

Aktuelles Immobilienrecht 2020

Herrler / Hertel / Kessler

2020

ISBN 978-3-406-75310-7

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 2020


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Aktuelles Immobilienrecht 2020

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, Honorarprofessor an der Universität Trier

mit Beiträgen von

Prof. Dr. Jan Eickelberg

Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin

Prof. Dr. Christian Heinze

Leibniz Universität Hannover

Prof. Dr. Stefan Hügel

Notar in Weimar, Honorarprofessor an der Friedrich-Schiller-Universität Jena

Martin Thelen

Notarassessor, Bundesnotarkammer, Berlin

Dr. Johannes Weber

Notar in Freiburg/Breisgau

2020



Zitiervorschlag:
Herrler/Hertel/Kesslerer ImmobilienR 2020/Bearbeiter S. ...


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978 3 406 75310 7

© 2020 Verlag C.H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck und Bindung: Druckhaus Nomos
In den Lissen 12, D-76547 Sinzheim

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



chbeck.de/nachhaltig

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

Vorwort

Vorliegender Band enthält die erweiterte Fassung des Skripts der Vortragsreihe „Aktuelle Probleme der notariellen Vertragsgestaltung im Immobilienrecht“ des DAI (Deutsches Anwaltsinstitut), Fachinstitut für Notare, des Jahres 2020.

Für die Buchfassung haben wir das Skript nochmals erheblich erweitert und um die aus den Diskussionen gewonnenen Erkenntnisse ergänzt:

- Viele Teile sind deutlich ausführlicher geworden, andere – insbesondere der Teil zum Verkauf mit Weiternutzung (Verkauf mit Wohnungsrecht und Leibrente) – wurden neu aufgenommen.
- Wichtige zwischenzeitliche Entwicklungen zu den besprochenen Themen haben wir nachgetragen, insbesondere den Regierungsentwurf zur WEG-Reform.
- Außerdem haben wir in das Buch gleich am Anfang ein Readers' Digest aufgenommen, welches dem eiligen Leser einen schnellen Zugriff auf alle behandelten Themen ermöglicht und den daraus folgenden Anpassungsbedarf für die Vertragsmuster bzw. die Büroorganisation skizziert.

Wir freuen uns, dass wir dieses Jahr mehrere Gastautoren für Gastbeiträge gewinnen konnten – in alphabetischer Reihenfolge:

- Prof. Dr. *Jan Eickelberg* zu Veräußerungen durch den Testamentsvollstrecker,
- Prof. Dr. *Christian Heinze* zu Grundstücksgeschäften mit ausländischen Beteiligten,
- Notar Prof. Dr. *Stefan Hügel* zu Änderungsvollmachten im Bauträgervertrag,
- Notarassessor *Martin Thelen* zum Geldwäschegesetz und
- Notar Dr. *Johannes Weber* zur Nacherbenzustimmung zu Verfügungen des Vorerben.

Dank ihrer Beiträge gibt dieses Buch einen noch umfassenderen Überblick über die aktuelle Rechtsentwicklung im Immobilienrecht.

Wir hoffen, auch mit dem diesjährigen Band eine Hilfe von Praktikern für Praktiker geben zu können.

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 Juli 2020

Sebastian Herrler

Christian Hertel

Christian Kessler

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	XI
Literaturverzeichnis	XIX
Folgen für die Vertragsgestaltung	1

