

Inhaltsverzeichnis

Geleitwort 5

Vorwort 7

§ 1 Einführung 17

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

§ 2 Basiswissen im Notariat 33

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-/Schenkungssteuerstelle: 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) Teilflächenkaufvertrag	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 Finanzierungs- grundschuld	55
bb) Schutz des Verkäufers bei der Finanzierungsgrundschuld	55
cc) Anpassung des Grundschuldformulars bei Finanzierungsgrund- schulden	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 Nachgeneh- migung	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 Nachgeneh- migung	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-/Schenkungssteuerstelle (samt Ausfüllen von Vordruck)	71
(1) Grunderwerbsteuer	71
(2) Schenkungssteuer	71
bb) Gutachterausschuss	72
cc) Beteiligte: Verkäufer und Käufer sowie Finanzierungsbank	72

dd) Grundbuchamt (Auflassungsvormerkung und Finanzierungsgrundschuld)	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 Fälligkeit	77
c) Dritter Schritt: Fälligkeitstellung bis zur Eigentumsumschreibung	77
IV. Exkurs zum Geldwäschegesetz (GwG) und zur GwGMeldV-Immobilien	79
1. Was ist Geldwäsche?	79
2. Anwendungsbereich des Geldwäschegesetzes	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
V. Fragen zum Immobilienrecht	86
B. General- und Vorsorgevollmacht, Betreuungsverfügung, Patientenverfügung	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. Betreuungsverfügung	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 Personenhandels-	
gesellschaften)	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. Vertretungsbescheinigung	102
a) Vertretungsbescheinigung einer GmbH	102
b) Vertretungsbescheinigung 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 Zugewinnsgemeinschaft 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 Staatsangehörig-	
keit	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 eingetragem 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
§ 3 Prüfe dein Wissen	141
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