Fortbildungsveranstaltung
der Notarkammer Berlin und des
Deutschen Anwaltsinstituts e. V. – Fachinstitut für Notare

Aktuelle Probleme der notariellen Vertragsgestaltung im Immobilienrecht 2026 / 2027

Referenten: **Sebastian Herrler,** Notar, München
Christian Hertel, LL.M., Notar, Weilheim i. OB
Prof. Dr. Christian Kesseler, Notar, Düren

Datum: 18.06.2027
Ort: Berlin, DAI-Forum Berlin Mitte und Live-Übertragung im DAI eLearning Center
Zeit: 9.00 – 16.30 Uhr (6 Zeitstunden – mit Nachweis nach § 5b Abs. 1 Nr. 4 BNotO)
Kostenbeitrag: 245, – € (USt.-befreit)
Nr.: 03268310

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 2026/2027 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 2027 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 2027“ aus dem Verlag C.H.Beck, das eng mit der Tagungsreihe verbunden ist und die Fragen und Diskussionen aus den Seminaren aufgreift.

Live-Stream und Präsenz

Diese Fortbildung findet als Hybrid-Veranstaltung statt. Sie haben die Wahl: Nehmen Sie online im DAI eLearning Center oder vor Ort teil. Natürlich haben Sie als Online-Teilnehmer/in ebenso die Möglichkeit, Ihre Fragen an die Referenten zu stellen. Wir begleiten Sie in einem Textchat durch die Veranstaltung und bringen Ihre Fragen in die Veranstaltung ein. Während der Vorträge verfolgen Sie in Ihrem Browser die Referenten im Video, die Präsentationsfolien sowie die Interaktion im Chat.

Anmeldung

Melden Sie sich bequem online auf **www.anwaltsinstitut.de** an.

Hinweis

Es gelten die Teilnahmebedingungen des DAI. Diese sind abrufbar unter:
www.anwaltsinstitut.de/teilnahmebedingungen

Arbeitsprogramm

A. Grundstückskaufvertrag

I. Amtspflicht, klare Regelung auch für Streit über Wirksamkeit der Vorkaufsrechtsausübung zu treffen

BGH, Urt. v. 12.05.2026 – III ZR 182/25,
NJW-RR 2026, 884 = ZNotP 2026, 202
= DVBl 2026, 599 = MDR 2026, 611 = WM 2026, 627.
Amtshaftung des Notars, wenn kaufvertragliche Regelung unklar lässt, ob ein Rücktrittsrecht des Verkäufers auch bei Streit über Wirksamkeit der Vorkaufsrechtsausübung besteht.

1. Der Notar verletzt die ihm gemäß § 17 Abs. 1 BeurkG obliegenden Amtspflichten, wenn er in einem Grundstückskaufvertrag eine Regelung zum gemeindlichen Vorkaufsrecht vorschlägt und beurkundet, aus der nicht deutlich wird, ob die dort bestimmten Rechtsfolgen bereits eintreten, wenn der das Vorkaufsrecht ausübenden Gemeinde dieses Recht i.S.v. § 24 Abs. 1 BauGB zusteht, oder ob zusätzlich erforderlich ist, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht gemäß § 26 BauGB ausgeschlossen ist.
2. Die Amtspflichten gemäß § 17 Abs. 1 BeurkG des Notars, der eine Regelung zum gemeindlichen Vorkaufsrecht in einem Grundstückskaufvertrag vorschlägt und beurkundet, schützen auch die Interessen der Vertragsparteien an einer rechtssicheren und Verzögerungsschäden vermeidenden Regelung.
3. Zur im Rahmen der haftungsausfüllenden Kausalität bestehenden Darlegungs- und Beweislast dafür, welche Formulierung der ein gemeindliches Vorkaufsrecht betreffenden Regelung in einem Grundstückskaufvertrag die Urkundsbeteiligten gewählt hätten, wenn der beklagte Notar seine Amtspflichten gemäß § 17 Abs. 1 BeurkG gewahrt hätte (Fortführung von Senat, Urteil vom 15.06.2023 – III ZR 44/22, BGHZ 237, 165).
4. In einem Notarhaftungsprozess ist der Regressanspruch des Klägers gegen seine vormaligen Prozessbevollmächtigten, der darin begründet ist, dass diese einen – seinerseits gemäß § 839 Abs. 1 Satz 2 BGB subsidiären – Amtshaftungsanspruch gegen einen anderen öffentlich-rechtlichen Rechtsträger nicht offengehalten haben, keine anderweitige Ersatzmöglichkeit i.S.v. § 19 Abs. 1 Satz 2 Halbs. 1 BNotO.

II. Überbau ist Sachmangel, kein Rechtsmangel

BGH, Urt. v. 26.06.2026 – V ZR 78/25,
Ein entschuldigter Überbau ist für das Stammgrundstück (= überbauende Grundstück) allenfalls ein Sachmangel, kein Rechtsmangel (und auch das nur, wenn eine Überbaurente geschuldet ist)

- Der entschuldigte Überbau stellt für den Käufer des Stammgrundstücks keinen Rechtsmangel dar, sondern kann nur einen Sachmangel begründen (Fortführung von Senat, Urteil vom 13.02.1981 – V ZR 25/80, NJW 1981, 1362).

