

Deutsche Notar-Zeitschrift

Heft 1

Januar 2026

Seite 1–80

INHALT

Mitteilungen

Gesetz zur Einführung einer elektronischen Präsenzbeurkundung	1
Änderung der Dienstordnung der Notarinnen und Notare (DONot)	1
Gesetz zur Änderung der Vorschriften über die Einführung der elektronischen Akte in der Justiz und über die allgemeine Beeidigung von Gerichtsdolmetschern sowie zur Änderung des Stiftungsregisterrechts	2
Jubiläumssymposium „Notarielle Praxis und Europa“ – 20 Jahre Institut für Notarrecht an der Friedrich-Schiller-Universität Jena	2
Veranstaltungen des Fachinstituts für Notare	3
Verbraucherpreisindex für Deutschland im November 2025	4
Festsetzung des Basiszinssatzes zum 1.1.2026	4

Aktuelles Forum

Drasdo, Die Änderung der Prozesskostenverteilung zugunsten des obsiegenden Sondereigentümers	5
Kranzhöfer, Übertragbarkeit und Übertragungsmodalitäten als typenprägende Merkmale dinglicher Rechte	11

Rechtsprechung

I. Allgemeines

1. Steuerliche Rückwirkung bei Rückabwicklung einer Anteilsübertragung wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage <i>BFH, Urt. v. 9.5.2025 – IX R 4/23</i>	33
2. Schenkungsteuerfreiheit der Übertragung eines Familienheims auf eine Ehegatten-GbR <i>BFH, Urt. v. 4.6.2025 – II R 18/23</i>	39
3. Zweimalige Festsetzung von Grunderwerbsteuer beim Auseinanderfallen von Signing und Closing ist rechtlich zweifelhaft <i>BFH, Beschl. v. 9.7.2025 – II B 13/25 (AdV)</i>	42

II. Liegenschaftsrecht	
1. Veräußerung vermieteten Wohnraums an Personenhandelsgesellschaft löst Kündigungssperrfrist für Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen nicht aus <i>BGH, Urt. v. 6.8.2025 – VIII ZR 161/24</i>	46
2. Keine Anwendung des § 878 BGB auf Teilungserklärung bezüglich mehrerer Grundstücke ohne vorherige Vereinigung <i>BGH, Beschl. v. 17.9.2025 – V ZB 22/24</i>	57
3. Mieterverkaufsrecht bei Verkauf vermieteten Wohnraums durch eine Gesellschaft an eine Personenhandelsgesellschaft mit identischen Gesellschaftern <i>BGH, Urt. v. 8.10.2025 – VIII ZR 18/24</i>	61
III. Handels- und Gesellschaftsrecht	
Vermutung der Vertretungsermächtigung des Notars bei Beglaubigung der Unterschrift unter einem Gesellschafterbeschluss <i>KG, Beschl. v. 27.1.2025 – 22 W 73/24 (m. Anm. Hitzel)</i>	71
Buchbesprechungen	
Redler, Kettenumwandlungen nach dem Umwandlungsgesetz (<i>Heckschen</i>) – Herrler, Gesellschaftsrecht in der Notar- und Gestaltungspraxis (<i>Yousefi</i>)	78

Deutsche Notar-Zeitschrift

VERKÜNDUNGSBLATT DER BUNDESNOTARKAMMER

Herausgegeben im Auftrag der Bundesnotarkammer von

RA und Notar a.D. Manfred Blank, Lüneburg,

Notar a.D. Prof. Dr. Günter Brambring, Köln,

Notar Christian Hertel, Weilheim i. OB

1 | 2026

Heft 1, Januar 2026

Seite 1–80

MITTEILUNGEN

Gesetz zur Einführung einer elektronischen Präsenzbeurkundung

Am 12.12.2025 ist das Gesetz zur Einführung einer elektronischen Präsenzbeurkundung vom 10.12.2025 verkündet worden (BGBl. 2025 I Nr. 320).

Das Gesetz sieht eine erhebliche Ausweitung der Möglichkeiten zur Errichtung elektronischer Urkunden im Präsenzverfahren vor – sowohl durch Notarinnen und Notare als auch durch andere Urkundsstellen. Kernstück der Neuregelung ist die Einführung elektronischer Niederschriften zur Beurkundung von Willenserklärungen in Anwesenheit der Urkundsperson, wodurch die papiergebundene Niederschrift im Beurkundungstermin ersetzt wird. Künftig können notarielle Urkunden damit vollständig originär elektronisch errichtet werden. Die Unterschriften der Beteiligten aus dem papierförmigen Verfahren werden durch elektronische Unterschriften auf Unterschriften-Pads oder qualifizierte elektronische Signaturen ersetzt. Die Unterschrift der Notarin oder des Notars wird durch eine qualifizierte elektronische Signatur ersetzt.

Darüber hinaus werden auch Beglaubigungen durch die Neuregelung erleichtert: Elektronische Unterschriften auf einem Unterschriften-Pad können nun in Gegenwart des Notars geleistet und beglaubigt werden.

Das Gesetz ist am 29.12.2025 in Kraft getreten.

