

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 5. Aufl.	V
Verzeichnis der Formulierungsbeispiele, Muster und Checklisten	XXV
Literaturverzeichnis	XXXI
Abkürzungsverzeichnis	XXXIII
Teil 1 Die Aufgaben des Notars in der Rechtsordnung	1
A. Das Amt des Notars	1
I. Der Notar i. R. d. Freiwilligen Gerichtsbarkeit	1
1. Begriff der Freiwilligen Gerichtsbarkeit	1
2. Freiwillige Gerichtsbarkeit und formelles Recht	1
II. Der Notar als Träger eines öffentlichen Amtes	3
1. Einzelne Ausprägungen des Amtscharakters	4
a) Amtssitz, Amtsbezirk, Amtsbereich	4
b) Unabhängigkeit	4
c) Unparteilichkeit	5
2. Notariatsformen	5
a) Der Nurnotar	5
b) Der Anwaltsnotar	5
3. Abgrenzung ggü. dem Beruf des Rechtsanwalts	6
4. Mitwirkungsverbote des Anwaltsnotars	6
III. Die Organisation des Notariats	7
IV. Bücher, Register und Akten des Notars	7
1. Urkundenrolle und Namensverzeichnis	9
a) Die einzelnen Eintragungen	11
aa) Erste Spalte: – Lfd. Nr.	11
bb) Zweite Spalte: – Tag der Ausstellung	11
cc) Dritte Spalte: – Beteiligte	11
dd) Vierte Spalte: – Gegenstand des Geschäfts	12
ee) Fünfte Spalte: – Bemerkungen	12
b) Urkundenrolle mit Kostenregister	13
2. Verwahrungs- und Massenbuch	15
3. Erbvertragsregister	18
4. Wechsel- und Scheckprotestsammelband	19
5. Verzeichnis über Erteilung von Grundbuchauszügen und -einsichten	19
6. Urkundensammlung	20
a) Aufzunehmende Urschriften, Ausfertigungen usw.	20
b) Aushändigung der Niederschrift	20
c) Unterschriftsbeglaubigung in der Urkundensammlung	22
d) Verwahrung im Einzelnen	22
7. Nebenakten	23
8. Generalakte	25

Inhaltsverzeichnis

9. Weitere Bücher und Akten des Notars (nicht zwingend)	25
B. Fragen- und Antwortkatalog zum Amt des Notars	26
Teil 2 Das Büro des Notars, Kanzleiorganisation	29
A. Allgemeine Aufgaben der Notarmitarbeiter	29
I. Aufgaben und Pflichten der Mitarbeiter des Notars	29
II. Handakten und Unterlagen	30
1. Anlage der Handakte/Führen und Aufbewahren der Handakte	30
2. Ablage der Handakte	33
III. Fristen/Termine und Wiedervorlagen	34
IV. Behandlung der Post	34
1. Posteingang	34
2. Postausgang	35
3. Botengänge	35
V. Pflichtlektüre-Bezug	35
B. Tätigkeiten der Mitarbeiter bei der Vorbereitung der Beurkundung	36
I. Allgemeines	36
II. Annahme eines neuen Beurkundungsauftrags	36
1. Ermittlung des Beurkundungsauftrags	36
2. Erfassung der Urkundsbevölkerung	36
3. Übernahme der Daten in die EDV	37
4. Grundbuch- und Registereinsichten	37
III. Erstellen von Urkundenentwürfen/Mitarbeit bei der Erstellung von Urkundenentwürfen	39
1. Fertigung von einfachen Urkundenentwürfen durch den Mitarbeiter	39
2. Vorbereitung sonstiger Urkunden durch den Mitarbeiter unter Anleitung des Notars	40
3. Vorbereitung des späteren Urkundenvollzugs	40
Teil 3 Beurkundungsverfahrensrecht	43
A. Begriff der Urkunde	43
I. Form der Willenserklärungen	43
II. Formen formbedürftiger Rechtsgeschäfte	43
1. Schriftform, elektronische Form, Textform	44
2. Öffentliche Beglaubigung	44
3. Notarielle Beurkundung	44
B. Beurkundungsverfahren	45
I. Öffentliche Urkunde über Erklärungen	45
1. Beweisfunktion	46
2. Weitere Funktionen der notariellen Urkunde	46
a) Belehrungsfunktion	46
b) Rechtliche Beratung	46
II. Formvorschriften	47
1. Funktion der Vorschriften des BeurkG	47