III. Verdacht eines schwerwiegenden Fehlers (hier Hausschwamm) ist bereits ein offenbarungspflichtiger Sachmangel

BGH, Beschl. v. 26.02.2026 – V ZR 83/25,
Auch ein bloßer Mangelverdacht ist bei Verdacht eines schwerwiegenden Fehlers der Kaufsache wie z.B. Hausschwamm bereits ein (offenbarungspflichtiger) Sachmangel.

- Ein bloßer Mangelverdacht stellt nur in Sonderfällen einen Sachmangel dar, nämlich dann, wenn er sich auf einen schwerwiegenden Fehler der Kaufsache bezieht und nach der Verkehrsanschauung, selbst wenn er in Wahrheit unbegründet ist, den Wert des Kaufgegenstands mindert; so verhält es sich etwa bei einem altlastenverdächtigen Grundstück,

einem möglicherweise mit Hausschwamm befallenen Gebäude oder dem Verdacht einer Kontamination von Lebensmitteln.

IV. Schadensersatz bei arglistiger Täuschung entspricht dem mangelbedingten Minderwert

BGH, Urt. v. 27.03.2026 – V ZR 169/24,
Haftet der Verkäufer wegen arglistiger Täuschung, kann der Käufer (wenn er am Kaufvertrag festhalten will) Schadensersatz in Höhe des mangelbedingten Minderwerts verlangen (Differenzschaden).

- Der wegen arglistigen Verhaltens des Verkäufers nach Deliktsrecht zu ersetzende Differenzschaden des Käufers besteht in dem Betrag, um den der Käufer im Vertrauen auf die Angaben des Verkäufers die Kaufsache zu teuer erworben hat. Es kommt nicht darauf an, ob sich der Verkäufer auf einen Vertragsschluss zu einem niedrigeren Preis eingelassen hätte.

V. Textform (hier des Maklervertrages) erfordert einen der Unterschrift vergleichbaren Abschluss des Textes

BGH, Urt. v. 11.03.2026 – I ZR 202/25,
Die erforderliche Textform des Maklervertrages ist auch bei Austausch von Mails eingehalten. Die Textform erfordert aber einen der Unterschrift vergleichbaren Abschluss des Textes.

1. Die Vorschrift des § 126b Satz 1 BGB ist mit Blick auf § 656a BGB dahin auszulegen, dass – wenn ein Maklervertrag die Textform wahren muss – die jeweiligen Erklärungen der Vertragsparteien nicht in einem Dokument enthalten sein müssen, sondern auch jeweils auf getrennten dauerhaften Datenträgern vorhanden sein können mit der Folge, dass durch den Austausch von EMails ein nach § 656a BGB formwirksamer Maklervertrag zustande kommen kann.
2. Die in § 656a BGB genannten Maklerverträge, die den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus oder die Vermittlung eines solchen Vertrags zum Gegenstand haben, können wirksam nicht nur ausdrücklich, sondern auch konkludent abgeschlossen werden, wenn die wesentlichen Bestandteile des Maklervertrags – insbesondere die Parteien des Maklervertrags, die Höhe der Provision und der Gegenstand des in Aussicht genommenen Hauptvertrags – sich aus den die Textform des § 126b BGB wahrenden Vertragserklärungen bestimmbar ergeben, wobei für die Bestimmbarkeit auch auf außerhalb der Vertragserklärungen liegende Umstände zurückgegriffen werden darf, sofern für den Willen in dem erforderlichen Umfang ein zureichender Anhaltspunkt in der Urkunde besteht.
3. Auch wenn in der seit dem 13.06.2014 geltenden Fassung des § 126b BGB nicht mehr vorgesehen ist, dass der Abschluss der Erklärung durch Nachbildung der Namensunterschrift oder anders erkennbar gemacht werden muss, muss der Erklärende weiterhin auf geeignete Weise deutlich machen, wo seine Erklärung endet, damit die Textform gewahrt wird.
4. Bereicherungsrechtliche Ansprüche des Maklers gegen den Maklerkunden scheiden aus, wenn der Maklervertrag die nach § 656a BGB erforderliche Textform nicht wahrt.

VI. Beschränkungen für Einfamilienhaus gelten auch, wenn Erwerber ein Zweifamilienhaus als Einfamilienhaus nutzen will und dies dem Makler bei Abschluss des Maklervertrages erkennbar ist

BGH, Urt. v. 16.07.2026 – I ZR 111/25,
Ob ein Einfamilienhaus vorliegt, bestimmt sich nach dem Kaufinteressenten dem Makler spätestens beim Abschluss des Maklervertrages erkennbar gemachten Verwendungszweck.

