

# MittBayNot

Begründet 1864

1 | 2026

Januar | Februar 2026

**Herausgeber:**  
Landesnotarkammer Bayern  
Ottostraße 10  
80333 München

**Schriftleitung:**  
Benjamin Lorenz,  
Notarassessor  
Julia Weilhart,  
Notarassessorin

**Herausgeberbeirat:**  
Dr. Susanne Frank,  
Notarin in München

Prof. Dr. Dr. Herbert Grziwotz,  
Notar a. D., Regen

Prof. Dr. Patrick Meier,  
Notar in Bischofsheim i. d. Rhön

Angelika Strähuber,  
Notarin in Regen

Michael Volmer,  
Notar in Aschaffenburg

Dr. Eckhard Wälzholz,  
Notar in Füssen

Dr. Dietmar Weidlich,  
Notar a. D., Roth

Dr. Felix Wobst,  
Notar in Gerolzhofen

## AUFSÄTZE

**Salzmann:** Die Rolle des Notars bei der Errichtung des Nachlassverzeichnisses des Erben – zugleich Besprechung von BGH 1

**Weidlich:** Die Vertretung des Nacherben durch einen transmortalen Bevollmächtigten – zugleich Besprechung von BGH 9

## RECHTSPRECHUNG – ANMERKUNGEN

**Mack zu KG:** Zum Begriff der „vollständigen Fertigstellung“ im Bauträgervertrag und der Wirksamkeit von AGB zum Umfang der Herstellungsverpflichtung und zu Flächenabweichungen 30

**Ciesla zu OLG Karlsruhe:** Zur Wahrung der Ausschlagungsfrist bei Ausschlagung durch einen Betreuer 64

**Bogner zu OLG Köln:** Nachlassgerichtliche Genehmigung einer Grundschuldbestellung aufgrund einer vom Nachlasspfleger im Namen unbekannter Erben erteilten Vollmacht 68

**Becker zu OLG Bremen:** Heilung einer Niederschrift ohne Unterschrift des Notars durch Unterzeichnung des verschlossenen Umschlags nach § 35 BeurkG 86

**Uricher zu BFH:** Einlage eines Familienheims in eine Ehegatten-GbR als Schenkung 96

**Tillmanns und Zugmaier zu BFH:** Keine Haftung des Grundstückserwerbers für unrichtige Steuerausweise in übernommenen Mietverträgen 100

# Impressum **MittBayNot**

Mitteilungsblatt für die im Bereich der Notarkasse tätigen Notare und Notarassessoren sowie für die Angestellten der Notarkasse

## **Herausgeber:**

Landesnotarkammer Bayern  
Ottostraße 10  
80333 München  
T. +49 89 551 66-0  
F. +49 89 551 66-234  
M. [mittbaynot@notare-bayern-pfalz.de](mailto:mittbaynot@notare-bayern-pfalz.de)  
[www.notare.bayern.de/mittbaynot.html](http://www.notare.bayern.de/mittbaynot.html)

## **Herausgeberbeirat:**

Dr. Susanne Frank, Notarin in München  
Prof. Dr. Dr. Herbert Grziwotz, Notar a. D., Regen  
Prof. Dr. Patrick Meier, Notar in Bischofsheim i. d. Rhön  
Angelika Strähuber, Notarin in Regen  
Michael Volmer, Notar in Aschaffenburg  
Dr. Eckhard Wälzholz, Notar in Füssen  
Dr. Dietmar Weidlich, Notar a. D., Roth  
Dr. Felix Wobst, Notar in Gerolzhofen

## **Schriftleitung:**

Notarassessor Benjamin Lorenz  
Notarassessorin Julia Weilhart

*Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird auf eine geschlechterspezifische Differenzierung teilweise verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung immer für alle Geschlechter.*

## **Design:**

INTO Branding GmbH

## **Druck:**

Universal Medien GmbH  
Fichtenstraße 8  
82061 Neuried

# Inhaltsverzeichnis MittBayNot 1 | 2026



## AUFSÄTZE

1

**Salzmann:** Die Rolle des Notars bei der Errichtung des Nachlassverzeichnisses des Erben – zugleich Besprechung von BGH, Beschluss vom 19.06.2024, IV ZB 13/23 und LG Dresden, Beschluss vom 06.01.2025, 2 T 658/24