A. Grundstückskauf

I. Hohe Anforderungen an Individualvereinbarung	17
II. Sachmängelgewährleistung	31
III. Verkauf mit Weiternutzung (Wohnungsrecht und Leibrente)	61
IV. Bereicherungsanspruch bei Abtretung der Kaufpreisforderung (BGH Urt. v. 20. 3. 2019 – VIII ZR 88/18)	87
V. Kaufpreisaufteilung auf Gebäude und Grundstück	97
VI. Veräußerung von Grundbesitz durch den Testamentsvollstrecker	104
VII. Die Nacherbenzustimmung zur Verfügung des Vorerben – unwiderruflich und endgültig wirksam?	112
VIII. Kein Ergänzungspfleger nur für Bekanntgabe der familiengerichtlichen Genehmigung erforderlich	118
IX. Grenzen der Anwendbarkeit von § 566 BGB	124
X. Rücktrittsrecht bei Nichtzahlung der Grunderwerbsteuer	127
XI. Grunderwerbsteuer künftig bereits bei Änderung von 90% der Gesellschaftsanteile – Frist von fünf auf zehn Jahre verlängert	133
XII. Grunderwerbsteuer bei Immobilienrückerwerb	135
XIII. Neues zur Spekulationsfrist (§ 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG)	141
XIV. Kein Provisionsanspruch des Verkäufermaklers bei Vertrag mit einem dem ursprünglichen Kaufinteressenten nahestehenden Dritten	152
XV. Aufhebung der Verbrauchsgüterkaufrichtlinie 1999/44 durch die Richtlinie 2019/771 zum 1. 1. 2022	157

B. Grundstücksgeschäfte mit ausländischen Beteiligten

I. Anwendbares Recht auf Verpflichtung und Verfügung	159
II. Güterstand der Erwerber	162
III. Einfluss ausländischen Güterrechts	168
IV. Beteiligung ausländischer Minderjähriger	178

C. Bauträgervertrag

I. BGH Beschl. v. 19. 9. 2019 – V ZB 119/18: Änderungsvollmachten im Bauträgervertrag	183
II. Keine Abnahme vor Besitzübergabe?	190
III. Vertraglich vereinbarte vorzeitige Besitzübergabe gegen optionale Zahlung vor Abnahme MaBV-widrig	195
IV. BGH Urt. v. 19. 7. 2019 – V ZR 75/18: Pflichten des „Bauträgerverwalters“ ...	198

D. Überlassungsvertrag

I. Rückforderung bzw. Widerruf einer Schenkung	199
II. Gemeinsamer Hauskauf durch Ehegatten	206

III. Veräußerung gegen personenbezogene Sachleistungen und früher Tod des Berechtigten	211
IV. Wegfall der Steuerbefreiung für ein Familienheim bei Aufgabe des Eigentums	213
E. Wohnungseigentum und Erbbaurecht	
I. Anspruch auf Änderung der Gemeinschaftsordnung	217
II. BGH Urt. v. 26.10.2018 – V ZR 279/17: Keine Haftung für Sozialverbindlichkeiten	226
III. BGH Beschl. v. 6.12.2018 – V ZB 134/17: Verwalterzustimmung wird mit Wirksamwerden des schuldrechtlichen Vertrages unwiderruflich	229
IV. Instandhaltung und Kostentragung	232
V. Schadensersatzpflicht wegen pflichtwidrig abgelehnter Beschlussfassung zur Sanierung von Gemeinschaftseigentum oder wegen mangelhafter Umsetzung der Beschlüsse	236
VI. Betreutes Wohnen: Grenzen eines Kontrahierungszwangs in der Gemeinschaftsordnung	246
VII. Allgemeine Öffnungsklausel genügt nicht für Beschluss über Verbot kurzfristiger Vermietung	251
VIII. WEG-Reform	254
IX. Bestandteilszuschreibung des erbaubelasteten Grundstücks zum Erbbaurecht ist unzulässig (OLG Hamm Beschl. v. 30.1.2019 – 15 W 320/18)	268
X. Abwendung der Zahlung einer Entschädigung durch Verlängerung des Erbbaurechts	271
F. Allgemeines Grundstücksrecht/Beschränkte dingliche Grundstücksrechte	
I. Nachbarrecht: Von Aufschüttungen und Weltkriegsbomben	279
II. Dienstbarkeitsinhalt	283
III. Unterhaltungspflicht zwischen den Berechtigten mehrerer Grunddienstbarkeiten (BGH Urt. v. 8.3.2019 – V ZR 343/17)	293
IV. Keine Übertragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit bei Ausgliederung aus dem Vermögen eines Einzelkaufmanns möglich	296
V. Keine dingliche Wirkung von Vereinbarungen zur Form der Vorkaufsrechtsmitteilung	297
VI. Löschung einer Inhabergrundschuld (KG Beschl. v. 22.1.2019 – 1 W 127/18)	301
VII. Grundbuchnachweis der Umwandlung einer Zwangshypothek zur Eigentümergrundschuld (OLG München Beschl. v. 23.5.2019 – 34 Wx 255/19)	302
G. Grundbuchrecht	
I. Vollmacht im Grundbuchverfahren	305
II. Grundbuchberichtigung nach Erbfall: Ausländisches Vindikationslegat und Legalnießbrauch	317
III. Auch für Rente zweckgebundene Personenstandsurkunde genügt im Grundbuchverfahren (OLG Nürnberg Beschl. v. 24.7.2019 – 15 W 1125/19)	334
IV. Keine Voreintragung der Erben bei Finanzierungsgrundschuld aufgrund Vollmacht des Testamentsvollstreckers erforderlich (OLG München Beschl. v. 15.1.2019 – 34 Wx 400/18)	336
V. Das Grundbuch auf die Blockchain?	340