- Um ein Einfamilienhaus im Sinne der §§ 656a ff. BGB kann es sich auch dann handeln, wenn das vom Makler nachzuweisende oder zu vermittelnde Objekt zum Erwerbszeitpunkt objektiv ein Mehrfamilienhaus (hier: ein Zweifamilienhaus) ist, der Erwerbszweck aber dennoch auf eine beabsichtigte Nutzung des Objekts zu Wohnzwecken der Mitglieder eines einzelnen Haushalts gerichtet ist. Dies wird im Regelfall voraussetzen, dass die objektiven Gegebenheiten eine

solche Nutzung als nachvollziehbar erscheinen lassen. Der in § 656c BGB vorgesehene Halbteilungsgrundsatz gelangt in einem solchen Fall jedoch nur zur Anwendung, wenn der Kaufinteressent seine Absicht, das Objekt als Einfamilienhaus zu erwerben, dem Makler gegenüber spätestens bei Abschluss des Maklervertrags erkennbar gemacht hat (Festhaltung und Fortführung von BGH, Urteil vom 6. März 2025 – I ZR 32/24, BGHZ 243, 170).

VII. Makler haftet dem Käufer nicht, wenn er falsche Wohnflächenangabe des Verkäufers ungeprüft übernimmt

KG, Urt. v. 12.02.2026 – 10 U 24/25,

Der Makler haftet dem Käufer nicht, wenn er eine falsche Wohnflächenangabe des Verkäufers ungeprüft übernimmt (aber keine Kenntnis von der Unrichtigkeit hat).

1. Wird im laufenden Maklerverhältnis lediglich der Prozentsatz der Provision neu verhandelt und herab- oder heraufgesetzt, während der übrige Vertrag fortgelten soll, liegt regelmäßig nur eine Änderung der Provisionsabrede innerhalb des bestehenden Maklervertrags vor.
2. Der Maklerkunde muss grundsätzlich davon ausgehen, dass die in dem Exposé des Maklers enthaltenen Aussagen über das nachzuweisende oder zu vermittelnde (Kauf-)Objekt nur Angaben der Verkäuferseite wiedergeben.

B. Bauträgervertrag

I. Begriff der vollständigen Fertigstellung ist zunächst nach Vertrag auszulegen

BGH, Urt. v. 22.04.2026 – VII ZR 88/25, NZM 2026, 464 = WM 2026, 1060.

Der Begriff der „vollständigen Fertigstellung“ im Bauträgervertrag ist zunächst nach dem konkreten Vertrag auszulegen. Auch wenn die Vertragsregelung zur Zahlungsfälligkeit im Wesentlichen nur § 3 Abs. 2 MaBV wiedergibt, kann sich aus dem Zusammenhang mit anderen Regelungen des Vertrages durch Auslegung ein späterer Zahlungszeitpunkt als nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 MaBV ergeben.

II. Mängelanspruch „verjährt“ bei unwirksamer Abnahmeklausel erst in 30 Jahren

Ist die Abnahmeklausel im Bauträgervertrag unwirksam, so können die Mängelrechte des Erwerbers erst in 30 Jahren ab dem Zeitpunkt der infolge der Unwirksamkeit der Abnahmeklausel fehlgeschlagenen Abnahme nicht mehr geltend gemacht werden.

BGH, Urt. v. 26.03.2026 – VII ZR 68/24,

1. Die Verjährung eines Kostenvorschussanspruchs des Bestellers gemäß § 633 Abs. 3 BGB a. F. in Verbindung mit § 242 BGB beginnt erst mit Abnahme der Werkleistung zu laufen (Bestätigung von BGH, Urteil vom 08.07.2010 – VII ZR 171/08, BauR 2010, 1778 = NZBau 2010, 768).
2. Eine von einem Bauträger gestellte Vertragsklausel, wonach die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch drei aus der Mitte der Erwerber zu wählende Vertreter erfolgen soll, ohne dass dem Erwerber das Recht vorbehalten wird, das hergestellte Werk auf seine Abnahmefähigkeit zu überprüfen und die Abnahme selbst zu erklären, ist gemäß § 9 Abs. 1 AGBG wegen unangemessener Benachteiligung der Erwerber unwirksam.
3. Für die Durchsetzbarkeit des Kostenvorschussanspruchs gemäß § 633 Abs. 3 BGB a. F. in Verbindung mit § 242 BGB wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums gilt in diesem Fall eine zeitliche Obergrenze von 30 Jahren ab dem Zeitpunkt der infolge der Unwirksamkeit der Abnahmeklausel fehlgeschlagenen Abnahme.

BGH, Urt. v. 26.03.2026 – VII ZR 108/24

1. Die Verjährung eines Kostenvorschussanspruchs des Bestellers gemäß § 633 Abs. 3 BGB a. F. in Verbindung mit § 242 BGB beginnt erst mit Abnahme der Werkleistung zu laufen (Bestätigung von BGH, Urteil vom 08.07.2010 – VII ZR 171/08, BauR 2010, 1778 = NZBau 2010, 768).
2. Eine von einem Bauträger gestellte Vertragsklausel, wonach die Abnahme des

Gemeinschaftseigentums durch einen vereidigten Sachverständigen zu erfolgen hat, der in der ersten Wohnungseigentümerversammlung zu bestellen ist, ohne dass dem Erwerber das Recht vorbehalten wird, das hergestellte Werk auf seine Abnahmefähigkeit zu überprüfen und die Abnahme selbst zu erklären, ist gemäß § 9 Abs. 1 AGBG wegen unangemessener Benachteiligung der Erwerber unwirksam.
Für die Durchsetzbarkeit des Kostenvorschussanspruchs gemäß § 633 Abs. 3 BGB a. F. in Verbindung mit § 242 BGB wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums gilt in diesem Fall eine zeitliche Obergrenze von 30 Jahren ab dem Zeitpunkt der infolge der Unwirksamkeit der Abnahmeklausel fehlgeschlagenen Abnahme.

