286
IV. Auflassung	287
1. Vorsicht vor versehentlicher Bedingung für die Auflassung (OLG München Beschl. v. 1. 10. 2018 – 34 Wx 10/18)	287
a) Sachverhalt	287
b) Entscheidungsgründe	287
c) Stellungnahme und Vertragsgestaltung	288
2. Auflassung in bedingtem Scheidungsvergleich ist im Zweifel bedingt und damit unwirksam (OLG Düsseldorf Beschl. v. 18. 12. 2014 – I-3 Wx 273/14)	289
a) OLG Düsseldorf Beschl. v. 18. 12. 2014 – I-3 Wx 273/14	289
b) Bedingte Auflassung bleibt auch nach Bedingungseintritt unwirksam (KG Beschl. v. 14. 1. 2003 – 1 W 336/02)	290

3. Auflassung in gerichtlichem Vergleich erfordert gleichzeitige Anwesenheit ..	292
a) BGH Beschl. v. 1.2.2017 – XII ZB 71/16: Auch Prozessvergleich im schriftlichen Verfahren ersetzt die notarielle Beurkundung des Zugewinnausgleichs	292
b) OLG Frankfurt a.M. Beschl. v. 18.1.2018 – 20 W 308/17	294
c) OLG Hamm Beschl. v. 28.2.2018 – 15 W 292/17	296
4. Ersetzung der Auflassungserklärung durch Urteil (OLG Düsseldorf Beschl. v. 21.2.2018 – I-3 Wx 4/18)	298
a) Sachverhalt	298
b) Entscheidung	299
c) OLG München Beschl. v. 21.3.2017 – 34 Wx 22/17	299
d) Vertragsgestaltung	299
V. Erlöschen der Vollzugsvollmacht bei Insolvenz eines GbR-Gesellschafters (OLG München Beschl. v. 9.7.2018 – 34 Wx 223/17)	301
1. Sachverhalt	301
2. Die Entscheidung des OLG München	301
3. Parallele zur Handelsgesellschaft	302
4. Bewertung	303
a) Rechtsfähigkeit bedeutet auch Vollmachtsfähigkeit	303
b) Ungenauer Leitsatz des BGH	303
c) § 80 InsO	303
5. Erlöschen von Vollmachten wegen Liquidation?	304
6. Ein Praxishinweis – Vermeidung von Vollmachten	304
F. Öffentliches Recht	
I. Aufzahlungsklausel bei Verkauf durch die Gemeinde zum Verkehrswert	307
1. Mehrerlösklausel bei anerkanntem Interesse zulässig (BGH Urt. v. 16.3.2018 – V ZR 306/16)	307
a) Sachverhalt	307
b) Entscheidungsgründe	308
2. Vorteilsunabhängige Aufzahlungsklausel bei Verkauf zum Verkehrswert unzulässig (BGH Urt. v. 20.4.2018 – V ZR 169/17)	312
a) Sachverhalt	312
b) Entscheidungsgründe	313
3. Übersicht	316
II. Kein Vorkaufsrecht bei formunwirksamem Kaufvertrag	318
1. VG München Urt. v. 26.9.2017 – M 1 K 16.4356	318
2. VG Ansbach Urt. v. 31.1.2018 – AN 9 K 16.02001	319