

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Inhaltsverzeichnis .....	VII
Verzeichnis der Formulierungsvorschläge und Muster .....	XVII
Abkürzungsverzeichnis .....	XXXV
Literaturverzeichnis .....	XLV

## Teil 1: Büropraxis und Büroorganisation ..... 1

<b>1. Kapitel: Aufgaben des Notars .....</b>	6
A. Allgemeines .....	6
B. Amtspflichten des Notars .....	8
C. Haftung des Notars .....	11
D. Notariatsformen in Deutschland .....	12
E. Mitarbeiter des Notars .....	14
<b>2. Kapitel: Kanzleiorganisation .....</b>	16
A. Geschäftsverteilung .....	16
B. Mandantenkommunikation .....	17
C. Aktenverwaltung .....	20
D. Aktenführung .....	20
E. Prüfung der Amtsführung .....	23
<b>3. Kapitel: Bücher, Verzeichnisse und Akten des Notars .....</b>	29
A. Allgemeines .....	29
B. Urkundenrolle, Kostenregister und Namensverzeichnis zur Urkundenrolle .....	35
C. Verwaltungsbuch, Massenbuch, Anderkontenliste und Namensverzeichnis zum Massenbuch .....	51
D. Erbvertragsverzeichnis (§ 9 DONot) .....	60
E. Urkundensammlung (§§ 18, 19, 20 DONot) .....	62
F. Wechsel- und Scheckprotestsammelband (§ 21 DONot) .....	71
G. Nebenakten .....	71
H. Dokumentation zur Einhaltung von Mitwirkungsverboten (§ 15 DONot) .....	72
I. Generalakte (§ 23 DONot) .....	75
J. Jahresübersichten .....	76

## Teil 2: Verwaltungstätigkeiten des Notars ..... 81

<b>1. Kapitel: Allgemeines .....</b>	83
A. Rechtsgrundlagen .....	83

# Inhaltsverzeichnis

---

B. Zulässigkeit der Verwahrung .....	83
C. Verwahrungsantrag und -anweisung .....	87
D. Notaranderkonto .....	87
<b>2. Kapitel: Kaufpreisabwicklung über Notaranderkonto</b> .....	90
A. Formulierungsbeispiel .....	90
B. Durchführung der Verwahrung .....	91
C. Widerruf der Verwahrungsanweisung (§ 54c BeurkG) .....	93
D. Absehen von Auszahlungen (§ 54d BeurkG) .....	94
<b>3. Kapitel: Notarkosten</b> .....	95
<b>Teil 3: Beurkundungsverfahren</b> .....	99
<b>1. Kapitel: Grundlagen und Zwecke der Beurkundung</b> .....	103
A. Einleitung .....	103
B. Arten der Beurkundung .....	104
C. Zuständigkeiten des Notars .....	106
D. Die Form .....	107
E. Wann besteht die Beurkundungspflicht .....	114
<b>2. Kapitel: Beurkundungspflicht, Mitwirkungsverbote und Ausschließungsgründe</b> .....	116
A. Pflicht zur Beurkundung .....	116
B. Mitwirkungsverbote gem. § 3 BeurkG .....	116
C. Ablehnungsgebot .....	122
D. Ausschließungsgründe gem. §§ 6 und 7 BeurkG .....	123
E. Zusammenfassung der Ablehnungsgründe .....	125
F. Rechtsmittel .....	126
<b>3. Kapitel: Beurkundung von Willenserklärungen</b> .....	127
A. Das Beurkundungsverfahren .....	128
B. Die Beurkundungsverhandlung .....	128
C. Inhalt und Aufbau der Niederschrift .....	129
D. Die Beteiligten .....	137
E. Vorlesung der Niederschrift samt Anlagen .....	150
F. Belehrungspflichten .....	159
G. Verbrauchervertrag .....	160
H. Beteiligung behinderter Personen .....	163
I. Verfügungen von Todes wegen .....	165
<b>4. Kapitel: Sonstige Beurkundungen</b> .....	167
A. Verfahren nach §§ 36 ff. BeurkG .....	167
B. Eidesstattliche Versicherung, Eide .....	175
C. Vermerkurenken nach §§ 39 ff. BeurkG, insb. Unterschriftsbeglaubigungen .....	177

