

Fachinstitut für Notare

Aktuelle Probleme der notariellen Vertragsgestaltung im Immobilienrecht 2022/2023 (034892)

21. April 2023, 9.00 – 16.30 Uhr
Leinfelden-Echterdingen, Filderhalle

Referenten:

Sebastian Herrler, Notar, München

Christian Hertel, LL.M., Notar, Weilheim i. OB

Professor Dr. Christian Kessler, Notar, Düren

Professor Dr. Jan Lieder, LL.M., Universitätsprofessor, Freiburg i. Br.

Martin Thelen, Notarassessor, Bundesnotarkammer, Köln

Gliederung

Je nach Aktualität können noch Themen ergänzt werden oder entfallen.

Bearbeiter: SH = Herrler, CH = Hertel, K = Prof. Dr. Kessler

A. Grundstückskaufvertrag

- I. Geldwäschegesetz (Thelen)
 1. Sanktionsdurchsetzungsgesetz II: Pflicht des Notars zur Kontrolle der Kaufpreiszahlung
Zweites Gesetz zur effektiveren Durchsetzung von Sanktionen
(Sanktionsdurchsetzungsgesetz II)
BR-Drucksache 541/22 vom 27.10.2022 = BT-Drucksache 20/4326 vom 08.11.2022
 2. Ordnungswidrigkeit bei fehlender Eigentums- und Kontrollstruktur
OLG Karlsruhe, Beschluss vom 22.6.2022 – 1 Rb 34 Ss 122/22,
Geldbuße gegen Notar wegen fehlender Eigentums- und Kontrollstruktur der beteiligten Gesellschaften bei Grundstücksveräußerung

- II. Sachmängel (SH)
 - 1. BGH, Urteil vom 19.11.2021 – V ZR 104/20,
Einrede des nicht erfüllten Vertrags auch bei geringfügigem Mangel des Grundstücks möglich
 - 2. BGH, Urteil vom 11.3.2022 – V ZR 35/21,
Schadensersatzbemessung nach „fiktiven“ (= voraussichtlich erforderlichen) Mängelbeseitigungskosten
 - 3. BGH, Urteil vom 13.5.2022 – V ZR 231/20,
Grundstückskauf keine Beteiligung des Käufers an den Nachbesserungskosten nach den Grundsätzen „neu für alt“
- III. Falsa demonstratio über Grundstücksgrenzen bei der Auflassung (CH)
OLG Karlsruhe, Urteil vom 21.12.2021 – 9 U 85/19,
Falsa demonstratio über Grundstücksgrenzen bei der Auflassung
- IV. Wuchereinwand des Verkäufers (SH)
BGH, Beschluss vom 9.12.2021 – V ZB 25/21,
Notar muss für Wuchereinwand vorgelegtes Verkehrswertgutachten nicht prüfen

B. Bauträgervertrag

- I. Vorlagesperre beim Bauträgervertrag (CH)
OLG Rostock, Beschluss vom 21.12.2021 – 4 U 79/18,
Vorlagesperre bei Bauträgervertrag bis zur Zahlung des „gesamten Kaufpreises“
AGB-widrig
- II. Grunderwerbsteuer für nachträgliche Sonderwünsche (CH)
FG Bremen, Urteil vom 9.8.2021 – 2 K 77/21,
Auch nachträgliche Sonderwünsche des Erwerbers gegenüber dem Bauträger unterliegen der Grunderwerbsteuer

C. Überlassungsvertrag u. ä.

- I. Änderungen bei Genehmigungserfordernissen durch das neue Betreuungsrecht für Grundstückskauf und -überlassung (CH)
Gesetz zur Reform des Vormundschafts- und Betreuungsrechts vom 4. Mai 2021,
BGBl. 2021, 882

