

DNotI-Report

Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts

Inhaltsübersicht

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

WEG § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 Hs. 2 – Anforderungen an die Nummerierung einzelner Sondereigentumseinheiten

BGB §§ 26, 58, 64; GBO § 29 – Beschränkung der Vertretungsmacht des Vereinsvorstands; Zustimmungsbeschluss der Mitgliederversammlung; Nachweis im Grundbuchverfahren

EGBGB a. F. Art. 14, 15 – Gazastreifen: Ehegüterstatut

BGB §§ 130, 883, 1856; GBO §§ 19, 20 – Tod des Betreuten nach Wirksamwerden der

betreuungsgerichtlichen Genehmigung; Grundbuchvollzug

Rechtsprechung

BGB §§ 573 Abs. 2 Nr. 2, 577a – Kündigungssperre bei Einbringung vermieteten Wohnraums in Familien-GbR

BGB §§ 308 Nr. 4, 242; WEG § 8 Abs. 1 – Bauträgervertrag; Änderung der Teilungserklärung; Änderungsvollmacht; Zustimmungspflicht des Erwerbers

Veranstaltungen

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

WEG § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 Hs. 2 Anforderungen an die Nummerierung einzelner Sondereigentumseinheiten

I. Sachverhalt

Es soll eine Teilungserklärung betreffend eine Mehrhausanlage beurkundet werden. Zwei Einheiten sind Einfamilienhäuser. Diese sollen im Plan mit A und B bezeichnet werden. Daneben gibt es zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils acht Wohnungen. Die Wohnungen innerhalb dieser Mehrfamilienhäuser sollen mit C.1, C.2, ... respektive D.1, D.2, ... bezeichnet werden.

II. Frage

Sind die geplanten Bezeichnungen mit den Vorgaben des § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 Hs. 2 WEG vereinbar?

III. Zur Rechtslage

1. Gesetzliche Ausgangslage

Nach § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 Hs. 2 WEG sind alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume und Teile des Grundstücks mit der jeweils gleichen „**Nummer**“ zu kennzeichnen. Die Vorschrift trägt dem **sachenrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz** Rechnung. Aus der Eintragungsbewilligung und den ihr als Anlagen beigefügten Unterlagen i. S. d. § 7 Abs. 4 WEG soll eindeutig erkennbar sein, welche Sondereigentumseinheiten bestehen und welche Räume den einzelnen Einheiten zugewiesen sind (zur materiell-rechtlichen Funktion des vom Gesetz

an sich nur als Grundbuchverfahrensrechtliche Eintragungsvoraussetzung vorgesehenen amtlichen Aufteilungsplans vgl. BeckOGK-WEG/Meier, Std.: 1.8.2025, § 7 Rn. 54 ff.).

Das WEG regelt indes **keine spezifischen Anforderungen an die erforderliche Nummerierung**. Auch die Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA) vom 6.7.2021 enthält insoweit keine Konkretisierungen. Für das Grundbuchverfahren wären solche Konkretisierungen ohnehin unerheblich, da die AVA nur verwaltungsinterne Wirkung hat und eigene, durch § 7 Abs. 4 WEG nicht gedeckte Anforderungen, nicht stellen kann.

Dementsprechend ist etwa eine Nummerierung *der Räume* der einzelnen Einheiten nicht zwingend notwendig. Vielmehr reicht es aus, wenn sämtliche zu einer Einheit gehörenden Räume farblich in derselben Farbe umrandet sind (BeckOGK-WEG/Meier, § 7 Rn. 59 m. w. N.; Staudinger/Rapp/Wobst, BGB, 2023, § 7 WEG Rn. 33; Bay-OblG Rpfleger 1982, 21). Ferner ist anerkannt, dass **weder eine fortlaufende Nummerierung noch eine solche in arabischen Ziffern** nötig ist und dass sich Einheiten im gleichen Stockwerk oder in unterschiedlichen Gebäuden auch durch die Beifügung eines Buchstabens unterscheiden können (vgl. je m. w. N. BeckOGK-WEG/Meier, § 7 Rn. 59; BeckOK-GBO/Kral, Std.: 1.3.2026, § 7 WEG Rn. 101; Grüneberg/Wicke, BGB, 85. Aufl. 2026, § 7 WEG Rn. 4; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl. 2020, Rn. 2852; Grziwotz, DNotZ 2009, 405, 407; so auch OLG Frankfurt a. M., DNotZ 2023, 284 Rn. 34).

2. Auch Buchstaben als „Nummer“?

Die vorliegend beabsichtigte Nummerierung der Wohnungen innerhalb der Mehrfamilienhäuser dürfte nach dem Vorgesagten ohne Weiteres zulässig sein. Der Sachverhalt unterscheidet sich jedoch von den in der Literatur typischerweise behandelten Fällen in dem Punkt, dass für die beiden Einfamilienhäuser nicht nur ein Buchstabe beigefügt werden, sondern vielmehr **nur ein Buchstabe** das entsprechende Sondereigentum kennzeichnen soll. Es stellt sich also die Frage, ob das Gesetz auch eine rein alphabetische Bezeichnung gestattet.

Nach **unserem Dafürhalten** ist diese Frage **zu bejahen**. Gegen eine solche Auslegung mag zwar auf den ersten Blick der Wortlaut der Norm

(„Nummer“) sprechen (so im Ergebnis Bärmann/Armbrüster, WEG, 16. Aufl. 2025, § 7 Rn. 84). Allerdings kann der **Begriff „Nummer“ auch als Identifikator** zur Kennzeichnung und Ordnung von Objekten gedeutet werden. Für diese Auslegung spricht entscheidend der **Zweck** der „Nummerierung.“ Diese soll eine eindeutige **Zuordnung der einzelnen Einheiten** ermöglichen und diese **unterscheidbar** machen. Mit Blick auf diesen Zweck sind eine fortlaufende oder ausschließlich arabische Nummerierung ebenso wenig erforderlich wie eine Nummerierung mittels Zahlen überhaupt. Vielmehr reicht es aus, dass die einzelnen Sondereigentumseinheiten aufgrund der gewählten Bezeichnung eindeutig voneinander unterscheidbar sind. Dieses Normverständnis findet auch in der herrschenden Sichtweise Anklang, dass eine farbliche Umrandung der zu einer Einheit gehörenden Räume genügt.

Eine **eindeutige Bezeichnung** und somit die **zweifelsfreie Unterscheidbarkeit** der Sondereigentumseinheiten ist bei der Verwendung von **Buchstaben offenkundig gegeben** (so auch Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl. 2020, Rn. 2852). Mehr noch: Die konkret gewählte Bezeichnung der einzelnen Einheiten kann in Fällen mit Mehrhausanlagen sogar die Zuordnung zu den einzelnen Gebäuden ersichtlich machen. Dem Zweck des § 7 Abs. 4 WEG, die Übersichtlichkeit des Grundbuches zu fördern (vgl. nur BT-Drucks. 7/62, S. 7 f.), wird also gerade gedient. Wird die Zugehörigkeit verschiedener Räume zu einer Sondereigentumseinheit auch ohne deren Bezeichnung mittels einer „Nummer“ hinreichend deutlich, wäre ein Beharren auf der Einhaltung des Wortlauts des § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 Hs. 2 WEG ein inhaltsleerer Formalismus.

3. Ergebnis

Die gewünschten **Bezeichnungen** der Sondereigentumseinheiten sind **u. E. zulässig**. Dies gilt insbesondere auch für die rein alphabetische „Nummerierung“ der Einfamilienhäuser.

BGB §§ 26, 58, 64; GBO § 29 Beschränkung der Vertretungsmacht des Vereinsvorstands; Zustimmungs- beschluss der Mitgliederversammlung; Nachweis im Grundbuchverfahren

I. Sachverhalt

Einem Verein soll ein Grundstück geschenkt wer-

den. Im Vereinsregisterauszug ist folgende Vertretungsregelung verlautbart:

„Jedes Vorstandsmitglied vertritt einzeln. Zum Erwerb, zur Veräußerung oder zur Belastung von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten bedarf es der Zustimmung der Mitgliederversammlung.“

II. Fragen

1. Ist die Vertretungsmacht des Vorstands im Außenverhältnis beschränkt oder wirkt der Zustimmungsvorbehalt nur im Innenverhältnis?

2. Wie wird die Zustimmung der Mitgliederversammlung im Grundbuchverfahren nachgewiesen?

III. Zur Rechtslage

1. Beschränkung der Vertretungsmacht

a) Gesetzliche Ausgangslage

Ein eingetragener Verein wird durch den Vorstand gerichtlich und außergerichtlich vertreten (§ 26 Abs. 1 S. 2 BGB). Die **Vertretungsmacht des Vorstands** ist dem Gesetz nach grundsätzlich unbeschränkt. Allerdings **kann die Satzung** den Umfang der Vertretungsmacht des Vereinsvorstands **mit Wirkung gegen Dritte beschränken** (§ 26 Abs. 1 S. 3 BGB). Eine solche Beschränkung ist gemäß § 64 BGB **in das Vereinsregister einzutragen**. Die gesetzliche Regelung im Vereinsrecht **unterscheidet sich** damit von der Rechtslage im **GmbH-Recht**. Dort sind Beschränkungen der Vertretungsmacht des Geschäftsführers im Außenverhältnis nicht möglich (vgl. § 37 Abs. 2 GmbHG).

b) Anforderungen an die Satzungsbestimmung

Nach inzwischen übereinstimmender Ansicht in Rechtsprechung und Literatur muss die **Satzung jedoch ausdrücklich bestimmen**, dass das **Zustimmungserfordernis** nicht nur für die interne Geschäftsführungsbefugnis, sondern **auch für die Vertretungsmacht** maßgebend ist. Denn eine Satzungsbestimmung, welche die Vertretungsmacht des Vorstands beschränkt, muss aus Gründen des **Verkehrsschutzes** eindeutig und hinreichend bestimmt sein (vgl. BGH NJW 1980, 2799; NJW-RR 1996, 866; NZG 2021, 877; BeckOK-BGB/Schöpflin, Std.: 1.2.2026, § 26 Rn. 14; MünchKommBGB/Leuschner, 10. Aufl. 2025, § 26 Rn. 30 ff.; Staudinger/Schwennicke, BGB, 2023, § 26 Rn. 92 f.).