D. Notarielle Bescheinigungen und Bestätigungen .....	179
E. Eigenurkunde des Notars .....	182
<b>5. Kapitel: Beteiligung von Ausländern .....</b>	<b>184</b>
A. Beurkundung von Willenserklärungen .....	184
B. Verwendung von deutschen Urkunden im Ausland .....	185
C. Verwendung von ausländischen Urkunden in Deutschland .....	186
<b>6. Kapitel: Abwicklung und Vollzug der Urkunde .....</b>	<b>188</b>
A. Urschrift .....	188
B. Beglaubigte Abschrift .....	190
C. Ausfertigung .....	191
D. Anspruch auf Erteilung einer Ausfertigung bzw. beglaubigten Abschrift .....	192
E. Vollstreckbare Ausfertigung .....	193
F. Änderung und Berichtigung von Urkunden .....	194
G. Vollzugspflicht gem. § 53 BeurkG .....	196
<b>7. Kapitel: Elektronische Urkunde .....</b>	<b>197</b>
A. Elektronische Urkunden .....	197
B. Erstellung einer elektronisch beglaubigten Abschrift .....	198
<b>Teil 4: Kostenrecht .....</b>	<b>201</b>
<b>1. Kapitel: Der öffentlich-rechtliche Kostenanspruch des Notars .....</b>	<b>202</b>
<b>2. Kapitel: Aufbau und Systematik des GNotKG .....</b>	<b>203</b>
A. Formale Struktur .....	203
B. Verfahrensgebühren .....	204
C. Vornahmetatbestände .....	205
<b>3. Kapitel: Berechnung der Notargebühren .....</b>	<b>206</b>
A. Zusammenspiel von Geschäftswert und Gebührensatz .....	206
B. Mehrere Gegenstände .....	211
<b>4. Kapitel: Beurkundungsverfahren .....</b>	<b>214</b>
<b>5. Kapitel: Vorzeitige Beendigung .....</b>	<b>215</b>
<b>6. Kapitel: Entwürfe .....</b>	<b>219</b>
<b>7. Kapitel: Beratung .....</b>	<b>221</b>
<b>8. Kapitel: Vollzug und Betreuung .....</b>	<b>223</b>
A. Vollzugsgebühr .....	223
B. Betreuungsgebühr .....	226
<b>9. Kapitel: Unterschriftenbeglaubigung .....</b>	<b>229</b>

<b>10. Kapitel: Zusatzgebühren</b> . . . . .	230
A. Überblick . . . . .	230
B. »Unzeitgebühr« . . . . .	230
C. Fremdsprache . . . . .	230
D. Auswärtsgebühr . . . . .	231
E. Schuldner . . . . .	231
<b>11. Kapitel: Dokumentenpauschale</b> . . . . .	232
<b>12. Kapitel: Reisekosten</b> . . . . .	234
<b>13. Kapitel: Schuldner</b> . . . . .	235
<b>14. Kapitel: Fälligkeit</b> . . . . .	238
<b>15. Kapitel: Kostensicherung</b> . . . . .	239
A. Vorschuss . . . . .	239
B. Zurückbehaltungsrecht . . . . .	239
<b>16. Kapitel: Verjährung</b> . . . . .	241
<b>17. Kapitel: Erstellen der Kostenrechnung</b> . . . . .	242
<b>18. Kapitel: Beitreibung der Kosten</b> . . . . .	246
<b>19. Kapitel: Unrichtige Sachbehandlung</b> . . . . .	247
<b>Teil 5: Immobilienrecht</b> . . . . .	249
<b>1. Kapitel: Grundbuchrecht</b> . . . . .	266
A. Schnelleinstieg . . . . .	266
B. Das Grundbuch richtig lesen . . . . .	276
C. Das Grundbuch richtig verstehen . . . . .	305
D. Selbst Eintragungen im Grundbuch veranlassen . . . . .	313
E. Einige spezielle Eintragungen . . . . .	349
F. Entscheidungen und Rechtsmittel in Grundbuchsachen . . . . .	377
<b>2. Kapitel: Grundstückskauf</b> . . . . .	379
A. Kaufvertrag über ein ganzes Grundstück . . . . .	379
B. Abwicklung eines Kaufvertrags . . . . .	456
C. Vermessungskauf . . . . .	487
D. Verkauf von Wohnungseigentum . . . . .	503
E. Verkauf eines Erbbaurechtes . . . . .	513
F. Beteiligung einer GbR am Kaufvertrag . . . . .	517
G. Minderjährige und betreute Personen . . . . .	521
H. Spezielle Problemlagen . . . . .	530
I. Vertragsschluss durch Angebot und Annahme . . . . .	547