- II. Überlassung an Minderjährigen nach bisherigem Recht (CH)
 - 1. BGH, Beschluss vom 28.4.2022 – V ZB 4/21,
Erwerb eines (Miteigentumsanteils an einem) vermieteten Grundstück ist für Minderjährigen nicht lediglich rechtlich vorteilhaft
 - 2. OLG Nürnberg, Beschluss vom 30.5.2022 – 15 W 1386/22,
Überlassung von Wohnungseigentum an Minderjährigen bei Haftung für Wohngeldschulden des Rechtsvorgängers genehmigungsbedürftig
- III. Mögliche Unwirksamkeit, wenn Beschenkter den kranken Schenker zur Schenkung drängt (SH)
BGH, Urteil vom 26.4.2022 – X ZR 3/20,
Mögliche Unwirksamkeit, wenn Beschenkter den kranken Schenker zur Schenkung drängt
- IV. Jahres-Frist des § 2325 BGB läuft nicht an, wenn sich Übergeber umfassendes Wohnungsrecht vorbehält (SH)
OLG München, Endurteil vom 8.7.2022 – 33 U 5525/21
- V. Keine Amtspflicht, bei Ehegattenüberlassung auf Möglichkeit eines Rückforderungsrechts für Scheidungsfall hinzuweisen (CH)
OLG Celle, Hinweisbeschluss vom 25.11.2021 und Beschl. v. 5.1.2022 – 3 U 143/21,
Keine Amtspflicht, bei Ehegattenüberlassung auf Möglichkeit eines Rückforderungsrechts für Scheidungsfall hinzuweisen
(Unterschied zwischen Belehrungspflicht und gestaltender Beratung)
- VI. Alleineigentümer kann nicht Teilungsversteigerung zur Löschung einer Vormerkung an einem Miteigentumsanteil betreiben (K)
BGH, Beschluss vom 23.6.2022 – V ZB 32/21

D. Wohnungseigentum und Erbbaurecht

- I. Teilungserklärung (SH)
 - 1. Wann darf man im Teileigentum wohnen?
BGH, Urteil vom 16.07.2021 – V ZR 284/19,
Ob eine Wohnnutzung mehr stört als die zulässige Nutzung, hängt vom Einzelfall ab

2. Ausweisung von Sondernutzungsrechten
OLG Frankfurt, Beschluss vom 14.12.2021 – 20 W 240/21,
Bloße Bezugnahme auf Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung genügt
bereits zur Grundbucheintragung der Sondernutzungsrechte
OLG Düsseldorf, Beschluss vom 25.5.2022 – 3 Wx 59/22,
Ausweisung von Sondernutzungsrechten nach Schrotflintenprinzip und
pauschale Zuweisung der Unterhaltungspflicht zulässig
3. Abwehranspruch gegen Störungen steht Sondernutzungsberechtigtem zu
BGH, Versäumnisurteil vom 1.10.2021 – V ZR 48/21,
Abwehranspruch gegen Störungen steht Sondernutzungsberechtigtem zu
- II. Muss der Notar bei Verkauf eines Erbbaurechts über den Inhalt des konkreten
Erbbaurechts belehren? (CH)
OLG Hamm, Urt. v. 4.2.2022 – 11 U 124/18,
Bei Verkauf eines Erbbaurechts muss der Notar Erbbaurechtsvertrag zuziehen
und über dessen Inhalt belehren

E. Allgemeines Grundstücksrecht/beschränkte dingliche Grundstücksrechte

- I. Überbau (SH)
BGH, Urteil vom 1.7.2022 – V ZR 23/21,
Überbau für Wärmedämmung nach Berliner Nachbargesetz
- II. Notwegerecht (SH)
 - BGH, Urteil vom 6.5.2022 – V ZR 50/21,
Anspruch auf Beseitigung von Zufahrtshindernissen bestimmt sich (nur) nach
Notwegerecht (wenn kein Fahrrecht besteht)
 - BGH, Urteil vom 13.5.2022 – V ZR 4/21,
Anspruch auf Notwegerecht auch bei (nur) technisch nicht herstellbarer
Verbindung
- III. Nießbrauch (K)
 1. Keine Kündigung des Nießbrauchs möglich
BGH, Versäumnisurteil vom 21.01.2022 – V ZR 233/20,
Keine Kündigung des Nießbrauchs wegen Nichtzahlung möglich, aber ggf.
Kündigung des zugrundeliegenden Rechtsverhältnisses
(und Aufhebungsanspruch für Nießbrauch)

