Inhaltsübersicht

Vorwort V
Alle Ausgaben der Reihe VII
Inhaltsverzeichnis XIII

Thesen und Folgen für die Vertragsgestaltung 1

A. Änderungen bei der Geldwäscheprävention durch das Sanktionsdurchsetzungsgesetz II

I. Barzahlungsverbot bei Immobiliengeschäften 21
II. Erweiterung der Mitteilungspflicht ausländischer Vereinigungen 32
III. Meldung von Unstimmigkeiten bei der Zuordnung von Immobilien („Unstimmigkeitsmeldung II") 35
IV. Annex: Formulierungsbeispiel 38

B. Aktuelle BGH-Rechtsprechung aus erster Hand

I. Geringfügiger Mangel und Einrede aus § 320 BGB 45
II. Mit Wiederkaufsrecht der Gemeinde sanktionierte Bauverpflichtung 53
III. Erlöschen der nicht durchgesetzten Bauverbots-Grunddienstbarkeit 59

C. Grundstückskauf

I. Gewährleistungsrecht 67
II. Unzulässigkeit differenzierender Preisabreden beim Mietervorkaufsrecht gemäß § 577 BGB 95
III. Falsa demonstratio über Grundstücksgrenzen bei der Auflassung 102
IV. Ehegattenzustimmung zum Verkauf genügt auch für aufgrund Finanzierungsvollmacht bestellte Finanzierungsgrundschuld 114
V. Notarielle Prüfpflichten bei Wuchereinwand im Vollzugsstadium 117
VI. Teilkaufverträge 124

D. Bauträgervertrag

I. Vorlagesperre beim Bauträgervertrag 145
II. Vertragsgestaltung 150

E. Überlassungsvertrag

I. Genehmigungserfordernisse nach neuem Betreuungsrecht 155
II. Überlassung an Minderjährige nach bisherigem Recht 170
III. Mögliche Unwirksamkeit, wenn Beschenkter kranken Schenker zur Schenkung drängt 173
IV. Anlauf der Zehnjahres-Frist des § 2325 BGB bei vorbehaltenen Nutzungsrechten 176
V. Alleineigentümer und Teilungsversteigerung 186
VI. Amtspflicht, bei Ehegattenüberlassung auf Möglichkeit eines Rückforderungsrechts für Scheidungsfall hinzuweisen? 194

F. Wohnungseigentum und Erbbaurecht

I. Besonderheiten bei der Veräußerung von Wohnungseigentum 197
II. Teilungserklärung 208

Bibliografische Informationen
https://d-nb.info/1300117443

digitalisiert durch DEUTSCHE NATIONAL BIBLIOTHEK

III. Muss Notar bei Verkauf eines Erbbaurechts über den Inhalt des konkreten Erbbaurechts belehren? 214
IV. Grundpfandrechte bei Erlöschen des Erbbaurechts 221

G. Allgemeines Grundstücksrecht/Beschränkte dingliche Grundstücksrechte

I. Nießbrauch 223
II. Dienstbarkeiten 231
III. Reallast 235
IV. Grundpfandrechte: Abtretung der Rückgewähransprüche – Zustimmungsvorbehalt 238
V. Grundpfandrechte: Pfändung der Rückgewähransprüche 248
VI. Keine Prüfung der sechsmonatigen Kündigungsfrist durch das Versteigerungsgericht 255
VII. Löschungsfähige Quittung – Angaben 256

H. Grundbuchrecht

I. Die BGB-Gesellschaft im Grundbuch nach MoPeG 261
II. Grundschuldlöschung bei GbR als Eigentümerin 271
III. Aufgebotsverfahren bei Briefgrundpfandrechten – Wahl der Mittel und Taktik 276
IV. Unterschriftsbeglaubigung durch Betreuungsbehörde 296
V. Ausländische Beglaubigung aufgrund Unterschriftsvergleich schafft keine öffentliche Urkunde 300