Der **BGH** hat in seinem Urteil v. 22.4.1996 hierzu ausgeführt (NJW-RR 1996, 866, Hervorhebungen durch die DNotI-Redaktion):

„Die nach § 26 Abs. 2 S. 1 BGB [a.F.] grundsätzlich unbeschränkte Vertretungsmacht des Vereinsvorstands kann zwar nach § 26 Abs. 2 S. 2 BGB durch die Satzung auch mit Wirkung gegen Dritte beschränkt werden. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ... enthält die Satzung des Beklagten, soweit es um die Mitgliedschaft bei dem Kläger geht, keine Beschränkung der Vertretungsmacht des Vorstands im Außenverhältnis. Die Bestimmung des § 17 Abs. 2 Nr. 9 der Satzung des Bekl., welche 'die Beschlussfassung der Mitgliederversammlung über den Erwerb und die Beendigung der Mitgliedschaft beim Bundesinnungsverband' vorsieht, ist nicht als eine die Vertretungsmacht des Vorstands des Beklagten einschränkende Bestimmung i. S. v. § 26 Abs. 2 S. 2 BGB anzusehen. Der Senat hat bereits in seiner Entscheidung vom 28.4.1980 (NJW 1980, 2799 (2800) = LM § 26 BGB Nr. 3), die ebenfalls den Austritt aus einem übergeordneten Verband betraf, ausgesprochen, dass in der Satzung vorgesehene Zustimmungserfordernisse zugunsten anderer Vereinsorgane, insbesondere auch zugunsten der Mitgliederversammlung, den Umfang der Vertretungsmacht des Vorstands **gegenüber Dritten nur dann einschränken, wenn die Satzung dies eindeutig zum Ausdruck bringt**. Andernfalls bewendet es dabei, dass die Regelung, die bestimmte Maßnahmen des Vorstands an die Zustimmung anderer Organe, insbesondere einen Beschluss der Mitgliederversammlung, bindet, zwar den internen Handlungsspielraum des Vorstands einschränkt, nicht aber seine Vertretungsmacht nach außen beschränkt.“

Ob in einer Satzungsbestimmung eine Beschränkung der Vertretungsmacht im Außenverhältnis enthalten ist oder ob die Satzungsbestimmung dem Vorstand ein bestimmtes vereinsinternes Verhalten lediglich im Innenverhältnis zur Pflicht macht, ehe er nach außen von seiner Vertretungsmacht Gebrauch macht, ist **durch Auslegung zu ermitteln**, wobei etwaige Zustimmungsvorbehalte **im Zweifel nur im Innenverhältnis** wirken (BGH NJW 1980, 2799; NJW-RR 1996, 866). So nahm beispielsweise das BayObLG an, dass eine Satzungsbestimmung, wonach der Vereinsvorstand bei „**Investitionsmaßnahmen über 50.000,- DM**“ der Zustimmung der Mitgliederversammlung bedurfte, die Vertretungsmacht des Vorstands bei der Bestellung einer Grundschuld nicht einschränkte (DNotZ 2000, 49).

Maßgeblich kann im Rahmen der Auslegung neben dem Wortlaut und dem Sinn und Zweck der Satzungsklausel vor allem auch deren **systematische Stellung sein**. Ist die auszulegende Satzungsklausel etwa nicht **Teil jenes Abschnitts der Satzung**, in der die **Vertretung durch den Vorstand** insgesamt geregelt ist, sondern werden Zustimmungserfordernisse an sonstiger Stelle (etwa im Rahmen der Schlussbestimmungen) erwähnt, spricht dies im Rahmen der Auslegung tendenziell gegen eine Beschränkung der Vertretungsmacht im Außenverhältnis (OLG Nürnberg FGPrax 2015, 212, 213; Krafka, Registerrecht, 12. Aufl. 2024, Rn. 2142; noch strenger Staudinger/Schwennicke, § 26 Rn. 92: „*Eindeutig ist eine Satzungsregelung nur dann, wenn sie in dem Abschnitt der Satzung enthalten ist, der die Vertretung durch den Vorstand insgesamt regelt*“).

b) Würdigung des konkreten Falls

Mangels Kenntnis der maßgeblichen Satzungsbestimmung vermögen wir vorliegend nicht abschließend zu beurteilen, ob diese tatsächlich hinreichend bestimmt eine Beschränkung der Vertretungsmacht des Vereinsvorstands im Außenverhältnis statuiert. Dass eine **Beschränkung im Vereinsregister eingetragen** wurde, könnte indes zumindest als **Indiz** für eine gewollte **Beschränkung** der Vertretungsmacht des Vorstands **im Außenverhältnis** gewertet werden. Zwar kommt der Eintragung einer vermeintlichen Beschränkung der Vertretungsmacht des Vorstandes im Vereinsregister **keine rechtsbegründende Wirkung** zu, wenn die in Rede stehende Satzungsklausel den vorstehend dargestellten strengen Anforderungen der Rspr. an die Annahme einer Beschränkung der Vertretungsmacht im Außenverhältnis nicht gerecht wird (BayObLG DNotZ 2000, 49; Stöber/Otto, Handbuch zum Vereinsrecht, 12. Aufl. 2021, Rn. 533; Otto, MittBayNot 2016, 541, 542). Selbst wenn das Vereinsregister insoweit unrichtig wäre, bestünde allerdings bis zur Berichtigung der Vereinsregistereintragung zumindest die Gefahr einer „**faktischen**“ **Verfügungsbeschränkung** dergestalt, dass das Grundbuchamt unter Verweisung auf die Eintragung im Vereinsregister von einer Beschränkung der Vertretungsmacht im Außenverhältnis ausgeht und eine etwa hiervon abweichende Auslegung der Vereinssatzung schon aus diesem Grund nicht teilt.

Nachfolgend unterstellen wir, dass die Satzungsklausel eine hinreichend bestimmte **Beschränkung** der Vertretungsmacht des Vereins-

vorstands **im Außenverhältnis** enthält. Es ist schließlich auch nicht erkennbar, dass die Beschränkung der Vertretungsmacht sich lediglich auf den entgeltlichen Erwerb von Grundstücken bzw. grundstücksgleichen Rechten beziehen soll. Vielmehr legt die Eintragung im Vereinsregister nahe, dass jeglicher Erwerb (entgeltlich oder unentgeltlich) von der Beschränkung erfasst sein soll. Es ist also davon auszugehen, dass der Vereinsvorstand den Verein nur bei Vorliegen eines **Zustimmungsbeschlusses der Mitgliederversammlung** wirksam vertreten kann.

2. Nachweis des Zustimmungsbeschlusses im Grundbuchverfahren

a) Anforderungen des § 29 GBO

Es stellt sich somit die Folgefrage, wie der erforderliche Zustimmungsbeschluss der Mitgliederversammlung im Grundbuchverfahren nachgewiesen werden kann. Das **materielle Vereinsrecht** schreibt für diesen Beschluss **keine besondere Form** vor. Das Formerfordernis resultiert allein aus den grundbuchverfahrensrechtlichen Vorgaben.

Gem. § 29 Abs. 1 S. 1 GBO müssen die Eintragungsbewilligung sowie sonstige zur Eintragung erforderliche Erklärungen dem Grundbuchamt durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen werden. Hierzu gehören auch Zustimmungserklärungen (Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl. 2020, Rn. 154). Die Zustimmung der Mitgliederversammlung ist daher **jedenfalls in öffentlich beglaubigter Form** dem Grundbuchamt nachzuweisen. Eine öffentliche Urkunde über die Beschlussfassung der Mitgliederversammlung wird demgegenüber mangels Errichtung einer notariellen Niederschrift gem. §§ 36 ff. BeurkG regelmäßig nicht zu erlangen sein.

b) Niederschrift über die Mitgliederversammlung

Erfolgt die Zustimmung durch **Beschluss der Mitgliederversammlung**, so ist zum Nachweis gegenüber dem Grundbuchamt nach, soweit ersichtlich, einhelliger Literaturauffassung erforderlich, aber auch **ausreichend**, dass eine **Niederschrift über die Versammlung**, in der der Zustimmungsbeschluss gefasst wurde, errichtet wird. Zur Wahrung der grundbuchverfahrensrechtlichen Voraussetzungen des § 29 Abs. 1 S. 1 GBO bedarf es der **Beglaubigung** der Unterschriften derjenigen **Personen, die**

die **Niederschrift errichtet** haben (Schaub, in: Bauer/Schaub, GBO, 5. Aufl. 2023, AT G. Vertretung Rn. 302 f.; Schöner/Stöber, Rn. 3650; BeckOK-GBO/Reetz, Std.: 1.3.2026, Vertretungsmacht Rn. 253; Böttcher, in: Meikel/Böttcher, GBO, 12. Aufl. 2021, Einl. E. Rn. 238; Baumann, in: Baumann/Sikora, Hand- und Formularbuch des Vereinsrechts, 4. Aufl. 2026, § 8 Rn. 221a; Otto MittBayNot 2016, 542, 543). Welche Personen die Niederschrift zu errichten haben, ist der Satzung zu entnehmen (vgl. § 58 Nr. 4 BGB). In aller Regel weist die Satzung die Fertigung der Niederschrift bestimmten Vereinsfunktionären zu (etwa Schriftführer und Versammlungsleiter).

