

Bös/Jurkat/Neie/Strangmüller



Empfohlen von **RENO** Deutsche  
Vereinigung der Rechtsanwalts- und  
Notariatsangestellten e.V., Berlin

# Praxishandbuch für Notarfachangestellte

5. Auflage

**ZAP**

**Bös/Jurkat/Neie/Strangmüller**  
Praxishandbuch für Notarfachangestellte



# Praxishandbuch für Notarfachangestellte

- Praxisorientierte Erläuterungen des gesamten Aufgabengebietes
- Fallbezogene Darstellung entlang einzelner Vertragsklauseln
- Alle relevanten Rechtsgebiete sowie Kostenrecht und Beurkundungsverfahren

## 5. Auflage 2024

von

**Bernd Bös**

ehem. Notariatsoberrat im Notardienst, Oberthulba

**Martin Jurkat**

Oberamtsrat im Notardienst, Südpfalz

**Dr. Jens Neie**

Notar, Würzburg

**Helmut Strangmüller**

ehem. Notariatsrat im Notardienst,  
Ruhstorf

The logo consists of the letters 'ZAP' in a white, bold, sans-serif font, centered within a dark gray square. The bottom-right corner of the square is rounded.

## Vorwort

Dieses 2010 erstmals und nunmehr bereits in 5. Auflage erschienene Praxishandbuch wurde wiederum umfassend überarbeitet, erweitert und auf den neuesten Stand gebracht. So wurden gegenüber der 4. Auflage 2020 insb. berücksichtigt

- das zum 1.12.2020 in Kraft getretene Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) mit einer Vielzahl von Änderungen des WEG,
- die Neuordnung des Betreuungsrechtes durch das Gesetz zur Reform des Vormundschafts- und Betreuungsrechts, das zum 1.1.2023 in Kraft trat,
- das DiRUG und das DiREG, also die Gesetze zur Umsetzung bzw. zur Ergänzung der Regelungen zur Umsetzung der Digitalisierungsrichtlinie, welche uns insb. die Video-Beurkundung und -Beglaubigung im Gesellschafts- und Registerrecht brachten,
- die Einführung der NotAktVV mit den Änderungen von BeurkG, BNotO und DONot, wobei insb. das elektronische Urkundenverzeichnis und -archiv, die veränderten Handhabungen bezüglich der Urschriften und die veränderten Vorgaben zur Bezeichnung von Urkundsbeteiligten in Registerurkunden behandelt wurden,
- die verschiedenen Verschärfungen und Erweiterungen des GwG, dabei insb. die Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien (GwGMeldV-Immobilien) und das Barzahlungsverbot mit Vorlagesperre bei Immobiliengeschäften,
- das zum 1.1.2024 in Kraft tretende MoPeG mit der neuen eGbR und dem neu geschaffenen Gesellschaftsregister, den hierdurch bedingten Änderungen im Immobilien- und Grundbuchrecht und bei den GmbH-Gesellschafterlisten (Voreintragungsobliegenheit) sowie dem neu geschaffenen Statuswechsel,
- die veränderte Rechtslage bei von Betreuungsstellen beglaubigten Vorsorgevollmachten,
- die nunmehr mögliche Stiefkindadoption bei einer „verfestigten“ Lebensgemeinschaft.

Der Anspruch des Praxishandbuches ist seit seiner erstmaligen Veröffentlichung unverändert: Es soll ein Begleiter bei der täglichen Arbeit in allen Bereichen des Notariats sein. Autoren und Verlag wollen nicht nur Notarfachangestellte bei der Bewältigung ihrer Aufgaben unterstützen, sondern auch Berufsanfängern, Seiteneinsteigern und Wiedereinsteigern nach Elternzeit und Sonderurlaub behilflich sein, ihr Wissen auszubauen und erfolgreich in die Praxis umzusetzen. Notarassessoren und Anwaltsnotaren wird dieses Praxishandbuch zu Beginn ihrer notariellen Tätigkeit die rasche Einarbeitung in alle Rechtsgebiete der notariellen Praxis erleichtern.

Darüber hinaus bietet dieses Praxishandbuch eine Hilfestellung für Auszubildende zum Beruf des/der Notarfachangestellten und Unterstützung für die Lehrkräfte an den berufsbildenden Schulen sowie für die Ausbilder in den Notariaten. Aufgrund seines Aufbaus

kann das Werk als Einstieg in die nach den Ausbildungs- und Rahmenlehrplänen vorgesehenen Lern- und Handlungsfelder dienen und beim Erlernen bzw. Vermitteln der berufsprofilgebenden Fertigkeiten, Kenntnisse und Fähigkeiten helfen, welche die ReNoPat-Ausbildungsverordnung vorsieht.

Das Buch folgt einem besonders praxisorientierten Aufbau: Muster und Formulierungsbeispiele mit den dazugehörigen Erläuterungen verschaffen einen Überblick über nahezu alle Rechtsgebiete der notariellen Tätigkeit, fördern das Verständnis für die in notariellen Urkunden enthaltenen Formulierungen und erleichtern es dem Nutzer, Vorschläge für die Gestaltung einer notariellen Urkunde zu erarbeiten. Einen weiteren Schwerpunkt der Darstellung bilden die Aufgaben der Notarfachangestellten und sonstigen Notarmitarbeiter im Rahmen der Urkundenabwicklung. Zahlreiche Beispiele veranschaulichen die Ausführungen; Praxistipps tragen zur Vermeidung von Fehlern und zur Lösung auftretender Probleme bei und erleichtern somit die tägliche Arbeit. Jedes Rechtsgebiet wird durch Ausführungen zur Berechnung der einschlägigen Notarkosten nach dem GNotKG abgeschlossen.

Verweise auf weiterführende Literatur ermöglichen dem Leser eine vertiefende Bearbeitung; hierbei wurde bewusst auf eine umfassende wissenschaftliche Aufarbeitung verzichtet und stattdessen Wert auf praxisrelevante Fundstellen gelegt. Literaturhinweise beziehen sich daher insb. auf die in den meisten Notariaten gängige Fachliteratur bzw. auf im Internet frei zugängliche Gerichtsurteile. Soweit Internetadressen angegeben sind, entsprechen diese dem aktuellen Stand zum Zeitpunkt der Abfassung der jeweiligen Texte.

Das ebenfalls wiederum erweiterte Rechtswörterbuch im Anhang erklärt kurz und prägnant wichtige Rechtsbegriffe und verweist auf die einschlägigen Gesetzesbestimmungen. Bei kostenrechtsrelevanten Begriffen finden sich im Rechtswörterbuch Angaben zu den Geschäftswertbestimmungen sowie zu den Gebühren- und Auslagentatbeständen nach dem GNotKG samt Kostenverzeichnis (KV) zum GNotKG.

Einschlägiges Fachwissen sowie langjährige Erfahrungen aus Beruf und Unterrichts- bzw. Fortbildungstätigkeit sind in diesem Werk vereint.

Die Beiträge befinden sich auf dem Stand von Juli 2023.

Für Hinweise, Anregungen und Kritik sind die Autoren dankbar.

Im September 2023

**Bernd Bös**  
chem. Notariats-  
oberrat im  
Notardienst

**Martin Jurkat**  
Oberamtsrat im  
Notardienst

**Dr. Jens Neie**  
Notar

**Helmut Strangmüller**  
chem. Notariatsrat im  
Notardienst

# Inhaltsübersicht

Vorwort .....	V
Musterverzeichnis .....	XVII
Abkürzungsverzeichnis .....	XLIII
Literaturverzeichnis .....	LXI
<b>Teil 1: Büropraxis und Büroorganisation .....</b>	<b>1</b>
§ 1 Aufgaben des Notars .....	1
A. Allgemeines .....	1
B. Amtspflichten des Notars .....	4
C. Haftung des Notars .....	8
D. Notariatsformen in Deutschland .....	9
E. Mitarbeiter des Notars .....	11
§ 2 Kanzleiorganisation .....	13
A. Geschäftsverteilung .....	13
B. Mandantenkommunikation .....	15
C. Aktenverwaltung .....	18
D. Aktenführung .....	19
§ 3 Notarielle Akten und Verzeichnisse .....	23
A. Allgemeines .....	28
B. Urkundenverzeichnis (UVZ) .....	41
C. Kostenregister .....	69
D. Verwahrungsverzeichnis .....	76
E. Urkundensammlung und Erbvertragssammlung .....	83
F. Elektronische Urkundensammlung .....	94
G. Sondersammlung .....	109
H. Sammelakte für Wechsel- und Scheckproteste .....	111
I. Nebenakten .....	111
J. Beteiligtenverzeichnis zur Einhaltung von Mitwirkungsverboten .....	114
K. Generalakte .....	117
L. Jahresübersichten .....	118
<b>Teil 2: Verwahrungstätigkeiten des Notars .....</b>	<b>127</b>
§ 4 Verwahrtätigkeiten des Notars .....	127
A. Rechtsgrundlagen .....	128
B. Zulässigkeit der Verwahrung .....	129

	C. Verwahrungsantrag und -anweisung . . . . .	135
	D. Notaranderkonto . . . . .	138
§ 5	Kaufpreisabwicklung über Notaranderkonto . . . . .	141
	A. Muster . . . . .	141
	B. Durchführung der Verwahrung . . . . .	143
	C. Widerruf der Verwahrungsanweisung (§ 60 BeurkG) . . . . .	146
	D. Absehen von Auszahlungen (§ 61 BeurkG) . . . . .	146
§ 6	Notarkosten bei Verwahrungen . . . . .	147
<b>Teil 3: Beurkundungsverfahren . . . . .</b>		<b>151</b>
§ 7	Grundlagen und Zwecke notarieller Beurkundungen . . . . .	151
	A. Arten der Beurkundung – Beurkundungsverfahren . . . . .	151
	B. Zuständigkeiten des Notars . . . . .	156
	C. Die Form . . . . .	160
§ 8	Beurkundungspflicht, Mitwirkungsverbote und Ausschließungsgründe . . . . .	171
	A. Pflicht zur Beurkundung . . . . .	172
	B. Mitwirkungsverbote gem. § 3 BeurkG . . . . .	172
	C. Ablehnungsgebot . . . . .	179
	D. Ausschließungsgründe gem. §§ 6 und 7 BeurkG . . . . .	180
	E. Zusammenfassung der Ablehnungsgründe . . . . .	182
	F. Rechtsmittel . . . . .	183
§ 9	Beurkundung von Willenserklärungen . . . . .	185
	A. Das Beurkundungsverfahren . . . . .	187
	B. Die Beurkundungsverhandlung . . . . .	188
	C. Inhalt und Aufbau der Niederschrift . . . . .	189
	D. Die Beteiligten . . . . .	199
	E. Vorlesung der Niederschrift samt Anlagen . . . . .	236
	F. Belehrungspflichten . . . . .	247
	G. Verbrauchervertrag . . . . .	248
	H. Beteiligung behinderter Personen . . . . .	256
	I. Verfügungen von Todes wegen . . . . .	259
§ 10	Sonstige Beurkundungen . . . . .	261
	A. Vorbemerkung . . . . .	261
	B. Beurkundungsverfahren nach §§ 36 ff. BeurkG . . . . .	262
	C. Eidesstattliche Versicherung, Eide . . . . .	271
	D. Vermerkurkunden nach §§ 39 ff. BeurkG, insb. Unterschrifts- beglaubigungen . . . . .	275

E.	Notarielle Bescheinigungen und Bestätigungen .....	281
F.	Eigenurkunde des Notars .....	287
§ 11	Auslandsbezüge .....	289
A.	Beurkundungen mit Auslandsbezug .....	289
B.	Ausländisches Güterrecht .....	294
C.	Verwendung von deutschen Urkunden im Ausland .....	298
D.	Verwendung von ausländischen Urkunden in Deutschland .....	300
§ 12	Behandlung, Änderung und Vollzug der Urkunde .....	301
A.	Urschrift .....	301
B.	Beglaubigte Abschrift .....	304
C.	Ausfertigung .....	306
D.	Anspruch auf Ausfertigung bzw. begl. Abschrift .....	307
E.	Vollstreckbare Ausfertigung .....	308
F.	Änderung und Berichtigung von Urkunden .....	311
G.	Vollzugspflicht gem. § 53 BeurkG .....	313
§ 13	Elektronische Urkunden .....	315
A.	Einführung .....	315
B.	Einfache elektronische Zeugnisse .....	321
C.	Neu im Angebot: Online-Beurkundung und -Beglaubigung .....	330
D.	Beglaubigte Papierabschrift elektronischer Urkunden .....	331
<b>Teil 4: Kostenrecht</b>	.....	<b>333</b>
§ 14	Der öffentlich-rechtliche Kostenanspruch des Notars .....	333
§ 15	Aufbau und Systematik des GNotKG .....	335
A.	Formale Struktur .....	335
B.	Verfahrensgebühren .....	336
C.	Vornahmetatbestände .....	337
§ 16	Berechnung der Notargebühren .....	339
A.	Zusammenspiel von Geschäftswert und Gebührensatz .....	339
B.	Mehrere Gegenstände .....	345
§ 17	Beurkundungsverfahren .....	349
§ 18	Vorzeitige Beendigung .....	351
§ 19	Entwürfe .....	355
§ 20	Beratung .....	357

§ 21	Vollzug und Betreuung . . . . .	359
	A. Vorbemerkung . . . . .	359
	B. Vollzugsgebühr . . . . .	359
	C. Betreuungsgebühr . . . . .	363
§ 22	Unterschriftsbeglaubigung . . . . .	367
§ 23	Zusatzgebühren. . . . .	369
	A. Überblick . . . . .	369
	B. „Unzeitgebühr“ . . . . .	369
	C. Fremdsprache . . . . .	370
	D. Auswärtsgebühr . . . . .	370
	E. Schuldner . . . . .	371
§ 24	Dokumentenpauschale . . . . .	373
§ 25	Reisekosten. . . . .	375
§ 26	Schuldner . . . . .	377
§ 27	Fälligkeit. . . . .	381
§ 28	Kostensicherung . . . . .	383
	A. Vorschuss . . . . .	383
	B. Zurückbehaltungsrecht . . . . .	384
§ 29	Verjährung . . . . .	385
§ 30	Erstellen der Kostenrechnung . . . . .	387
§ 31	Beitreibung der Kosten. . . . .	393
§ 32	Unrichtige Sachbehandlung . . . . .	395
<b>Teil 5: Immobilienrecht . . . . .</b>		<b>397</b>
§ 33	Grundbuchrecht . . . . .	397
	A. Vorbemerkung . . . . .	401
	B. Schnelleinstieg . . . . .	401
	C. Das Grundbuch richtig lesen . . . . .	422
	D. Das Grundbuch richtig verstehen. . . . .	448
	E. Selbst Eintragungen im Grundbuch veranlassen . . . . .	457
	F. Einige spezielle Eintragungen . . . . .	500
	G. Entscheidungen und Rechtsmittel in Grundbuchsachen . . . . .	535
§ 34	Grundstückskauf. . . . .	541
	A. Vorbemerkung . . . . .	548
	B. Kaufvertrag über ein ganzes Grundstück. . . . .	548
	C. Abwicklung eines Kaufvertrags. . . . .	657
	D. Vermessungskauf . . . . .	699

E. Verkauf von Wohnungseigentum . . . . .	721
F. Verkauf eines Erbbaurechtes . . . . .	736
G. Beteiligung einer GbR am Kaufvertrag . . . . .	740
H. Minderjährige und betreute Personen . . . . .	744
I. Spezielle Problemlagen . . . . .	755
J. Vertragsschluss durch Angebot und Annahme . . . . .	779
K. Änderung eines Kaufvertrages . . . . .	813
L. Falsch bezeichnetes Kaufobjekt – falsa demonstratio . . . . .	814
M. Aufhebung eines Kaufvertrages . . . . .	817
N. Gebührenberechnung . . . . .	827
§ 35 Bauträgervertrag . . . . .	835
A. Begriff . . . . .	836
B. Besonderheiten . . . . .	837
C. Vertragsmuster mit Erläuterungen . . . . .	837
D. Gebührenberechnung . . . . .	879
§ 36 Wohnungseigentum . . . . .	883
A. Begriff . . . . .	884
B. Muster mit Erläuterungen . . . . .	885
C. Gebührenberechnung . . . . .	920
§ 37 Erbbaurecht . . . . .	923
A. Begriff . . . . .	924
B. Muster mit Erläuterungen . . . . .	924
C. Gebührenberechnung . . . . .	954
§ 38 Überlassungsvertrag . . . . .	957
A. Begriff . . . . .	957
B. Vertragsmuster mit Erläuterungen . . . . .	958
C. Gebührenberechnung . . . . .	984
§ 39 Dienstbarkeiten . . . . .	989
A. Überblick . . . . .	990
B. Bestellung einer Grunddienstbarkeit . . . . .	990
C. Die Folgen der Grundstücksteilung für die Grunddienstbarkeit . . . . .	1001
D. Erlöschen der Grunddienstbarkeit . . . . .	1003
E. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit . . . . .	1004
F. Wohnungsrecht . . . . .	1009
§ 40 Vorkaufsrecht . . . . .	1015
A. Allgemeines . . . . .	1015
B. Arten von Vorkaufsrechten . . . . .	1017

§ 41	Grundpfandrechte . . . . .	1027
	A. Arten der Grundpfandrechte und ihre Bedeutung in der notariellen Praxis . . . . .	1029
	B. Grundschuldbestellung . . . . .	1032
	C. Abtretung einer Grundschuld . . . . .	1088
	D. Erlöschen einer Fremdgrundschuld . . . . .	1098
	E. Sicherungshypothek . . . . .	1099
<b>Teil 6: Familienrecht . . . . .</b>		<b>1103</b>
§ 42	Rechtliche Grundkenntnisse zum Familienrecht . . . . .	1103
	A. Eheleiche Güterstände . . . . .	1103
	B. Versorgungsausgleich . . . . .	1111
	C. Ehegattenunterhalt . . . . .	1112
	D. Kindesunterhalt . . . . .	1115
§ 43	Ehevertrag und ehevertragliche Vereinbarungen . . . . .	1117
	A. Grundsätzliches und Grenzen der Vertragsfreiheit . . . . .	1118
	B. Vorbesprechung . . . . .	1122
	C. Urkundeneingang . . . . .	1124
	D. Vorbemerkungen . . . . .	1125
	E. Regelungen zum Güterstand . . . . .	1126
	F. Nachehelicher Unterhalt . . . . .	1136
	G. Versorgungsausgleich . . . . .	1142
	H. Hinweise und Salvatorische Klausel . . . . .	1144
	I. Regelungen mit erbrechtlichem Bezug . . . . .	1145
	J. Schlussbestimmungen . . . . .	1145
	K. Gesetzliche Mitteilungspflichten . . . . .	1146
	L. Besonderheiten bei der Beteiligung von Ausländern . . . . .	1147
	M. Notarkosten . . . . .	1147
§ 44	Scheidungsvereinbarungen . . . . .	1159
	A. Benötigte Informationen . . . . .	1160
	B. Urkundeneingang . . . . .	1162
	C. Vorbemerkungen . . . . .	1162
	D. Güterstand und Zugewinnausgleich . . . . .	1163
	E. Vermögensauseinandersetzung . . . . .	1166
	F. Vereinbarung über den Versorgungsausgleich . . . . .	1184
	G. Vereinbarung über den Unterhalt der Ehegatten . . . . .	1185
	H. Kindesunterhalt . . . . .	1190

