

Inhaltsübersicht

Vorwort zur 12. Auflage	V
Autorenverzeichnis	VII
Im Einzelnen haben bearbeitet	IX
Inhaltsverzeichnis	XIII
Abkürzungsverzeichnis	XV
Literaturverzeichnis	XXI
A. Geschäftsprüfung und Dienstaufsicht.	1
B. Allgemeine Mitwirkungsverbote.	23
C. Mitwirkungsverbote nach dem Beurkundungsgesetz und der BRAO	46
D. Unzulässige Beurkundungsverfahren nach § 17 Abs. 2a, 13 Abs. 2 BeurkG; Abschnitt II. der Richtlinien für die Berufsausübung der Notare	90
E. Wiederkehrende Fehler bei der Führung der Bücher	120
F. Häufige Fehlerquellen	146
G. Besondere Einzelprobleme	229
H. Fehler beim Verwahrungsgeschäft.	267
I. Elektronischer Rechtsverkehr im weiteren Sinne	296
Anhänge.	347
Stichwortverzeichnis	517

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 12. Auflage	V
Autorenverzeichnis	VII
Im Einzelnen haben bearbeitet	IX
Inhaltsübersicht	XI
Abkürzungsverzeichnis	XXIII
Literaturverzeichnis	XXIX

A. Geschäftsprüfung und Dienstaufsicht	1
I. Die Amtsaufsicht	1
II. Die Grenzen der Amtsaufsicht	2
III. Folgen von Pflichtverletzungen	5
1. Maßnahmen der Notarkammer	5
a) Belehrung durch die Notarkammer	5
b) Ermahnung nach § 75 BNotO durch die Notarkammer	6
2. Maßnahmen der Dienstaufsichtsbehörden	7
a) Hinweise und Beanstandungen durch den PräsiLG	7
b) Missbilligung (§ 94 BNotO)	8
c) Maßnahmen im Disziplinarverfahren (§ 97 BNotO)	9
aa) Übersicht	9
bb) Die Disziplinarmaßnahmen im Einzelnen	10
aaa) Verweis	10
bbb) Geldbuße	10
ccc) Verweis und Geldbuße	11
ddd) Entfernung vom bisherigen Amtssitz	12
eee) Geldbuße und Entfernung vom bisherigen Amtssitz	12
fff) Zeitlich befristete (temporäre) Entfernung aus dem Amt	12
ggg) Dauernde Entfernung aus dem Amt	14
cc) Die vorläufige Amtsenthebung, § 38 Abs. 1 BDG	15
dd) Disziplinarverfahren/Gang des Disziplinarverfahrens	16
d) Maßnahmen außerhalb des Disziplinarverfahrens (§§ 50, 54 BNotO)	16
IV. Verfolgungsverjährung und Tilgung	18
1. Verfolgungsverjährung	18
2. Tilgung von Eintragungen	20
V. Zuständigkeit bei Verstößen eines Anwaltsnotars	21

B. Allgemeine Mitwirkungsverbote.	23
Vorbemerkung.	23
I. Teilnahme an strafbaren Handlungen.	24
1. Kreditbetrug.	25
2. Steuerbetrug.	25
3. »Kick-back«-Geschäfte: Finanzierungsbetrug.	26
4. Kettenkaufverträge.	27
II. Vorgetäuschte notarielle Prüfungstätigkeit.	30
III. Beurkundungsverbote nach dem GwG.	31
IV. Kenntnis oder Erkennbarkeit des »unredlichen« Zwecks.	32
1. Die Beteiligten kennen den »unredlichen« Zweck.	34
2. Nur eine Partei handelt unredlich.	35
3. Anforderungen an die Erkennbarkeit.	36
4. Nachträgliche Erkennbarkeit der Unredlichkeit.	37
5. Sekundäre Darlegungslast des Notars im Haftungsprozess.	38
V. Beurkundung von nichtigen oder »anfechtbaren« Rechtsgeschäften.	38
1. Nichtige Rechtsgeschäfte.	38
2. »Anfechtbare« oder möglicherweise unwirksame Rechtsgeschäfte.	42
VI. Missbräuchliche Gestaltungen des Beurkundungsverfahrens.	45
 C. Mitwirkungsverbote nach dem Beurkundungsgesetz und der BRAO.	 46
Vorbemerkung.	47
I. Überblick über die Mitwirkungsverbote gem. § 3 BeurkG.	47
II. Gesetzssystematik der Mitwirkungsverbote im Einzelnen.	51
1. Grundsatz: Unparteilichkeit des Notars – Vermeidung des bösen Scheins.	51
2. Absolute Ausschließungsgründe gem. §§ 6, 7 BeurkG.	53
3. Relative Ausschließungsgründe gem. § 3 Abs. 1 BeurkG.	53
4. Hinweis- und Fragepflicht gem. § 3 Abs. 2 und 3 BeurkG: »Ablehnung« des Notars durch die Beteiligten.	54
5. Selbstablehnung wegen Befangenheit gem. § 16 Abs. 2 BNotO.	55
III. Die einzelnen Mitwirkungsverbote nach § 3 Abs. 1 BeurkG.	56
1. Allgemein.	56
a) Begriff der Angelegenheit und der Beteiligung.	56
b) Einzelfälle.	57
2. Die Mitwirkungsverbote im Einzelnen.	60
a) Eigene Angelegenheiten des Notars, seines Ehegatten pp. oder nahen Verwandten (Nr. 1 bis 3).	60
b) Angelegenheiten verbundener Personen (Nr. 4).	60