Diese Grundsätze sind vor dem Hintergrund zu sehen, dass gem. § 58 Nr. 4 BGB die Bestimmung „über die Beurkundung der Beschlüsse“ dem **Selbstverwaltungsrecht des Vereins** unterliegen (vgl. MünchKommBGB/Leuschner, 10. Aufl. 2025, § 58 Rn. 7). Es ist daher konsequent, an die vom Verein gewählte „Beurkundungsform“ anzuknüpfen und diese zur Wahrung der grundbuchverfahrensrechtlichen Vorgaben des § 29 Abs. 1 S. 1 GBO dahingehend zu erweitern, dass die Unterschrift der satzungsmäßigen „Urkundsperson“ (bspw. also des Schriftführers) beglaubigt sein muss.

Kein besonderer Nachweis ist dafür nötig, dass die **Unterzeichner die jeweilige Funktion** (im genannten Beispiel etwa als Schriftführer) innehaben (Schöner/Stöber, Rn. 3650; Schaub, AT G. Vertretung Rn. 302; BeckOK-GBO/Reetz, Vertretungsmacht Rn. 253; Böttcher, Einl. E. Rn. 238; Baumann, § 8 Rn. 221a; Otto, MittBay-Not 2016, 542, 543). Das Grundbuchamt muss demgemäß von der Richtigkeit der im Protokoll angegebenen Funktionsbezeichnungen ausgehen, wenn sich nicht aus dem Protokoll selbst Zweifel hieran ergeben. Dies erscheint uns überzeugend und konsequent, zumal ansonsten der erforderliche Nachweis in der wohl überwiegenden Anzahl der Fälle, in denen der Schriftführer nicht Teil des in das Vereinsregister einzutragenden Vorstandes i. S. d. §§ 26, 64 BGB ist, sondern bspw. zu Beginn der Versammlung gewählt wird (so etwa das Satzungsmuster bei FormB-RS/Alvermann, 11. Aufl. 2025, Form. A. 17.01), praktisch nicht zu erbringen wäre.

Insoweit gilt es sich vor Augen zu führen, dass auch außerhalb der ausdrücklich im Gesetz geregelten Fälle (bspw. § 35 Abs. 3 GBO) die Be-

weisführung in der Form des § 29 Abs. 1 S. 2 GBO unverhältnismäßig oder gar unmöglich sein kann und im **Einzelfall die Notwendigkeit einer Nachweiserleichterung** besteht (vgl. etwa BeckOK-GBO/Otto, § 29 Rn. 31 ff. mit zahlreichen Beispielsfällen). In diesem Zusammenhang sei zudem daran erinnert, dass nach der Rechtsprechung des BGH das **Grundbuch** eine „dienende Funktion“ hat und demzufolge rechtlich zulässige **Verfügungen ermöglichen, nicht aber verhindern** soll (so etwa BGH NJW-RR 2013, 588, 589; vgl. auch OLG München BeckRS 2009, 86794 zum Nachweis der gesetzlichen Vertretung einer altrechtlichen Waldkorporation).

Die **Rechtslage ähnelt** insoweit zwar derjenigen bei sog. **Verwalterprotokollen i. S. d. §§ 24 Abs. 6, 26 Abs. 4 WEG**, bei denen die Eigenschaft als Beiratsvorsitzender ebenfalls nicht durch öffentlich beglaubigte Erklärung nachgewiesen werden muss (vgl. hierzu BeckOGK-WEG/Greiner, Std.: 1.3.2026, § 26 Rn. 387; MünchKommBGB/Zscheschack, 10. Aufl. 2026, § 26 WEG Rn. 114). Um eine Analogie handelt es sich dabei u. E. allerdings nicht, sondern vielmehr um eine **Ausprägung eines allgemeinen Rechtsgedankens**. Die Nachweiserleichterung wurzelt im vorliegenden Kontext darin, dass an die in der Vereinssatzung vorgesehene Form der Protokollierung bzw. Beurkundung von Beschlüssen (§ 58 Nr. 4 BGB) angeknüpft wird. Diese bietet dadurch eine hinreichende Gewähr für die Richtigkeit der Niederschrift, dass bestimmte satzungsmäßig vorgesehene Personen mittels ihrer Unterschrift die Verantwortung für den Inhalt des Protokolls übernehmen.

c) Sonderfälle

Als problematisch könnte unter Zugrundelegung der vorstehenden Erwägungen allenfalls ein Fall anzusehen sein, in dem in der **Satzung keinerlei Regelung zur Protokollierung von Beschlüssen** oder den **Personen, die das Protokoll zu unterschreiben** haben und damit durch ihre Unterschrift die Verantwortung für dessen Inhalt übernehmen, enthalten ist. Denn dann würde es u. U. an einer in der Satzung bestimmten „Beurkundung“, die für sich genommen eine hinreichende Gewähr für die Richtigkeit des Protokolls bietet, mangeln (vgl. insoweit zu den Grenzen einer Beweiserleichterung im Kontext altrechtlicher oberbayerischer Alpenweidegenossenschaften auch OLG München BeckRS 2010, 22135). Das Fehlen einer entsprechenden Satzungsregelung dürfte indes eher die Ausnahme als die Regel darstellen,

weshalb wir mangels entsprechender gegenteiliger Anhaltspunkte das Vorhandensein einer solchen Satzungsregelung unterstellen.

Nur der Vollständigkeit halber sei abschließend erwähnt, dass die vorstehenden Ausführungen sich nicht ohne Weiteres auf den Fall übertragen lassen, dass nach dem Inhalt der Satzung nicht die **Zustimmung** der Mitgliederversammlung, sondern **etwaiger sonstiger (fakultativer) Vereinsorgane** erforderlich ist. Die Frage, wie in einem solchen Fall die Zugehörigkeit des Zustimmungenden zu dem entsprechenden fakultativen Vereinsorgan im Grundbuchverfahren nachgewiesen werden kann, stellt vielmehr eine von den vorstehenden Ausführungen zu trennende Frage dar, die im vorliegenden Fall keiner Beurteilung bedarf (vgl. hierzu KG MittBayNot 2016, 541 m. krit. Anm. Otto; s. auch Baumann, § 8 Rn. 221b).

EGBGB a. F. Art. 14, 15 Gazastreifen: Ehegüterstatut

I. Sachverhalt

Ein verheirateter deutscher Staatsangehöriger will eine Immobilie erwerben. Er gibt an, dass seine Ehefrau und er bei der Eheschließung im Jahr 2013 „palästinensische Staatsangehörige“ waren. Sie sind beide Muslime. Die Eheleute heirateten vor dem religiösen Scharia-Gericht Gaza Nord. Sie haben bei der Eheschließung einen Ehevertrag geschlossen. Wesentlicher Inhalt ist die Zahlung einer Brautgabe. Mittlerweile hat der Ehemann die deutsche Staatsangehörigkeit erworben. Im Zeitpunkt der Eheschließung lebte er bereits in Deutschland. Die Ehefrau lebte damals noch im Gazastreifen. Sie kam ca. vier Wochen nach der Eheschließung mit ihrem Ehemann nach Deutschland.

II. Fragen

1. In welchem Güterstand sind die Eheleute verheiratet?
2. Kann der Ehemann ohne Mitwirkung seiner Ehefrau die Immobilie als Alleineigentümer erwerben?

III. Zur Rechtslage

1. Rechtswahl

Da die Eheleute **vor dem 29.1.2019 geheiratet** haben und nach dem 28.1.2019 offenbar keine Rechtswahl vereinbart haben, richtet sich das

anwendbare Ehegüterrecht aus deutscher Sicht nicht nach den Kollisionsnormen der Europäischen Güterrechtsverordnung (Art. 69 Abs. 3 EuGüVO). Stattdessen ist Art. 15 EGBGB in der bis zum 28.1.2019 geltenden Fassung maßgeblich (Art. 229 § 47 Abs. 2 Nr. 2 EGBGB).

Nach Art. 15 Abs. 2 EGBGB a. F. ist zur Bestimmung des Ehegüterstatuts vorrangig eine Rechtswahl der Eheleute zu berücksichtigen. Die Eheleute haben bei der Eheschließung einen **Ehevertrag** geschlossen. Dieser könnte eine **konkludente Rechtswahl** enthalten. Eine solche konkludente Rechtswahl wäre allerdings nur zu berücksichtigen, wenn sie formwirksam vereinbart wurde (unter lit. a). Ist dies der Fall, dann wäre weiter zu prüfen, ob die Eheleute bei der Eheschließung eines der in Art. 15 Abs. 2 EGBGB a. F. genannten Rechte wählen wollten (unter lit. b).

a) Formwirksamkeit

Das auf die Formwirksamkeit einer Rechtswahlvereinbarung anwendbare Recht bestimmt Art. 15 Abs. 3 i. V. m. Art. 14 Abs. 4 S. 2 EGBGB a. F. Danach genügt es bei einer im Ausland vorgenommenen Rechtswahl, wenn diese den **Formanforderungen** für einen Ehevertrag **am Ort der Rechtswahl** entspricht (Art. 14 Abs. 4 S. 2 Var. 2 EGBGB a. F.). Für den Ehevertrag ergibt sich die alternative Anknüpfung des Formstatuts an den Errichtungsort aus Art. 11 Abs. 1 Var. 2 EGBGB.