I. Öffentliches Recht

I. § 878 BGB und Genehmigungserfordernis für Aufteilung in Wohnungseigentum (§ 250 BauGB) 305
II. Summe der Miteigentumsanteile bei Aufteilung in WEG ungleich 100% 306

J. Steuerrecht

I. Änderungen des Bewertungsgesetzes durch das Jahressteuergesetz 309
II. Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes durch das JStG 2022 325
III. Nachsteuerunschädliche Aufgabe der Selbstnutzung eines begünstigt erworbenen Familienheims zu eigenen Wohnzwecken 326
IV. Zurechnung eines Grundstücks einer Untergesellschaft 330
V. Keine Zurechnung des Anteils am Vermögen einer grundbesitzenden Untergesellschaft zum Treugeber im Anwendungsbereich der §§ 5 und 6 GrEStG 331
VI. Bestimmung des herrschenden Unternehmens iSd § 6a GrEStG bei mehrstufigen Beteiligungsketten 333
VII. Zeitpunkt der Rückgängigmachung eines Kaufvertrags bei Eintragung einer Auflassungsvormerkung für den Käufer 334
VIII. Änderung der Gebäude-AfA 336
IX. Privates Veräußerungsgeschäft bei unentgeltlicher Überlassung einer Wohnung an Kinder 336
X. Veräußerung eines Mobilheims 338
XI. Verlängerter Vorbehaltsnießbrauch 339
XII. Trennungsunterhalt durch Naturalleistungen 341
XIII. Wegzugsbesteuerung bei unentgeltlicher Übertragung von Anteilen an einer grundbesitzenden Kapitalgesellschaft 342
XIV. Umsatzsteuerrechtliche Behandlung von Bruchteilsgemeinschaften 344

K. Beurkundungsverfahren

I. Keine Belehrungspflicht des Notars über steuerliche Folgen 347
II. OLG Hamm: Falsche Erklärung der Beteiligten zu Grundbesitz der GmbH bei Geschäftsanteilsabtretung 347
III. Formulierungsbeispiel 350

L. Störfaktor IPR: Der Einfluss ausländischen Erb-, Güter-, Kindschafts- und Betreuungsrechts auf den rechtsgeschäftlichen Immobilienerwerb im Inland

I. Warm-up 353
II. Der Immobilienerwerb im Inland als solches – meist allein eine Frage des deutschen Rechts 354
III. Einfluss ausländischen Erbrechts 360
IV. Einfluss ausländischen Güterrechts 362
V. Einfluss ausländischen Kindschaftsrechts 364
VI. Einfluss ausländischen Betreuungsrechts 366
VII. Fazit 368

Stichwortverzeichnis 369

Inhaltsverzeichnis

Vorwort V
Alle Ausgaben der Reihe VII
Inhaltsübersicht IX

Thesen und Folgen für die Vertragsgestaltung 1

A. Änderungen bei der Geldwäscheprävention durch das Sanktionsdurchsetzungsgesetz II

I. Barzahlungsverbot bei Immobiliengeschäften 21
1. Anwendungsbereich 22
2. Inhalt des Verbots 23
3. Nachweis-, Dokumentations-, Kontroll- und Meldepflichten 25
4. Weitere Hinweise 30

II. Erweiterung der Mitteilungspflicht ausländischer Vereinigungen 32
1. Voraussetzung der Mitteilungspflicht 32
2. Auswirkungen auf die notarielle Praxis 33
3. Übergangsregelung 35

III. Meldung von Unstimmigkeiten bei der Zuordnung von Immobilien („Unstimmigkeitsmeldung II") 35
1. Hintergrund 36
2. Voraussetzungen der Meldepflicht 36
3. Inkrafttreten 37

IV. Annex: Formulierungsbeispiel 38
1. Vorlagesperre weiter erforderlich 38
2. Regelfall 40
3. Bare Vorauszahlung 43
4. Bauträgervertrag 43

