

Aktuelle Probleme der notariellen Vertragsgestaltung im Immobilienrecht 2024/2025

Termine



ONLINE/PRÄSENZ

- 7. Februar 2025** · Nr. 03245860
Live-Stream/Berlin, DAI-Forum Berlin-Mitte
- 21. Februar 2025**, Live-Stream · Nr. 03245861
Live-Stream/Bochum, DAI-Forum Metropole Ruhr
- 3. April 2025** · Nr. 03245865
Live-Stream/Heusenstamm (bei FFM),
DAI-Forum Rhein-Main



PRÄSENZ

- 5. Februar 2025** · Nr. 03246910
Osnabrück, Vienna House Remarque Osnabrück
- 6. Februar 2025** · Nr. 03245864
Hamburg, Hotel Hafen Hamburg
- 22. Februar 2025** · Nr. 03245862
Köln, Hilton Köln
- 14. März 2025** · Nr. 03245863
Erfurt, Kaisersaal Gastronomie- &
Veranstaltungs GmbH
- 4. April 2025** · Nr. 03245866
Stuttgart, Steigenberger Hotel Graf Zeppelin



Zeit:

9.00 – 16.30 Uhr
Dauer: 6,0 Zeitstunden
nach § 5b Abs. 1 Nr. 4 BNotO



Kostenbeiträge:

335, – € (USt.-befreit)
250, – € (USt.-befreit) für
Notarassessoren

Ermäßigter Kostenbeitrag für Mitglieder der
jeweiligen kooperierenden Notarkammern

Referenten

- Sebastian Herrler**, Notar
Christian Hertel, LL.M., Notar
Prof. Dr. Christian Kessler, Notar
Dr. Andreas Bernert, Notar a. D.,
Geschäftsführer DNotI.
(06.02.2025)
- Dr. Kai Hamdorf**, Richter am
Bundesgerichtshof (06.02.2025)
- Björn Retzlaff**, Vorsitzender Richter am
Kammergericht (07.02.2025)
- Dr. Jörg Ihle**, Notar (22.02.2025)
- Prof. Dr. Jan Lieder**, LL.M.,
Universitätsprofessor (03.04.2025)
- Prof. Dr. Anatol Dutta**,
Universitätsprofessor (14.03.2025)
- Prof. Dr. Markus Würdinger**, Universitätspro-
fessor, Universität Passau (04.04.2025)

Veranstaltungsorte

- Osnabrück, Vienna House Remarque**
Natruper-Tor-Wall 1, 49076 Osnabrück
- Hamburg, Hotel Hafen Hamburg**
Seewartenstraße 9, 20459 Hamburg
- Berlin, DAI-Forum Berlin-Mitte**
Voltairestraße 1, 10179 Berlin
- Bochum, DAI-Forum Metropole Ruhr**
Gerard-Mortier-Platz 3, 44793 Bochum
- Köln, Hilton Köln**
Marzellenstraße 13-17, 50668 Köln
- Erfurt, Kaisersaal**
Futterstraße 15/16, 99084 Erfurt
- Heusenstamm (bei FFM),
DAI-Forum Rhein-Main**
Levi-Strauss-Allee 14, 63150 Heusenstamm
- Stuttgart, Steigenberger Hotel Graf Zeppelin**
Arnulf-Klett-Platz 7, 70173 Stuttgart

Inhalt

Die Veranstaltung, die zu den erfolgreichsten Tagungen des Fachinstituts für Notare gehört, wendet sich an Notare und angehende Notare. Sie greift aktuelle Probleme und Fragestellungen auf, die sich für die Vertragsgestaltung im Immobilienrecht 2024/2025 hauptsächlich aufgrund neuer Rechtsprechung, aber auch aus der Gutachtenpraxis des DNotI ergeben haben. Die Referenten verbinden die Darstellung der Fälle mit Lösungsvorschlägen für die notarielle Praxis, und zwar unter besonderer Berücksichtigung von praxisnahen Formulierungsmustern. Damit wird die erfolgreiche Konzeption der Veranstaltungen in den vergangenen Jahren mit neuen, aktuellen Themen fortgesetzt.

Den Veranstaltungen liegt auch 2025 eine ausführliche Tagungsunterlage mit praxisnahen Lösungs- und Formulierungsvorschlägen zugrunde. Einige Zeit nach der Veranstaltung erhalten die Teilnehmer das im Kostenbeitrag enthaltene eBook Herrler/Hertel/Kessler: „Aktuelles Immobilienrecht 2025“ aus dem Verlag C.H.Beck, das eng mit der Tagungsreihe verbunden ist und die Fragen und Diskussionen aus den Seminaren aufgreift.