H. Steuerrecht und Öffentliches Recht

I. Geltungserhaltende Reduktion auf 20 Jahre Bindungsfrist bei 20% Verbilligung bei Grundstücksverkauf durch Gemeinde 341

II. Kaufrechtsvermächtnis (BFH Urt. v. 16. 1. 2019 – II R 7/16) 348

III. Sondernutzungsrecht als steuerliches Gestaltungsmittel (BFH Urt. v. 5. 7. 2018 – VI R 67/15) 350

I. Beurkundungsverfahren und Insolvenzrecht

I. Beurkundungsverfahren bei zweisprachigen Urkunden 353

II. OLG Braunschweig Beschl. v. 15. 7. 2019 – 1 W 12/19 360

III. § 1365 BGB gilt nicht für Insolvenzverwalter 362

J. Geldwäschebekämpfung durch Notare bei Immobiliengeschäften

I. Grundlagen zum Geldwäschegesetz 363

II. Beurkundungsverbote nach dem Geldwäschegesetz 369

III. Meldung an die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen 373

IV. Unstimmigkeitsmeldung an das Transparenzregister 375



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Literaturverzeichnis	XIX
Folgen für die Vertragsgestaltung	1

A. Grundstückskauf

I. Hohe Anforderungen an Individualvereinbarung	17
1. Voraussetzungen der Inhaltskontrolle nach §§ 307–309 BGB	17
2. Lückentext kein Allheilmittel	23
3. Einzelbetrachtung jeder Klausel (§ 305 Abs. 1 S. 3 BGB)	26
4. Richtige Verhandlungsstrategie	28
5. Folgerungen für die Vertragsgestaltung	29
6. Vorsorge auf Rechtsfolgenseite	30
II. Sachmängelgewährleistung	31
1. Überblick über das System der Sachmängelhaftung	31
2. Angaben zur Miethöhe in mitbeurkundeter Mieterliste	33
3. Öffentliche Äußerungen im Vorfeld eines Grundstückskaufvertrags	39
4. Anschaffungspreis einer Einbauküche als Soll-Beschaffenheit?	52
5. Denkmalschutz als offenbarungspflichtiger Sachmangel?	54
6. Hohe Anforderungen an Arglist auch beim Fachmann	57
III. Verkauf mit Weiternutzung (Wohnungsrecht und Leibrente)	61
1. Gestaltungsmöglichkeiten für Verwertung mit Weiternutzung	61
2. Ergebnisoffene Beratung über verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten	62
3. Immobilienverzehrcredit	63
4. Verkauf mit Rückvermietung	67
5. Verkauf gegen Wohnungsrecht (oder Nießbrauch)	71
6. Einmalzahlung oder Leibrente	76
IV. Bereicherungsanspruch bei Abtretung der Kaufpreisforderung (BGH Urt. v. 20. 3. 2019 – VIII ZR 88/18)	87
1. Einführung	87
2. Sachverhalt	87
3. Die Entscheidung des BGH	88
4. Stellungnahme	89
5. Richtige Gestaltung zur Vermeidung des Risikos	92
6. Ein Rückblick auf Risiken des Bereicherungsrechts bei der Finanzierungsvollmacht	94
V. Kaufpreisaufteilung auf Gebäude und Grundstück	97
1. BFH Urt. v. 16. 9. 2015 – IX R 12/14	97
2. FG Berlin-Brandenburg Urt. v. 14. 8. 2019 – 3 K 3137/19	99
VI. Veräußerung von Grundbesitz durch den Testamentsvollstrecker	104
1. Die Verfügungsbefugnis des Testamentsvollstreckers	104
2. Die Legitimation des Testamentsvollstreckers	108
3. Ergebnis	111