B. Aktuelle BGH-Rechtsprechung aus erster Hand

I. Geringfügiger Mangel und Einrede aus § 320 BGB 45
1. Freigabeanspruch 45
2. Rechtsmangel 46
3. Umfang der Einrede aus § 320 BGB 48
4. Folgen für die Gestaltungspraxis 50

II. Mit Wiederkaufsrecht der Gemeinde sanktionierte Bauverpflichtung 53
1. Ausübungsfrist beim Wiederkaufsrecht 54
2. Angemessenheit gemäß § 11 Abs. 2 BauGB 54

III. Erlöschen der nicht durchgesetzten Bauverbots-Grunddienstbarkeit 59
1. Berichtigungsanspruch bei Erlöschen der Grunddienstbarkeit nach § 1028 BGB 60
2. Umfang des Erlöschens nach § 1028 Abs. 1 S. 2 BGB 61
3. Praktische Umsetzung 64

C. Grundstückskauf

I. Gewährleistungsrecht 67
1. Mangelkenntnis des Käufers bei gestrecktem Vertragsschluss 67
2. „Dauerbrenner" beim Gebrauchtimmobilienkauf: Haftungsausschluss vs. Arglist 75
3. Schätzung der fiktiven Mängelbeseitigungskosten im Kaufrecht 81
4. Beim Grundstückskauf kein Abzug „neu für alt" bei Nachbesserungskosten 84
5. Grenzen der Naturalrückgewährpflicht nach § 346 Abs. 1 BGB (OLG Brandenburg) 87

II. Unzulässigkeit differenzierender Preisabreden beim Mietervorkaufsrecht gemäß § 577 BGB 95
1. Ausgangslage 95
2. Alternative Preisabreden (vermietet/unvermietet) 96
3. BGH Urt. v. 23.2.2022 – VIII ZR 305/20 98
4. Fazit 101

III. Falsa demonstratio über Grundstücksgrenzen bei der Auflassung 102
1. OLG Karlsruhe Urt. v. 21.12.2021 – 9 U 85/19 102
2. Falsa demonstratio bei der Auflassung 103
3. Duldungspflicht aufgrund nachbarrechtlichen Gemeinschaftsverhältnisses? 108
4. Nachträglicher Überbau (Realteilung bei schon bestehendem Gebäude) 108
5. Bei Teilflächenveräußerung erfragen, ob Dienstbarkeiten erforderlich sind 110

IV. Ehegattenzustimmung zum Verkauf genügt auch für aufgrund Finanzierungsvollmacht bestellte Finanzierungsgrundschuld 114
1. Sachverhalt 115
2. Ist eine erneute Zustimmung erforderlich? 115
3. OLG München: Kenntnis der Kinder 116

V. Notarielle Prüfpflichten bei Wuchereinwand im Vollzugsstadium 117
1. Überblick: Wucher und wucherähnliches Rechtsgeschäft 117
2. Notarielle Pflichten 119
3. BGH: Vollzug trotz Wuchereinwands 120

VI. Teilkaufverträge 124
1. Einleitung 124
2. Gestaltung des Nießbrauchs 125
3. Gestaltung der Miteigentümervereinbarung 133
4. Gestaltung der Weiterverkaufsklausel 137
5. Anwendbarkeit des Verbraucherkreditrechts? 141
6. Fazit 142
7. Formulierungsbeispiel 143

D. Bauträgervertrag

I. Vorlagesperre beim Bauträgervertrag 145
1. OLG Rostock: Vorlagesperre beim Bauträgervertrag bis zur Zahlung des „gesamten Kaufpreises" AGB-widrig 145
2. Zur Erinnerung: BGHZ 148, 85 146
3. Kritik 147

II. Vertragsgestaltung 150
1. Vertragsgestaltung: Vorlagesperre für erklärte Auflassung 150
2. Vertragsgestaltung: Auflassung im Bauträgervertrag mitbeurkunden? 151
3. Vertragsgestaltung: Eigenleistungen und Ausbauhaus 152