	I. Elterliche Sorge, Umgangsrecht . . . . .	1192
	J. Erbrechtliche Regelungen . . . . .	1195
	K. Weitere Bestimmungen . . . . .	1197
	L. Mitteilungspflichten . . . . .	1199
	M. Besonderheiten bei der Beteiligung von Ausländern . . . . .	1200
	N. Notarkosten . . . . .	1200
§ 45	Vereinbarungen einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft . . . . .	1205
	A. Beispielsregelungen bei gemeinsamem Immobilienerwerb durch die beiden Partner einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft . . . . .	1205
	B. Grundlagen der nichtehelichen Lebensgemeinschaft . . . . .	1211
	C. Vermögenszuordnung und -auseinandersetzung . . . . .	1212
	D. Unterhalt . . . . .	1212
	E. Erbrechtliche Regelungen . . . . .	1212
	F. Rechtslage bei gemeinsamen Kindern . . . . .	1213
	G. Darlehensvertrag bei einseitigem Eigentum . . . . .	1214
	H. Notarkosten . . . . .	1216
§ 46	Eingetragene Lebenspartnerschaft . . . . .	1219
	A. Von der Lebenspartnerschaft zur Ehe für alle . . . . .	1219
	B. Lebenspartnerschaftsvertrag . . . . .	1220
	C. Erbrechtliche Regelungen . . . . .	1224
	D. Vorsorgevollmacht . . . . .	1225
	E. Adoption . . . . .	1225
	F. Aufhebung der Lebenspartnerschaft . . . . .	1226
	G. Notarkosten . . . . .	1226
§ 47	Vorsorgevollmacht/Patienten- und Betreuungsverfügung . . . . .	1227
	A. Überblick . . . . .	1228
	B. Inhalt der Vorsorgevollmacht . . . . .	1237
	C. Form der Vorsorgevollmacht . . . . .	1259
	D. Widerruf der Vollmacht . . . . .	1262
	E. Betreuungsverfügung . . . . .	1264
	F. Patientenverfügung . . . . .	1265
	G. Notarkosten . . . . .	1270
§ 48	Adoption . . . . .	1275
	A. Vorbemerkung . . . . .	1276
	B. Benötigte Informationen . . . . .	1276
	C. Adoption eines Minderjährigen . . . . .	1277

D. Adoption eines Volljährigen . . . . .	1291
E. Notarkosten . . . . .	1298
<b>Teil 7: Erbrecht . . . . .</b>	<b>1301</b>
§ 49 Beurkundung von Verfügungen von Todes wegen . . . . .	1301
A. Einführung . . . . .	1304
B. Beratungssituation . . . . .	1304
C. Erbfolge nach dem Willen des Erblassers – Beurkundung eines Testaments . . . . .	1305
D. Die erbrechtlichen Gestaltungsmittel – möglicher Inhalt einer Verfügung von Todes wegen . . . . .	1332
E. Erbfolge nach dem Willen von Eheleuten oder eingetragenen Lebenspartnern – Beurkundung eines gemeinschaftlichen Testaments	1362
F. Erbvertrag . . . . .	1369
G. Wahl zwischen Einzeltestamenten, gemeinschaftlichem Testament und Erbvertrag . . . . .	1389
H. Typische Fallgestaltungen . . . . .	1391
§ 50 Erb-, Pflichtteils- und Zuwendungsverzicht . . . . .	1403
A. Erbverzicht . . . . .	1403
B. Pflichtteilsverzicht . . . . .	1410
C. Zuwendungsverzicht . . . . .	1413
§ 51 Erbauseinandersetzung . . . . .	1419
A. Muster und Einleitung . . . . .	1419
B. Form . . . . .	1424
C. Beteiligte . . . . .	1425
D. Inhalt . . . . .	1427
E. Öffentlich-rechtliche Genehmigungen . . . . .	1428
F. Grunderwerbsteuer . . . . .	1429
G. Anzeigepflichten . . . . .	1429
H. Auseinandersetzungszeugnis . . . . .	1429
I. Kosten . . . . .	1431
§ 52 Erbteilsübertragung . . . . .	1433
A. Einleitung . . . . .	1434
B. Erbschaftskauf/ Erbteilskauf . . . . .	1435
C. Erbschaftsschenkung, Erbteilsschenkung . . . . .	1458
D. Kosten . . . . .	1458

§ 53	Erbausschlagung . . . . .	1459
	A. Muster und Einleitung . . . . .	1459
	B. Form . . . . .	1461
	C. Inhalt . . . . .	1461
	D. Vertretung des Ausschlagenden . . . . .	1462
	E. Frist . . . . .	1462
	F. Abwicklung . . . . .	1463
	G. Ausschlagung nach der EuErbVO . . . . .	1464
	H. Kosten . . . . .	1464
§ 54	Erbschein und Europäisches Nachlasszeugnis . . . . .	1465
	A. Erbschein/Muster eines Erbscheinsantrags . . . . .	1465
	B. Antragspflicht . . . . .	1467
	C. Antragsberechtigung . . . . .	1467
	D. Zuständiges Gericht . . . . .	1468
	E. Form des Antrags . . . . .	1469
	F. Inhalt des Antrags . . . . .	1469
	G. Entscheidung des Nachlassgerichts über den Erbscheinsantrag . . . . .	1474
	H. Kosten . . . . .	1474
	I. Europäisches Nachlasszeugnis . . . . .	1475
<b>Teil 8: Handels-, Gesellschafts- und Vereinsrecht . . . . .</b>		<b>1479</b>
§ 55	Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) . . . . .	1479
	A. Gründung . . . . .	1492
	B. Änderung des Gesellschaftsvertrags . . . . .	1669
	C. Veränderungen bei den Geschäftsführern . . . . .	1739
	D. Prokura . . . . .	1758
	E. Geschäftsanteilsveräußerung und -abtretung . . . . .	1767
	F. Liquidation und Erlöschen der GmbH . . . . .	1794
§ 56	Einzelkaufmann . . . . .	1813
	A. Erstanmeldung . . . . .	1814
	B. Anmeldepflichtige Veränderungen . . . . .	1822
§ 57	Personenhandelsgesellschaften (offene Handelsgesellschaft und Kommanditgesellschaft) . . . . .	1835
	A. Vorbemerkungen . . . . .	1842
	B. Gründung . . . . .	1847
	C. „Umwandlung“ einer kleingewerblichen GbR in eine KG . . . . .	1929

	D. Übertragung von Gesellschaftsanteilen, Anteilsveräußerung und -abtretung . . . . .	1947
	E. Weitere anmeldepflichtige Veränderungen . . . . .	1972
§ 58	Gesellschaft bürgerlichen Rechts . . . . .	2001
	A. Vorbemerkungen . . . . .	2005
	B. Gründung einer rechtsfähigen GbR . . . . .	2027
	C. Anteilsveräußerung und -abtretung . . . . .	2069
	D. Weitere anmeldepflichtige Veränderungen . . . . .	2088
	E. Nicht rechtsfähige GbR . . . . .	2090
§ 59	AG . . . . .	2097
	A. Gründung . . . . .	2100
	B. Hauptversammlungsbeschlüsse und Satzungsänderungen . . . . .	2142
	C. Änderungen in Aufsichtsrat und Vorstand . . . . .	2159
	D. Auflösung, Abwicklung und Erlöschen der AG . . . . .	2165
§ 60	Zweigniederlassungen von Handelsunternehmen . . . . .	2167
	A. Allgemeines . . . . .	2168
	B. Anmeldungen zum Handelsregister . . . . .	2170
	C. Zweigniederlassung einer eingetragenen GbR (eGbR) . . . . .	2176
	D. Notarkosten . . . . .	2177
§ 61	Eingetragener Verein . . . . .	2183
	A. Gründung . . . . .	2186
	B. Anmeldepflichtige Veränderungen . . . . .	2223
	C. Auflösung und Erlöschen des Vereins . . . . .	2230
	Anhang Rechtswörterbuch . . . . .	2237
	Stichwortverzeichnis . . . . .	2367
	Benutzerhinweise für den Download . . . . .	2467

# Musterverzeichnis

## § 2 Kanzleiorganisation

2.1: Telefonnotiz .....	16
2.2: Aktennotiz.....	17

## § 3 Notarielle Akten und Verzeichnisse

3.1: Muster eines Übereinstimmungsvermerks für die elektronische Fassung	101
3.2: Muster eines Beglaubigungsvermerks für eine elektronische beglaubigte Abschrift einer Urschrift.....	102
3.3: Muster eines Beglaubigungsvermerks für eine teilweise elektronische beglaubigte Abschrift einer Urschrift gem. § 37 Abs. 2 Satz 2 NotAktVV	110
3.4: Jährliche Übersicht über Urkundengeschäfte .....	118
3.5: Jährliche Übersicht über Verwahrungsgeschäfte .....	121

## § 4 Verwahrpflichtigkeiten des Notars

4.1: Beendigung einer langwierigen Verwahrung durch Hinterlegung beim AG	132
4.2: Verwahrungsanweisung im Kaufvertrag bei Vorhandensein von zerstrittenen oder uneinigen Verkäuferteilen.....	133
4.3: Verwahrung zur Sicherstellung der späteren Kaufpreiszahlung (vor Beurkundung des Grundstückskaufvertrags) .....	135

## § 5 Kaufpreisabwicklung über Notaranderkonto

5.1: Kaufpreisabwicklung über ein Notaranderkonto bei angeordneter Zwangsversteigerung .....	141
--	-----

## § 9 Beurkundung von Willenserklärungen

9.1: Urkundeneingang allgemein.....	193
9.2: Urkundeneingang Notarvertreter .....	195
9.3: Urkundeneingang Notariatsverwalter .....	196
9.4: Urkundeneingang bei Auswärtsbeurkundung.....	196
9.5: Schlussvermerk, einfach .....	197
9.6: Schlussvermerk mit Verweis auf Anlagen .....	197
9.7: Nachtragsverhandlung .....	198
9.8: Urkundeneingang, Erkennungszeuge .....	209

9.9:	Urkundeneingang bei vergessenem Ausweis . . . . .	210
9.10:	Nachträgliche Identifizierung . . . . .	210
9.11:	Ärztliches Attest zu Geschäftsfähigkeit . . . . .	234
9.12:	Zweifelsvermerk Geschäftsfähigkeit . . . . .	235
9.13:	Verschiedene Verweisungen in der Niederschrift . . . . .	238
9.14:	Bezugnahme nach § 14 BeurkG bei Grundschild . . . . .	244
9.15:	Hinweis auf Sammelbeurkundung . . . . .	247
9.16:	Abweichung von der Zwei-Wochenfrist. . . . .	255
9.17:	Beteiligung eines Blinden ohne Zuziehung von Zeugen . . . . .	256
9.18:	Urkundeneingang bei Schreibunfähigkeit. . . . .	258
9.19:	Schlussvermerk bei Schreibunfähigkeit . . . . .	258
9.20:	Urkundeneingang bei hörbehindertem Beteiligten . . . . .	258
9.21:	Schlussvermerk bei hörbehindertem Beteiligten. . . . .	259
 <b>§ 10 Sonstige Beurkundungen</b>		
10.1:	GmbH-Beschluss als Tatsachenbeurkundung unter Beachtung des § 130 AktG . . . . .	265
10.2:	Eidesstattliche Versicherung wegen Führerscheinverlust . . . . .	273
10.3:	Eid im Hinblick auf Eheschließung im Ausland . . . . .	274
10.4:	Unterschriftsbeglaubigung . . . . .	276
10.5:	Lebensbescheinigung . . . . .	280
10.6:	Vollmachtsbescheinigung in Niederschrift oder Unterschriftsbeglaubigung . . . . .	282
 <b>§ 11 Auslandsbezüge</b>		
11.1:	Urkundeneingang – Dolmetscherhinzuziehung . . . . .	290
11.2:	Schlussvermerk – Dolmetscherhinzuziehung. . . . .	291
11.3:	Belehrung über Anwendung ausländischen Rechts . . . . .	293
11.4:	Fragebogen zum Güterrecht . . . . .	296
11.5:	Anforderung Apostille bei Landgerichtspräsidentin. . . . .	299

**§ 13 Elektronische Urkunden**

13.1: Beglaubigungsvermerk Papiausdruck einer elektronischen Urkunde . . . 332

**§ 30 Erstellen der Kostenrechnung**

30.1: Kostenrechnung . . . . . 387

**§ 31 Beitreibung der Kosten**

31.1: Vollstreckungsklausel auf Kostenrechnung . . . . . 393

**§ 33 Grundbuchrecht**

33.1: Löschungsentwurf . . . . . 407

33.2: Pfandfreigabeentwurf . . . . . 409

33.3: Einfache Protokollliste gem. § 133a GBO . . . . . 416

33.4: Gemischtes Eigentumsverhältnis Bruchteils- und Erbengemeinschaft. . . . . 438

33.5: Bedingter Antrag auf Auflassung und Löschung Vormerkung . . . . . 463

33.6: Antragsrücknahme gem. § 24 Abs. 3 BNotO . . . . . 466

33.7: Antragsrücknahme durch Eigenurkunde. . . . . 466

33.8: Berechtigungsverhältnis bei bestehender Gütergemeinschaft . . . . . 499

33.9: Teilungsantrag und Hinweis . . . . . 506

33.10: Antrag auf Buchung gem. § 3 Abs. 4 ff. GBO bei Vorrats-Realteilung. . . . . 509

33.11: Gemeinschaftsaufhebungsausschluss . . . . . 511

33.12: Vorsorgliche Einigung zum Gemeinschaftsaufhebungsausschluss  
bei Vorrats-Realteilung im Kaufvertrag . . . . . 512

33.13: Einfache Benutzungsregelung bei einer Vorrats-Realteilung. . . . . 512

33.14: Grunddienstbarkeit bei Vorrats-Realteilung . . . . . 513

33.15: Vereinigung. . . . . 518

33.16: Bestandteilszuschreibung . . . . . 519

33.17: Pfanderstreckung ohne Zwangsvollstreckungsunterwerfung . . . . . 521

33.18: Pfanderstreckung bei vollstreckbarer Grundschuld . . . . . 523

33.19: Rangrücktritt einer Grundschuld. . . . . 527

33.20: Eigentümerzustimmung zum Rangrücktritt einer Grundschuld. . . . . 528

33.21: Belehrung bei Rangrücktritt . . . . . 529

33.22: Rangvorbehalt für Grundpfandrechte . . . . . 530

33.23: Schuldrechtliche Vereinbarung zu einem Rangvorbehalt . . . . .	533
33.24: Rangeinweisung . . . . .	535
<b>§ 34 Grundstückskauf</b>	
34.1: Urkundeneingang (Kauf) . . . . .	549
34.2: Versicherung im Kaufvertrag bei Wahl-Zugewinngemeinschaft. . . . .	556
34.3: Güterrecht des Käuferehepaares (Heirat vor dem 29.1.2019) . . . . .	556
34.4: Güterrecht des Käuferehepaares (Heirat ab dem 29.1.2019) . . . . .	557
34.5: Güterrecht des alleinigen Verkäufers (Heirat ab dem 29.1.2019) . . . . .	557
34.6: Alleinerwerb bei problematischem Auslandsgüterstand . . . . .	559
34.7: Urkundeneingang (Kauf) mit nachgewiesener Vollmacht . . . . .	561
34.8: Urkundeneingang (Kauf) bei mündlicher Vollmacht . . . . .	562
34.9: Urkundeneingang bei vollmachtloser Vertretung . . . . .	563
34.10: Bestimmungen im Kaufvertrag bei vollmachtsloser Vertretung . . . . .	563
34.11: Urkundeneingang GmbH . . . . .	564
34.12: Urkundeneingang Testamentsvollstrecker . . . . .	568
34.13: Empfangsvollmacht bei Erbengemeinschaft im Urkundeneingang . . . . .	569
34.14: Urkundeneingang mit Vorsorgevollmacht . . . . .	570
34.15: Urkundeneingang – Vorsorgebevollmächtigter handelt postmortal. . . . .	571
34.16: Grundbuchstand und Vorbemerkungen . . . . .	573
34.17: Belehrung bei fehlender Grundbucheinsicht . . . . .	578
34.18: Grundbuchberichtigungsantrag bei Erbschein . . . . .	579
34.19: Grundbuchberichtigungsantrag bei Eröffnungsprotokoll. . . . .	580
34.20: Grundbuchstand – Vorerwerb noch nicht vollzogen . . . . .	582
34.21: Verkauf . . . . .	582
34.22: Kaufpreis und Fälligkeit bei Ablösung und Räumung . . . . .	586
34.23: Verzugszinsregelung für Verbraucher . . . . .	596
34.24: Unbare Anzahlung vor Beurkundung. . . . .	597
34.25: Unbare Anzahlung vor Beurkundung. . . . .	597
34.26: Zwangsvollstreckungsunterwerfung . . . . .	598
34.27: Besitzübergang . . . . .	599

34.28: Besitzübergang – Fester Termin . . . . .	601
34.29: Besitzübergang nach Bürgschaft. . . . .	602
34.30: Besitzübergang – frühzeitige Renovierungsarbeiten . . . . .	602
34.31: Räumungsverpflichtung mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung. . . . .	604
34.32: Besitzübergang – Weiternutzung mit Entschädigung. . . . .	605
34.33: Mindestschadenersatz bei Räumungsverzug . . . . .	607
34.34: Rücktritt bei Räumungsverzug . . . . .	607
34.35: Besitzübergang bei Mietverhältnis . . . . .	608
34.36: Besitzübergang – Rücktritt bei Nichträumung durch Mieter . . . . .	609
34.37: Räumung des Mieters – Hauptleistungspflicht des Verkäufers . . . . .	611
34.38: Besitzübergang – Mieter kauft . . . . .	611
34.39: Erschließungskosten nach Stichtagslösung. . . . .	612
34.40: Erschließungskosten nach Ausbaulösung. . . . .	613
34.41: Erschließungskosten bei endabgerechnetem Bauplatz . . . . .	614
34.42: Sach- und Rechtsmängelhaftung bei (un-)beautem Grundstück . . . . .	614
34.43: Sachmängel – Haftungsausschluss bei durchgeführter Renovierung. . . . .	618
34.44: Mängelhaftungsausschluss bei wohl nicht mehr neuem Objekt. . . . .	620
34.45: Mängelhaftung bei Verbrauchsgüterkauf . . . . .	622
34.46: Vorkaufsrechte und Genehmigungen bei Kaufvertrag . . . . .	623
34.47: Spezielle Regelungen bei dinglichem Vorkaufsrecht für Kommune . . . . .	627
34.48: GrdStVG: Genehmigung, Negativattest, Freigrenze . . . . .	629
34.49: Sanierungsgenehmigung erforderlich . . . . .	632
34.50: Umlegungsgenehmigung erforderlich . . . . .	634
34.51: Grundbucheklärungen mit Auflassung und bedingter Bewilligung . . . . .	635
34.52: Grundbucheklärungen mit Auflassung ohne Bewilligung . . . . .	637
34.53: Bestimmung zum Eigentumsübergang bei „Kopierlösung“. . . . .	639
34.54: Auflassungserklärung in Anlage bei „Kopierlösung“. . . . .	639
34.55: Besonderheiten in der Urkunde bei ausgesetzter Auflassung: . . . . .	640
34.56: Nur vorsorgliche Vormerkungsbestellung und Belehrung . . . . .	643
34.57: Sofortige ungesicherte Auflassung . . . . .	645

34.58: Vollzugauftrag und umfassende Vollmacht . . . . .	645
34.59: Mitwirkung bei der Kaufpreisfinanzierung . . . . .	646
34.60: Abtretung Eigentümerrechte . . . . .	650
34.61: Belastungsvollmacht . . . . .	650
34.62: Belehrungen . . . . .	652
34.63: Kosten und Steuern . . . . .	654
34.64: Abschriften . . . . .	655
34.65: Rechtswirksamkeitsmitteilung an die Grunderwerbsteuerstelle . . . . .	664
34.66: Einholung Vollmachtsbestätigung . . . . .	665
34.67: Vollmachtsbestätigung . . . . .	666
34.68: Einholung Nachgenehmigung . . . . .	667
34.69: Nachgenehmigung . . . . .	668
34.70: Antragstellung Eigentumsvormerkung und Finanzierungsgrundschuld. . . . .	668
34.71: Effiziente Antragstellung als Alternative . . . . .	670
34.72: Anschreiben an Gläubiger zur Einholung der Löschungsbewilligung . . . . .	671
34.73: Löschungsentwurf . . . . .	672
34.74: Pfandfreigabeentwurf . . . . .	673
34.75: Vorkaufsrechtsanfrage Gemeinde . . . . .	675
34.76: Einholung Genehmigung, z.B. GrdStVG, BauGB, GVO . . . . .	677
34.77: Fälligkeitsmitteilung Käufer – ohne Ablösung . . . . .	678
34.78: Fälligkeitsmitteilung Käufer – mit Ablösung . . . . .	678
34.79: Fälligkeitsmitteilung Käufer – alles an einen Gläubiger . . . . .	680
34.80: Fälligkeitsmitteilung Käufer – ohne Ablösung trotz Belastung . . . . .	680
34.81: Info Finanzierungsgläubiger – bei Ablösung . . . . .	682
34.82: Info Finanzierungsgläubiger – ohne Ablösung trotz Belastung . . . . .	682
34.83: Mitteilung der Kaufpreisfälligkeit an Verkäufer . . . . .	683
34.84: Zahlungsbestätigung des Verkäufers . . . . .	684
34.85: Erinnerung an Abgabe der Zahlungsbestätigung . . . . .	685
34.86: Grundbuchantrag Löschung/Pfandfreigabe . . . . .	692