2.	Aufbau des BeurkG	47
III.	Beurkundungen von Willenserklärungen – Niederschrift	48
1.	Erklärungen der Beteiligten	48
2.	Bezeichnung von Ort und Tag der Verhandlung und des Notars	48
3.	Bezeichnung der Beteiligten	49
a)	Umfang der Bezeichnung	49
b)	Vermerk über die Kenntnisverschaffung	49
4.	Weitere Feststellungen des Notars	50
5.	Vorbefassungsvermerk	51
6.	Handeln im eigenen Namen oder für Dritte – Vertretung	51
a)	Zulässigkeit der Vertretung	52
b)	Formen der Vertretung	52
aa)	Gesetzliche Vertretung	52
bb)	Rechtsgeschäftliche Vertretung	54
cc)	Vollmachtlose Vertretung	55
7.	Umfang der Pflicht zur Verlesung der Urkunde	56
a)	Grundsatz des vollständigen Vorlesens der Niederschrift	56
b)	Ausnahmen von der Pflicht zur Verlesung	57
aa)	Karten, Zeichnungen, Abbildungen	57
bb)	Verweisung auf notarielle Urkunden	57
c)	Eingeschränkte Vorlesungspflicht nach § 14 BeurkG	58
8.	Schlussvermerk – Unterschriften	59
IV.	Vermerke bei der Beteiligung von Personengruppen, deren Mitwirkung am Beurkundungsverfahren eingeschränkt ist	59
1.	Behinderte	59
2.	Schreibunfähige	61
3.	Sprachfremde	62
V.	Sonstige Beurkundungen	63
1.	Begriff sonstiger Beurkundungen	63
2.	Eide und eidestattliche Versicherungen	64
3.	Vermerke und einfache Zeugnisse nach §§ 39 ff. BeurkG	65
4.	Sonstige Vermerke und Vertretungsbescheinigungen	66
a)	Beglaubigung von Unterschriften	66
b)	Elektronische Signatur	67
5.	Register- und Vertretungsbescheinigungen	67
6.	Wechsel- und Scheckprotest	68
a)	Begriff des Wechsels	68
b)	Protest	69
VI.	Behandlung der Urkunden	70
1.	Urschrift – Vermerke auf der Urschrift	70
a)	Vorgeschriebene Vermerke	71
aa)	Vermerk über die Erteilung von Ausfertigungen	71
bb)	Vermerk über die Anzeige ggü. dem Finanzamt und dem Nachlassgericht	71
b)	Nützliche Vermerke	72

Inhaltsverzeichnis

c) Nachtragsvermerk nach § 44a BeurkG	72
2. Ausfertigung	72
a) Zuständigkeit für die Erteilung – Recht auf Erteilung	72
b) Ausfertigungsvermerk	73
3. Vollstreckbare Ausfertigung	74
a) Voraussetzungen für die Erteilung	74
b) Die Erteilung vollstreckbarer Ausfertigungen für und gegen Rechtsnachfolger	75
4. Beglaubigte Abschrift	76
5. Einfache Abschrift	77
VII. Besonderheiten bei Verbraucherverträgen	77
1. Grundstücksveräußerungen und 2-Wochen-Frist	78
2. Feststellung der Voraussetzungen für den Verbrauchervertrag ..	78
a) Verbraucher	78
b) Begriff des Unternehmers	79
3. Folgen eines Verbrauchervertrages	79
a) Überprüfung durch den Notar	79
b) Ausnahmen von der 2-Wochen-Frist	80
4. Verbrauchervertrag und Vertretung	80
C. Fragen- und Antwortkatalog zum Beurkundungsverfahrensrecht	81
 Teil 4 Beurkundungen im Grundstücksrecht	85
A. Allgemeines Grundstücksrecht	85
I. Allgemeines	85
1. Grundstück	85
2. Rechte an Grundstücken	86
3. Grundstücksverkehr	86
II. Grundbuchverfahren	87
1. Zweck des Grundbuchs	88
2. Aufbau des Grundbuchs – Grundbuchblatt	88
a) Aufschrift	89
b) Bestandsverzeichnis (§ 6 GBV)	89
c) Abteilung I (Eigentümerverzeichnis)	91
d) Abteilung II	95
e) Abteilung III	97
3. Grundzüge des Eintragungsverfahrens	99
a) Antrag	99
b) Bewilligung	100
c) Auflassung	101
d) Grundbuchberichtigung	102
e) Nachweis der Eintragungsvoraussetzungen	104
f) Der Rang	105
4. Behandlung von Anträgen beim Grundbuchamt	106
B. Der Grundstückskauf	107
I. Verpflichtungsgeschäft	107