E. Überlassungsvertrag

I. Genehmigungserfordernisse nach neuem Betreuungsrecht 155
1. Keine Änderung der Genehmigungserfordernisse bei Verkauf durch Betreuten 155
2. Schenkungsverbot für Betreuten durch Genehmigungserfordernis ersetzt ... 157
3. Auslegung alter Vorsorgevollmachten 162
4. Genehmigungsverfahren 163
5. Minderjähriger: Auch unentgeltlicher Erwerb von Wohnungseigentum genehmigungsbedürftig 165
6. Formulierungsbeispiel 167

II. Überlassung an Minderjährige nach bisherigem Recht 170
1. BGH: Überlassung von Miteigentum an vermietetem Grundstück erfordert Ergänzungspfleger 170
2. OLG Nürnberg: Gemeinschaftsordnung sieht Haftung für Wohngeldschulden des früheren Wohnungseigentümers vor 172

III. Mögliche Unwirksamkeit, wenn Beschenkter kranken Schenker zur Schenkung drängt 173
1. Einführung 173
2. BGH Urt. v. 26.4.2022 – X ZR 3/20 173
3. Stellungnahme 175

IV. Anlauf der Zehnjahres-Frist des § 2325 BGB bei vorbehaltenen Nutzungsrechten 176
1. Ausgangspunkt: Nießbrauchsentscheidung des BGH 177
2. Gesamtwürdigung bei sonstigen vorbehaltenen Rechten 179
3. Alternative: Aufteilung in Wohnungseigentum 182
4. OLG München Endurt. v. 8.7.2022 – 33 U 5525/21 182

V. Alleineigentümer und Teilungsversteigerung 186
1. Sachverhalt 186
2. Unwohlsein in der beendeten Miteigentümergemeinschaft 186
3. Aufhebung einer nicht bestehenden Gemeinschaft 187
4. BGH: Für die Vormerkung gilt das nicht! 188
5. Wichtig: Vormerkung ist kein dingliches Recht, sie hat dingliche Wirkungen 189
6. Mangelnde Eignung des Versteigerungsverfahrens zur Prüfung des Inhalts des gesicherten Anspruchs 189
7. Keine Verfügungsbeschränkung 189
8. Anders möglicherweise beim Erwerb eines bereits belasteten Miteigentumsanteils 190
9. Was machen wir für die Praxis? 191

VI. Amtspflicht, bei Ehegattenüberlassung auf Möglichkeit eines Rückforderungsrechts für Scheidungsfall hinzuweisen? 194
1. Hinweis auf Rückforderungsrecht bei Ehegattenüberlassung erforderlich? 194
2. (Ausschließliches) Wohnungsrecht nach Wohnrecht zur Mitnutzung 196

F. Wohnungseigentum und Erbbaurecht

I. Besonderheiten bei der Veräußerung von Wohnungseigentum 197
1. Allgemeines 197
2. Mängelrechte 197
3. Eintritt in die Eigentümergemeinschaft 198
4. Zahlungen an die Gemeinschaft 199
5. Verwaltervertrag/Verwaltervollmacht 200
6. Stimmrecht 200
7. Gemeinschaftsvermögen 201
8. Zustimmung zur Veräußerung 201
9. Auseinanderfallen von Außenhaftung und Innenhaftung 205
10. Nachhaftung des Veräußerers 205
11. Übertragung an Minderjährige 206
12. Abschließende Gesamtformulierung für Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung 207

II. Teilungserklärung 208
1. Wann darf man im Teileigentum wohnen? 208
2. Ausweisung von Sondernutzungsrechten 211

III. Muss Notar bei Verkauf eines Erbbaurechts über den Inhalt des konkreten Erbbaurechts belehren? 214
1. OLG Hamm Urt. v. 4.2.2022 – 11 U 124/18 214
2. OLG Hamm widerspricht BGHZ 179, 94 216
3. Revisionsentscheidung des BGH nur zur (fehlenden) Kausalität 220