Arbeitsprogramm

- A. Grundstückskaufvertrag
- B. Bauträgervertrag
- C. Überlassungsvertrag u. ä.
- D. Wohnungseigentum- und Erbbaurecht
- E. Allgemeines Grundstücksrecht/
Beschränkte
dingliche Grundstücksrechte
- F. Grundbuchrecht
- G. Öffentliches Recht und Steuerrecht
- H. Beurkundungs- und Verfahrensrecht

(Die ausführliche Gliederung ist auf www.anwaltsinstitut.de unter der Veranstaltung hinterlegt)

Arbeitsprogramm

A. Grundstückskaufvertrag

I. Gesetzesänderung: Elektronische Präsenzbeurkundung

- v.a. mit Blick auf §§ 873, 875 BGB

II. Kaufpreis

1. Schwarzgeldabrede führt nur zur Formunwirksamkeit, nicht zur inhaltlichen Nichtigkeit
BGH, Urt. v. 15.3.2024 – V ZR 115/22
 - Wird der Kaufpreis bei der Beurkundung eines Grundstückskaufvertrags in der Absicht, Steuern zu hinterziehen, niedriger angegeben als mündlich vereinbart (sog. Schwarzgeldabrede), ist der Vertrag in der Regel nicht nichtig. Anders liegt es nur, wenn die Steuerhinterziehungsabsicht alleiniger oder hauptsächlicher Zweck des Rechtsgeschäfts ist; dies ist jedoch regelmäßig nicht der Fall, wenn der Leistungsaustausch, d.h. die Verpflichtung des Verkäufers zur Übertragung des Grundstücks und die Verpflichtung des Käufers zur Zahlung des Kaufpreises, ernstlich gewollt ist.
2. Vorauszahlungsabrede nicht beurkundet
BGH, Urt. v. 14.6.2024 – V ZR 8/23
 - Hat der Käufer einen Teil des Kaufpreises bereits vor Beurkundung gezahlt, ist dies im Kaufvertrag aber nicht festgehalten, so führt es nicht zur Formunwirksamkeit des Kaufvertrages, wenn der Käufer aus seiner Sicht zweifelsfrei nachweisen kann, vor Vertragsschluss auf die noch nicht bestehende Kaufpreisschuld gezahlt zu haben.

III. Sachmängel

1. Feuchte Wände einer Souterrainwohnung sind Sachmangel
BGH, Urt. v. 21.6.2024 – V ZR 79/23
 - Als Wohnung verkaufte Räume im Souterrain eines Altbaus, die erhebliche Wandfeuchtigkeit aufweisen, sind regelmäßig weder für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung noch für die gewöhnliche Verwendung zum Wohnen geeignet und infolgedessen mangelhaft.
2. Asbesthaltige Dachziegel sind nicht immer Sachmangel
OLG Hamm, Beschl. v. 4.7.2024 – 22 U 26/24
 - Ob asbesthaltige Dachziegel ein Sachmangel des Kaufgrundstücks sind, hängt vom Einzelfall ab.
3. Arglistiges Verschweigen auch, wenn Verkäufer die Ursache des ihm bekannten Mangels nicht kennt
BGH, Urt. v. 27.10.2023 – V ZR 43/23
 - a) Wird ein Hausgrundstück mit überdachter Terrasse verkauft und tritt durch das Terrassendach wiederholt Regenwasser ein, ist dies regelmäßig nicht nur ein bloßes Symptom für einen Sachmangel; vielmehr begründet bereits die Undichtigkeit des Terrassendaches selbst den Sachmangel.
 - b) Klärt der Verkäufer eines Hausgrundstückes den Käufer nicht über Wassereintritte durch ein Terrassendach auf, handelt er arglistig, auch wenn er deren Ursache(n) nicht oder nur teilweise kennt.

4. Allgemeiner Haftungsausschluss für Sachmängel bezieht sich nicht auf vereinbarte Beschaffenheit
BGH, Urt. v. 10.4.2024 – VIII ZR 161/23
 - Haben die Parteien eines Kaufvertrags (ausdrücklich oder stillschweigend) eine Beschaffenheit der Kaufsache im Sinne von § 434 Abs. 1 S. 1 BGB a.F. vereinbart, ist ein daneben vereinbarter allgemeiner Haftungsausschluss für Sachmängel dahin auszulegen, dass er nicht für das Fehlen der vereinbarten Beschaffenheit, sondern nur für Mängel nach § 434 Abs. 1 S. 2 BGB a.F. gelten soll.
5. Bezeichnung als Wohnung ist nicht notwendig Beschaffenheitsvereinbarung
OLG Frankfurt, Beschl. v. 31.10.2023 – 6 U 210/22
 - Die bloße Bezeichnung des Vertragsobjekts als „Wohnung“ ist nicht notwendig eine Beschaffenheitsvereinbarung bzw. Garantie, dass die Wohnnutzung auch öffentlich-rechtlich zulässig ist. Ist ein (üblicher) Gewährleistungsausschluss vereinbart, muss der Verkäufer daher nicht für die Zulässigkeit der Wohnnutzung haften.

IV. Lastenfreistellung

1. Fälligkeit der Pflicht zur Lastenfreistellung
OLG Hamm, Urt. v. 7.3.2024 – 22 U 86/23
2. Kündigung des Darlehensvertrages durch Anforderung der Löschungsbewilligung durch Notar
OLG München, Hinweisbeschl. v. 21.2.2024 – 19 U 3711/23 e

V. Verjährung des Übereignungsanspruchs

BGH, Urt. v. 15.3.2024 – V ZR 224/22

- Die Verjährungsfrist für synallagmatisch verbundene Ansprüche aus einem Vertragsverhältnis beginnt erst mit der Fälligkeit des jeweiligen Anspruchs. Für den Anspruch des Käufers auf Eigentumsverschaffung an einem Grundstück, der nach den vertraglichen Bedingungen nicht sofort fällig ist, beginnt die Verjährungsfrist nicht schon mit Vertragsschluss, sondern erst mit der Fälligkeit. Erst dann ist der Eigentumsverschaffungsanspruch im Sinne von § 200 BGB entstanden.