J. Änderung eines Kaufvertrages . . . . .	576
K. Aufhebung eines Kaufvertrages . . . . .	577
L. Gebührenberechnung . . . . .	585
<b>3. Kapitel: Bauträgervertrag . . . . .</b>	<b>592</b>
A. Begriff . . . . .	592
B. Besonderheiten . . . . .	592
C. Vertragsmuster mit Erläuterungen . . . . .	592
D. Gebührenberechnung . . . . .	624
<b>4. Kapitel: Wohnungseigentum . . . . .</b>	<b>628</b>
A. Begriff . . . . .	628
B. Muster mit Erläuterungen . . . . .	629
C. Gebührenberechnung . . . . .	659
<b>5. Kapitel: Erbbaurecht . . . . .</b>	<b>662</b>
A. Begriff . . . . .	662
B. Muster mit Erläuterungen . . . . .	663
C. Gebührenberechnung . . . . .	685
<b>6. Kapitel: Überlassungsvertrag . . . . .</b>	<b>688</b>
A. Begriff . . . . .	688
B. Vertragsmuster mit Erläuterungen . . . . .	688
C. Gebührenberechnung . . . . .	709
<b>7. Kapitel: Dienstbarkeiten . . . . .</b>	<b>713</b>
A. Überblick . . . . .	713
B. Bestellung einer Grunddienstbarkeit . . . . .	713
C. Die Folgen der Grundstücksteilung für die Grunddienstbarkeit . . . . .	722
D. Erlöschen der Grunddienstbarkeit . . . . .	724
E. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit . . . . .	725
F. Wohnungsrecht . . . . .	729
<b>8. Kapitel: Vorkaufsrecht . . . . .</b>	<b>735</b>
A. Allgemeines . . . . .	735
B. Arten von Vorkaufsrechten . . . . .	736
<b>9. Kapitel: Grundpfandrechte . . . . .</b>	<b>743</b>
A. Arten der Grundpfandrechte und ihre Bedeutung in der notariellen Praxis . . . . .	743
B. Grundschuldbestellung . . . . .	746
C. Abtretung einer Grundschuld . . . . .	796
D. Erlöschen einer Fremdgrundschuld . . . . .	805
E. Sicherungshypothek . . . . .	805