IV. Grundpfandrechte bei Erlöschen des Erbbaurechts 221

G. Allgemeines Grundstücksrecht/Beschränkte dingliche Grundstücksrechte

I. Nießbrauch 223
1. Keine Kündigung des Nießbrauchs möglich 223
2. Dinglicher Haftungsmaßstab bei Nießbrauch kann nicht auf diligentia quam in suis herabgesetzt werden 228

II. Dienstbarkeiten 231
1. Verpflichtung zu Baulastbestellung aufgrund Grunddienstbarkeit 231
2. Verjährung eines Wegerechts 234

III. Reallast 235
1. Sachverhalt 236
2. Worum ging es? 236
3. Bau einer Mauer – bestimmbare Leistung aus dem Grundstück? 237
4. Wiederkehrende Leistung – real oder formal? 237
5. Parallele zur Entscheidung bei der Grunddienstbarkeit „in einzelnen Belangen" – der Nutzungsrest des Eigentümers 238

IV. Grundpfandrechte: Abtretung der Rückgewähransprüche – Zustimmungsvorbehalt 238
1. Sachverhalt (vereinfacht) 239
2. Rechtsfrage 240
3. Rechtliche Grundlage 240
4. Bisherige Rechtsprechung des BGH 240
5. Aktuelle Entscheidung 241
6. Entscheidungsbewertung 243

7. Am Rande: Beschränkung des Rückgewähranspruchs auf Löschung 244
8. Auswirkungen auf die Praxis 245

V. Grundpfandrechte: Pfändung der Rückgewähransprüche 248
1. Sachverhalt (vereinfacht) 248
2. Die leichten Rechtsfragen 248
3. Die praktisch problematische Annahme – keine Pfändbarkeit des Kündigungsrechts 249
4. Die Fehlannahme – Ausübung des Löschungsanspruchs 250
5. Praktische Hinweise 254

VI. Keine Prüfung der sechsmonatigen Kündigungsfrist durch das Versteigerungsgericht 255
1. Aktuelle Entscheidung 255
2. Entscheidungslinie 255
3. Verteidigung gegen die Vollstreckung 255
4. Materielle Wirksamkeit 256
5. Linienziehung durch den BGH 256

VII. Löschungsfähige Quittung – Angaben 256
1. Voraussetzung der Quittung 257
2. Sachenrechtliche Voraussetzungen 257

H. Grundbuchrecht

I. Die BGB-Gesellschaft im Grundbuch nach MoPeG 261
1. Einleitung 261
2. Leitbildwandel 261
3. Gesellschaftsregister und eingetragene BGB-Gesellschaft 262
4. Grundbuchfähigkeit eingetragener BGB-Gesellschaften 265
5. Übergangsrecht 266
6. Vereine ohne Rechtspersönlichkeit 268
7. Fazit 270

II. Grundschuldlöschung bei GbR als Eigentümerin 271
1. Sachverhalt 271
2. Kernfragen 271
3. Differenzierung zwischen Gesellschafterstellung und Buchposition 271
4. Unterschiedliche Auswirkung der verschiedenen gesellschaftsvertraglichen Regelungen 272
5. Keine generelle Vermutung für den § 727 ZPO 272
6. Nachweis des Inhalts des Gesellschaftsvertrags 273
7. Ausdrücklich keine eidesstattliche Versicherung – keine Zuständigkeit 274
8. Gilt das jetzt auch für die Grundbuchberichtigung ohne Testamentsvollstrecker? 274

III. Aufgebotsverfahren bei Briefgrundpfandrechten – Wahl der Mittel und Taktik 276
1. Kontext der Entscheidung: Löschung eines Briefgrundpfandrechts bei Briefverlust 276
2. Ziel der Darstellung 276
3. Die Entscheidung des OLG Karlsruhe 276
4. Briefverluste: Wie kommt es dazu? – Zweifelhafte Empfehlungen zu Kostenersparnissen 279
5. Ist die Gläubigerin rechtlich weiter verantwortlich? Voraussetzungen für die Erfüllung des Rückgewähranspruchs 282