VI. Mietrecht

1. BGH, Urt. v. 10.7.2024 – VIII ZR 276/23
 - Familienangehöriger i.S.d. Eigenbedarfskündigung bzw. des Kündigungsschutzes bei Wohnungsumwandlung ist nur, wem zivil- oder strafprozessrechtlich ein Zeugnisverweigerungsrecht zusteht.
2. BGH, Urt. v. 10.4.2024 – VIII ZR 286/22
 - Eine Eigenbedarfskündigung ist auch möglich, wenn der Eigentümer die Wohnung teils zu eigenen Wohnzwecken, überwiegend aber für seine eigene (frei-)berufliche Tätigkeit verwenden will.

VII. Maklerrecht

BGH, Urt. v. 21.3.2024 – I ZR 185/22

- § 656c Abs. 1 S. 1 BGB gestattet die sukzessive Doppelbeauftragung des Maklers in der Weise, dass zunächst mit einer Partei des Hauptvertrags eine Provision in Höhe der Hälfte der intendierten Gesamtprovision vereinbart wird und anschließend mit der anderen Partei eine Provision in Höhe der restlichen Hälfte.

B. Bauträgervertrag

- **Unwirksame Abnahmeklausel**
OLG Stuttgart, Urt. v. 06.06.2024 – 13 U 419/19
 - Eine Abnahmeklausel, wonach das Gemeinschaftseigentum anstelle der Wohnungseigentümer durch einen von der Wohnungseigentümerversammlung zu wählenden vereidigten Sachverständigen abgenommen wird, ist in AGB des Bauträgers unwirksam.

C. Überlassungsvertrag u. ä.

- I. **Überlassung eines Miteigentumsanteils erfordert noch keinen Ergänzungspfleger**
BGH, Beschl. v. 20.6.2024 – V ZB 1/24
 - Der Erwerb eines Miteigentumsanteils an einem nicht vermieteten oder verpachteten Grundstück durch einen Minderjährigen ist lediglich rechtlich vorteilhaft i. S. v. § 107 BGB.
- II. **Löschung eines Wohnungsrechts**
OLG München, Beschl. v. 30.7.2024 – 34 Wx 134/24 e
 - Meldebescheinigung genügt im Grundbuchverfahren nicht zum Nachweis des Wegzugs des Wohnungsberechtigten.
- III. **Rückforderung bei Verarmung des Schenkers**
BGH, Urt. v. 16.4.2024 – X ZR 14/23
 - Schenker kann bei Verarmung auch dann zurückfordern bzw. Zahlung vom Beschenkten verlangen, wenn dessen Einkommen unter der 100.000 Euro-Grenze nach § 94 Abs. 1a SGB XII liegt.

D. Wohnungseigentum und Erbbaurecht

- I. **Mehrfachparker sind nach jetzigem WEG sondereigentumsfähig**
BGH, Beschl. v. 7.3.2024 – V ZB 46/23
 1. Weder der einzelne Stellplatz innerhalb einer Doppelstockgarage („Duplexparker“) noch der einzelne Stellplatz auf einem Parkpalettensystem („Palettenparker“) ist nach § 3 Abs. 2 S. 2 WEG a.F. sondereigentumsfähig
 2. Nach der Neuregelung für Stellplätze in § 3 Abs. 1 S. 2 WEG kann auch an den einzelnen Stellplätzen in Doppelstockgaragen Sondereigentum begründet werden. Stellplätze auf Parkpaletten sind jedenfalls dann sondereigentumsfähig, wenn ein bestimmter Palettenstellplatz zum alleinigen Gebrauch fest zugewiesen wird.
- II. **Mehrhausanlage**
BGH, Urt. v. 8.3.2024 – V ZR 119/23
 1. Ist in der Gemeinschaftsordnung einer Mehrhausanlage vereinbart, dass die Wohnungseigentümer weitgehend so gestellt werden sollen, als handelte es sich um real geteilte Grundstücke bzw. als wären sie Alleineigentümer, und ist den Wohnungseigentümern eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums gestattet, begründet im Zweifel nicht jeder Verstoß gegen eine öffentlich-rechtliche Norm einen Beseitigungsanspruch nach § 1004 Abs. 1 BGB; vielmehr muss der Norm Drittschutz zukommen.
 2. Die Festsetzung in einem Bebauungsplan über die Grundfläche der Wochenendhäuser in einem Wochenendhausgebiet ist Teil der Gebietsfestsetzung und hat drittschützenden Charakter.

III. **Sondernutzungsrechte**

OLG Karlsruhe, Beschl. v. 28.3.2024 – 14 W 104/23 (Wx)

- Hat der teilende Eigentümer (= Bauträger) bei der (aufschiebend bedingten) „gestreckten“ Begründung von Sondernutzungsrechten die Zuweisung eines Sondernutzungsrechts bewilligt, solange er noch Eigentümer einer Einheit war, so ist bei Auslegung der Teilungserklärung regelmäßig davon auszugehen, dass die Zuordnung auch noch eingetragen werden kann, wenn der teilende Eigentümer zu diesem Zeitpunkt bereits aus der Wohnungseigentümergeinschaft ausgeschieden ist.

