

Aktuelle Probleme der notariellen Vertragsgestaltung im Immobilienrecht 2025/2026

Termine

ONLINE/PRÄSENZ

6. Februar 2026 · Nr. 03257074
Live-Stream/Berlin, DAI-Forum Berlin-Mitte
27. Februar 2026, Live-Stream · Nr. 03257075
Live-Stream/Bochum, DAI-Forum Metropole Ruhr

20. März 2026 · Nr. 03257077
Live-Stream/Erfurt, Kaisersaal Gastronomie- & Veranstaltungs GmbH

16. April 2026 · Nr. 03257078
Live-Stream/Heusenstamm (bei FFM), DAI-Forum Rhein-Main

 **PRÄSENZ**
5. Februar 2026 · Nr. 03257073
Hamburg, SIDE Design Hotel

28. Februar 2026 · Nr. 03257076
Köln, Pullman Cologne

17. April 2026 · Nr. 03257079
Steigenberger Hotel Graf Zeppelin Stuttgart

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

 **Kostenbeiträge:**
365,- € (USt.-befreit)
275,- € (USt.-befreit) für Notarassessoren

Ermäßigter Kostenbeitrag für Mitglieder der jeweiligen kooperierenden Notarkammern

Referenten

Sebastian Herrler, Notar
Christian Hertel, LL.M., Notar
Prof. Dr. Christian Kesseler, Notar
Dr. Jörg Ihle, Notar (05.02.2026)
Dr. Andreas Bernert, Notar a.D., Geschäftsführer DNotI (05.02.2026)
Björn Retzlaff, Vors. Richter am Kammergericht (06.02.2026)
Prof. Dr. Anatol Dutta, Universitätsprofessor (27.02.2026)
Dr. Nadine Grau, Richterin am Bundesgerichtshof (28.02.2026)
Dr. Kai Hamdorf, Richter am Bundesgerichtshof (20.03.2026)
Prof. Dr. Jan Lieder, LL.M., Universitätsprofessor (16.04.2026)
Prof. Dr. Andreas Jurgeleit, Richter am Bundesgerichtshof (17.04.2026)

Veranstaltungsorte

Osnabrück, Vienna House Remarque
Natruper-Tor-Wall 1, 49076 Osnabrück
Hamburg, SIDE Design Hotel Hamburg
Drehbahn 49, 20354 Hamburg
Berlin, DAI-Forum Berlin-Mitte
Voltairestraße 1, 10179 Berlin
Bochum, DAI-Forum Metropole Ruhr
Gerard-Mortier-Platz 3, 44793 Bochum
Köln, Pullman Cologne
Helenenstraße 14, 50667 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 2025/2026 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 2026 eine ausführliche Tagungsunterlage mit praxisnahen Lösungs- und Formulierungsvorschlägen zugrunde. Einige Zeit nach der Veranstaltung erhalten die Teilnehmer das im Kostenbeitrag enthaltene eBook Herrler/Hertel/Kesseler: „Aktuelles Immobilienrecht 2026“ 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)

Aktuelle Probleme der notariellen Vertragsgestaltung im Immobilienrecht 2025/2026

Arbeitsprogramm

A) Grundstückskaufvertrag

I. Teilflächenverkauf (SH)

1. Fälligkeit des Übereignungsanspruchs und damit Verjährungsbeginn sind unabhängig von der Vermessung

OLG Nürnberg, Urt. v. 29.04.2025 – 3 U 2107/24,

BeckRS 2025, 12693 = MDR 2025, 1058

1. Die Frist für die Verjährung eines Anspruchs auf Überlassung eines genau beschriebenen, aber noch nicht selbstständig gebuchten Grundstücksteils beginnt regelmäßig nicht erst mit Vornahme der Vermessung oder Erstellung des Veränderungsnachweises, sondern mit Abschluss des Vertrags zu laufen.

2. Eine Regelung, nach der die Vertragsparteien die Auflassung nach der Vermessung zu erklären haben, führt für sich genommen noch nicht dazu, dass eine abweichende Fälligkeitsregelung getroffen wurde. Der sofortige Übergang von Gefahren, Nutzen und Lasten spricht gegen einen solchen Parteiwillen, selbst wenn die Überlassung unter Familienmitgliedern erfolgt ist.

2. Belastungsvollmacht bei Teilflächenverkauf bevollmächtigt i.d.R. nicht zu Belastung des Gesamtgrundstücks

OLG Brandenburg, Beschl. v. 7.10.2024 – 5 W 87/24,

DNotl-Report 2025, 75 = RNotZ 2025, 303

1. Die Auslegung einer Vollmacht im Grundbuchverfahren erfolgt nach den für die Auslegung von Grundbucherklärungen geltenden Grundsätzen. Führt diese Auslegung zu keinem eindeutigen Ergebnis, so gilt der Grundsatz, dass der geringere Umfang der Vollmacht anzunehmen ist, wenn sich der größere nicht nachweisen lässt.

2. Die Anwendung dieser Grundsätze auf eine in einem Kaufvertrag über eine noch zu vermessende Teilfläche erteilte Vollmacht zur Bestellung von Grundpfandrechten „am Kaufgegenstand“ ergibt, dass diese nicht zur Belastung des gesamten Grundstücks ermächtigt.

3. Die Bestellung vom Grundpfandrechten am gesamten Grundstück erfordert daher im konkreten Fall die Genehmigung der als Eigentümer eingetragenen Verkäufer.
(Leitsätze der DNotl-Redaktion)

II. Auslegung eines vertraglichen Rücktrittsrechts (SH)

BGH, Urt. v. 28.02.2025 - V ZR 246/23,

Ist in einem Grundstückskauf mit Ratenzahlung ein vertragliches Rücktrittsrecht vereinbart, sofern der Käufer eine eidesstattliche Vermögensauskunft erteilen muss, so ist dies nach den Interessen der Vertragsparteien dahingehend auszulegen, dass nach vollständiger Erfüllung aller Zahlungspflichten des Käufers kein Rücktrittsrecht mehr besteht.

III. Betreuungsgerichtliche Genehmigung (K)

1. Getrennte Genehmigung für Finanzierungsgrundschuld erforderlich, auch wenn der genehmigte Kaufvertrag bereits eine Finanzierungsvollmacht enthält

OLG Frankfurt, Beschl. v. 11.12.2024 – 20 W 130/24,

FamRZ 2025, 1231 = FGPrax 2025, 99 = RNotZ 2025, 222 = Rpfluger 2025, 272.

Der Senat hält an seiner Rechtsauffassung fest, dass die vom Betreuungsgericht erteilte Genehmigung eines notariellen Kaufvertrags, der eine Belastungsvollmacht enthält, die Genehmigungsbedürftigkeit der nachfolgenden und in Ausnutzung dieser Vollmacht durchgeführten Grundpfandrechtsbestellung nicht entfallen lässt (OLG Frankfurt am Main, Beschluss vom 16.6.2011 – 20 W 251/11; Abweichung von OLG Düsseldorf, Beschluss vom 1.8.2023 – I-3 Wx 86/23).