c)	Notar als gesetzlicher Vertreter (Nr. 5)	66
d)	Der Notar als Angehöriger eines vertretungsberechtigten Organs (Nr. 6)	66
e)	Vorbefassung in derselben Angelegenheit (Nr. 7)	67
aa)	Die notarielle Vorbefassung löst kein Mitwirkungsverbot aus.	67
bb)	Nicht notarielle Vorbefassung	67
cc)	Private Vorbefassung	68
dd)	Beispiele für ein Mitwirkungsverbot wegen Vorbefassung	69
ee)	Sozietätswechsel	72
f)	Bevollmächtigung oder Dienst-/Geschäftsverhältnis des Notars (Nr. 8)	73
g)	Gesellschaftsbeteiligung des Notars (Nr. 9)	74
IV.	Bestellung des Notars oder seines Soziums zum Testamentvollstrecker	74
V.	Anwaltliche Tätigkeit nach vorheriger notarieller Tätigkeit (§ 45 BRAO)	77
VI.	Dokumentation zur Einhaltung der Mitwirkungsverbote (§ 6 DONot)	82
1.	Regelungsbefugnis	82
2.	Beschränkung der Dokumentation zur Überprüfung der Mitwirkungs- verbote nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 8, 1. Alt., Abs. 2 BeurkG (§ 6 Abs. 1 Satz 1 DONot)	83
3.	Der verpflichtete Personenkreis.	84
4.	Sozietätswechsel	85
5.	Mindestanforderungen an die Dokumentation.	86
6.	Dokumentation der Prüfung	88
D.	Unzulässige Beurkundungsverfahren nach § 17 Abs. 2a, 13 Abs. 2 BeurkG; Abschnitt II. der Richtlinien für die Berufsaus- übung der Notare	90
	Vorbemerkung	90
I.	Beurkundung mit Vertretern mit oder ohne Vollmacht	91
1.	Allgemein	91
2.	Belehrungspflichten nach § 17 Abs. 2a Satz 1 BeurkG	91
3.	§ 17 Abs. 2a Satz 2 BeurkG	93
4.	Abschnitt II. der Richtlinien für die Berufsausübung der Notare.	94
a)	Allgemein.	94
b)	Bevollmächtigung von Mitarbeitern des Notars	95
c)	Die Haftung des Mitarbeiters als Durchführungsbevollmächtigter	98
II.	Systematische Aufspaltung von Verträgen in Angebot und Annahme.	99
III.	Sammelbeurkundungen nach § 13 Abs. 2 BeurkG.	102
IV.	Missbräuchliche Auslagerung geschäftswesentlicher Vereinbarungen	102
V.	Besondere Pflichten des Notars bei Verbraucherverträgen.	104