IV. **Veräußerungszustimmung**

BGH, Urt. v. 22.3.2024 – V ZR 141/23

- Sieht die Gemeinschaftsordnung vor, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums „der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer“ bedarf, ist eine Klage auf Zustimmung zur Veräußerung stets gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten; dies gilt auch dann, wenn die Vereinbarung vor dem 1. Dezember 2020 getroffen wurde.

V. **Kostenverteilung**

1. Auslegung eines Beschlusses zur Änderung der Kostenverteilung

BGH, Urt. v. 22.3.2024 – V ZR 87/23

- Beschließen die Wohnungseigentümer eine Änderung der Kostenverteilung für eine einzelne Erhaltungsmaßnahme, muss nicht zugleich eine entsprechende Regelung für alle künftigen gleich gelagerten Fälle beschlossen werden.

2. Änderungsbefugnis ermächtigt auch zur Änderung des Kreises der Kostenschuldner

BGH, Urt. v. 22.3.2024 – V ZR 81/23

a) Die Vorschrift des § 16 Abs. 2 S. 2 WEG begründet die Kompetenz der Wohnungseigentümer, für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine von dem gesetzlichen Verteilungsschlüssel oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung zu beschließen. Das gilt auch dann, wenn dadurch der Kreis der Kostenschuldner verändert wird, indem Wohnungseigentümer von der Kostentragung gänzlich befreit oder umgekehrt erstmals mit Kosten belastet werden.

b) Beschließen die Wohnungseigentümer für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine Änderung der bisherigen Verteilung, dürfen sie jeden Maßstab wählen, der den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen ist und insbesondere nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt. Werden Kosten von Erhaltungsmaßnahmen, die nach dem zuvor geltenden Verteilungsschlüssel von allen Wohnungseigentümern zu tragen sind, durch Beschluss einzelnen Wohnungseigentümern auferlegt, entspricht dies jedenfalls dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die beschlossene Kostenverteilung de Gebrauch oder die Möglichkeit des Gebrauchs berücksichtigt.

3. Beschlussfassung über Wirtschaftsplan ist jetzt als Beschluss über Kostenvorschüsse auszulegen

BGH, Urt. v. 25.10.2023 – V ZB 9/23

- Die (nach neuem WEG nicht mehr erforderliche) Beschlussfassung über Wirtschaftsplan ist jetzt als Beschluss über Kostenvorschüsse auszulegen.

VI. Bauliche Veränderung

1. Voraussetzung einer privilegierten baulichen Veränderung
BGH, Urt. v. 9.2.2024 – V ZR 244/22
 - Bauliche Veränderung zum Einbau eines Lifts kann auch schon verlangt werden, wenn die verlangenden Eigentümer noch gehtüchtig sind – und auch, wenn der Lift nur einer einzelnen Einheit dient.
2. Anfechtungsklage gegen privilegierte bauliche Veränderung
BGH, Urt. v. 9.2.2024 – V ZR 33/23
 - a) Beschließen die Wohnungseigentümer die Durchführung oder Gestattung einer baulichen Veränderung, die ein Wohnungseigentümer unter Berufung auf § 20 Abs. 2 S. 1 WEG verlangt, ist der Beschluss auf die Klage eines anderen Wohnungseigentümers nur für ungültig zu erklären, wenn die beschlossene Maßnahme entgegen § 20 Abs. 4 Halbs. 1 WEG die Wohnanlage grundlegend umgestaltet bzw. einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligt oder der Beschluss an einem anderen (allgemeinen) Beschlussmangel leidet.
 - b) Ob die Anspruchsvoraussetzungen des § 20 Abs. 2 WEG im Einzelnen vorliegen und ob die bauliche Veränderung insbesondere angemessen ist, ist bei einer Anfechtungsklage gegen einen dem Verlangen eines Eigentümers stattgebenden Beschluss ohne Bedeutung. Auf diese Voraussetzungen kommt es nur an, wenn der Individualanspruch des Wohnungseigentümers abgelehnt worden ist und sich dieser mit einer Anfechtungsklage gegen den Negativbeschluss wendet und/oder den Anspruch mit der Beschlussersetzungsklage weiterverfolgt.
 - c) Eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage ist bei einer Maßnahme, die der Verwirklichung eines Zweckes i. S. d. § 20 Abs. 2 S. 1 WEG dient, zumindest typischerweise nicht anzunehmen; der von dem Gesetzgeber im gesamtgesellschaftlichen Interesse erstrebten Privilegierung bestimmter Kategorien von Maßnahmen ist bei der Prüfung, ob eine grundlegende Umgestaltung vorliegt, im Sinne eines Regel-Ausnahme-Verhältnisses Rechnung zu tragen.