Die Eheleute haben in den palästinensischen Autonomiegebieten geheiratet. Insofern stellt sich die Frage, ob es ein eigenes Recht der palästinensischen Autonomiegebiete gibt oder ob für die Ermittlung der Ortsform auf das Recht des Staates Israel abzustellen ist. Hierbei ist zu beachten, dass das **Internationale Privatrecht** das anwendbare Recht **unabhängig von der völkerrechtlichen Beurteilung** bestimmt. Das bedeutet, dass es allein darauf ankommt, ob in einem Gebiet **tatsächlich Hoheitsgewalt** ausgeübt wird. Etwas Völkerrechtsverletzungen oder beschränkte außenpolitische Handlungsfähigkeit stehen der Maßgeblichkeit des hoheitlich gesetzten Rechts für die Zwecke des IPR nicht entgegen (Börner, IPRax 1997, 47, 51; Wall, StAZ 2025, 155, 156).

Teile der Gebiete im Westjordanland und der **Gazastreifen** wurden im Rahmen diverser Abkommen an die Palästinensische Autonomiebehörde übergeben. In diesen Gebieten gelten daher **eigenständige Rechtsordnungen**. Diese sind mit

der Rechtsordnung des Staates Israel nicht identisch (vgl. hierzu Margalith/Assan, in: Henrich/Dutta/Ebert, Internationales Ehe- und Kindschaftsrecht, Std.: 30.11.2012, Israel S. 6; Übersicht bei Börner, IPRax 1997, 47, 48 f.). Daraus folgt, dass die am Eheschließungsort geltenden Formvorschriften der betreffenden palästinensischen Teilrechtsordnung als Ortsform maßgeblich sind (Börner, IPRax 1997, 47, 51).

Ortsbezogene Anknüpfungen wie der Ort des Vertragsschlusses verweisen **direkt** auf die **betreffende Teilrechtsordnung** (Art. 4 Abs. 3 S. 1 EGBGB; vgl. MünchKommBGB/v. Hein, 9. Aufl. 2024, Art. 4 EGBGB Rn. 196; Börner, IPRax 1997, 47, 51; Staudinger/Looschelders, BGB, 2024, Einleitung IPR Rn. 1029). Da die Eheleute im Gazastreifen geheiratet haben, sind im Rahmen von Art. 14 Abs. 4 S. 2 EGBGB a. F. bzw. Art. 11 Abs. 1 Var. 2 EGBGB die Formerfordernisse des im Gazastreifen geltenden Rechts maßgeblich.

Im **Gazastreifen** ist das **Familienrecht interreligiös gespalten**. Für Muslime gilt das islamische Recht sunnitischer Prägung (Krell, StAZ 2021, 369). Während des ägyptischen Protektorats wurde 1954 ein eigenes Familiengesetz eingeführt (FamG; deutsche Übersetzung von Krell in StAZ 2021, 385). Da die Eheleute beide Muslime sind, ist für sie das **Familiengesetz von Gaza** einschlägig.

Bezüglich der **Form** regelt Art. 23 FamG, dass der **Richter** ein Eheschließungsdokument (*waraqat-al-'aqd*) **verfasst** und dieses **registriert**. Wenn dies hier erfolgt ist, wurde die vom FamG des Gazastreifens bestimmte Ortsform eingehalten, sodass der Ehevertrag und eine eventuell darin enthaltene Rechtswahlvereinbarung formgültig sind.

b) Konkludente Rechtswahl

Da die Ehefrau im Zeitpunkt der Eheschließung noch im Gazastreifen lebte, hätten die Eheleute das Recht von Gaza als Ehegüterstatut **wählen können** (Art. 15 Abs. 2 Nr. 2 EGBGB a. F.). Der Ehevertrag enthält zwar keine ausdrückliche Rechtswahl. Eine güterrechtliche Rechtswahl kann allerdings **auch stillschweigend** vereinbart werden (NK-BGB/Sieghörtner, 4. Aufl. 2021, Art. 15 EGBGB Rn. 47).

Eine derartige konkludente Rechtswahl ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die Eheleu-

te auf die Vorschriften eines bestimmten Rechts Bezug nehmen. Die nach islamischem Recht übliche **Vereinbarung einer Brautgabe** (für Gaza: Art. 46 ff. FamG) enthält nach der Rechtsprechung jedoch **keine Wahl des Güterstatuts** (OLG Frankfurt FamRZ 1996, 1478; OLG München IPRspr 2005, Nr. 64).

Allerdings haben die Eheleute vor einem Scharia-Gericht im Gazastreifen geheiratet. Da der zukünftige Ehemann damals bereits in Deutschland lebte, könnte die **Wahl des Eheschließungsortes** darauf hindeuten, dass die Eheleute bewusst das Recht des Gazastreifens zur Anwendung bringen wollten. Vermutlich war jedoch die Entscheidung der Eheleute, im Gazastreifen zu heiraten, von der Herkunft beider Verlobter und ihrer Familien beeinflusst. Möglicherweise waren auch die Vorgaben des deutschen Zuwanderungsrechts maßgeblich, das eine Aufenthaltserlaubnis vom Bestehen der Ehe abhängig macht. Es ist demnach unklar, ob die Verlobten mit ihrer Vereinbarung eine kollisionsrechtliche Entscheidung treffen wollten. Da die Eheschließungsurkunde neben der Brautgabvereinbarung keine weiteren finanziellen Absprachen enthält, scheint **zweifelhaft, dass die Eheleute konkludent das Recht des Gazastreifens gewählt** haben.

2. Objektive Anknüpfung

a) Staatsangehörigkeit

Nimmt man keine Rechtswahl an (was im Einzelnen eine Auslegungsfrage ist), richtet sich die **objektive Anknüpfung** der güterrechtlichen Wirkungen der Ehe nach Art. 15 Abs. 1 EGBGB a. F.

Art. 15 Abs. 1 i. V. m. Art. 14 Abs. 1 Nr. 1 EGBGB a. F. verweist auf das Recht des Staates, dem beide Eheleute im Zeitpunkt der Eheschließung angehörten. Der Erwerber gab an, dass beide Eheleute damals „palästinensische Staatsangehörige“ waren. In der **deutschen gerichtlichen Praxis und Literatur** wird allerdings davon ausgegangen, dass es **keine palästinensische Staatsangehörigkeit** gibt, da ein Staat Palästina, der palästinensischen Volkszugehörigen eine palästinensische Staatsangehörigkeit vermitteln könnte, nicht existiere. Die betreffenden Personen seien staatenlos, soweit sie nicht eine andere Staatsangehörigkeit erworben haben (vgl. BVerwG NVwZ 1994, 387; BT-Drucks. 19/2083, S. 23; MünchKommBGB/v. Hein, Anh. I zu Art. 5 EGBGB Rn. 3; Rauscher, Internationales Privatrecht, 5. Aufl. 2017, Rn. 239; Hilf, StAZ 1973, 84, 86; Börner, IPRax 1997, 47, 51).

Insofern sei das Übereinkommen über die Rechtsstellung der Staatenlosen vom 28.9.1954 zu beachten. Dieses ist im Fall von palästinensischen Volkszugehörigen allerdings nur dann anwendbar, wenn diese nicht Flüchtlinge unter Obhut der UNRWA sind (Art. 1 Abs. 2 des Übereinkommens; vgl. Grüneberg/Thorn, BGB, 85. Aufl. 2026, Anh. zu Art. 5 EGBGB Rn. 2). Sollte das Übereinkommen hier anzuwenden sein, weil die Eheleute nicht bei der UNRWA registriert waren, regelt Art. 12 Abs. 1, dass das **Personalstatut** nach dem Recht des **Wohnsitzlandes, hilfsweise** nach dem Recht **des Aufenthaltslandes**, zu bestimmen ist. Das bedeutet, dass in Art. 15 und Art. 14 EGBGB a. F. das Anknüpfungsmerkmal der Staatsangehörigkeit durch das Anknüpfungsmerkmal „Wohnsitz“ bzw. „Aufenthalt“ ersetzt wird (BeckOK-BGB/Lorenz, Std.: 1.2.2026, Art. 5 EGBGB Rn. 57). Für die Bestimmung des Wohnsitzes ist auf die jeweilige *lex fori* (hier das deutsche Recht) zurückzugreifen. Dabei besteht in der deutschen Literatur und Rechtsprechung eine gewisse Tendenz, den Wohnsitz nicht nach den §§ 7 ff. BGB, sondern wie den gewöhnlichen Aufenthalt zu definieren (MünchKommBGB/v. Hein, Anh. I zu Art. 5 EGBGB Rn. 9).

Sollten die Eheleute dagegen **von der UNRWA betreut** worden sein und deren Schutz in Anspruch genommen haben, wäre das Übereinkommen über die Rechtsstellung der Staatenlosen hier nicht anzuwenden. In diesem Fall wäre **Art. 5 Abs. 2 EGBGB** einschlägig. Auch danach gilt anstelle des Heimatrechts der Eheleute das Recht des Staates, in dem diese ihren gewöhnlichen Aufenthalt oder hilfsweise ihren schlichten Aufenthalt hatten.