IV. Wucher (K)

1. Wucher: Berechnung des Verkehrswerts bei Verkauf eines Miteigentumsanteils

BGH, Urt. v. 7.11.2025 – V ZR 155/24,

Beim Verkauf eines Miteigentumsanteils ist für die Wertberechnung zur Prüfung, ob ein wucherähnliches Rechtsgeschäft, grundsätzlich vom anteiligen Verkehrswert des Grundstücks auszugehen

1. Der Kondiktionsanspruch des Verkäufers ist bei einer Nichtigkeit allein des Kaufvertrages nach § 138 Abs. 1 BGB auf Rückübertragung des Eigentums gerichtet, während bei einer Nichtigkeit auch des Erfüllungsgeschäfts nach § 138 Abs. 2 BGB Grundbuchberichtigung verlangt werden kann.
2. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass der Verkehrswert eines Miteigentumsanteils dessen rechnerischem Anteil an dem Verkehrswert des gesamten Grundstücks entspricht; das gilt auch bei einer bereicherungsrechtlichen Rückabwicklung eines Grundstückskaufvertrages. Derjenige, der sich auf die Nichtigkeit eines Kaufvertrages über einen Miteigentumsanteil an einem Grundstück als wucherähnliches Geschäft nach § 138 Abs. 1 BGB beruft, kann sich daher darauf beschränken, Angaben zum Verkehrswert des Grundstücks zu machen; einer gesonderten Darlegung des Werts des Miteigentumsanteils bedarf es nicht.

V. Vorkaufsrecht (SH)

1. BGH, Urt. v. 21.05.2025 - VIII ZR 201/23,

BWNotZ 2025, 239 m.Anm. Steuer = NJW-Spezial 2025, 513 m.Anm. Drasdo = RNotZ 2025, 409.

Ein Mietervorkaufsrecht kann auch bestehen, wenn an zu Wohnzwecken genutzten Räumen Teileigentum (und nicht Wohnungseigentum) begründet wird.

- a) In analoger Anwendung des § 577 Abs. 1 Satz 1 BGB kann auch dann ein Vorkaufsrecht des Mieters entstehen, wenn anstelle von Wohnungseigentum Teileigentum an zu Wohnzwecken vermieteten Räumlichkeiten begründet wird.
- b) Die Frist des § 577 Abs. 1 Satz 3 in Verbindung mit § 469 Abs. 2 Satz 1 BGB ist eine Ausschlussfrist, die nach ihrem Ablauf nicht mehr der Disposition der Parteien unterliegt (Fortführung von Senatsurteil vom 2. Dezember 1970 – VIII ZR 77/69, BGHZ 55, 71, 75 [noch zur inhaltsgleichen Vorgänger-vorschrift des § 510 Abs. 2 BGB aF]).

2. BGH, Urt. v. 11.04.2025 – V ZR 194/23

MDR 2025, 919 = NZM 2025, 547 = RNotZ 2025, 404 = WM 2025, 1206 = ZNotP 2025, 224.

1. Das Recht zur Ausübung des Vorkaufsrechts setzt das Zustandekommen eines rechtswirksamen Kaufvertrags voraus. Letzteres ist erst dann der Fall, wenn auch die für die Wirksamkeit des Vertrags erforderlichen Genehmigungen erteilt sind. Nur bis zu diesem Zeitpunkt können Verkäufer und Käufer das Vorkaufsrecht gegenstandslos machen, indem sie den Kaufvertrag aufheben.
- 2a. Ein siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht nach § 4 RSiedlG kann nicht dadurch vereitelt werden, dass Verkäufer und Käufer den Vertrag nach dem Zugang der Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechts aufheben.
- 2b. Wird der Kaufvertrag durch Vertreter ohne Vertretungsmacht vor Zugang der Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechts aufgehoben und genehmigen Verkäufer und Käufer die Vertragsaufhebung erst danach, entfällt hierdurch nicht rückwirkend das bereits ausgeübte Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens.

VI. Vollmacht an Käufer zur Bestellung einer Finanzierungsgrundschuld (K)

OLG Brandenburg, Beschl. v. 18.9.2025 – 5 W 120/24,

Vollmacht zur Bestellung einer Finanzierungsgrundschuld mit Vollstreckungsunterwerfung genügt für Unterwerfung nach § 800 ZPO

1. Das Grundbuchamt hat den Umfang einer erteilten Vollmacht selbstständig zu prüfen und bei Zweifeln eine Auslegung vorzunehmen. Hierbei gelten die für Grundbucherklärungen etablierten Grundsätze. Danach ist auf Wortlaut und Sinn abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung der Erklärungen ergibt. Darauf, was die Beteiligten tatsächlich gewollt haben, kommt es in diesem Zusammenhang nicht an.
2. Führt die Auslegung einer Vollmacht zu keinem eindeutigen Ergebnis, so gilt der Grundsatz, dass der geringere Umfang der Vollmacht anzunehmen ist, wenn sich der größere Umfang nicht nachweisen lässt.
3. Aus der Formulierung, dass der Erwerber Grundpfandrechte zu Lasten des Vertragsgegenstandes (Grundstück) bestellen darf, und zwar auch in vollstreckbarer Form, folgt, dass sich die erwähnte vollstreckbare Form auf eine dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung bezieht und wegen des An-

spruchs aus der Grundschuld nicht lediglich eine persönliche Haftung gemeint sein kann. Damit enthält die Vollmacht bei lebensnaher Auslegung eine Bevollmächtigung zur Unterwerfungserklärung nach § 800 ZPO.

B) Bauträgervertrag

I. Verzug des Bauträgers

Bereits verwirkter Anspruch auf Vertragsstrafe bleibt auch nach Rücktritt wegen Verzugs bestehen. (SH)

BGH, Urt. v. 22.05.2025 - VII ZR 129/24,
NJW 2025, 2401 = ZNotP 2025, 255.

Tritt ein Besteller aufgrund eines ihm in einem Bauträgervertrag vertraglich eingeräumten Rücktrittsrechts wegen nicht termingerechter Fertigstellung eines abnahmereifen Bauwerks von dem Vertrag zurück, erlischt hierdurch nicht der Anspruch auf Zahlung einer vereinbarten und bereits verwirkten Vertragsstrafe wegen des Verzugs des Unternehmers mit der Fertigstellung, sofern die Parteien nichts Abweichendes vereinbart haben.

II. Abschlagszahlungen CH

1. Kammergericht: Flexible Ratenplan zulässig; Bauträger kann Abnahme vor Besitzübergang verlangen

KG, Urt. v. 20.05.2025 – 21 U 73/24,
BauR 2025, 1390 = ; ZfIR 2025, 338 m.Anm. Schneider,

Flexible Ratenplan zulässig; Bauträger kann Abnahme vor Besitzübergang verlangen

1. Lässt ein Bauträgervertrag offen, aus welchen Teilbeträgen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 MaBV sich die sieben Raten zusammensetzen, die der Bauträger dem Erwerber im Verlauf der Vertragsdurchführung höchstens in Rechnung stellen darf, ist dies unbedenklich und führt insbesondere nicht zur Nichtigkeit der Ratenzahlungsvereinbarung des Vertrags.

2. Die folgenden Regelungen in einem Bauträgervertrag stellen keine Abweichung von § 3 Abs. 2 MaBV zu Lasten des Erwerbers dar und führen deshalb ebenfalls nicht zur Nichtigkeit der Ratenzahlungsvereinbarung:

2a. Eine Regelung, die regelt bzw. „klarstellt“, dass Mängel unbeschadet gesetzlicher Zurückbehaltungsrechte grundsätzlich nichts am Erreichen eines bestimmten Bautenstandes und der dadurch eintrenden Fälligkeit einer Rate ändern.

2b. Eine Regelung, nach der der Erwerber verpflichtet ist, das ihm zur Übergabe angebotene bezugsfertige Sondereigentum und das Gemeinschaftseigentum, soweit es ausschließlich im Bereich seines Sondereigentums liegt, im Gegenzug abzunehmen.