VII. Beschlussfassung allg.

1. BGH, Urt. v. 8.3.2024 – V ZR 80/23
 - Während der Corona-Pandemie gefasste Beschlüsse einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sind nicht deshalb nichtig, weil die Wohnungseigentümer an der Eigentümerversammlung nur durch Erteilung einer Vollmacht an den Verwalter teilnehmen konnten.
2. KG, Beschl. v. 1.2.2024 – 1 W 375/23, 1 W 376/23, 1 W 378 – 402/23, 1 W 378/23, 1 W 402/23
 - Öffnungsklausel kann nicht durch Beschluss der Wohnungseigentümer eingeführt werden.

VIII. Verwaltung

1. Vertretungsbefugnis des WEG-Verwalters ist nach außen unbeschränkt
OLG München, Beschl. v. 11.7.2024 – 34 Wx 155/24 e
 - Der WEG-Verwalter ist nach außen zur Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft befugt – unabhängig ob er im Innenverhältnis bestehende Begrenzungen eingehalten hat – auch bei außergewöhnlichen Maßnahmen wie dem Erwerb eines Grundstücks.

2. WEG-Verwalter ist Organ der Wohnungseigentümergeinschaft, nicht Vertragspartner der einzelnen Wohnungseigentümer
BGH, Urt. v. 19.4.2024 – V ZR 167/23
 - Der einzelne Wohnungseigentümer kann die Erstellung der Jahresrechnung nur von der Wohnungseigentümergeinschaft, nicht (direkt) vom WEG-Verwalter verlangen.
3. Kein Schadensersatzanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers gegen den WEG-Verwalter
BGH, Urt. v. 5.7.2024 – V ZR 34/24
 - Verletzt der WEG-Verwalter seine Pflichten, so stehen allfällige Schadensersatzansprüche nur der Wohnungseigentümergeinschaft zu, nicht den einzelnen Wohnungseigentümern.
4. Prozesskosten sind Verwaltungskosten
BGH, Urt. v. 19.7.2024 – V ZR 139/23
 - Gewinnt ein Wohnungseigentümer einen Prozess gegen die Gemeinschaft, muss er die der Eigentümergeinschaft auferlegten Prozesskosten gleichwohl als Verwaltungskosten der Gemeinschaft anteilig mittragen.
5. Auch bei verwalterloser Zwei-Personen Wohnungseigentümergeinschaft ist Klage gegen die Gemeinschaft, nicht gegen den anderen Wohnungseigentümer zu richten
BGH, Urt. v. 9.2.2024 – V ZR 6/23
 - a) Auch in einer verwalterlosen Zweiergemeinschaft können jedenfalls auf Beeinträchtigungen des gemeinschaftlichen Eigentums bezogene Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüche (hier: Unterlassung einer zweckwidrigen Nutzung) nur von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und nicht im Wege der actio pro socio von einem einzelnen Wohnungseigentümer geltend gemacht werden.
 - b) Die verwalterlose Zweiergemeinschaft wird bei der Geltendmachung von Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüchen, die sich auf Beeinträchtigungen des gemeinschaftlichen Eigentums durch einen der Wohnungseigentümer beziehen, von dem jeweils anderen Wohnungseigentümer vertreten; einer Vorbefassung der Eigentümerversammlung vor Klageerhebung bedarf es insoweit nicht.

IX. Erbbaurecht

1. Erbbaurecht erlischt für abvermessenenes, nicht dem Ausübungsbereich unterliegendes Teilgrundstück
OLG Koblenz, Urt. v. 12.3.2024 – 3 U 970/23
 - Ein Erbbaurecht erlischt entsprechend § 1026 BGB, wenn eine nicht von der Ausübung erfasste Nebenfläche später vom Erbbaugrundstück abgeschrieben wird und sich die Ausübung des Erbbaurechts auf das verselbstständigte Teilgrundstück nicht erstreckt.
2. Schuldrechtliche Verpflichtungen verbleiben bei Zwangsversteigerung beim ursprünglichen Erbbauberechtigten
OLG Nürnberg, Endurt. v. 12.3.2024 – 3 U 1856/23
 - Ansprüche aus einer schuldrechtlichen Abrede in einem Erbbaurechtsbestellungsvertrag gegen den ersten Erbbaurechtsinhaber, die über den dinglichen Erbbauzins hinausgehen, bestehen gegen diesen fort, auch wenn das Erbbaurecht einem Dritten zugeschlagen wurde.

3. Verjährung des Heimfallanspruchs
BGH, Urt. v. 20.10.2023 – V ZR 205/22
 - Verstößt der Erbbauberechtigte gegen seine im Erbbaurechtsvertrag vereinbarte Pflicht zur Erhaltung des Bauwerks, so beginnt die Verjährung des für diesen Fall vereinbarten Heimfallanspruchs des Eigentümers nicht zu laufen, solange die Pflichtverletzung andauert.
4. Bei automatischer Verlängerung mit Widerspruchsmöglichkeit ist sofort Grunderwerbsteuer auch für die Verlängerungszeit zu zahlen
FG Düsseldorf, Urt. v. 30.11.2023 – 11 K 2195/21 GE
 - Die Grunderwerbsteuerpflicht entsteht gem. § 38 AO grds. bereits mit Abschluss des Vertrags über die Verlängerung des Erbbaurechts als Erwerbsvorgang. Eine Vereinbarung, dass der Erbbauberechtigte die Verlängerung durch einen Widerspruch vor Ablauf der bisherigen Laufzeit verhindern kann, macht die Wirksamkeit des Erwerbsvorgangs nicht vom Eintritt einer aufschiebenden Bedingung abhängig.