6. Praxistipps für ein effizientes Verfahren – Von Anfang bis Ende 286
7. Zusammenfassende Empfehlungen 295

IV. Unterschriftsbeglaubigung durch Betreuungsbehörde 296
1. Synopse § 6 BtBG (alt)/§ 7 BtOG (neu) 296
2. Bisher Beschränkung der Beglaubigungsbefugnis der Betreuungsbehörde im Außenverhältnis (§ 6 Abs. 2 BtBG – alt) 297
3. Jetzt nur mehr Beschränkung des Dürfens, nicht des Könnens der Betreuungsbehörde (§ 7 Abs. 1–2 BtOG) 297
4. Wirkung der Beglaubigung endet mit dem Tod des Vollmachtgebers (§ 7 Abs. 2 S. 2 BtOG) 298

V. Ausländische Beglaubigung aufgrund Unterschriftsvergleich schafft keine öffentliche Urkunde 300
1. Beglaubigung aufgrund Unterschriftsvergleichs 300
2. Beglaubigung aufgrund Drittbestätigung 302
3. Fernbeglaubigung 302
4. Vermerk über Beglaubigungsart nur erforderlich, wenn auch nicht gleichwertige Beglaubigung zulässig ist 303

I. Öffentliches Recht

I. § 878 BGB und Genehmigungserfordernis für Aufteilung in Wohnungseigentum (§ 250 BauGB) 305

II. Summe der Miteigentumsanteile bei Aufteilung in WEG ungleich 100% 306
1. KG Beschl. v. 12.7.2022 – 1 W 258/22 306
2. Stellungnahme 307

J. Steuerrecht

I. Änderungen des Bewertungsgesetzes durch das Jahressteuergesetz 309
1. Allgemeines zur Reform der Grundbesitzwerte 309
2. Anpassung der Bewertung an die Vorgaben der ImmoWertV 310
3. Unbebaute Grundstücke, Arten bebauter Grundstücke 311
4. Vergleichswertverfahren 311
5. Identität von Bewertungsgegenstand und Vergleichsgrundstück bei mittelbaren Grundstücksschenkungen 312
6. Änderungen des Ertragswertverfahrens (§§ 184–188 BewG) 313
7. Änderungen des Sachwertverfahrens (§§ 189–191 BewG) 315
8. Bewertung von Erbbaurechten 317
9. Bewertung von Erbbaugrundstücken 320
10. Bewertung von Gebäuden auf fremdem Grund und Boden 321
11. Nachweis eines niedrigeren gemeinen Grundstückswerts gemäß der Escape-Klausel des § 198 BewG 322
12. Exkurs: Ertragsteuerliche Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für eine Immobilie 324

II. Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes durch das JStG 2022 325
1. Übertragung eines Grundstücks aus einer Bruchteilsgemeinschaft auf eine Gesamthand 325
2. Übertragung eines Grundstücks zwischen personen- und beteiligungsidentischen Gesamthandsgemeinschaften 326

III. Nachsteuerunschädliche Aufgabe der Selbstnutzung eines begünstigt erworbenen Familienheims zu eigenen Wohnzwecken 326
1. Sachverhalt 327
2. Entscheidung des FG Düsseldorf 327
3. Entscheidung des BFH 327
4. Zerstörung des Familienheims infolge höherer Gewalt 328
5. Feststellungslast beim Erwerber 328
6. Übertragung des Familienheims zu Lebzeiten unter Vorbehalt eines Nutzungsrechts als Gestaltungsalternative 329
7. Gestaltungsmöglichkeit bei Ehegattentestamenten 329

IV. Zurechnung eines Grundstücks einer Untergesellschaft 330

V. Keine Zurechnung des Anteils am Vermögen einer grundbesitzenden Untergesellschaft zum Treugeber im Anwendungsbereich der §§ 5 und 6 GrEStG 331
1. Sachverhalt 332
2. Beurteilung des Falls durch den BFH 332