34.87: Vorlageschreiben als Eigenurkunde mit bedingungsauslösender Erklärung zur Bewilligung oder mit Bewilligung . . . . .	695
34.88: Mitteilung Endvollzug an Käufer bei Bewilligungslösung . . . . .	698
34.89: Grundbuchstand bei einer noch zu vermessenden Teilfläche. . . . .	702
34.90: Kaufpreis Teilflächenkauf – Festpreis . . . . .	705
34.91: Kaufpreis Teilflächenkauf – variabel . . . . .	705
34.92: Ausgleichung Kaufpreis beim Überschreiten einer Toleranzgrenze . . . . .	706
34.93: Fälligkeit – Sicherung am vermessenen Vertragsobjekt. . . . .	706
34.94: Fälligkeit – Sicherung am unvermessenen Ausgangsgrundstück. . . . .	707
34.95: Zwangsvollstreckungsunterwerfung bei veränderlichem Kaufpreis . . . . .	709
34.96: Vermessungsantrag, Leistungsbestimmungsrecht, etc. . . . .	710
34.97: Grundbucheklärungen Teilflächenkauf – Vormerkung am Kaufobjekt . . . . .	711
34.98: Identitätsfeststellung für den Verkäufer durch Eigenurkunde . . . . .	712
34.99: Grundbucheklärungen Teilflächenkauf – Vormerkung am Ausgangsgrundstück. . . . .	713
34.100: Kaufpreisfinanzierung über Ausgangsgrundstück bei Teilflächenkauf . . . . .	715
34.101: Einschränkung der Zweckbestimmung in der Grundschuldbestellung bei Vermessung. . . . .	717
34.102: Messungsanerkennung mit Auflassung ohne Bewilligung. . . . .	718
34.103: Kaufpreisausgleich bei Teilflächenkauf . . . . .	720
34.104: Grundbuchstand bei WEG. . . . .	721
34.105: Grundbuchstand – Verweis auf Wohnungseigentumsbegründung . . . . .	722
34.106: Kaufpreis und Fälligkeit bei WEG . . . . .	723
34.107: Gemeinschaftsverhältnis bei WEG-Verkauf. . . . .	725
34.108: WEG-Verkauf – Sonderumlage bei Prozess. . . . .	726
34.109: WEG-Verkauf – Keine Gemeinschaft. . . . .	728
34.110: Mietervorkaufsrecht – Rücktritt . . . . .	728
34.111: Mietervorkaufsrecht – Risiko des Verkäufers. . . . .	731
34.112: WEG – Mietervorkaufsrecht besteht nicht . . . . .	732
34.113: Regelung zur Verwalterzustimmung. . . . .	733
34.114: Einholung Verwaltergenehmigung . . . . .	734

34.115: Verwalterzustimmung . . . . .	735
34.116: Kaufpreisfälligkeit bei Erbbaurecht . . . . .	736
34.117: Verkauf eines Erbbaurechtes . . . . .	737
34.118: Urkundeneingang bei Beteiligung einer eGdR . . . . .	740
34.119: Belastungsvollmacht – Ergänzung bei erwerbender eGdR . . . . .	744
34.120: Urkundeneingang bei Beteiligung eines Minderjährigen . . . . .	746
34.121: Kaufpreis und Fälligkeit bei familiengerichtlicher Genehmigung . . . . .	747
34.122: Familiengerichtliche Genehmigung . . . . .	747
34.123: Anschreiben an das Familiengericht . . . . .	750
34.124: Entgegennahme und Mitteilung der familiengerichtlichen Genehmigung	751
34.125: Urkundeneingang bei Mitwirkung eines Betreuers . . . . .	752
34.126: Kaufpreis und Fälligkeit bei betreuungsgerichtlicher Genehmigung . . . . .	753
34.127: Genehmigung des Betreuungsgerichts . . . . .	754
34.128: Grundbuchstand und Vorbemerkungen bei Zwangsversteigerung . . . . .	756
34.129: Kaufpreisfälligkeit bei Zwangsversteigerung . . . . .	759
34.130: Grundbucheklärungen bei Zwangsversteigerung . . . . .	760
34.131: Kosten und Steuern bei Zwangsversteigerung . . . . .	761
34.132: Anmeldung der Vormerkung beim Vollstreckungsgericht . . . . .	761
34.133: Vertragsgestaltung bei Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall . . . . .	764
34.134: Vertragsgestaltung bei Vorkaufsrecht für mehrere Verkaufsfälle ohne Finanzierungsbedarf des Käufers . . . . .	767
34.135: Vertragsgestaltung bei Vorkaufsrecht für mehrere Verkaufsfälle mit Bestellung eines Kaufpreisfinanzierungsgrundpfandrechts . . . . .	769
34.136: Restkaufpreiszahlung in Raten, gesichert durch Sicherungshypothek . . . . .	771
34.137: Schriftlicher Antrag auf Kraftloserklärung Grundschuldbrief . . . . .	773
34.138: Eidesstattliche Versicherung bei verlorenem Grundschuldbrief . . . . .	773
34.139: Spezielle Regelungen bei Unsicherheit, ob Grundschuldbrief verloren . . . . .	775
34.140: Synchronisierte Schuldübernahme eines vormerkungsgesicherten Anspruches . . . . .	777
34.141: Hinweis bei Grundstück im Flurbereinigungsverfahren . . . . .	778
34.142: Angebotsmantel bei Kaufangebot durch Verbraucher . . . . .	781

34.143: Kostenübernahmeerklärung außerhalb der Urkunde. . . . .	787
34.144: Kenntnisnahme des Vertragspartners . . . . .	788
34.145: Grundbucheklärungen beim Kaufangebot . . . . .	789
34.146: Belastungsvollmacht . . . . .	790
34.147: Annahme eines Kaufangebotes durch den Verkäufer . . . . .	791
34.148: Allgemeine Genehmigung frühzeitiger Grundschildbestellung. . . . .	795
34.149: Angebotsmantel bei Verkaufsangebot ohne Mitwirkung des Verkäufers	795
34.150: Grundbucheklärungen beim Verkaufsangebot. . . . .	801
34.151: Annahme eines Verkaufsangebotes durch den Käufer . . . . .	802
34.152: Angebotsmantel bei Verkaufsangebot mit sofortiger Vormerkung und langfristiger Bindung . . . . .	803
34.153: Fristverlängerung vor Ablauf der Bindungsfrist . . . . .	811
34.154: Angebotswiederholung nach Ablauf der Bindungsfrist . . . . .	812
34.155: Nachtrag zum Kaufvertrag . . . . .	813
34.156: Korrektur der Falschbezeichnung des Kaufobjektes. . . . .	815
34.157: Einfachere Aufhebung eines Kaufvertrages . . . . .	818
34.158: Vorbehalt von Schadensersatz. . . . .	822
34.159: Aufschiebend bedingte Aufhebung eines Kauf- und Bauvertrages (weil der Verkäufer Zusagen nicht einhalten kann) . . . . .	823

**§ 35 Bauträgervertrag**

35.1: Urkundeneingang . . . . .	837
35.2: Vorbemerkung/Grundbuchstand . . . . .	839
35.3: Bauvorhaben . . . . .	841
35.4: WEG-Aufteilung. . . . .	841
35.5: Verweisung . . . . .	842
35.6: Verkauf . . . . .	843
35.7: Bauverpflichtung und Bauzeit . . . . .	843
35.8: Baupläne und Baubeschreibung . . . . .	845
35.9: Inventar . . . . .	847
35.10: Sonderwünsche . . . . .	847
35.11: Kaufpreis. . . . .	848

35.12: Kaufpreisfälligkeit (1. Variante) . . . . .	849
35.13: Kaufpreisfälligkeit (2. Variante) . . . . .	851
35.14: Bürgschaft . . . . .	854
35.15: Kaufpreisraten . . . . .	854
35.16: Fertigstellungssicherheit nach § 650m Abs. 2 BGB . . . . .	856
35.17: Zahlungsverzug . . . . .	857
35.18: Kaufpreiszahlung . . . . .	858
35.19: Zwangsvollstreckungsunterwerfungen . . . . .	858
35.20: Erschließungskosten . . . . .	859
35.21: Abnahme . . . . .	860
35.22: Besitzübergabe . . . . .	863
35.23: Nutzen, Lasten und Gefahren . . . . .	863
35.24: Haftung für Rechtsmängel . . . . .	864
35.25: Haftung für Sachmängel am Grundstück . . . . .	865
35.26: Haftung für Sachmängel am Bauwerk . . . . .	865
35.27: Inventar . . . . .	866
35.28: WEG-Aufteilung/Eintritt in die Gemeinschaftsordnung . . . . .	866
35.29: Änderungen . . . . .	867
35.30: Kaufpreisfinanzierung . . . . .	868
35.31: Hinweise . . . . .	869
35.32: Kosten . . . . .	871
35.33: Ausfertigung . . . . .	872
35.34: Grundbuchvollzug und Eigentumsvormerkung . . . . .	873
35.35: Auflassung . . . . .	874
35.36: Vollzugauftrag . . . . .	876
35.37: Vollmachten . . . . .	877
35.38: Mehrere Käufer . . . . .	878

**§ 36 Wohnungseigentum**

36.1: Urkundeneingang . . . . .	885
36.2: Vorbemerkung/Grundbuchstand . . . . .	886
36.3: Bauwerk . . . . .	888
36.4: WEG-Aufteilung/Aufteilung gem. § 8 WEG (1. Variante) . . . . .	889
36.5: Aufteilung gem. § 3 WEG (2. Variante). . . . .	890
36.6: Abgeschlossenheit (1. Variante) . . . . .	892
36.7: Abgeschlossenheit (2. Variante) . . . . .	895
36.8: Sonder- und Gemeinschaftseigentum . . . . .	896
36.9: Gemeinschaftsordnung/Vorbemerkungen . . . . .	898
36.10: Nutzung . . . . .	898
36.11: Sondernutzungsrechte (1. Variante) . . . . .	900
36.12: Sondernutzungsrechte (2. Variante) . . . . .	902
36.13: Instandhaltung . . . . .	904
36.14: Bewirtschaftungskosten/Kostenarten . . . . .	904
36.15: Verteilungsmaßstab . . . . .	905
36.16: Vorauszahlungen . . . . .	907
36.17: Wirtschaftsplan . . . . .	907
36.18: Eigentümerversammlungen/Ladungsmodalitäten . . . . .	908
36.19: Beschlussfähigkeit . . . . .	909
36.20: Stimmrecht . . . . .	910
36.21: Übertragbarkeit/Zustimmungserfordernis . . . . .	911
36.22: Verwaltung/Bestellung . . . . .	913
36.23: Aufgaben und Befugnisse . . . . .	913
36.24: Verwaltungsbeirat . . . . .	914
36.25: Wiederaufbau . . . . .	915
36.26: Änderungsmöglichkeiten . . . . .	915
36.27: Salvatorische Klausel . . . . .	916
36.28: Grundbuchvollzug (1. Variante) . . . . .	916
36.29: Grundbuchvollzug (2. Variante) . . . . .	917

36.30: Vollzug . . . . .	917
36.31: Kosten/Ausfertigung . . . . .	919
<b>§ 37 Erbbaurecht</b>	
37.1: Urkundeneingang . . . . .	924
37.2: Vorbemerkungen/Grundstück . . . . .	926
37.3: Bebauungsplan . . . . .	927
37.4: Erbbaurechtsbestellung . . . . .	928
37.5: Dinglicher Inhalt des Erbbaurechts/Dauer . . . . .	929
37.6: Zweck und Umfang . . . . .	930
37.7: Ausübungsbereich . . . . .	930
37.8: Bauverpflichtung . . . . .	931
37.9: Instandhaltungspflicht . . . . .	932
37.10: Versicherungspflicht . . . . .	933
37.11: Wiederaufbau . . . . .	933
37.12: Lasten und Abgaben . . . . .	934
37.13: Zustimmungserfordernis . . . . .	934
37.14: Heimfall . . . . .	936
37.15: Entschädigung/Vergütung . . . . .	937
37.16: Schuldrechtliche Vereinbarungen . . . . .	940
37.17: Erbbauzins . . . . .	942
37.18: Anpassung . . . . .	943
37.19: Reallast . . . . .	945
37.20: Vorkaufsrecht am Erbbaugrundstück . . . . .	945
37.21: Vorkaufsrecht am Erbbaurecht . . . . .	946
37.22: Rangbeschaffung/Belastung des Erbbaugrundstücks . . . . .	946
37.23: Dienstbarkeitsbestellung am Erbbaurecht . . . . .	947
37.24: Grundbuchvollzug . . . . .	948
37.25: Weitere Bestimmungen/Besitz, Nutzungen, Lasten und Gefahren . . . . .	950
37.26: Rechts- und Sachmängel . . . . .	950
37.27: Gesamtschuld, Zwangsvollstreckungsunterwerfung . . . . .	951

37.28: Salvatorische Klausel . . . . .	951
37.29: Vollzugauftrag . . . . .	952
37.30: Kosten und Steuern . . . . .	953
37.31: Ausfertigung . . . . .	954
 <b>§ 38 Überlassungsvertrag</b>	
38.1: Urkundeneingang . . . . .	958
38.2: Vorbemerkungen. . . . .	959
38.3: Überlassung. . . . .	960
38.4: Gegenleistung/Wohnungsrecht. . . . .	960
38.5: Wart und Pflege . . . . .	963
38.6: Leibrente . . . . .	965
38.7: Grundbucheintragungen . . . . .	966
38.8: Berechtigungsverhältnis . . . . .	967
38.9: Zwangsvollstreckungsunterwerfung. . . . .	969
38.10: Nießbrauch . . . . .	969
38.11: Verbindlichkeiten . . . . .	971
38.12: Schuldübernahme . . . . .	971
38.13: Grundsuldübernahme . . . . .	972
38.14: Verfügungsbeschränkung/Unterlassungsverpflichtung . . . . .	973
38.15: Rückübertragungsverpflichtung . . . . .	974
38.16: Eigentumsvormerkung . . . . .	975
38.17: Berechtigungsverhältnis . . . . .	976
38.18: Erbrechtliche Bestimmungen . . . . .	977
38.19: Anrechnungspflicht. . . . .	977
38.20: Abfindungszahlungen . . . . .	978
38.21: Vertrag unter künftigen Erben . . . . .	979
38.22: Besitzübergabe . . . . .	979
38.23: Rechts- und Sachmängel. . . . .	980
38.24: Hinweise . . . . .	980
38.25: Kosten und Steuern . . . . .	981

38.26: Ausfertigung . . . . .	982
38.27: Grundbuchvollzug. . . . .	983
38.28: Vollzugsauftrag. . . . .	983
<b>§ 39 Dienstbarkeiten</b>	
39.1: Geh- und Fahrrecht . . . . .	990
39.2: Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit . . . . .	1004
39.3: Bestellung eines Wohnungsrechts . . . . .	1009
<b>§ 40 Vorkaufsrecht</b>	
40.1: Bestellung eines dinglichen Vorkaufsrechts. . . . .	1018
40.2: Regelung über die Ausübungsfrist des Vorkaufsrechts . . . . .	1022
<b>§ 41 Grundpfandrechte</b>	
41.1: Urkundseingang, Buch-/Briefgrundschuld, Grundschuldkapital . . . . .	1032
41.2: Nachweisverzicht . . . . .	1038
41.3: Zinsen, Nebenleistungen. . . . .	1039
41.4: Dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung . . . . .	1041
41.5: Abstraktes Schuldversprechen mit persönlicher Zwangsvoll- streckungsunterwerfung . . . . .	1043
41.6: Grundbucheinträge, Bewilligungen . . . . .	1045
41.7: Pfandbesitz und Rangstelle. . . . .	1045
41.8: Vollmacht für den Notar zur genauen Bezeichnung des Belastungsgegenstands . . . . .	1047
41.9: Notarielle Eigenurkunde zur genauen Bezeichnung des Belastungs- gegenstands nach Vorlage des amtlichen Messungsergebnisses . . . . .	1048
41.10: Abtretungsausschluss . . . . .	1049
41.11: Ausschluss des gesetzlichen Löschanpruchs. . . . .	1049
41.12: Weitere Bestimmungen. . . . .	1051
41.13: Sicherungsvertrag (Zweckbestimmungserklärung) . . . . .	1051
41.14: Eingeschränkte Zweckerklärung. . . . .	1053
41.15: Abtretung der Rückgewähransprüche. . . . .	1053
41.16: Zustimmung gem. § 1365 BGB . . . . .	1056
41.17: Abschriften und Ausfertigungen. . . . .	1058

41.18: Einfache Ausfertigung zur Herbeiführung der Bindung (§ 873 Abs. 2 BGB) .....	1058
41.19: Vollmacht für Notar zur Herbeiführung der Bindungswirkung .....	1059
41.20: Vollstreckbare Ausfertigung nach Vollzug der Grundschuld im Grundbuch .....	1060
41.21: Verjährung .....	1060
41.22: Vollzugsaufträge .....	1061
41.23: Belehrung .....	1062
41.24: Begleitschreiben zum Eintragungsantrag an das Grundbuchamt .....	1065
41.25: Rangbescheinigung .....	1066
41.26: Mitwirkung des Veräußerers und Vollmacht .....	1068
41.27: Dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung (Finanzierungsgrundschuld) .....	1070
41.28: Eingeschränkte Sicherungsabrede bei Finanzierungsgrundschuld .....	1070
41.29: Rangrücktritt der Eigentumsvormerkung .....	1072
41.30: Wirksamkeitsvermerk .....	1073
41.31: Verpfändung des Auflassungsanspruchs .....	1074
41.32: Verpfändungsanzeige .....	1076
41.33: Mitwirkung der Gläubigerin bei der Eigentumsumschreibung .....	1078
41.34: Ausdrückliche Beschränkung des abstrakten Schuldversprechens auf einen Antrag gegenüber dem ersten Zessionar der Grundschuld .....	1081
41.35: Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung für den jeweiligen Fremdgläubiger .....	1082
41.36: Nachverpfändung .....	1085
41.37: Pfandentlassung .....	1087
41.38: Abtretung einer Fremdgrundschuld .....	1088
41.39: Umschreibung der Vollstreckungsklausel einer Buchgrundschuld .....	1092
41.40: Anforderung der Urschrift einer notariell beglaubigten Abtretungserklärung .....	1095
41.41: Umschreibung der Vollstreckungsklausel einer Buchgrundschuld bei Rechtsnachfolge auf Schuldnerseite .....	1096

41.42: Löschungsbewilligung .....	1098
41.43: Sicherungshypothek .....	1099

**§ 43 Ehevertrag und ehevertragliche Vereinbarungen**

43.1: Urkundeneingang Ehevertrag .....	1124
43.2: Vorbemerkungen Ehevertrag (beispielhaft) .....	1125
43.3: Ausschluss Zugewinn außer bei Tod .....	1127
43.4: Vermögensverzeichnis .....	1130
43.5: Gütertrennung .....	1130
43.6: Gütertrennung – Zahlung von Zugewinnausgleich. ....	1132
43.7: Begründung Gütergemeinschaft .....	1133
43.8: Vereinbarung von Vorbehaltsgut .....	1135
43.9: Vollständiger Unterhaltsausschluss .....	1137
43.10: Verzicht auf nachehelichen Unterhalt; Ausnahme § 1570 BGB .....	1137
43.11: Unterhaltsverzicht mit auflösender Bedingung bei Geburt .....	1138
43.12: Begrenzung der Höhe des nachehelichen Unterhalts .....	1139
43.13: Zeitliche Begrenzung des Unterhaltsanspruchs .....	1140
43.14: Verlängerung des Basisunterhalts. ....	1141
43.15: Versorgungsausgleich, vollständiger Ausschluss .....	1142
43.16: Hinweise Ehevertrag .....	1144
43.17: Keine Erbregelung .....	1145
43.18: Kosten und Abschriften beim Ehevertrag. ....	1145

**§ 44 Scheidungsvereinbarungen**

44.1: Vorbemerkung Scheidungsvereinbarung .....	1162
44.2: Beendigung der Zugewinngemeinschaft. ....	1163
44.3: Gütertrennung, aber noch kein Zugewinnausgleich .....	1164
44.4: Zugewinnausgleichsregelung nach § 1378 Abs. 3 Satz 2 BGB .....	1165
44.5: Vermögensauseinandersetzung in Scheidungsvereinbarung .....	1166
44.6: Nachentschädigungsvereinbarung .....	1172
44.7: Scheidungsvereinbarung, Ergänzung bei Eigentumswohnung. ....	1173
44.8: Alternative Regelung zur Nutzung der Ehewohnung .....	1174

