

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 9. Auflage..... V

Inhaltsverzeichnis..... VII

Abkürzungsverzeichnis..... XV

Literaturverzeichnis..... XXI

A. Geschäftsprüfung und Dienstaufsicht ..... 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 Dienstaufsichtsbehörden ..... 6

    a) Hinweise und Beanstandungen durch den PräsiLG ..... 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 Disziplinarver-  
fahrens. .... 11

IV. Verjährung und Tilgung ..... 13

V. Zuständigkeit bei Verstößen eines Anwaltsnotars gegen das Tätigkeits-  
verbot als Anwalt und damit einhergehender Verletzung der notariellen  
Neutralitätspflicht V. .... 13

B. Allgemeine Mitwirkungsverbote ..... 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 Verschwiegenheits-  
pflicht ..... 21

	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. Nichtig – heilbare Rechtsgeschäfte. ....	26
	2. »Anfechtbare« oder möglicherweise unwirksame Rechtsgeschäfte .....	28
V.	Missbräuchliche Gestaltungen des Beurkundungsverfahrens .....	31
<b>C.</b>	<b>Mitwirkungsverbote nach dem Beurkundungsgesetz und der BRAO</b> .....	<b>32</b>
I.	Verschärfung der Mitwirkungsverbote .....	33
II.	Gesetzessystematik 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) Sozietätswechsel .....	55
	f) Bevollmächtigung oder Dienst/Geschäftsverhältnis des Notars (Nr. 8) .....	56
	g) Gesellschaftsbeteiligung des Notars (Nr. 9) .....	57
IV.	Bestellung des Notars oder seines Soziums 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
<b>D.</b>	<b>Unzulässige Beurkundungsverfahren nach § 17 Abs. 2a, 13 Abs. 2 BeurkG; II. der Richtlinien für die Berufsausübung der Notare . . .</b>	<b>71</b>
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
<b>E.</b>	<b>Wiederkehrende Fehler bei der Führung der Bücher . . . . .</b>	<b>94</b>
I.	Generalakte (§ 23 DONot) . . . . .	94
II.	Urkundenrolle (§§ 7, 8 DONot). . . . .	96
III.	Notaranderkontenliste (§ 12 Abs. 5 DONot) . . . . .	103
IV.	Urkundensammlung . . . . .	104

V.	Massen- und Verwahrungsbuch .....	106
VI.	Nebenakten bei Verwahrungsgeschäften .....	107
VII.	Namensverzeichnis .....	109
VIII.	Hinweis zum Bezug von Zeitschriften .....	109
<b>F.</b>	<b>Formale Mängel</b> .....	<b>111</b>
I.	Auswärtsbeurkundungen .....	112
1.	Beurkundungen außerhalb des Amtsbezirks .....	112
2.	Beurkundungen außerhalb des Amtsbezirks .....	113
3.	Beurkundungen außerhalb der Geschäftsstelle .....	115
4.	Beurkundungen in Zweigstellen .....	116
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.	Identitätsfeststellung nach §§ 10, 40 Abs. 4 BeurkG, § 26 DONot. ....	118
2.	Identitätsfeststellung nach dem GwG .....	120
a)	Einbeziehung des Notars .....	121
b)	Identifizierungs- und Prüfungspflicht .....	123
c)	Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflicht. ....	126
d)	Feststellung des wirtschaftlich Berechtigten, § 8 Abs. 1 GwG, und Identifizierungspflicht bei Errichtung von Anderkonten. ....	126
e)	Anzeigepflicht bei Verdachtsfällen, § 11 GwG. ....	129
f)	Sanktionen bei Pflichtverletzung, § 17 GwG. ....	131
g)	Interne Sicherungsmaßnahmen, § 9 GwG. ....	132
IV.	Anwesenheit der Beteiligten .....	133
V.	Vertretung .....	134
1.	Vollmacht .....	134
2.	Vertretungsbescheinigung .....	135
3.	Vertreter ohne Vollmacht .....	137
VI.	Feststellung der Geschäftsfähigkeit .....	138
VII.	Grundbucheinsicht – Einsicht in Grundakten .....	140
1.	Einsichts- und Mitteilungsrecht des Notars – »berechtigtes Interesse« ..	140
2.	Pflicht zur Einsicht. ....	143
VIII.	Änderungen und Zusätze (§ 44a BeurkG) .....	145
1.	Änderungen vor Abschluss der Niederschrift .....	145
2.	Zusätze und Änderungen nach Abschluss der Niederschrift .....	148
IX.	Verweisung – Bezugnahme auf andere Urkunden – Schlussvermerk – Anwesenheit bei Verlesung – keine Bildschirmverlesung .....	150
1.	Verweisung – Bezugnahme – Schlussvermerk .....	150
2.	Anwesenheit des Notars bei Verlesung .....	153
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.	Hefung 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 erbfolgerelevanten 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.	Unterschriftsbestätigung .....	175
VI.	Unterschriftsbeglaubigung 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 Verwahrungsgeschäft .....</b>	<b>188</b>
I.	Annahme eines Verwahrungsauftrages (§ 54a BeurkG) .....	188
	1. Berechtigtes Sicherungsinteresse – Hinterlegung oder Direktzahlung... ..	188
	2. Verwahrungsvereinbarung/-anweisung (§ 54a Abs. 2 BeurkG).....	192
	3. Inhalt der Verwahrungsvereinbarung/-anweisung.....	193
	a) Grundsatz .....	193
	b) Regelungsbedürftige Punkte .....	194
	aa) Mehrseitige Treuhandverhältnisse .....	194
	bb) Befristungen .....	195
	cc) Zinsen-Abgeltungssteuer .....	195
	c) Auszahlungszeitpunkt .....	196

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
 <b>Anhänge</b>		
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>