

# Inhaltsübersicht

	Seite
Vorwort .....	V
Bearbeiterverzeichnis .....	VII
Inhaltsverzeichnis .....	XIII
Verzeichnis der Formulierungsbeispiele .....	XLIX
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis .....	LXI
<b>A. Grundstücksrecht .....</b>	<b>1</b>
A I. Grundstückskauf (Everts/Grziwotz/Hagemann/Heckschen/Herrler/ Krauß/Tönnies/Waldner) .....	1
A II. Bauträgervertrag (Kutter) .....	275
A III. Wohnungseigentum (Rapp) .....	353
A IV. Erbbaurecht (Eichel) .....	467
A V. Grundstückszuwendung (Herrler/Krauß) .....	503
A VI. Grundschulden (Everts) .....	623
A VII. Dienstbarkeiten (Everts) .....	653
A VIII. Vorkaufsrechte (Everts) .....	669
A IX. Grundstücksrecht in den neuen Bundesländern (Krauß) .....	677
A X. Sonderformen des Immobilienerwerbs (Heckschen) .....	679
A XI. Verträge im Erschließungs- und Städtebaurecht (Grziwotz) .....	701
<b>B. Ehe- und Familienrecht .....</b>	<b>737</b>
B I. Eheverträge (Grziwotz) .....	737
B II. Lebenspartnerschaftsverträge (Grziwotz) .....	809
B III. Scheidungs- und Trennungsvereinbarungen (Rakete-Dombek) .....	829
B IV. Partnerschaftsvertrag (Grziwotz) .....	871
B V. Beurkundungen im Kindschaftsrecht (Grziwotz) .....	897
<b>C. Erbrecht (Bengel/Dietz) .....</b>	<b>941</b>
<b>D. Gesellschaftsrecht .....</b>	<b>1073</b>
D I. GmbH (Mayer/Weiler) .....	1073
D II. Personengesellschaft (Hermanns) .....	1199
D III. Aktiengesellschaft (Heckschen) .....	1231
D IV. Umwandlung (Heckschen) .....	1333
D V. Unternehmenskauf (Heckschen) .....	1439
D VI. Eingetragener Verein (Waldner) .....	1479
<b>E. Steuerrecht für Notare (Spiegelberger) .....</b>	<b>1499</b>
<b>F. Vollmacht (Reetz) .....</b>	<b>1583</b>
<b>G. Beurkundung (Bernhard) .....</b>	<b>1645</b>
<b>H. Auslandsberührung (Süß/Zimmermann) .....</b>	<b>1727</b>
<b>J. Kostenrecht (Waldner) .....</b>	<b>1819</b>
<b>K. Notarhaftung (Hogl) .....</b>	<b>1843</b>

**Inhaltsübersicht**

	Seite
<b>L.    Berufsrecht</b> .....	<b>1879</b>
L I.   Berufsrecht der Notare ( <i>Starke</i> ) .....	<b>1879</b>
L II.   Sonderfragen des Anwaltsnotars ( <i>Sandkühler</i> ) .....	<b>1921</b>
<b>M.    Dienstordnung und Büro (<i>Püls</i>)</b> .....	<b>1951</b>
Sachverzeichnis .....	<b>2015</b>

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort .....	V
Bearbeiterverzeichnis .....	VII
Inhaltsübersicht .....	XI
Verzeichnis der Formulierungsbeispiele .....	XLIX
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis .....	LXI
<b>A. Grundstücksrecht .....</b>	<b>1</b>
<b>A I. Grundstückskauf .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Teil. Beratung der Vertragsparteien .....</b>	<b>4</b>
I. Vorbemerkung .....	4
II. Beratungs-Checkliste .....	6
<b>2. Teil. Allgemeine Fragen des Grundstückskaufvertrages .....</b>	<b>17</b>
I. Vorbereitende Tätigkeit .....	17
1. Grundbucheinsicht .....	17
2. Sonstige, für die Kaufentscheidung wesentliche Umstände .....	19
3. Steuerliche Fragen .....	21
II. Kaufgegenstand .....	22
1. Grundstück, Teilfläche, Miteigentumsanteil etc. ....	22
2. Mitverkaufte Gegenstände .....	24
3. Anteil an einer Grundstücks-GbR .....	29
4. Renovierungspflicht .....	31
III. Kaufpreis und Kaufpreisfälligkeit .....	35
1. Festpreis und Steuerfragen .....	35
2. Kaufpreisfälligkeit .....	38
3. Eigentumsvormerkung .....	41
4. Genehmigungen .....	42
5. Öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte .....	50
6. Sonstige Vorkaufsrechte .....	53
7. Lastenfreistellung .....	58
8. Fälligkeitsmitteilung .....	61
9. Sicherung der Kaufpreiszahlung, Verzug, Zwangsvollstreckungs- unterwerfung, Rücktritt .....	62
IV. Finanzierung des Kaufpreises unter Mitwirkung des Verkäufers .....	69
V. Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten .....	74
VI. Rechts- und Sachmängel .....	78
1. Rechtsmängel .....	78
2. Sachmängel .....	81
3. Erschließungskosten und sonstige öffentliche Lasten .....	93
VII. Eigentumsvormerkung .....	104
1. Sicherungswirkungen .....	104
2. Sicherungsvoraussetzungen .....	106
3. Verfrühte Löschung .....	109
4. Löschung der Vormerkung bei gescheitertem Kauf .....	109

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
VIII. Auflassung .....	113
1. Form und Inhalt .....	113
2. Aussetzung der Auflassung oder beurkundungsrechtliche bzw. verfahrensrechtliche Lösung .....	116
IX. Kosten, Steuern, Maklerklausel .....	119
1. Kostentragung, Grunderwerbsteuer .....	119
2. Maklerklausel .....	121
3. Vollzugsauftrag – Vollmacht für den Notar, Eigenurkunde .....	123
X. Umfang der Beurkundungsbedürftigkeit .....	125
1. Allgemeines .....	126
2. Nebenabreden .....	127
3. Koppelgeschäfte, Zusammengesetzte Verträge .....	128
4. Mittelbarer Zwang .....	130
5. Belehrungen und Beurkundungstechnik .....	130
6. ABC zur Formbedürftigkeit .....	130
XI. Hinweise zum Beurkundungsverfahren .....	154
1. Vermerkplichten, Belehrungsvermerke .....	154
2. Mitbeurkundung von Anlagen, Verweisen und Bezugnahme .....	156
XII. Kostenberechnung .....	160
<b>3. Teil. Abwicklung des Grundstückskaufvertrages .....</b>	<b>163</b>
I. Behandlung der Urkunde (Abschriften, Ausfertigungen, Eintragung in die Urkundenrolle) .....	163
1. Äußere Form der Niederschriften und Vermerke .....	163
2. Auszugsweise Ausfertigung zur Eintragung der Vormerkung .....	163
3. Anspruch auf Erteilung von Ausfertigungen und Abschriften .....	164
4. Vermerke auf der Urschrift .....	164
5. Urkundenrolle .....	164
II. Anzeigepflichten des Notars .....	165
1. Steuerliche Anzeigepflichten, Grunderwerbsteuer .....	165
2. Mitteilungspflicht nach dem Baugesetzbuch .....	166
III. Vollzug, Schriftverkehr .....	166
IV. Einholung von Löschungsunterlagen, Treuhandauftrag .....	170
V. Eintragung des Finanzierungsgrundpfandrechts, Notarbestätigung .....	171
1. Eintragung des Finanzierungsgrundpfandrechts .....	171
2. Notarbestätigung .....	173
<b>4. Teil. Kaufvertrag über eine Grundstücksteilfläche .....</b>	<b>174</b>
I. Vertragsgestaltung .....	174
1. Genaue Beschreibung der verkauften Teilfläche .....	174
2. Kaufpreis .....	175
3. Eigentumsvormerkung .....	178
4. Auflassung .....	178
5. Verkauf von mehreren Teilflächen (Baugrundstücken) aus einem Flurstück .....	179
II. Abwicklung .....	181
<b>5. Teil. Kaufverträge mit Besonderheiten in der Person des Verkäufers oder des     Käufers .....</b>	<b>183</b>
I. Vertragsschluss durch Bevollmächtigten/Vertreter ohne Vertretungsmacht ....	183
II. Zustimmung des Ehegatten nach § 1365 BGB; Art. 5 des Abkommens zur Wahlzugewinngemeinschaft .....	183