VII. Die Nacherbenzustimmung zur Verfügung des Vorerben – unwiderruflich und endgültig wirksam?	112
1. Problemaufriss	112
2. Allgemeines zur Nacherbenzustimmung	112
3. Nachträglicher Verlust der Einwilligungsbefugnis des Nacherben	114
4. Eintritt des Nacherbfalls nach erteilter Zustimmung	117
5. Fazit	117
VIII. Kein Ergänzungspfleger nur für Bekanntgabe der familiengerichtlichen Genehmigung erforderlich	118
1. Wiederholung: Genehmigung für Tatbestände §§ 1643, 1821, 1822 BGB – Ergänzungspfleger bei Ausschluss der Eltern von Vertretung	118
2. BGH Beschl. v. 3. 4. 2019 – XII ZB 359/17: Kein Ergänzungspfleger nur für Bekanntgabe der familiengerichtlichen Genehmigung erforderlich	119
IX. Grenzen der Anwendbarkeit von § 566 BGB	124
1. Keine Anwendbarkeit von § 566 BGB bei Veräußerung unter Miteigentümern	124
2. Räumliche Grenzen des § 566 Abs. 1 BGB	125
X. Rücktrittsrecht bei Nichtzahlung der Grunderwerbsteuer	127
1. Ausgangssituation	127
2. Handlungsoptionen des Verkäufers bei pflichtwidriger Nichtzahlung durch den Käufer	128
3. Gesetzliches Rücktrittsrecht nach § 323 BGB	128
4. Vertragliches Rücktrittsrecht	130
5. Alternativlösung bei Fremdfinanzierung	131
6. Exkurs: Strenge verfahrensrechtliche Anforderungen an die Aufhebung der Grunderwerbsteuer	132
XI. Grunderwerbsteuer künftig bereits bei Änderung von 90% der Gesellschaftsanteile – Frist von fünf auf zehn Jahre verlängert	133
1. Senkung der Beteiligungsgrenze auf 90% für neue Gesellschafter bei Grundstücks-Personengesellschaften (§ 1 Abs. 2a GrEStG) und Verlängerung des Zeitraums von fünf auf zehn Jahre	133
2. Einführung einer Grunderwerbsteuerpflicht für Gesellschafterwechsel bei grundstücksbesitzenden Kapitalgesellschaften (§ 1 Abs. 2b GrEStG-E)	134
3. Herabsetzung der Beteiligungsgrenzen bei Anteilsvereinigungen nach § 1 Abs. 3 und Abs. 3a GrEStG auf 90%	134
4. Verlängerung der Behaltefristen in §§ 5, 6 GrEStG	134
5. Ansatz des erbschaftsteuerlichen Grundstückswerts bei Veräußerungen im umwandlungsteuerrechtlichen Rückwirkungszeitraum	134
XII. Grunderwerbsteuer bei Immobilienrückerwerb	135
1. Keine Rückzahlung der Grunderwerbsteuer, wenn Ersterwerber ihm verbliebende Rechtsposition im eigenen wirtschaftlichen Interesse verwertet (BFH Urt. v. 19. 9. 2018 – II R 10/16)	135
2. Nur Ersterwerb, nicht Rückerwerb grunderwerbsteuerbar (BFH Urt. v. 20. 2. 2019 – II R 27/16)	138
XIII. Neues zur Spekulationsfrist (§ 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG)	141
1. Prüfungsschema Spekulationsgeschäfte § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG	141
2. Zehn-Jahres-Zeitraum bei unentgeltlichem Erwerb	144
3. Nutzung zu eigenen Wohnzwecken	146
4. Mindestzeitraum für eigene Wohnnutzung	150