3. Die Pflicht des Bauträgers aus einem Bauträgervertrag, dem Erwerber das Sondereigentum zu übergeben oder im Fall der Vermietung die Ansprüche aus dem Mietvertrag an ihn abzutreten, ist keine Geldschuld im Sinne von § 288 Abs. 1 BGB. Der Verzug des Bauträgers mit Übergabe oder Abtretung führt daher für sich genommen nicht dazu, dass Verzugszinsen anfallen.

2. Kammergericht: Abnahmereife genügt für vollständige Fertigstellung

KG, Urt. v. 27.5.2025 – 21 U 44/22,

ZfIR 2025, 374.

1. Der Begriff der „vollständigen Fertigstellung“ im Sinne der MaBV ist mit der Herstellung der Abnahmereife gleichzusetzen. Das Vertragsobjekt des Bauträgervertrages ist deshalb „vollständig fertiggestellt“, wenn es insgesamt abgenommen oder die in das Sonder- und Gemeinschaftseigentum fallenden Bereiche abnahmereif hergestellt sind.
2. Die im Abnahmeprotokoll festgehaltenen Mängel, die sogenannten Protokollmängel, hindern die Fälligkeit der Schlussrate nicht, sondern begründen zugunsten des Erwerbers eine Mängeleinrede mit der Folge einer Zug-um-Zug-Verurteilung.
3. Eine Regelung in einem Bauträgervertrag, durch die die Herstellungsverpflichtung des Bauträgers auf einen wirtschaftlich abgrenzbaren Abschnitt einer Wohnungseigentumsanlage beschränkt wird, ist auch als Allgemeine Geschäftsbedingung des Bauträgers wirksam.
4. Die folgende Bestimmung zur Regelung von Flächenabweichungen des Vertragsobjekts ist – auch als Allgemeine Geschäftsbedingung eines Bauträgers – wirksam: „Verändert sich die ca.-Fläche des Kaufgegenstandes um mehr als 3 %, so verändert sich der Kaufpreis entsprechend für die 3 % überschreitende Abweichung. Maßgeblich für die Flächenberechnung ist die Wohnflächenverordnung, wobei bei der Berechnung die Rohbaumaße zugrunde gelegt und die Flächen ohne Putzabzug ermittelt wurden sowie nichttragende Zwischenwände, Vorwandinstallationen und Treppen übermessen wurden.“

III. Abnahme (K)

1. Erklärte Abnahme ist auch wirksam, wenn der Bau noch nicht vollständig fertiggestellt war (hier bzgl. Außenanlagen und Gemeinschaftseigentum)

OLG Braunschweig, Beschl. v. 17.2.2025 – 8 U 29/24,

MDR 2025, 1060

2. OLG Stuttgart: Bei unwirksamer Abnahme verjährten Mängelansprüche spätestens nach 15 Jahren

OLG Stuttgart, Urt. v. 13.5.2025 – 10 U 4/25,

BauR 2025, 1398 = BWNotZ 2025, 213.

1. Eine Klausel in einem Bauträgervertrag, die den Fristbeginn für einen Widerspruch des Erwerbers gegen die beabsichtigte Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch einen Vertreter an das Absenden eines Informationsschreibens des Vertreters anknüpft, hält einer Inhaltskontrolle nicht Stand.
2. Verhandlungen einer Wohnungseigentümergemeinschaft oder die Klage einer Wohnungseigentümergemeinschaft im Hinblick auf Mängel des Gemeinschaftseigentums hemmen die Verjährung der Mängelrechte, wenn und sobald die Wohnungseigentümergemeinschaft berechtigt ist, diese Ansprüche für die Erwerber geltend zu machen.
3. Die Rechtsanwendung unterliegt nicht der Dispositionsfreiheit der Parteien. Ob ein Erfüllungsanspruch oder ein Nacherfüllungsanspruch vorliegt und deren Verjährung sind Fragen der Rechtsanwendung auf den der Entscheidung zugrunde zu legenden,

also festgestellten bzw. unstreitigen Lebenssachverhalt und sind damit Aufgabe des Gerichts. Insoweit können weder die Parteien das Gericht noch das Gericht sich selbst auf die Prüfung einzelner Anspruchsnormen unter Außerachtlassung anderer, auf den Sachverhalt anwendbarer Normen beschränken.

4. Liegt beim Bauträgervertrag eine Abnahme des Gemeinschaftseigentums vor, die wegen Verstoßes gegen Rechtsnormen unwirksam ist, verjähren die Ansprüche der Erwerber wegen Mängeln spätestens mit Ablauf von 15 Jahren nach Fertigstellung bzw. letztem Erwerb (noch offen gelassen im Urteil des Senats vom 2. April 2024, Az. 10 U 13/23; aA OLG Stuttgart, Urteil vom 6. Juni 2024, Az. 13 U 419/19).

IV. Änderungsvollmacht des Bauträgers CH

1. Kammergericht: Inhaltliche Begrenzung der Änderungsvollmacht erforderlich, aber keine Begrenzung der Anlässe der Verwendung

Kammergericht, Urt. v. 23.04.2025 - 21 U 156/23,

(Revision BGH anhängig - V ZR 91/25)

1. Sehen die allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Bauträgervertrags eine Vollmacht des Erwerbers an den Bauträger zur Änderung der Teilungserklärung vor, so ist diese nur wirksam, wenn sie die folgenden Beschränkungen einhält:

- Das Sondereigentum und etwaige Sondernutzungsrechte des Erwerbers müssen unangetastet bleiben.
- Das zur Benutzung des Sondereigentums erforderliche Gemeinschaftseigentum darf nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden.
- Dem Erwerber dürfen keine zusätzlichen Verpflichtungen auferlegt werden.
- Die Zweckbestimmungen der Sondereigentumsrechte an dem Grundstück dürfen nicht mehr als unwesentlich geändert werden.

2. Darüber hinaus muss nicht geregelt werden, dass die Vollmacht nur aus „trifftigem Grund“ verwendet werden darf, geschweige denn, dass solche Gründe im Einzelnen aufgelistet werden müssten.

2. Haftung des Notars bei Missbrauch einer auf eine Notarstelle beschränkten Vollmacht

BGH, Urt. v. 08.05.2025 - III ZR 398/23,

Allein in der Beschränkung einer Änderungsvollmacht auf eine Notarstelle liegt noch nicht notwendig die Übernahme einer selbständigen Betreuungstätigkeit des Notars i.S.d. § 24 Abs. 1 S. 1 BNotO.

V. Sachmängel (K)

1. Mängelanspruch wegen schwierigen Einparkens in Tiefgaragenstellplatz nicht durch vorherige Besichtigung und Bereitstellung der Pläne ausgeschlossen

KG, Urt. v. 12.3.2025 – 21 U 138/24,

BauR 2025, 1088 = NJW-RR 2025, 626.

1. Für die übliche Nutzung eines Tiefgaragenstellplatzes muss jedenfalls eine Fahrtaktik zum Abstellen des Fahrzeugs möglich sein, die ohne einen erhöhten Rangieraufwand oder ohne nennenswerte Komforteinbuße auskommt.
2. Sofern nichts anderes vereinbart ist, hat der Erwerber eines Tiefgaragenstellplatzes keinen Anspruch darauf, mit einem Mittelklassefahrzeug in einem Zug ohne Korrekturzüge ein- und ausparken zu können, den Stellplatz vorwärts ansteuern und vorwärts ohne Korrekturzug einparken zu können oder eine Wendemöglichkeit in unmittelbarer Nähe seines Stellplatzes nutzen zu können.
3. Der geschuldete Standard der mittleren Art und Güte ist erst dann unterschritten, wenn das Ein- und Ausparken die Grenze des Zumutbaren mit einem durchschnittlichen Fahrzeug und durchschnittlichen Fahrkünsten überschreitet. In diesem Rahmen hat der Erwerber gewisse Toleranzen beim Komfort des Ein- und Ausparkens hinzunehmen.

