

# Inhaltsverzeichnis

Geleitwort .....	5
Vorwort .....	7
<b>§ 1 Einführung .....</b>	<b>17</b>
A. Notarielle Urkunde .....	17
I. Beurkundungen im engeren Sinn (in Form von Niederschriften) .....	17
1. Beurkundung von Willenserklärungen .....	17
2. Beurkundung von sonstigen Erklärungen sowie von sonstigen Tatsachen und Vorgängen .....	19
II. Unterschriftsbeglaubigungen und sonstige einfache Zeugnisse .....	20
1. Unterschriftsbeglaubigungen .....	20
2. Beglaubigte Abschriften .....	20
3. Sonstige einfache Zeugnisse .....	21
III. Urkundensammlung, beglaubigte Abschrift, Ausfertigung, vollstreckbare Ausfertigung .....	22
1. Urkundensammlung .....	22
2. Elektronische Urkundensammlung .....	23
3. Sondersammlung und Erbvertragssammlung .....	25
a) Sondersammlung .....	25
b) Erbvertragssammlung .....	25
4. Beglaubigte Abschrift .....	25
5. Elektronisch beglaubigte Abschrift .....	26
6. Ausfertigung .....	26
7. Vollstreckbare Ausfertigung .....	27
IV. Siegel, Siegelfaden, Signaturkarte .....	27
B. Akten und Verzeichnisse sowie Amtspflichten .....	28
I. Akten und Verzeichnisse des Notars .....	28
1. Urkundenverzeichnis, Verwahrungsverzeichnis .....	28
2. Akten des Notars .....	29
II. Amtspflichten .....	29
1. Amtsbereich und Amtsbezirk .....	29
2. Verpflichtung zur Amtsverschwiegenheit .....	30
3. Neutralitätspflicht sowie Belehrungspflicht .....	30
a) Allgemeines zur Neutralitäts- und Belehrungspflicht .....	30
b) Zwei-Wochen-Frist bei Verbraucherverträgen .....	31
C. Fragen zu § 1 .....	32
<b>§ 2 Basiswissen im Notariat .....</b>	<b>33</b>
A. Immobilienrecht .....	33
I. Grundlagen zur Aufnahme der Daten zwecks Entwurfserstellung am Beispiel eines Grundstückskaufvertrags .....	33
1. Angaben zu den Beteiligten .....	33
a) Vor- und Familienname bei natürlichen Personen .....	33
b) Staatsangehörigkeit .....	34
aa) Hinreichende Kenntnis der deutschen Sprache? .....	34
bb) Lebt der Beteiligte im ausländischen Güterstand? .....	34
cc) FUI-Meldepflicht wegen Bezug zu Risikostaat (Geldwäsche) .....	35
c) Geburtsdatum .....	35
d) Güterstand .....	36
e) Wohnanschrift .....	37
aa) Postanschrift „c/o“ .....	38

bb) Postfächer .....	38
cc) Aufnahme auch der neuen Anschrift bei absehbarem Umzug .....	39
f) Ausweis .....	39
g) Anzeige an Grunderwerb-/Schenkungsteuerstelle: Steueridentifikationsnummer .....	41
aa) Was ist die Steueridentifikationsnummer (Steuer-ID-Nummer)? .....	41
bb) Von wem wird die Steueridentifikationsnummer benötigt? .....	41
cc) Was ist zu tun, wenn die Steueridentifikationsnummern noch nicht vollständig sind? .....	42
h) Elektronische Kontaktdaten .....	42
aa) Diskretion beim Telefonieren .....	42
bb) Diskretion bei Versendung mittels E-Mail und/oder Fax .....	43
i) Gesellschaften als Beteiligte .....	43
aa) Aufnahme folgender Angaben ist nötig .....	43
bb) Angaben auch zu den Gesellschaftern nötig? .....	44
cc) Beteiligung einer Gesellschaft als Indiz für Verbrauchervertrag: 14-Tages-Frist .....	44
j) Beteiligung von nicht voll Geschäftsfähigen .....	44
aa) Minderjährige Personen .....	45
bb) Sonstige geschäftsunfähige Personen .....	45