1.	Begriff des Verbrauchervertrages	104
2.	Ermittlungspflicht des Notars, ob ein Verbrauchervertrag vorliegt . . .	106
3.	Persönliche Anwesenheit des Verbrauchers oder seiner Vertrauensperson	107
4.	Ausreichende Gelegenheit zur Auseinandersetzung mit dem Beurkundungsgegenstand.	110
5.	2-Wochen-Frist bei nach § 311b Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 BGB zu beurkundenden Verbraucherverträgen	111
	a) Anwendungsbereich	111
	b) Regelfrist von 2 Wochen	111
	c) Inhalt des Entwurfs	115
	d) Übersendungsverpflichteter	117
	e) Dokumentationspflicht	118
	f) Konsequenzen bei Nichtbeachtung der Regelfrist.	118
E.	Wiederkehrende Fehler bei der Führung der Bücher	120
	Vorbemerkung	120
I.	Generalakte (§ 46 NotAktVV).	121
II.	Urkundenverzeichnis (§§ 7 ff. NotAktVV) und Urkundenrolle (§§ 7, 8 DONot a.F.)	127
	1. Urkundenrolle	127
	2. Urkundenverzeichnis	131
III.	Notaranderkontenliste (§ 12 Abs. 5 DONot a.F.)	133
IV.	Urkundensammlung/Elektronische Urkundensammlung/Erbvertrags-sammlung	133
V.	Verwahrungs- und Massenbuch/Verwahrungsverzeichnis	136
	1. Überblick	136
	2. Verwahrungs- und Massenbuch	137
	3. Verwahrungsverzeichnis	139
VI.	Nebenakten	140
	1. Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten bei geldwäscherelevanten Geschäften	141
	2. Nebenakten bei Verwahrungsgeschäften	142
VII.	Namensverzeichnisse	144
VIII.	Hinweis zum Bezug von Gesetzes- und Amtsblättern.	144
F.	Häufige Fehlerquellen.	146
I.	Auswärtsbeurkundungen	147
	1. Beurkundungen außerhalb des Amtsbezirks	147
	2. Beurkundungen außerhalb des Amtsbereichs	149

3.	Beurkundungen außerhalb der Geschäftsstelle	151
4.	Beurkundungen in Zweigstellen des Anwaltsnotars.	153
5.	Beurkundung außerhalb üblicher Geschäftsstunden.	154
II.	Bezeichnung als Notar – Notarvertreter	154
III.	Angaben zur Person der Beteiligten nach dem BeurkG, der DONot und dem GwG	156
1.	Identitätsfeststellung nach §§ 10, 40 Abs. 4 BeurkG, § 5 DONot . . .	156
2.	Identitätsfeststellung nach § 16c, 40a Abs. 4 BeurkG	159
3.	Identitätsfeststellung nach dem GwG	160
a)	Einbeziehung des Notars	164
b)	Überblick über die Pflichten des Notars nach dem GwG	164
c)	Notariatsbezogene Pflichten	166
d)	Mandanten – und vorgangsbezogene Pflichten.	167
aa)	Identifizierung natürlicher Personen.	169
bb)	Beteiligung von juristischen Personen und Personengesellschaften	171
cc)	Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten (§ 11 Abs. 5 GwG)	172
dd)	Besondere Risikoanalyse.	173
e)	Besondere Hinweise zum Verwahrungsgeschäft	173
f)	Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflicht	174
g)	Meldepflichten des Notars, insbesondere GwGMeldV-Immobilien.	175
h)	Das Barzahlungsverbot.	179
aa)	Stichtag: 01.04.2023	179
bb)	Anwendungsbereich	180
cc)	Fehlende Erfüllungswirkung von Barzahlungen	180
dd)	Belehrung über das Barzahlungsverbot und Vertragsgestaltung.	181
ce)	Neue Pflichten für den Notar und die Beteiligten bei Immobilienengeschäften	182
i)	Die Prüfung der Einhaltung der Pflichten nach dem GwG	183
IV.	Anwesenheit der Beteiligten	184
V.	Vertretung	186
1.	Vollmacht.	186
2.	Vertretungsbescheinigung.	188
3.	Vertreter ohne Vertretungsmacht	190
4.	Hinweis zum GwG.	192
VI.	Feststellung der Geschäftsfähigkeit.	192
VII.	Grundbucheinsicht – Einsicht in Grundakten	195
1.	Einsichts- und Mitteilungsrecht des Notars – »berechtigtes Interesse«.	195