Der Ehemann lebte im Zeitpunkt der Eheschließung bereits dauerhaft in Deutschland. Insofern verweist Art. 15 Abs. 1 i. V. m. Art. 14 Abs. 1 Nr. 1 EGBGB a. F. sowohl bei Anwendung von Art. 12 Abs. 1 des Übereinkommens über die Rechtsstellung der Staatenlosen als auch bei Anwendung von Art. 5 Abs. 2 EGBGB für ihn auf das deutsche Recht. Seine Ehefrau lebte bis kurz nach der Eheschließung dagegen noch in den palästinensischen Autonomiegebieten. Für sie ist somit das dort geltende Recht Personalstatut. Es **fehlt** somit an einem **gemeinsamen Personalstatut**.

b) Gewöhnlicher Aufenthalt

Da Art. 15 Abs. 1 i. V. m. Art. 14 Abs. 1 Nr. 1 EGBGB a. F. für die Eheleute nicht dasselbe

Recht beruft, ist auf die Anknüpfung in Art. 15 Abs. 1 i. V. m. Art. 14 Abs. 1 Nr. 2 EGBGB a. F. abzustellen. Diese verweist auf das Recht am **gewöhnlichen Aufenthalt** der Eheleute im Zeitpunkt der Eheschließung. Wie bereits gezeigt, hatten die Eheleute zu diesem Zeitpunkt ihren Lebensmittelpunkt **noch in unterschiedlichen Staaten**, sodass auch diese Anknüpfung nicht zum anwendbaren Recht führt.

c) Engste Verbindung

Stattdessen ist gem. Art. 15 Abs. 1 i. V. m. Art. 14 Abs. 1 Nr. 3 EGBGB a. F. das Recht des Staates maßgeblich, mit dem die Eheleute im Zeitpunkt der Eheschließung auf andere Weise gemeinsam **am engsten verbunden** waren. Hierbei sind **sämtliche Umstände des Einzelfalls** zu berücksichtigen. Außer den gemeinsamen sozialen Bindungen der Eheleute an einen Staat durch u. a. Herkunft, Sprache, Kultur und Religion, dem gemeinsamen schlichten Aufenthalt in einem Staat, soweit er nicht nur vorübergehend ist, und dem bewusst gewählten Ort der Eheschließung, soll **vor allem den objektiv feststellbaren gemeinsamen Zukunftsplänen** der Eheleute wesentliche Bedeutung zukommen (Palandt/Thorn, BGB, 77. Aufl. 2018, Art. 15 EGBGB Rn. 19). Insofern kann auch die der Eheschließung nachfolgende Tatsachenentwicklung indizielle Bedeutung haben (BGH NJW 2019, 2935).

Wenn die Eheleute die **Absicht** hatten, gemeinsam **in Deutschland zu leben**, und wenn sie sich unmittelbar nach der Eheschließung um die Einreiseerlaubnis für die Ehefrau bemühten, könnten sie bereits im Zeitpunkt der Eheschließung die engste Verbindung zu Deutschland gehabt haben. Art. 15 Abs. 1 i. V. m. Art. 14 Abs. 1 Nr. 3 EGBGB a. F. würde in diesem Fall auf das deutsche Recht verweisen. Ehegüterstatut wäre das **deutsche Recht**.

Da beide Eheleute allerdings aus Gaza stammen und dort geheiratet haben, könnten die **Einzelfallumstände** auch ergeben, dass die Eheleute im Zeitpunkt der Eheschließung (noch) am engsten **mit den palästinensischen Autonomiegebieten verbunden** waren. Art. 15 Abs. 1 i. V. m. Art. 14 Abs. 1 Nr. 3 EGBGB a. F. würde in diesem Fall auf das dortige Recht verweisen.

d) Bestimmung der maßgeblichen palästinensischen Teilrechtsordnung

Wie bereits gezeigt, gibt es sowohl in Teilen des Westjordanlandes als auch im Gazastreifen je-

weils eine eigene Rechtsordnung. Demnach ist die maßgebliche Teilrechtsordnung zu bestimmen. Bei Anknüpfungspunkten, die wie die engste Verbindung nicht ortsbezogen sind, ist in erster Linie auf das interlokale Privatrecht der Rechtsordnung, auf die verwiesen wird, abzustellen (Art. 4 Abs. 3 S. 1 EGBGB). Soweit ersichtlich, existiert in den **palästinensischen Autonomiegebieten** jedoch **kein interlokales Privatrecht**. Daher ist gem. Art. 4 Abs. 3 S. 2 EGBGB auf die Teilrechtsordnung abzustellen, mit der der Sachverhalt am **engsten verbunden** ist. Aufgrund der Herkunft der Eheleute und des Orts der Eheschließung ist dies voraussichtlich Gaza, sodass Art. 15 Abs. 1 i. V. m. Art. 14 Abs. 1 Nr. 3 EGBGB a. F. das **Recht des Gazastreifens** berufen würde.

e) Rückverweisung durch das IPR des Gazastreifens

Nach Art. 4 Abs. 1 S. 1 EGBGB umfasst die Verweisung auch das IPR des Gazastreifens, sodass insbesondere eine **Rückverweisung** auf das deutsche Recht zu beachten wäre (Art. 4 Abs. 1 S. 2 EGBGB, Gesamtverweisung). Das gilt jedenfalls dann, wenn die Eheleute unter dem Schutz der UNRWA standen und Art. 5 Abs. 2 EGBGB anzuwenden ist.

Sollte dagegen der Anwendungsbereich des Übereinkommens über die **Rechtsstellung der Staatenlosen** eröffnet sein, ist umstritten, ob es sich um eine Gesamtverweisung oder um eine Sachnormverweisung handelt. Grundsätzlich ergibt sich die Verweisung aus Art. 15 Abs. 1 i. V. m. Art. 14 Abs. 1 Nr. 3 EGBGB a. F. und nicht aus dem Übereinkommen. Dieses stellt **lediglich eine Ersatzanknüpfung** bereit. Wenn man davon ausgeht, dass Art. 12 des Übereinkommens keinen darüber hinausgehenden Zweck verfolgt, dann handelt es sich um eine Gesamtverweisung (so die zahlenmäßig überwiegende Ansicht: s. MünchKommBGB/v. Hein, Anh. I zu Art. 5 EGBGB Rn. 5; Hausmann, in: Hausmann/Odersky, Internationales Privatrecht in der Notar- und Gestaltungspraxis, 4. Aufl. 2021, § 2 Rn. 42, jeweils m. w. N.). Etwas anderes könnte u. U. zwar dann gelten, wenn die Eheleute im Zeitpunkt der Eheschließung Flüchtlinge i. S. d. Genfer Flüchtlingskonvention gewesen wären (MünchKommBGB/v. Hein, Anh. I zu Art. 5 EGBGB Rn. 12; Anh. II zu Art. 5 EGBGB Rn. 73). Dies ist hier jedoch nicht der Fall.

Nach der **anderen Ansicht** soll es sich bei Art. 12 des Übereinkommens über die Rechtsstellung

der Staatenlosen um eine **Sachnormverweisung** handeln (Grüneberg/Thorn, Anh. zu Art. 5 EGBGB Rn. 2 i. V. m. Rn. 24; Erman/Stürner, BGB, 17. Aufl. 2023, Art. 5 EGBGB Rn. 80). Im Ergebnis kommt es auf den Streitentscheid allerdings vermutlich nicht an.

Das im Gazastreifen geltende Kollisionsrecht ist uns zwar nicht bekannt. In Gaza wurde allerdings sowohl das ägyptische als auch das vormalig osmanische, nun libanesisch-sunnitische Recht rezipiert (Krell, StAZ 2021, 369). Das ägyptische IPR stellt zur Bestimmung des Ehegüterstatuts unwandelbar auf die Staatsangehörigkeit des Ehemanns im Zeitpunkt der Eheschließung ab (Art. 13 ägypt. ZGB). Das libanesisches IPR knüpft das Ehegüterstatut an die gemeinsame Staatsangehörigkeit der Eheleute an (Schönberger, in: Henrich/Dutta/Ebert, Internationales Ehe- und Kindschaftsrecht, Libanon, Std.: 1.12.2019, S. 26). Maßgeblich ist offenbar der Zeitpunkt der Eheschließung. Insofern vermuten wir, dass das palästinensische IPR des Gazastreifens entweder auf das palästinensische Heimatrecht des Ehemanns oder auf das damalige gemeinsame palästinensische Heimatrecht der Eheleute verweist, da die Eheleute aus dortiger Sicht jeweils die palästinensische Staatsangehörigkeit besaßen und nicht staatenlos waren. Das bedeutet, dass auch im Fall einer Gesamtverweisung das **IPR des Gazastreifens** voraussichtlich die **Verweisung des deutschen IPR annehmen** würde.

Wenn die Eheleute im Zeitpunkt der Eheschließung am engsten mit dem Gazastreifen (und nicht mit Deutschland) verbunden waren, wäre demnach bei objektiver Anknüpfung das Recht des Gazastreifens Ehegüterstatut.

3. Fazit

Ehegüterstatut ist **entweder das deutsche Recht oder das Recht des Gazastreifens**. Das für muslimische Eheleute geltende Ehegüterrecht des Gazastreifens verpflichtet den Ehemann, der Ehefrau eine Brautgabe und Unterhalt zu gewähren (Art. 38 FamG). Weitere vermögensrechtliche Folgen sind mit der Eheschließung nicht verbunden. Der gesetzliche Güterstand wäre somit eine **Gütertrennung**. Demnach kann der Ehemann die Immobilie sowohl bei Geltung deutschen Ehegüterrechts als auch bei Geltung des auf muslimische Eheleute anzuwendenden Ehegüterrechts des Gazastreifens als Alleineigentümer erwerben.