44.9: Auflassung ungesichert . . . . .	1175
44.10: Vormerkung nur bewilligt . . . . .	1176
44.11: Anschreiben Gläubigerbank zur Einholung der Genehmigung der Schuldübernahme . . . . .	1178
44.12: Herauszahlungsfinanzierung und Belastungsvollmacht . . . . .	1180
44.13: Wertgesicherte Ratenzahlung (über mehr als 10 Jahre) mit Höchstbetragsversicherungshypothek . . . . .	1181
44.14: Alternative Hausratsregelungen (beispielhaft) . . . . .	1183
44.15: Versorgungsausgleich Scheidungsvereinbarung . . . . .	1184
44.16: Unterhaltsanspruch auf nachehelichen Unterhalt befristet bis zum bestimmten Lebensalter des jüngsten Kindes . . . . .	1186
44.17: Trennungunterhalt . . . . .	1188
44.18: Sonderausgabenabzug von Unterhaltsleistungen . . . . .	1189
44.19: Kindesunterhalt . . . . .	1190
44.20: Elterliche Sorge . . . . .	1192
44.21: Aufenthaltsbestimmungsrechts; Vollmacht Elterliche Sorge . . . . .	1193
44.22: Detaillierte Umgangsregelung . . . . .	1194
44.23: Erb- und Pflichtteilsverzicht . . . . .	1195
44.24: Scheidungsvereinbarung, weitere Bestimmungen bei Grundbesitzübertragung . . . . .	1197

**§ 45 Vereinbarungen einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft**

45.1: Partnerschaftsvertrag (beispielhaft) bei gemeinsamem Immobilienerwerb	1205
45.2: Darlehensvertrag mit Sicherungshypothek bei einseitigem Eigentum in einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft . . . . .	1214

**§ 46 Eingetragene Lebenspartnerschaft**

46.1: Vorbemerkung Lebenspartnerschaftsvertrag . . . . .	1220
46.2: Lebenspartnerschaftsvertrag – Modifizierung Zugewinngemeinschaft . . .	1221
46.3: Lebenspartnerschaftsvertrag – Ausschluss von Unterhalt . . . . .	1222
46.4: Lebenspartnerschaftsvertrag – Unterhalt für Kindesbetreuung . . . . .	1222
46.5: Lebenspartnerschaftsvertrag – Versorgungsausgleich . . . . .	1223
46.6: Lebenspartnerschaftsvertrag – Hinweise . . . . .	1224

**§ 47 Vorsorgevollmacht/Patienten- und Betreuungsverfügung**

47.1: Gesamtmuster Vorsorgevollmacht . . . . .	1237
47.2: Vorsorgevollmacht – kombinierte Einzel- und Gesamtvertretung . . . . .	1245
47.3: Vorsorgevollmacht – Vollmachtsumfang mit Aufzählung . . . . .	1248
47.4: Vollmachtsbeschränkung . . . . .	1250
47.5: Anweisung an den Notar nach Vollmachtswiderruf . . . . .	1263
47.6: Patientenverfügung . . . . .	1265

**§ 48 Adoption**

48.1: Stiefkindadoption, Urkundeneingang und Vorbemerkungen . . . . .	1277
48.2: Antrag Adoption . . . . .	1281
48.3: Einwilligungserklärungen Adoption . . . . .	1282
48.4: Gesonderte Einwilligungserklärung des leiblichen Vaters . . . . .	1284
48.5: Namensrechtliche Erklärungen Adoption . . . . .	1286
48.6: Betrauung zur Antragstellung bei Adoption . . . . .	1287
48.7: Belehrungen Minderjährigenadoption . . . . .	1287
48.8: Kosten und Abschriften Adoption . . . . .	1289
48.9: Urkundeneingang und Vorbemerkung Volljährigenadoption . . . . .	1291
48.10: Antrag Volljährigenadoption . . . . .	1294
48.11: Einwilligungserklärungen Volljährigenadoption . . . . .	1295
48.12: Namensrechtliche Erklärungen Volljährigenadoption . . . . .	1296
48.13: Namensrechtliche Erklärung bei verheiratetem Anzunehmenden . . . . .	1296

**§ 49 Beurkundung von Verfügungen von Todes wegen**

49.1: Urkundeneingang eines Testaments . . . . .	1305
49.2: Hörbehinderter Erblasser . . . . .	1309
49.3: Sprachbehinderter Erblasser . . . . .	1310
49.4: Sehbehinderter Erblasser . . . . .	1311
49.5: Schreibunfähiger Erblasser . . . . .	1312
49.6: Hör- oder sprachbehinderter Erblasser, mit dem eine schriftliche Verständigung nicht möglich ist . . . . .	1313
49.7: Vermerk über eine Verfügung von Todes wegen mit Empfangsbestätigung	1327

49.8: Vor- und Nacherbfolge . . . . .	1337
49.9: Vermächtnis . . . . .	1342
49.10: Unwiderrufliche Bevollmächtigung des Vermächtnisnehmers . . . . .	1344
49.11: Vermächtnisvollstreckung . . . . .	1345
49.12: Testamentsvollstreckung. . . . .	1348
49.13: Teilungsanordnung . . . . .	1352
49.14: Auseinandersetzungsverbot . . . . .	1353
49.15: Vorausvermächtnis . . . . .	1355
49.16: Gemeinschaftliches Testament. . . . .	1362
49.17: Auftrag zur Zustellung eines Widerrufs/einer abweichenden Verfügung	1367
49.18: Erbvertrag . . . . .	1369
49.19: Aufhebungsvertrag . . . . .	1377
49.20: Aufhebung durch Testament. . . . .	1378
49.21: Zustimmung zur Aufhebung eines vertragsmäßigen Vermächtnisses . . . .	1379
49.22: Vermerk i.S.d. § 39 BeurkG über die Rückgabe eines Erbvertrags aus der notariellen Verwahrung . . . . .	1384
49.23: Ermittlungen nach § 351 FamFG . . . . .	1387
49.24: Letztwillige Verfügung von Ehegatten mit gemeinsamen Kindern . . . . .	1391
49.25: Letztwillige Verfügung eines Geschiedenen mit Kindern . . . . .	1394
49.26: Behindertentestament . . . . .	1397
 <b>§ 50 Erb-, Pflichtteils- und Zuwendungsverzicht</b>	
50.1: Erbverzicht mit Abfindung . . . . .	1403
50.2: Pflichtteilsverzicht . . . . .	1410
50.3: Zuwendungsverzicht. . . . .	1413
 <b>§ 51 Erbauseinandersetzung</b>	
51.1: Erbauseinandersetzungsvertrag. . . . .	1419
51.2: Antrag auf Erteilung eines Auseinandersetzungszeugnisses . . . . .	1429
 <b>§ 52 Erbteilsübertragung</b>	
52.1: Erbteilsübertragung. . . . .	1435
52.2: Verkauf, Kaufpreis, Sicherung von Leistung und Gegenleistung . . . . .	1440

52.3: Hinterlegung des Kaufpreises auf Notaranderkonto . . . . .	1441
52.4: Kaufpreisfälligkeit bei bedingter Erbteilsübertragung . . . . .	1442
52.5: Mängelhaftung . . . . .	1445
52.6: Sofortiger Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr . . . . .	1449
52.7: Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr mit dem Tag der Zahlung des Entgelts . . . . .	1449
52.8: Dingliche Übertragung . . . . .	1449
52.9: Erklärungen an das Grundbuchamt . . . . .	1450
52.10: Miterbenvorkaufsrecht . . . . .	1451
52.11: Rücktrittsrecht für den Fall der Ausübung des Miterbenvorkaufsrechts . .	1452
52.12: Hinweise . . . . .	1453
52.13: Schlussbestimmungen . . . . .	1454
52.14: Anzeige des Erbteilskaufs an vorkaufsberechtigte Miterben durch den Notar . . . . .	1455
52.15: Kosten und Steuern . . . . .	1456
52.16: Abschriften . . . . .	1456
<b>§ 53 Erbausschlagung</b>	
53.1: Erbausschlagung . . . . .	1459
<b>§ 54 Erbschein und Europäisches Nachlasszeugnis</b>	
54.1: Erbscheinsantrag . . . . .	1465
<b>§ 55 Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)</b>	
55.1: Errichtungsurkunde bei GmbH-Gründung (Vorspann) . . . . .	1493
55.2: Sacheinbringung bei GmbH-Gründung im Urkundenvorspann . . . . .	1510
55.3: Schenkungsversprechen an minderjähriges Kind bei GmbH-Gründung im Urkundenvorspann . . . . .	1511
55.4: Familiengerichtliche Genehmigung mit Doppelvollmacht bei GmbH-Gründung im Urkundenvorspann . . . . .	1511
55.5: Kurzfassung eines GmbH-Gesellschaftsvertrags als Anlage zur Gründungsurkunde . . . . .	1515
55.6: Eingang/Überschrift der Anlage mit dem Gesellschaftsvertrag bei GmbH-Gründung . . . . .	1520

55.7:	Bestimmungen über Firma und Sitz im GmbH-Gesellschaftsvertrag . . . .	1520
55.8:	Bestimmungen über den Unternehmensgegenstand im GmbH-Gesellschaftsvertrag . . . . .	1528
55.9:	Bestimmungen über Dauer der Gesellschaft und Kündigung im GmbH-Gesellschaftsvertrag . . . . .	1530
55.10:	Bestimmungen über das Geschäftsjahr im GmbH-Gesellschaftsvertrag . .	1532
55.11:	Bestimmungen über Stammkapital und Geschäftsanteile bei Bargründung (Ein-Euro-Stückelung) im GmbH-Gesellschaftsvertrag. . . . .	1533
55.12:	Bestimmungen bei unterschiedlichen Geschäftsanteilen im GmbH-Gesellschaftsvertrag . . . . .	1535
55.13:	Bestimmungen über Stammkapital und Geschäftsanteile bei Sachgründung im GmbH-Gesellschaftsvertrag . . . . .	1538
55.14:	Allgemeine Vertretungsregelung für Geschäftsführer im GmbH-Gesellschaftsvertrag . . . . .	1543
55.15:	Bestimmungen über Jahresabschluss sowie Gewinnverwendung und -verteilung im GmbH-Gesellschaftsvertrag . . . . .	1553
55.16:	Bestimmungen über Einziehung und Zwangsabtretung von Geschäftsanteilen im GmbH-Gesellschaftsvertrag . . . . .	1555
55.17:	Bestimmungen über Gesellschafterversammlung und Gesellschafterbeschlüsse im GmbH-Gesellschaftsvertrag . . . . .	1559
55.18:	Bestimmungen über den Tod eines Gesellschafters und die Vererblichkeit von Geschäftsanteilen im GmbH-Gesellschaftsvertrag . . . . .	1566
55.19:	Bestimmungen über Verfügungen über Geschäftsanteile sowie Zusammenlegung und Teilung von Geschäftsanteilen im GmbH-Gesellschaftsvertrag . . . . .	1567
55.20:	Bestimmungen über die Abfindung im GmbH-Gesellschaftsvertrag. . . .	1572
55.21:	Bestimmungen über die Befreiung von Wettbewerbsverboten im GmbH-Gesellschaftsvertrag . . . . .	1574
55.22:	Bestimmungen über Bekanntmachungen und das Gesellschaftsblatt im GmbH-Gesellschaftsvertrag . . . . .	1575
55.23:	Bestimmungen über den Gründungsaufwand im GmbH-Gesellschaftsvertrag . . . . .	1576
55.24:	Schlussbestimmungen und salvatorische Klausel im GmbH-Gesellschaftsvertrag . . . . .	1578

55.25: Abschlussvermerk am Ende der Anlage mit dem GmbH-Gesellschaftsvertrag . . . . .	1579
55.26: Registeranmeldung zur Erstanmeldung einer GmbH . . . . .	1579
55.27: Gesellschafterliste bei Gründung einer GmbH . . . . .	1595
55.28: Vertretungsbescheinigung bei einer GmbH . . . . .	1619
55.29: Registeranmeldung zur Erstanmeldung einer Mehr-Personen-UG nach Anlage 1 zum GmbHG. . . . .	1623
55.30: Gesellschafterbeschluss über die Kapitalerhöhung bei einer GmbH mit Euro-Umstellung und Übernahmeerklärungen. . . . .	1669
55.31: Vollmacht zur Vertretung in einer Gesellschafterversammlung einer GmbH (Stimmrechtsvollmacht) . . . . .	1680
55.32: Registeranmeldung zu Euro-Umstellung und Kapitalerhöhung bei einer GmbH. . . . .	1687
55.33: Vollständiger Wortlaut eines GmbH-Gesellschaftsvertrags mit Notarbescheinigung (sog. Satzungsbescheinigung) . . . . .	1691
55.34: Übernehmerliste bei Kapitalerhöhung bei einer GmbH . . . . .	1692
55.35: Notariell bescheinigte Gesellschafterliste nach Kapitalerhöhung bei einer GmbH. . . . .	1693
55.36: Gesellschafterbeschluss über Änderung der Firma einer GmbH . . . . .	1697
55.37: Registeranmeldung zur Firmenänderung bei einer GmbH . . . . .	1699
55.38: Gesellschafterbeschluss über eine Sitzverlegung bei einer GmbH . . . . .	1702
55.39: Registeranmeldung zu einer Sitzverlegung bei einer GmbH . . . . .	1703
55.40: Gesellschafterbeschluss über eine Änderung des Unternehmensgegenstandes bei einer GmbH . . . . .	1704
55.41: Registeranmeldung zu einer Änderung des Unternehmensgegenstandes bei einer GmbH. . . . .	1705
55.42: Gesellschafterbeschluss über eine Änderung von Firma, Sitz und/oder Unternehmensgegenstandes bei einer mit Musterprotokoll gegründeten Ein-Personen-UG . . . . .	1706
55.43: Beschluss über eine Änderung des Geschäftsjahres bei einer GmbH . . . . .	1709
55.44: Registeranmeldung zu einer Änderung des Geschäftsjahres bei einer GmbH. . . . .	1711
55.45: Beschluss über eine Neufassung des Gesellschaftsvertrags einer GmbH	1712

55.46: Registeranmeldung zur Neufassung des Gesellschaftsvertrags einer GmbH . . . . .	1714
55.47: Registeranmeldung zur Änderung der inländischen Geschäftsanschrift bei einer GmbH. . . . .	1715
55.48: Gesellschafterbeschluss über eine Geschäftsführeränderung bei einer GmbH (privatschriftlich) . . . . .	1739
55.49: Beschluss über eine Änderung der allgemeinen Vertretungsregelung für Geschäftsführer sowie über eine Geschäftsführerabberufung und -neubestellung bei einer nach Musterprotokoll nach Anlage 1 oder 2 zum GmbHHG gegründeten GmbH/UG . . . . .	1745
55.50: Registeranmeldung zur Geschäftsführerabberufung und -neubestellung bei einer GmbH. . . . .	1747
55.51: Registeranmeldung zur Amtsniederlegung durch einen Geschäftsführer einer GmbH . . . . .	1750
55.52: Registeranmeldung zum Ausscheiden eines Geschäftsführers einer GmbH aufgrund Todes. . . . .	1753
55.53: Registeranmeldung zu Erteilung, Änderung oder Erlöschen von Prokuren (am Beispiel einer GmbH) . . . . .	1758
55.54: Verkauf und Abtretung eines GmbH-Geschäftsanteils. . . . .	1767
55.55: Notariell bescheinigte Gesellschafterliste zu einer GmbH-Geschäftsanteilsabtretung . . . . .	1778
55.56: Notarielle Bescheinigung zur Gesellschafterliste bei einer erstmaligen Geschäftsanteilsabtretung bei GmbH oder UG nach Musterprotokoll. . . . .	1781
55.57: Beschluss über die Auflösung einer GmbH und die Bestellung eines Liquidators (privatschriftlich) . . . . .	1794
55.58: Registeranmeldung zur Liquidation einer GmbH und zur Bestellung des Liquidators . . . . .	1797
55.59: Bekanntmachung der Auflösung einer GmbH mit Gläubigeraufforderung im Gesellschaftsblatt. . . . .	1800
55.60: Registeranmeldung zur Beendigung der Liquidation bei einer GmbH . . . . .	1802
55.61: Registeranmeldung zur gleichzeitigen Anmeldung von Auflösung und Erlöschen der Firma ohne Liquidation bei einer GmbH . . . . .	1803

**§ 56 Einzelkaufmann**

56.1: Registeranmeldung zur Erstanmeldung eines Einzelkaufmanns . . . . .	1814
56.2: Vertretungsbescheinigung bei einem Einzelkaufmann. . . . .	1820
56.3: Registeranmeldung zur Änderung der Firma, Sitzverlegung und Änderung der inländischen Geschäftsanschrift bei einem e. K. . . . .	1822
56.4: Registeranmeldung zu einem Inhaberwechsel bei einem e. K. . . . .	1824
56.5: Registeranmeldung zum Erlöschen der Firma des e. K. . . . .	1829

**§ 57 Personenhandelsgesellschaften (offene Handelsgesellschaft  
und Kommanditgesellschaft)**

57.1: Gesellschaftsvertrag einer GmbH & Co. KG . . . . .	1847
57.2: Einbringungsvertrag über ein Grundstück . . . . .	1897
57.3: Einbringungsvertrag über GmbH-Geschäftsanteile bei Gründung einer KG oder OHG durch Sacheinlage. . . . .	1900
57.4: Registeranmeldung zur Erstanmeldung einer GmbH & Co. KG . . . . .	1904
57.5: Registeranmeldung zum Statuswechsel einer eGmbH in eine GmbH & Co. KG . . . . .	1910
57.6: Vertretungsbescheinigung bei GmbH & Co. KG . . . . .	1918
57.7: Handelsregistervollmacht eines Kommanditisten . . . . .	1919
57.8: Registeranmeldung zur Erstanmeldung einer kleingewerblichen GbR als KG („Umwandlung“ einer GbR in eine KG) . . . . .	1934
57.9: Grundbuchberichtigungsbewilligung und -antrag zur Eintragung einer KG als Eigentümerin anstelle einer kleingewerblichen GbR nach deren „Umwandlung“ in eine KG. . . . .	1937
57.10: Grundbuchberichtigungsbewilligung und -antrag zur Eintragung einer eGmbH als Eigentümerin anstelle einer kleingewerblichen GbR nach deren Eintragung im Gesellschaftsregister. . . . .	1939
57.11: Grundbuchberichtigungsantrag zur Eintragung einer KG als Eigentümerin im Grundbuch nach einem Statuswechsel einer eGmbH in eine KG . . . . .	1942
57.12: Überlassung/Schenkung und Abtretung von Beteiligungen an einer GmbH & Co. KG . . . . .	1947
57.13: Verkauf und aufschiebend bedingte Abtretung eines Kommanditanteils und eines GmbH-Geschäftsanteils . . . . .	1959
57.14: Überlassung/Schenkung eines Teil-Kommanditanteils . . . . .	1963

57.15: Anmeldung einer Euro-Umstellung, der Übertragung eines Kommanditanteiles mit Ausscheiden eines Kommanditisten sowie der Erhöhung der Haftsumme eines Kommanditisten bei einer KG . . . . .	1964
57.16: Registeranmeldung zum Eintritt/Ausscheiden von Gesellschaftern und zur Änderung der Vertretungsbefugnis von Gesellschaftern bei einer KG . . .	1974
57.17: Registeranmeldung zur Erhöhung und Herabsetzung von Haftsummen von Kommanditisten bei einer KG . . . . .	1976
57.18: Beschluss über Auflösung einer KG und Bestellung eines Liquidators. . .	1977
57.19: Registeranmeldung zur Auflösung einer KG und zur Anmeldung des Liquidators . . . . .	1981
57.20: Registeranmeldung zur Auflösung einer GmbH & Co. KG durch Ausscheiden eines von zwei Gesellschaftern und Fortführung als vollkaufmännisches Einzelunternehmen. . . . .	1983
57.21: Registeranmeldung zur Auflösung einer GmbH & Co. KG durch Ausscheiden eines von zwei Gesellschaftern und Fortführung als Kleingewerbetreibender . . . . .	1985
57.22: Registeranmeldung zum Erlöschen der Firma einer KG nach Beendigung der Liquidation . . . . .	1987
57.23: Registeranmeldung zur gleichzeitigen Anmeldung von Auflösung, Liquidatoren, Liquidationsbeendigung und Erlöschen der Firma bei einer KG . . . . .	1989
57.24: Registeranmeldung zur gleichzeitigen Anmeldung von Auflösung und Erlöschen der Firma ohne Liquidation bei einer KG. . . . .	1990