II.	Erfüllungsgeschäft und Auflösung	108
III.	Inhalt des Grundstückskaufvertrags	110
1.	Überblick	110
2.	Ermittlung des notwendigen Inhalts des Kaufvertrags	110
3.	Beteiligte des Kaufvertrags – Güterstand bei Eheleuten	111
4.	Ermittlung des Grundbuchstandes	112
5.	Verpflichtungserklärungen, Kaufpreis	113
6.	Verzug, Rücktrittsrechte	114
7.	Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten, Gefahrübergang – Erschließungskosten	115
8.	Sach- und Rechtsmängel	116
a)	Rechtsmängel	116
b)	Sachmängel	117
9.	Kosten und Steuern	118
10.	Hinweis auf Genehmigungspflichten – Belehrungen – Vollzugs- auftrag	118
IV.	Vollzug des Grundstückskaufvertrags	120
1.	Vollzugsauftrag	120
2.	Abwicklung im Wege der Direktzahlung oder über Notar- anderkonto	120
3.	Vorbereitung des Vollzugs (Abwicklung)	121
4.	Zwingende Anzeigepflichten beim Grundstückskaufvertrag	122
a)	Veräußerungsanzeige	122
b)	Mitteilungspflicht nach dem BauGB	122
5.	Erforderliche rechtsgeschäftliche Genehmigungen	123
6.	Gesetzliche Genehmigungen	123
a)	Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz (GrStVG)	124
b)	Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung	124
c)	Sanierungsrechtliche Genehmigung	125
d)	Die Genehmigung der Kommunalaufsicht bei der Veräußerung von Gemeindegrundstücken	125
7.	Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen (Negativatteste)	125
a)	Vorkaufsrecht der Gemeinde	125
b)	Vorkaufsrechte nach Denkmalschutzgesetzen	126
c)	Weitere gesetzliche Vorkaufsrechte	126
8.	Grundbchanträge	127
a)	Auflassungsvormerkung	127
b)	Erklärung der Auflassung/der Umschreibungsantrag	128
c)	Aussetzung der Auflassung	128
d)	Vorlagesperre	129
e)	Lösung nicht übernommener Belastungen	130
V.	Formen der Kaufpreiszahlung	130
1.	Gestaltung der Kaufpreiszahlung bei Direktzahlung	130
a)	Funktionsweise	131

Inhaltsverzeichnis

b)	Voraussetzungen der Fälligkeitsmitteilung	132
c)	Fälligkeitsmitteilung	134
d)	Weiterer Vollzug	135
2.	Kaufpreisabwicklung über Notaranderkonto	135
a)	Vorliegen eines Sicherungsinteresses	136
b)	Die Verwahrungsanweisung	137
3.	Durchführung der Verwahrung (§ 54b Abs. 1 BeurkG)	139
a)	Eröffnung eines Notaranderkontos	139
b)	Beachtung der Anweisungen	139
4.	Beachtung korrespondierender Treuhandaufträge (§ 54a Abs. 6 BeurkG)	139
a)	Treuhandauflage der finanzierenden Bank	140
b)	Prüfung der Treuhandauflagen	140
c)	Treuhandauflage abzulösender Gläubiger	142
5.	Verfügung über das Notaranderkonto	142
6.	Weiterer Vollzug	142
VI.	Kaufvertrag über eine Teilfläche	143
1.	Bezeichnung des Kaufgegenstandes	143
2.	Kaufpreisgestaltung	144
3.	Kaufpreisfinanzierung beim Teilstückskauf	145
4.	Vollzug beim Teilstückskauf	145
a)	Genehmigungserfordernisse	145
b)	Identitätsfeststellung – Grundbucheintragungen	145
VII.	Aufhebung und Änderungen des Kaufvertrags	146
1.	Bereits vollzogener Kaufvertrag	146
2.	Noch nicht vollzogener Kaufvertrag	147
a)	Erklärte Auflassung	147
b)	Nicht erklärte Auflassung	147
3.	Änderungen des Kaufvertrags	147
C.	Weitere Geschäfte im Grundstücksrecht	148
I.	Wohnungseigentum	148
1.	Begründung des Wohnungseigentums	148
2.	Aufteilung nach § 3 WEG	149
3.	Inhalt des Vertrags	149
a)	Grundbuchstand	149
b)	Bildung der Miteigentumsanteile und des Sondereigentums	150
c)	Gemeinschaftliches Eigentum	150
d)	Sondernutzungsrechte	151
e)	Weiterer Inhalt der Teilungserklärung	151
4.	Vollzug der Teilung	151
5.	Teilungserklärung nach § 8 WEG	152
6.	Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung	152
a)	Wohnungsgrundbücher sind bereits angelegt	152
b)	Noch nicht gebildetes Wohnungseigentum	153
c)	Vollzug des Kaufvertrags über eine Eigentumswohnung	153