<b>Teil 6: Familienrecht .....</b>	<b>809</b>
<b>1. Kapitel: Rechtliche Grundkenntnisse zum Familienrecht .....</b>	<b>814</b>
A. Güterstände von Ehegatten .....	814
B. Versorgungsausgleich .....	824
C. Ehegattenunterhalt .....	825
D. Kindesunterhalt .....	828
<b>2. Kapitel: Ein einfacherer Ehevertrag .....</b>	<b>830</b>
A. Grundsätzliches und Grenzen der Vertragsfreiheit .....	830
B. Vorbesprechung .....	831
C. Urkundeneingang .....	832
D. Vorbemerkungen .....	833
E. Regelungen zum Güterstand .....	834
F. Nachehelicher Unterhalt .....	842
G. Versorgungsausgleich .....	848
H. Hinweise und Salvatorische Klausel .....	849
I. Regelungen mit erbrechtlichem Bezug .....	850
J. Schlussbestimmungen .....	851
K. Gesetzliche Mitteilungspflichten .....	851
L. Besonderheiten bei der Beteiligung von Ausländern .....	852
M. Notarkosten .....	853
<b>3. Kapitel: Scheidungsvereinbarungen .....</b>	<b>865</b>
A. Benötigte Informationen .....	865
B. Urkundeneingang .....	866
C. Vorbemerkungen .....	866
D. Güterstand und Zugewinnausgleich .....	867
E. Vermögensauseinandersetzung .....	869
F. Vereinbarung über den Versorgungsausgleich .....	883
G. Vereinbarung über den Unterhalt der Ehegatten .....	883
H. Kindesunterhalt .....	887
I. Elterliche Sorge, Umgangsrecht .....	890
J. Erbrechtliche Regelungen .....	893
K. Weitere Bestimmungen .....	894
L. Mitteilungspflichten .....	896
M. Besonderheiten bei der Beteiligung von Ausländern .....	897
N. Notarkosten .....	897
<b>4. Kapitel: Vereinbarungen einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft .....</b>	<b>901</b>
A. Grundlagen der nichtehelichen Lebensgemeinschaft .....	901
B. Vermögenszuordnung und -auseinandersetzung .....	902
C. Unterhalt .....	902
D. Erbrechtliche Regelungen .....	902
E. Rechtslage bei gemeinsamen Kindern .....	903

F. Darlehensvertrag einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft .....	903
G. Notarkosten .....	906
<b>5. Kapitel: Eingetragene Lebenspartnerschaft .....</b>	<b>907</b>
A. Begründung der Lebenspartnerschaft .....	907
B. Vereinbarungsmöglichkeiten unter Lebenspartnern .....	907
C. Aufhebung der Lebenspartnerschaft .....	912
D. Notarkosten .....	912
<b>6. Kapitel: Vorsorgevollmacht/Patienten- und Betreuungsverfügung .....</b>	<b>913</b>
A. Bedeutung der Vorsorgevollmacht .....	913
B. Inhalt der Vorsorgevollmacht .....	913
C. Form der Vorsorgevollmacht .....	928
D. Patientenverfügung .....	929
E. Notarkosten .....	933
<b>7. Kapitel: Adoption .....</b>	<b>938</b>
A. Benötigte Informationen .....	938
B. Adoption eines Minderjährigen .....	938
C. Adoption eines Volljährigen .....	949
D. Notarkosten .....	955
 <b>Teil 7: Erbrecht .....</b>	 957
<b>1. Kapitel: Beurkundung von Verfügungen von Todes wegen .....</b>	<b>962</b>
A. Beratungssituation .....	962
B. Erbfolge nach dem Willen des Erblassers – Beurkundung eines Testaments .....	963
C. Die erbrechtlichen Gestaltungsmittel – möglicher Inhalt einer Verfügung von Todes wegen .....	985
D. Erbfolge nach dem Willen von Eheleuten oder eingetragenen Lebenspartnern – Beurkundung eines gemeinschaftlichen Testaments .....	1011
E. Erbvertrag .....	1017
F. Wahl zwischen Einzeltestamenten, gemeinschaftlichem Testament und Erbvertrag .....	1035
G. Typische Fallgestaltungen .....	1036
<b>2. Kapitel: Erb-, Pflichtteils- und Zuwendungsverzicht .....</b>	<b>1046</b>
A. Erbverzicht .....	1046
B. Pflichtteilsverzicht .....	1051
C. Zuwendungsverzicht .....	1054
<b>3. Kapitel: Erbauseinandersetzung .....</b>	<b>1059</b>
A. Form .....	1062
B. Beteiligte .....	1064
C. Inhalt .....	1065
D. Öffentlich-rechtliche Genehmigungen .....	1067