E. Allgemeines Grundstücksrecht/beschränkte dingliche Grundstücksrechte

I. Verlängerung der Annahmefrist muss nicht bei Vormerkung eingetragen werden

BGH, Urt. v. 8.3.2024 – V ZR 176/22

- Eine Vormerkung, die einen sich aus einem befristeten Vertragsangebot ergebenden künftigen Anspruch sichert, entfaltet bei rechtzeitiger Verlängerung der ursprünglichen Annahmefrist Sicherungswirkung bis zum Ablauf der verlängerten Annahmefrist.

II. Berichtigungsanspruch

OLG Schleswig, Urt. v. 22.3.2024 – 17 U 68/23

- Besteht eine Grundschuld, ist aber die unrichtige Grundschuldgläubigerin eingetragen, so steht der Berichtigungsanspruch nur der tatsächlichen Grundschuldgläubigerin zu, nicht dem Grundstückseigentümer.

III. Nießbrauch

BGH, Beschl. v. 12.6.2024 – XII ZR 92/22

- Hat der Nießbraucher vermietet, steht dem Eigentümer bei Erlöschen des Nießbrauchs ein Sonderkündigungsrecht nach § 1056 Abs. 2 BGB zu. Das Sonderkündigungsrecht ist ausgeschlossen, wenn der Eigentümer Alleinerbe des Nießbrauchers ist – nicht aber, wenn er das Grundstück zu Lebzeiten schenkweise (in vorweggenommener Erbfolge) übertragen erhalten hat.

IV. Dienstbarkeit

1. Übertragbarkeit von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen
§ 1092 Abs. 3 S. 1 BGB n.F., Art. 229 § 69 EGBGB
2. Unterlassen anderer Nutzung als „Seniorenwohnheim“ zulässig und bestimmt
OLG München, Beschl. v. 14.11.2023 – 34 Wx 167/23 e
 - a) Der Umfang des Ausschlusses von Handlungen durch eine Unterlassungsdienstbarkeit kann auch durch Bezeichnung der noch gestatteten Handlungen beschrieben werden.
 - b) Dass dem Eigentümer nur eine einzige Nutzungsmöglichkeit verbleibt, steht nicht per se der Zulässigkeit der Unterlassungsdienstbarkeit entgegen.
 - c) Die Bezeichnung „Seniorenwohnheim“ genügt im Rahmen der Eintragung der Dienstbarkeit dem Bestimmtheitsgrundsatz.

3. Bestandteilszuschreibung des herrschenden Grundstücks
OLG München, Beschl. v. 24.1.2024 – 34 Wx 9/24 e
 - Die Bestandteilszuschreibung des herrschenden Grundstücks einer Dienstbarkeit (hier: Geh- und Fahrrecht) verändert die Belastung des dienenden Grundstücks nicht und bedarf daher keiner Zustimmung des Eigentümers des dienenden Grundstücks.

V. Vorkaufsrecht

1. Keine „Umwandlung“ eines subjektiv-dinglichen in ein subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht
OLG München, Beschl. v. 22.2.2024 – 34 Wx 2/24 e
 - Ein subjektiv-dingliches Vorkaufsrecht kann auch dann nicht in ein subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht umgewandelt werden, wenn der neue Berechtigte Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist. Erforderlich ist vielmehr die Neubestellung eines subjektiv-persönlichen Vorkaufsrechts.
2. Vorkaufsrecht an Miteigentumsanteil erlischt nicht durch Anteilsvereinigung
OLG Karlsruhe, Beschl. v. 14.2.2024 – 14 W 96/23 (Wx)
 - Ist ein dingliches Vorkaufsrecht an einem Miteigentumsanteil entstanden, so führt die Vereinigung aller Miteigentumsanteile in einer Hand nicht zum Erlöschen des Vorkaufsrechts. Dieses besteht vielmehr an einem fiktiven Bruchteil des Grundstücks fort.

VI. Grundpfandrechte

1. Wegfall des Sicherungszwecks
BGH, Urt. v. 20.10.2023 – V ZR 9/22
 - a) Die Vorschrift des § 1192 Abs. 1a BGB findet auf den Erwerber eines bereits mit einer Sicherungsgrundschuld belasteten Grundstücks keine Anwendung; er kann aus dem Wegfall des Sicherungszwecks nur dann eine Einrede herleiten, wenn der Anspruch auf Rückgewähr der Grundschuld an ihn abgetreten wurde oder er in den Sicherungsvertrag eingetreten ist.
 - b) Die Änderung der auf eine vorrangige Grundschuld bezogenen Sicherungsvereinbarung ist keine vormerkungswidrige Verfügung im Sinne von § 883 Abs. 2 BGB.
 - c) Nach einer auf die gesicherte Forderung bezogenen Schuldübernahme geht eine Sicherungsgrundschuld nicht auf den Eigentümer über, der das bereits belastete Grundstück erworben hat und nicht Partei der Sicherungsabrede ist.
2. Aufgebotsverfahren
OLG Köln, Beschl. v. 22.2.2023 – 2 Wx 265/22
 - Für das Aufgebotsverfahren eines Grundschuldbriefes ist nur der gegenwärtige Eigentümer antragsberechtigt, nicht der frühere Eigentümer. Voraussetzung für das Aufgebot ist, dass allgemein, nicht nur dem Eigentümer unbekannt ist, wo sich der Brief befindet.