VI. Bestimmung des herrschenden Unternehmens iSd § 6a GrEStG bei mehrstufigen Beteiligungsketten 333
1. Sachverhalt 333
2. Teleologische Reduktion der Fristenregelung in § 6a S. 4 GrEStG 333
3. Entscheidung des BFH 333

VII. Zeitpunkt der Rückgängigmachung eines Kaufvertrags bei Eintragung einer Auflassungsvormerkung für den Käufer 334
1. Sachverhalt 334
2. Entscheidung des BFH 335

VIII. Änderung der Gebäude-AfA 336

IX. Privates Veräußerungsgeschäft bei unentgeltlicher Überlassung einer Wohnung an Kinder 336
1. Nutzung zu eigenen Wohnzwecken bei Überlassung der Wohnung an ein einkommensteuerlich zu berücksichtigendes Kind 336
2. Mitnutzung der Wohnung durch Dritte 337

X. Veräußerung eines Mobilheims 338
1. Wochenendhaus als beweglicher Gegenstand 338
2. Verkauf eines Mobilheims kein privates Veräußerungsgeschäft iSd § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG 338
3. Anwendung des Auffangtatbestands nach § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 S. 1 EStG 339

XI. Verlängerter Vorbehaltsnießbrauch 339
1. Sachverhalt 339
2. Entscheidung des BFH 340

XII. Trennungsunterhalt durch Naturalleistungen 341
1. Zustimmung des Unterhaltsberechtigten zum Sonderausgabenabzug 341
2. Unentgeltliche oder entgeltliche Überlassung der Wohnung an den Unterhaltsberechtigten 341
3. Notarielle Vereinbarung als Maßstab für die steuerliche Beurteilung 342

XIII. Wegzugsbesteuerung bei unentgeltlicher Übertragung von Anteilen an einer grundbesitzenden Kapitalgesellschaft 342
1. Ersatztatbestand des § 6 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 AStG 343

2. Immobilienklausel des § 13 Abs. 2b DBA-USA 343

XIV. Umsatzsteuerrechtliche Behandlung von Bruchteilsgemeinschaften 344
1. Rechtsprechung des BFH 344
2. Reaktion der Finanzverwaltung 344
3. Neuregelung der Besteuerung von Bruchteilsgemeinschaften durch den Gesetzgeber 344

K. Beurkundungsverfahren

I. Keine Belehrungspflicht des Notars über steuerliche Folgen 347

II. OLG Hamm: Falsche Erklärung der Beteiligten zu Grundbesitz der GmbH bei Geschäftsanteilsabtretung 347
1. Geschäftsanteilsabtretung bei GmbH, die Grundstücke schon gekauft hatte, aber noch nicht als Eigentümerin eingetragen war 348
2. Bei Geschäftsanteilsabtretung muss Notar fragen, ob der GmbH Grundstücke gehören 348
3. Auch erworbene, aber noch nicht auf die GmbH umgeschriebene Grundstücke zählen 348
4. Anzeigepflicht nach § 18 GrEStG schützt nicht die Beteiligten 349
5. Notar muss nicht belehren, ob konkret Grunderwerbsteuer anfällt 349

III. Formulierungsbeispiel 350

L. Störfaktor IPR: Der Einfluss ausländischen Erb-, Güter-, Kindschafts- und Betreuungsrechts auf den rechtsgeschäftlichen Immobilienerwerb im Inland

I. Warm-up 353

II. Der Immobilienerwerb im Inland als solches – meist allein eine Frage des deutschen Rechts 354
1. Schuldrechtliche Ebene, etwa Kauf- oder Schenkungsvertrag 354
2. Dingliche Ebene 357
3. Einbruchstellen ausländischen Rechts 357

III. Einfluss ausländischen Erbrechts 360

IV. Einfluss ausländischen Güterrechts 362

V. Einfluss ausländischen Kindschaftsrechts 364

VI. Einfluss ausländischen Betreuungsrechts 366

VII. Fazit 368

Stichwortverzeichnis 369