Inhaltsverzeichnis

2.	Pflicht zur Einsicht	199
VIII.	Änderungen und Zusätze (§ 44a BeurkG)	201
1.	Änderungen vor Abschluss der Niederschrift	201
2.	Zusätze und Änderungen nach Abschluss der Niederschrift	205
IX.	Verweisung – Bezugnahme – Schlussvermerk – Verlesung	208
1.	Verweisung – Bezugnahme – Schlussvermerk	208
2.	Anwesenheit des Notars bei Verlesung	212
3.	Keine Verlesung vom Bildschirm, durch Abspielen vom Tonband oder Wiedergabe durch Sprachcomputer	212
4.	Vorlesen nach Änderungen während der Beurkundung	213
X.	Die Unterschriften	214
1.	Die fehlende Unterschrift des Notars	214
2.	Die fehlende Unterschrift eines der Beteiligten	216
3.	Unterschrift mit vollem Familiennamen	217
XI.	Verbinden, Beifügen und Siegeln	218
XII.	Mitteilungspflichten	220
1.	Gründung pp. von Kapitalgesellschaften	220
2.	Grunderwerbsteuerpflichtige Vorgänge	221
3.	Übertrags- und Schenkungsverträge	222
4.	Mitteilungen an Gutachterausschuss	223
5.	Mitteilungspflicht bei Vorkaufsrechten	224
6.	Mitteilungspflicht bei erbfolgerelevanten Rechtshandlungen	225
7.	Hinweis auf Registrierung von Vorsorgevollmachten	226
8.	Rechtswahlen	227
9.	Meldepflicht nach dem Personenstandsgesetz	227
10.	Meldepflicht nach § 379 FamFG	228
11.	Weitere Mitteilungs-/Anzeigepflichten	228
G.	Besondere Einzelprobleme	229
	Vorbemerkung	229
I.	Aufnahme von eidesstattlichen Versicherungen	230
II.	Falschbeurkundung im Amt – Fernbeglaubigungen	234
III.	Blankounterschriften	237
IV.	Blankettbeglaubigungen	237
V.	Unterschriftsbestätigung	238
VI.	Unterschriftsbeglaubigung unter einem fremdsprachigen Text	239
VII.	Beglaubigung von Fingerabdrücken	239
VIII.	»Höchstpersönliche« Verwendung der Signaturkarte	239
IX.	Maklerklausel	240
X.	Allgemeine Hinweise zur Belehrungspflicht	245

XI.	Allgemeine Hinweise zum Bauträgervertrag	250
1.	Grundlagen	250
2.	Die Prüfung von Bauträgerverträgen	251
3.	Inhaltskontrolle einzelner Klauseln in Bauträgerverträgen	254
4.	Fälligkeitsregelungen in Bauträgerverträgen	257
a)	Rechtliche Grundlagen, insbesondere §§ 3, 7 MaBV	258
b)	Rechtsfolgen der Nichtigkeit einer Fälligkeitsregelung	259
5.	Formfragen	259
XII.	Allgemeine Hinweise zur fehlenden steuerlichen Belehrungspflicht	260
XIII.	Allgemeine Hinweise zu den Kosten	263
1.	Belehrungspflicht	263
2.	Gebührenerlass und Gebührenermäßigung	264
3.	Einziehung von Kostenforderungen durch Rechtsanwälte oder Inkassounternehmen	265
XIV.	Hinweis auf das Erbrecht in Europa	266
H.	Fehler beim Verwahrungsgeschäft	267
	Vorbemerkung	267
I.	Annahme eines Verwahrungsauftrages (§ 57 BeurkG)	268
1.	Berechtigtes Sicherungsinteresse – Hinterlegung oder Direktzahlung	268
2.	Verwahrungsvereinbarung/-anweisung (§ 57 Abs. 2 BeurkG)	272
3.	Inhalt der Verwahrungsvereinbarung/-anweisung	275
a)	Grundsatz	275
b)	Regelungsbedürftige Punkte	276
aa)	Mehrseitige Treuhandverhältnisse	276
bb)	Zinsen – Abgeltungssteuer	277
c)	Auszahlungszeitpunkt	278
II.	Durchführung der Verwahrung	280
1.	Beachtung des Geldwäschegesetzes	280
2.	Einlagensicherung der Bank	281
3.	Kontoführung	282
4.	Notaranderkontenliste	282
5.	Unverzügliche Auszahlung bei Auszahlungsreife (§ 58 Abs. 3 Satz 4 BeurkG)	283
6.	Absehen von Auszahlung bei unerlaubtem oder unredlichem Zweck	285
7.	Ausführungsbestätigung	287
8.	Verrechnung mit Kostenforderungen (§ 58 Abs. 3 Satz 7 BeurkG)	287
9.	Abrechnung (§ 10 Abs. 5 DONot)	288
10.	Besondere Nebenakten (§ 41 NotAktVV)	289
11.	Verhalten bei Pfändungen	289