k) Persönliche Einschränkungen: Schlecht sehen, hören, sprechen, schreiben .....	46
l) Dolmetscher .....	46
2. Angaben zum Vertragsgegenstand .....	47
a) Allgemeines .....	47
b) Unterschied zwischen Grundstück und Flurstück .....	47
c) Grundbuchrecherche .....	47
d) Flurkarte .....	48
aa) Leichte Erkennbarkeit von Privatwegen/gesonderten Garagenstellplätzen .....	48
bb) Leichte Erkennbarkeit von unerschlossenen Grundstücken .....	49
cc) Leichte Erkennbarkeit der wahren räumlichen Ausdehnung des Grundstücks .....	49
e) Teilstächenkaufvertrag .....	50
aa) Vorgehensweisen .....	50
(1) Beurkundung vor Vermessung .....	50
(2) Beurkundung nach Vermessung .....	50
bb) Vor-/Nachteile .....	50
cc) Erschließung auch nach Teilung für beide Grundstücke gesichert? .....	50
dd) Herbeiführung baurechtswidriger Zustände durch Teilung? .....	50
f) Wohnungs-/Teileigentum: Teilungserklärung samt Aufteilungsplänen .....	51
aa) Was ist Wohnungs-/Teileigentum bzw. Sondereigentum? .....	51
bb) Funktion von Teilungserklärung samt Aufteilungsplänen .....	52
g) Mitverkaufte (bewegliche) Gegenstände .....	52
aa) Haus als Bestandteil des Grundstücks .....	52
bb) Einzelaufführung von beweglichen Gegenständen .....	53
3. Angaben zur Gegenleistung/Kaufpreis .....	53
a) Aufschlüsselung des Kaufpreises .....	53
aa) Grunderwerbsteuer .....	53
bb) Einkommensteuer .....	54
b) Angabe der Kontoverbindung .....	54
c) Regelung zum Zeitpunkt der Kaufpreisfälligkeit .....	54

d) Bestellung von Finanzierungsgrundschulden .....	55
aa) Erfordernis der Mitwirkung des Verkäufers bei der Finanzierungsgrundschuld .....	55
bb) Schutz des Verkäufers bei der Finanzierungsgrundschuld .....	55
cc) Anpassung des Grundschuldformulars bei Finanzierungsgrundschulden .....	56
4. Angaben zu den Nutzungsverhältnissen .....	56
a) Vermietung/Verpachtung .....	56
b) Miet-/Pachtfreiheit? .....	56
c) Räumung durch den Verkäufer .....	57
II. Konstruktionen, wenn nicht alle Beteiligten gleichzeitig zur Beurkundung erscheinen können: Nachgenehmigung/ Vollmacht/Angebot und Annahme .....	57
1. Handeln als vollmachtloser Vertreter vorbehaltlich Nachgenehmigung .....	57
a) Allgemeines .....	58
b) Hinweis: Schutz des Verbrauchers .....	58
c) Rechtliche Bedeutung der Erteilung oder Versagung der Nachgenehmigung .....	59
d) Eintragung der Auflassungsvormerkung .....	59
e) Hinweis zur Grunderwerbsteuer .....	60
f) Form der Nachgenehmigung .....	60
g) Besonderheit bei Auslandsaufenthalt des Nachgenehmigenden .....	61
h) Notargebühr bei Nachgenehmigung .....	62
aa) Zusatzkosten bei dem auswärtigen Notar wegen Nachgenehmigung .....	62
bb) Erhöhte Vollzugsgebühr bei Vollzugsnotar .....	62
2. Handeln aufgrund Vollmacht .....	64
a) Vor-/Nachteile der vorherigen Bevollmächtigung gegenüber der Variante der Nachgenehmigung .....	64
aa) Vorteile .....	64
bb) Nachteile .....	64
b) Erfordernis der vorherigen Prüfung der Vollmacht .....	65
c) Erfordernis der Vorlage der „richtigen“ Ausfertigung bzw. des Originals .....	65
3. Angebot/Annahme .....	66
a) Bedeutungsverlust seit Gebührenreform .....	66