Änderung der Dienstordnung der Notarinnen und Notare (DONot)

Am 1.1.2026 ist in sämtlichen Bundesländern eine Änderung der DONot in Kraft getreten. Dabei handelt es sich um eine bundeseinheitlich abgestimmte Verwaltungsverfügung der Länder.

Die Änderungen betreffen neben rein redaktionellen Anpassungen die Abbildung des Amtssiegels in originär elektronischen Urkunden. Gemäß

dem neuen § 14a DONot kann eine grafische Wiedergabe des Amtssiegels auf elektronischen Urkunden abgebildet werden. In diesem Fall ist bei der grafischen Wiedergabe darauf hinzuweisen, dass allein die qualifizierte elektronische Signatur der Notarin oder des Notars maßgeblich ist.

Gesetz zur Änderung der Vorschriften über die Einführung der elektronischen Akte in der Justiz und über die allgemeine Beeidigung von Gerichtsdolmetschern sowie zur Änderung des Stiftungsregisterrechts

Am 11.12.2025 ist das Gesetz zur Änderung der Vorschriften über die Einführung der elektronischen Akte in der Justiz und über die allgemeine Beeidigung von Gerichtsdolmetschern sowie zur Änderung des Stiftungsregisterrechts vom 8.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 319) verkündet worden. Unter anderem wird das Inkrafttreten des Stiftungsregistergesetzes (StiftRG) vom 16.7.2021 (BGBl. 2021 I 2947, 2953; DNotZ 2021, 643), das bislang für den 1.1.2026 vorgesehen war, auf den 1.1.2028 verschoben.

Jubiläumssymposion „Notarielle Praxis und Europa“ – 20 Jahre Institut für Notarrecht an der Friedrich-Schiller-Universität Jena

<i>Veranstalter:</i>	Institut für Notarrecht an der Friedrich-Schiller-Universität Jena, Carl-Zeiss-Str. 3, 07743 Jena
<i>Datum/Uhrzeit:</i>	24.4.2026, 9.30 Uhr bis 16.00 Uhr
<i>Veranstaltungsort:</i>	Friedrich-Schiller-Universität, Rosensäle, Fürstengraben 27, 07743 Jena (hybrid)
<i>Tagungsleitung, Begrüßung:</i>	<i>Prof. Dr. Walter Bayer</i> , Direktor des Instituts für Notarrecht, Jena
<i>Referierende:</i>	Notar <i>Sebastian Herrler</i> , München; Notar <i>Dr. Wolfgang Reetz</i> , Köln; Notar <i>Dr. Johannes Weber</i> , Freiburg i. Br.; <i>Prof. Dr. Jessica Schmidt</i> , Universität Bayreuth; Notar <i>Dr. Peter Stelmaszczyk</i> , Burscheid
<i>Teilnahmegebühr:</i>	<i>Präsenzveranstaltung:</i> 90 EUR für Mitglieder der NotRV/ 150 EUR für Nichtmitglieder/60 EUR für Notarassessoren/kostenlos für Universitätsangehörige und Notarassessoren, die Mitglied der NotRV sind; <i>Virtuelle Veranstaltung:</i> 50 EUR (sofern keine Gebührenfreiheit nach obiger Regelung zur Präsenzveranstaltung vorliegt)
<i>Anmeldung:</i>	erforderlich, mit Anmeldeformular (s. Homepage), per Post, per E-Mail an notarinstitut@uni-jena.de oder per Fax an 03641/942512
<i>Anmeldeschluss:</i>	17.4.2026
<i>Weitere Informationen:</i>	Homepage: www.rewi.uni-jena.de/744/tagungen

Veranstaltungen des Fachinstituts für Notare

1. Online-Vortrag LIVE: Elektronische Präsenzbeurkundung für Notarinnen und Notare

Zeit/Ort: 10.2.2026, Live-Übertragung im DAI eLearning Center (Nr. 03258220)
26.2.2026, Live-Übertragung im DAI eLearning Center (Nr. 03258222)
11.3.2026, Live-Übertragung im DAI eLearning Center (Nr. 03258224)
27.3.2026, Live-Übertragung im DAI eLearning Center (Nr. 03258226)

Referierende: verschiedene

Kostenbeitrag: 155 EUR/135 EUR für Mitglieder der Notarkammern Berlin, Brandenburg, Frankfurt a. M., Kassel, Koblenz, Mecklenburg-Vorpommern und Oldenburg sowie der Rheinischen, Saarländischen und Westfälischen Notarkammern

2. Online-Vortrag LIVE: Elektronische Präsenzbeurkundung für Mitarbeitende im Notariat

Zeit/Ort: 9.2.2026, Live-Übertragung im DAI eLearning Center (Nr. 03258219)
24.2.2026, Live-Übertragung im DAI eLearning Center (Nr. 03258221)
6.3.2026, Live-Übertragung im DAI eLearning Center (Nr. 03258223)
25.3.2026, Live-Übertragung im DAI eLearning Center (Nr. 03258225)