C) Überlassungsvertrag u.ä.

I. Notar haftet bei vorzeitiger Löschung der Rückauflassungsvormerkung (SH)

BGH, Beschl. v. 24.04.2025 - III ZR 18/24,

ZfIR 2025, 356 m.Anm. Zimmer

Der Notar haftet, wenn er bei Ausübung eines Rückübertragungsrecht die Rückauflassungsvormerkung des Übergebers vor der Löschung von Zwischenbelastungen löschen lässt.

II. OLG Düsseldorf: Schwiegerkind kann seine minderjährigen Kinder gegenüber den Großeltern vertreten (SH)

OLG Düsseldorf, Beschl. v. 14.3.2025 – 3 W 9/25

1. Rechtsgeschäfte, bei denen sich die Haftung für Verbindlichkeiten lediglich als gesetzliche Nebenfolge einstellt, unterfallen nicht dem Genehmigungserfordernis nach § 1854 Nr. 4 BGB. Daher lösen weder der Erwerb von Bruchteilseigentum an einem Grundstück noch der hieraus resultierende Eintritt in eine Erbengemeinschaft das Genehmigungserfordernis des § 1854 Nr. 4 BGB aus.
2. Die Verpflichtung zur Verfügung über den Erbteil eines anderen, den der Minderjährige von diesem zuvor erworben hat, ist weder nach § 1851 Nr. 2 BGB noch nach § 1851 Nr. 3 BGB genehmigungsbedürftig, da jeweils eine rechtsgeschäftlich erworbene Rechtsposition betroffen ist.
3. Der Ausschluss von der Vertretung des Kindes nach § 1629 Abs. 2 S. 1, § 1824 Abs. 1 Nr. 1 BGB gilt auch bei verheirateten Eltern nur für den Elternteil, in dessen Person die Voraussetzungen des § 1824 Abs. 1 Nr. 1 BGB vorliegen. Der Vater des

Kindes kann dieses daher bei Geschäften mit dem Großvater mütterlicherseits vertreten.

(Leitsätze der DNotl-Redaktion)

III. Pflichtteilsabschmelzung (SH)

1. Pflichtteilsabschmelzung trotz Wohnungsrecht

OLG München, Endurt. v. 21.7.2025 – 33 U 2755/24 e,

Teilweises Wohnungsrecht steht der Pflichtteilsabschmelzung nicht entgegen.

1. Eine Schenkung gilt nicht als geleistet und löst die Frist des § 2325 Abs. 3 BGB nicht aus, wenn der Erblasser den „Genuss“ des verschenkten Gegenstands nach der Schenkung nicht auch tatsächlich entbehren muss.
2. Die zum Vorbehalt eines uneingeschränkten Nießbrauchs entwickelten Grundsätze zur Aufgabe des Genusses am verschenkten Gegenstand sind auch auf ein vorbehaltenes Wohnungsrecht anzuwenden. Maßgeblich sind die Umstände des Einzelfalls, anhand derer beurteilt werden muss, ob der Erblasser den verschenkten Gegenstand auch nach Vertragsschluss noch im Wesentlichen weiter nutzen konnte. Dabei ist auf die rechtlich vereinbarte und nicht auch auf eine mögliche faktische Nutzung abzustellen ist (Anschluss an: BGH, Urt. v. 29.6.2016 – IV ZR 474/15, ZEV 2016, 445; im Einzelfall Fristlauf des § 2325 Abs. 3 bejaht).

(Leitsätze der DNotl-Redaktion)

2. OLG Nürnberg: Leibrente steht Pflichtteilsabschmelzung entgegen

OLG Nürnberg, Endurt. v. 27.6.2025 – 1 U 1335/24 Erb,

Revision beim BGH anhängig: IV ZR 141/25

Nach Ansicht des OLG Nürnberg steht eine wirtschaftlich den Mieteinnahmen entsprechende Leibrente (abgesichert durch Reallast) der Pflichtteilsabschmelzung entgegen.

1. Vereinbaren die Vertragsparteien bei Schenkung eines vermieteten Grundstücks eine durch eine Reallast gesicherte lebenslange Leibrente zugunsten des Erblassers in Höhe der erzielten Netto-Mieteinnahmen des Objekts, gibt der Erblasser den „Genuss“ des verschenkten Grundstücks nicht auf (im Anschluss an BGH, Urteil vom 27. April 1994 – IV ZR 132/93 –, BGHZ 125, 395-399 und BGH, Urteil vom 29. Juni 2016 – IV ZR 474/15 –, BGHZ 211, 38-45).
2. In einem solchen Fall macht es weder wirtschaftlich noch mit Blick auf den Schutz des Pflichtteilsberechtigten vor „böslchen“ Schenkungen einen Unterschied, ob der Erblasser die Immobilie unter Vorbehalt eines Nutzungsrechts oder gegen Vereinbarung einer Leibrente oder dauernden Last in Höhe der Erträge des Mietobjekts überträgt.
3. Ein „Genussverzicht“ findet erst im Zeitpunkt des Verzichts auf die Leibrentenzahlung durch den Erblasser und die Löschung des Sicherungsmittels im Grundbuch statt.

3. OLG Hamm, Beschl. v. 2.6.2025 – I-10 U 3/25

ZEV 2025, 670

IV. Vermeidung einer Wertberichtigung nach § 14 Abs. 2 BewG (SH)

D) Wohnungseigentum und Erbbaurecht

I. Teilungserklärung (SH)

1. Zustimmungsvorbehalt zugunsten der „Mehrheit der Wohnungseigentümer“

BG, Beschl. v. 30.1.2025 – 1 W 21/24,

Ein in einer vor dem 1. Dezember 2020 vereinbarten Gemeinschaftsordnung enthaltener Zustimmungsvorbehalt zugunsten „der Mehrheit der übrigen Wohnungseigentümer“ zur Veräußerung eines Wohnungseigentums ist ergänzend dahin auszulegen, dass nicht die Wohnungseigentümer individuell, sondern die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zustimmungsbefugt sind. Öffentlich beglaubigte Zustimmungserklärungen einer Mehrheit, aber nicht aller Wohnungseigentümer genügen dann zum Nachweis der Wirksamkeit einer Auflassung gegenüber dem Grundbuchamt nicht.

2. Exkurs: Gründe für die Verweigerung der Zustimmung

aktuell: beabsichtigte Nutzung als WG (samt entsprechender Umgestaltung)?

II. Kostenverteilung und deren Änderung (K)

1. Instandhaltungspflicht erfasst im Zweifel auch erstmalige Herstellung

BGH, Urt. v. 23.5.2025 – V ZR 36/24,

Instandhaltungspflicht eines Wohnungseigentümers gilt im Zweifel auch für Beseitigung anfänglicher Mängel

Eine Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung, wonach einzelne Wohnungseigentümer die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung von bestimmten Teilen des Gemeinschaftseigentums im räumlichen Bereich ihres Sondereigentums (hier: Fenster) zu tragen haben, umfasst im Zweifel die Kosten für die Beseitigung anfänglicher Mängel.