b) Besonderheiten zu dem Modell „Angebot – Annahme“ .....	66
4. Sonderfälle/Ausnahmen: Wann geht was nicht? .....	67
a) Erfordernis der gleichzeitigen Anwesenheit .....	67
b) Erfordernis der persönlichen Anwesenheit .....	68
III. Zeitlicher Ablauf der Abwicklung eines Kaufvertrags .....	69
1. Vorbereitungsmaßnahmen vor Beurkundung .....	69
a) Auf Seiten des Verkäufers .....	69
b) Auf Seiten des Käufers .....	69
2. Beurkundung .....	70
3. Nach Beurkundung .....	70
a) Erster Schritt bis zur Versendung der Abschriften .....	70
aa) Finanzamt Grunderwerb-/Schenkungsteuerstelle (samt Ausfüllen von Vordruck) .....	71
(1) Grunderwerbsteuer .....	71
(2) Schenkungsteuer .....	71
bb) Gutachterausschuss .....	72
cc) Beteiligte: Verkäufer und Käufer sowie Finanzierungsbank .....	72

dd) Grundbuchamt (Auflassungsvormerkung und Finanzierungsgrund- schuld) .....	72
ee) Einholung der Löschungsunterlagen .....	72
ff) Einholung erforderlicher Genehmigungen .....	73
(1) Privatrechtliche Genehmigungserfordernisse .....	74
(2) Öffentlich-rechtliche Genehmigungserfordernisse .....	74
(3) Praktische Bedeutung der Genehmigungserfordernisse .....	75
gg) Anfrage wegen Vorkaufsrechten .....	75
(1) Öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte .....	76
(2) Privatrechtliche Vorkaufsrechte .....	76
b) Zweiter Schritt: Rücklauf der angeforderten Dokumente bis zur Fällig- stellung .....	77
c) Dritter Schritt: Fälligstellung bis zur Eigentumsumschreibung .....	77
<b>IV. Exkurs zum Geldwäschegegesetz (GwG) und zur GwGMeldV-Immobilien</b> .....	79
1. Was ist Geldwäsche? .....	79
2. Anwendungsbereich des Geldwäschegegesetzes .....	80
3. Konkrete Risikobewertung des Vorganges .....	81
4. PEP – Politisch Exponierte Personen .....	82
5. Identifizierung des formell Beteiligten .....	82
6. Ermittlung des wirtschaftlich Berechtigten sowie Eigentums- und Kontrollstruktur .....	82
7. Transparenzregister und Mitteilungspflicht .....	83
8. Meldepflichten des Notars nach der GwGMeldV-Immobilien .....	84
9. Beurkundungsverbote .....	85
<b>V. Fragen zum Immobilienrecht</b> .....	86
<b>B. General- und Vorsorgevollmacht, Betreuungsverfügung, Patientenverfügung</b> .....	87
I. Rechtliche Ausgangslage, wenn keine General- und Vorsorgevollmacht vorhanden ist .....	87
1. Erfordernis der Bestellung eines Betreuers durch das Amtsgericht (Betreuungsgericht) .....	87
2. Auswahl des Betreuers und Betreuungsverfügung .....	88
3. Betreuerbestellung ist keine Entmündigung .....	89
II. Wesen und Wirkungsweise der General- und Vorsorgevollmacht .....	89
1. Regelungsbereich: grundsätzlich allumfassend .....	89
a) Vermögensbereich .....	89
b) Persönliche Angelegenheiten .....	90
aa) Konkrete Bezeichnung einzelner Maßnahmen hier zwingend erforderlich .....	90
bb) Erfordernis gerichtlicher Genehmigung .....	90
2. Möglichkeiten inhaltlicher Einschränkungen .....	90
3. Person des Bevollmächtigten .....	91
4. Unterschied: Innen-/Außenverhältnis .....	91
a) Sofortige Wirksamkeit der Vollmacht .....	91
b) Einsetzung von Ersatzbevollmächtigten .....	93
c) Vier-Augen-Prinzip im Außen- oder nur im Innenverhältnis .....	93
