

# Inhaltsverzeichnis

|  |     |
|--|-----|
| Vorwort zur 9. Auflage .....   | V   |
| Inhaltsverzeichnis .....   | VII |
| Abkürzungsverzeichnis .....  | XV  |
| Literaturverzeichnis .....   | XXI |
| <br>   |     |
| <b>A. Geschäftsprüfung und Dienstaufsicht .....</b>  | 1   |
| I. Die Amtsaufsicht .....  | 1   |
| II. Die Grenzen der Amtsaufsicht .....   | 2   |
| III. Folgen von Pflichtverletzungen .....  | 4   |
| 1. Maßnahmen der Notarkammer .....   | 4   |
| a) Belehrung durch die Notarkammer .....   | 4   |
| b) Ermahnung nach § 75 BNotO durch die Notarkammer .....   | 5   |
| 2. Maßnahmen der Dienstaufschichtbehörden .....  | 6   |
| a) Hinweise und Beanstandungen durch den PräsLG .....  | 6   |
| b) Missbilligung (§ 94 BNotO) .....  | 6   |
| c) Maßnahmen im Disziplinarverfahren (§ 97 BNotO) .....  | 7   |
| aa) Übersicht .....  | 7   |
| bb) Die Disziplinarmaßnahmen im Einzelnen .....  | 8   |
| aaa) Verweis .....   | 8   |
| bbb) Geldbuße .....  | 8   |
| ccc) Verweis und Geldbuße .....  | 9   |
| ddd) Entfernung vom bisherigen Amtssitz .....  | 9   |
| eee) Geldbuße und Entfernung vom bisherigen Amtssitz .....   | 9   |
| fff) Zeitlich befristete (temporäre) Entfernung aus dem Amt .....  | 10  |
| ggg) Dauernde Entfernung aus dem Amt .....   | 11  |
| hhh) Amtsenthebung außerhalb des förmlichen Disziplinarverfahrens .....  | 11  |
| IV. Verjährung und Tilgung .....   | 13  |
| V. Zuständigkeit bei Verstößen eines Anwaltsnotars gegen das Tätigkeitsverbot als Anwalt und damit einhergehender Verletzung der notariellen Neutralitätspflicht V ..... | 13  |
| <br>   |     |
| <b>B. Allgemeine Mitwirkungsverbote .....</b>  | 15  |
| I. Teilnahme an strafbaren Handlungen .....  | 16  |
| 1. Kreditbetrug .....  | 16  |
| 2. Steuerbetrug .....  | 17  |
| 3. »kick-back«-Geschäfte .....   | 17  |
| 4. Kettenkaufverträge .....  | 18  |
| II. Vorgetäuschte notarielle Prüfungstätigkeit .....   | 19  |
| III. Kenntnis des »unredlichen« Zwecks – Problem der Verschwiegenheitspflicht .....  | 21  |