	Seite
III. Minderjähriger, Betreuer, gerichtliche Genehmigung .....	186
IV. Erbengemeinschaft, Testamentsvollstrecker, Vorerbe .....	188
1. Verkauf eines Grundstücks durch Alleinerben oder Erbengemeinschaft ..	188
2. Verkauf durch Testamentsvollstrecker .....	190
3. Verkauf durch den Vorerben .....	191
V. Gütergemeinschaft .....	192
VI. Auslandsbezug .....	193
VII. Insolvenz- und Zwangsversteigerungsvermerk .....	196
VIII. Gesellschaft (GbR, Personenhandelsgesellschaft, juristische Person) .....	199
1. Gesellschaft bürgerlichen Rechts .....	199
2. Personenhandelsgesellschaft, juristische Person .....	202
3. Gesellschaft in Gründung .....	204
IX. Verbrauchervertrag .....	204
1. Verbraucher/Unternehmer .....	204
2. Klauselverbote .....	205
3. Amtspflichten des Notars (§ 17 II a BeurkG) .....	207
X. Miteigentümergeinschaft, § 1010 BGB .....	210
<b>6. Teil. Kaufverträge mit Besonderheiten bei der Kaufpreiszahlung .....</b>	<b>212</b>
I. Übernahme von Darlehensverbindlichkeiten des Verkäufers in Anrechnung auf den Kaufpreis .....	212
II. Übernahme von Grundschulden (ohne gesicherte Darlehen) .....	215
III. Stundung eines Kaufpreisteils mit Sicherung durch Restkaufpreishypothek ..	216
IV. Verrentung des Kaufpreises .....	217
<b>7. Teil. Kaufpreisabwicklung über Notaranderkonto .....</b>	<b>219</b>
I. Beratungs-Checkliste .....	219
II. Die gesetzliche Regelung der Verwahrung (§§ 54a–54e BeurkG) .....	220
III. Zulässigkeit der Verwahrung. Besonderes berechtigtes Sicherungsinteresse i. S. v. § 54a II Nr. 1 BeurkG .....	220
1. Objektives Sicherungsinteresse .....	221
2. Keine formularmäßige Verwahrung .....	221
3. Sicherungsinteresse gerade für die Verwahrung („hierfür“) .....	222
IV. Zweckmäßigkeit der Verwahrung .....	223
1. Vorzüge .....	223
2. Nachteile .....	229
V. Rechtliche Qualifikation von Verwahrungsvereinbarung und Verwahrungsanweisung .....	234
VI. Dienstordnung für Notare .....	234
VII. Inhalt der Verwahrungsvereinbarung .....	234
1. Pflicht zur Verwahrung – fakultative Verwahrung .....	234
2. Erfüllungswirkung der Verwahrung .....	235
3. Angabe des Anderkontos .....	236
4. Hinterlegungszeitpunkt .....	236
5. Auszahlungsempfänger, Verwahrungszinsen, Verwahrungsbankkosten, Löschungskosten .....	237
6. Festgeldanlage .....	238
7. Auszahlungsvoraussetzungen .....	240
8. Rückzahlung bei Nichteintritt der Auszahlungsvoraussetzungen .....	241
9. Verzugsregelung .....	242
10. Verwahrungsgebühr .....	243

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
VIII. Widerruf der Auszahlungsanweisung .....	243
IX. Zusammenfassende Musterformulierung .....	245
<b>8. Teil. Getrennte Beurkundung von Angebot und Annahme .....</b>	<b>247</b>
I. Beratungs-Checkliste .....	247
II. Allgemeine Hinweise .....	248
1. Das Angebot .....	249
2. Bindungs- bzw. Annahmefrist .....	253
3. Die Annahme .....	257
III. Alternativgestaltungen .....	260
1. Optionsvertrag .....	261
2. Vertragsschluss unter Rücktrittsvorbehalt .....	263
<b>9. Teil. Aufhebung, Änderung und Bestätigung des Kaufvertrages .....</b>	<b>267</b>
I. Aufhebung des Kaufvertrages .....	267
1. Beurkundungserfordernis .....	267
2. Inhalt des Aufhebungsvertrages .....	268
3. Kosten .....	269
4. Steuern .....	269
II. Änderung des Kaufvertrages .....	271
1. Beurkundungserfordernis .....	271
2. Bezugnahme auf ursprünglichen Kaufvertrag; Anzeigepflicht (§ 18 I 1 Nr. 4 GrEStG) .....	273
3. Steuern .....	273
III. Bestätigung des Kaufvertrages .....	273
<b>A II. Bauträgervertrag .....</b>	<b>275</b>
I. Beratungs-Checkliste .....	279
II. Allgemeines zum Bauträgervertrag – Vorüberlegungen bei der Konzeption ...	286
1. Vorbemerkungen .....	286
2. Vertragsgegenstand .....	289
3. Qualifikation des Veräußerers .....	292
4. Qualifikation des Vertrages, anzuwendende Vorschriften .....	292
5. Beurkundungsverfahren .....	294
6. Erbbaurecht .....	297
7. Steuerliche Aspekte .....	297
8. Notar- und Grundbuchkosten .....	299
9. Vollzugsfragen .....	299
10. Belehrungen .....	300
11. Bauträgerobjekte in den neuen Bundesländern .....	300
12. Auslandsberührung .....	300
III. Vertrag über ein Einfamilienhaus .....	301
1. Grundbuchstand .....	301
2. Leistungsumfang – Vertragsgegenstand .....	301
3. Leistungszeit .....	306
4. Auflassungspflicht, Eigentumsvormerkung .....	307
5. Kaufpreis .....	308
6. Fälligkeit .....	309
7. Mehrere Erwerber .....	327
8. Zwangsvollstreckungsunterwerfung .....	328
9. Besitz- und Lastenübergang, Gefahrübergang .....	329
10. Abnahme .....	329