III. Formerfordernisse .....	93
IV. Vor-/Nachteile einer General- und Vorsorgevollmacht bzw. Betreuungs- verfügung .....	94
V. Aufbewahrung der General- und Vorsorgevollmacht .....	95
VI. Widerruf der Vollmacht .....	95
VII. Patientenverfügung .....	96
VIII. Registrierung im Zentralen Vorsorgeregister der Bundesnotarkammer (ZVR) .....	96

IX. Erforderliche Angaben zur Erstellung einer General- und Vorsorgevollmacht .....	97
X. Notargebühren für eine General- und Vorsorgevollmacht .....	97
XI. Fragen zur General- und Vorsorgevollmacht .....	98
C. Handels- und Gesellschaftsrecht .....	98
I. Welche Rechtsformen gibt es und wo sind sie eingetragen? .....	98
1. Handelsregister Abteilung A (= Einzelkaufmann und Personenhandelsgesellschaften) .....	99
2. Handelsregister Abteilung B (= Kapitalgesellschaften) .....	99
a) Gesellschaft mit beschränkter Haftung (= GmbH) .....	99
b) Aktiengesellschaft (AG) .....	100
3. Sonstige Register .....	100
II. Wie werden die Gesellschaften jeweils vertreten? .....	101
1. Organschaftlicher Vertreter .....	101
2. Prokura .....	101
3. Einzel-/Gesamtvertretung, Befreiung von § 181 BGB .....	101
4. Vertretungsberechtigung .....	102
a) Vertretungsberechtigung einer GmbH .....	102
b) Vertretungsberechtigung einer GmbH & Co. KG .....	102
III. Fragen zum Handels- und Gesellschaftsrecht .....	103
D. Ehe- und Familienrecht .....	103
I. Güterrecht .....	104
1. Welche Güterstände gibt es? .....	104
2. Was bedeutet der gesetzliche Güterstand? .....	104
a) Zuordnung der Vermögensgegenstände .....	104
b) Keine gemeinschaftliche Haftung für Schulden des anderen Ehegatten .....	105
c) Zustimmungserfordernis gemäß § 1365 BGB .....	105
d) Gesamtabrechnung bei Scheidung .....	106
3. Worin unterscheidet sich die Gütertrennung vom gesetzlichen Güterstand? .....	106
4. Was ist unter der modifizierten Zugewinngemeinschaft zu verstehen? .....	107
a) Klassische Form der Modifikation: Kein Zugewinn bei Scheidung .....	107
b) Herausnahme einzelner Vermögensgegenstände aus dem Zugewinn- ausgleich .....	107
c) Sonstige Formen der Modifikation .....	107
5. Was ist unter der Gütergemeinschaft zu verstehen? .....	107
6. Vorfrage: Gilt deutsches Güterrecht? .....	108
a) Rechtslage für Eheschließungen, welche vor dem 29.1.2019 erfolgt sind (sog. Alt-Ehen) .....	108
aa) Beide Ehegatten sind (auch) deutsche Staatsangehörige .....	108
bb) Ehegatten haben unterschiedliche Staatsangehörigkeiten .....	108
cc) Ehegatten haben eine gemeinsame ausländische Staatsangehörigkeit .....	109
b) Rechtslage für Eheschließungen/Rechtswahlen seit dem 29.1.2019 .....	109
II. Sonstiges Ehe-, Scheidungs- und Familienrecht .....	110
1. Sonstige Regelungen in Ehe- und Scheidungsvereinbarungen .....	110
2. Sonstiges Familienrecht .....	110
III. Fragen zum Ehe- und Familienrecht .....	111
E. Erbrecht .....	111
I. Aus Sicht des Erblassers (d.h. vor Eintritt des Erbfalls) .....	112
1. Was heißt eigentlich erben? .....	112
2. Wer beerbt mich einmal? .....	112

3. Wer sind meine gesetzlichen Erben? .....	113
a) Gesetzliche Erben eines Erblassers ohne Ehepartner (und ohne eingetragenen Lebenspartner) .....	113