**§ 58 Gesellschaft bürgerlichen Rechts**

58.1: Gesellschaftsvertrag einer GbR mit zwei Gesellschaftern mit festen Gesellschaftsanteilen . . . . .	2027
58.2: Gesellschaftsvertrag einer GbR mit zwei Gesellschaftern mit variablen Gesellschaftsanteilen. . . . .	2040
58.3: Registeranmeldung zur Erstanmeldung einer neu gegründeten eGbR. . . .	2057
58.4: Registeranmeldung zur Erstanmeldung einer bereits bestehenden GbR als eGbR . . . . .	2060
58.5: Vertretungsbescheinigung bei einer eGbR . . . . .	2064
58.6: Überlassung und Abtretung eines GbR-Gesellschaftsanteils . . . . .	2069

58.7:	Grundbuchberichtigungsbewilligung und -antrag zur Eintragung eines nach Ausscheiden des vorletzten Gesellschafters verbliebenen Gesellschafters als Alleineigentümer . . . . .	2080
58.8:	Registeranmeldung zu Ausscheiden und Eintritt von Gesellschaftern bei einer eGbR . . . . .	2084
<b>§ 59 AG</b>		
59.1:	Gründungsprotokoll mit Satzung einer AG . . . . .	2100
59.2:	Protokoll über die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrats bei Gründung einer AG. . . . .	2127
59.3:	Registeranmeldung zur Erstanmeldung einer AG . . . . .	2129
59.4:	Vertretungsbescheinigung bei einer AG. . . . .	2138
59.5:	Niederschrift über eine Hauptversammlung einer AG . . . . .	2142
59.6:	Registeranmeldung zur Änderung der Firma bei einer AG . . . . .	2153
<b>§ 60 Zweigniederlassungen von Handelsunternehmen</b>		
60.1:	Registeranmeldung zur Errichtung einer Zweigniederlassung einer GmbH	2170
<b>§ 61 Eingetragener Verein</b>		
61.1:	Satzung eines eingetragenen Vereins . . . . .	2186
61.2:	Vorstand gem. § 26 BGB innerhalb eines Gesamtvorstands in der Satzung eines eingetragenen Vereins . . . . .	2205
61.3:	Registeranmeldung über die Erstanmeldung eines Vereins . . . . .	2215
61.4:	Vertretungsbescheinigung bei einem eingetragenen Verein . . . . .	2220
61.5:	Registeranmeldung zu einer Vorstandsänderung beim Verein. . . . .	2223
61.6:	Registeranmeldung zu einer Satzungsänderung beim Verein . . . . .	2226
61.7:	Registeranmeldung zur Auflösung und Liquidation eines Vereins . . . . .	2231
61.8:	Registeranmeldung zur Beendigung der Liquidation und zum Erlöschen eines Vereins. . . . .	2234

## Abkürzungsverzeichnis

### A

a.A.	andere Ansicht
a.a.O.	am angegebenen Ort
a.E.	am Ende
a.F.	alte Fassung
abl.	ablehnend
Abs.	Absatz
AbS	Abgabensatzung
abzgl.	abzüglich
AdöR	Anstalt des öffentlichen Rechts
AfA	Absetzung für Abnutzungen
AG	Amtsgericht/Aktiengesellschaft
AGB	Allgemeine Geschäftsbedingungen
AGBGB	Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches
AGLPartG	Gesetz zur Ausführung des Lebenspartnerschaftsgesetzes
ähnl.	ähnlich
AktG	Aktiengesetz
ALG II	Arbeitslosengeld II
allg.	allgemein
Alt.	Alternative
amtl.	amtlich
AnfG	Anfechtungsgesetz
Anh.	Anhang
Anm.	Anmerkung
AO	Abgabenordnung
Ar	Flächenmaß
ArbG	Arbeitsgericht

ArbGG	Arbeitsgerichtsgesetz
ArbnErfG	Gesetz über Arbeitnehmererfindungen
Art.	Artikel
ASVG	Agrarstrukturverbesserungsgesetz
Aufl.	Auflage
ausführl.	ausführlich
Ausn.	Ausnahme
AV	Bundeseinheitliche Anordnung über die Benachrichtigung in Nachlasssachen
AVA	Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz
Az.	Aktenzeichen

### **B**

BA	Bundesagentur für Arbeit
BAG	Bundesarbeitsgericht
BauGB	Baugesetzbuch
BauO	Bauordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayGO	Bayerische Gemeindeordnung
BayGVBl.	Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt
BayObLG	Bayerisches Oberstes Landesgericht
BayObLGZ	Sammlung des BayObLG in Zivilsachen
BB	BetriebsBerater (Zs.)
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
Bd.	Band
BDSG	Bundesdatenschutzgesetz
beA	Besonderes elektronische Anwaltspostfach
BeBPo	Besonderes elektronisches Behördenpostfach
begl.	beglaubigt

Begr.	Begründung
beN	Besonderes elektronisches Notarpostfach
Beschl.	Beschluss
BetrAVG	Gesetz zur Verbesserung der betrieblichen Altersversorgung
BeurkG	Beurkundungsgesetz
BFH	Bundesfinanzhof
BFHE	Entscheidungen des Bundesfinanzhofes
BG	Berufsgenossenschaft
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGH	Bundesgerichtshof
BGHZ	Sammlung der Entscheidungen des BGH in Zivilsachen
BMF	Bundesministerium der Finanzen
BMJ	Bundesministerium der Justiz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNotK	Bundesnotarkammer
BNotO	Bundesnotarordnung
BRAK	Bundesrechtsanwaltskammer
BRAO	Bundesrechtsanwaltsordnung
BRD	Bundesrepublik Deutschland
BR-Drucks.	Bundesrats-Drucksache
BSG	Bundessozialgericht
Bsp.	Beispiel
bspw.	beispielsweise
BStBl.	Bundessteuerblatt
BT-Drucks.	Bundestags-Drucksache
Buchst.	Buchstabe
BV	Bestandsverzeichnis
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht

BW	Baden-Württemberg
bzgl.	bezüglich
BZRG	Bundeszentralregistergesetz
BZSt	Bundeszentralamt für Steuern
bzw.	beziehungsweise

### **C**

ca.	circa
CD	Compact-Disc
CD-ROM	Compact-Disc-Read-Only-Memory
COMI	Center of Main Interests

### **D**

d.h.	das heißt
DB	Der Betrieb (Zs.)
dgl.	dergleichen
DGVZ	Deutsche Gerichtsvollzieherzeitung
diesbzgl.	diesbezüglich
DiReG	Gesetz zur Ergänzung der Regelungen zur Umsetzung der Digitalisierungsrichtlinie
DiRUG	Gesetz zur Umsetzung der Digitalisierungsrichtlinie
Diss.	Dissertation
DNotI	Deutsches Notarinstitut
DNotV	Deutscher Notarverein
DNotZ	Deutsche Notar Zeitschrift (Zs.)
DONot	Dienstordnung für Notarinnen und Notare
DV	Datenverarbeitung

**E**

e.K.	Eingetragener Kaufmann
e.Kfr.	Eingetragene Kauffrau
e.V.	eingetragener Verein
eIDAS	Verordnung über elektronische Identifizierung und Vertrauensdienste
eBO	Besonderes elektronisches Bürger- und Organisationspostfach
EDV	Elektronische Datenverarbeitung
eG	eingetragene Genossenschaft
EGBGB	Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch
eGbR	eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts
EGmbHG	GmbH-Einführungsgesetz
EGInsO	Einführungsgesetz zur Insolvenzordnung
EGStGB	Einführungsgesetz zum Strafgesetzbuch
EGVP	Elektronisches Gerichts- und Verwaltungs-Postfach
EGZPO	Gesetz betreffend die Einführung der Zivilprozeßordnung
EGZVG	Einführungsgesetz zu dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
EHUG	Gesetz über elektronische Handelsregister und Genossenschaftsregister sowie das Unternehmensregister
EIRv	Elektronischer Rechtsverkehr
EnEV	Energieeinsparverordnung
ErbbauRG	Erbbaurechtsgesetz
ErbbRVO	Verordnung über das Erbbaurecht
ErbSt	Erbschaftsteuer
ErbStDV	Erbschaftsteuer-Durchführungsverordnung
ErbStG	Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz
ERVBGB	Gesetz zur Einführung des elektronischen Rechtsverkehrs und der elektronischen Akte im Grundbuchverfahren sowie zur

	Änderung weiterer grundbuch-, register- und kostenrechtlicher Vorschriften
EStDV	Einkommensteuer-Durchführungsverordnung
EStG	Einkommensteuergesetz
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
EuGH	Gerichtshof der Europäischen Gemeinschaften
EuGVVO	Verordnung über die gerichtliche Zuständigkeit und die Anerkennung und Vollstreckung von Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen
EuInsVO	Europäische Verordnung über Insolvenzverfahren
evtl.	eventuell
EWG	Europäische Wirtschaftsgemeinschaft
EWiR	Entscheidungen zum Wirtschaftsrecht (Zs.)
EWIV	Europäische Wirtschaftliche Interessenvereinigung

### **F**

f.	folgende
FA	Finanzamt
FamFG	Gesetz über das Verfahren in Familiensachen und Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit
FamG	Familiengericht
FamRZ	Zeitschrift für das gesamte Familienrecht
FAQ	Frequently Asked Questions
ff.	fortfolgende
FG	Finanzgericht
FGO	Finanzgerichtsordnung
FK	Frankfurter Kommentar
FINr.	Flurnummer
FlurbG	Flurbereinigungsgesetz
Fn.	Fußnote

ForstG	Forstgesetz
FS	Festschrift
<b>G</b>	
GastG	Gaststättengesetz
GB	Grundbuch
GBA	Grundbuchamt
GBI.	Gesetzblatt
GBMaßnG	Grundbuchmaßnahmengesetz
GBO	Grundbuchordnung
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
GBV	Verordnung zur Durchführung der Grundbuchordnung
geb.	geborene
gem.	gemäß
Gen.	Genehmigung
GenG	Genossenschaftsgesetz
GesLV	Verordnung über die Ausgestaltung der Gesellschafterliste
GesRV	Gesellschaftsregisterverordnung
GewO	Gewerbeordnung
GewStG	Gewerbsteuergesetz
GG	Grundgesetz
ggf.	gegebenenfalls
ggü.	gegenüber
GGV	Gebäudegrundbuchverfügung
GKG	Gerichtskostengesetz
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
GNotKG	Gerichts- und Notarkostengesetz
GO	Gemeindeordnung

## Abkürzungsverzeichnis

grds.	grundsätzlich
Grdsch.best.	Grundschuldbestellung
Grdst.KaufV	Grundstückskaufvertrag
GrdStVG	Grundstückverkehrsgesetz
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz
GrStG	Grundsteuergesetz
GüKG	Güterkraftverkehrsgesetz
GuV	Gewinn und Verlust
GV NW	Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
GVG	Gerichtsverfassungsgesetz
GVGA	Geschäftsanweisung für Gerichtsvollzieher
GVO	Grundstücksverkehrsordnung
GVOBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
GWB	Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen
GwG	Geldwäschegesetz

## H

h.L.	herrschende Lehre
h.M.	herrschende Meinung
ha	Hektar
HAG	Heimarbeitsgesetz
Halbs.	Halbsatz
HdB	Handbuch
HeimG	Heimgesetz
HeizkostenV	Verordnung über die verbrauchsabhängige der Heiz- und Warmwasserkosten
HGB	Handelsgesetzbuch
hinsichtl.	hinsichtlich

## L

HintO	Hinterlegungsordnung
HmbAGInsO	Hamburgisches Ausführungsgesetz zur Insolvenzordnung
HOAI	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
HöfeO	Höfeordnung
HR	Handelsregister
HRA	Handelsregisterauszug
HRB	Handelsregisterauszug – Abteilung B
Hrsg.	Herausgeber
HRV	Handelsregisterverordnung
HwO	Handwerksordnung

## I

i. A.	in Auflösung
i. Liq.	in Liquidation
i.d.F.	in der Fassung
i.d.R.	in der Regel
i.E.	im Einzelnen
i.H.	in Höhe
i.H.d.	in Höhe des/der
i.H.e.	in Höhe eines/einer
i.H.v.	in Höhe von
i.L.	in Liquidation
i.R.d.	im Rahmen des/der
i.S.d.	im Sinne des/der
i.S.e.	im Sinne eines/r
i.S.v.	im Sinne von
i.Ü.	im Übrigen
i.V.	in Vertretung
i.V.m.	in Verbindung mit
i.W.	in Worten

IHK	Industrie- und Handelskammer
inkl.	inklusive
insb.	insbesondere
InsO	Insolvenzordnung
InsOÄndG	Änderungsgesetz zur Insolvenzordnung
InsVV	Insolvenzrechtliche Vergütungsverordnung
IPR	Internationales Privatrecht

### **J**

JBl.	Justizblatt
JMBL.	Justizministerialblatt

### **K**

KAG	Kommunalabgabengesetz
Kap.	Kapitel
KatFortGebG	Katasterfortführungsgebührengesetz
Kfz	Kraftfahrzeug
KG	Kammergericht/Kommanditgesellschaft
KGaA	Kommanditgesellschaft auf Aktien
km	Kilometer
KO	Konkursordnung
Komm.	Kommentierung
Kost.R.Nr.	Kostenregisternummer
KostO	Kostenordnung
krit.	kritisch
KSchG	Kündigungsschutzgesetz
KStG	Körperschaftsteuergesetz
KTS	Konkurs, Treuhand, Sanierung (Zs.)

KV	Kostenverzeichnis
KWG	Kreditwesengesetz
<b>L</b>	
LAG	Landesarbeitsgericht/Lastenausgleichsgesetz
LAGE	Sammlung der Entscheidungen der Landesarbeitsgerichte
LBG BW	Landesbeamtengesetz Baden-Württemberg
lfd. Nr.	laufende Nummer
LFGG BW	Landesgesetz über die freiwillige Gerichtsbarkeit Baden-Württemberg
LG	Landgericht
Lit.	Literatur
LPartAusfG	Gesetz zur Ausführung des Lebenspartnerschaftsgesetzes
LPartG	Lebenspartnerschaftsgesetz
Ls.	Leitsatz
LSG	Landessozialgericht
LWaldG	Landeswaldgesetz
<b>M</b>	
m.Anm.	mit Anmerkung
m.E.	meines Erachtens
m.w.N.	mit weiteren Nachweisen
MaBV	Makler- und Bauträgerverordnung
MarkenG	Markengesetz
max.	maximal
Mio.	Millionen
MittBayNot	Mitteilungen des Bayerischen Notarvereins, der Notarkasse und der Landesnotarkammer Bayern (Zs.)
MoMiG	Gesetz zur Modernisierung des GmbH-Rechts und zur Bekämpfung von Missbräuchen

MoPeG	Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts
MüKo	Münchener Kommentar
MuSchG	Mutterschutzgesetz

### **N**

n.F.	neue Fassung
n.rkr.	nicht rechtskräftig
n.v.	nicht veröffentlicht
nachst.	nachstehend
NachwG	Gesetz über den Nachweis der für ein Arbeitsverhältnis geltenden wesentlichen Bedingungen
NJW	Neue Juristische Wochenschrift (Zs.)
NotAktVV	Verordnung über die Führung notarieller Akten und Verzeichnisse
Notargeb.	Notargebühren
NotBek	Notarbekanntmachung
NotViKoV	Verordnung über den Betrieb eines Videokommunikationssystems für notarielle Urkundstätigkeiten
Nr.	Nummer

### **O**

o.	oder
o.a.	oben angeführt
o.Ä.	oder Ähnliches
o.E.	ohne Entwurf
o.g.	oben genannte/r
OFD	Oberfinanzdirektion
OGH	Oberster Gerichtshof
OHG	offene Handelsgesellschaft

OLG	Oberlandesgericht
OVG	Oberverwaltungsgericht

**P**

PartG	Partnerschaftsgesetz
PartGG	Gesetz zur Schaffung von Partnerschaftsgesellschaften
PBefG	Personenbeförderungsgesetz
PDF	Portable Document Format
PKH	Prozesskostenhilfe
PKW	Personenkraftwagen
PLZ	Postleitzahl
PrKG	Preisklauselgesetz
PStG	Personenstandsgesetz
PublG	Publizitätsgesetz

**R**

RA	Rechtsanwalt
RDG	Rechtsdienstleistungsgesetz
RegE	Regierungsentwurf
RG	Reichsgericht
RGBl.	Reichsgesetzblatt
rgm.	regelmäßig
RGZ	Sammlung der Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen
RiAG	Richter am Amtsgericht
RiLG	Richter am Landgericht
RiStBV	Richtlinien für das Straf- und Bußgeldverfahren
RL	Richtlinie
Rn.	Randnummer
RNotZ	Rheinische Notar-Zeitschrift (Zs.)

Rpfleger	Der Deutsche Rechtspfleger (Zs.)
RpflG	Rechtspflegergesetz
RTF	Rich Text Format
RVG	Rechtsanwaltsvergütungsgesetz
RVO	Reichsversicherungsordnung

### **S**

S.	Seite
s.	siehe
s.a.	siehe auch
s.o.	siehe oben
s.u.	siehe unten
SachenRBerG	Sachenrechtsbereinigungsgesetz
ScheckG	Scheckgesetz
SchlH	Schleswig Holstein
Senatsurt.	Senatsurteil
SG	Sozialgericht
SGB	Sozialgesetzbuch
sog.	so genannte (r, s)
st. Rspr.	ständige Rechtsprechung
StB	Steuerberater
StDÜV	Steuerdaten-Übermittlungsverordnung
StGB	Strafgesetzbuch
StPO	Strafprozessordnung
str.	streitig
StVO	Straßenverkehrsordnung
SV	Sachverständiger
SvEV	Sozialversicherungsentgeltverordnung

**T**

ThürAGLPartG	Thüringer Ausführungsgesetz zum Lebenspartnerschaftsgesetz
ThürWaldG	Thüringer Waldgesetz
TIFF	Tagged Image File Format
TOP	Tagesordnungspunkt

**U**

u.	und
u.a.	unter anderem/und andere
u.Ä.	und Ähnliches
u.U.	unter Umständen
UA-GebS	Gebührensatzung für das Elektronische Urkundenarchiv
Überlass.V.	Überlassungsvertrag
UBmE	Unterschriftsbeglaubigung mit Entwurf
UBoE	Unterschriftsbeglaubigung ohne Entwurf
UG	Unternehmergeellschaft (haftungsbeschränkt)
UmwG	Umwandlungsgesetz
UmwStG	Umwandlungssteuergesetz
UnschZG	Unschädlichkeitszeugnisgesetz
Unterschr.begl.m.E.	Unterschriftsbeglaubigung mit Entwurf
UrhG	Urhebergesetz
URNr.	Urkundenrollennummer
Urt.	Urteil
USA	United States of America
USt	Umsatzsteuer
UStG	Umsatzsteuergesetz
UStR	Umsatzsteuerrichtlinien
usw.	und so weiter

UVZ	Urkundenverzeichnis
UWG	Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb

### **V**

v.	vom/vor
v.a.	vor allem
VerbrKG	Verbraucherkreditgesetz
VerglO	Vergleichsordnung
VergVO	Vergütungsverordnung
VerpflG	Verpflichtungsgesetz
VersAusglG	Versorgungsausgleichsgesetz
Verw.	Verwaltung
vGA	verdeckte Gewinnausschüttung
VGH	Verwaltungsgerichtshof
vgl.	vergleiche
VglO	Vergleichsordnung
VO	Verordnung
Vorbem.	Vorbemerkung
vorl.	vorläufig/er
vorst.	vorstehend
VVZ	Verwahrungsverzeichnis

### **W**

WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WEGGBVfg	Verfügung über die grundbuchmäßige Behandlung der Wohnungseigentumssachen
WEMoG	Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz
WG	Wechselgesetz
WGV	Wohnungsgrundbuchverfügung
WM	Wertpapiermitteilungen (Zs.)

**X**

XML Extensible Markup Language

**Z**

z.B. zum Beispiel

z.T. zum Teil

z.Zt. zur Zeit

Ziff. Ziffer

ZNotP Zeitschrift für die Notarpraxis (Zs.)