7.	Besonderheiten bei Bauträgerverträgen	153
II.	Der Erbbaurechtsvertrag	156
1.	Zweck und Abgrenzung zum Wohnungseigentum	156
2.	Inhalt des Erbbaurechtsvertrags	157
a)	Gesetzlich vorgeschriebener Mindestinhalt	157
b)	Vertragsmäßiger dinglicher Inhalt	158
aa)	Regelungen über die Errichtung des Gebäudes	158
bb)	Dauer des Erbbaurechts	158
cc)	Regelungen über den Heimfall	159
dd)	Vorkaufsrechte	159
ee)	Zustimmung zur Belastung	160
c)	Erbbauzins	160
3.	Vollzug und Grundbucherklärungen	161
a)	Genehmigungserfordernisse	161
b)	Grundbchanträge	162
III.	Überlassungsvertrag	162
1.	Begriff	162
2.	Herkunft und heutige Bedeutung	163
3.	Gründe für den Überlassungsvertrag	163
4.	Abgrenzung zur Verfügung von Todes wegen	164
a)	Übersicht: Verfügung von Todes wegen und Übertragung	164
b)	Steuerrechtliche Bedeutung (Schenkungs- und Erbschaftsteuer)	165
5.	Erforderliche Angaben zur Vorbereitung	165
6.	Inhalt des Überlassungsvertrags	165
a)	Übertragung	165
b)	Vorbehaltene Rechte	166
c)	Wohnungsrecht	166
d)	Voraussetzungen des Wohnungsrechts	166
e)	Wirkung des dinglichen Wohnungsrechts	167
f)	Abgrenzung zum Nießbrauch	168
7.	Pflegeverpflichtungen	168
8.	Rente	169
9.	Weitere Vereinbarungen	170
10.	Zusammenfassung der Rechte als Altanteil	170
11.	Lösichungserleichterung	170
12.	Weitere Rechte und Pflichten	171
a)	Rückübertragungsverpflichtung; Rücktrittsrecht	171
b)	Pflichtteilsverzicht weichender Erben	172
13.	Vollzug des Überlassungsvertrags	173
a)	Genehmigungen, Anzeigepflichten ggü. dem Grundbuchamt	173
b)	Genehmigungen, Anzeigepflichten ggü. sonstigen Behörden	173
IV.	Grundpfandrechte	173
1.	Zweck der Grundpfandrechte	174
2.	Arten der Grundpfandrechte	174

Inhaltsverzeichnis

a) Briefrecht und Buchrecht	175
b) Unterschiede zwischen Hypothek und Grundschuld	176
3. Entstehung des Grundpfandrechts	177
4. Grundschuld	178
a) Vorbereitung der Grundschuld	178
b) An der Grundschuldbestellung Beteiligte	179
c) Belastungsgegenstand	180
d) Grundschuldbetrag, Zins und Nebenleistung	181
5. Rang der Grundschuld	181
6. Finanzierungsgrundschuld	183
7. Nicht zur Eintragung erforderlicher Inhalt der Grundschuld; Zweckerklärung	184
8. Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung	185
a) Allgemeines	185
b) Vollstreckung in den belasteten Grundbesitz und in das gesamte Vermögen	186
c) Form der Unterwerfungserklärung	187
9. Vollzug der Grundschuldbestellung	187
10. Notarbestätigung (Rangbescheinigung)	188
11. Veränderungen bei der Grundschuld	189
12. Veränderungen des belasteten Grundbesitzes	189
13. Abtretung der Grundschuld	190
a) Einigung und Eintragung	190
b) Übergabe des Briefes	191
c) Umschreibung der Vollstreckungsklausel bei Gläubigerwechsel	191
d) Änderungen in der Person des Eigentümers	192
14. Erlöschen der Grundschuld	192
D. Fragen- und Antwortkatalog zu Beurkundungen im Grundstücksrecht	193
 Teil 5 Beurkundungen im Familienrecht	197
A. Einführung in das materielle Familienrecht	197
I. Ehe	197
1. Eheliches Güterrecht	197
2. Gesetzlicher Güterstand der Zugewinngemeinschaft	198
a) Eigentumsverhältnisse	198
b) Verpflichtungs- und Verfügungsbegrenkungen	198
c) Haushaltsgegenstände	200
d) Zugewinnausgleich	201
aa) Schuldrechtlicher Zugewinnausgleich	201
bb) Erbrechtlicher Zugewinnausgleich	203
3. Gütertrennung	203
a) Wesen der Gütertrennung	203
b) Eintritt der Gütertrennung	204
4. Gütergemeinschaft	204