# Inhaltsverzeichnis

---

|      |   |    |
|------|---|----|
| 1.   | Die Beteiligten kennen den »unredlichen« Zweck .....  | 23 |
| 2.   | Nur eine Partei handelt unredlich .....   | 24 |
| 3.   | Nachträgliche Kenntnis der Unredlichkeit .....  | 25 |
| IV.  | Beurkundung von nichtigen, heilbaren oder »anfechtbaren« Rechtsgeschäften.....                    | 26 |
| 1.   | Nichtige – heilbare Rechtsgeschäfte.....  | 26 |
| 2.   | »Anfechtbare« oder möglicherweise unwirksame Rechtsgeschäfte .....                                | 28 |
| V.   | Missbräuchliche Gestaltungen des Beurkundungsverfahrens .....                                     | 31 |
| C.   | <b>Mitwirkungsverbote nach dem Beurkundungsgesetz und der BRAO.....</b>                           | 32 |
| I.   | Verschärfung der Mitwirkungsverbote .....   | 33 |
| II.  | Gesetzesystematik der Mitwirkungsverbote im Einzelnen .....                                       | 37 |
| 1.   | Grundsatz: Unparteilichkeit des Notars – Vermeidung des bösen Scheins .....                       | 37 |
| 2.   | Absolute Ausschließungsgründe gem. §§ 6, 7 BeurkG .....   | 38 |
| 3.   | Relative Ausschließungsgründe gem. § 3 Abs. 1 BeurkG .....  | 39 |
| 4.   | Ablehnungsrecht der Beteiligten gem. § 3 Abs. 2 und 3 BeurkG .....                                | 39 |
| 5.   | Selbstablehnung wegen Befangenheit gem. § 16 Abs. 2 BNotO.....                                    | 40 |
| III. | Die einzelnen Mitwirkungsverbote nach § 3 Abs. 1 BeurkG .....                                     | 41 |
| 1.   | Allgemein .....   | 41 |
| a)   | Begriff der Angelegenheit und der Beteiligung .....   | 41 |
| b)   | Einzelfälle .....   | 41 |
| 2.   | Die Mitwirkungsverbote im Einzelnen .....   | 44 |
| a)   | Eigene Angelegenheiten des Notars, seines Ehegatten pp. oder nahen Verwandten (Nr. 1 bis 3) ..... | 44 |
| b)   | Angelegenheiten verbundener Personen (Nr. 4).....   | 45 |
| c)   | Notar als gesetzlicher Vertreter (Nr. 5) .....  | 49 |
| d)   | Der Notar als Angehöriger eines vertretungsberechtigten Organs (Nr. 6) .....                      | 50 |
| e)   | Vorbefassung in derselben Angelegenheit (Nr. 7).....  | 50 |
| aa)  | Die notarielle Vorbefassung löst kein Mitwirkungsverbot aus ..                                    | 50 |
| bb)  | Nicht notarielle Vorbefassung .....   | 51 |
| cc)  | Private Vorbefassung.....   | 51 |
| dd)  | Beispiele für ein Mitwirkungsverbot wegen Vorbefassung .....                                      | 52 |
| ee)  | Soziätatswechsel .....  | 55 |
| f)   | Bevollmächtigung oder Dienst/Geschäftsverhältnis des Notars (Nr. 8) .....                         | 56 |
| g)   | Gesellschaftsbeteiligung des Notars (Nr. 9) .....   | 57 |
| IV.  | Bestellung des Notars oder seines Sozials zum Testamentsvollstrecker.....                         | 57 |
| V.   | Anwaltliche Tätigkeit nach vorheriger notarieller Tätigkeit (§ 45 BRAO) ..                        | 59 |
| VI.  | Dokumentation zur Einhaltung der Mitwirkungsverbote (§ 15 DONot) ..                               | 63 |
| 1.   | Regelungsbefugnis .....   | 63 |

|   |     |
|---|-----|
| 2. Beschränkung der Dokumentation zur Überprüfung der Mitwirkungsverbote nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 8 1. Alt., Abs. 2 BeurkG (§ 15 Abs. 1 Satz 1 DONot)..... | 64  |
| 3. Der verpflichtete Personenkreis .....  | 65  |
| 4. Soziätswechsel .....   | 66  |
| 5. Mindestanforderungen an die Dokumentation .....  | 67  |
| 6. Keine Dokumentationspflicht der Prüfung.....   | 69  |
| <br>  |     |
| <b>D. Unzulässige Beurkundungsverfahren nach § 17 Abs. 2a, 13 Abs. 2 BeurkG; II. der Richtlinien für die Berufsausübung der Notare ...</b>                      | 71  |
| I. Beurkundung mit Vertretern mit oder ohne Vollmacht.....  | 72  |
| 1. Allgemein .....  | 72  |
| 2. Belehrungspflichten nach § 17 Abs. 2a Satz 1 BeurkG .....  | 72  |
| 3. § 17 Abs. 2a Satz 2 BeurkG.....  | 74  |
| 4. II. der Richtlinien für die Berufsausübung der Notare .....  | 75  |
| a) Allgemein.....   | 75  |
| b) Bevollmächtigung von Mitarbeitern des Notars .....   | 76  |
| c) Die Haftung des Mitarbeiters als Durchführungsbevollmächtigter ..  | 78  |
| II. Systematische Aufspaltung von Verträgen in Angebot und Annahme.....   | 80  |
| III. Sammelbeurkundungen nach § 13 Abs. 2 BeurkG.....   | 81  |
| IV. Missbräuchliche Auslagerung geschäftswesentlicher Vereinbarungen in Bezugsurkunden.....   | 82  |
| V. Besondere Pflichten des Notars bei Verbraucherverträgen.....   | 82  |
| 1. Begriff des Verbrauchervertrages .....   | 82  |
| 2. Ermittlungspflicht des Notars, ob ein Verbrauchervertrag vorliegt .....  | 84  |
| 3. Persönliche Anwesenheit des Verbrauchers oder seiner Vertrauensperson ..   | 85  |
| 4. Ausreichende Gelegenheit zur Auseinandersetzung mit dem Beurkundungsgegenstand.....  | 87  |
| 5. 2-Wochen-Frist bei nach § 311b Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 BGB zu beurkundenden Verbraucherverträgen .....  | 88  |
| a) Anwendungsbereich .....  | 88  |
| b) Regelfrist von 2 Wochen.....   | 88  |
| c) Inhalt des Entwurfs.....   | 90  |
| d) Übersendungsverpflichteter .....   | 91  |
| e) Dokumentationspflicht.....   | 92  |
| f) Konsequenzen bei Nichtbeachtung der Regelfrist.....  | 92  |
| VI. Widerrufsrecht bei Abschluss von Verbraucherverträgen außerhalb von Geschäftsräumen des Unternehmers.....   | 92  |
| <br>  |     |
| <b>E. Wiederkehrende Fehler bei der Führung der Bücher .....</b>  | 94  |
| I. Generalakte (§ 23 DONot) .....   | 94  |
| II. Urkundenrolle (§§ 7, 8 DONot).....  | 96  |
| III. Notaranderkontenliste (§ 12 Abs. 5 DONot).....   | 103 |
| IV. Urkundensammlung .....  | 104 |