ZPO Zivilprozessordnung

Zs. Zeitschrift

zust. zustimmend

ZVG Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

ZVK Zusatzversorgungskasse des Baugewerbes

ZVR Zentrales Vorsorgeregister

ZwVwVO Zwangsverwalterverordnung

zzgl. zuzüglich



## Literaturverzeichnis

- Altmeppen*, GmbHG, 11. Aufl., 2023
- Armbrüster/Preuß*, BeurkG mit NotAktVV und DONot – Kommentar, 9. Aufl., 2023
- Arndt/Lerch/Sandkühler*, Bundesnotarordnung – Kommentar, 8. Aufl., 2016
- Basty*, Der Bauträgervertrag, 10. Aufl., 2021
- Baur/Stürner*, Sachenrecht, 18. Aufl., 2009
- Blaeschke*, Praxishandbuch Notarprüfung, 3. Aufl., 2021
- Brambring/Mutter*, Beck'sches Formularbuch Erbrecht, 5. Aufl., 2023
- Diehn*, Notarkosten, 2. Aufl., 2022
- ders.*, Notarkostenberechnungen, 8. Aufl., 2022
- Diehn/Sikora/Tiedtke*, Das neue Notarkostenrecht, 2013
- Diehn/Neie/Rebhan*, Klausurenkurs für die notarielle Fachprüfung, 2. Aufl., 2017
- Dudenredaktion*, Duden 07. Das Herkunftswörterbuch, 6. Aufl., 2020
- Elsing*, Fälle und Lösungen zum GNotKG, 3. Aufl., 2020
- ders.*, Handels- und Gesellschaftsrecht in der notariellen Praxis, 5. Aufl., 2023
- ders.*, Notargebühren von A-Z, 4. Aufl., 2019
- ders.*, Vereinsrecht in der notariellen Praxis, 5. Aufl., 2022
- Faßbender/Grauel/Kemp/Ohmen/Peter*, Notariatskunde, 20. Aufl., 2021
- Frenz/Miermeister*, BNotO: Bundesnotarordnung mit BeurkG, Richtlinienempfehlungen  
BNotK, DONot, 5. Aufl., 2020
- Ganter/Hertel/Wöstmann*, Handbuch der Notarhaftung, 5. Aufl., 2023
- Gladenbeck/Samhat*, Kreditsicherung durch Grundschulden, 10. Aufl., 2020
- Grziwotz/Heinemann*, BeurkG, 3. Aufl., 2018
- Grziwotz/Lüke/Saller*, Praxishandbuch Nachbarrecht, 3. Aufl., 2020
- Grüneberg*, Kommentar zum BGB, 82. Aufl., 2023
- Heckschen/Herrler/Münch*, Beck'sches Notarhandbuch, 7. Aufl., 2019
- Heckschen/Heidinger*, Die GmbH in der Gestaltungs- und Beratungspraxis,  
5. Aufl., 2023
- Heinemann*, Kölner Formularbuch Grundstücksrecht, 3. Aufl., 2020

- Hoffmann-Becking/Rawert*, Beck'sches Formularbuch Bürgerliches, Handels- und Wirtschaftsrecht, 14. Aufl., 2022
- Hopt*, HGB, 42. Aufl., 2023
- Hügel*, Grundbuchordnung: GBO, 4. Aufl., 2020
- Hüttinger/Otto*, Basishandbuch des Notariats, 19. Aufl., 2023
- Ingenstau/Hustedt*, ErbbauRG – Gesetz über das Erbbaurecht, 12. Aufl., 2022
- Keller/Munzig*, KEHE Grundbuchrecht, 8. Aufl., 2019
- Kersten/Bühling*, Formularbuch und Praxis der Freiwilligen Gerichtsbarkeit, 27. Aufl., 2023
- Kilian/Offermann-Burckart/vom Stein*, Praxishandbuch Anwaltsrecht, 3. Aufl., 2017
- Kilian/Sandkühler/vom Stein*, Praxishandbuch Notarrecht, 3. Aufl., 2018
- Krafka*, Registerrecht, 11. Aufl., 2019
- Köbler*, Deutsches Etymologisches Wörterbuch, 1995, (Internetversion)
- Koch*, AktG, 17. Aufl., 2023
- Korintenberg*, GNotKG, 22. Aufl., 2022
- Krafka*, Registerrecht, 11. Aufl., 2019
- Krauß*, Immobilienkaufverträge in der Praxis, 10. Aufl., 2023
- Kurze*, Die Reform des Vormundschafts- und Betreuungsrechts, 2022
- ders.*, Vermögensnachfolge in der Praxis, 6. Aufl., 2022
- Langenfeld/Fröhler*, Testamentsgestaltung, 5. Aufl., 2015
- Lerch*, Beurkundungsgesetz, 5. Aufl., 2016
- Limmer/Hertel/Frenz/Mayer*, Würzburger Notarhandbuch, 6. Aufl., 2021
- Lutter/Hommelhoff*, GmbHG, 21. Aufl., 2023
- Mugdan*, Die gesammten Materialien zu den Reichs-Justizgesetzen, Band 1 – Einführungsgesetz und Allgemeiner Theil, 1899
- Münch*, Ehebezogene Rechtsgeschäfte: Handbuch der Vertragsgestaltung, 5. Aufl., 2020
- Münchener Kommentar zum BGB*, Band 9: Familienrecht I, 9. Aufl., 2022
- Münchener Kommentar zum HGB*, Band 1: §§ 1–104a, 5. Aufl., 2021
- Münchener Vertragshandbuch*, Band 1, Gesellschaftsrecht, 8. Aufl., 2018

- Münchener Vertragshandbuch*, Band 6, Bürgerliches Recht II, 8. Aufl., 2020
- Nieder/Kössinger*, Handbuch der Testamentsgestaltung, 6. Aufl., 2020
- Noack/Servatius/Haas*, GmbHG, 23. Aufl., 2022
- Notarkasse AdöR*, Handbuch für das Notariat in Bayern und in der Pfalz, 22. Aufl., 2018
- dies.*, Streifzug durch das GNotKG, 13. Aufl., 2021
- Otto*, Basishandbuch des Notariats, 19. Aufl., 2023
- Renner/Otto/Heinze*, Leipziger Gerichts- & Notarkosten Kommentar (GNotKG), 3. Aufl., 2021
- Schäfer*, Das neue Personengesellschaftsrecht, 2022
- Schippel/Eschwey*, BNotO. Bundesnotarordnung, 11. Aufl., 2023
- Schönenberg-Wessel/Plottek/Sikora*, BNotO: Bundesnotarordnung, 2023
- Schöner/Stöber*, Grundbuchrecht, 16. Aufl., 2020
- Schulz/Hauß*, Vermögensauseinandersetzung bei Trennung und Scheidung, 7. Aufl., 2022
- Staudinger*, Kommentar zum BGB, 14. Aufl., 1993 ff.
- Stöber/Otto*, Handbuch zum Vereinsrecht, 12. Aufl., 2021
- von Dickhut-Harrach*, Handbuch der Erbfolge-Gestaltung, 2010
- Wachter*, Praxis des Handels- und Gesellschaftsrechts, 5. Aufl., 2020
- Winkler*, BeurkG, 21. Aufl., 2023
- Wolfsteiner*, Die vollstreckbare Urkunde, 4. Aufl., 2019
- Waldner*, GNotKG für Anfänger – Eine Einführung in das Notarkostenrecht, 10. Aufl., 2021
- Zöller*, Zivilprozessordnung, Kommentar, 34. Aufl., 2022



## Teil 1 Büropraxis und Büroorganisation

### § 1 Aufgaben des Notars

#### Inhalt

	Rdn
<b>A. Allgemeines</b> .....	1
I. Beurkundungen .....	5
II. Andere Aufgaben auf dem Gebiet der vorsorgenden Rechtspflege .....	9
<b>B. Amtspflichten des Notars</b> .....	11
I. Pflicht zur Amtsbereitschaft und Amtsausübung .....	12
II. Unabhängigkeit .....	14
III. Unparteilichkeit, Verbot von Makler- und Garantiegeschäften, Verbot von Nebengeschäften .....	17
IV. Prüfungs- und Belehrungspflichten .....	20
V. Durchführungspflicht .....	21
VI. Verschwiegenheitspflicht .....	22
VII. Fortbildungspflicht, Bezug der vorgeschriebenen Veröffentlichungsblätter .....	25
VIII. Mitteilungspflichten .....	26
<b>C. Haftung des Notars</b> .....	27
<b>D. Notariatsformen in Deutschland</b> .....	32
I. Nurnotare .....	33
II. Anwaltsnotare .....	34
III. Notare im Landesdienst .....	37
<b>E. Mitarbeiter des Notars</b> .....	39

#### A. Allgemeines

Für die Aufgaben des Notars ist § 1 BNotO die zentrale Vorschrift. Danach ist der Notar als **unabhängiger Träger eines öffentlichen Amtes** zuständig für die **Beurkundung** von Rechtsvorgängen und für **andere Aufgaben auf dem Gebiet der vorsorgenden Rechtspflege**. 1

Bereits die Formulierung macht die hervorgehobene Bedeutung der Beurkundung von Rechtsvorgängen deutlich. Beurkundungen sind jedoch nur ein Teil der **vorsorgenden Rechtspflege**, die dem Notar als Aufgabe in der BNotO zugewiesen ist. Was alles unter den Begriff der vorsorgenden Rechtspflege fällt, ist nicht abschließend gesetzlich geregelt und auch in Literatur und Rechtsprechung findet sich keine allgemein anerkannte Defini- 2

tion. Für die praktische Arbeit im Notariat ist es ausreichend, einige Grundzüge des Begriffs zu kennen: Die vorsorgende Rechtspflege ist das Gegenstück zur streitigen Rechtspflege. Sie soll für Rechtssicherheit sorgen und Rechtsverhältnisse so ordnen, dass eine Streitentscheidung nicht erforderlich wird. Zur vorsorgenden Rechtspflege gehören diejenigen Tätigkeiten, die der **Sicherung und Erleichterung des Rechtsverkehrs** dienen.<sup>1</sup> Dies erfolgt im Wesentlichen durch Beurkundung und Registerführung im Immobilien-, Gesellschaftsrecht, Familien- und Erbrecht.<sup>2</sup> Die Tätigkeiten der vorsorgenden Rechtspflege sind allesamt weder auf die hoheitliche Entscheidung eines Streits noch auf die Unterstützung einer Partei bei der Erlangung einer hoheitlichen Streitentscheidung gerichtet. Hierdurch unterscheidet sich der Notar sowohl vom Richter als auch vom Rechtsanwalt. Im Wesentlichen ist die Tätigkeit des Notars in die Zukunft gerichtet: Er beurteilt nicht einen in der Vergangenheit abgeschlossenen Sachverhalt, sondern berät und unterstützt die Beteiligten bei der **Gestaltung** ihrer Rechtsbeziehungen. Eine wichtige Aufgabe in diesem Zusammenhang besteht in dem Entwurf und der Beurkundung von Verträgen oder einseitigen Erklärungen, der Beglaubigung von Unterschriften sowie dem Vollzug von Geschäften.

- 3 Die vorsorgende Rechtspflege ist ebenso wie die Strafverfolgung und die hoheitliche Streitentscheidung Teil der Justiz und gehört zur **staatlichen Daseinsvorsorge**. Der Staat nimmt seine Aufgaben auf dem Gebiet der vorsorgenden Rechtspflege in erster Linie durch die Bestellung von Notaren wahr; daneben sind auch Gerichte (z.B. Grundbuchamt, Registergericht) und Verwaltungsbehörden (z.B. Standesamt) Organe der vorsorgenden Rechtspflege.
- 4 Die Aufgaben des Notars i.R.d. vorsorgenden Rechtspflege werden in den §§ 20 bis 24 BNotO näher beschrieben. Während die **Urkundstätigkeit** in engerem Sinne in den §§ 20 bis 22 BNotO geregelt ist, beschäftigen sich die §§ 23 und 24 BNotO mit der Abnahme von **Eiden** und **eidesstattlichen Versicherungen**, der **Verwahrung von Wertgegenständen** sowie der „**sonstigen Betreuung der Beteiligten auf dem Gebiet der vorsorgenden Rechtspflege**“. Auch diese notariellen Tätigkeiten stehen jedoch in engem Zusammenhang mit der Beurkundungstätigkeit.

## I. Beurkundungen

- 5 Unter Beurkundung i.S.d. § 20 Abs. 1 Satz 1 BNotO ist die **Herstellung einer amtlichen Zeugniskunde** zu verstehen.<sup>3</sup> Der Notar bezeugt darin in seiner amtlichen Eigenschaft, dass er bestimmte Vorgänge in der Außenwelt selbst wahrgenommen hat. In den meisten

1 Arndt/Lerch/Sandkühler/Lerch, BNotO, § 1 Rn 6.

2 Vgl. Kollmeyer, DNotZ 2020, 653, 661 f. zur Einbindung des Notars in das Erbscheinsverfahren im staatlichen Interesse einer vorsorgenden Rechtspflege.

3 Arndt/Lerch/Sandkühler/Lerch, BNotO, § 1 Rn 7.

Fällen sind Willenserklärungen oder sonstige Erklärungen Gegenstand der Beurkundung. Der Notar bezeugt dann, dass die in der Urkunde bezeichnete Person die beurkundete Erklärung abgegeben hat. Neben Erklärungen können auch tatsächliche Vorgänge Gegenstand einer Beurkundung sein. Die Beglaubigung von Unterschriften und Handzeichen zählt ebenfalls zu den Beurkundungen, auch wenn § 20 Abs. 1 Satz 1 BNotO sie gesondert aufzählt.<sup>4</sup> Es handelt sich um die Beurkundung der Tatsache, dass die Unterschrift von einer bestimmten Person herrührt und dass der Aussteller persönlich seine Unterschrift vor dem Notar vollzogen oder anerkannt hat.

Die Ausstellung von **Bescheinigungen** nach § 21 BNotO stellt ebenfalls eine notarielle Urkundstätigkeit dar. Der Unterschied zu Zeugniskunden i.S.d. § 20 BNotO besteht darin, dass der Notar nicht lediglich die Wahrnehmung von Tatsachen bezeugt, sondern aufgrund der Einsicht in ein Register die rechtliche Würdigung der Vertretungsbefugnis (§ 21 Abs. 1 Nr. 1 BNotO) bzw. rechtserhebliche Umstände von juristischen Personen oder Handelsgesellschaften (§ 21 Abs. 1 Nr. 2 BNotO) oder aufgrund Einsichtnahme in eine öffentliche oder öffentlich beglaubigte Vollmachtsurkunde eine rechtsgeschäftliche Vertretungsmacht (§ 21 Abs. 3 BNotO) dokumentiert.

Auch die **Abnahme von Eiden** oder **eidesstattlichen Versicherungen** gem. § 22 BNotO ist Urkundstätigkeit.

Mit der Beurkundung, die das Gesetz in vielen Fällen vorschreibt, werden verschiedene Ziele verfolgt:

- Mit einer **öffentlichen Urkunde** (s. Rechtswörterbuch) ist eine **erhöhte Beweiskraft** verbunden, wodurch die Rechtssicherheit gestärkt wird. Die Urkunde begründet den vollen Beweis des beurkundeten Vorgangs (§ 415 ZPO). Bei der Unterschriftsbeglaubigung erstreckt sich die Beweiswirkung lediglich auf die Identität desjenigen, von dem die Unterschrift stammt.
- Das Beurkundungserfordernis schützt die Beteiligten zudem vor übereilten Handlungen und macht ihnen die Bedeutung des konkreten Geschäfts bewusst (**Überlegungssicherung und Warnfunktion**).
- Bei der Beurkundung von Willenserklärungen treffen den Notar zahlreiche **Belehrungspflichten**. Sie sollen sicherstellen, dass die Beteiligten die Tragweite der von ihnen abgegebenen Erklärungen erkennen. Der Notar soll ihren Willen erforschen und durch geeignete Formulierungen in der Urkunde rechtlich umsetzen. Auf diese Weise zeichnen sich notariell beurkundete Verträge durch eine höhere Vertragsgerechtigkeit und Richtigkeit aus. Durch präzise, juristisch korrekte Formulierungen sind die Verträge weniger streitanfällig. Dies führt zu einer Entlastung der Gerichte. Diese wird durch die vorgeschriebene Mitwirkung des Notars im Vorfeld von Regis-

4 Kilian/vom Stein/Weber/Sandkühker, Praxishandbuch Notarrecht, § 1 Rn 6.

ter- und Grundbucheintragungen verstärkt. Die Gerichte erreichen weniger unwirksame oder der Rechtsordnung widersprechende Urkunden.

## II. Andere Aufgaben auf dem Gebiet der vorsorgenden Rechtspflege

- 9 Sonstige Betreuungshandlungen i.S.d. § 24 Abs. 1 BNotO sind insbesondere die Erstellung von Urkundsentwürfen sowie die Beratung bei der Gestaltung privater Rechtsbeziehungen. Es muss sich um selbstständige Betreuungstätigkeiten handeln, die nicht Teil der Urkundstätigkeit sind.
- 10 Die in § 23 BNotO genannte Verwahrung von Geld, Wertpapieren und Kostbarkeiten lässt sich als Unterfall der Rechtsbetreuung verstehen.

## B. Amtspflichten des Notars

- 11 § 1 BNotO bezeichnet den Notar als Träger eines öffentlichen Amtes. Er nimmt daher **unmittelbar staatliche Aufgaben** wahr. Dies kommt etwa durch die Führung eines Amtssiegels (§ 2 Satz 2 BNotO, § 2 DONot) oder das Amtsschild eines Notars zum Ausdruck, in dem sich das Landeswappen befindet (§ 3 Abs. 1 DONot). Umgekehrt ergeben sich aus der Stellung des Notars als Hoheitsträger auch zahlreiche Amtspflichten. Hierzu gehören:

### I. Pflicht zur Amtsbereitschaft und Amtsausübung

- 12 Ein Notar muss bereit sein, das ihm verliehene Amt auch tatsächlich auszuüben. Er kann sich nicht als „Notar“ bezeichnen, ohne diesen Beruf auch auszuüben. Daher hat er eine **Geschäftsstelle** zu unterhalten, die während der üblichen Geschäftszeiten geöffnet ist (§ 10 Abs. 2 und 3 BNotO).
- 13 Seine Urkundstätigkeit darf ein Notar **nicht ohne ausreichenden Grund verweigern** (§ 15 Abs. 1 Satz 1 BNotO). Ein ausreichender Grund zur Verweigerung der Urkundstätigkeit liegt insbesondere vor, wenn seine Mitwirkung an Handlungen verlangt wird, mit denen erkennbar unerlaubte oder unredliche Zwecke verfolgt werden. Weiterhin kommt eine Verweigerung wegen eines Mitwirkungsverbots oder wegen Befangenheit (§ 16 Abs. 2 BNotO) in Betracht.

### II. Unabhängigkeit

- 14 Bereits § 1 BNotO weist darauf hin, dass der Notar ein unabhängiger Träger eines öffentlichen Amtes ist. § 14 Abs. 1 Satz 2 BNotO bezeichnet ihn zudem als unabhängigen Betreuer der Beteiligten. Während § 1 BNotO die Unabhängigkeit des Notars in seinem Ver-

hältnis **zum Staat** normiert, betrifft § 14 Abs. 1 Satz 2 BNotO in erster Linie das Verhältnis des Notars **zu den Beteiligten und anderen Dritten**. Es sollen mögliche Interessenkonflikte verhindert werden, welche die Unparteilichkeit des Notars gefährden können. Dies gewährleisten im Wesentlichen die Vorschriften zur gemeinsamen Berufsausübung mit anderen Notaren, Anwälten, Steuerberatern etc. (§ 9 BNotO), die Pflicht zur persönlichen Amtsausübung (§ 25 BNotO), die Untersagung bestimmter Vermittlungstätigkeiten (§ 14 Abs. 4 BNotO), Gesellschaftsbeteiligungen (§ 14 Abs. 5 BNotO) und Nebentätigkeiten bzw. die Genehmigungspflicht für bestimmte mit dem Notaramt zu vereinbarende Nebentätigkeiten (§ 8 BNotO).

### *Beispiele*

Der hauptberufliche Notar darf keine Sozietät mit einem Rechtsanwalt eingehen (vgl. § 9 Abs. 1 BNotO). Der Rechtsanwalt nimmt nämlich einseitig die Interessen seiner Mandanten wahr. Es soll bereits der Anschein verhindert werden, dass ein Notar die Mandanten seines Sozius bevorzugt behandelt und damit seine Pflicht zur Unparteilichkeit verletzt.