a)	Gesamtgut	205
b)	Sondergut	206
c)	Vorbehaltsgut	206
5.	Fortgesetzte Gütergemeinschaft	206
6.	Unterhaltspflichten	207
	a) Unterhaltsansprüche während der Ehe	207
	b) Unterhaltsansprüche der geschiedenen Ehegatten	208
7.	Versorgungsausgleich	210
II.	Eingetragene Lebenspartnerschaft	210
1.	Begründung der Lebenspartnerschaft	211
2.	Verlöbnis	212
3.	Partnerschaftliche Lebensgemeinschaft und Umfang der Sorgfaltspflicht	212
4.	Lebenspartnerschaftsname	213
5.	Lebenspartnerschaftsunterhalt	213
6.	Güterrecht der Lebenspartner	213
7.	Weitere Wirkungen der Begründung der Lebenspartnerschaft	215
8.	Getrenntleben der Lebenspartner	215
	a) Unterhalt bei Getrenntleben	215
	b) Verteilung der Haushaltsgegenstände bei Getrenntleben	215
	c) Wohnungszuweisung bei Getrenntleben	216
9.	Aufhebung der Lebenspartnerschaft	216
	a) Voraussetzungen der Aufhebung	216
	b) Nachpartnerschaftlicher Unterhalt	216
	c) Versorgungsausgleich	217
10.	Internationales Privatrecht	218
III.	Verwandtschaft	219
1.	Abstammung	219
2.	Leibliche Kinder	219
	a) Abstammungsrecht	219
	b) Sorge- und Umgangsrecht	221
	aa) Elterliche Sorge	221
	bb) Kleines Sorgerecht gleichgeschlechtlicher Lebenspartner	223
	cc) Sorgeerklärung	223
	dd) Einschränkung der elterlichen Vermögenssorge	225
	ee) Umgangsrecht	226
	c) Namensrecht	226
3.	Schwägerschaft	227
IV.	Vormundschaft, rechtliche Betreuung und Pflegschaft	228
1.	Vormundschaft	228
2.	Rechtliche Betreuung	229
3.	Vorsorgevollmacht	230
4.	Patientenverfügung	233
5.	Pflegschaft	235

Inhaltsverzeichnis

B. Eheverträge	236
I. Motive für den Abschluss von Eheverträgen	236
II. Inhaltskontrolle von Eheverträgen	237
III. Modifikation des gesetzlichen Güterstandes	240
IV. Vereinbarung der Gütertrennung	242
V. Vereinbarung der Gütergemeinschaft	243
VI. Vereinbarung über den Unterhalt	244
VII. Vereinbarung über den Versorgungsausgleich	246
VIII. Scheidungsfolgenvereinbarung	250
IX. Eheverträge bei Beteiligung von Ausländern	256
X. Abwicklung der Eheverträge	256
1. Registrierung beim Zentralen Testamentsregister	257
2. Güterrechtsregister	257
C. Lebenspartnerschaftsvertrag	257
D. Annahme als Kind	260
I. Minderjährigenadoption	260
1. Wirkungen	260
2. Erklärungen	261
II. Volljährigenadoption	262
1. Wirkungen	263
2. Erklärungen	263
III. Stieffkindadoption durch eingetragene Lebenspartner	264
IV. Dem Familiengericht vorzulegende Unterlagen	265
E. Fragen- und Antwortkatalog zu Beurkundungen im Familienrecht	265
 Teil 6 Beurkundungen im Erbrecht	269
A. Grundsätze des Erbrechts	269
I. Gesamtrechtsnachfolge und rechtliche Stellung der Erben	269
II. Gesetzliche Erbfolge	270
1. Erbrecht der Verwandten	271
a) Erben erster Ordnung	271
b) Erben zweiter Ordnung	272
c) Erben dritter Ordnung	273
d) Erben vierter oder fernerer Ordnung	274
2. Erbrecht des Ehegatten	274
3. Erbrecht des gleichgeschlechtlichen Lebenspartners	276
4. Erbrecht des Staates	277
III. Verfügungen von Todes wegen	277
1. Testament	278
a) Testierfähigkeit	278
b) Einzeltestament	279
c) Gemeinschaftliches Testament	279
2. Erbvertrag	281
a) Geschäftsfähigkeit	281
b) Bindungswirkung beim Erbvertrag	282