III.	Widerruf	291
1.	Schriftform.....	291
2.	Der Widerruf im einseitigen Treuhandverhältnis	291
3.	Widerruf im mehrseitigen Treuhandverhältnis	293
I.	Elektronischer Rechtsverkehr im weiteren Sinne	296
I.	Fehler im elektronischen Rechtsverkehr	297
1.	Qualifizierte elektronische Signatur	297
a)	Allgemeines	297
b)	Persönliche Erzeugung der Signatur	299
c)	Elektronischer Beglaubigungsvermerk	299
d)	Vertreternachweis beim einfachen elektronischen Zeugnis	300
2.	Elektronische Handelsregisteranmeldung	300
3.	Elektronische Grundbuchvorlage	301
4.	Andere Amtspflichten im technischen Kontext.....	303
a)	Erteilung von Grundbuchabdrucken, § 133a GBO	303
b)	Ausdrucksbeglaubigung nach § 42 Abs. 4 BeurkG.....	304
c)	Elektronischer Pflichtbezug nach § 32 BNotO.....	304
5.	Online-Beurkundung und Online-Beglaubigung	304
II.	Datenschutz im Notariat	305
1.	Verhältnis Datenschutz und Verschwiegenheit	305
2.	Allgemeines	306
a)	Anwendbarkeit der DS-GVO und nationalen Rechts.....	306
b)	Aufsichtsbehörde	306
c)	Verarbeitung personenbezogener Daten	306
d)	Rechtsgrundlagen der Datenverarbeitung.....	307
e)	Allgemeine Anforderungen an die Datenverarbeitung	308
f)	Besondere Kategorien personenbezogener Daten	310
g)	Risikobasierter Ansatz und Rechenschaftspflicht, Technikgestaltung.....	312
h)	Sonderfrage E-Mail-Kommunikation	313
3.	Organisatorische Anforderungen	316
a)	Bestellung eines Datenschutzbeauftragten	316
b)	Verzeichnis der Verarbeitungstätigkeiten.....	318
c)	Maßnahmen zum Schutz von Daten	319
d)	Meldung und Mitteilung bei Vorfällen.....	320
e)	Auftragsverarbeitung	321
4.	Pflichten gegenüber Beteiligten und Dritten.....	322
a)	Informationspflicht	322

b)	Informationspflicht bei anderweitiger Erhebung	323
c)	Auskunftspflicht	324
d)	Rechte auf Berichtigung und Löschung	326
e)	Pflicht zur Folgemitteilung	327
III.	Fehler bei der Nutzung zentraler Systeme der Bundesnotarkammer	327
1.	Zentrales Testamentsregister	327
2.	Zentrales Vorsorgeregister	329
3.	Notarverzeichnis	330
IV.	Elektronisches Urkundenarchiv: Akten und Verzeichnisse ab 2022	331
1.	Inkrafttreten der Änderungen	331
2.	Ausgestaltung durch Rechtsverordnung über Akten und Verzeichnisse (NotAktVV)	332
3.	Elektronisches Urkundenarchiv: technisch zentral, organisatorisch dezentral	333
4.	Gebührenfinanzierung	334
5.	Änderungen bei der Verzeichnisführung und bei den Nebenakten ...	336
a)	Urkundenverzeichnis statt Urkundenrolle	336
b)	Verwahrungsverzeichnis statt Verwahrungs- und Massenbuch ...	337
c)	Zulassung der elektronischen Aktenführung	337
6.	Änderungen bei der Urkundenverwahrung	341
a)	Urkundenverwahrung in der elektronischen Urkundensammlung	341
b)	Verkürzte Aufbewahrungsfristen	343
c)	Besonderheiten bei Verfügungen von Todes wegen	343
d)	Änderung der Nachfolgeverwahrung	344
e)	Regelungen zur Hinzufügungen auf der Urschrift	344
Anhänge.	347
Anhang 1	Richtlinien für die Amtspflichten und sonstigen Pflichten der Mitglieder der Notarkammer	347
Anhang 2	Die Gestaltung von Verträgen über den Erwerb neuer Wohngebäude und Eigentumswohnungen – Bauträgermerkblatt	355
Anhang 3	Geldwäschegesetz 2021 – Auslegungs- und Anwendungshinweise für Notarinnen und Notare (BNotK)	372
Anhang 4	BNotK-Informationen zum Datenschutz: Datenschutzerklärung nach Art. 13 Datenschutz-Grundverordnung	462
Anhang 5	Verhaltensregeln der Bundesnotarkammer zu technischen und organisatorischen Maßnahmen der Notarinnen und Notare im Hinblick auf deren elektronische Aufzeichnungen und die zur Führung notarieller Akten und Verzeichnisse verwendeten elektronischen Hilfsmittel	473

Inhaltsverzeichnis

Anhang 6	Verordnung zu den nach dem Geldwäschegesetz meldepflichtigen Sachverhalten im Immobilienbereich (Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien – GwGMeldV-Immobilien)	487
Stichwortverzeichnis	517