1

**Weidlich:** Die Vertretung des Nacherben durch einen transmortalen Bevollmächtigten – zugleich Besprechung von BGH, Beschluss vom 22.05.2025, V ZB 46/24

9

## BUCHBESPRECHUNGEN

14

**Geiger-Wieske:** Dinglichkeit und Pflicht (Regenfus)

14

**Redler:** Kettenumwandlungen nach dem Umwandlungsgesetz (Kaiser)

15

## RECHTSPRECHUNG

16

### Bürgerliches Recht

#### ALLGEMEINES

1. Zum Begriff der „vollständigen Fertigstellung“ im Bauträgervertrag und der Wirksamkeit von AGB zum Umfang der Herstellungsverpflichtung und zu Flächenabweichungen  
(BGH, Urteil vom 27.05.2025, 21 U 44/22) 16  
mit Anmerkung Mack 30

2. Anforderungen an eine Vollmacht des Erwerbers an den Bauträger zur Änderung der Teilungs-erklärung in einem Bauträgervertrag  
(BGH, Urteil vom 23.04.2025, 21 U 156/23) 32

3. Grundstücksübertragung durch den Alleinerben mittels transmortaler Generalvollmacht des Erblassers  
(OLG Brandenburg, Beschluss vom 07.01.2025, 5 W 116/24) 40

#### SACHEN- UND GRUNDBUCHRECHT

4. Zulässigkeit der Eintragung einer Grundschuld zugunsten einer noch nicht gezeugten Person (BGH, Beschluss vom 26.06.2025, V ZB 48/24) 42

5. Zur Beschränkung des Umfangs der Vertretungsmacht eines Verwalters einer Wohnungseigen-tümergemeinschaft  
(BAG, Urteil vom 06.03.2025, 2 AZR 115/24) (LS) 47

6. Relative Unwirksamkeit einer Grundstücksteilung in Wohnungs- oder Teileigentum bei vorläufiger behördlicher Untersagung und späterer entgegenstehender Erhaltungssatzung  
(BGH, Urteil vom 20.12.2024, V ZR 277/23) (LS) 47

7. Nachweis der Vertretungsberechtigung des Directors einer englischen Limited durch Bestätigung eines deutschen Notars  
(KG, Beschluss vom 01.07.2025, 1 W 140/25) 48

8. Kein hinreichend bestimmter Inhalt einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit bei Verpflichtung zum Unterlassen einer „kirchenunwürdigen“ Nutzung  
(OLG Nürnberg, Beschluss vom 24.02.2025, 15 W 200/25) 49

9. Zum Nachweis der Erbfolge durch notarielles Testament mit Pflichtteilsstrafklausel  
(KG, Beschluss vom 28.01.2025, 1 W 37/25) (LS) 52

### FAMILIENRECHT

10. Zur Geschäftsfähigkeit des Annehmenden bei der Adoption  
(BGH Beschluss vom 04.06.2025, XII ZB 320/23) (LS) 52

11. Reichweite des Vertretungsausschlusses eines Elternteils für ein minderjähriges Kind bei nicht miteinander verheirateten Eltern  
(OLG München, Beschluss vom 05.08.2025, 34 Wx 167/25e) 53

### ERBRECHT

12. Fristanlauf des § 2325 Abs. 3 BGB bei Grundstücksüberlassungen unter Vereinbarung eines Wohnungsrechts  
(OLG München, Endurteil vom 21.07.2025, 33 U 2755/24e) 55

13. Kein Fristanlauf des § 2325 Abs. 3 BGB bei Überlassung eines vermieteten Grundstücks und gleichzeitiger Einräumung einer durch Reallast gesicherten Leibrente in Höhe des Mietzinses  
(OLG Nürnberg, Endurteil vom 27.06.2025, 1 U 1335/24 Erb) 58

14. Zur Wahrung der Ausschlagungsfrist bei Ausschlagung durch einen Betreuer  
(OLG Karlsruhe, Beschluss vom 22.07.2024, 14 W 28/24 (Wx)) 61  
mit Anmerkung Ciesla 64