# Inhaltsverzeichnis

---

|           |   |            |
|-----------|---|------------|
| V.        | Massen- und Verwaltungsbuch . . . . .   | 106        |
| VI.       | Nebenakten bei Verwaltungsgeschäften . . . . .  | 107        |
| VII.      | Namensverzeichnis . . . . .   | 109        |
| VIII.     | Hinweis zum Bezug von Zeitschriften . . . . .   | 109        |
| <br>      |   |            |
| <b>E.</b> | <b>Formale Mängel . . . . .</b>   | <b>111</b> |
| I.        | Auswärtsbeurkundungen . . . . .   | 112        |
| 1.        | 1. Beurkundungen außerhalb des Amtsbezirks . . . . .  | 112        |
| 2.        | 2. Beurkundungen außerhalb des Amtsbereichs . . . . .   | 113        |
| 3.        | 3. Beurkundungen außerhalb der Geschäftsstelle . . . . .  | 115        |
| 4.        | 4. Beurkundungen in Zweigstellen . . . . .  | 116        |
| 5.        | 5. Beurkundung außerhalb üblicher Geschäftsstunden . . . . .  | 116        |
| II.       | Bezeichnung als Notar – Notarvertreter . . . . .  | 117        |
| III.      | Angaben zur Person der Beteiligten nach dem BeurkG, der DONot und dem GwG . . . . .   | 118        |
| 1.        | 1. Identitätsfeststellung nach §§ 10, 40 Abs. 4 BeurkG, § 26 DONot . . . . .  | 118        |
| 2.        | 2. Identitätsfeststellung nach dem GwG . . . . .  | 120        |
| a)        | a) Einbeziehung des Notars . . . . .  | 121        |
| b)        | b) Identifizierungs- und Prüfungspflicht . . . . .  | 123        |
| c)        | c) Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflicht . . . . .  | 126        |
| d)        | d) Feststellung des wirtschaftlich Berechtigten, § 8 Abs. 1 GwG, und Identifizierungspflicht bei Errichtung von Anderkonten . . . . . | 126        |
| e)        | e) Anzeigepflicht bei Verdachtsfällen, § 11 GwG . . . . .   | 129        |
| f)        | f) Sanktionen bei Pflichtverletzung, § 17 GwG . . . . .   | 131        |
| g)        | g) Interne Sicherungsmaßnahmen, § 9 GwG . . . . .   | 132        |
| IV.       | Anwesenheit der Beteiligten . . . . .   | 133        |
| V.        | Vertretung . . . . .  | 134        |
| 1.        | 1. Vollmacht . . . . .  | 134        |
| 2.        | 2. Vertretungsbescheinigung . . . . .   | 135        |
| 3.        | 3. Vertreter ohne Vollmacht . . . . .   | 137        |
| VI.       | Feststellung der Geschäftsfähigkeit . . . . .   | 138        |
| VII.      | Grundbucheinsicht – Einsicht in Grundakten . . . . .  | 140        |
| 1.        | 1. Einsichts- und Mitteilungsrecht des Notars – »berechtigtes Interesse« . . . . .  | 140        |
| 2.        | 2. Pflicht zur Einsicht . . . . .   | 143        |
| VIII.     | Änderungen und Zusätze (§ 44a BeurkG) . . . . .   | 145        |
| 1.        | 1. Änderungen vor Abschluss der Niederschrift . . . . .   | 145        |
| 2.        | 2. Zusätze und Änderungen nach Abschluss der Niederschrift . . . . .  | 148        |
| IX.       | Verweisung – Bezugnahme auf andere Urkunden – Schlussvermerk – Anwesenheit bei Verlesung – keine Bildschirmverlesung . . . . .        | 150        |
| 1.        | 1. Verweisung – Bezugnahme – Schlussvermerk . . . . .   | 150        |
| 2.        | 2. Anwesenheit des Notars bei Verlesung . . . . .   | 153        |
| 3.        | 3. Keine Verlesung vom Bildschirm, durch Abspielen vom Tonband oder Wiedergabe durch Sprachcomputer . . . . .                         | 153        |
| X.        | Die Unterschriften . . . . .  | 155        |