C. Überlassungsvertrag u.ä.

I. Leibrente mit Reallast hindert Abschmelzung des Pflichtteilsergänzungsanspruchs nicht

BGH, Urt. v. 24.06.2026 – IV ZR 141/25,
Leibrente mit Reallast hindert Abschmelzung des Pflichtteilsergänzungsanspruchs nicht.

- Ein dem Erblasser im Zusammenhang mit der Übertragung eines Grundstückes gegebenes Leibrentenversprechen führt – auch, wenn es durch eine Reallast an dem übertragenen Grundstück besichert wird – nicht zur rechtlich maßgeblichen Weiternutzung des Grundstückes durch den Erblasser und hindert deshalb die Annahme einer fristauslösenden Leistung im Sinne des § 2325 Abs. 3 Satz 2 BGB nicht.

II. Verjährung des Rückgewähranspruchs bei Verarmung des Schenkers

BGH, Urt. v. 14.07.2026 – X ZR 71/25,
Rückforderungsanspruch wegen Verarmung des Schenkers verjährt in zehn Jahren ab Kenntnis des Schenkers, unabhängig von Kenntnis des Sozialhilfeträgers.

1. Ein Anspruch auf Herausgabe einer Schenkung aus § 528 Abs. 1 Satz 1 BGB unterliegt der regelmäßigen Verjährung nach § 195 BGB, wenn weder § 196 BGB noch eine andere Spezialvorschrift greift.
2. Ein Rückgewähranspruch aus § 528 Abs. 1 Satz 1 BGB entsteht mit dem Eintritt der Notlage und der daraus resultierenden Bedürftigkeit des Schenkers (Fortführung von BGH, Urteil vom 28..10.1997 – X ZR 157/96, NJW 1998, 537, 538).
3. Für die Beurteilung der Frage, ob die nach § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB erforderliche Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis vorliegt, ist auch in den Fällen einer Anspruchsüberleitung nach § 93 SGB XII für den Zeitraum vor der Überleitung grundsätzlich der Kenntnisstand des Schenkers maßgeblich.

D. Wohnungseigentum und Erbbaurecht

I. Haftungsklausel für Wohngeldschulden des Voreigentümers kann bei Veräußerung ab dem 01.01.2026 nicht mehr als Richtigstellung im Grundbuch eingetragen werden

KG, Beschl. v. 10.03.2026 – 1 W 49/26,
Ist eine in der Gemeinschaftsordnung vereinbarte Haftung des Erwerbers für Wohngeldschulden des Voreigentümers nicht bis Jahresende 2025 im Grundbuch eingetragen, wirkt sie einem ab 01.01.2026 erwerbenden Erwerber gegenüber nicht.

1. Ist eine Haftungsklausel im Sinne von § 7 Abs. 3 Satz 2 WEG (Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden) nach Ablauf der in § 48 Abs. 3 Satz 3 WEG bestimmten Übergangsfrist nicht ausdrücklich im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs (siehe § 3 Abs. 1 und 2 der Wohnungsgrundbuchverfügung – WGV) eingetragen worden, kann sie im Falle einer nach dem 01.01.2026 erfolgten Veräußerung die Wirkungen gegenüber Sondernachfolgern nach § 10 Abs. 3 WEG jedenfalls ab dem Zeitpunkt des Eigentumswechsels nicht mehr entfalten.
2. Eine Richtigstellung des Grundbuchs im Wege der ausdrücklichen Eintragung einer Haftungsklausel im Bestandsverzeichnis des Wohnungsgrundbuchs kann nach Eintritt eines Sondernachfolgers in die Gemeinschaft nicht mehr erfolgen.

II. Anspruch auf plangerechte Ersterstellung umfasst auch die Innenwände samt Leitungen

BGH, Urt. v. 27.02.2026 – V ZR 219/24,

Anspruch auf plangerechte Ersterstellung umfasst auch die Innenwände samt Leitungen

1. Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer grundsätzlich die erstmalige plangerechte Errichtung des Gemeinschaftseigentums nach Maßgabe der Teilungserklärung verlangen. Bei einem sogenannten steckengebliebenen Bau hat er im räumlichen Bereich seiner Sondereigentumseinheit darüber hinaus ohne Rücksicht auf die dingliche Zuordnung auch einen Anspruch auf die Errichtung der innenliegenden nichttragenden Wände in verputzter Form mitsamt den unter Putz verlegten Leitungen; ebenfalls erfasst ist der Anschluss an die zentrale Heizungsversorgung nebst Zuleitungen und Heizkörpern.
2. Schon vor Fertigstellung des Gemeinschaftseigentums können bauliche Veränderungen beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.