Die Pflicht zur persönlichen Amtsausübung stellt sicher, dass der Notar die für seine Amtsausübung erforderlichen Tätigkeiten im Wesentlichen selbst wahrnimmt. Dies korrespondiert damit, dass bei der Bestellung zum Notar geprüft werden soll, ob der Betreffende nach seiner Persönlichkeit und seiner Leistung für das Notaramt geeignet ist (§ 6 BNotO).

Die nach § 14 Abs. 4 BNotO verbotene Vermittlung von Darlehens- oder Grundstücksgeschäften beruht darauf, dass die notarielle Unparteilichkeit leiden könnte, wenn der Notar ein besonderes eigenes wirtschaftliches Interesse an dem Geschäft hat (Provision).

Das Verbot bestimmter Gesellschaftsbeteiligungen (§ 14 Abs. 5 BNotO) soll verhindern, dass die Interessen einer erwerbswirtschaftlich tätigen Gesellschaft mit den öffentlichen Aufgaben des Notars kollidieren.

Auch die Pflicht zur **Gebührenerhebung** (§ 17 Abs. 1 BNotO) dient der Wahrung der Unabhängigkeit. Der Notar soll nicht etwa zum Zweck der langfristigen „Kundenbindung“ im Einzelfall auf Gebühren verzichten.

Die Wahrung der Unparteilichkeit seiner Amtsführung hat der Notar auch durch geeignete Vorkehrungen sicherzustellen (§ 28 BNotO); hierzu gehört bspw. Beteiligtenverzeichnisse oder sonstige zweckentsprechende Dokumentationen zu führen, die eine Identifizierung der in Betracht kommenden Personen ermöglichen und auf diese Weise verhindern helfen, dass der Notar gegen ein Mitwirkungsverbot nach § 3 Abs. 1 BeurkG verstößt.<sup>5</sup>

5 Richtlinienempfehlung der Bundesnotarkammer, DNotZ 1999, 258, 261.

### III. Unparteilichkeit, Verbot von Makler- und Garantiegeschäften, Verbot von Nebengeschäften

- 17 Die Unparteilichkeit des Notars wird insbesondere durch **gesetzliche Mitwirkungsverbote** (§§ 3, 6, 7 BeurkG) gesichert. Der Notar soll in keiner Angelegenheit tätig werden, in der ein Interessenkonflikt auch nur theoretisch möglich ist.
- 18 Weil Anwälte einseitig die Interessen einer Partei vertreten, besteht für den **Anwaltsnotar** eine Konfliktlage, der das Beurkundungsgesetz mit speziellen Vorschriften Rechnung trägt.

Der Anwaltsnotar darf keine Beurkundung in einer Angelegenheit vornehmen, in der er oder ein Sozius von ihm bereits als Rechtsanwalt tätig war oder ist, es sei denn, diese Tätigkeit fand im Auftrag aller Personen statt, die an der Beurkundung teilnehmen sollen (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BeurkG). § 16 BNotO erstreckt dieses Mitwirkungsverbot bei Beurkundungen auch auf andere notarielle Amtstätigkeiten.

- 19 Umgekehrt ist es dem Anwaltsnotar verboten, in seiner Eigenschaft als Rechtsanwalt aufzutreten, wenn er in derselben Angelegenheit bereits als Notar tätig war. Der Notar ist den Beteiligten nämlich auch noch über den Abschluss des betreffenden Amtsgeschäfts hinaus zur Unparteilichkeit verpflichtet.

Vor jeder Beurkundung hat ein Anwaltsnotar festzustellen, ob er oder ein anderer Notar oder Rechtsanwalt seiner Sozietät oder Bürogemeinschaft in derselben Angelegenheit bereits tätig war oder ist, ohne dass es sich hierbei um eine notarielle Tätigkeit gehandelt hat oder handelt. Vor der Beurkundung hat er nach einer solchen Vorbefassung zu fragen und die Antwort in der Urkunde zu vermerken (§ 3 Abs. 1 Satz 2 BeurkG).

### IV. Prüfungs- und Belehrungspflichten

- 20 Bei seiner Tätigkeit im Rahmen der vorsorgenden Rechtspflege treffen den Notar Aufklärungs-, Belehrungs-, Beratungs- und Prüfungspflichten (vgl. §§ 10 bis 12, 17 bis 21 BeurkG, § 5 DNot). Sie sollen gewährleisten, dass der Notar die Beteiligten sachgerecht berät und dass er ihren Willen in der Urkunde vollständig und richtig wiedergibt. Wegen der Einzelheiten wird auf § 7 Rdn 7 ff. verwiesen.

### V. Durchführungspflicht

- 21 Hat der Notar Erklärungen beurkundet, die beim Grundbuchamt oder beim Registergericht einzureichen sind, so hat er die Einreichung zu veranlassen, sobald die Urkunde vollzugsreif ist (§ 53 BeurkG). **Vollzugsreife** liegt vor, wenn alle erforderlichen Eintragungsunterlagen in der vorgeschriebenen Form vorliegen (z.B. finanzamtliche Unbedenklich-

keitsbescheinigung, Genehmigungen, Erklärungen über das Nichtbestehen oder die Nichtausübung der Vorkaufsrechte nach §§ 24 ff. BauGB). Zudem beauftragen die Beteiligten den Notar regelmäßig damit, für die Vollzugsreife zu sorgen. In diesem Fall ist er auch zur **Überwachung des Vollzugs** verpflichtet: Er muss die zur Beseitigung von Eintragungshindernissen erforderlichen Schritte vornehmen und ggf. die Beteiligten zur Abgabe noch erforderlicher Erklärungen auffordern; die bei ihm eingehenden Eintragungsnachrichten des Grundbuchamts oder Registergerichts hat er auf ihre Richtigkeit hin zu prüfen.

## VI. Verschwiegenheitspflicht

Der Notar ist nach § 18 BNotO zur Verschwiegenheit über alles verpflichtet, was ihm bei Ausübung seines Amtes bekannt geworden ist, sofern es sich nicht um offenkundige Tatsachen oder Bagatellen handelt. Auch wenn lediglich eine Besprechung stattgefunden hat, gilt diese Verschwiegenheitspflicht. Sie ist für die notarielle Berufsausübung von essenzieller Bedeutung. Bspw. im Ehe- oder Erbrecht ist eine sinnvolle Urkundsgestaltung kaum möglich, wenn die Beteiligten nicht ihre familiäre und finanzielle Situation offen legen. Sie müssen dem Notar daher vertrauen, was wiederum voraussetzt, dass er die ihm bekannt gewordenen Tatsachen vertraulich behandelt. Auch muss der Notar geeignete Vorkehrungen treffen, um Tatsachen, die unter die Verschwiegenheitspflicht fallen, vor unbefugtem Zugriff zu schützen. 22

Die Verschwiegenheitspflicht trifft neben dem **Notar** auch **Notarvertreter** (§ 39 Abs. 4 BNotO), **Notarassessoren** (§ 7 Abs. 4 Satz 2 BNotO) und **Notariatsverwalter** (§ 57 Abs. 1 BNotO). 23

Der Notar hat die Pflicht zur Verschwiegenheit auch den **bei ihm beschäftigten Personen** aufzuerlegen (§ 26 BNotO).

Die Verschwiegenheitspflicht dient dem Schutz der Beteiligten. Sie können den Notar hiervon **befreien**. Darüber hinaus kann der Notar zur Weitergabe bestimmter Tatsachen durch **gesetzliche Auskunfts-, Anzeige- und Mitteilungsvorschriften** verpflichtet sein (z.B. § 18 GrEStG, § 34 BeurkG, § 192 BauGB). 24

## VII. Fortbildungspflicht, Bezug der vorgeschriebenen Veröffentlichungsblätter

Um die hohe Qualität notarieller Tätigkeit zu sichern, ist der Notar verpflichtet, sich regelmäßig fortzubilden und über Rechtsänderungen zu informieren (§ 14 Abs. 6 BNotO). 25

### VIII. Mitteilungspflichten

- 26 Von bestimmten Geschäften muss der Notar aufgrund gesetzlicher Vorschriften Behörden die Anzeige oder Mitteilung machen. Im Einzelnen werden diese Pflichten im Zusammenhang mit dem jeweiligen Geschäft dargestellt.

### C. Haftung des Notars

- 27 Jeder Notar hat einen **Eid auf gewissenhafte Amtsführung** abzulegen. Verletzt er dennoch eine seiner Amtspflichten, kann er sich **schadensersatzpflichtig** machen. Er haftet dann mit seinem gesamten Vermögen. Seine Haftung richtet sich **ausschließlich** nach **§ 19 BNotO**. Daneben ist eine vertragliche Haftung des Notars für Schäden, die durch eine Amtspflichtverletzung entstanden sind, ausgeschlossen. Dies beruht darauf, dass der Notar Träger eines öffentlichen Amtes ist und die Beteiligten mit ihm keinen privatrechtlichen Vertrag abschließen, sondern zu ihm in einem öffentlich-rechtlichen Verhältnis stehen. Die Haftung des Notars ist vergleichbar mit derjenigen eines Beamten gem. § 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG. Ein wichtiger Unterschied besteht jedoch darin, dass § 19 Abs. 1 Satz 4 BNotO eine Staatshaftung ausschließt. Hierbei handelt es sich um eine Ausnahme von dem Grundsatz, dass für Amtspflichtverletzungen von Hoheitsträgern der Staat bzw. die Körperschaft haftet, in deren Dienst der Amtsträger steht.
- 28 Die Notarhaftung nach § 19 BNotO setzt voraus, dass der Notar eine seiner **Amtspflichten schuldhaft verletzt** hat; erforderlich sind also Vorsatz oder Fahrlässigkeit. Für den Vorsatz reicht das Bewusstsein der Pflichtverletzung aus. Eine Schadenszufügungsabsicht ist nicht erforderlich. **Fahrlässig** handelt der Notar, wenn er bei gehöriger Aufmerksamkeit hätte erkennen müssen, dass eine Pflicht zum Handeln oder Unterlassen bestand. Im Rahmen des § 19 BNotO ist dies am Maßstab eines pflichtbewussten Durchschnittsnotars zu messen. Die Rechtsprechung stellt an die notariellen Sorgfaltspflichten sehr hohe Anforderungen, sodass bei einer objektiven Pflichtverletzung regelmäßig auch ein Verschulden vorliegen wird.<sup>6</sup>
- 29 Nach dem Wortlaut des § 19 Abs. 1 Satz 1 BNotO muss die verletzte Amtspflicht „einem anderen gegenüber“ bestanden haben. Hiermit ist der Geschädigte gemeint. Es kommt also darauf an, ob die verletzte Amtspflicht zumindest auch den Zweck hatte, die **Interessen des Anspruchstellers** zu wahren. Zum geschützten Personenkreis gehören:
- die unmittelbar am Amtsgeschäft Beteiligten,
  - die mittelbar Beteiligten, d.h. diejenigen, die mit dem Notar in Kontakt treten und ihm anlässlich des Amtsgeschäfts ihre Belange anvertrauen,

<sup>6</sup> Frenz/Miermeister/Frenz, BNotO, § 19 Rn 23 f.

- Dritte, die nicht an dem Amtsgeschäft beteiligt sind, deren Interesse aber nach der Natur des Amtsgeschäfts geschützt werden sollen.

Beruhet die Amtspflichtverletzung des Notars lediglich auf Fahrlässigkeit, so haftet er nach § 19 Abs. 1 Satz 2 BNotO nur, wenn der Geschädigte nicht auf andere Weise Ersatz zu erlangen vermag. Die Haftung des Notars ist also subsidiär. Allerdings gilt der **Subsidiaritätsgrundsatz** nicht bei Verwahrungsgeschäften und sonstiger Betreuungstätigkeit, also bei Amtsgeschäften nach §§ 23, 24 BNotO (§ 19 Abs. 1 S. 2 Hs. 2 BNotO). 30

Jeder Notar muss eine **Berufshaftpflichtversicherung** von mindestens 500.000 EUR abschließen, wobei die Leistungen des Versicherers für alle innerhalb eines Versicherungsjahres verursachten Schäden auf 1 Mio. EUR begrenzt werden dürfen (§ 19a BNotO). Daneben hat jede Notarkammer Versicherungsverträge abzuschließen. Diese dienen zum einen als Ergänzung zu den bereits bestehenden Versicherungsverträgen gem. § 19a BNotO, soweit durch diese wegen der Deckungssumme keine weitere Haftung mehr vorhanden ist, zum anderen zur Abdeckung von Schäden aufgrund vorsätzlich begangener Amtspflichtverletzungen (§ 67 Abs. 3 Nr. 3 BNotO). 31

## D. Notariatsformen in Deutschland

Historisch bedingt existieren in Deutschland unterschiedliche Notariatsformen. Zwar haben alle Notare in Deutschland – von wenigen landesrechtlichen Besonderheiten abgesehen – dieselben Zuständigkeiten, Aufgaben und Pflichten, jedoch ist nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts wegen der Unterschiede zwischen dem hauptberuflichen Notariat (Nurnotariat) und dem Nebenberuf (Anwaltsnotariat) von zwei verschiedenen Berufsbildern auszugehen.<sup>7</sup> 32

### I. Nurnotare

Nurnotare üben ausschließlich den Beruf des Notars aus. Nebentätigkeiten dürfen sie nur ausnahmsweise und nach Genehmigung durch die Justizverwaltung übernehmen (§ 8 BNotO). Zum Nurnotar wird i.d.R. nur bestellt, wer einen 3-jährigen Anwärterdienst als Notarassessor abgeleistet hat und sich im Anwärterdienst des Landes befindet, in dem er sich um die Bestellung bewirbt. Das **hauptberufliche Notariat (Nurnotariat)** existiert in Bayern, Brandenburg, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Teilen Nordrhein-Westfalens (Oberlandesgerichtsbezirk Köln und Oberlandesgerichtsbezirk Düsseldorf mit Ausnahme des rechtsrheinischen Gebiets des Landgerichtsbezirks Duisburg und 33

<sup>7</sup> BVerfG, ZNotP 2004, 281, 287 m.w.N.

des Amtsgerichtsbezirks Emmerich), Rheinland-Pfalz, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen, im Saarland sowie in Baden-Württemberg (im Oberlandesgerichtsbezirk Stuttgart gibt es daneben auch noch Anwaltsnotare).

## II. Anwaltsnotare

- 34** **Anwaltsnotare** üben den Notarberuf nur als **Nebenberuf** aus. Daneben sind sie Rechtsanwälte (§ 3 Abs. 2 BNotO).

Die Bestellung zum Anwaltsnotar setzt nach § 5b Abs. 1 BNotO voraus:

- eine mindestens fünfjährige Tätigkeit als Rechtsanwalt für verschiedene Auftraggeber in nicht unerheblichem Umfang (allgemeine Erfahrungszeit),
- und zwar mindestens drei Jahre ohne Unterbrechung in dem in Aussicht genommenen Amtsbereich (örtliche Erfahrungszeit),
- das Bestehen der notariellen Fachprüfung nach § 7a BNotO,<sup>8</sup> die sich in einen schriftlichen und einen mündlichen Teil gliedert, und
- die Teilnahme an notarspezifischen Fortbildungsveranstaltungen im Umfang von mindestens 15 Zeitstunden ab dem auf das Bestehen der notariellen Fachprüfung folgenden Kalenderjahr.

- 35** Zudem wird nur zum Anwaltsnotar bestellt, wer nachweisen kann, dass er mit der notariellen Berufspraxis hinreichend vertraut ist. Der Nachweis soll i.d.R. durch 160 Stunden Praxisausbildung bei einem Notar erbracht werden (§ 5b Abs. 4 Satz 2 BNotO). Bei mehreren Bewerbern, die diese Voraussetzungen erfüllen, kommt es auf die Note der notariellen Fachprüfung zu 60 % und die Note des Zweiten Staatsexamens zu 40 % an (§ 6 Abs. 3 Satz 2 BNotO).
- 36** Anwaltsnotare gibt es in Berlin, Bremen, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen (mit Ausnahme der Gebiete, in denen das Nurnotariat besteht, s. Rdn 33), Schleswig-Holstein und Teilen Baden-Württembergs (Oberlandesgerichtsbezirk Stuttgart; in diesem Bezirk gibt es daneben auch Nurnotare).

## III. Notare im Landesdienst

- 37** Bis zur Umsetzung der Reform des baden-württembergischen Notariatswesens zum 1.1.2018 gab es in Baden-Württemberg neben Nurnotaren und Anwaltsnotaren auch Notare im Landesdienst. Sie waren **Beamte** des Landes Baden-Württemberg und wurden vom Staat besoldet. Neben den eigentlichen notariellen Aufgaben waren Notare im Landes-

<sup>8</sup> Dazu ausführlich *Diehn/Neie/Rebhan*, Klausurenkurs für die notarielle Fachprüfung, S. 2 ff.

dienst zugleich **Grundbuchbeamte** und zuständig für **Nachlasssachen**. Im württembergischen Rechtsgebiet waren sie zudem für bestimmte **Vormundschaftssachen** zuständig.

Mit Wirkung zum 1.1.2018 wurden die staatlichen Notariate in Baden-Württemberg aufgelöst. § 114 BNotO als Sondervorschrift für das Land Baden-Württemberg sieht nunmehr ausschließlich die Bestellung von Notaren nach § 3 Abs. 1 BNotO (hauptberufliche Notare) vor. Wer am 31.12.2017 als Notar im Landesdienst oder Notarvertreter i.S.d. baden-württembergischen Landesgesetzes über die freiwillige Gerichtsbarkeit bei den Abteilungen „Beurkundung und vorsorgende Rechtspflege“ der staatlichen Notariate tätig war und mit Ablauf des 31.12.2017 auf eigenen Antrag aus dem Landesdienst entlassen wurde, gilt als am 1.1.2018 zum Notar i.S.d. § 3 Abs. 1 bestellt. Anwaltsnotare, die am 31.12.2017 in Baden-Württemberg bestellt waren, bleiben im Amt (§ 116 BNotO). Weitere Anwaltsnotare werden im Land Baden-Württemberg jedoch nicht bestellt.

38

## E. Mitarbeiter des Notars

Bei der Ausübung seiner Tätigkeit ist der Notar auf die Unterstützung seiner Mitarbeiter angewiesen. Deren Aufgabe besteht insb. in der Mitwirkung bei der **Vorbereitung und Abwicklung der Amtsgeschäfte**. Weil hierfür oftmals Spezialwissen erforderlich ist, wird es regelmäßig nicht ausreichen, wenn der Notar bloße Schreibkräfte einstellt. Er ist vielmehr auf Mitarbeiter angewiesen, die mit den spezifischen Tätigkeiten eines Notars, seinen Aufgaben und Pflichten vertraut sind. Die notwendigen Kenntnisse sollen sie in der Ausbildung zum **Notarfachangestellten** erwerben. Diese Ausbildung ist dual gestaltet: Neben der Berufsschule findet sie im Notariat als Ausbildungsbetrieb statt.

39

Nach Abschluss der Ausbildung sollen Notarfachangestellte mit der **Büropraxis und -organisation** vertraut sein, Kenntnisse über das Führen der **Bücher des Notars** haben, **Kostenberechnungen** erstellen können und bei der **Vorbereitung und Abwicklung von Notariatsgeschäften** mitwirken. In diesem Rahmen nehmen sie bspw. Beurkundungsaufträge entgegen und fordern die notwendigen Unterlagen und Dokumente an. Sie fertigen Beglaubigungsvermerke an und entwerfen zu beglaubigende oder zu beurkundende Erklärungen (z.B. Erbscheinsanträge, eidesstattliche Versicherungen, Vollmachten). Im Anschluss an die Beurkundung übernehmen sie Abwicklungstätigkeiten. So führen sie etwa die Korrespondenz mit Gerichten und Behörden. Auch die Erstellung und der Versand von Kostenberechnungen sowie die Überwachung und Verbuchung von Zahlungseingängen gehören zu ihren Aufgaben.

40

In vielen Notariaten gibt es einen **Bürovorsteher**, der für den Ablauf des Bürobetriebs verantwortlich ist. Er beaufsichtigt die übrigen Angestellten des Notars und unterstützt diesen bei der Verteilung und Überwachung ihrer Arbeit. I.d.R. handelt es sich beim Bürovorsteher um einen Notarfachangestellten mit langjähriger Berufserfahrung.