|           |  |            |
|-----------|--|------------|
| 1.        | Die fehlende Unterschrift des Notars . . . . .                               | 155        |
| 2.        | Die fehlende Unterschrift eines der Beteiligten . . . . .                    | 156        |
| 3.        | Unterschrift mit vollem Familiennamen . . . . .                              | 156        |
| XI.       | Hefnung und Siegelung der Urkunde . . . . .                                  | 157        |
| XII.      | Mitteilungspflichten . . . . .   | 158        |
| 1.        | Gründung pp. von Kapitalgesellschaften . . . . .                             | 159        |
| 2.        | Grunderwerbsteuerpflichtige Vorgänge . . . . .                               | 160        |
| 3.        | Übertrags- und Schenkungsverträge . . . . .                                  | 161        |
| 4.        | Mitteilungen an Gutachterausschuss . . . . .                                 | 162        |
| 5.        | Mitteilungspflicht nach § 28 Abs. 1 BauGB . . . . .                          | 163        |
| 6.        | Mitteilungspflicht bei erbfolgerlevanten Rechtshandlungen . . . . .          | 164        |
| 7.        | Hinweis auf Registrierung von Vorsorgevollmachten . . . . .                  | 165        |
| 8.        | Rechtswahl nach § 15 Abs. 2 EGBGB . . . . .                                  | 166        |
| 9.        | Meldepflicht nach dem Personenstandsgesetz . . . . .                         | 166        |
| 10.       | Meldepflicht nach § 379 FamFG und § 40 Abs. 1 Satz 2 GmbHG . . . . .         | 166        |
| 11.       | Weitere Mitteilungs-/Anzeigepflichten . . . . .                              | 167        |
| <b>G.</b> | <b>Besondere Einzelprobleme . . . . .</b>                                    | <b>168</b> |
| I.        | Aufnahme von eidesstattlichen Versicherungen . . . . .                       | 169        |
| II.       | Fernbeglaubigung . . . . .   | 172        |
| III.      | Blankounterschriften . . . . .   | 174        |
| IV.       | Blankettbeglaubigungen . . . . .   | 174        |
| V.        | Unterschriftenbestätigung . . . . .  | 175        |
| VI.       | Unterschriftenbeglaubigung unter einem fremdsprachigen Text . . . . .        | 176        |
| VII.      | Beglaubigung von Fingerabdrücken . . . . .                                   | 176        |
| VIII.     | »Höchstpersönliche« Verwendung der Signaturkarte . . . . .                   | 176        |
| IX.       | Allgemeine Hinweise zur Belehrungspflicht . . . . .                          | 177        |
| X.        | Allgemeine Hinweise zum Bauträgervertrag . . . . .                           | 181        |
| XI.       | Allgemeine Hinweise zur steuerlichen Belehrungspflicht . . . . .             | 182        |
| XII.      | Allgemeine Hinweise zu den Kosten . . . . .                                  | 185        |
| <b>H.</b> | <b>Fehler beim Verwaltungsgeschäft . . . . .</b>                             | <b>188</b> |
| I.        | Annahme eines Verwaltungsauftrages (§ 54a BeurkG) . . . . .                  | 188        |
| 1.        | Berechtigtes Sicherungsinteresse – Hinterlegung oder Direktzahlung . . . . . | 188        |
| 2.        | Verwaltungsvereinbarung/-anweisung (§ 54a Abs. 2 BeurkG) . . . . .           | 192        |
| 3.        | Inhalt der Verwaltungsvereinbarung/-anweisung . . . . .                      | 193        |
| a)        | Grundsatz . . . . .  | 193        |
| b)        | Regelungsbedürftige Punkte . . . . .   | 194        |
| aa)       | Mehrseitige Treuhandverhältnisse . . . . .                                   | 194        |
| bb)       | Befristungen . . . . .   | 195        |
| cc)       | Zinsen-Abgeltungssteuer . . . . .  | 195        |
| c)        | Auszahlungszeitpunkt . . . . .   | 196        |