III. Beschlusserfordernis für bauliche Veränderungen gilt auch für Doppelhaus-Wohnungseigentümergemeinschaft

BGH, Urt. v. 12.06.2026 – V ZR 68/25,

Das Beschlusserfordernis für bauliche Veränderungen gilt auch für eine nur aus zwei Doppelhaushälften bestehende Wohnungseigentümergemeinschaft. Es kann aber in der Gemeinschaftsordnung ausgeschlossen werden – etwa durch eine Regelung, nach der die Wohnungseigentümer so zu stellen sind, „als ob es sich um real geteilte Grundstücke handeln würde“.

1. Der aus § 20 Abs. 1 WEG folgende Beschlusszwang für bauliche Veränderungen gilt grundsätzlich auch für eine aus zwei Mitgliedern bestehende Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (hier: Doppelhaushälften). Das Beschlusserfordernis kann allerdings in der Gemeinschaftsordnung abbedungen werden, etwa durch Formulierungen dahin, dass die Einheiten so behandelt werden sollen, als ob es sich um real geteilte Grundstücke handeln würde.
2. Eine rechtlich relevante Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer durch eine bauliche Veränderung, die zu einer erheblichen optischen Veränderung der Gesamtanlage führt, wird nicht dadurch beseitigt, dass die bauliche Veränderung im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung durch eine Anpflanzung verdeckt ist.

IV. Auferlegung der Kostentragung für Gemeinschaftseigentum schränkt Beschlusskompetenz der Gemeinschaft für Erhaltungsmaßnahmen nicht ein

BGH, Versäumnisurt. v. 24.04.2026 – V ZR 102/24,

Ist die Pflicht zur Erhaltung bestimmter Teile des Gemeinschaftseigentums bzw. die Kostentragung hierfür nach der Gemeinschaftsordnung einzelnen Wohnungseigentümern auferlegt, so schränkt dies Beschlusskompetenz der Gemeinschaft für Erhaltungsmaßnahmen nicht ein.

1. Eine Vereinbarung, durch die die Erhaltung bestimmter Teile des gemeinschaftlichen Eigentums (hier: Balkone) auf einzelne Wohnungseigentümer übertragen wird, ändert nichts an der Beschlusskompetenz der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für Erhaltungsmaßnahmen an solchen Gebäudeteilen.
2. Wird die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer trotz vereinbarter Übertragung der Erhaltungslast für bestimmte Teile des gemeinschaftlichen Eigentums selbst tätig, verbleibt es bei der zugleich vereinbarten Kostenlast der einzelnen Wohnungseigentümer.
3. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist trotz vereinbarter Übertragung der Erhaltungslast auf einzelne Wohnungseigentümer jedenfalls dann verpflichtet, ihrerseits Maßnahmen zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums im Bereich von Balkonen zu ergreifen, wenn mehrere Balkone zwingend saniert werden müssen.

V. Beschluss über Kostenverteilung nach Einheiten widerspricht bei unterschiedlich großen Einheiten ordnungsgemäßer Verwaltung

BGH, Urt. v. 24.04.2026 – V ZR 50/25,
Die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels durch Mehrheitsbeschluss zur Kostenverteilung nach Einheiten widerspricht bei unterschiedlich großen Einheiten ordnungsgemäßer Verwaltung.

1. Die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels durch Mehrheitsbeschluss widerspricht im Allgemeinen dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die neue Kostenverteilung den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer nicht angemessen ist und insbesondere zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt; die richterliche Kontrolle ist nicht auf eine bloße Willkürprüfung beschränkt.
2. Ist in einer Wohnungseigentumsanlage mit unterschiedlich großen Einheiten vereinbart, die Kosten für Erhaltungsmaßnahmen nach Wohnfläche oder Miteigentumsanteilen zu verteilen, widerspricht es regelmäßig ordnungsmäßiger Verwaltung, die Kosten für eine Erhaltungsmaßnahme (hier: Heizungserneuerung) durch Mehrheitsbeschluss nach Einheiten zu verteilen.

VI. Schadensersatzpflicht der Wohnungseigentümergemeinschaft bei Unterlassen ordnungsgemäßer Unterhaltung des Gemeinschaftseigentums

BGH, Urt. v. 27.02.2026 – V ZR 18/25
WEG § 18 Abs. 1 u Abs. 2 Nr. 1; BGB §§ 241, 252, 280 Abs. 1,
Pflicht der GdWE zur Verwaltung des Gemeinschaftseigentums; Voraussetzungen eines Schadensersatzanspruchs des Wohnungseigentümers; Ersatz von Mietausfallschäden.

1. Verletzt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ihre Pflicht zur ordnungsmäßigen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums und erleidet ein Wohnungseigentümer dadurch einen Schaden an seinem Sondereigentum, kann er von der Gemeinschaft Schadensersatz unter den Voraussetzungen des § 280 Abs. 1 BGB verlangen.
2. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat nicht im Sinne einer Erfolgs- oder Garantiehaftung für jeden Mangel des Gemeinschaftseigentums sofort einzustehen; ihre Haftung kommt vielmehr erst ab dem Zeitpunkt in Betracht, in dem die Maßnahme bei pflichtgemäßem Handeln beschlossen und durchgeführt worden wäre.
3. Der Ersatz von Miet- und Pachtausfallschäden wegen fehlender Nutzbarkeit des Sondereigentums setzt voraus, dass die entgangene Nutzung den Vorgaben der Gemeinschaftsordnung entsprochen hätte.