F. Grundbuchrecht

I. Transmortale Vollmacht genügt auch, wenn der Bevollmächtigte Alleinerbe wurde

1. OLG Nürnberg, Beschl. v. 25.3.2024 – 15 Wx 2176/23
 - Eine transmortale Vollmacht genügt auch dann zum Nachweis im Grundbuchverfahren, wenn der Bevollmächtigte Alleinerbe des Vollmachtgebers geworden ist.

2. OLG Frankfurt, Beschl. v. 14.11.2023 – 20 W 155/22
 - Eine transmortale Vollmacht genügt jedenfalls dann zum Nachweis im Grundbuchverfahren, wenn der Bevollmächtigte nicht ausdrücklich vorträgt, dass er Alleinerbe des Vollmachtgebers geworden ist.
3. OLG Karlsruhe, Beschl. v. 17.8.2023 – 19 W 60/23 (Wx)
 - Auslegung einer Vorsorgevollmacht über den Tod hinaus

II. Bewilligung mit handschriftlichen Änderungen

1. KG, Beschl. v. 27.6.2024 – 1 W 102/24
 - Löschungsbewilligung einer Grundschuld kann trotz handschriftlicher Ergänzungen oder Streichungen den Anforderungen des § 29 GBO genügen.
2. OLG Karlsruhe, Beschl. v. 14.2.2024 – 14 W 109/23 (Wx)
 - a) Der Charakter einer Erklärung als öffentlich-beglaubigt im Sinne des § 29 GBO geht nicht durch eine nachträgliche Änderung des über der Unterschrift stehenden Textes verloren, da die öffentliche Beglaubigung nur eine Beglaubigung der Unterschrift des Erklärenden, nicht dagegen des Inhalts der schriftlich abgefassten Erklärung umfasst.
 - b) Ob das Grundbuchamt oder das an dessen Stelle tretende Beschwerdegericht eine nachträglich veränderte Urkunde als von der beglaubigten Unterschrift gedeckt ansieht und die Urkunde daher als ausreichende Eintragungsunterlage akzeptiert, ist keine Frage des § 29 GBO, sondern eine Frage der Beweiskraft der (nach wie vor öffentlich beglaubigten) Urkunde, für die die Regeln des Freibeweises gelten.

III. Widerruf einer Löschungsbewilligung

OLG Hamm, Urt. v. 13.5.2024 – 22 U 95/23

- Eine Löschungsbewilligung ist gem. § 875 Abs. 2 BGB auch dann noch widerrufbar, wenn sie in einem Notarvertrag abgegeben wurde, der aber eine sog. „Ausfertigungssperre“ enthält, wonach das Recht jedes Beteiligten gemäß § 51 Abs. 1 BeurkG, eine Ausfertigung zu verlangen, abbedungen ist.

IV. Nachweis der Erbfolge durch Europäisches Nachlasszeugnis

OLG Bremen, Beschl. v. 18.4.2024 – 3 W 10/24

- Das Europäische Nachlasszeugnis ist auch dann als Nachweis gem. Art. 69 Abs. 5 EuErbVO geeignet, wenn das Formblatt nicht vollständig ausgefüllt ist, die fehlenden Angaben sich aber aus einer mit dem Formblatt verbundenen Erklärung des ausstellenden Notars ergeben. Auch ein solches Europäisches Nachlasszeugnis erbringt gemäß § 35 Abs. 1 GBO den vollen Nachweis für die darin angegebene Erbfolge.

V. Vertretung einer im Handelsregister gelöschten Personenhandelsgesellschaft

OLG Karlsruhe, Beschl. v. 12.9.2023 – 19 W 40/23 (Wx)

1. Die Eintragung der Löschung einer Personenhandelsgesellschaft hat zur Folge, dass ein zum maßgeblichen Zeitpunkt der Löschungsbewilligung fortbestehendes Liquidatorenamt nicht mehr durch Vorlage eines Handelsregisterauszugs nachgewiesen werden kann.
2. Die Bestellung eines Nachtragsliquidators würde auch für eine Personenhandelsgesellschaft – wenn man dies für eine nicht für das allgemeine Publikum geöffnete OHG zuließe – durch das (Register-)Gericht erfolgen.

VI. Zwischenverfügung

BGH, Beschl. v. 21.3.2024 – V ZB 17/23

- Die Angemessenheit einer Frist zur Hebung eines Eintragungshindernisses richtet sich nicht danach, ob nach Antragstellung der Verlust einer Rechtsposition wegen nachträglicher Verfügungsbeschränkungen droht, sondern danach, wie lange der Zeitraum zur Hebung des Hindernisses nach Grundbuchaktenlage unter Berücksichtigung des Erledigungsinteresses und der Aufgaben des Grundbuchamtes zu bemessen ist.