	Seite
11. Haftung für Mängel .....	330
12. Rücktritt .....	334
13. Kosten, Steuern .....	334
14. Belastungsübernahme .....	334
15. Finanzierung, Mitwirkungspflichten, Vollmacht .....	335
16. Vollzugsvollmachten für Notar bzw. dessen Angestellte .....	336
17. Spätere Änderungs- und Belastungsmöglichkeiten .....	337
18. Sonstiges .....	337
IV. Vertrag über eine Eigentumswohnung .....	337
1. Grundsatz .....	337
2. Aufteilung in Wohnungseigentum .....	337
3. Vertragsgegenstand .....	338
4. Eigentumsvormerkung .....	338
5. Baufortschritt i. S. d. § 3 II MaBV .....	339
6. Eigentümergemeinschaft, Gemeinschaftsordnung .....	339
7. Abnahme .....	339
8. Haftung für Mängel .....	341
9. Änderungsvollmachten .....	343
V. Vertrag über ein Renovierungsobjekt .....	344
1. Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung, Zweckentfremdungsgenehmigung .....	344
2. Baubeschreibung .....	345
3. Baufortschrittsraten .....	345
4. Besitzübergang .....	346
5. Haftung für Mängel .....	346
6. Vollmachten .....	347
VI. Besondere Bau-Modelle .....	347
1. Arten, Sprachgebrauch, Wesensmerkmale .....	347
2. Praktische Bedeutung .....	350
3. Beurkundungsrecht .....	350
4. Risiken der aktuellen Modelle .....	350
5. Steuerlicher Überblick bei den aktuellen Modellen .....	351
<b>A III. Wohnungseigentum .....</b>	<b>353</b>
I. Allgemeines zum Wohnungseigentum .....	354
1. Gründe für die Wahl von Wohnungseigentum .....	354
2. Steuern und sonstige öffentliche Abgaben .....	356
3. Notar- und Grundbuchkosten .....	358
II. Die Begründung von Wohnungseigentum – dingliche Seite .....	359
1. Die Grundstückssituation .....	359
2. Vertragliche/einseitige Begründung .....	361
3. Aufteilungsplan, Sondereigentumsfähigkeit .....	363
4. Abgeschlossenheitsbescheinigung, behördliche/gerichtliche Genehmigung .....	367
5. Die Größe der Miteigentumsanteile .....	369
6. Sukzessive Wohnungseigentums-Begründung (Mehrhausanlage) – Nachträgliche Begründung von Sondereigentum .....	369
7. Zustimmung Drittberechtigter zur Wohnungseigentumsbegründung .....	373
8. Aufteilungsplanwidrige Bauausführung .....	374
III. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und über die Verwaltung .....	376
1. Wohnungseigentum im Geschosswohnungsbau, Betreutes Wohnen .....	377
2. Gemischte Nutzung Wohnung/Gewerbe, Beruf .....	383

	Seite
3. Doppelhaushälften/Reihenhäuser in der Rechtsform des Wohnungseigentums .....	385
4. Begründung von Sondernutzungsrechten .....	388
5. Veräußerungsbeschränkung und ihre Aufhebung .....	392
6. Nutzen und Lasten, Verteilungsschlüssel .....	393
7. Vorrecht für Hausgeldbeträge in der Zwangsversteigerung .....	395
8. Eigentümerversammlung .....	396
9. Mehrere Eigentümer eines Wohnungseigentums/Teileigentums .....	398
10. Verwalterbestellung .....	399
11. Verwaltungsbeirat .....	400
12. Die Kompetenzen des Verwalters .....	400
IV. Interne und externe Veränderungen am Wohnungseigentum .....	401
1. Unterteilung von Wohnungseigentum .....	401
2. Vereinigung bestehender Wohnungseigentumsrechte .....	405
3. Neuordnung von sondereigentumsfähigen Räumen .....	408
4. Nachträgliche An- oder Ausbauten .....	411
5. Umwandlung von Wohnungseigentum in Teileigentum und umgekehrt ..	412
6. Dereliktion von Wohnungseigentum .....	413
7. Änderungen der Gemeinschaftsordnung .....	414
8. Veräußerung/Aufhebung von Sondernutzungsrechten .....	424
9. Externe Veränderungen .....	427
10. Teilrechtsfähigkeit und Grundbuchfähigkeit der Wohnungseigentümer- gemeinschaft .....	430
V. Veräußerung von Wohnungseigentum .....	436
1. Bezeichnung des Vertragsgegenstandes .....	436
2. Gewährleistung bezüglich des Gemeinschaftseigentums .....	439
3. Verwalterzustimmung .....	447
4. Eintritt in die Rechtsverhältnisse der Gemeinschaft .....	451
5. Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen .....	457
VI. Wohnungserbbaurecht .....	459
1. Rechtsgrundlagen .....	459
2. Begründungsvorgang .....	463
3. Veräußerung des Wohnungserbbaurechtes .....	465
<b>A IV. Erbbaurecht .....</b>	<b>467</b>
I. Beratung der Beteiligten .....	468
1. Motivlage .....	468
2. Beratungs-Checkliste .....	468
3. Wahl des Vertragstyps/Arten des Erbbaurechts .....	469
4. Neue Bundesländer/SachenRBerG .....	472
5. Kosten .....	473
6. Steuern .....	474
II. Begründung eines Erbbaurechts .....	475
1. Grundlagen .....	475
2. Dingliche Einigung .....	475
3. Eintragung im Grundbuch .....	475
III. Erbbaurechtsvertrag .....	478
1. Grundlagen .....	478
2. Form .....	478
3. Gesetzlicher Mindestinhalt .....	478
4. Vertragsmäßiger (dinglicher) Inhalt .....	480
5. Sonstiger (schuldrechtlicher) Inhalt .....	488



	Seite
6. Erbbauzins .....	489
7. Grundbucheklärungen .....	496
8. Qualifizierung als Rechtskauf .....	497
IV. Bestehende Erbbaurechte .....	498
1. Veräußerung .....	498
2. Belastung mit Rechten in Abt. II des Grundbuches .....	499
3. Belastung mit Rechten in Abt. III des Grundbuches .....	499
4. Aufteilung nach dem WEG .....	499
5. Realteilung .....	499
6. Vereinigung .....	500
7. Inhaltsänderungen .....	500
8. Aufhebung und Erlöschen .....	500
<b>A V. Grundstückszuwendung</b> .....	<b>503</b>
I. Grundlagen .....	504
1. Motive .....	505
2. Schwächen der Schenkung .....	506
3. Schenkungsteuer .....	510
4. Grunderwerbsteuer .....	520
5. Einkommensteuer .....	520
6. Erbrechtliche Ausgleichung .....	523
7. Pflichtteilsfragen .....	525
II. Vertragstypen der Grundstückszuwendung .....	534
1. Schenkung .....	534
2. Zuwendung an Minderjährige .....	540
3. Mittelbare Schenkungen .....	542
4. Ausstattung .....	546
5. Zuwendungen in oder aufgrund der Ehe .....	547
6. Zuwendungen unter Lebensgefährten .....	550
7. „Familienpool“ .....	555
8. Schenkung auf den Todesfall .....	561
9. Gegenseitige Zuwendungsversprechen auf den Todesfall .....	563
10. Betriebsnachfolge .....	564
III. Vorbehaltene Rechte und Gegenleistungen bei Grundstückszuwendungen ....	569
1. Nießbrauch .....	570
2. Wohnungsrecht .....	580
3. Leibrente und dauernde Last .....	591
4. Pflegeklauseln .....	599
5. Absicherung durch Altenteil (Leibgeding) .....	601
6. Rückforderungsrechte .....	603
7. Berücksichtigung staatlicher Leistungspflichten .....	612
IV. Sozialrechtliche Aspekte .....	616
1. Die Übertragung als „Tatbestandsmerkmal“ des Sozialrechts .....	616
2. Die sozialrechtlich bedingte Sittenwidrigkeit der Vermögensübertragung. ....	617
3. Sittenwidrigkeit einzelner Rechtsakte .....	617
4. Übersicht: Zulässigkeit erbrechtlicher Gestaltung mit nachteiligen Wirkungen für Dritte .....	619
5. Die Grundsicherung für Arbeitsuchende („Hartz IV“, SGB II) .....	620
<b>A VI. Grundschulden</b> .....	<b>623</b>
I. Die Verdrängung der Hypothek durch die Grundschuld .....	624