2. Dinglicher Haftungsmaßstab bei Nießbrauch kann nicht auf diligentia quam in suis herabgesetzt werden
OLG Nürnberg, Beschluss vom 03.11.2021 – 15 W 3774/21
- IV. Dienstbarkeit
 1. Anforderungen an schlagwortartige Bezeichnung im Grundbuch (SH)
BGH, Urteil vom 17.12.2021 – V ZR 44/21,
Geh- und Fahrrecht berechtigt nicht zum Verweilen
 2. Ausübungsbedingung für Dienstbarkeit (SH)
 3. Verpflichtung zu Baulastbestellung aufgrund Grunddienstbarkeit (K)
BGH, Urteil vom 22.10.2021 – V ZR 92/20,
Verpflichtung zu Baulastbestellung aufgrund Grunddienstbarkeit
 4. Verjährung eines Wegerechts (K)
OLG Oldenburg, Beschluss vom 20.7.2022 – 12 W 38/22,
Verjährt der Beseitigungsanspruch gegen eine die Ausübung des Wegerechts verhindernde Beeinträchtigung, so erlischt das Wegerecht
- V. Vorkaufsrecht (SH)
BGH, Urteil vom 23.02.2022 – VIII ZR 305/20,
Klausel mit höherem Kaufpreis für Vorkaufsberechtigten unwirksam
- VI. Reallast (K)
BGH, Beschluss vom 24.3.2022 – V ZB 60/21,
Pflicht zu (möglicherweise) mehrfacher Errichtung einer Schallschutzmauer kann Inhalt einer Reallast sein
- VII. Grundpfandrechte (K)
 1. Abtretung der Rückgewähransprüche
BGH, Urteil vom 14.01.2022 – V ZR 255/20,
Zustimmungsvorbehalt für Abtretung der Rückgewähransprüche einer Grundschuld auch in AGB wirksam
 2. Pfändung der Rückgewähransprüche
BGH, Urteil vom 2.6.2022 – V ZR 132/21,
Pfändungsgläubiger des Rückgewähranspruchs einer Grundschuld kann deren Löschung verlangen

3. Keine Prüfung der sechsmonatigen Kündigungsfrist durch Vollstreckungsorgan BGH, Beschluss vom 28.04.2022 – V ZB 12/20,
Vollstreckungsgericht oder Gerichtsvollzieher dürfen materielle Richtigkeit der erteilten Vollstreckungsklausel nicht prüfen
 4. Ehegattenzustimmung zu Verkauf genügt auch für aufgrund Finanzierungsvollmacht bestellte Finanzierungsgrundschuld KG, Beschluss vom 04.03.2022 – 1 W 471/21,
Bei Gesamtvermögensgeschäft genügt Ehegattenzustimmung zu Verkauf, keine erneute Zustimmung zu der aufgrund der Finanzierungsvollmacht bestellten Finanzierungsgrundschuld erforderlich
- VIII. Rangwahrender Änderungsvorbehalt (§ 881 BGB) (SH)
Dieckmann/Hofstetter, BWNotZ 2021, 434

F. Grundbuchrecht

- I. Ausländische Beglaubigung aufgrund Unterschriftsvergleich schafft keine öffentliche Urkunde (CH)
KG, Beschluss vom 3.3.2022 – 22 W 92/21,
OLG Karlsruhe, Beschluss vom 20.4.2022 – 1 W 25/22 (Wx)
- II. Kongruenz zwischen Eintragungsantrag und -bewilligung (K)
- III. Inwieweit kann das Grundbuchamt das zugrundeliegende schuldrechtliche Rechtsgeschäft prüfen? (CH)
 1. Ablehnung der Auflassungsvormerkung wegen unwirksamen Kaufvertrages
OLG Braunschweig, Beschluss vom 30.3.2022 – 2 W 10/22,
Erkennt das Grundbuchamt, dass der Kaufvertrag unwirksam ist, hat es den Antrag auf Eintragung der Auflassungsvormerkung abzulehnen
 2. Grundbuchamt darf bei Vollzug der Auflassung schuldrechtliches Kausalgeschäft nicht prüfen
OLG Frankfurt, Beschluss vom 25.10.2021 – 20 W 191/21,
Grundbuchamt darf bei Vollzug der Auflassung schuldrechtliche Kausalgeschäft nicht prüfen
 3. Beschränkung der Notarvollmacht gilt i.d.R. nur für Innenverhältnis
OLG Schleswig, Beschluss vom 28.9.2021 – 2 Wx 15/21,