c)	Lösung vom Erbvertrag	283
d)	Verbindung des Erbvertrages mit anderen Verträgen	285
3.	Wahl zwischen Erbvertrag und gemeinschaftlichem Testament	285
4.	Beteiligung von Ausländern	286
IV.	Formen der Verfügungen von Todes wegen und ihre Abwicklung	287
1.	Testamentsformen	287
a)	Das eigenhändige Testament	287
b)	Das notarielle Testament	287
aa)	Testamentserrichtung durch Erklärung ggü. dem Notar	287
bb)	Testamentserrichtung durch Übergabe einer Schrift	288
cc)	Besonderheiten bei der Testamentserrichtung durch Behinderte und Sprachunkundige	289
dd)	Abgabe in die besondere amtliche Verwahrung	290
2.	Form des Erbvertrages	291
a)	Notarielle Beurkundung	291
b)	Abwicklung des Erbvertrages	291
c)	Notrielles Verfahren der Rückgabe eines Erbvertrages	293
3.	Zentrales Testamentsregister	295
a)	Registrierung erbfolgerelevanter Urkunden	295
aa)	Erbfolgerelevanz	296
bb)	Registerfähige erbfolgerelevante Urkunden	296
cc)	Meldepflichtige Stellen	296
dd)	Verwahrangaben	297
ee)	Übermittlungsverfahren	297
ff)	Eintragungsbestätigung	298
gg)	Registerkosten	298
b)	Testamentsregisterauszug	298
c)	Registerabfragen	299
d)	Sterbefallmitteilungen	299
V.	Pflichtteil	299
1.	Verfassungsmäßigkeit	299
2.	Berechtigte und Inhalt des Pflichtteilsanspruchs	300
3.	Beschränkungen und Beschwerungen des Pflichtteilsberechtig- ten	301
4.	Pflichtteilergänzungsanspruch	303
a)	Überblick	303
aa)	Anspruchsinhaber	303
bb)	Anspruchsgegner	304
cc)	Schenkung	304
dd)	Zuwendungen unter Ehegatten	304
ee)	Lebensversicherungen	304
ff)	Stiftung	305
gg)	Gesellschaftsanteil	305
hh)	Erfüllung oder Anerkenntnis einer Schuld trotz Verjährung	305

Inhaltsverzeichnis

b)	Anspruchsumfang	305
c)	Berechnung und Wertbestimmung	305
d)	Auskunftsanspruch	306
e)	Wertermittlungsanspruch	306
f)	Prozessuales	306
g)	Frühere Zehnjahresfrist	307
h)	Neue Pro-rata-Lösung	308
5.	Pflichtteilsentziehung	309
a)	Frühere Regelung	309
aa)	Entziehung des Pflichtteils eines Abkömmlings	309
bb)	Entziehung des Elternpflichtteils	311
cc)	Entziehung des Ehegattenpflichtteils	311
dd)	Formelle Erfordernisse der Pflichtteilsentziehung	312
ee)	Verzeihung	314
b)	Neue Regelung	315
aa)	Pflichtteilsentziehungsgründe	315
bb)	Zusätzliche Anforderungen an die Testamentsgestaltung	317
6.	Pflichtteilsbeschränkung in guter Absicht	319
7.	Stundung des Pflichtteils	321
a)	Frühere Regelung	321
aa)	Anwendungsbereich	321
bb)	Berechtigter und Anspruchsgegner	321
cc)	Anspruchsvoraussetzungen	322
b)	Neue Regelung	323
c)	Stundungsvereinbarung	324
B.	Möglichkeiten der Gestaltung erbrechtlicher Anordnungen	324
I.	Erbeinsetzung	324
II.	Ersatzerbschaft	327
III.	Vor- und Nacherbschaft	328
IV.	Vermächtnis	330
V.	Teilungsanordnung und Vorausvermächtnis	332
VI.	Auseinandersetzungsverbot	334
VII.	Auflage	336
VIII.	Testamentsvollstreckung	337
IX.	Anordnungen sonstiger Art	339
1.	Beschränkung der elterlichen Vermögenssorge	340
2.	Befreiung von der Inventarisierungspflicht	341
3.	Vormundbenennung durch die Eltern	341
4.	Anordnungen zur Gütergemeinschaft	342
5.	Letztwillige Schiedsklausel	342
a)	Schiedsgericht	342
b)	Schiedsgutachten	344
X.	Testament	345
1.	Einzeltestament	348
2.	Gemeinschaftliches Testament	350

XI.	Erbvertrag	354
XII.	Behindertentestament	357
C.	Weitere Beurkundungen im Erbrecht	361
I.	Erb-, Pflichtteils- und Zuwendungsverzicht	361
II.	Erbausschlagung	365
III.	Erbschein	369
1.	Bedeutung des Erbscheins	369
2.	Erbscheinsarten	370
3.	Erbscheinsantrag	370
a)	Zuständigkeit für die Erteilung des Erbscheins	370
b)	Antragsberechtigung	370
c)	Form des Erbscheinsantrags	371
d)	Erbscheinsantrag bei gesetzlicher Erbfolge	371
e)	Erbscheinsantrag bei gewillkürter Erbfolge	373
IV.	Erbteilskauf	375
V.	Erbauseinandersetzung	381
1.	Erbauseinandersetzungsvertrag	382
2.	Auseinandersetzungszeugnis	386
3.	Formelle Vermittlung der Auseinandersetzung	387
4.	Anzeigepflicht ggü. Finanzamt	387
5.	Teilungsklage und Teilungsversteigerung bei Grundstücken	387
VI.	Nachlassverzeichnis gem. § 2314 BGB	388
D.	Fragen- und Antwortkatalog zu Beurkundungen im Erbrecht	390
Teil 7	Beurkundungen im Handels-, Gesellschafts- und Vereinsrecht	393
A.	Kaufmannsbegriff	393
B.	Der Einzelkaufmann	395
I.	Istkaufmann	395
II.	Kannkaufmann	396
III.	Anzumeldende Veränderungen	397
C.	Gesellschaften	397
I.	Die GbR	398
II.	Offene Handelsgesellschaft (OHG)	399
1.	Erstanmeldung der OHG	400
2.	Anzumeldende Änderungen bei der OHG	401
III.	KG	402
IV.	Weitere Personengesellschaften	404
V.	Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)	404
1.	Gründung der GmbH	404
2.	Inhalt der Satzung	406
a)	Firma	407
b)	Gegenstand	407
c)	Betrag des Stammkapitals	407
d)	Geschäftsanteil	407
e)	Weitere nicht zwingende Bestandteile der Satzung	408