# Inhaltsverzeichnis

---

E. Grunderwerbsteuer . . . . .	1067
F. Anzeigepflichten . . . . .	1067
G. Auseinandersetzungszeugnis . . . . .	1068
H. Kosten . . . . .	1069
<b>4. Kapitel: Erbteilsübertragung . . . . .</b>	1070
A. Erbschaftskauf/Erbteilskauf. . . . .	1071
B. Erbschaftsschenkung, Erbteilsschenkung . . . . .	1091
C. Kosten . . . . .	1091
<b>5. Kapitel: Erbauusschlagung . . . . .</b>	1092
A. Form. . . . .	1093
B. Inhalt . . . . .	1093
C. Vertretung des Ausschlagenden . . . . .	1094
D. Frist . . . . .	1094
E. Abwicklung. . . . .	1095
F. Kosten . . . . .	1095
<b>6. Kapitel: Erbschein . . . . .</b>	1097
A. Antragspflicht . . . . .	1098
B. Antragsberechtigung . . . . .	1098
C. Zuständiges Gericht . . . . .	1099
D. Form des Antrags . . . . .	1100
E. Inhalt des Antrags . . . . .	1100
F. Entscheidung des Nachlassgerichts über den Erbscheinsantrag . . . . .	1104
G. Kosten . . . . .	1104
<b>Teil 8: Handels-, Gesellschafts- und Vereinsrecht . . . . .</b>	1105
<b>1. Kapitel: Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) . . . . .</b>	1130
A. Gründung . . . . .	1130
B. Änderung des Gesellschaftsvertrags . . . . .	1248
C. Veränderungen bei den Geschäftsführern . . . . .	1298
D. Prokura . . . . .	1313
E. Geschäftsanteilsveräußerung und -abtretung . . . . .	1320
F. Liquidation und Erlöschen der GmbH . . . . .	1342
<b>2. Kapitel: Einzelkaufmann . . . . .</b>	1355
A. Erstanmeldung . . . . .	1355
B. Anmeldepflichtige Veränderung . . . . .	1361
<b>3. Kapitel: Personenhandelsgesellschaften (offene Handelsgesellschaft und Kommanditgesellschaft) . . . . .</b>	1370
A. Vorbemerkungen . . . . .	1370
B. Gründung . . . . .	1372

C. Anteilsveräußerung und -abtretung . . . . .	1422
D. Weitere anmeldepflichtige Veränderungen . . . . .	1440
<b>4. Kapitel: Gesellschaft bürgerlichen Rechts . . . . .</b>	<b>1459</b>
A. Vorbemerkungen . . . . .	1459
B. Gründung . . . . .	1462
C. Anteilsveräußerung und -abtretung . . . . .	1476
<b>5. Kapitel: AG . . . . .</b>	<b>1488</b>
A. Gründung . . . . .	1488
B. Hauptversammlungsbeschlüsse und Satzungsänderungen . . . . .	1523
C. Auflösung, Abwicklung und Erlöschen der AG . . . . .	1534
<b>6. Kapitel: Zweigniederlassungen von Handelsunternehmen . . . . .</b>	<b>1535</b>
A. Allgemeines . . . . .	1535
B. Anmeldungen zum Handelsregister . . . . .	1537
C. Notarkosten . . . . .	1542
<b>7. Kapitel: Eingetragener Verein . . . . .</b>	<b>1547</b>
A. Gründung . . . . .	1547
B. Anmeldepflichtige Veränderungen . . . . .	1572
C. Auflösung und Erlöschen des Vereins . . . . .	1578
<b>Anhang: Rechtswörterbuch . . . . .</b>	<b>1583</b>
<b>Stichwortverzeichnis . . . . .</b>	<b>1649</b>