Beschränkung der Notarvollmacht gilt i.d.R. nur für Innenverhältnis
(hier: Vorlage zur Eigentumsumschreibung erst nach Nachweis der
Kaufpreiszahlung)

IV. GbR nach bisherigem Recht

Grundsuchdlöschung bei GbR als Eigentümerin (K)

- BGH, Beschluss vom 10.02.2022 – V ZB 87/20,
Grundsuchdlöschung bei GbR als Eigentümerin
- OLG Köln, Beschluss vom 11.7.2022 – 2 Wx 102/22,
Anwachsung bei Tod eines Gesellschafters einer Zwei-Personen-GbR

V. MoPeG und Grundstücksrecht (SH)

VI. Vertretungsbescheinigung (CH)

OLG Schleswig, Beschluss vom 16.5.2022 – 2 Wx 40/21,

Vertretungsbescheinigung durch niederländischen Notar für niederländische
Gesellschaft genügt als Nachweis gegenüber dem deutschen Grundbuchamt

VII. Grundbuchberichtigung (CH)

BGH, Urteil vom 16.9.2022 – V ZR 151/21,

Antrag auf Grundbuchberichtigung kann nicht auf Löschung des eingetragenen
Eigentümers beschränkt werden

G. Öffentliches Recht und Steuerrecht

I. Grundstücksverkehrsgenehmigung (CH)

1. Grundstücksverkehrsgenehmigung kann auch nach Grundbuchvollzug
zurückgenommen werden

BGH, Beschluss vom 29.4.2022 – BLw 5/20,

2. Hofübergabe unter Zurückbehalt des Altenteilerhauses ist nicht genehmi-
gungsfähig

OLG Schleswig, Beschluss vom 4.11.2021 – 60L WLw 8/21,

Behält sich der Übergeber bei der Hofübergabe das Altenteilerhaus zurück, ist
die Grundstücksverkehrsgenehmigung zu versagen

3. Siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht

OLG Rostock, Beschluss vom 26.4.2022 – 14 W XV 3/19,

Siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht bei Aufstockung von 1.700 ha um 5 ha
rechtmäßig

- II. Genehmigungserfordernis für Aufteilung in Wohnungseigentum (§ 250 BauGB) (SH)
 1. Grundbucheingang der Eintragungsbewilligung schützt vor nachträglicher Genehmigungspflicht
KG, Beschluss vom 24.11.2021 – 1 W 347/21,
Keine Genehmigungspflicht, wenn Eintragungsantrag und -bewilligung vor Inkrafttreten beim Grundbuchamt eingegangen
 2. Summe der Miteigentumsanteile ungleich 100%
KG, Beschluss vom 15.7.2022 – 1 W 258/22,
Nur Zwischenverfügung, keine Zurückweisung, wenn sich Beteiligte bei Summe der Miteigentumsanteile bei der WEG-Aufteilung verrechnet haben
- III. Veräußerung durch Gemeinde (CH)
LG Memmingen, Urteil vom 7.7.2022 – 34 O 509/22,
Baupflicht und Rückerwerbsrecht auch bei Veräußerung durch Gemeinde zum Verkehrswert möglich

H. Beurkundungs- und Verfahrensrecht

- Unterschriftsbeglaubigung durch Betreuungsbehörde (CH)
§ 7 Betreuungsorganisationsgesetz (BtOG) i.d.F. durch das Gesetz zur Reform des Vormundschafts- und Betreuungsrechts vom 4. Mai 2021, BGBl. 2021, 882

I. Sonderthema: Störfaktor IPR – Der Einfluss ausländischen Erb-, Güter- und Kindschaftsrechts auf den rechtsgeschäftlichen Immobilienerwerb im Inland (Lieder)