XIV. Kein Provisionsanspruch des Verkäufermaklers bei Vertrag mit einem dem ursprünglichen Kaufinteressenten nahestehenden Dritten	152
1. Maklerkunde verkauft an Geschäftsführer der ihm vom Makler als Kaufinteressenten nachgewiesenen GmbH	152
2. Abgrenzung zu älteren BGH-Entscheidungen	153
XV. Aufhebung der Verbrauchsgüterkaufrichtlinie 1999/44 durch die Richtlinie 2019/771 zum 1.1.2022	157

B. Grundstücksgeschäfte mit ausländischen Beteiligten

I. Anwendbares Recht auf Verpflichtung und Verfügung	159
II. Güterstand der Erwerber	162
1. Europäische Güterverordnung (EuGüVO) hat Anknüpfung für ab 29. 1. 2019 abgeschlossene Ehen geändert	162
2. Wiederholung: Ausländisches Güterrecht beim Grundstückserwerb	163
3. OLG Oldenburg Beschl. v. 11.2.2019 – 12 W 143/17: Bei gesetzlichem Güterstand niederländischen Rechts Grundbucheintragung auf einen Erwerber zu Alleineigentum mit Hinweis auf Verfügungsbeschränkung möglich	164
III. Einfluss ausländischen Güterrechts	168
1. Verfügungsbefugnis bei ausländischem Güterstand	168
2. Sonderproblem niederländisches Güterrecht	170
3. Seit 29. 1. 2019: Anwendung der EuGüVO (Art. 69 Abs. 3 EuGüVO)	170
4. Prüfungsschema zur EuGüVO	174
5. Wirkungen ausländischer ehgüterrechtlicher Entscheidungen im Grundbuchverfahren	177
IV. Beteiligung ausländischer Minderjähriger	178
1. Einführung	178
2. Beispielsfall	180

C. Bauträgervertrag

I. BGH Beschl. v. 19. 9. 2019 – V ZB 119/18: Änderungsvollmachten im Bauträgervertrag	183
1. Erforderlichkeit einer Änderungsvollmacht	183
2. Umfang und Bestimmtheit der Vollmacht	185
3. Zustimmung von Grundpfandrechtsgläubigern	188
II. Keine Abnahme vor Besitzübergabe?	190
1. Ausgangssituation	190
2. OLG München Urt. v. 25. 10. 2016 – 9 U 34/16	190
3. Stellungnahme	192
III. Vertraglich vereinbarte vorzeitige Besitzübergabe gegen optionale Zahlung vor Abnahme MaBV-widrig	195
1. Anwendbarkeit der MaBV	195
2. OLG Schleswig Urt. v. 2. 10. 2019 – 12 U 10/18	196
3. Fazit	197
IV. BGH Urt. v. 19. 7. 2019 – V ZR 75/18: Pflichten des „Bauträgerverwalters“	198