	Seite
II. Die Fremdgrundschuld .....	624
1. Währung, fehlende Akzessorietät, Risikobegrenzungs-gesetz .....	624
2. Grundschuldkapital und Grundschuldzins .....	624
3. Volumen des Zinsanspruchs in der Zwangsversteigerung .....	625
4. Sonstige Nebenleistungen .....	626
5. Buchgrundschuld oder Briefgrundschuld .....	626
6. Abtretungsausschluss und Abtretungsbeschränkung .....	627
III. Die dingliche und die persönliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung .....	627
1. Dingliche Unterwerfung .....	628
2. Persönliche Unterwerfung .....	628
3. Vollstreckbare Ausfertigung .....	629
IV. Form, Kosten und Verfahren der Grundschuldbestellung .....	630
V. Kostensparstrategien .....	631
1. Aufspaltung in vollstreckbare und nicht vollstreckbare Grundschuld .....	631
2. Unterwerfung wegen eines Teilbetrages .....	632
3. Bloße Vollmacht zur Zwangsvollstreckungsunterwerfung .....	632
VI. Der Sicherungsvertrag (Sicherungsabrede, Zweckbestimmung, Zweckklärung, Zweckbestimmungserklärung) .....	633
1. Bedeutung .....	633
2. Falltypen, Verstöße gegen §§ 305c I und 307 BGB .....	634
3. Belehrungspflichten des Notars .....	635
4. Der Rückgewähranspruch .....	636
VII. Die Abtretung der Fremdgrundschuld .....	637
1. Formulierungsbeispiel für die Abtretungserklärung .....	637
2. Erläuterungen zum Formulierungsvorschlag .....	638
3. Notarkosten der Abtretung .....	639
4. Umschreibung der Vollstreckungsklausel .....	639
VIII. Die Eigentümerbriefgrundschuld (§ 1196 BGB) und ihre Abtretung .....	641
1. Allgemeines .....	641
2. Die Abtretung der Eigentümerbriefgrundschuld .....	642
3. Die Eigentümerbriefgrundschuld bei Eigentumswechsel durch Sonderrechtsnachfolge .....	642
IX. Das belastete Objekt .....	643
1. Gesamtgrundschuld .....	643
2. Nachträgliche Mitbelastung .....	644
3. Löschung, Freigabe und Freigabeversprechen .....	644
4. Erbbaurecht .....	645
X. Zustimmung Dritter zur Grundschuldbestellung .....	646
1. Betreuungsgericht, Familiengericht .....	646
2. Nacherbe .....	646
3. Testamentsvollstrecker .....	646
4. Ehegatte .....	647
5. Umlegung/Sanierung .....	647
6. Sonstiges .....	647
XI. Rangvorbehalt .....	648
1. Begründung (§ 881 BGB) .....	648
2. Ausnützung .....	648
XII. Sicherheiten vor Eintragung der Grundschuld .....	648
1. Unwiderrufliche Bestellung .....	648
2. Notarbestätigung .....	649
3. Verpfändung .....	650

	Seite
<b>A VII. Dienstbarkeiten</b>	653
I. Überblick	654
1. Grundstücke – Lageplan	654
2. Beurkundung oder Unterschriftsbeglaubigung	654
3. Urkundsbeteiligte	654
4. Kosten	654
5. Rangstelle	655
6. Verzögerungen bei der Eintragung	655
II. Belastungsgegenstand und Ausübungsbereich	655
1. Belastungsgegenstand	655
2. Ausübungsbereich	656
3. Unechte Teilbelastung	656
4. Dienstbarkeit an mehreren Grundstücken	656
5. Dienstbarkeit an Wohnungseigentum	657
III. Grunddienstbarkeit	657
1. Änderung der Verhältnisse	657
2. Vorteil des herrschenden Grundstücks	658
3. Dienstbarkeit für mehrere Grundstücke	658
4. Eigentümerdienstbarkeit	658
5. Uneingeschränktes Nutzungsrecht	658
6. Aktivvermerk	659
IV. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit	659
1. Unübertragbarkeit und Unvererblichkeit	659
2. Mehrere Berechtigte	660
V. Inhalt und inhaltliche Schranken	660
1. Keine Leistungspflichten	660
2. Kein Eingriff in die rechtliche Handlungsfreiheit	661
3. Abgrenzung vom Nießbrauch	662
4. Zahlungspflichten, Bedingungen	662
VI. Typische Dienstbarkeiten	662
1. Geh- und Fahrrecht, Leitungsrechte	662
2. Warenbezug	663
3. Wärmebezug	663
4. Immissionsschutz	664
5. Immissionsduldung	664
6. Nutzungsbeschränkung	664
7. Wohnungsbesetzung	664
8. Öffentliche Belange	665
9. Nutzungsrechte	665
10. Steuern	666
VII. Zwangsvollstreckungsunterwerfung wegen Dienstbarkeiten	667
VIII. Lösungsproblem bei Grunddienstbarkeiten – Veränderung des herrschenden Grundstücks	667
<b>A VIII. Vorkaufsrechte</b>	669
I. Form der Bestellung und Ausübung	669
1. Bestellung	669
2. Ausübung	670
II. Gestaltungsmöglichkeiten bei der Person des Vorkaufsberechtigten	670
1. Subjektiv persönliches Vorkaufsrecht	670
2. Subjektiv dingliches Vorkaufsrecht	670

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
3. Rein schuldrechtliches Vorkaufsrecht (§§ 463 ff. BGB) .....	670
4. Mehrheit von Berechtigten .....	671
III. Vorkaufsrecht für einen, mehrere oder alle Verkaufsfälle .....	671
IV. Gefahren bis zur Eintragung .....	671
V. Faktische Auswirkungen .....	671
1. Erschwerte Beleihbarkeit des Grundstücks .....	671
2. Hindernis für Erbbaurechtsbestellung .....	672
3. Abschreckung von Kaufinteressenten .....	672
4. Erschwerte Löscharkeit .....	672
5. Zeitlich unbeschränktes Vorkaufsrecht .....	672
VI. Umgehungsfestes Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall .....	672
VII. Ankaufsrecht, Option, Erwerbsrecht .....	673
VIII. Kosten .....	674
1. Wert .....	674
2. Gebühren .....	674
IX. Auslösung der Ausübungsfrist .....	675
X. Vorsorge im Kaufvertrag .....	676
 <b>A IX. Grundstücksrecht in den neuen Bundesländern .....</b>	 <b>677</b>
 <b>A X. Sonderformen des Immobilienerwerbs .....</b>	 <b>679</b>
<b>1. Teil. Geschlossene Immobilienfonds .....</b>	<b>680</b>
I. Vorbemerkung .....	680
II. Beratungs-Checkliste .....	681
III. Gründung des Immobilienfonds .....	682
1. Allgemeines .....	682
2. Formfragen .....	682
3. Inhalt des Gesellschaftsvertrages .....	687
IV. Beitrittsverfahren .....	691
1. Checkliste .....	691
2. Allgemeines; zivilrechtliche Grundlagen .....	692
3. Form der Beitrittserklärung .....	692
V. Rückabwicklung kreditfinanzierter Fondsbeteiligungen .....	694
<b>2. Teil. Immobilienleasing .....</b>	<b>696</b>
I. Allgemeines .....	696
II. Zivilrechtliche Einordnung .....	697
III. Umfang der Beurkundung .....	698
IV. Kosten .....	699
 <b>A XI. Verträge im Erschließungs- und Städtebaurecht .....</b>	 <b>701</b>
I. Beratungs-Checkliste .....	703
II. Städtebauliche Verträge .....	705
1. Allgemeine Anforderungen .....	705
2. Fallgruppen städtebaulicher Verträge .....	712
III. Erschließungsvertrag, Ablösungs- und Vorauszahlungsvereinbarungen .....	721
1. Der Erschließungsvertrag (§ 11 I 2 Nr. 1 BauGB) .....	721
2. Ablösungsvereinbarungen .....	725
3. Vorauszahlungsvereinbarungen .....	728
4. Vereinbarungen über Haus-/Grundstücksanschlüsse .....	729