2. Privilegierung ohne sachlichen Grund kann durch Mehrheitsbeschluss geändert werden

BGH, Urt. v. 14.2.2025 – V ZR 128/23,

- a) § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG begründet die Kompetenz der Wohnungseigentümer, die Änderung des Verteilungsschlüssels für die Zuführung zu Rücklagen zu beschließen.
- b) Die Formulierung „bestimmte Arten von Kosten“ in § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG hebt lediglich das allgemein für Beschlüsse geltende Bestimmtheitserfordernis hervor und begründet keine darüberhinausgehenden Anforderungen.
- c) Ein auf der Grundlage von § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG gefasster Beschluss, mit dem ein vereinbarter Verteilungsmaßstab, der bestimmte Wohnungseigentümer privilegiert (hier: unterdimensionierte Miteigentumsanteile der Gewerbeeinheiten), geändert wird, entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn es für die vereinbarte Privilegierung keinen sachlichen Grund gab (Fortführung von Senat, Urteil vom 16. September 2011 – V ZR 3/11, NJW-RR 2011, 1646 Rn. 10).

3. Von Gemeinschaftsordnung vorgesehene Kostentrennung kann nicht ohne Sachgrund durch Beschluss ausgehebelt werden

BGH, Urt. v. 14.2.2025 – V ZR 236/23,

Sieht die Gemeinschaftsordnung eine objektbezogene Kostentrennung vor, so dass nur diejenigen Wohnungseigentümer, deren Sondereigentum (bzw. Sondernutzungsrecht) sich in dem jeweiligen Gebäudeteil (bzw. in dem jeweiligen separaten Gebäude) befindet, die darauf entfallenden Kosten zu tragen haben (hier: Kosten der Tiefgarage), widerspricht es in der Regel ordnungsmäßiger Verwaltung, durch Beschluss auch die übrigen Wohnungseigentümer an den auf diesen Gebäudeteil (bzw. auf das separate Gebäude) entfallenden Erhaltungskosten zu beteiligen; anders kann es nur dann liegen, wenn ein sachlicher Grund für die Einbeziehung der übrigen Wohnungseigentümer besteht.

4. Beschluss über Änderung der Kostenverteilung erwächst in Bestandskraft

BGH, Urt. v. 15.11.2024 – V ZR 239/23,

1. Ist die Kostenverteilung durch gültigen Beschluss geändert worden, muss der geänderte Kostenverteilungsschlüssel in nachfolgenden Wirtschaftsplänen bzw. Jahresabrechnungen sowie bei der Erhebung von Sonderumlagen angewendet werden; die Anfechtungsklage gegen den auf der Grundlage des Wirtschaftsplans bzw. der Jahresabrechnung oder zur Erhebung einer Sonderumlage gefassten Beschluss kann nicht darauf gestützt werden, dass der vorangegangene Beschluss über die Änderung der Kostenverteilung ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht (im Anschluss an Senat, Urteil vom 16. Juni 2023 – V ZR 251/21, ZWE 2023, 416 Rn. 11).

2. Beschlüsse über die Änderung der Kostenverteilung nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG unterliegen – vorbehaltlich einer Nichtigkeit etwa nach den §§ 134, 138 BGB – einer materiellen Kontrolle nur im Rahmen der Anfechtungsklage (Abgrenzung zu Senat, Urteil vom 10. Oktober 2014 – V ZR 315/13, BGHZ 202, 346 Rn. 13 ff.; Urteil vom 12. April 2019 – V ZR 112/18, BGHZ 221, 373 Rn. 7 f., 26).

5. Weites Ermessen der Wohnungseigentümergemeinschaft bei Beschlussfassung über Vorschüsse (Hausgeld oder Sonderumlage)

BGH, Urt. v. 26.9.2025 – V ZR 108/24

Bei der Beschlussfassung über die Vorschüsse zur Kostentragung steht den Wohnungseigentümern sowohl hinsichtlich der einzustellenden Positionen als auch im Hinblick auf deren Höhe ein weites Ermessen zu. Anfechtbar kann der Beschluss allenfalls dann sein, wenn im Zeitpunkt der Beschlussfassung evident ist, dass er zu weit überhöhten oder wesentlich zu niedrigen Vorschüssen führt.

III. Bauliche Veränderung (SH)

1. Durchbruch durch tragende Wand oder Außenfassade

BGH, Urt. v. 14.2.2025 – V ZR 86/24,

1. Wird mit der Beschlussersetzungsklage die Gestattung einer Maßnahme nach § 20 Abs. 3 WEG verlangt, genügt es für die Vorbefassung, dass der Kläger in der Eigentümersammlung die Beschlussfassung verlangt hat, wie er sie in der Folge von dem Gericht ersetzt verlangt. Die Zulässigkeit der Klage hängt nicht davon ab, dass der Kläger der Eigentümersammlung weitere Informationen und Unterlagen vorgelegt hat.

2a. Ob der Anspruch eines Wohnungseigentümers auf Gestattung einer baulichen Veränderung das Einverständnis anderer Wohnungseigentümer voraussetzt, hängt entscheidend davon ab, ob sich ein Wohnungseigentümer nach der Verkehrsschauung verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann (Fortführung von Senat, Beschluss vom 21. Dezember 2000 – V ZB 45/00, BGHZ 146, 241, 246).

2b. Von einem einzelnen Wohnungseigentümer beabsichtigte Durchbrüche einer tragenden Wand oder Fassadendurchbohrungen sind nicht ohne weiteres als beeinträchtigende bauliche Veränderungen einzuordnen; ob sich andere Wohnungseigentümer durch derartige Eingriffe in die bauliche Substanz des Gemeinschaftseigentums verständlicherweise beeinträchtigt fühlen können, hängt vielmehr von einer tatsächlichen Würdigung der Umstände des Einzelfalls ab (Fortführung von Senat, Beschluss vom 21. Dezember 2000 – V ZB 45/00, BGHZ 146, 241, 246 ff.).

2. Grundsätzlich nur unmittelbare Auswirkungen bei Entscheidung über bauliche Veränderung berücksichtigen

BGH, Urt. v. 28.3.2025 – V ZR 105/24,

1. Bei der Beurteilung, ob eine bauliche Veränderung (hier: Klimaanlage) einen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig benachteiligt und deshalb nicht gestattet werden darf, sind im Grundsatz nur die unmittelbar mit der baulichen Veränderung verbundenen Auswirkungen, nicht aber Auswirkungen des späteren Gebrauchs (hier: tieffrequenter Schall) zu berücksichtigen. Anders kann es nur sein, wenn bereits bei der Gestattung für die Wohnungseigentümer evident ist, dass der spätere Gebrauch zwangsläufig mit einer unbilligen Benachteiligung eines oder mehrerer Wohnungseigentümer einhergehen wird.

2. Die Bestandskraft eines Beschlusses, mit dem einem Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung gestattet wird, schließt gegen den Bauwilligen gerichtete Abwehransprüche anderer Wohnungseigentümer wegen Immissionen im räumlichen Bereich ihres Sondereigentums infolge der Nutzung der baulichen Veränderung nicht aus.

3. Ein bestandskräftiger Gestattungsbeschluss hindert die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht daran, die Nutzung der baulichen Veränderung auf der Grundlage der für die Hausordnung eingeräumten Beschlusskompetenz zu regeln;

derartige Nutzungsregelungen müssen nicht zugleich mit der Gestaltung beschlossen werden.

3. Haftung des Wohnungseigentümers für bauliche Veränderungen des Mieters

BGH, Urt. v. 21.03.2025 - V ZR 1/24,

Wohnungseigentümer haftet für vom Mieter vorgenommene bauliche Veränderungen, wenn er den Mieter trotz Hinweisen auf beabsichtigte bauliche Veränderung nicht auf Erfordernis einer Zustimmung der Wohnungseigentümergemeinschaft hin gewiesen hat.