VII. Zustimmung eines Grundschuldgläubigers zur Löschung des Erbbaurechts entbehrlich bei ranggleicher Gesamtbelastung des Grundstücks mit der Grundschuld und Personenidentität von Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigtem

KG, Beschl. v. 16.06.2026 – 1 W 588/26, 1 W 589/26, 1 W 588-589/26,
Zustimmung eines Grundschuldgläubigers zur Löschung des Erbbaurechts entbehrlich bei ranggleicher Gesamtbelastung des Grundstücks mit der Grundschuld und Personenidentität von Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigtem.

- Ist ein Erbbaurecht mit einer Grundschuld belastet, die inhaltsgleich auch an dem Grundstück lastet, ist zur Löschung des Erbbaurechts die Zustimmung des Gläubigers jedenfalls dann nicht erforderlich, wenn die Grundschuld nach Vollzug der Löschung den gleichen Rang einnimmt, den sie zuvor an dem Erbbaurecht hatte, und Erbbauberechtigter und Grundstückseigentümer identisch sind.

E. Allgemeines Grundstücksrecht, beschränkte dingliche Grundstücksrechte

I. Reallast

BGH, Urt. v. 17.04.2026 – V ZR 125/25,
Zur Auslegung und Wirksamkeit einer Reallast über die Verpflichtung zur Zahlung eines sog. Grundpreises für ein Heizwerk.

II. Kündigungsgrund „Vermögensverschlechterung“ ohne Einschränkung auf Gefährdung der Darlehensrückzahlung ist in AGB unwirksam

OLG Düsseldorf, Urt. v. 18.05.2026 – 9 U 36/25,
Lässt die AGB des Darlehensgebers eine Kündigung bei „Vermögensverschlechterung“ des Darlehensnehmers zu, ohne dies auf Fälle einzuschränken, in denen dadurch die Darlehensrückzahlung gefährdet ist, ist die Klausel und eine darauf gestützte Kündigung und Versteigerung aus der Sicherungsgrundschuld unwirksam.

1. Der Eintritt des Zessionars in den Sicherungsvertrag ist keine Voraussetzung für die wirksame Abtretung einer Grundschuld. Er ist allenfalls Vollstreckungsbedingung.
2. § 490 BGB a. F. hat zumindest dann eine Leitbildfunktion i. S. d. § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB, wenn die Sicherheit vom Darlehensnehmer gestellt worden ist. Ein davon abweichender, in AGB vereinbarter Kündigungsgrund ist daher unwirksam, wenn er die gesetzliche Einschränkung, dass durch die Vermögensverschlechterung die Rückzahlung des Darlehens – auch unter Verwertung der Sicherheit – gefährdet wird, nicht enthält.
3. Der Eigentümer kann über § 1191 Abs. 1a BGB im Wege der Vollstreckungsabwehrklage auch dem Zessionar der Grundschuld gegenüber der Einrede geltend machen, dass die Darlehensforderung mangels wirksamer Kündigung nicht fällig ist. (Leitsätze der DNotI-Redaktion)

F. Grundbuchrecht

I. Beglaubigte Abschrift der Bewilligung genügt nur, wenn sie vom Bewilligenden selbst oder vom beglaubigenden Notar eingereicht wird

OLG Brandenburg, Beschl. v. 05.05.2026 – 5 W 30/26,
Beglaubigte Abschrift der Bewilligung genügt nur, wenn sie vom Bewilligenden selbst oder vom beglaubigenden Notar eingereicht wird.

Leitsätze der DNotI-Redaktion:

1. Wird eine Eintragungsbewilligung beim Grundbuchamt eingereicht, so ist diesem für die Wirksamkeit der Bewilligung nachzuweisen, dass sie mit Willen des Antragsstellers eingereicht wurde. Die Einreichung einer beglaubigten Abschrift genügt daher nur, wenn der Bewilligende diese selbst einreicht.
2. Reicht der Notar, der die Bewilligung beglaubigt hat, diese als Verfahrensbevollmächtigter des bewilligenden Eigentümers in beglaubigter Abschrift ein, dann ist der Nachweis, dass dies mit Willen des Antragsstellers geschieht, aufgrund der Vollmachtsvermutung des § 15 Abs. 2 GBO geführt.

II. Nachweis negativer Tatsachen zur Erbfolge im Grundbuchverfahren

Nachweis, dass es keine weiteren Abkömmlinge gibt
BGH, Beschl. v. 20.11.2025 – V ZB 40/24,
BGHZ 245, 236 = NJW 2026, 608 = MittBayNot 2026, 275 = RNotZ 2026, 157= ZEV 2026, 172
= BWNotZ 2026, 89 = FamRZ 2026, 489 = FGPrax 2026, 49 = NZM 2026, 381= Rpfleger 2026, 328 = WM 2026, 968 = ZfIR 2026, 270.
Zum Nachweis negativer Tatsachen bei der Erbfolge kann im Grundbuchverfahren eine einfache Erklärung der Beteiligten genügen (hier: Fehlen weiterer Abkömmlinge).