	Seite
IV. Der Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan .....	729
1. Regelungssystematik .....	729
2. Abschluss des Durchführungsvertrages .....	730
3. Leistungsstörungen und Aufhebung der Satzung .....	734
V. Stadtbauvertrag und Vertrag zu Maßnahmen der „Sozialen Stadt“ .....	734
1. Der Stadtbauvertrag (§ 171c BauGB) .....	734
2. Der Vertrag zu Maßnahmen der „Sozialen Stadt“ (§ 171e V 4 BauGB) ...	736
<b>B. Ehe- und Familienrecht .....</b>	<b>737</b>
<b>B 1. Eheverträge .....</b>	<b>737</b>
I. Beratungs-Checkliste .....	740
II. Allgemeines .....	741
1. Vorbemerkung .....	741
2. Ehemodelle .....	742
3. Regelungsbereiche und -grenzen .....	743
III. Das eheliche Zusammenleben .....	748
1. Eheliche und persönliche Angelegenheiten .....	748
2. Lebenszeit- und Verschuldensprinzip .....	748
3. Lebensgemeinschaft, Wohnsitz, Geschlechtsgemeinschaft, Kinder, Verhaltenspflichten .....	749
4. Rollenverteilung und Familienunterhalt .....	751
5. Ehe- und Familienname .....	753
6. Besteuerung der Ehegatten und Gestaltung .....	756
IV. Das Güterrecht und das Nebengüterrecht .....	757
1. Verträge zwischen Ehegatten .....	757
2. Generelle und spezielle Eheverträge, Rechte Dritter .....	760
3. Dauer und Abschluss des Ehevertrages .....	762
4. Die Zugewinnngemeinschaft .....	762
5. Die Gütertrennung .....	775
6. Die Gütergemeinschaft .....	777
7. Die Wahl-Zugewinnngemeinschaft (§ 1519 BGB) .....	780
8. Verwaltungsverträge (§ 1413 BGB) .....	781
9. Das Güterrechtsregister (§§ 1412, 1558 ff. BGB) .....	782
10. Steuern .....	783
11. Mitteilungs- und Anzeigepflichten .....	784
V. Der Versorgungsausgleich .....	784
1. Grundgedanke und Durchführung .....	784
2. Vereinbarungen über den Versorgungsausgleich .....	787
3. Steuern .....	793
VI. Vorsorgende Vereinbarungen über den nachehelichen Unterhalt .....	793
1. Gesetzliche Unterhaltspflichten und Eigenverantwortung .....	793
2. Grenzen von vorsorgenden Vereinbarungen .....	795
3. Steuern .....	802
VII. Weitere Regelungsbereiche und Fehlerquellen .....	802
VIII. Auslandsberührung .....	804
IX. Form und Kosten .....	804
1. Formvorschriften .....	804
2. Kosten .....	806
X. Präambeln und Belehrungen .....	806

	Seite
<b>B II. Lebenspartnerschaftsverträge</b>	809
I. Beratungs-Checkliste	810
II. Allgemeines	811
1. Vorbemerkung	811
2. Gesetzliche Typenverfehlung und Lebenspartnerschaftsmodelle	811
3. Regelungsbereiche und -grenzen	812
4. Die Regelung der partnerschaftlichen Lebensgemeinschaft	813
5. Unterhalt	815
6. Lebenspartnerschaftsname	816
7. Besteuerung von Lebenspartnern	816
III. Das Vermögensrecht	817
1. Der gesetzliche Güterstand	817
2. Regelungsmöglichkeiten	817
3. Verfügungsbeschränkungen	818
4. Güterrechtsregister	819
5. Ausschluss der Schlüsselgewalt	819
6. Mitteilungs- und Anzeigepflichten	820
IV. Nachpartnerschaftlicher Unterhalt und Versorgungsausgleich	820
1. Nachpartnerschaftlicher Unterhalt	820
2. Versorgungsausgleich und Alterssicherung	822
V. Nichtigkeit, Trennung und Aufhebung	824
1. Nichtigkeit und Aufhebung	824
2. Aufhebung der Lebenspartnerschaft	824
3. Aufhebungsvereinbarung	824
VI. Weitere Regelungsbereiche	825
1. Soziale Elternschaft	825
2. Erbrechtliche Sicherung und Erbschaftsteuer	825
VII. Auslandsberührung	826
VIII. Form und Kosten	827
1. Formvorschriften	827
2. Kosten	827
3. Hinweise, Belehrungen	828
<b>B III. Scheidungs- und Trennungsvereinbarungen</b>	829
I. Vorbemerkung	830
1. Allgemeines	830
2. Inhaltskontrolle	831
3. Beratungs-Checkliste	833
4. Regelungsvorstellungen der Ehegatten und Fallgruppen	835
II. Elterliche Sorge, Umgangsrecht	836
1. Elterliche Sorge	836
2. Umgangsrecht	838
III. Unterhaltsvereinbarungen	840
1. Unterhalt des getrennt lebenden bzw. geschiedenen Ehegatten	840
2. Kindesunterhalt	850
3. Steuerliche Gesichtspunkte	852
IV. Vereinbarungen über den Versorgungsausgleich	853
1. Aufklärungs- und Beratungspflichten	854
2. Möglicher Inhalt der Vereinbarung	854
3. Inhalts- und Ausübungskontrolle	855
4. Anlässe für Vereinbarungen über den Versorgungsausgleich	857

	Seite
5. Abänderbarkeit .....	859
6. Steuerliche Gesichtspunkte .....	859
V. Vereinbarungen über die vermögensrechtliche Auseinandersetzung .....	860
1. Gesetzlicher Güterstand, Zugewinnausgleich .....	860
2. Gütertrennung .....	861
3. Gütergemeinschaft .....	861
4. Ausgleich von Zuwendungen .....	862
5. Schuldenzuordnung .....	863
6. Steuerliche Gesichtspunkte bei Übertragung von Grundstücken oder Miteigentumsanteilen an Grundstücken .....	864
VI. Ehwohnung und Haushaltsgegenstände .....	865
1. Ehwohnung .....	866
2. Haushaltsgegenstände .....	867
VII. Erbrechtliche Regelungen .....	867
VIII. Auslandsberührung, Neue Bundesländer .....	868
IX. Kostenregelungen .....	868
X. Kombinierte Verträge in Stichworten nach Ehetypen .....	869
<b>B IV. Partnerschaftsvertrag .....</b>	<b>871</b>
I. Beratungs-Checkliste .....	872
II. Allgemeines .....	872
1. Vorbemerkung .....	872
2. Motivlage .....	873
3. Fallgruppenbildung .....	874
III. Typische Regelungsbereiche und Vertragsmuster .....	875
1. Vereinbarungen über das Zusammenleben und Steuerrecht .....	875
2. Regelungen für den Fall der Trennung .....	876
3. Die Situation von Kindern .....	879
4. Erbrechtliche Regelungen, Betreuung und Totenfürsorge .....	880
5. „Paketlösung“ bei angestrebter Eheschließung oder Lebenspartner- schafts begründung .....	880
6. Vertragsmuster und Terminologie .....	881
IV. Einzelprobleme der Vertragsgestaltung .....	881
1. Personalbereich und Sittenwidrigkeit .....	881
2. Beginn, Dauer und Kündigung des Zusammenlebens, Abfindung und Vertragsstrafe .....	882
3. Innengesellschaft und Bevollmächtigung .....	883
4. Vermögenszuordnung, Aufwendungen, Zuwendungen und Verbindlichkeiten .....	886
5. Haushalts- und Wohngemeinschaft .....	890
6. Unterhalt und Versorgung des Partners .....	891
7. Gemeinschaftliche Kinder und „Stiefkinder“ .....	892
8. Verfügungen von Todes wegen .....	893
9. Schlussbestimmungen .....	895
V. Kosten .....	896
VI. Belehrung .....	896
<b>B V. Beurkundungen im Kindschaftsrecht .....</b>	<b>897</b>
I. Beratungs-Checkliste .....	899
II. Notarielle Beurkundungen im Kindschaftsrecht .....	900
1. Beurkundungszuständigkeiten .....	900