4. Ausbaurecht in Gemeinschaftsordnung

BGH, Urt. v. 24.10.2025 – V ZR 129/24,

In einer Gemeinschaftsordnung können für den Fall einer Bauzeitüberschreitung bei der Ausübung eines Ausbaurechts Regelungen über Strafzahlungen getroffen werden, für die §§ 339 ff. BGB gelten. Hiernach verwirkte Strafen unterliegen der Herabsetzungsmöglichkeit nach § 343 BGB; § 348 HGB ist nicht anwendbar.

E) Allgemeines Grundstücksrecht, beschränkte dingliche Grundstücksrechte

I. Rechtsprechungsänderung: Weiter Verwendungsbe griff (SH)

Errichtung eines Gebäudes auf fremdem Grundstück ist immer Verwendung i.S.d. Eigentümer-Besitzer-Verhältnisses

BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 153/23,

1. Ein Beschluss, mit dem ein im Zwangsversteigerungsverfahren erteilter Zuschlag aufgehoben wird, ist der materiellen Rechtskraft fähig. Als rechtsgestaltender Hoheitsakt entfaltet der Aufhebungsbeschluss ebenso wie der Zuschlagsbeschluss Wirkung gegenüber jedermann.

2a. Verwendungen sind alle Vermögensaufwendungen, die der Sache zugutekommen sollen, auch wenn sie die Sache grundlegend verändern; die Errichtung eines Gebäudes auf einem fremden Grundstück kann deshalb auch dann eine (nützliche) Verwendung im Sinne von § 996 BGB sein, wenn damit eine Änderung der Zweckbestimmung des Grundstücks verbunden ist (teilweise Aufgabe von Senat, Urteil vom 26. Februar 1964 – V ZR 105/61, BGHZ 41, 157, 160 f.).

2b. Für die Nützlichkeit einer Verwendung im Sinne von § 996 BGB ist allein die objektive Verkehrswert erhöhung der Sache maßgeblich, nicht jedoch der subjektive Wert für den Eigentümer. Der Verwendungsersatzanspruch des Besitzers ist allerdings auf die tatsächlich aufgewendeten Kosten begrenzt.

3. Ein Anspruch des Eigentümers aus § 1004 Abs. 1 BGB auf Beseitigung des Resultats der Verwendungen (hier: Wohnhaus) gegen den gutgläubigen und unverklagten Besitzer ist ausgeschlossen.

II. Nachbarrecht (SH)

1. Eine Hecke bleibt eine Hecke, egal wie hoch sie ist

BGH, Beschl. v. 28.3.2025 – V ZR 185/23,

a) Dem Begriff der Hecke im Sinne der Landesnachbargesetze (hier: § 39 Abs. 1 NachbG HE) ist eine Höhenbegrenzung nicht immanent. Entscheidend für die Einordnung als Hecke ist vielmehr, ob die Anpflanzungen im Einzelfall nach dem äußeren Erscheinungsbild bei einer natürlichen Betrachtungsweise einen geschlossenen Eindruck als Einheit mit einem Dichtschluss sowie einer Höhen- und Seitenbegrenzung vermitteln.

b) Wird eine Hecke auf einem Grundstück gepflanzt, das höher liegt als das Nachbargrundstück, ist die nach den Landesnachbargesetzen zulässige Heckenhöhe grundsätzlich von der Stelle aus zu messen, an der die Anpflanzungen aus dem Boden austreten. Erfolgt hingegen im zeitlichen Zusammenhang mit der Anpflanzung eine (künstliche) Erhöhung des Grundstücksniveaus im Bereich der Grundstücksgrenze, ist davon abweichend das ursprüngliche Geländeniveau maßgeblich (Abgrenzung von Senat, Urteil vom 2. Juni 2017 – V ZR 230/16, NJW-RR 2017, 1427).

2. Wuchshöhe bemisst sich nach natürlichem Geländeniveau am Ort der Anpflanzung

BGH, Urt. v. 27.6.2025 – V ZR 180/24,

Der für Hecken aufgestellte Grundsatz, dass bei einer Anpflanzung auf einem Grundstück, das höher liegt als das Nachbargrundstück, die nach den Landesnachbargesetzen zulässige Wuchshöhe von der Stelle aus zu messen ist, an der die Anpflanzungen aus dem Boden austreten, gilt auch für Bäume, Sträucher und andere Gehölze. Auch insoweit ist, wenn im zeitlichen Zusammenhang mit der Anpflanzung eine (künstliche) Erhöhung des Grundstücksniveaus im Bereich der Grundstücksgrenze erfolgt, davon abweichend das ursprüngliche Geländeniveau maßgeblich (Fortführung von Senat, Urteil vom 28. März 2025 – V ZR 185/23, NZM 2025, 356).

III. Dienstbarkeiten (SH)

1. Bestimmtheit einer Unterlassungsdienstbarkeit

OLG Nürnberg, Beschl. v. 24.02.2025 - 15 W 200/25,

Unterlassungsdienstbarkeit, wonach das dienende Grundstück nicht „kirchenunwürdig“ genutzt werden darf, ist zu unbestimmt und daher unzulässig.

2. Erlöschen einer Dienstbarkeit zum Unterlassen des Bierausschanks

OLG Nürnberg, Beschl. v. 3.4.2025 – 3 U 2360/24,

1. Eine Dienstbarkeit zum Unterlassen des Bierausschanks betrifft i.d.R. nicht nur die Gaststättenräume, sondern das gesamte Grundstück.
2. Verkleinerung der Brauerei auf dem herrschenden Grundstück von 2,8 ha auf 420 qm lässt Unterlassungsdienstbarkeit noch nicht erlöschen.

IV. Grundpfandrechte (K)

Eine noch nicht gezeugte Person kann Inhaberin eines – durch ihre Lebendgeburt bedingten – Grundpfandrechts sein und ein solches erwerben.

BGH, Beschl. v. 26.06.2025 - V ZB 48/24,

F) Grundbuchrecht

I. Wieder einmal: Vorverstorbener Veräußerer (SH)

1. Erlöschen der von Betreuungsbehörde beglaubigten Vollmacht nur bei konkreten Anhaltspunkten für Tod des Vollmachtgebers zu prüfen

OLG Saarbrücken, Beschl. v. 04.12.2024 – 5 W 41/24,

Das Grundbuchamt hat die Frage, ob die Wirkung der Beglaubigung einer ihm vorgelegten

Vollmacht nach § 7 Abs. 1 Satz 2 BtOG geendet hat, nur dann zu prüfen, wenn es konkrete

Anhaltspunkte für den Tod des Vollmachtgebers hat.

2. Auch Alleinerbe kann sich auf transmortale Vorsorgevollmacht berufen

OLG Brandenburg, Beschl. v. 08.01.2025 - 5 W 116/24,

FGPrax 2025, 53 = Rpfleger 2025, 259 = ZEV 2025, 473.

Vorlage einer transmortalen Vollmacht in Urschrift oder Ausfertigung genügt auch beim Alleinerben sowohl grundbuchverfahrensrechtlich als Vertretungsnachweis wie materiell-rechtlich zur Bindung der Erben.

3. Voreintragung des Erben auch bei Verwendung transmortaler Vollmacht erforderlich

OLG Saarbrücken, Beschl. v. 04.04.2025 - 5 W 14/25,

FGPrax 2025, 153 = RNotZ 2025, 430

Auch wenn der Bevollmächtigte aufgrund transmortaler Vollmacht ausdrücklich noch für den (verstorbenen) Vollmachtgeber handelt (und nicht für die Erben), handelt er

materiell-rechtlich für die Erben und ist deren Voreintragung grundbuchverfahrensrechtlich erforderlich (sofern nicht eine der Ausnahmen des § 40 GBO vorliegt).