aa) Bei Vorhandensein von Kindern oder sonstigen Abkömmlingen ...	114
bb) Weitere Verwandte .....	115
cc) Zusammenfassung der Verwandtenerbfolge .....	117
b) Gesetzliche Erben eines Erblassers mit Ehepartner (oder eingetragenen Lebenspartner) .....	117
aa) Erbquote des Ehegatten im gesetzlichen Güterstand .....	118
bb) Erbquote des Ehegatten bei Gütertrennung/Gütergemeinschaft ....	119
4. Was und wie hoch ist der Pflichtteil? .....	119
a) Wer ist pflichtteilsberechtigt? .....	119
b) Kann der Pflichtteil ausgeschlossen oder reduziert werden? .....	120
aa) Pflichtteilsanrechnungsbestimmung .....	120
bb) (Beschränkter) Pflichtteilsverzicht .....	120
cc) Echte Pflichtteilsentziehung .....	120
5. Was kann in einem Testament angeordnet werden und wie kann der Erblasser die Verteilung regeln? .....	121
a) Häufiger Fehler von Laientestamenten .....	121
b) Einsetzung von Erben und Festlegung von Erbquoten .....	121
c) Teilungsanordnung/Vermächtnisse .....	122
aa) Teilungsanordnung .....	122
bb) (Voraus-)Vermächtnis .....	122
d) Testamentsvollstreckung .....	123
e) Weitere Gestaltungsmöglichkeiten .....	124
aa) Vormundbenennung, Entziehung der Vermögenssorge .....	124
(1) Vormundbenennung .....	124
(2) Beschränkung der Vermögenssorge .....	125
bb) Auflage .....	125
cc) Vor-/Nacherbschaft (statt normaler Erbeinsetzung) .....	125
dd) Berliner Testament .....	125
6. Was ist der Unterschied zwischen Testament und Erbvertrag? .....	126
a) Einzeltestament .....	126
b) Gemeinschaftliches Ehegattentestament .....	126
c) Erbvertrag .....	127
d) Exkurs: Amtliche Verwahrung beim Nachlassgericht .....	127
7. Was kostet ein Testament/Erbvertrag? .....	128
8. Gilt überhaupt deutsches Erbrecht? .....	129
a) Todesfälle seit 17.8.2015: gewöhnlicher Aufenthalt zum Zeitpunkt des Todes .....	129
b) Todesfälle bis einschließlich 16.8.2015: Staatsangehörigkeit .....	129
II. Aus Sicht des/der Erben (d.h. nach dem Erbfall) .....	130
1. Was ist zu tun, wenn man die Erbschaft nicht will? .....	130
a) Annahme .....	130
b) Erbausschlagung .....	130
2. Erbnachweis .....	131
3. Wie ist das Verhältnis mehrerer Erben oder wem gehört was? Wie kommt man aus der Erbengemeinschaft heraus? .....	131
III. Fragen zum Erbrecht .....	132
F. Anlagen .....	133
I. Merkblätter der Bundesnotarkammer .....	133
1. Liste der Risikoländer (Stand: 3.7.2024) .....	133
2. Liste von Risikofaktoren .....	134
3. Zusammenfassendes Schaubild .....	135

II. Kostenübersicht für eine beurkundete General- und Vorsorgevollmacht .....	136
III. Kosten für Testamente und Erbverträge .....	138
1. Kostenübersicht über die Notargebühren für Testamente .....	138
2. Übersicht über Notargebühren für Erbvertrag in EUR .....	139
<b>§ 3 Prüfe dein Wissen .....</b>	<b>141</b>
A. Fragen und Antworten zu § 1 (Einführung) .....	141
B. Fragen und Antworten zu § 2 (Basiswissen im Notariat) .....	144
I. Immobilienrecht .....	144
II. General- und Vorsorgevollmacht .....	149
III. Handels- und Gesellschaftsrecht .....	151
IV. Ehe- und Familienrecht .....	152
V. Erbrecht .....	153
Stichwortverzeichnis .....	157