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
2. Entwicklungen im Kindschaftsrecht und notarielle Tätigkeit .....	901
3. Fallgruppenbildung und Regelungsumfang .....	901
III. Vaterschaftsanerkennung und Unterhaltsverträge .....	902
1. Vaterschaftsanerkennntnis und Zustimmung der Mutter .....	902
2. Unterhaltsvereinbarungen .....	906
3. Vereinbarungen über die Feststellung der Abstammung und Recht auf Kenntnis der Abstammung .....	906
IV. Einbenennung von Stiefkindern (§ 1618 BGB, § 9 V LPartG) .....	907
V. Vereinbarungen zur elterlichen Sorge und zum Umgangsrecht .....	909
1. Sorgeerklärungen .....	909
2. Regelung des Umgangsrechtes und weitere Elternvereinbarungen .....	913
VI. Annahme als Kind .....	917
1. Vorbemerkung .....	917
2. Voraussetzungen .....	917
3. Ausspruch der Annahme (Verfahren) .....	922
4. Rechtsfolgen .....	923
5. Aufhebung der Adoption .....	925
6. Besonderheiten bei der Adoption mit Ausländerbeteiligung, der internationalen Adoption, der Anerkennung ausländischer Adoptionen und bei Adoptionen in der ehemaligen DDR .....	926
7. Kosten, Steuern und Muster .....	929
8. Belehrungen .....	929
9. Liste der für die Annahme beizubringenden Unterlagen .....	930
VII. Soziale Elternschaft und Kinderwunschverträge .....	930
1. Rechtliche Probleme medizinisch assistierter Elternschaft .....	930
2. Kinderwunschvereinbarungen .....	933
<b>C. Erbrecht .....</b>	<b>941</b>
Vorbemerkung .....	944
<b>1. Teil. Die Mitwirkung des Notars bei der Gestaltung von Verfügungen von     Todes wegen .....</b>	<b>945</b>
I. Beratungs-Checkliste .....	945
II. Grundlagen der beabsichtigten Verfügungen von Todes wegen und Regelungsrahmen .....	945
1. Erbrecht und Nachlassplanung .....	945
2. Motivlage: Ermittlung des letzten Willens .....	946
3. Ermitteln des Sachverhalts .....	947
4. Widerruf früherer Verfügungen von Todes wegen .....	953
5. Bindungswirkung der künftigen Verfügung .....	954
6. Belehrungen .....	957
III. Besonderheiten beim Beurkundungsverfahren .....	958
1. Persönliche Anwesenheit des Erblassers .....	958
2. Erklärung des letzten Willens .....	958
3. Obligatorische Feststellung über die erforderliche Geschäftsfähigkeit ....	959
4. Mitwirkungsverbote .....	960
5. Zeugenanziehung .....	960
6. Beteiligte mit Einschränkung oder Behinderung, Sprachunkundige .....	961
7. Testament durch Übergabe einer Schrift .....	963
8. Ablieferung zum Nachlassgericht .....	964
9. Registrierung im Zentralen Testamentsregister .....	966
10. Rücknahme aus der Verwahrung .....	967



	Seite
IV. Grundlagen des Erbrechts und erbrechtliches Instrumentarium .....	969
1. Erbinsetzung .....	970
2. Vor- und Nacherbinsetzung .....	972
3. Vermächtnis .....	977
4. Auflagen .....	982
5. Teilungsanordnung, Übernahmerecht, Erbteilungsverbot .....	983
6. Testamentsvollstreckung .....	986
7. Gemeinschaftliches Testament und Erbvertrag .....	991
8. Schenkungsversprechen von Todes wegen (§ 2301 BGB) .....	994
9. Besonderheiten bei Auslandsberührung .....	995
10. Anwendbares Recht nach der Europäischen Erbrechtsverordnung (EuErbVO) .....	995
V. Die Gestaltung der Verfügung von Todes wegen .....	997
1. Einzelfallbeurteilung und Regelungstypen .....	997
2. Verfügungen (noch) kinderloser Ehegatten .....	998
3. Verfügungen von Ehegatten mit nur gemeinsamen Kindern .....	999
4. Verfügungen von Ehegatten mit Kindern nur eines Ehegatten .....	999
5. Verfügungen von Partnern einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft .....	1000
6. Wiederverheirathungsklausel .....	1000
7. Pflichtteilsklausel .....	1002
8. Erbrecht des Lebenspartners .....	1003
9. Sondersituationen .....	1004
10. Verfügungen von Todes wegen und vorbereitende Maßnahmen bei behinderten Kindern .....	1010
11. Stiftungen .....	1013
12. Erbrecht und Unternehmensnachfolge .....	1015
VI. Begleitende Rechtsgeschäfte unter Lebenden .....	1028
1. Vollmacht über den Tod des Vollmachtgebers hinaus .....	1028
2. Vormundbenennung – Beschränkung der Vermögenssorge .....	1029
3. Pflichtteilsverzicht .....	1030
4. Zuwendungsverzicht .....	1032
5. Verträge zwischen künftigen Erben (Erbchaftsverträge) .....	1034
6. Nichtehelichenrecht .....	1035
7. Rechtsgeschäfte zugunsten Dritter auf den Todesfall .....	1036
VII. Kosten .....	1041
1. Gebühr .....	1041
2. Wert .....	1042
3. Nebengebühren .....	1042
<b>2. Teil. Nachlassregelungen .....</b>	<b>1043</b>
I. Erbscheinsantrag und -verfahren .....	1043
1. Funktion und Bedeutung des Erbscheins .....	1043
2. Erbscheinsantrag .....	1043
3. Erbscheinsarten .....	1044
4. Checkliste .....	1045
5. Kosten .....	1046
6. Europäisches Nachlasszeugnis .....	1046
II. Erbauseinandersetzung .....	1047
1. Vorbemerkung, Grundlagen der gesetzlichen Regelung .....	1047
2. Checkliste .....	1048
3. Vermittlung der Auseinandersetzung durch den Notar .....	1048
4. Kosten .....	1049

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
III. Erbteilsveräußerung und -übertragung .....	1049
1. Vorbemerkung, Grundlagen der gesetzlichen Regelung .....	1049
2. Checkliste und Formulierungsbeispiel .....	1054
3. Kosten .....	1055
IV. Erbauseinandersetzung durch Abschichtung .....	1056
V. Ausschlagung, Anfechtung .....	1058
1. Grundlagen der gesetzlichen Regelung der Ausschlagung .....	1058
2. Verbindung zum Pflichtteilsrecht .....	1059
3. Sonderfall: Zugewinnngemeinschaft .....	1060
4. Anfechtung der Annahme bzw. Ausschlagung der Erbschaft .....	1061
5. Checkliste .....	1062
6. Kosten .....	1062
VI. Nachlassregulierung unter Mitwirkung eines Testamentsvollstreckers .....	1062
1. Grundsatz .....	1062
2. Folgerungen .....	1062
3. Zuständigkeit zur Handelsregisteranmeldung .....	1063
4. Eintragung des Testamentsvollstreckervermerks im Handelsregister .....	1063
5. Zusätzliche Eintragung im Grundbuch, wenn die Personenhandelsgesellschaft Grundbesitz hat? .....	1063
VII. Nachlassregulierung und Handelsregister .....	1064
1. Einzelkaufmännisches Unternehmen .....	1064
2. Offene Handelsgesellschaft .....	1064
3. Kommanditgesellschaft .....	1065
4. GmbH .....	1065
VIII. Nachlassregulierung und Grundbuch .....	1065
IX. Steuerliche Überlegungen .....	1066
1. Notarielle Belehrungspflichten .....	1066
2. Erbschaftsteuer und Schenkungsteuer .....	1066
3. Wichtige Gestaltungsmöglichkeiten .....	1068
4. Einkommensteuer .....	1071
X. Erbrecht und deutsche Wiedervereinigung .....	1072
 <b>D. Gesellschaftsrecht .....</b>	 1073
<b>D I. GmbH .....</b>	 1073
Vorbemerkung .....	1076
<b>1. Teil. Gründung der GmbH .....</b>	 1076
I. Typische Fallgruppen .....	1076
II. Checkliste .....	1078
III. Gründungsvoraussetzungen .....	1079
1. Gesetzliche Schranken .....	1079
2. Gesellschafter .....	1079
IV. Abschluss Gesellschaftsvertrag .....	1081
1. Form .....	1081
2. Individuelle Gründung .....	1081
3. Gründung im vereinfachten Verfahren .....	1083
4. Sonstige Fragen .....	1085
V. Einzelheiten zur Satzungsgestaltung .....	1086
1. Firma .....	1086
2. Sitz .....	1089
3. Unternehmensgegenstand .....	1090