Sollten die Eheleute Klarheit hinsichtlich des anwendbaren Ehegüterrechts schaffen wollen, wäre eine **Rechtswahl** zu empfehlen. Die Eheleute könnten gem. **Art. 22 Abs. 1 lit. a, lit. b EuGüVO** das an ihrem aktuellen Aufenthaltsort geltende Recht oder eines ihrer Heimatrechte wählen. Da der Ehemann die deutsche Staatsangehörigkeit hat und die Eheleute in Deutschland leben, könnten sie in notariell beurkundeter Form (Art. 23 Abs. 1, 2 EuGüVO) das **deutsche Recht** als Ehegüterstatut wählen. Die Wahl des Rechts des Gazastreifens wäre dagegen unwirksam, da die Ehefrau aus deutscher Sicht staatenlos ist und somit Art. 22 Abs. 1 lit. b EuGüVO mit Blick auf ihre Staatsangehörigkeit ins Leere geht.

BGB §§ 130, 883, 1856; GBO §§ 19, 20 Tod des Betreuten nach Wirksamwerden der betreuungsgerichtlichen Genehmigung; Grundbuchvollzug

I. Sachverhalt

Bei einem Immobilienkaufvertrag handelte ein Betreuer für den geschäftsunfähigen Verkäufer. Auflassung und Bewilligung der Eigentumsumschreibung wurden bereits im Kaufvertrag erklärt. Die betreuungsgerichtliche Genehmigung wurde erteilt, allen Beteiligten bekannt gemacht und von diesen entgegengenommen. Für den Käufer wurde eine Auflassungsvormerkung eingetragen. Nach Kaufpreiszahlung beantragte der Notar die Eigentumsumschreibung. Diese wurde im Grundbuch vollzogen, die Auflassungsvormerkung jedoch noch nicht gelöscht. Nunmehr stellt sich heraus, dass der Veräußerer nach Erteilung der Genehmigung und Wirksamwerden des Kaufvertrages, jedoch vor Vollzug der Eigentumsumschreibung im Grundbuch verstorben ist.

II. Frage

Ist die Eigentumsumschreibung wirksam, sodass die Auflassungsvormerkung ohne Weiteres gelöscht werden kann?

III. Zur Rechtslage

1. Wirksamwerden genehmigungsbedürftiger Rechtsgeschäfte

Da der Verkäufer unter Betreuung stand, bedurfte die Grundstücksveräußerung gem. **§ 1850 Nr. 1 BGB** der betreuungsgerichtlichen Genehmigung. Des Weiteren war die betreuungsgerichtliche Genehmigung gem. **§ 1850 Nr. 5 BGB**

auch zur Eingehung der Verpflichtung zu dieser Verfügung erforderlich.

Das Betreuungsgericht hat die erforderliche Genehmigung erteilt. Kaufvertrag und Auflassung werden allerdings **erst dann wirksam**, wenn die betreuungsgerichtliche Genehmigung gem. **§ 1856 Abs. 1 S. 2 BGB** gegenüber dem anderen Teil (Käufer) durch den Betreuer mitgeteilt wird. Zur Erleichterung des Nachweises dieser Mitteilung wird dem Notar regelmäßig eine **Doppelvollmacht** erteilt, die darauf gerichtet ist, die Genehmigung für den Betreuer entgegenzunehmen, in dessen Namen dem anderen Vertragsteil mitzuteilen und die Mitteilung für diesen entgegenzunehmen (s. nur Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl. 2020, Rn. 3739 ff.). Erst mit Wirksamwerden der Genehmigung im Außenverhältnis, also gegenüber dem Käufer, wird das genehmigungsbedürftige Rechtsgeschäft wirksam. Hiervon zu unterscheiden ist das Wirksamwerden der Genehmigung im Verhältnis zum Betreuer. Diesem gegenüber wird die Genehmigung mit Rechtskraft wirksam (§ 40 Abs. 2 FamFG, § 1855 BGB).

Ob im vorliegenden Fall eine Doppelvollmacht erteilt wurde, lässt sich dem Sachverhalt nicht entnehmen. Jedenfalls wurde die betreuungsgerichtliche Genehmigung allen Beteiligten **bekannt gemacht und von diesen entgegengenommen**. Kaufvertrag und Auflassung sind damit wirksam geworden.

2. Wirksamkeit der Eigentumsumschreibung

Der unter Betreuung stehende Veräußerer ist **nach dem Wirksamwerden** der bereits erteilten betreuungsgerichtlichen Genehmigung des Rechtsgeschäfts verstorben. Daher stellt sich die Frage, ob die **Eigentumsumschreibung nach dem Tod des Veräußerers noch wirksam vollzogen** werden konnte. Diese Situation ist zu unterscheiden von dem Fall, dass der Veräußerer bereits **vor Eintritt der Wirksamkeit des Rechtsgeschäfts** verstirbt. Dann wäre die Genehmigung durch die Erben des Betreuten in entsprechender Anwendung des § 1856 Abs. 3 BGB erforderlich (s. dazu Gutachten DNotI-Report 2020, 17, 18; Grüneberg/Götz, BGB, 85. Aufl. 2026, § 1856 Rn. 5 m. w. N.).

a) Tod des Erklärenden im Allgemeinen

Nach § 130 Abs. 3 BGB ist es auf die Wirksamkeit einer Willenserklärung ohne Einfluss, wenn der Erklärende nach Abgabe der Erklärung ver-

stirbt. Diese Vorschrift trägt dem Selbstbestimmungsrecht des Erblassers Rechnung und dient zugleich dem Verkehrsschutz (vgl. Staudinger/Singer/Benedict, BGB, 2021, § 130 Rn. 104). Unerheblich ist, ob die Auflassungsurkunde bereits vor dem Tod des Erklärenden beim Grundbuchamt eingereicht wurde. Die notariell beurkundete Auflassung ist gem. § 873 Abs. 2 BGB bindend und daher gem. § 1922 Abs. 1 BGB **auch gegenüber den Erben wirksam** (OLG München FGPrax 2018, 67, 68; BeckOGK-BGB/J. Weber, Std.: 1.4.2026; § 925 Rn. 188 m. w. N.; Schöner/Stöber, Rn. 3345).

Entsprechendes gilt für eine vom Erblasser erklärte **Eintragungsbewilligung nach § 19 GBO** (OLG München FGPrax 2018, 67; Schöner/Stöber, Rn. 3345). Für die Grundbucheintragung genügt die **wirksame Bewilligung des Erblassers** auch dann, wenn inzwischen die Erben als Berechtigte im Grundbuch eingetragen wurden (OLG München RNotZ 2015, 160, 162; BGH DNotZ 1968, 414). Ohnehin wirkt die Bewilligung rein verfahrensrechtlich, sodass es auf diese für den materiell-rechtlichen Eigentumsübergang nicht ankommt.

b) Erklärung durch Betreuer

Keine Besonderheiten ergeben sich aus dem Umstand, dass der **Veräußerer die Erklärung nicht selbst abgegeben hat, sondern sein Betreuer für ihn handelte**. Es macht keinen Unterschied, ob die Erklärung zu Lebzeiten von dem Veräußerer selbst oder – wie hier – von seinem Betreuer, aber nach §§ 1823, 164 Abs. 1 BGB mit Wirkung für und gegen den Veräußerer abgegeben wurde. Zwar endet mit dem Tod des Betreuten die Betreuung und damit grundsätzlich auch die dem Betreuer eingeräumte Vertretungsmacht (Müller-Engels, in: Müller-Engels/Braun, Betreuungsrecht und Vorsorgeverfügungen in der Praxis, 6. Aufl. 2022, Kap. 1 Rn. 260). Jedoch ist es grundbuchrechtlich und materiell-rechtlich ausreichend, dass die **Vertretungsmacht des Betreuers bei Abgabe der Willenserklärung** im Namen des Betreuten bestand (s. nur Staudinger/Heinze, BGB, 2025, § 878 Rn. 20 m. w. N.).

Nichts anderes ergibt sich aus **§ 878 BGB**. Diese Vorschrift betrifft **lediglich nachträgliche Verfügungsbeschränkungen**. Nach einhelliger Auffassung ist sie weder unmittelbar noch entsprechend auf den Fall anwendbar, dass die Vertretungsmacht eines Vertreters nach Abgabe einer Erklärung, aber vor Grundbuchvollzug er-

lischt (BeckOGK-BGB/Kessler, Std.: 1.5.2023, § 878 Rn. 6; Grüneberg/Herrler, § 878 Rn. 2; Staudinger/Heinze, § 878 Rn. 20). Es war somit ausreichend, dass der Betreuer **bei Abgabe seiner Willenserklärungen** anlässlich der Beurkundung des Kaufvertrags und der Auflassung hinreichende Vertretungsmacht gem. § 1823 BGB hatte. Der spätere Verlust der Vertretungsmacht infolge des Versterbens des Betreuten ist insoweit unschädlich.

3. Löschung der Auflassungsvormerkung

Da das Eigentum an dem Grundbesitz wirksam auf den Käufer übertragen wurde, ist auch der durch die Auflassungsvormerkung gesicherte Übereignungsanspruch des Käufers durch Erfüllung erloschen (§ 362 Abs. 1 BGB). Die Erfüllung des vorgemerkten Übereignungsanspruchs führt zum **Erlöschen der Vormerkung**, sofern keine zwischenzeitlich eingetragenen, dem Vormerkungsberechtigten gegenüber unwirksamen Zwischenrechte bestehen oder diese bereits gelöscht wurden (Schöner/Stöber, Rn. 1539 m. w. N.). Mangels Zwischeneintragungen dürfte die noch eingetragene Vormerkung also außerhalb des Grundbuchs **aufgrund ihrer Akzessorietät zum gesicherten Anspruch erloschen** sein (s. etwa Grüneberg/Herrler, § 886 Rn. 4, 7).