Inhaltsverzeichnis

f) Satzungsbestimmungen über Art und Umfang der Geschäftsführung (§§ 35 ff. HGB)	408
3. Bestellung der ersten Geschäftsführer	409
4. Erstanmeldung der Gesellschaft	409
a) Inhalt der Anmeldung	410
b) Der Anmeldung beizufügende Unterlagen	410
5. Besonderheiten bei der Einbringung von Sacheinlagen	412
6. Das vereinfachte Verfahren (§ 2 Abs. 1a GmbHG)	413
7. Die Unternehmergegesellschaft	415
8. Veränderungen bei der Gesellschaft	416
a) Satzungsänderungen	416
b) Bestellung und Abberufung von Geschäftsführern (§§ 6 Abs. 3, 38 GmbHG)	417
9. Geschäftsanteilsübertragung	418
D. Die elektronische Handelsregisteranmeldung	420
I. Grundlagen der Übermittlung	420
II. Schritte der elektronischen Handelsregisteranmeldung	420
1. Erstellen eines elektronischen Dokumentes	420
2. Signieren der Handelsregisteranmeldung und der für die Anmeldung erforderlichen Dokumente	421
3. Erstellen der XML-Datei	422
4. Versand der elektronischen Dateien und der XML-Datei an das Elektronische Verwaltungspostfach (EGVP)	426
E. Beurkundungen im Vereinsrecht	427
I. Begriff des Vereins (§§ 21 ff. BGB)	427
II. Errichtung des rechtsfähigen Vereins	428
III. Vorstand	429
IV. Erstanmeldung des Vereins	429
V. Die Anmeldung von Veränderungen	430
F. Fragen- und Antwortkatalog zu Beurkundungen im Handels-, Gesellschafts- und Vereinsrecht	431
Teil 8 Kostenrecht	433
A. Einführung	433
I. Paragraphenteil	433
II. Kostenverzeichnis	434
III. Nummern des Kostenverzeichnisses	435
IV. Gebührensätze, Wertgebühren, Gebührentabelle	435
V. Rahmengebühren	435
VI. Festgebühren	436
VII. Höchstgebühren	436
VIII. Höchstgeschäftswerte	436
IX. Verfahrens-, Vollzugs-, Betreuungs- und Geschäftsgebühren	437
X. Gegenstände	437
XI. Auslagen	438

1.	Dokumentenpauschale	438
2.	Entgelte für Post- und Telekommunikationsdienstleistungen	440
3.	Reisekosten, Unzeitgebühr, Auswärtstätigkeit	440
4.	Sonstige Auslagen und Umsatzsteuer	442
B.	Einzelne Grundstücks- und Grundpfandrechtsgeschäfte	443
I.	Kaufvertrag	443
1.	Kaufpreis	443
2.	Hinzurechnungen	443
3.	Bauverpflichtungen, Verfügungsbeschränkungen	444
4.	Bewertungsfragen und Besonderheiten bei Dienstbarkeitsbestellungen	446
5.	Umsatzsteueroption	447
6.	Belastungsvollmacht	448
7.	Maklerprovision	448
8.	Vollzugs- und Betreuungstätigkeiten bei Kaufverträgen	448
a)	Nur Vorkaufsrechtsanfrage nach § 28 Abs. 1 BauGB	450
b)	Vollzug mit zwei »einfachen« Tätigkeiten	451
c)	Lastenfreistellung	452
d)	Aufteilung der Vollzugsgebühr	453
9.	XML-Strukturdaten im Grundbuchverkehr	454
10.	Notaranderkonto	454
11.	Vollmacht und Zustimmungserklärung	455
12.	Angebot und Annahme, Auflassung, Vollstreckungsunterwerfung	457
13.	Auflassung bei der Messungsanerkennung	458
14.	Aufhebung des Kaufvertrages	458
15.	Gerichtskosten beim Grundstückskaufvertrag, Gebührenauskunft	458
a)	Nach Tabelle B § 34 (Notarkosten)	459
b)	Nach Tabelle B § 34 (Gerichtskosten)	459
II.	Unentgeltliche Überlassungen, Schenkungsverträge	460
III.	Tauschvertrag	460
IV.	Übergabeverträge (Überlassungen)	461
1.	Allgemeines zum Geschäftswert	461
2.	Land- und forstwirtschaftlicher Betrieb	463
V.	Erbauseinandersetzungsvertrag	464
VI.	Erbbaurecht	464
1.	Bestellung eines Erbbaurechts	464
a)	Multiplikation des Erbbauzinses	464
b)	80 % des Grundstückswertes	465
c)	Inhalt des Erbbaurechtsvertrages, Vorkaufsrechte	465
d)	Gebühren	466
2.	Veräußerung eines Erbbaurechts	467
VII.	Wohnungs- und Teileigentum	468
1.	Begründung von Wohnungs- und Teileigentum	468
2.	Veräußerung von Wohnungs- und Teileigentum	469