	Seite
4. Geschäftsjahr .....	1091
5. Stammkapital und Geschäftsanteile .....	1091
6. Nachschusspflicht .....	1094
7. Wettbewerbsverbot .....	1094
8. Veräußerung und Belastung von Geschäftsanteilen .....	1097
9. Geschäftsführung und Vertretung .....	1099
10. Gesellschafterversammlung .....	1100
11. Gesellschafterbeschlüsse .....	1101
12. Jahresabschluss, Ergebnisverwendung, Publizitätspflicht .....	1102
13. Informationsrecht der Gesellschafter .....	1104
14. Einziehung von Geschäftsanteilen .....	1104
15. Kündigung .....	1108
16. Erbfolge .....	1109
17. Abfindung .....	1109
18. Güterstand .....	1111
19. Steuerklauseln .....	1112
20. Aufsichtsrat/Beirat .....	1112
21. Gerichtsstand .....	1113
22. Schieds- bzw. Mediationsklauseln .....	1113
23. Salvatorische Klausel .....	1114
24. Gründungskosten .....	1114
25. Bekanntmachungen .....	1115
VI. Registeranmeldung und -verfahren .....	1115
1. Anmeldepflichtige .....	1115
2. Inhalt .....	1116
3. Formelle Fragen .....	1118
4. Prüfungskompetenz des Gerichts .....	1118
VII. Sonderfall Sachgründung .....	1119
1. Satzungsregelung .....	1119
2. Einbringung eines Unternehmens .....	1119
3. Gemischte Sacheinlage .....	1120
4. Sachgründungsbericht .....	1120
5. Werthaltigkeitskontrolle .....	1120
6. „Stufengründung“, Sachagio .....	1120
7. Verdeckte Sacheinlage .....	1121
8. Registeranmeldung .....	1122
VIII. Kapitalaufbringung und -erhaltung bei Bargründung .....	1123
1. Leistungserbringung bei Bargründung .....	1123
2. Leistungen an Gesellschafter – Kapitalaufbringung („Hin- und Herzahlen“) .....	1124
3. Leistungen an Gesellschafter – Kapitalerhaltung .....	1127
4. Gesellschafterdarlehen und Kapitalerhaltung („Eigenkapitalersatzrecht“) .....	1128
5. Einpersonen-GmbH .....	1130
IX. Sonderfall Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt) .....	1130
X. Kosten .....	1132
<b>2. Teil. Veränderungen in der Geschäftsführung .....</b>	<b>1133</b>
I. Bestellung von Geschäftsführern .....	1133
1. Voraussetzungen .....	1133
2. Bestellungsbeschluss .....	1134
3. Vertretungsbefugnis .....	1134

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
4. Registeranmeldung .....	1135
5. Exkurs: Geschäftsführerdienstvertrag .....	1135
II. Beendigung der Geschäftsführerstellung .....	1136
<b>3. Teil. Satzungsänderung .....</b>	<b>1137</b>
I. Checkliste .....	1137
II. Gesellschafterbeschluss .....	1138
1. Form, Beurkundungstechnik .....	1138
2. Inhaltliche Fragen .....	1139
III. Satzungsbescheinigung .....	1139
IV. Registeranmeldung .....	1140
V. Sonstige Fragen .....	1140
1. Änderung des Musterprotokolls .....	1140
2. Änderungen vor Eintragung der Gesellschaft .....	1142
3. Registersperren .....	1142
4. Aufhebung einer Satzungsänderung .....	1142
5. Satzungsvereinbarung, Fassungsänderungen .....	1142
6. Satzungsdurchbrechung .....	1142
7. Kosten .....	1143
<b>4. Teil. Kapitalmaßnahmen .....</b>	<b>1144</b>
I. Kapitalerhöhung .....	1144
1. Bezugsrecht .....	1144
2. Nennwerterhöhung, Übernahme von Geschäftsanteilen .....	1144
3. Übernahmeerklärung .....	1144
4. Kapitalaufbringung .....	1144
5. Einbringungsgeborene Anteile .....	1149
6. Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln .....	1149
7. Verbindung von Kapitalerhöhung und Kapitalherabsetzung .....	1150
8. Belehrungen .....	1150
9. Registeranmeldung und Anlagen .....	1151
10. Fehlerhafte Kapitalerhöhungen .....	1151
11. Barkapitalerhöhung um einen Höchstbetrag („Bis-zu-Kapital- erhöhung“) .....	1151
12. Einfluss von Insolvenzeröffnung oder Auflösung .....	1152
13. Genehmigtes Kapital .....	1152
14. Kapitalerhöhung bei der Unternehmergesellschaft .....	1153
15. Umstellung auf den Euro .....	1154
II. Kapitalherabsetzung .....	1155
1. Ordentliche Kapitalherabsetzung .....	1155
2. Vereinfachte Kapitalherabsetzung .....	1156
<b>5. Teil. Unternehmensverträge .....</b>	<b>1156</b>
I. Abschluss .....	1156
II. Beendigung und Änderung .....	1158
<b>6. Teil. Verfügungen über Geschäftsanteile .....</b>	<b>1160</b>
I. Allgemeines .....	1160
1. Typische Fallgruppen .....	1160
2. Checkliste .....	1161
3. Vertragsgegenstand .....	1161
4. Vertragspartner .....	1164
5. Verfügungsbeschränkungen .....	1165

	Seite
II. Übertragung von Geschäftsanteilen .....	1166
1. Form .....	1166
2. Vollmacht .....	1169
3. Verfügungsbeschränkungen .....	1169
4. Vorkaufs- und Ankaufsrechte .....	1169
5. Gutgläubiger Erwerb .....	1170
6. Gewinnabgrenzung .....	1172
7. Mängelhaftung .....	1173
8. Belehrungen .....	1173
9. Steuern .....	1174
10. Unternehmenskauf .....	1174
11. Kauf einer Vorrats- oder Mantel-GmbH / Wirtschaftliche Neugründung .....	1175
III. Sicherungsabtretung/Verpfändung .....	1178
1. Grundlagen .....	1178
2. Form .....	1179
3. Verfügungsbeschränkungen .....	1179
IV. Treuhandverträge .....	1179
1. Grundlagen .....	1179
2. Form .....	1180
3. Verfügungsbeschränkungen .....	1180
4. Effektiver Schutz des Treugebers .....	1181
5. Belehrungen .....	1181
6. Steuern .....	1181
V. Nießbrauch .....	1181
1. Grundlagen .....	1181
2. Form .....	1182
3. Verfügungsbeschränkungen .....	1182
4. Kapitalerhöhung .....	1182
5. Verwaltungsrechte .....	1182
<b>7. Teil. Liste der Gesellschafter .....</b>	<b>1183</b>
I. Inhalt .....	1183
II. Bedeutung .....	1183
1. Legitimationsbasis für die Gesellschafter .....	1183
2. Rechtsscheinträger für den gutgläubigen Erwerb .....	1184
III. Aktualisierung nach Veränderungen .....	1184
1. Eintragungspflichtige Veränderungen .....	1184
2. Nicht eintragungsfähige Veränderungen .....	1185
3. Nummerierung .....	1186
IV. Adressaten der Einreichungspflicht .....	1187
1. Geschäftsführer .....	1187
2. Notar .....	1188
V. Zeitpunkt der Einreichung – Prüfungsumfang des Notars .....	1190
1. Einführung .....	1190
2. Kapitalmaßnahmen .....	1190
3. Anteilsabtretung .....	1190
VI. Notarbescheinigung .....	1194
VII. Einreichung und Prüfung durch das Registergericht .....	1195
<b>8. Teil. Liquidation .....</b>	<b>1196</b>
I. Reguläre Liquidation .....	1196
II. Nachtragsliquidation .....	1198