41

- 42** Der Notar muss die bei ihm beschäftigten Personen bei der Einstellung auf die Bestimmungen des § 14 Abs. 4 BNotO hinweisen und sie zur **Wahrung des Amtsgeheimnisses** gem. § 18 BNotO verpflichten (§ 26 BNotO). Hierüber ist eine Niederschrift anzufertigen, die der Notar und der Mitarbeiter unterzeichnen müssen; sie ist bei den Generalakten des Notars aufzubewahren.
- 43** Einem hauptberuflichen Notar kann ein **Notarassessor** zur Ausbildung zugewiesen werden. Nach § 5a BNotO soll zum hauptberuflichen Notar i.d.R. nur bestellt werden, wer einen 3-jährigen Anwärterdienst als Notarassessor geleistet hat und sich im Anwärterdienst des Landes befindet, in dem er sich um die Bestellung bewirbt.
- 44** Für die Zuweisung eines Notarassessors an einen Notar ist entscheidend, ob die Notarstelle und deren Inhaber zur Ausbildung von Notarassessoren geeignet sind; die Personalsituation an der Notarstelle ist kein Zuweisungskriterium. Durch die Ausbildung soll der Assessor in die Lage versetzt werden, das Amt des Notars voll auszufüllen.

Der Notarassessor steht in einem öffentlich-rechtlichen Dienstverhältnis zum Staat und zur Notarkammer, die ihm einen Ausbildungsnotar zuweist. Zwischen Notarassessor und Ausbildungsnotar besteht kein privat-rechtliches oder öffentlich-rechtliches Verhältnis.

## § 2 Kanzleiorganisation

### Inhalt

	Rdn
<b>A. Geschäftsverteilung</b> .....	1
I. Personal .....	2
II. Aufgabenverteilung .....	4
<b>B. Mandantenkommunikation</b> .....	10
I. Persönliche Kontaktaufnahme, Telefonate .....	10
II. Posteingang/Postausgang .....	17
1. Briefe .....	17
2. E-Mail-Verkehr .....	18
<b>C. Aktenverwaltung</b> .....	21
I. Zentralablage .....	22
II. Dezentrale Ablage .....	23
<b>D. Aktenführung</b> .....	24
I. Handakte .....	25
II. Aufbewahrung Originalurkunden .....	26
III. Verfügungsbogen .....	27
IV. Vollzugsüberwachung, Fristen .....	29

### A. Geschäftsverteilung

Notare werden als unabhängige Träger eines öffentlichen Amtes bestellt und sind grds. zur **persönlichen Amtsausübung** verpflichtet. Die einzelnen Notarkammern haben entsprechend § 67 Abs. 2 BNotO und auf der Grundlage der Empfehlungen der Bundesnotarkammer Richtlinien für die Amtspflichten und sonstigen Pflichten der Notare erlassen.<sup>1</sup>

Der Notar ist verpflichtet, an seinem Amtssitz eine **Geschäftsstelle** zu unterhalten; diese ist während der üblichen Geschäftszeiten geöffnet zu halten (§ 10 Abs. 2 und 3 BNotO). Durch entsprechende Organisation seiner Geschäftsstelle hat der Notar sicherzustellen, dass die Einhaltung seiner Dienstpflichten gewährleistet ist.

<sup>1</sup> <https://www.notar.de/der-notar/berufsrecht/dienstordnung>.

## I. Personal

- 2 Der Notar hat seine Beschäftigten nach § 26 BNotO zur gewissenhaften Einhaltung ihrer Obliegenheiten zu verpflichten und hierbei auf das **Verbot der Ausübung bestimmter Tätigkeiten** (§ 14 Abs. 4 BNotO) und die **Verschwiegenheitspflicht** (§ 18 BNotO) hinzuweisen. Hierüber ist nach den Bestimmungen des Verpflichtungsgesetzes (VerpflG) eine Niederschrift aufzunehmen und zu den Generalakten zu nehmen.
- 3 Neben Personal für allgemeine Sekretariatsaufgaben des Bürobetriebs benötigt der Notar auch fachlich geschulte Mitarbeiter, um vorbereitende, begleitende und vollziehende Tätigkeiten delegieren zu können.

Der Notar trägt jedoch in jedem Fall die Verantwortung für sämtliche Tätigkeiten und hat zu gewährleisten, dass die Pflicht zur persönlichen Amtsausübung gewahrt ist.

## II. Aufgabenverteilung

- 4 Ein reibungsloser Büroablauf lässt sich nur gewährleisten, wenn die Mitarbeiter für die ihnen zugeteilten Aufgaben ausreichend qualifiziert sind und die Zuständigkeit für die einzelnen Tätigkeiten sowie deren zeitlicher Ablauf klar geregelt sind.  
Die ersten Arbeitsschritte nach der Entgegennahme eines Beurkundungsauftrags bestehen darin, die hierbei ermittelten Personalien der Beteiligten und die sonstigen Informationen in das EDV-Programm der Kanzlei einzugeben; ferner sind ggf. die erforderlichen Einsichten in das Grundbuch und das Handelsregister vorzunehmen.
- 5 In bestimmten Angelegenheiten unterliegen die Notare den Sorgfaltspflichten nach dem Geldwäschegesetz (GwG), insbesondere bei Kauf und Verkauf von Immobilien und Gewerbebetrieben, teils auch bei Anteilsabtretungen, bei Verwahrungstätigkeiten und bei Gesellschaftsgründungen. In den entsprechenden Fällen hat vor der Beurkundung die Feststellung der Identität entsprechend § 11 GwG zu erfolgen. Natürliche Personen haben hierzu einen gültigen amtlichen Lichtbildausweis vorzulegen, mit dem die Pass- und Ausweispflicht im Inland erfüllt wird; die Vorlage z.B. eines Führerscheins ist für die Identifizierung nach dem GwG nicht ausreichend. Die insoweit bestehende Aufzeichnungspflicht wird meist mittels einer Kopie (elektronisch oder in Papierform) des Lichtbildausweises erfüllt.
- 6 Bei jeder Veräußerung von Grundbesitz ist auch die steuerliche Identifikationsnummer von Veräußerer und Erwerber zu erfassen, da diese gem. § 20 Abs. 1 GrEStG in den Veräußerungsanzeigen anzugeben sind.

*Praxistipp*

Damit sich der Notar vor der Beurkundung rasch vergewissern kann, dass die Identitätsfeststellung nach dem GwG und die Erfassung der steuerlichen Identifikationsnummern erfolgt ist, sollte dies übersichtlich auf der Handakte vermerkt werden.

Die Vorbereitung der Urkunden kann der Notar in geeigneter Weise an fachlich geschulte Mitarbeiter unter Berücksichtigung ihrer Qualifikation und Berufserfahrung delegieren.

Auch für die nach der Beurkundung zunächst erforderlichen Tätigkeiten, insb.

- die Erfassung in den Büchern und Verzeichnissen (s. hierzu § 3 Rdn 1–164),
- die Anfertigung von Abschriften und Ausfertigungen,
- die Erstellung der Schriftstücke zur Erfüllung von Mitteilungspflichten sowie
- die Einholung von Genehmigungserklärungen und Erklärungen über die Ausübung oder Nichtausübung gesetzlicher Vorkaufsrechte,

sollte der zeitliche und organisatorische Ablauf exakt vorgegeben sein, damit eine unverzügliche und vollständige Erledigung sichergestellt ist.

In besonderer Weise bedarf der Notar der Unterstützung durch qualifizierte und zuverlässige Mitarbeiter für die weitere Abwicklung der Beurkundungsvorgänge, insb. die Herbeiführung und Überwachung des Vollzugs in Grundstücksangelegenheiten.

Je nach Größe der Kanzlei bieten sich verschiedene Möglichkeiten an, die **Zuständigkeit** für die Sachbearbeitung zu regeln, z.B. nach Rechtsgebieten (Grundstücksangelegenheiten, Gesellschaftsrecht usw.), innerhalb der Grundstücksangelegenheiten ortsbezogen (nach Gemarkungen) oder wiederum nach Art der Rechtsgeschäfte (Kauf, Überlassung, Bauträgerverträge, WEG-Aufteilungen usw.) oder auch nach entsprechenden Erfordernissen für einzelne umfangreiche Vorgänge.

## B. Mandantenkommunikation

### I. Persönliche Kontaktaufnahme, Telefonate

Beurkundungen und Beglaubigungen erfordern die persönliche Anwesenheit der Beteiligten. Die Beurkundungsaufträge werden durch die Klienten aber nur selten persönlich an den Notar bzw. seine Mitarbeiter herangetragen, sondern in einer Vielzahl der Fälle telefonisch übermittelt. Hier gilt es sicherzustellen, dass neben der ohnehin als selbstverständlich vorauszusetzenden Freundlichkeit und Kundenorientiertheit auch bereits i.R.d. Erstkontakts die erforderliche Kompetenz vermittelt wird.

Eingehende Telefongespräche sollen durch das Sekretariat im Regelfall umgehend an den Notar oder die für die betreffende Angelegenheit zuständigen Mitarbeiter weiter vermit-

telt werden, jedoch nur, soweit diese nicht aufgrund anderer Tätigkeit an der Annahme des Gesprächs gehindert sind.

**Telefonate** erfordern die ungeteilte Aufmerksamkeit beider Gesprächspartner. Sofern es die Terminalsituation nicht zulässt, sich ohne Ablenkung dem Gespräch zuzuwenden, ist es vorzuziehen, einen umgehenden Rückruf zuzusagen, anstatt dem Gesprächspartner das Gefühl zu geben, dass sein Anruf unkonzentriert oder gar unwillig entgegengenommen wird.

- 12** Auf die Einhaltung der **Verschwiegenheitspflicht** ist bei Telefongesprächen in zweierlei Hinsicht besonders zu achten: Auskünfte zu laufenden Vorgängen dürfen selbstverständlich nur erteilt werden, wenn man sich Gewissheit darüber verschafft hat, dass es sich bei dem Gesprächspartner tatsächlich um eine auskunftsberechtigte Person handelt. Ferner ist auch darauf ein Augenmerk zu richten, dass Telefonate nicht von Dritten mitgehört werden; es verbietet sich also in aller Regel, Telefonate in Anwesenheit anderer Mandanten zu führen.
- 13** Vorgespräche mit den Mandanten werden oft durch die fachkundigen Mitarbeiter des Notars geführt; auf Verlangen des Klienten hat der Notar aber auch hierfür persönlich zur Verfügung zu stehen.

Da viele Informationen zur Vorbereitung und Weiterbearbeitung von Beurkundungsvorgängen telefonisch erfolgen, ist auf eine Dokumentation durch entsprechende Notizen bzw. förmliche **Aktenvermerke** zu achten. Aus der Handakte sollten alle für die Abwicklung des Vorgangs maßgeblichen Informationen ersichtlich sein, also auch die Ergebnisse von Telefonaten. Es ist der Übersichtlichkeit zuträglich, wenn für Telefonnotizen und Aktenvermerke einheitliche Formulare verwendet werden; eine zusätzliche Verwendung farbigen Papiers erleichtert das Auffinden solcher Unterlagen.

## 14

**Muster 2.1: Telefonnotiz**

2.1

**Telefonnotiz**

Datum des Anrufs:  Uhrzeit:  entgegengenommen durch:

Anrufer: Frau/Herr

Telefonnummer:

Lfd. Vorgang:  Sachbearbeiter:

Grund des Anrufs:

Rückruf erbeten: ja/nein falls ja, gewünschte/r Tag/Uhrzeit:

Rückruf erledigt am  Notizen hierzu:



## Muster 2.2: Aktennotiz

### Aktennotiz

Vorgang:  Sachbearbeiter:

Text:

Datum:  gez.



Es empfiehlt sich, für alle häufig vorkommenden Rechtsgeschäfte jeweils einen Fragebogen vorzuhalten, mit dem die Personalien der Beteiligten erfasst und die wesentlichen Eckdaten für dieses Rechtsgeschäft abgefragt werden. Dieser Fragebogen kann vorab den Beteiligten zur Verfügung gestellt werden, damit diese die entsprechenden Angaben vornehmen können.

Der Fragebogen sollte auch ggf. für Besprechungen mit den Beteiligten verwendet werden. Es trägt zur Verbesserung des Arbeitsablaufs bei und erspart Rückfragen, wenn die Erfassung der Angaben nach einem standardisierten Muster erfolgt.

## II. Posteingang/Postausgang

### 1. Briefe

Die Pflicht zur persönlichen Amtsausübung durch den Notar umfasst auch den gesamten Schriftverkehr.

Eingehende Briefe sind daher grds. durch den Notar entgegenzunehmen. Nach der Dokumentation des Posteingangs mittels eines **Eingangsstempels** werden die Schriftstücke unverzüglich entsprechend dem jeweiligen Büroablauf durch den Notar oder einen damit beauftragten Mitarbeiter zur weiteren Bearbeitung verteilt.

Ebenso sind die zu versendenden Schriftstücke vom Notar persönlich zu unterzeichnen.

15



16

17

## 2. E-Mail-Verkehr

- 18 Eine ständig wachsende Bedeutung kommt der Kommunikation auf elektronischem Wege zu. Auch hier hat der Notar die Pflicht, durch entsprechende Organisation dafür zu sorgen, dass die Verpflichtung zur persönlichen Amtsführung eingehalten wird, unabhängig davon, ob der Empfang und Versand von E-Mails über eine zentrale E-Mail-Adresse (z.B. *info@...*) oder mehrere E-Mail-Adressen erfolgt.

Der Versand von E-Mail-Nachrichten durch die Mitarbeiter des Notars darf nur im Rahmen der ihnen zugewiesenen Aufgaben erfolgen. Auch hier ist darauf zu achten, dass der Grundsatz der persönlichen Amtsausübung durch den Notar gewahrt bleibt.

- 19 Bei der Kommunikation auf elektronischem Weg ist besonders auf die **Datensicherheit** zu achten. Einerseits ist das EDV-System durch Verwendung eines aktuellen Schutzprogramms vor Viren oder anderen Schadprogrammen zu schützen. Andererseits ist zu bedenken, dass E-Mail-Nachrichten und die als Anhang beigefügten Dateien nur dann vor einem unbefugten Zugriff durch Dritte geschützt sind, wenn eine Verschlüsselung erfolgt. Da ein Versand von Schriftstücken an Klienten regelmäßig nur auf deren Verlangen erfolgt, kann davon ausgegangen werden, dass diese mit der Auswahl dieser Versendungsart die eingeschränkte Datensicherheit bewusst in Kauf nehmen; entsprechende Hinweise können gleichwohl angezeigt sein.

Der auf elektronischem Wege durchgeführte Schriftverkehr sollte in gleicher Weise dokumentiert werden, wie sonstiger Schriftverkehr; hierzu ist es empfehlenswert, eingegangene und versandte E-Mail-Nachrichten nicht nur elektronisch zu archivieren, sondern auch in Papierform zu den Handakten zu nehmen.

- 20 Bei einem Versand von Nachrichten mit besonderer Wichtigkeit sollte auch eine entsprechende **Eingangsbestätigung** durch den Empfänger erbeten werden.

## C. Aktenverwaltung

- 21 Die laufenden Akten für die erst in Vorbereitung befindlichen Beurkundungsvorgänge sowie die Vorgänge, welche nach der Beurkundung noch einer Abwicklung bzw. eines Vollzugs bedürfen, müssen in geeigneter Weise abgelegt werden, damit sie für die weitere Bearbeitung rasch und zuverlässig verfügbar sind.

### I. Zentralablage

- 22 Eine Ablage sämtlicher laufender Akten an zentraler Stelle, meist in räumlicher Nähe des Sekretariats, ist von Vorteil, wenn auch die Bearbeitung der Vorgänge entsprechend ord-

ganisiert ist, so z.B. die Wiedervorlage zur Überwachung von Bearbeitungsfristen oder die Verteilung der Akten zur Bearbeitung des Posteingangs.

## II. Dezentrale Ablage

Sofern die Bearbeitung der Vorgänge nach Sachgebieten oder Rechtsgebieten einzelnen Sachbearbeitern zugeordnet ist, bietet es sich an, auch die Ablage der laufenden Akten entsprechend zu verteilen, damit die Akten für die zuständigen Sachbearbeiter und deren Mitarbeiter schneller greifbar sind. **23**

Hierzu ist es aber unbedingt notwendig, die Zuständigkeit so klar zu regeln, dass die einzelnen Akten auch zuverlässig und rasch auffindbar sind. Vielfach bieten auch die verwendeten EDV-Programme die Möglichkeit an, die einzelnen Vorgänge mit Ablagehinweisen zu versehen; dies ist besonders hilfreich, wenn die einzelnen Arbeitsplätze vernetzt sind und so diese Information von allen Arbeitsplätzen aus abgerufen werden kann.

## D. Aktenführung

Für jeden Beurkundungsvorgang wird eine **Handakte** angelegt und fortgeführt, bis der Vorgang abgeschlossen ist und die Ablage als Nebenakte erfolgen kann. **24**

### I. Handakte

In die Handakte ist der gesamte mit dem Vorgang zusammenhängende Schriftverkehr, zweckmäßigerweise chronologisch geordnet, aufzunehmen. **25**

Vielfach wird vor der Beurkundung an die Beteiligten ein **Entwurf** der Urkunde versandt und nach entsprechender Rückmeldung ein Entwurf in geänderter Form erneut den Beteiligten übermittelt. Auch diese Bearbeitungsschritte und die unterschiedlichen Versionen von Entwürfen sollten aus der Handakte ersichtlich sein.

#### *Praxistipp*

Bei Verbraucherverträgen ist strikt die Zwei-Wochenfrist nach § 17 Abs. 2a Satz Nr. 2 BeurkG einzuhalten (s. hierzu § 7 Rdn 44 ff.). Die Handhabung dieser Vorschrift wird erheblich erleichtert, wenn auf der Handakte in einer entsprechenden Rubrik deutlich hervorgehoben wird, dass bei diesem Vorgang ein Verbrauchervertrag vorliegt, und dort auch eingetragen wird, wann der Entwurf an den Verbraucher versandt wurde bzw. ab wann ein Beurkundungstermin unter Beachtung der Zwei-Wochenfrist frühestens vereinbart werden darf.

## II. Aufbewahrung Originalurkunden

- 26 Bei Beurkundungsvorgängen, welche noch einer Abwicklung bzw. eines Vollzugs bedürfen, wird die Urschrift der zugehörigen Urkunden meist zur Handakte genommen, bis der Vorgang vollständig abgeschlossen ist.

### Praxistipp

Die in der Handakte befindlichen Urschriften von Urkunden sollten deutlich hervorgehoben werden, z.B. durch Aufbewahrung in farbigen Klarsichthüllen, damit sie leichter auffindbar sind und eine Verwechslung mit Abschriften der Urkunde ausgeschlossen ist.

## III. Verfügungsbogen

- 27 Ein fehlerfreier Vollzug umfangreicher Vorgänge kann nur sichergestellt werden, wenn der Verfahrensablauf und der jeweilige Bearbeitungsstand des Vorgangs stets aktuell und zuverlässig zu ersehen ist.

Hierzu hat es sich bewährt, dass die Handakte eine entsprechende **Übersicht** enthält, aus der die erforderlichen Vollzugsmaßnahmen und deren Veranlassung bzw. Erledigung ersichtlich ist. Ein solcher sog. **Verfügungsbogen** wird meist als gesondertes Schriftstück in die Handakte aufgenommen; eine entsprechende Übersicht kann aber auch auf dem Umschlag der Handakte abgedruckt werden.

- 28 Für die gängigen Beurkundungsvorgänge sollten jeweils spezielle Verfügungsbögen vorhanden sein und in der gesamten Kanzlei **einheitlich** verwendet werden.

Häufig enthalten die in den Kanzleien verwendeten EDV-Programme mittlerweile entsprechende Module zur Veranlassung und Überwachung des Urkundenvollzugs. Die Vorzüge eines solchen EDV-Programms stehen und fallen – in gleicher Weise wie bei einer rein papiergebundenen Aktenführung – mit der Zuverlässigkeit der Dateneingaben. Ein Nachteil der EDV-gestützten Vollzugsüberwachung besteht darin, dass die Programmierung eine starke Standardisierung erfordert, sodass individuelle Besonderheiten eines Beurkundungsvorgangs oft nur schwer berücksichtigt werden können.

### Verfügungsbogen

Kaufvertrag	Gemarkung (...)	Sb: (...)
Beteiligte (...) (Name, Vorname)	Ausweis erfasst	Steuer-ID erfasst
1)		
2)		
3)		
4)		