1. Die Abnahme einer eidesstattlichen Versicherung durch das Grundbuchamt ist nur in gesetzlich besonders geregelten, nicht verallgemeinerungsfähigen

Ausnahmefällen vorgesehen. Für den Nachweis der Erbfolge nach § 35 Abs. 1 GBO gilt diese Nachweisform nicht.

2. Sind in einer öffentlich beurkundeten letztwilligen Verfügung als Erben oder Nacherben eingesetzte Abkömmlinge namentlich nicht benannt, kann der Nachweis der Erbfolge gegenüber dem Grundbuchamt durch Personenstandsurkunden geführt werden. Der daneben erforderliche Nachweis der negativen Tatsache, dass es keine weiteren Abkömmlinge gibt, kann durch einfache Erklärungen in der Form des § 29 Abs. 1 GBO geführt werden. Ausschließlich dann, wenn gleichwohl auf konkrete Anhaltspunkte gegründete Zweifel an der Erbfolge verbleiben, darf das Grundbuchamt die Vorlegung eines Erbscheins oder eines Europäischen Nachlasszeugnisses verlangen.
   Ebenso im Anschluss an den BGH etwa: OLG Frankfurt, Beschl. v. 25.02.2026 – 20 W 185/24

Nichtgeltendmachung von Pflichtteilsansprüchen

OLG Schleswig, Beschl. v. 13.03.2026 – 2x W 65/25, 2 Wx 65/25, SchlHA 2026, 104

Die Nichtgeltendmachung von Pflichtteilsansprüchen kann im Grundbuchverfahren auch durch einfache Erklärung der Beteiligten nachgewiesen werden.

- Die Vorlage einer einfachen Erklärung in der Form des § 29 Abs. 1 GBO erbringt nicht ohne weiteres den Nachweis einer für die Erbfolge erforderlichen negativen Tatsache – hier der Nichtgeltendmachung des Pflichtteils nach dem erstverstorbenen Erblasser (§ 35 Abs. 1 GBO). Vielmehr hat das Grundbuchamt in freier Beweiswürdigung unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände des Einzelfalls zu entscheiden, ob eine ihm vorgelegte einfache Erklärung in der Form des § 29 Abs. 1 GBO zum Nachweis der negativen Tatsache genügt. Erst wenn trotz der vorgelegten einfachen Erklärung in der Form des § 29 Abs. 1 GBO auf konkrete Anhaltspunkte gegründete Zweifel an der Erbfolge verbleiben, darf das Grundbuchamt zum Nachweis der Erbfolge die Vorlegung eines Erbscheins oder eines Europäischen Nachlasszeugnisses verlangen.

Erbschein erforderlich bei fehlendem Identitätsnachweis des Erblassers gegenüber dem Notar

OLG Karlsruhe, Beschl. v. 08.06.2026 – 19 W 27/26 (Wx), Beschränkung

Konnte der Notar bei der Testamentsbeurkundung die Identität des Erblassers nicht hinreichend feststellen, kann das Grundbuchamt zum Nachweis der Erbfolge trotz des notariellen Testaments einen Erbschein verlangen.

III. Bloßer Zeitablauf genügt nicht zum Nachweis des Nichtentstehens eines Rückforderungsanspruchs

OLG Schleswig, Beschl. v. 19.05.2026 – 2x W 68/25,

Der bloße Zeitablauf (hier über 30 Jahre seit dem Tod des Berechtigten) genügt (bei einem nach Entstehung vererblichen Recht) nicht zum Nachweis der Nichtentstehung eines Rückforderungsanspruchs.

1. Das Grundbuchamt kann eine von ihm für notwendig erachtete, aber fehlende Berichtigungsbewilligung im Wege der Zwischenverfügung gemäß § 18 GBO nicht verlangen, wenn der Berichtigungsantrag darauf gestützt ist, dass der Unrichtigkeitsnachweis geführt sei. Ist in einer solchen Situation der Unrichtigkeitsnachweis tatsächlich nicht geführt und liegt eine deshalb erforderliche Bewilligung des Betroffenen nicht vor, muss das Grundbuchamt den Berichtigungsantrag sofort zurückweisen.
2. Die Berichtigung nach § 22 GBO setzt voraus, dass die Unrichtigkeit nachgewiesen ist. An die Führung des Nachweises der Unrichtigkeit sind strenge Anforderungen zu stellen. Für die Unrichtigkeit eines Grundbucheintrages über die Rückauflassungsvormerkung genügt der Nachweis des Todes des Berechtigten nur dann, wenn sich aus der zugrunde liegenden Vereinbarung ergibt, dass mit dem Tod des Berechtigten der Sicherungsfall nicht mehr eintreten kann. Im Fall eines (vererblichen) Rückforderungsanspruches bei Veräußerung (= Verpflichtungsgeschäft)

zu Lebzeiten des Berechtigten muss nachgewiesen sein, dass eine solche Veräußerung zu Lebzeiten des Berechtigten nicht stattgefunden hat.