VII. eGbR

1. Anmeldung zum Gesellschaftsregister und Grundbuchberichtigung können in derselben Urkunde enthalten sein

KG, Beschl. v. 4.7.2024 – 1 W 97/24

- Die Gesellschafter der GbR können auch schon vor Registereintragung der eGbR Vollmacht für die Grundbucheintragung erteilen.
2. Keine Ausnahme von Voreintragung der eGbR im Gesellschaftsregister bei Auseinandersetzung der Grundstücke zwischen den Gesellschaftern
- OLG Celle, Beschl. v. 16.4.2024 – 20 W 23/24
- Auch bei Auflösung der GbR kann die Übertragung der Grundstücke erst dann in das Grundbuch eingetragen werden, wenn zuvor die eGbR in das Gesellschaftsregister eingetragen ist und das Grundbuch auf die eGbR berichtigt wurde.

VIII. Grundbuchgebühren

OLG Bamberg, Beschl. v. 23.5.2024 – 10 Wx 13/24

- Die Gebührenprivilegierung nach Nr. 14110 KV GNotKG (wonach die Grundbuchberichtigung auf die Erben binnen zwei Jahren nach dem Erbfall kostenfrei ist) setzt den rechtzeitigen Eingang eines Umschreibungsantrags innerhalb der Zwei-Jahres-Frist beim zuständigen Grundbuchamt voraus, ohne dass es auf dessen Vollzugsreife ankommt.

G. Öffentliches Recht und Steuerrecht

I. Genehmigungsbefreiung tritt erst nach Grundbuchantrag ein

BGH, Beschl. v. 21.3.2024 – V ZB 10/23

- § 878 BGB ist auf die sich aus dem Genehmigungserfordernis auf Grund einer Rechtsverordnung nach § 250 Abs. 1 S. 1, 3 BauGB ergebende Verfügungsbeschränkung des teilenden Grundstückseigentümers entsprechend anwendbar.

II. Grundstücksverkehrsgenehmigung

- Grobes Missverhältnis
BGH, Beschl. v. 12.4.2024 – BLw 2/22
- Die Grundstücksverkehrsgenehmigung für den Verkauf eines landwirtschaftlichen Grundstücks ist wegen groben Missverhältnisses i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG zu versagen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Marktwert des Grundstücks um mehr als die Hälfte überschreitet.

III. Vorkaufsrecht

1. Kein Vorkaufsfall bei Verkauf von einer Einpersonen-KG auf eine personengleiche KG
OVG Hamburg, Urt. v. 21.3.2024 – 2 Bf 61/23
 - a) Maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung, ob ein Vorkaufsrecht auf der Grundlage einer Vorkaufsrechtsverordnung nach § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB wirksam begründet worden ist, ist gemäß § 234 Abs. 1 BauGB der Zeitpunkt des notariellen Kaufvertragsabschlusses.
 - b) Beim Verkauf eines Grundstücks durch eine Einpersonen-GmbH & Co. KG an eine andere Einpersonen-GmbH Co. KG mit demselben Alleingesellschafter liegt nach Ansicht des OVG Hamburg kein Kaufvertrag mit einem Dritten i. S. v. § 28 Abs. 2 S. 2 BauGB i. V. m. § 463 BGB vor. Denn bei wirtschaftlicher Betrachtung stellt sich dieses Geschäft lediglich als Vermögensverschiebung innerhalb der Vermögenssphäre ein und derselben natürlichen Person als wirtschaftlicher Inhaber beider Gesellschaften dar.
2. Erforderlichkeit der Ausübung des naturschutzrechtlichen Vorkaufsrechts
OVG Niedersachsen, Beschl. v. 25.10.2023 – 4 LA 142/22
 - a) Die Erforderlichkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts im Sinne des § 66 Abs. 2 BNatSchG liegt vor, wenn der Erwerb des Grundstücks durch die öffentliche Hand vorteilhafte Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 1 BNatSchG bezeichneten und in den Folgeabsätzen konkretisierten Ziele des Schutzes der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit von Natur und Landschaft einschließlich ihres Erholungswertes hat.
 - b) Die Erforderlichkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts setzt nicht voraus, dass hiermit die naturschutzfachlichen Ziele optimal und umfassend verwirklicht werden können. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist vielmehr schon dann aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich, wenn die Ziele des Naturschutzes durch die öffentliche Hand besser oder zuverlässiger als durch Privatpersonen verwirklicht werden können.

IV. Veräußerung durch Gemeinde

LG Ravensburg, Urt. v. 3.11.2023 – 5 O 194/23

- Die Verlängerung der Frist für die Bebauung des verkauften Grundstücks bedarf jedenfalls dann keiner Form, wenn die Verlängerungsmöglichkeit im Kaufvertrag bereits vorgesehen ist.

H. Beurkundungs- und Verfahrensrecht

- I. Russlandsanktionen verbieten nicht Beurkundung eines Grundstückskaufvertrages**
EuGH, Urt. v. 5.9.2024 – C-109/23
- II. Beurkundung von Karten nicht als Anlagen, sondern als Teil der Niederschrift**
OLG Schleswig, Beschl. v. 20.2.2024 – 2 Wx 12/24

Änderungen und Ergänzungen der Themen aus aktuellem Anlass bleiben vorbehalten.