D. Überlassungsvertrag

I. Rückforderung bzw. Widerruf einer Schenkung	199
1. Schwäche des unentgeltlichen Erwerbs	199
2. Notbedarfeinrede des Beschenkten gegenüber dem Sozialhilfeträger	199
3. Anforderungen an Schenkungswiderruf wegen groben Undanks	203
II. Gemeinsamer Hauskauf durch Ehegatten	206
1. Ausgangssituation	206
2. BGH Urt. v. 14.3.2018 – IV ZR 170/16	208
3. Reaktionsmöglichkeiten der Ehegatten	211
III. Veräußerung gegen personenbezogene Sachleistungen und früher Tod des Berechtigten	211
1. Risikogeschäft bei auf Lebenszeit begrenzten Rechten	211
2. OLG Frankfurt a. M. Beschl. v. 6.5.2019 – 8 W 13/19	212
3. Stellungnahme	213
IV. Wegfall der Steuerbefreiung für ein Familienheim bei Aufgabe des Eigentums	213
1. Restriktive Handhabung von § 13 Abs. 1 Nr. 4b ErbStG	213
2. BFH Urt. v. 11.7.2019 – II R 38/16	214
3. Folgerungen	216

E. Wohnungseigentum und Erbbaurecht

I. Anspruch auf Änderung der Gemeinschaftsordnung	217
1. Stimmrechtsentziehung für „Geisterwohnung“ (BGH Urt. v. 18.1.2019 – V ZR 72/18)	217
2. Anspruch auf Änderung der Gemeinschaftsordnung auch bei „Geburtsfehlern“ möglich (BGH Urt. v. 22.3.2019 – V ZR 298/16)	222
II. BGH Urt. v. 26.10.2018 – V ZR 279/17: Keine Haftung für Sozialverbindlichkeiten	226
1. Wohnungseigentümer erbringt Aufwendungen für die Gemeinschaft	226
2. Aufwendungsersatzanspruch gegen die Gemeinschaft	226
3. Kein Anspruch eines Wohnungseigentümers gegen andere Wohnungseigentümer wegen „Sozialaufwendungen“ (= Ansprüche aus dem Gemeinschaftsverhältnis)	227
III. BGH Beschl. v. 6.12.2018 – V ZB 134/17: Verwalterzustimmung wird mit Wirksamwerden des schuldrechtlichen Vertrages unwiderruflich	229
1. WEG-Verwalter widerruft Verwalterzustimmung	229
2. BGH Beschl. v. 29.6.2017 – V ZB 144/16	229
3. BGH Beschl. v. 6.12.2018 – V ZB 134/17	230
IV. Instandhaltung und Kostentragung	232
1. Kostentragungsregelung für Mehrfachparker	232
2. Wohnungseigentümer hat keinen Ersatzanspruch, wenn er eigenmächtig Gemeinschaftseigentum instandhält	233
V. Schadensersatzpflicht wegen pflichtwidrig abgelehnter Beschlussfassung zur Sanierung von Gemeinschaftseigentum oder wegen mangelhafter Umsetzung der Beschlüsse	236
1. BGH Urt. v. 23.2.2018 – V ZR 101/16	236
2. BGH Urt. v. 8.6.2018 – V ZR 125/17	240
3. BGH Urt. v. 16.11.2018 – V ZR 171/17	243

4. Regierungsentwurf zum WEG: Für bauliche Veränderungen genügt Mehrheitsbeschluss, ggf. besteht Zustimmungsanspruch	244
VI. Betreutes Wohnen: Grenzen eines Kontrahierungszwangs in der Gemeinschaftsordnung	246
1. Kontext	246
2. BGH Urt. v. 10.1.2019 – III ZR 37/18	247
3. Folgerungen	250
VII. Allgemeine Öffnungsklausel genügt nicht für Beschluss über Verbot kurzfristiger Vermietung	251
1. Sachverhalt	251
2. Begründung	251
3. Am Rande	253
VIII. WEG-Reform	254
1. Überblick	254
2. Oberirdische Stellplätze und Freiflächen sondereigentumsfähig	254
3. Zustimmungserfordernis Dritter auch bei gleichzeitiger Begründung von Sondernutzungsrechten für die belastete Einheit (Streichung von § 5 Abs. 4 S. 3 WEG)	261
4. Grundbucheintragung von Haftungsregelungen und Beschlüssen aufgrund von Öffnungsklauseln	262
5. Bauliche Änderungen	265
6. Übergangsvorschriften	265
IX. Bestandteilszuschreibung des erbaubelasteten Grundstücks zum Erbbaurecht ist unzulässig (OLG Hamm Beschl. v. 30.1.2019 – 15 W 320/18)	268
1. Fallgestaltung	268
2. Die Ausgangslage	268
3. Das OLG Hamm	269
4. Bewertung	269
5. Praktischer Umgang	270
X. Abwendung der Zahlung einer Entschädigung durch Verlängerung des Erbbaurechts	271
1. BGH Urt. v. 23.11.2018 – V ZR 33/18	271
2. Anmerkung	274