Inhaltsverzeichnis

VIII.	Ankaufs-, Vorkaufs- und Wiederkaufsrecht	470
IX.	Grundpfandrechte	471
1.	Allgemeine Hinweise, Geschäftswert	471
2.	Gebührensätze	471
3.	Derselbe, verschiedene und besondere Gegenstände	472
4.	Grundschuld ohne Zwangsvollstreckungsunterwerfung	474
5.	Vollzugs-, Betreuungs- und Treuhandtätigkeiten	475
6.	Rangbescheinigung	475
7.	Umschreibung der Vollstreckungsklausel	475
8.	Abtretung	476
C.	Erbrechtliche Geschäfte	476
I.	Letztwillige Verfügungen	476
1.	Testament und Erbvertrag	476
a)	Gebührensätze	476
b)	Geschäftswertberechnung	477
c)	Erbvertrag und weitere Erklärungen	479
d)	Zentrales Testamentsregister	479
II.	Erb scheinsantrag, Testamentsvollstreckeरzeugnis	480
III.	Erbteilsübertragung	481
IV.	Erb- und Pflichtteilsverzicht	481
V.	Erbausschlagung	482
D.	Familienrechtliche Geschäfte	482
I.	Gebührensätze	482
II.	Geschäftswerte	483
1.	Wechsel des Güterstandes	483
2.	Modifikationen des Güterstands	484
3.	Vereinbarungen zum Versorgungsausgleich	485
4.	Unterhaltsvereinbarungen	486
5.	Scheidungsvereinbarungen	486
6.	Annahme als Kind (»Adoption«)	487
7.	Vorsorgevollmacht	488
E.	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	489
I.	Neugründung einer GmbH, Bestellung der ersten Geschäftsführer	489
II.	Anmeldung der neu gegründeten GmbH zum Handelsregister	490
III.	Besonderheiten bei Gründung einer Unternehmergegesellschaft (haftungsbeschränkt)	492
IV.	Satzungsänderungen bei der GmbH	493
V.	Abtretung von Geschäftsanteilen an der GmbH	495
F.	Sonstige Handelssachen	498
I.	Einzelkaufmann	498
II.	Offene Handelsgesellschaft	499
III.	Kommanditgesellschaft	500
IV.	Gesellschaft bürgerlichen Rechts (»BGB-Gesellschaft«)	502
V.	Aktiengesellschaft	503
VI.	Verein	505

VII. Umwandlungsvorgänge	505
1. Verschmelzung	506
2. Spaltung	508
3. Formwechsel	509
G. Hinterlegungs- und Verwahrungsgeschäfte des Notars	509
H. Entwürfe und Beglaubigungen	510
I. Entwürfe und Beglaubigungen	510
II. Beglaubigung einer Unterschrift »ohne Entwurf«	513
III. Serienentwürfe	513
IV. Beglaubigung von Dokumenten	514
I. Mehrere Erklärungen in einer Urkunde	515
J. Gebührenermäßigungen	518
K. Sonstige Geschäfte des Notars	519
I. Vertretungsbescheinigungen	519
II. Apostille, Legalisation, Überbeglaubigung	520
III. Isolierte Grundbucheinsichten	520
IV. Notarielle Eigenurkunde	520
V. Wechselproteste	520
VI. Miet- und Pachtverträge	521
VII. Beratung	521
VIII. Vorzeitige Beendigung	523
L. Erstellung der Kostenberechnung	525
I. Die Aufstellung der Kostenberechnung, Kostenschuldner	525
II. Fälligkeit der Kosten und Verjährung	528
III. Einwendungen gegen die Kostenberechnung des Notars	529
IV. Beitreibung der Kosten durch den Notar	529
V. Aufbewahrung der Kostenberechnung, Rechtsbehelfsbelehrung	530
Register	533