Die Löschung der Vormerkung erfolgt in der Praxis regelmäßig aufgrund einer **Löschungsbewilligung** (§ 19 GBO), die bereits in der Kaufvertragsurkunde enthalten ist (s. etwa Krauß, Immobilienkaufverträge in der Praxis, 10. Aufl. 2024, Rn. 7536, dort § 2). Theoretisch käme auch eine **Löschung aufgrund Unrichtigkeitsnachweises gem. § 22 GBO** in Betracht. Denn das Grundbuch wird akzessorietätsbedingt beim Wegfall des gesicherten Anspruchs unrichtig (Bauer/Schaub/Schäfer, GBO, 5. Aufl. 2023, § 22 Rn. 149). An den Unrichtigkeitsnachweis werden jedoch strenge Anforderungen gestellt (vgl. OLG Schleswig FGPrax 2011, 72, 73).

4. Ergebnis

Im Zeitpunkt der Abgabe der Erklärungen konnte der Betreuer den Veräußerer wirksam vertreten, da zu diesem Zeitpunkt die Betreuung bestand (§ 1823 BGB). Der nach dem Wirksamwerden des Rechtsgeschäfts (§ 1856 BGB) eingetretene Tod des Veräußerers änderte nichts an der **Wirksamkeit der Auflassungserklärung sowie der Eintragungsbewilligung**. Der Kaufvertrag wurde somit wirksam dinglich vollzogen. Eine **Nachgenehmigung der Erben** des Betreuten

nebst Erbnachweisen in der Form des § 35 Abs. 1 GBO ist nicht erforderlich. Anders wäre dies nur, wenn der unter Betreuung stehende Veräußerer verstorben wäre, *bevor* die betreuungsgerichtliche Genehmigung wirksam wurde.

Rechtsprechung

BGB §§ 573 Abs. 2 Nr. 2, 577a Kündigungssperre bei Einbringung vermieteten Wohnraums in Familien-GbR

a) Bei der Einbringung vermieteten und an den Mieter überlassenen Wohnraums durch den vermietenden Alleineigentümer in eine aus ihm, seiner Ehefrau und den gemeinsamen Kindern bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts handelt es sich um eine Veräußerung im Sinne von § 577a BGB.

b) Die Ausnahmeregelung des § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB zur Privilegierung des Erwerbs vermieteten Wohnraums durch Personengesellschaften oder Erwerbermehrheiten, die aus Angehörigen derselben Familie oder desselben Haushalts bestehen, ist im Rahmen des Sperrfristtatbestands des § 577a Abs. 1 BGB weder unmittelbar noch analog anwendbar. Der Sperrfristtatbestand des § 577a Abs. 1 BGB ist in diesen Fällen auch nicht entsprechend teleologisch zu reduzieren.

BGH, Urt. v. 21.1.2026 – VIII ZR 247/24

Problem

Der Eigentümer eines Grundstücks, das mit einem Mehrfamilienhaus bebaut war, teilte dieses nach dem WEG auf. Bereits lange vor der Aufteilung war eine Wohnung an einen Mieter überlassen worden. Noch vor Vollzug der Teilungserklärung im Grundbuch verpflichtete sich der Eigentümer, sämtliche Wohnungseigentums-einheiten in eine Familien-GbR, bestehend aus ihm, seiner Ehefrau und seinen beiden Kindern, einzubringen.

Etwa zehn Monate nach Grundbuchvollzug der Teilungserklärung und Umschreibung auf die GbR erklärte die GbR gegenüber dem Mieter die ordentliche Kündigung wegen Eigenbedarfs. Zur Begründung verwies sie darauf, dass eine Gesellschafterin (eine Tochter des ursprünglichen Eigentümers) die Räumlichkeiten für eigene Wohnzwecke benötigte. Der Mieter trat der

Kündigung entgegen, da die Sperrfrist des § 577a Abs. 1 BGB noch nicht abgelaufen gewesen sei. Das Landgericht hat die Räumungsklage der GbR in der Berufungsinstanz abgewiesen.

Entscheidung

Die Revision der GbR hat keinen Erfolg. Der BGH bestätigt zunächst seine ständige Rechtsprechung, nach der sich eine **GbR analog § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB auf den Eigenbedarf eines ihrer Gesellschafter** berufen kann (Rn. 16). Ob daran auch **nach Inkrafttreten des MoPeG** festzuhalten ist, kann der BGH einmal mehr **offenlassen**, da die Kündigung bereits im Jahr 2022 ausgesprochen wurde.

Der Kündigung steht nach dem BGH allerdings hier die **Kündigungssperre des § 577a Abs. 1 BGB** entgegen. Nach dieser Vorschrift kann sich ein Erwerber auf berechnete Interessen i. S. d. § 573 Abs. 2 Nr. 2 oder 3 BGB erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung berufen, wenn an vermietetem Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden ist. Aufgrund einer Rechtsverordnung gem. § 577a Abs. 2 BGB kann sich die Frist auf bis zu zehn Jahre verlängern.

Auch die Veräußerung an die Familien-GbR hält der BGH für eine „**Veräußerung**“ i. S. d. § 577a Abs. 1 BGB (Rn. 27 ff.). Der Begriff der Veräußerung sei insoweit nicht anders zu verstehen als in § 566 Abs. 1 BGB. Es lasse sich auch nicht einwenden, dass der **Schutzzweck** des § 577a Abs. 1 BGB nicht **berührt** sei: Denn die Veräußerung habe einen für den Mieter bislang nicht zu befürchtenden, neuen Eigen- bzw. Verwertungsbedarf geschaffen. Während zuvor allein der Eigenbedarf des Vaters maßgeblich gewesen sei, komme nun auch der Eigenbedarf der weiteren Gesellschafter in Betracht.

Der BGH geht ferner davon aus, dass die Kündigungssperre gem. § 577a Abs. 1 BGB derjenigen gem. § 577a Abs. 1a S. 1 Nr. 1 BGB vorgehe (Rn. 21 ff.). Nach letzterer Vorschrift gilt die Kündigungssperre gem. § 577a Abs. 1 BGB entsprechend, wenn vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter an eine Personengesellschaft oder an mehrere Erwerber veräußert worden ist. Der BGH schließt aus der Entstehungsgeschichte, dass **§ 577 Abs. 1a S. 1 Nr. 1 BGB allein solche Fälle** erfasse, in denen ein

ungeteiltes Grundstück an mehrere Erwerber oder eine Personengesellschaft veräußert werde (**sog. Münchener Modell**). Würden hingegen bereits Wohnungseigentumseinheiten veräußert, sei Abs. 1 einschlägig. Maßgeblich sei insoweit der Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung. Auf den Zeitpunkt der Erklärung der Auflassung oder der Vereinbarung der schuldrechtlichen *causa* komme es nicht an (Rn. 33 f.).

Von Interesse ist die **Abgrenzung des Anwendungsbereichs** von § 577a Abs. 1 BGB und § 577a Abs. 1a BGB für den BGH deshalb, weil das Gesetz im letzteren Fall ein **Näheprivileg** enthält: Die Kündigungssperrfrist greift nicht ein, wenn die Gesellschafter oder Erwerber derselben Familie oder demselben Haushalt angehören (§ 577a Abs. 1a S. 2 Var. 1 BGB). Auf diese Ausnahme kann sich die GbR nach dem BGH aber nicht berufen, da die Kündigungssperrfrist vorliegend eben aus **§ 577a Abs. 1 BGB** folge, der eine derartige **Ausnahme nicht enthalte** (Rn. 36).

Eine **analoge Anwendung** des Angehörigenprivilegs gem. § 577a Abs. 1a S. 2 BGB in Fällen des § 577a Abs. 1 BGB **lehnt der BGH ab** (Rn. 37 ff.). Es fehle insofern an einer planwidrigen Regelungslücke. Die Differenzierung beruhe auf einer bewussten und sachgerechten gesetzgeberischen Entscheidung, die sich auch verfassungsrechtlich (Art. 3 Abs. 1, 14 Abs. 1 GG) im Rahmen des zulässigen Gestaltungsspielraums bewege (Rn. 40 ff.). Während Abs. 1 dem Bestandsschutzinteresse des Mieters allgemein Rechnung trage, missbillige Abs. 1a lediglich eine spezifische Umgehung der Kündigungssperrfrist. Mit der Regelung in Abs. 1a S. 2 habe der Gesetzgeber nur die Folgen der Erstreckung der Kündigungssperrfrist auf den Umgehungsfall abmildern wollen (Rn. 51 f.).

Praxishinweis

Die Entscheidung illustriert, dass bei der innerfamiliären Vermögensnachfolge in Wohnungseigentumseinheiten eine genaue Prüfung der mieterschutzrechtlichen Konsequenzen geboten ist, wenn einer der Erwerber die Räumlichkeiten selbst nutzen möchte. Zwar besteht gem. § 577 Abs. 1 S. 2 BGB kein Mietervorkaufsrecht beim Verkauf an Angehörige. Die Kündigungssperre des § 577a Abs. 1 BGB erfasst hingegen alle Veräußerungsvorgänge und kennt kein Angehörigenprivileg. Selbst wenn der Vater die Wohnungseigentumseinheit an die Tochter (und

nicht an die GbR) entgeltlich oder unentgeltlich veräußert hätte, wäre die Kündigungssperre des § 577a Abs. 1 BGB dem Wortlaut nach einschlägig gewesen. Ob der BGH zumindest in derartigen Fällen eine Ausnahme zulassen würde, scheint nach der aktuellen Entscheidung ungewiss. Unberührt bleibt freilich das Recht des Vermieters, vor der Übertragung – sei es an eine Familien-GbR oder an die Angehörigen persönlich – noch selbst Eigenbedarf zugunsten seiner Angehörigen geltend zu machen (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB).