**F. Allgemeines Grundstücksrecht/Beschränkte dingliche
Grundstücksrechte**

I. Nachbarrecht: Von Aufschüttungen und Weltkriegsbomben	279
1. Recyclingunternehmen haftet nicht aus Nachbarrecht, wenn Weltkriegsbombe im Bauschutt explodiert (BGH Urt. v. 5.7.2019 – V ZR 96/18)	279
2. Störereigenschaft bei Aufschüttungen im Grenzbereich zum Nachbargrundstück (OLG Hamm Urt. v. 20.5.2019 – 5 U 59/18)	281
3. Kein gewohnheitsrechtliches Wegerecht, allenfalls Notwegerecht	281
II. Dienstbarkeitsinhalt	283
1. BGH Urt. v. 8.2.2019 – V ZR 176/17	283
2. OLG München Beschl. v. 15.7.2019 – 34 Wx 264/17	285
3. OLG München Beschl. v. 13.2.2019 – 34 Wx 202/18	289

III. Unterhaltungspflicht zwischen den Berechtigten mehrerer Grunddienstbarkeiten (BGH Urt. v. 8.3.2019 – V ZR 343/17)	293
1. Schuldrechtliche Vereinbarungen/Reallasten	293
2. Gesetzliche Regeln	293
3. Schonungspflicht	293
4. Die Pflegegemeinschaft	294
5. Fazit	295
IV. Keine Übertragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit bei Ausgliederung aus dem Vermögen eines Einzelkaufmanns möglich	296
1. Unübertragbarkeit des Nießbrauchs/der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (§§ 1059, 1092 Abs. 1 S. 1 BGB)	296
2. Sonderfall: Ausgliederung aus dem Vermögen eines Einzelkaufmanns?	296
V. Keine dingliche Wirkung von Vereinbarungen zur Form der Vorkaufsrechtsmitteilung	297
1. Ausgangssituation	297
2. KG Urt. v. 21.1.2019 – 22 U 67/17	298
3. Stellungnahme	300
VI. Löschung einer Inhabergrundschuld (KG Beschl. v. 22.1.2019 – 1 W 127/18)	301
1. Sachverhalt	301
2. Die Entscheidung des KG	301
VII. Grundbuchnachweis der Umwandlung einer Zwangshypothek zur Eigentümergrundschuld (OLG München Beschl. v. 23.5.2019 – 34 Wx 255/19)	302
1. Sachverhalt	302
2. Kann einfach so gelöscht werden?	303
3. Löschung aufgrund Bewilligung	303
G. Grundbuchrecht	
I. Vollmacht im Grundbuchverfahren	305
1. OLG Celle Beschl. v. 16.8.2019 – 18 W 33/19	305
2. KG Beschl. v. 4.12.2018 – 1 W 342/18	306
3. OLG München Beschl. v. 15.1.2019 – 34 Ws 367/18 und 34 Wx 389/18: Vollmachtswiderruf vor Antragseingang beim Grundbuchamt	309
4. OLG München Beschl. v. 7.11.2018 – 34 Wx 395/17	315
II. Grundbuchberichtigung nach Erbfall: Ausländisches Vindikationslegat und Legalnießbrauch	317
1. KG Beschl. v. 3.9.2019 – 1 W 161/19	317
2. OLG Saarbrücken Beschl. v. 23.5.2019 – 5 W 25/19: ENZ genügt für Eintragung eines Legalnießbrauchs nach ausländischem Erbrecht im Wege der Grundbuchberichtigung	324
III. Auch für Rente zweckgebundene Personenstandsurkunde genügt im Grundbuchverfahren (OLG Nürnberg Beschl. v. 24.7.2019 – 15 W 1125/19)	334
IV. Keine Voreintragung der Erben bei Finanzierungsgrundschuld aufgrund Vollmacht des Testamentsvollstreckers erforderlich (OLG München Beschl. v. 15.1.2019 – 34 Wx 400/18)	336
1. Sachverhalt	336
2. Wie kommt es zu dem Problem?	336