Inhaltsverzeichnis **MittBayNot** 1 | 2026

|   |    |
|---|----|
| 15. Nachlassgerichtliche Genehmigung einer Grundschuldbestellung aufgrund einer vom Nachlasspfleger im Namen unbekannter Erben erteilten Vollmacht<br>(OLG Köln, Beschluss vom 18.11.2024, 2 Wx 192/24) | 66 |
| mit Anmerkung <b>Bogner</b>   | 68 |

**Handelsrecht, Gesellschaftsrecht, Registerrecht**

|   |    |
|---|----|
| 16. Keine Notgeschäftsführerbestellung bei nicht mehr operativ tätiger Gesellschaft<br>(OLG Braunschweig, Beschluss vom 07.08.2025, 3 W 6/24) (LS)                | 72 |
| 17. Fehlende Eintragungsfähigkeit der Bezeichnung „Geschäftsführung“<br>(OLG Düsseldorf, Beschluss vom 15.07.2025, 3 Wx 85/25)                                    | 73 |
| 18. Ausschluss aus der Gesellschaft nach Abberufung als Geschäftsführer – Zulässigkeitsgrenzen einer Bad-Leaver-Klausel<br>(KG, Urteil vom 19.05.2025, 2 U 15/25) | 77 |

**Internationales Privatrecht**

|  |    |
|--|----|
| 19. Ausschlagung der Erbschaft hinsichtlich des in Deutschland belegenen unbeweglichen Vermögens eines Erblassers mit US-amerikanischer Staatsangehörigkeit und Aufenthalt im Bundesstaat New York<br>(OLG München, Beschluss vom 22.08.2025, 33 Wx 246/24e) | 79 |
|--|----|

**Beurkundungs- und Notarrecht**

|  |    |
|--|----|
| 20. Heilung einer Niederschrift ohne Unterschrift des Notars durch Unterzeichnung des verschlossenen Umschlags nach § 35 BeurkG<br>(OLG Bremen, Beschluss vom 09.05.2025, 1 W 4/25)      | 86 |
| mit Anmerkung <b>Becker</b>  | 86 |
| 21. Zur Ablehnung der Erstellung eines notariellen Nachlassverzeichnisses, wenn der Erbe erforderliche Vollmachten nicht ausstellt<br>(LG Dresden, Beschluss vom 06.01.2025, 2 T 658/24) | 89 |

**Kostenrecht**

|  |    |
|--|----|
| 22. Kein pauschaler Abschlag vom Bodenrichtwert in Gebieten mit großer Grundstücksnachfrage im Rahmen der Festsetzung des Geschäftswerts<br>(OLG München, Beschluss vom 02.09.2025, 34 Wx 189/25e) | 91 |
|--|----|

**Öffentliches Recht**

|  |    |
|--|----|
| 23. Keine gesicherte Erschließung für ein Wohnbauvorhaben bei lediglich Vorhandensein eines beschränkt öffentlichen Wegs für Fußgängerverkehr<br>(BayVGH, Beschluss vom 02.06.2025, 1 ZB 23.1655) (LS) | 93 |
| 24. Keine Berechtigung zur Verlegung von Wasserversorgungsleitungen aufgrund eines im Grundbuch eingetragenen Geh- und Fahrtrechts<br>(BayVGH, Urteil vom 12.02.2025, 4 B 24.1148) (LS)                | 93 |

**Steuerrecht**

|   |     |
|---|-----|
| 25. Einlage eines Familienheims in eine Ehegatten-GbR als Schenkung<br>(BFH, Urteil vom 04.06.2025, II R 18/23)                                   | 94  |
| mit Anmerkung <b>Uricher</b>  | 96  |
| 26. Keine Haftung des Grundstückserwerbers für unrichtige Steuerausweise in übernommenen Mietverträgen<br>(BFH, Urteil vom 05.12.2024, V R 16/22) | 97  |
| mit Anmerkung <b>Tillmanns</b> und <b>Zugmaier</b>  | 100 |

**SONSTIGES**

103

|   |     |
|---|-----|
| <b>Hinweise für die Praxis</b>  | 103 |
| Bewertung von Gebäuden gemäß § 46 GNotKG. Wertbestimmung anhand des Gebäudebrandversicherungswertes | 103 |

**Veranstaltungshinweise**

108

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| <b>Neuerscheinungen</b> | 113 |
|-------------------------|-----|