3. Dieser Nachweis kann nicht allein durch Zeitablauf geführt werden. Selbst wenn das Grundbuch keine Veränderung aufweist und auch sonst keine entgegenstehenden Anhaltspunkte ersichtlich sind, kann auch lange nach dem Ableben der berechtigten Person nicht ohne weiteres davon ausgegangen werden, dass eine Veräußerung zu Lebzeiten der berechtigten Person nicht stattgefunden hat.

IV. Vollstreckbare Ausfertigung des rechtskräftigen Urteils genügt als Grundbuchbewilligung, auch wenn Verurteilung von Zug um Zug zu erbringender Gegenleistung abhängt

BGH, Urt. v. 17.04.2026 – V ZR 202/24,
Auch wenn der Schuldner zur Abgabe einer Grundbuchbewilligung (hier zur Grundbuchberichtigung) nur Zug um Zug gegen Erbringung einer Gegenleistung verurteilt ist, genügt die Vorlage der vollstreckbaren Ausfertigung des rechtskräftigen Urteils im Grundbuchverfahren. Die Erbringung der Gegenleistung muss nicht nachgewiesen werden.

- Ist der Schuldner zur Abgabe einer Willenserklärung Zug um Zug gegen Erbringung einer Gegenleistung verurteilt worden, gilt die Erklärung als abgegeben, sobald eine vollstreckbare Ausfertigung des rechtskräftigen Urteils nach §§ 726, 730 ZPO erteilt ist; es kommt nicht darauf an, ob die Voraussetzungen für die Klauselerteilung vorlagen.

G. Öffentliches Recht und Steuerrecht

- **Einheimischenmodell**

OLG München, Endurt. v. 09.02.2026 – 17 U 2476/25 e,
Europarechtliche Beschränkung von Wiederkaufsrecht und Mehrerlösklausel wirkt unmittelbar zugunsten des Erwerbers.

1. Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vertragsklauseln betreffend Eigennutzung, Wiederkaufsrecht und weitere städtebauliche Bindungen im Rahmen eines Einheimischenmodells ist es, dass die Gemeinde als „äußere Voraussetzung“ eine starke Nachfrage nach Bauland durch auswärtige Interessenten verzeichnet, durch die es zu einem entsprechenden Preisanstieg kommt.
2. Die von der Gemeinde aufgestellten konkreten Kriterien zur Vergabe von Grundstücken im Rahmen des Einheimischenmodells reichen nicht aus, um den Eingriff in die Niederlassungsfreiheit aus Art. 49 Abs. 1 S. 1 AEUV zu rechtfertigen.
3. Ein Wahlrecht der Gemeinde für den Fall der Weiterveräußerung zwischen Rückübereignung des Grundstücks und Zahlung eines Ausgleichsbetrages wälzt das Geschäftsrisiko allein auf den Käufer ab und ist in Kombination mit einer starren Frist von 15 Jahren unangemessen benachteiligend i. S. d. § 307 Abs. 1 BGB.
4. Eine Klausel zur Abschöpfung der eingetretenen Wertsteigerung darf sich nur auf Grund und Boden, nicht aber auf das Gebäude oder das sonstige Inventar beziehen. (Leitsätze der DNotI-Redaktion)

H. Beurkundungs- und Verfahrensrecht

- **Herausgabe von der Hinterlegungsstelle unterliegt allein der landesrechtlichen Hinterlegungsordnung, nicht mehr Regelungen über Verwahrung auf Notaranderkonto**

  OLG Frankfurt, Beschl. v. 30.04.2026 – 20 VA 12/25,
  BeckRS 2026, 13771 = Juris.
  Rechtsbeschwerde anhängig BGH - IV AR (VZ) 4/26;
  Ab der Hinterlegung bei der Hinterlegungsstelle des Landes gilt für die Herausgabe durch die Hinterlegungsstelle ausschließlich die jeweilige landesrechtliche Hinterlegungsordnung, nicht mehr §§ 57 ff. BeurkG und die Verwahrungsanweisung.

Informationen zur Online-Anmeldung

Aktuelle Probleme der notariellen Vertragsgestaltung im Immobilienrecht 2026/2027

18. Juni 2027, Berlin, DAI-Forum Berlin-Mitte und
Live-Übertragung im DAI eLearning Center
Nr. 03268310
9.00 – 16.30 Uhr (6 Zeitstunden – mit Nachweis nach § 5b Abs. 1 Nr. 4 BNotO)
Kostenbeitrag: 245, – € (USt.-befreit)

Nutzen Sie zur Anmeldung den QR-Code oder klicken Sie auf diesen **Anmeldelink**

Weitere Fortbildungen mit ermäßigten Kostenbeiträgen für Kammermitglieder finden Sie über **www.anwaltsinstitut.de/notk-berlin**

Die DAI-Webseite **www.anwaltsinstitut.de** bietet Ihnen viele neue Services:

· Zugriff auf alle digitalen Unterlagen zur Fortbildung: Von Arbeitsunterlage bis zur Teilnahmebescheinigung
· Komfortable Umbuchungsmöglichkeiten
· Direkter Zugriff auf alle digitalen Lernangebote
· Speichern interessanter Fortbildungen auf Ihrer persönlichen Merkliste