# Inhaltsverzeichnis

---

|      |   |     |
|------|---|-----|
| II.  | Durchführung der Verwahrung (§§ 54b BeurkG, §§ 10 bis 14, 17, 22, 27 DONot) . . . . . | 198 |
| 1.   | Beachtung des Geldwäschegesetzes . . . . .  | 198 |
| 2.   | Einlagensicherung der Bank . . . . .  | 198 |
| 3.   | Kontoführung . . . . .  | 199 |
| 4.   | Notaranderkontenliste (§ 12 Abs. 5 DONot) . . . . .                                   | 201 |
| 5.   | Unverzügliche Auszahlung bei Auszahlungsreife (§ 54b Abs. 3 Satz 4 BeurkG) . . . . .  | 201 |
| 6.   | Ausführungsbestätigung . . . . .  | 202 |
| 7.   | Verrechnung mit Kostenforderungen (§ 54b Abs. 3 Satz 8 BeurkG) . . . . .              | 203 |
| 8.   | Abrechnung (§ 27 Abs. 4 DONot) . . . . .  | 204 |
| 9.   | Nebenakten (§ 22 DONot) . . . . .   | 204 |
| 10.  | Verhalten bei Pfändungen . . . . .  | 205 |
| III. | Widerruf . . . . .  | 206 |
| 1.   | Schriftform . . . . .   | 206 |
| 2.   | Der Widerruf im einseitigen Treuhandverhältnis . . . . .                              | 206 |
| 3.   | Widerruf im mehrseitigen Treuhandverhältnis . . . . .                                 | 207 |

## Anhänge

|           |   |     |
|-----------|---|-----|
| Anhang 1  | Richtlinien für die Amtspflichten und sonstigen Pflichten der Mitglieder der Notarkammer . . . . .  | 211 |
| Anhang 2  | Rundschreiben der Rheinischen Notarkammer Nr. 1/2005 – Vollmachten in Bauträgerverträgen . . . . .  | 218 |
| Anhang 3  | Merkblätter der Notarkammer Hamm (jetzt: Westfälische Notarkammer) – Bestellung von Grundschulden durch Mitarbeiter des Notars  | 225 |
| Anhang 4  | EDV-Empfehlungen für Notarinnen und Notare, Notarprüferinnen und Notarprüfer und Softwarehersteller im Hinblick auf eine dienstordnungsgerechte Führung der Bücher, Verzeichnisse und Übersichten im Notariat . . . . .                             | 228 |
| Anhang 5  | Merkblatt Amtsnachfolge Westfälische Notarkammer . . . . .  | 242 |
| Anhang 6  | Die Gestaltung von Verträgen über den Erwerb neuer Wohngebäude und Eigentumswohnungen – Bauträgermerkblatt . . . . .  | 245 |
| Anhang 7  | Rundschreiben der Bundesnotarkammer Nr. 1/1996 vom 11.01.1996 – Notarielle Überwachung der Kaufpreiszahlung: Hinterlegung oder Direktzahlung nach Fälligkeitsmitteilung? . . . . .  | 262 |
| Anhang 8  | Rundschreiben der Bundesnotarkammer Nr. 31/2000 vom 04.09.2000 – Notarielle Überwachung der Kaufpreiszahlung: Verwahrung oder Direktzahlung nach Fälligkeitsmitteilung? . . . . .   | 275 |
| Anhang 9  | Gemeinsame Leitlinien zur Auslegung des § 54a Abs. 2 Nr. 1 BeurkG   | 278 |
| Anhang 10 | Rundschreiben der Bundesnotarkammer Nr. 25/2002 vom 13.08.2002 – Rücknahme von Erbverträgen aus der notariellen Verwahrung – Neuregelung durch das Gesetz zur Änderung des Rechts der Vertretung durch Rechtsanwälte vor den Oberlandesgerichten .. | 283 |
| Anhang 11 | Rundschreiben der Rheinischen Notarkammer Nr. 7/2002 vom 07.08.2002 – Maklerklauseln in Grundstückskaufverträgen . . . . .  | 290 |
| Anhang 12 | Anwendungsempfehlungen der Bundesnotarkammer . . . . .  | 294 |

|   |            |
|---|------------|
| Anhang 13 Rundschreiben 25/2013 vom 02.10.2013 .....                          | 330        |
| Anhang 14 Merkblatt über die steuerlichen Beistandspflichten der Notare ..... | 338        |
| <b>Stichwortverzeichnis.....</b>  | <b>357</b> |