Referierende: verschiedene

Kostenbeitrag: 155 EUR/135 EUR für Mitglieder der Notarkammern Berlin, Brandenburg, Frankfurt a. M., Kassel, Koblenz, Mecklenburg-Vorpommern und Oldenburg sowie der Rheinischen, Saarländischen und Westfälischen Notarkammern

3. Aktuelle Probleme der notariellen Vertragsgestaltung im Immobilienrecht 2025/2026

Zeit/Ort: 5.2.2026, Hamburg, SIDE Design Hotel (Nr. 03257073)
6.2.2026, Berlin, DAI-Forum Berlin-Mitte (Hybrid) (Nr. 03257074)
27.2.2026, Bochum, DAI-Forum Metropole Ruhr (Hybrid) (Nr. 03257075)
28.2.2026, Köln, Pullman Cologne (Nr. 03257076)
20.3.2026, Erfurt, Kaisersaal (Hybrid) (Nr. 03257077)
16.4.2026, Heusenstamm, DAI-Forum Rhein-Main (Hybrid) (Nr. 03257078)
17.4.2026, Stuttgart, Steigenberger Hotel Graf Zeppelin (Nr. 03257079)

Referierende: Notar a. D. Dr. Andreas Bernert, DNotI, Würzburg (6.2.2026); Prof. Dr. Anatol Dutta, LMU München (27.2.2026); Richterin am BGH Dr. Nadine Grau, Karlsruhe (28.2.2026); Richter am BGH Dr. Kai Hamdorf, Karlsruhe (20.3.2026); Notar Sebastian Herrler, München; Notar Christian Hertel, Weilheim i. OB; Notar Dr. Jörg Ihle, Bergisch Gladbach (5.2.2026); Richter am BGH Prof. Dr. Andreas Jurgeleit, Karlsruhe (17.4.2026); Notar Prof. Dr. Christian Kesseler, Düren; Richter am OLG Schleswig Prof. Dr. Jan Lieder, Universität Freiburg (16.4.2026)

Kostenbeitrag: 365 EUR/335 EUR für Mitglieder der Notarkammer Frankfurt a. M. (16.4.2026)/310 EUR für Mitglieder der Notarkammer Baden-Württemberg (17.4.2026) und der Rheinischen Notarkammer (28.2.2026)/275 EUR für Notarassessoren und für Mitglieder der Westfälischen Notarkammer (27.2.2026)/245 EUR für Mitglieder der Notarkammern Berlin und Brandenburg (6.2.2026), der Schleswig-Holsteinischen Notarkammer (5.2.2026) und für die Notarkammern auf dem Gebiet der Ländernotarkasse (20.3.2026)

4. Online-Vortrag LIVE: Update GNotKG

Zeit/Ort: 18.2.2026, Live-Übertragung im DAI eLearning Center (Nr. 03257275)
Referent: Bezirksrevisor beim LG *Joachim Volpert*, Düsseldorf
Kostenbeitrag: 355 EUR/265 EUR für Notarassessoren/215 EUR für Mitarbeitende im Notariat

5. Online-Vortrag LIVE: Update Vorsorgevollmacht, transmortale Vollmacht und Betreuung

Zeit/Ort: 27.3.2026, Live-Übertragung im DAI eLearning Center (Nr. 03257947)
Referierende: Rechtsanwältin *Dr. Gabriele Müller-Engels*, DNotI, Würzburg; Notar *Dr. Wolfgang Reetz*, Köln
Kostenbeitrag: 355 EUR/265 EUR für Notarassessoren

Anmeldung: Deutsches Anwaltsinstitut e. V. – Fachinstitut für Notare –, Gerard-Mortier-Platz 3, 44793 Bochum, E-Mail notare@anwaltsinstitut.de, Tel. 0234/9706418

Die Online-Vorträge LIVE und die Kurse bzw. Vorträge im Selbststudium sind nur über einen persönlichen DAI-Account der Teilnehmerin bzw. des Teilnehmers buchbar. Der Account kann unter www.anwaltsinstitut.de erstellt werden.

Weitere Informationen: Homepage www.anwaltsinstitut.de

Verbraucherpreisindex für Deutschland im November 2025

Nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes ist der Verbraucherpreisindex für Deutschland auf Basis 2020 = 100 im November 2025 gegenüber November 2024 um 2,3 % (auf 122,7) gestiegen. Im Vergleich zum Oktober 2025 verringerte sich der Index um 0,2 %.

Die vollständige Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes Nr. 447 vom 12.12.2025 ist veröffentlicht unter: www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/12/PD25_447_611.html.

Festsetzung des Basiszinssatzes zum 1.1.2026

Ab 1.1.2026 beträgt der Basiszinssatz nach § 247 BGB (unverändert seit dem 1.7.2025) 1,27 % p. a. (s. DNotZ 2025, 483). Der Verzugszinssatz nach § 288 BGB beläuft sich damit auf 6,27 % p. a. bzw. für Entgeltforderungen aus Rechtsgeschäften ohne Beteiligung eines Verbrauchers auf 10,27 % p. a. bzw. nach § 497 Abs. 4 S. 1 BGB für Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträge auf 3,77 % p. a.