BGB §§ 308 Nr. 4, 242; WEG § 8 Abs. 1 Bauträgervertrag; Änderung der Teilungserklärung; Änderungsvollmacht; Zustimmungspflicht des Erwerbers

a) **Eine Klausel in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Bauträgervertrags, die einen Verbraucher als Erwerber verpflichtet, nachträglichen Änderungen der Teilungserklärung durch den Verwender zuzustimmen, ist unwirksam, wenn sie nicht erkennen lässt, dass eine Zustimmung nur bei Vorliegen im Einzelnen benannter triftiger Gründe verlangt werden kann (im Anschluss an BGH, Urteil vom 23. Juni 2005 – VII ZR 200/04, NJW 2005, 3420, 3421).**

b) **Ist eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen enthaltene Verpflichtung des Vertragspartners, einer von dem Verwender gewünschten nachträglichen Vertragsänderung zuzustimmen, gemäß § 308 Nr. 4 BGB unwirksam, kann sich eine Zustimmungspflicht des Vertragspartners im Regelfall nicht aus § 242 BGB ergeben.**

BGH, Urt. v. 23.1.2026 – V ZR 91/25

Problem

Verbraucher erwarben vom Bauträger eine Teileigentumseinheit. Der Bauträgervertrag enthielt eine vorformulierte Vollmacht zugunsten des Bauträgers, die Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung „nachträglich beliebig abzuändern und alle damit in Zusammenhang stehenden Erklärungen abzugeben (...)“. Weiter hieß es:

„Die Vollmachten sind gegenüber dem Grundbuchamt nicht beschränkt, sondern allgemein erteilt; die Beschränkungen gelten nur im Innenverhältnis zwi-

schen den Vertragsparteien und schränken den Umfang der Vollmacht gegenüber dem Grundbuchamt in keiner Weise ein. (...)

Im Innenverhältnis ist der Bevollmächtigte insofern beschränkt, dass Änderungen bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise Inhalt und Umfang des Sonder Eigentums des Käufers oder derjenigen Teile des Gemeinschaftseigentums, die ihm zur alleinigen Nutzung zugewiesen sind, ohne seine Zustimmung nicht beeinträchtigt werden dürfen (sic!). Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen, soweit für die Nutzung durch den Käufer von Bedeutung, dürfen nicht wesentlich verkleinert oder verlegt werden. Kosten dürfen dem Käufer durch etwaige Änderungen nicht entstehen. Unter diesen Voraussetzungen ist der Käufer der Verkäuferin gegenüber zu solchen Änderungen auch verpflichtet.“

Der Bauträger wollte später unter Nutzung dieser Vollmacht die Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung anpassen. Bislang als Abstellräume vorgesehene Räume sollten zu Beherbergungseinheiten werden. Die Erwerber widersprachen der erteilte Vollmacht. Die Wirksamkeit dieses Widerrufs blieb unsicher. Der Bauträger verklagte die Erwerber schließlich und verlangte, dass sie die in ihrem Namen abgegebenen Erklärungen genehmigen.

Die Vorinstanz (KG, Urt. v. 23.4.2025 – 21 U 156/23, MittBayNot 2026, 32) verneinte den Anspruch auf Genehmigung, hielt die Genehmigung allerdings für nötig, da die im Bauträgervertrag erteilte Änderungsvollmacht nach § 308 Nr. 4 BGB unwirksam sei. Die Vollmacht sei im Innenverhältnis nicht hinreichend beschränkt (s. Rn. 40 ff. der Entscheidung der Vorinstanz). Die zusätzlich zur Vollmacht geregelte Mitwirkungspflicht sei aus denselben Gründen unwirksam.

Entscheidung

Der BGH **bestätigt** die Vorinstanz **im Ergebnis** und konkretisiert die Maßstäbe für die Wirksamkeit von Änderungsvollmachten in Bauträgerverträgen.

Eine Klausel in den AGB eines Bauträgervertrags, wonach ein Verbraucher als Erwerber verpflichtet sei, nachträglichen Änderungen der Teilungserklärung durch den Klauselverwender (Bauträger) zuzustimmen, sei unwirksam, wenn sie nicht erkennen lasse, dass eine Zustimmung nur dann

verlangt werden könne, wenn im Einzelnen benannte triftige Gründe vorliegen (Rn. 16). Der BGH erkennt die praktische Bedeutung von **Änderungsvollmachten** durchaus an, diese seien „**im Grundsatz nicht zu beanstanden.**“ Auch dürften sie im **Außenverhältnis uneingeschränkt** erteilt werden. Alternativ zur Bevollmächtigung könne auch eine **Pflicht zur Mitwirkung an Änderungen** vereinbart werden. Diese sei aber an **denselben Maßstäben** (§ 308 Nr. 4 BGB) zu messen wie eine Änderungsvollmacht (Rn. 17).

§ 308 Nr. 4 BGB verlange eine Abwägung zwischen den Interessen des Klauselverwenders an der Änderung seiner Leistung und denen des anderen Vertragsteils an der Unveränderlichkeit der vereinbarten Leistung (Rn. 18). Die Zumutbarkeit der Änderungsklausel setze voraus, dass die Interessen des Verwenders für das jeweilige Geschäft die typischen Interessen des anderen Vertragsteils überwiegen oder ihnen zumindest gleichwertig seien. Dies erfordere ein **gewisses Maß an Kalkulierbarkeit der möglichen Änderung**, was wiederum zu bejahen sei, wenn für die Änderung ein triftiger Grund vorliege. Die **Klausel müsse „die triftigen Gründe aber benennen** und in ihren Voraussetzungen erkennbar die Interessen des Vertragspartners angemessen berücksichtigen“ (Rn. 19).

Bislang sei umstritten gewesen, ob in den Bauträgerverträgen die triftigen Gründe einzeln benannt werden müssten (Rn. 20, 21). Der BGH entscheidet den Streit nun dahingehend, dass die Klausel die triftigen Gründe zu benennen habe (Rn. 22). **Bereits geklärt** hatte der BGH dies im Kontext eines Abweichungsvorbehalts betreffend **Bauausführung und Materialwahl** (BGH, Urt. v. 23.6.2005 – VII ZR 200/04, NJW 2005, 3420). Bei der **Änderung der Teilungserklärung** müssten **dieselben Maßstäbe** gelten (Rn. 23).

Der BGH nennt als Beispiele für triftige Gründe, die Anlass für eine Änderung der Teilungserklärung sein können, die Erforderlichkeit oder Zweckdienlichkeit für die **Erfüllung behördlicher Auflagen**, die **Erschließungssicherung**, die Beseitigung von **Planungsmängeln** und die Erfüllung von **Sonderwünschen** anderer Erwerber (Rn. 24). Benenne die Klausel die triftigen Gründe hinreichend klar, so halte sie der Klauselkontrolle stand.

Im **konkreten Fall** **genüge** die Klausel allerdings **nicht diesen Anforderungen**, da die Änderung der Teilungserklärung nicht abhängig sei vom Vorliegen im Einzelnen benannter triftiger Gründe. Vielmehr sei eine Änderung ohne triftigen Grund möglich.

Praxishinweis

Bereits bislang empfohlen Teile der Literatur die explizite Nennung triftiger Gründe in der Änderungsklausel (vgl. Basty/Schneider, Der Bauträgervertrag, 12. Aufl. 2026, Kap. 2 Rn. 16; Kap. 18 Rn. 1 Ziff. XII.). Nach der Entscheidung des BGH dürfte dies nun zwingend geboten sein.

Lesen Sie den DNotI-Report bereits bis zu zwei Wochen vor Erscheinen auf unserer Internetseite unter www.dnoti.de

Deutsches Notarinstitut (Herausgeber)

– eine Einrichtung der Bundesnotarkammer, Berlin –
97070 Würzburg, Gerberstraße 19

Telefon: (0931) 35576-0 Telefax: (0931) 35576-225

E-Mail: dnoti@dnoti.de Internet: www.dnoti.de

Hinweis:

Die im DNotI-Report veröffentlichten Gutachten und Stellungnahmen geben die Meinung der Gutachter des Deutschen Notarinstituts und nicht die der Bundesnotarkammer wieder.

Verantwortlicher Schriftleiter: Notar a. D. Dr. Andreas Bernert

Redaktion: Notarassessor Dr. Sebastian Steuer

Bezugsbedingungen:

Der DNotI-Report erscheint einmal im Monat und kann beim Deutschen Notarinstitut oder im Buchhandel bestellt werden. Abbestellungen müssen mit vierteljährlicher Frist zum Jahresende erfolgen.

Bezugspreis:

Jahresabonnement 170,00 € zzgl. 7 % MwSt. inkl. Versandkosten. Für die Mitglieder der dem DNotI beigetretenen Notarkammern ist der Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Nicht eingegangene Exemplare können nur innerhalb von 6 Wochen nach dem Erscheinungstermin reklamiert und kostenfrei zugesandt werden. Alle im DNotI-Report enthaltenen Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist die Verwertung nur mit Einwilligung des DNotI zulässig.

Verlag:

Bundesnotarkammer, Körperschaft des öffentlichen Rechts, Geschäftsstelle Deutsches Notarinstitut, Gerberstraße 19, 97070 Würzburg

Druck:

Brigitte Scheiner Druck- und Verlagsservice
Andreas-Bauer-Straße 8, 97297 Waldbüttelbrunn