4. Transmortale Vollmacht ermöglicht zwar Auflassung, aber nicht Erbauseinandersetzung

OLG Stuttgart, Beschl. v. 11.11.2024 – 8 W 303/24,

DNotZ 2025, 531 = NJW-RR 2025, 523 = RNotZ 2025, 348 = ZEV 2025, 326.

1. Ein transmortal Bevollmächtigter kann ein Nachlassgrundstück im Namen der Erben auflassen; insoweit (aber auch nur insoweit) liegt ein nachlassbezogenes Rechtsgeschäft vor, das von der transmortalen Vollmacht gedeckt ist.
2. Die transmortale Vollmacht deckt nicht die Auflassungserklärung des Grundstückserwerbers ab.
3. Auch wenn die Grundstücksveräußerung der Auseinandersetzung des Nachlasses unter Miterben dient, ist im Grundbuchverfahren nur die Auflassung, nicht auch der zu Grunde liegende schuldrechtliche Nachlassauseinandersetzungsvertrag in den Blick zu nehmen.
4. Der Senat hält insoweit an seiner bisherigen Rechtsauffassung im Verfahren 8 W 201/15 – BeckRS 2016, 139516 nicht länger fest.

II. Erbfolge im Grundbuch CH

1. Erbnachweis bei Pflichtteilsstrafklausel

KG, Beschl. v. 28.1.2025 – 1 W 37/25,

Enthält ein zur Niederschrift eines Notars errichtetes gemeinschaftliches Testament eine Pflichtteilsstrafklausel, die aber nur dann zum Verlust der Schlusserbenstellung führt, wenn der überlebende Ehegatte neu testiert, setzt ein Verlangen des Grundbuchamts nach Vorlage eines Erbscheins oder eines Europäischen Nachlasszeugnisses zum Nachweis der Grundbuchunrichtigkeit konkrete Anhaltspunkte für die Annahme voraus, der überlebende Ehegatte habe tatsächlich neu testiert.

2. Nacherbenvermerk kann guten Glauben nur zerstören, nicht begründen

OLG Karlsruhe, Beschl. v. 18.11.2024 – 19 W 49/24 (Wx),

1. Eine Antrags- und Beschwerdeberechtigung von Vorerben für einen auf Löschung eines Nacherbenvermerks gerichteten Grundbuchberichtigungsantrag fehlt, wenn die Unrichtigkeit des Grundbuchs mit einem gutgläubig lastenfreien Erwerb des Grundstücks durch einen Erwerber begründet wird, also nach Ansicht der Vorerben erst nach ihrem Eigentumsverlust eintreten soll.
2. Darüber hinaus bezieht sich der öffentliche Glaube des Grundbuchs nicht darauf, dass in einem Nacherbenvermerk die Nacherben zutreffend und abschließend einge-

tragen sind. Der Nacherbenvermerk im Grundbuch ist nicht geeignet, die Rechtsstellung von Nacherben nachzuweisen. Es handelt sich um eine Verfügungsbeschränkung, für die keine positive Richtigkeitsvermutung besteht.

3. Löschung des Nacherbenvermerks

OLG Bremen, Beschl. v. 03.07.2025 – 3 W 6/25,

1. Die Frage der Wirksamkeit der Erbausschlagung kann im Hinblick auf die Möglichkeit einer vorherigen Annahme im Regelfall nicht im grundbuchrechtlichen Verfahren entschieden werden.
2. Ein Ausnahmefall kann vorliegen, wenn der Nacherbe zeitnah nach Eintritt des Vorerfalls und vor Eintritt des Nacherfalls die Ausschlagung der Nacherbschaft erklärt hat und auch für das Nachlassgericht keine weiteren Ermittlungsansätze als die Erklärung des ausschlagenden Nacherben ersichtlich wären. In diesem Fall kann der Nachweis, dass die Nacherbschaft nicht vor der Erklärung der Ausschlagung ausdrücklich oder konkludent angenommen wurde, durch Vorlage einer eidesstattlichen Versicherung beim Grundbuchamt erfolgen.

III. Auch Miterbe an Miteigentumsanteil kann Teilungsversteigerung beantragen (K)

BGH, Beschl. v. 30.3.2025 – V ZB 63/23,

- a) Gehört nicht das Grundstück selbst, sondern ein Miteigentumsanteil an einem Grundstück zum Nachlass, kann jeder Miterbe nicht nur die Teilungsversteigerung des Bruchteils (sog. kleines Antragsrecht), sondern auch allein und ohne Zustimmung der anderen Miterben die Teilungsversteigerung des gesamten Grundstücks verlangen (sog. großes Antragsrecht).
- b) Ein Miterbe wird durch die Pfändung und Überweisung seines Erbteils nicht gehindert, ein Teilungsversteigerungsverfahren selbstständig ohne Mitwirkung des Pfändungsgläubigers zu betreiben, um den vormals dem Erblasser zustehenden Anspruch auf Auseinandersetzung der Bruchteilsgemeinschaft an einem Grundstück gemäß § 2039 Satz 1 BGB geltend zu machen (Fortführung von Senat, Urteil vom 12. Juli 1968 – V ZR 29/66, NJW 1968, 2059, 2060).

IV. Gesellschaften und Verein CH

1. GbR: Es gibt keine Ausnahme vom Voreintragungsgrundsatz

BGH, Beschl. v. 3.7.2025 – V ZB 17/24,

MDR 2025, 1199 = WM 2025, 1510 = ZIP 2025, 1986.

1. Eine nach bisherigem Recht unter Eintragung ihrer Gesellschafter im Grundbuch als Eigentümerin eines Grundstücks eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts muss sich im Gesellschaftsregister registrieren und anschließend als eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts (eGbR) in das Grundbuch eintragen lassen, bevor

eine nach dem 31. Dezember 2023 beantragte Übertragung des Grundstücks im Grundbuch vollzogen werden kann.

2. Dies gilt auch dann, wenn das Grundstück der einzige Vermögenswert der Gesellschaft ist und das Eigentum auf ihre Gesellschafter übertragen werden soll mit der Folge, dass die Eintragung der eGbR als Eigentümerin im Grundbuch sogleich wieder gelöscht wird; ob die Gesellschafter familiär miteinander verbunden sind, spielt ebenfalls keine Rolle.

2. Nachweis der Vertretungsbefugnis einer englischen Limited

KG, Beschl. v. 1.7.2025 – 1 W 140/25,

Im Grundbuchverfahren kann die Vertretungsberechtigung des Directors einer englischen Limited auch durch die Bestätigung eines deutschen Notars gemäß § 24 Abs. 1 BNotO nachgewiesen werden, wenn er seine Erkenntnisse zusätzlich durch Einsicht in die beim Companies House vorhandenen Unterlagen (memorandum, articles of association, minute book) gewonnen hat und nachvollziehbare Angaben zu den tatsächlichen Grundlagen seiner Feststellung macht (entgegen OLG Düsseldorf NZG 2015, 199).

3. Anforderungen an Erbnachweis bei noch unter dem Namen der Gesellschafter eingetragener GbR gelten auch für Richtigstellung des Grundbuchs auf eGbR

OLG München, Beschl. v. 5.5.2025 – 34 Wx 93/25 e,

1. Auch nach Inkrafttreten des MoPeG verbleibt es dabei, dass die Buchposition des Gesellschafters keine gesondert vererbliche Rechtsposition darstellt und sich die Rechtsfolge in die Gesellschafterstellung insgesamt nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages vollzieht.
2. Im Falle des Versterbens eines Gesellschafters einer nach § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO a. F. im Grundbuch eingetragenen Gesellschaft bürgerlichen Rechts ist daher auch im Verfahren der Richtigstellung des Grundbuchs nach Art. 229 § 21 Abs. 3 EGBGB der Gesellschaftsvertrag zum Nachweis der Bewilligungsberechtigung vorzulegen.