3. Erinnerung an die Abgrenzung zur transmortalen Vollmacht?	338
4. Vergesst die Risiken nicht!	339
V. Das Grundbuch auf die Blockchain?	340

H. Steuerrecht und Öffentliches Recht

I. Geltungserhaltende Reduktion auf 20 Jahre Bindungsfrist bei 20% Verbilligung bei Grundstücksverkauf durch Gemeinde	341
1. Übersicht BGH-Entscheidungen zu Einheimischenmodellen	341
2. BGH Urt. v. 15. 2. 2019 – V ZR 77/18: Geltungserhaltende Reduktion auf 20 Jahre Bindungsfrist bei 20% Verbilligung bei Grundstücksverkauf durch Gemeinde	343
3. Engere Vorgaben durch Einigung zwischen Deutschland und EU-Kommission	347
II. Kaufrechtsvermächtnis (BFH Urt. v. 16. 1. 2019 – II R 7/16)	348
1. Sachverhalt	348
2. Die Rechtsfragen	348
3. Der BFH	349
4. Wie geht man damit um?	350
III. Sondernutzungsrecht als steuerliches Gestaltungsmittel (BFH Urt. v. 5. 7. 2018 – VI R 67/15)	350
1. Sachverhalt	351
2. Begründung des BFH	351
3. Gestaltungsüberlegungen	352

I. Beurkundungsverfahren und Insolvenzrecht

I. Beurkundungsverfahren bei zweisprachigen Urkunden	353
1. BGH Beschl. v. 20. 3. 2019 – XII ZB 310/18: Nicht übersetzte Teile der Urkunde sind wie nicht verlesene Teile zu behandeln	353
2. Beurkundungsverfahren und Formulierungsvorschlag bei Lücken oder Fehlern in der schriftlichen Übersetzung	356
3. Inhaltliche Anmerkungen	358
II. OLG Braunschweig Beschl. v. 15. 7. 2019 – 1 W 12/19	360
III. § 1365 BGB gilt nicht für Insolvenzverwalter	362

J. Geldwäschebekämpfung durch Notare bei Immobiliengeschäften

I. Grundlagen zum Geldwäschegesetz	363
1. Anwendbarkeit des Geldwäschegesetzes	363
2. Überblick über die Pflichten nach dem Geldwäschegesetz	365
II. Beurkundungsverbote nach dem Geldwäschegesetz	369
1. Schlüssige Dokumentation der Eigentums- und Kontrollstruktur	369
2. Erwerb von Grundbesitz durch eine ausländische Vereinigung	372
3. Konsequenzen bei Verstoß gegen ein Beurkundungsverbot	372
III. Meldung an die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen	373
1. Voraussetzungen der Meldepflicht	373
2. Meldevorgang	373
3. Pflichten im Falle einer Meldung	373

IV. Unstimmigkeitsmeldung an das Transparenzregister	375
1. Grundlagen zum Transparenzregister	375
2. Voraussetzungen der Unstimmigkeitsmeldung	375


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG