

Teil 1: Berufsrecht

A. Der Notar, seine Mitarbeiter und seine Klienten	10
I. Der Notar	10
1. Nur-Notar und Anwaltsnotar	10
a) Begriffsklärung	10
b) Gebietsmäßige Verbreitung von Nur-Notaren und Anwaltsnotaren	10
c) Zugang zum Notaramt	11
d) Amtsausübung durch Nur-Notar und Anwaltsnotar	12
2. Sonderfall Baden-Württemberg	13
II. Mitarbeiter des Notars	14
1. Fachkundige Mitarbeiter	14
a) Notarfachangestellte und Rechtsanwalts- und Notarfachangestellte	14
b) Fortbildungsstufen	14
2. Sonstige Mitarbeiter	15
3. Bürovorsteher	15
III. Besondere Personen	16
1. Notarassessoren	16
2. Notarvertreter	16
3. Notariatsverwalter	17
4. Angestellte der Notarkassen in Bayern und in den neuen Bundesländern	18
IV. Klienten des Notars	18
1. Privatklienten	18
2. Geschäftliches Klientel	18
V. Sonstige Personen	18
B. Das Amt des Notars	19
I. Tätigkeit „auf dem Gebiete der vorsorgenden Rechtspflege“	19
II. Beurkundung von Rechtsvorgängen und andere Aufgaben	20
1. Beurkundung von Rechtsvorgängen	20
2. Andere Aufgaben	21
III. Träger eines öffentlichen Amtes	22
1. Notar als Amtsträger	22
2. Notar als Freiberufler	23
3. Grund für die Amtsträger-Eigenschaft des Notars	23
IV. Unabhängigkeit	25
1. Unabhängigkeit gegenüber dem Staat	25
2. Unabhängigkeit gegenüber seinen Mitarbeitern	26
3. Unabhängigkeit gegenüber seinen Klienten	28
C. Die Amtspflichten des Notars	29
I. Überblick	29
II. Inhalt einzelner Amtspflichten	30
1. Wahrung der örtlichen Zuständigkeiten	30
a) Grundbegriffe	30
b) Grundsatz: Amtsausübung in der Geschäftsstelle	31

c) Ausnahme 1: Amtsausübung außerhalb der Geschäftsstelle, aber innerhalb des Amtssitzes/ Amtsausübung außerhalb des Amtssitzes, aber innerhalb des Amtsbereichs	31
d) Ausnahme 2: Urkundstätigkeit außerhalb des Amtsbereichs, aber innerhalb des Amtsbezirks	32
e) Ausnahme 3: Urkundstätigkeit außerhalb des Amtsbezirks	34
f) Kein Gebietsschutz zugunsten der Notare	35
g) Keine Residenzpflicht	35
h) Wirksamkeit von Beurkundungen bei örtlicher Unzuständigkeit	36
2. Amtspflicht zur Amtsbereitschaft	37
3. Amtspflicht zur Amtsausübung	39
4. Pflicht zur Unparteilichkeit	40
5. Amtspflicht zur Verschwiegenheit	42
D. Verletzung von Amtspflichten	44
I. Strafrechtliche Sanktionen	44
II. Zivilrechtliche Schadenersatzansprüche	45
1. Anspruchsgrundlage: § 19 BNotO	45
2. Versicherungspflicht	46
a) Verpflichtung zum Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung	46
b) Vorgeschriebener Umfang der Berufshaftpflichtversicherung	47
c) Gruppenabschlussversicherung	47
d) Vertrauensschadenversicherung	48
III. Aufsichtsbehördliche Maßnahmen und Disziplinarmaßnahmen	49
1. Aufsichtsbehördliche Maßnahmen	49
2. Disziplinarmaßnahmen	50
3. Zuständigkeiten	51
a) Aufsichtsbehördliche Maßnahmen	51
b) Disziplinarmaßnahmen	51
E. Notarkammern	52
I. Örtliche Notarkammern	53
1. Zuständigkeit	53
a) Örtliche Zuständigkeit	53
b) Sachliche Zuständigkeit (Aufgaben)	53
2. Das „Innenleben“ der örtlichen Notarkammern	55
a) Mitglieder der örtlichen Notarkammern	55
b) Organe der örtlichen Notarkammern	56
II. Bundesnotarkammer	56
1. Zuständigkeit	56
a) Örtliche Zuständigkeit	56
b) Sachliche Zuständigkeit (Aufgaben)	56
2. Das „Innenleben“ der Bundesnotarkammer	57
a) Mitglieder der Bundesnotarkammer	57
b) Organe der Bundesnotarkammer	57
III. Vergleichende Gegenüberstellung	58

Teil 2: Beurkundungsrecht

A. Errichtung notarieller Urkunden . . 63

I. Überblick 63

1. Niederschrift über die Beurkundung von Willenserklärungen (§§ 8 bis 35 BeurkG) 63
 - a) Anwendungsbereich 63
 - b) Beurkundungsverfahren und Inhalt der Niederschrift 65
2. Vermerk (§§ 39 bis 43 BeurkG) 66
 - a) Anwendungsbereich 66
 - b) Beurkundungsverfahren und Inhalt des Vermerks 66
3. Sonstige Niederschrift über andere Erklärungen als Willenserklärungen sowie sonstige Tatsachen und Vorgänge (§§ 36 bis 38 BeurkG) 67
 - a) Überblick 67
 - b) Beurkundungsverfahren und Inhalt der sonstigen Niederschrift 67
 - c) Anwendungsbereich 68
 - aa) Eide und eidesstattliche Versicherungen 69
 - bb) Versammlungsbeschlüsse 69
 - cc) Wechselproteste 72
 - dd) Nachlassverzeichnisse 78

II. Beurkundungsverfahren und Inhalt einer Niederschrift über die Beurkundung von Willenserklärungen (§§ 8 bis 35 BeurkG) 79

1. Ort und Tag der Urkundsverhandlung 79
2. Bezeichnung des Notars 80
3. Bezeichnung der Beteiligten 80
 - a) Beteiligte im materiellen Sinne 81
 - aa) Natürliche Personen 81
 - bb) Juristische Personen 82
 - cc) Personengesellschaften 84
 - b) Beteiligte im formellen Sinne 87
 - aa) Gesetzliche Vertreter 88
 - bb) Gewillkürte Vertretung 97
 - cc) Vertretung ohne Vertretungsmacht 100
4. Bezeichnung von Zeugen, zweitem Notar, Vertrauensperson, Dolmetscher 100
 - a) Zeugen, zweiter Notar, Vertrauensperson 101
 - aa) Beurkundung letztwilliger Verfügungen 101
 - bb) Hörbehinderte, Sprachbehinderte, Sehbehinderte 101
 - cc) Hör- oder Sprachbehinderte, mit denen eine schriftliche Verständigung nicht möglich ist 103
 - dd) Schreibunfähige 104
 - ee) Ausschluss von Personen als Zeugen und als zweiter Notar . . 105
 - ff) Ausschluss von Personen als Vertrauensperson . . 107
 - b) Dolmetscher 107
 - aa) Voraussetzungen für die Zuziehung eines Dolmetschers 107

- bb) Ausschluss von Personen als Dolmetscher 109

5. Feststellungen zur Identität der Beteiligten 109
 - a) Grundsätze der Identitätsfeststellung 109
 - b) Verschärfung im Anwendungsbereich des Geldwäschegesetzes . . 111
 - c) Pflicht zur Beurkundung ohne Identitätsfeststellung 112
6. Feststellungen zur Geschäftsfähigkeit der Beteiligten 113
 - a) Notarielle Beurkundung erfordert Geschäftsfähigkeit 113
 - b) Grundsatz: Geschäftsfähigkeit ist nicht ausdrücklich festzustellen . . 113
 - c) Ausnahmen 113
7. Erklärungen der Beteiligten einschließlich Anlagen 115
 - a) Prüfungs- und Belehrungspflichten des Notars 115
 - aa) „... den Willen der Beteiligten zu erforschen“ 116
 - bb) „... den Sachverhalt zu klären“ 117
 - cc) „... über die rechtliche Tragweite des Geschäfts zu belehren“ 118
 - dd) „... die Erklärungen der Beteiligten klar und unzweideutig in der Niederschrift wiederzugeben“ 119
 - ee) „... über Zweifel an der Wirksamkeit des Rechtsgeschäfts belehren“ 120
 - ff) Ausgestaltung des Beurkundungsverfahrens 120
 - b) Verweisungen 123
 - aa) Verweisung nach § 9 Absatz 1 BeurkG 126
 - bb) Verweisung nach § 14 BeurkG . 127
 - cc) Verweisung nach § 13 a BeurkG 129
8. Schlussvermerk 131
9. Unterschriften der Beteiligten und des Notars 132
10. Sonderproblem: Beurkundungsrechtliche Besonderheiten bei Verbraucherverträgen 134

III. Beurkundungsverfahren und Inhalt des Vermerks 137

1. Beglaubigung einer Unterschrift und eines Handzeichens 137
2. Beglaubigung einer Abschrift 139
3. Vereinfachtes Beurkundungsverfahren bei Vermerken 141
 - a) Stark eingeschränkte Prüfungspflicht 141
 - b) Stark eingeschränkte Belehrungspflicht 142
 - c) Keine Zuziehung von Zeugen und Dolmetschern 143
 - d) Keine Überprüfung der Geschäftsfähigkeit der Beteiligten. 143
 - e) Keine Verlesungspflicht 144

4.	Sonstige einfache Zeugnisse	144
a)	Lebensbescheinigung	144
b)	Vertretungsbescheinigung und „Firmenbescheinigung“	144
B.	Nachbesserung und Ergänzung fehlerhafter oder unvollständiger notarieller Urkunden	147
I.	Notwendigkeit einer Nachbesserung oder Ergänzung	147
II.	Mögliche Maßnahmen der Nachbesserung und Ergänzung	148
1.	Stufe 1: Unrichtigkeitsvermerk (Nachtragsvermerk)	148
2.	Stufe 2: Eigenurkunde des Notars	149
3.	Stufe 3: Nachtragsurkunde durch Mitarbeiter des Notars	151
4.	Stufe 4: Nachtragsurkunde durch alle Beteiligten	152
5.	Auswahl der „richtigen“ Stufen	152
6.	Besonderheiten beim Vermerk über die Beglaubigung einer Unterschrift/ eines Handzeichens	153
C.	Ausschluss des Notars von der Beurkundung	154
I.	Überblick über die Tatbestände des Ausschlusses von der Beurkundung ..	154
II.	Mitwirkungsverbote des § 3 BeurkG ..	155
1.	Überblick über die Mitwirkungs- verbote des § 3 BeurkG	155
2.	Darstellung der in der Praxis wichtigsten Mitwirkungsverbote	155
a)	Mitwirkungsverbot gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 BeurkG	155
b)	Mitwirkungsverbote gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2, Nr. 2 a und Nr. 3 BeurkG	157
c)	Mitwirkungsverbote bei Beteiligungen an juristischen Personen und Gesellschaften gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 Nr. 5, Nr. 6 und Nr. 9 BeurkG und gemäß § 3 Absatz 3 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BeurkG in Verbindung mit § 3 Absatz 2 BeurkG	159
d)	Mitwirkungsverbot aufgrund Vorbefassung gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 Nr. 7 BeurkG	161
III.	Mitwirkungsverbot wegen Befangenheit (§ 16 BNotO)	163
IV.	Ausschließungstatbestände der §§ 6 und 7 BeurkG	163
1.	Überblick über die Ausschließungstatbestände der §§ 6 und 7 BeurkG	163
2.	Anwendungsbereich des § 6 BeurkG ..	164
3.	Anwendungsbereich des § 7 BeurkG ..	164
4.	Vergleichende Zusammenfassung der §§ 3, 6 und 7 BeurkG	166

D.	Abwicklung notarieller Urkunden	168
I.	Eintragung der notariellen Urkunde (Niederschrift und Vermerk) in die Bücher des Notars	168
1.	Bücher des Notars im Überblick	168
2.	Urkundenrolle	169
a)	Inhalt der Urkundenrolle	169
b)	Eintragungen in die Urkundenrolle ..	169
c)	Führung der Urkundenrolle	173
3.	Erbvertragsverzeichnis	174
a)	Sinn und Zweck des Erbvertragsverzeichnisses	174
b)	Inhalt des Erbvertragsverzeichnisses	175
c)	Führung des Erbvertragsverzeichnisses	176
4.	Massenbuch und Verwahrungsbuch ..	176
II.	Versendung von Abschriften und Ausfertigungen sowie Behandlung der Urschrift	177
1.	Behandlung der Urschrift	177
a)	Unterscheidung zwischen Niederschrift und Vermerk	177
b)	Behandlung des Vermerks	177
c)	Behandlung der Niederschrift	177
d)	Notwendigkeit der Erteilung von fotokopierten Exemplaren der Urschrift	178
2.	Einfache Abschrift	178
3.	Beglaubigte Abschrift	179
a)	Sinn und Zweck der beglaubigten Abschrift	179
b)	Bestandteile der beglaubigten Abschrift	179
c)	Zuständigkeit zur Erteilung einer beglaubigten Abschrift	180
d)	Anwendungsbereich der beglaubigten Abschrift	180
4.	Ausfertigung	181
a)	Sinn und Zweck der Ausfertigung ..	181
b)	Bestandteile der Ausfertigung	181
c)	Zuständigkeit zur Erteilung einer Ausfertigung	182
d)	Anwendungsbereich der Ausfertigung	182
5.	Vollstreckbare Ausfertigung	185
a)	Sinn und Zweck der vollstreckbaren Ausfertigung	185
b)	Bestandteile der vollstreckbaren Ausfertigung	186
c)	Zuständigkeit zur Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung	186
d)	Anwendungsbereich der vollstreckbaren Ausfertigung	187
6.	Auszugsweise Abschriften und Ausfertigungen	188
III.	Aufnahme der notariellen Urkunde in die Akten des Notars	189
1.	Akten des Notars im Überblick	189

2. Urkundensammlung	189	cc) Aufbewahrungsfristen	200
a) Sinn und Zweck der Urkunden-		dd) Gestaltung der Urkunden-	
sammlung	189	sammlung	201
b) Bestandteile der Urkundensamm-		3. Nebenakten	201
lung; Urschriften, Ausfertigungen,		4. Sammelband für Wechsel- und	
Abschriften und Vermerkblätter . .	190	Scheckproteste	201
aa) Niederschriften	190	5. Generalakte	201
bb) Vermerke	194		
cc) Zusammenfassung: Bestandteile		IV. Sonderproblem: Verwendung	
der Urkundensammlung	195	notarieller Urkunden im Ausland . . .	202
c) Behandlung der in die Urkunden-		1. Einführung in die Problemstellung . .	202
sammlung aufzunehmenden		2. Legalisation	203
Urkunden und Vermerkblätter . . .	196	3. Apostille	204
aa) Erteilungsvermerk	196	4. Befreiung von Legalisation und	
bb) Pflicht zur Beifügung von ande-		Apostille	204
ren Urkunden oder Unterlagen .	196	5. Legalisation und Apostille in der	
cc) Möglichkeit der Beifügung ande-		notariellen Praxis	204
rer Urkunden und Unterlagen. .	199		
dd) Nummer der Urkundenrolle . .	199	V. Verwendung der Siegel des Notars . .	205
d) Art und Weise der Aufbewahrung		1. Arten des Amtssiegels	206
der Urkunden und Vermerkblätter		2. Verwendung der verschiedenen	
in der Urkundensammlung	200	Arten der Amtssiegel	206
aa) Einhaltung der Nummernfolge	200	3. Locus sigilli (LS)	207
bb) Baldige Aufnahme der Urkun-			
den und Vermerkblätter in die		Sachwortverzeichnis	208
Urkundensammlung	200		