4. Auch nicht eingetragener Idealverein ist grundbuchfähig

OLG Frankfurt, Beschl. v. 10.10.2024 – 20 W 186/24,

Der Verein ohne Rechtspersönlichkeit, dessen Zweck nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gerichtet ist, ist mit dem Inkrafttreten des MoPeG uneingeschränkt grundbuchfähig.

OLG München, Beschl. v. 10.02.2025 – 34 Wx 328/24 e,

Auch nach Inkrafttreten des MoPeG ist der Verein ohne Rechtspersönlichkeit, dessen Zweck nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gerichtet ist, grundbuchfähig.

OLG Braunschweig, Beschl. v. 11.06.2025 – 2 W 47/25

Auch nach dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (MoPeG) am 01.01.2024 ist ein Verein ohne Rechtspersönlichkeit grundbuchfähig, so dass es keiner Vereintragung im Vereinsregister bedarf.

G) Öffentliches Recht und Steuerrecht

I. Baulast begründet keine zivilrechtliche Nutzungsbefugnis (SH)

1. BGH, Urt. v. 24.1.2025 – V ZR 51/24,

Eine Überfahrtbaulast begründet kein zivilrechtliches Wegerecht.

2. BGH, Urt. v. 27.6.2025 – V ZR 150/24,

Der Eigentümer eines mit einer Überfahrtbaulast belasteten Grundstücks ist nicht aufgrund der Baulast nach Treu und Glauben zivilrechtlich verpflichtet, das Begehen bzw. Befahren seines Grundstücks zu dulden (Abgrenzung zu Senat, Urteil vom 9. Januar 1981 – V ZR 58/79, BGHZ 79, 201, 210).

3. BGH, Urt. v. 27.6.2025 - V ZR 143/24,

Schuldrechtliche Verpflichtung auf Bestellung eines Wegerechts geht nicht automatisch auf den Rechtsnachfolger im Eigentum über.

II. Einheimischenmodell CH

BGH, Urt. v. 23.05.2025 – V ZR 259/23,

BauR 2025, 1376 = NVwZ 2025, 1451 m. Anm. Schröer/Kümmel = ZNotP 2025, 258.

Es ist nicht ermessensfehlerhaft, sondern entspricht sogar den haushaltsrechtlichen Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit und damit einer ordnungsgemäßen Verwaltung, wenn die Gemeinde ihr zustehende Rechte auch in vollem Umfang ausübt.

1. Bei der Auslegung von Verträgen, die eine Gemeinde im Rahmen eines sog. Einheimischenmodells abschließt, sind die besondere Zweckbestimmung der verbilligten Abgabe von Bauland und die Funktion der diese Zwecke absichernden Regelungen (hier: Nutzungsbindung und Veräußerungsverbot) zu berücksichtigen.

2. Zum Ermessen der Gemeinde bei der Ausübung des wegen Verstoßes des Erwerbers gegen die Nutzungsbindung entstandenen Wiederkaufsrechts.

H) Beurkundungs- und Verfahrensrecht

I. Einführung elektronischer Präsenzbeurkundung CH

BGBI. 2025, 320

Auswirkungen auf das normale Beurkundungsverfahren

II. Beurkundung CH

1. Berichtigung offensichtlicher Unrichtigkeit kommt nach Grundbucheintragung zu spät

BGH, Beschl. v. 7.11.2024 – V ZB 6/24,

Die Beschwerde gegen die Zurückweisung eines Grundbuchberichtigungsantrags, der auf die ursprüngliche Unrichtigkeit einer unter dem Schutz des öffentlichen Glau-bens des Grundbuchs stehenden Eintragung gestützt wird, ist gemäß § 71 Abs. 2 Satz 1 GBO unzulässig.

2. OLG Brandenburg: Offensichtliche Unrichtigkeit kann nur berichtet werden, wenn Fehler auch Außenstehenden erkennbar ist (wohl enger als h.M.)

OLG Brandenburg, Beschl. v. 19.6.2025 – 5 W 82/24,

1. Nach § 44a Abs. 2 S. 1 BeurkG kann der Notar durch eine Nachtragserklärung of-fensichtliche Unrichtigkeiten der Urkunde richtigstellen. Damit können neben Schreibfehlern auch weitergehende Fehler, wie etwa versehentliche Auslassungen und Unvollständigkeiten, berichtet werden. Hierzu zählen etwa Rechenfehler oder sonst fehlerhafte Zahlen, die sich aus der Urkunde selbst, aus den Nebenakten oder dem Gesamtzusammenhang der Beurkundung ergeben, sowie sprachliche und be-griffliche Ungenauigkeiten.

2. Der Fehler muss allerdings offensichtlich sein, sich also für jeden Außenstehen-den aus Umständen, die auch außerhalb der Urkunde liegen können, ergeben (hier verneint, da die Antragssteller die Urkunde ohne Nachtragserklärung genehmigt hat-ten).

3. Die Berichtigung per Nachtragsvermerk gem. § 44a Abs. 2 BeurkG findet ihre Grenze dort, wo der Wille der Beteiligten endet. Eine nachträgliche Berichtigung ei-ner Unrichtigkeit kann nicht (mehr) in Betracht kommen, wenn der vom Notar er-stellte Nachtragsvermerk nicht vom übereinstimmenden Willen der Beteiligten ge-deckt ist.

III. Vollzug CH

1. Wird vorläufiger Rechtsschutz bei notariellem Vorbescheid abgelehnt, muss Notar für Vollzug nicht Entscheidung über Rechtsmittel abwarten

BGH, Beschl. v. 5.6.2025 – V ZB 37/24,

1. Den beabsichtigten Vollzug einer Urkunde i.S.d. § 53 BeurkG muss der Notar regelmäßig in einem Vorbescheid ankündigen, wenn einer der Urkundsbeteiligten dem Vollzug widerspricht. Nach Zustellung des Vorbescheids hat der Notar zunächst zwei Wochen abzuwarten, ob der dem Vollzug widersprechende Urkundsbeteiligte um vorläufigen Rechtsschutz gegen die Vollziehung nachsucht.
2. Als Maßnahme des vorläufigen Rechtsschutzes kommt in erster Linie ein Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung bei dem Prozessgericht mit dem Ziel in Betracht, dem anderen Urkundsbeteiligten aufzugeben, den Notar anzuweisen, die Urkunde (vorläufig) nicht zu vollziehen. Auch kann im Rahmen einer Notarbeschwerde beantragt werden, im Wege einer einstweiligen Anordnung die Vollziehung auszusetzen.
3. Lehnen die Gerichte den von dem widersprechenden Urkundsbeteiligten beantragten vorläufigen Rechtsschutz ab, ist der Notar berechtigt, die Urkunde zu vollziehen. Es ist nicht ermessensfehlerhaft, wenn er nicht abwartet, bis über mögliche Rechtsmittel gegen die Ablehnung des vorläufigen Rechtsschutzes entschieden worden ist (Fortführung von Senat, Beschluss vom 19. September 2019 - V ZB 119/18, NJW 2020, 610 Rn. 45).

IV. BGH, Beschl. v. 18.03.2025 - II ZB 11/24 (SH)

Umgehung des Mitwirkungsverbots (Ehefrau als Alleingeschäftsführerin der GmbH be Vollmächtigt einen Dritten)