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>D II. Personengesellschaft</b> .....	<b>1199</b>
<b>1. Teil. Gründung der Gesellschaft</b> .....	<b>1200</b>
I. Beratungs-Checkliste .....	1200
II. Der Abschluss des Gesellschaftsvertrages .....	1201
1. Allgemeines .....	1201
2. Formerfordernisse .....	1202
3. Der Gesellschaftszweck – Betrieb eines Handelsgewerbes .....	1203
4. Die Anmeldung zum Handelsregister .....	1204
III. Der Beginn der Gesellschaft .....	1205
IV. Die Limited & Co. KG .....	1206
<b>2. Teil. Geschäftsführung und Vertretung in der Gesellschaft</b> .....	<b>1206</b>
I. Allgemeines .....	1206
II. Die Befugnis zur Geschäftsführung .....	1207
III. Die Vertretungsbefugnis .....	1208
<b>3. Teil. Die Mitgliedschaft in der Personengesellschaft</b> .....	<b>1208</b>
I. Einheitlichkeit der Bereiligung .....	1208
II. Abspaltungsverbot .....	1209
1. Fallgruppen .....	1210
2. Rechtliche Beurteilung .....	1211
<b>4. Teil. Veränderungen im Gesellschafterkreis unter Lebenden</b> .....	<b>1211</b>
I. Beratungs-Checkliste .....	1212
II. Die Übertragung der Mitgliedschaft unter Lebenden .....	1212
1. Sonderrechtsnachfolge .....	1212
2. Form der Anteilsübertragung .....	1213
3. Bedingte Anteilsübertragung .....	1214
III. Das Ausscheiden eines Gesellschafters unter Lebenden .....	1214
1. Die Austrittsvereinbarung .....	1215
2. Der Austritt eines Gesellschafters im Wege der Kündigung .....	1215
3. Der Gesellschafterausschluss .....	1216
<b>5. Teil. Der Tod eines Gesellschafters</b> .....	<b>1218</b>
I. Die gesetzliche Regelung .....	1218
1. Der Tod eines persönlich haftenden Gesellschafters .....	1218
2. Tod eines Kommanditisten .....	1219
3. Anmeldung zum Handelsregister .....	1219
II. Todesfallregelungen im Gesellschaftsvertrag .....	1219
1. Die Nachfolgeklauseln .....	1219
2. Die Eintrittsklausel .....	1224
III. Erbrechtliche Sonderfragen und -gestaltungsmöglichkeiten .....	1225
1. Vor- und Nacherbfolge .....	1225
2. Testamentsvollstreckung .....	1225
<b>6. Teil. Weitere wichtige Einzelfragen bei der Gestaltung von Personengesellschaftsverträgen</b> .....	<b>1226</b>
I. Einstimmigkeits- oder Mehrheitsprinzip .....	1226
II. Klagerechte des Gesellschafters .....	1228
III. Gesellschafterkonten .....	1228

	Seite
<b>D III. Aktiengesellschaft</b>	1231
I. Allgemeines	1236
1. Neuere Entwicklungen im Aktienrecht	1236
2. Motivlage/wirtschaftliche Bedeutung	1243
3. Schwerpunkte notarieller Mitwirkung	1245
II. Kostenrecht	1245
III. Ablaufplan Gründung	1246
1. Normalfall	1246
2. Sachgründung	1256
3. Sachübernahme	1257
4. Mischeinlage und gemischte Sacheinlage	1257
5. Verdeckte Sachgründung	1258
6. Gründerhaftung	1259
IV. Satzung/Wahl des Vertragsformulars	1261
1. Firma und Sitz der Gesellschaft	1262
2. Gegenstand des Unternehmens	1263
3. Grundkapital	1264
4. Nennbeträge der einzelnen Aktien, deren Stückelung sowie die Angabe der Gattungen	1265
5. Zahl der Vorstandsmitglieder	1266
6. Form der Bekanntmachung	1266
7. Satzungsgestaltung und ausgewählte Probleme	1267
V. Nachgründung	1275
VI. Hauptversammlung	1277
1. Einberufung	1277
2. Teilnahme an der Hauptversammlung	1281
3. Arten von Kapital- und Stimmenmehrheiten	1284
4. Der Notar in der Hauptversammlung	1284
5. Die notarielle Niederschrift	1288
6. Hauptversammlungen bei Einmanngesellschaften	1296
VII. Einzelne Satzungsänderungen	1297
1. Allgemeines	1297
2. Sitzverlagerungen	1297
3. Kapitalerhöhung	1298
4. Kapitalherabsetzung	1305
VIII. Weitere einzelne aktienrechtliche Beurkundungen	1307
1. Bestellung/Abberufung/Amtsniederlegung/Änderung der Vertretungsbefugnis	1307
2. Zweigniederlassung	1309
3. Zweigniederlassungen ausländischer Gesellschaften	1309
IX. Besonderheiten der Einmann-Aktiengesellschaft	1311
X. Unternehmensverträge im Konzern	1312
1. Einführung	1312
2. Vorbereitung zum Abschluss eines Unternehmensvertrages	1313
3. Abschluss von Unternehmensverträgen	1314
4. Angaben bei der Anmeldung zum Handelsregister	1315
5. Steuerliche Aspekte	1315
6. Änderung und Aufhebung von Unternehmensverträgen	1317
XI. Stille Gesellschaft	1318

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
XII. Eingliederung .....	1319
1. Allgemeines/Grundtypen .....	1319
2. Ablauf der Eingliederung .....	1320
XIII. Squeeze-out .....	1321
1. Einführung, Motivlage .....	1323
2. Vorbereitungsphase .....	1323
3. Hauptversammlung .....	1324
4. Vollzugsphase .....	1325
5. Checkliste zum Squeeze-out .....	1325
XIV. Die Europäische (Aktien-)Gesellschaft (Societas Europaea; SE) .....	1326
1. Einführung .....	1327
2. Einsatzmöglichkeiten .....	1327
3. Gründungsmöglichkeiten .....	1328
4. Mitwirkung des Notars .....	1329
5. Resümee .....	1332
<b>D IV. Umwandlung .....</b>	<b>1333</b>
I. Die Systematik des Umwandlungsgesetzes .....	1335
1. Allgemeines .....	1335
2. Prüfungs-Checkliste .....	1339
3. Umwandlungsphasen .....	1340
4. Mitwirkungspflichten des Notars .....	1344
II. Verschmelzung .....	1344
1. Allgemeines .....	1344
2. Verschmelzungsvertrag .....	1346
3. Verschmelzungsbericht .....	1352
4. Verschmelzungsprüfung .....	1353
5. Zuleitung an den Betriebsrat .....	1354
6. Hinweis auf die Verschmelzung in den Bekanntmachungsorganen .....	1356
7. Einberufung und Offenlegung .....	1356
8. Ablauf der Beschlussfassung .....	1356
9. Registeranmeldung .....	1361
10. Eintragung .....	1364
11. Besonderheiten bei einzelnen Rechtsträgern .....	1367
12. Verschmelzung im Konzern .....	1372
13. Verschmelzung in der Krise .....	1377
14. Grenzüberschreitende Verschmelzung von Kapitalgesellschaften .....	1381
III. Spaltung .....	1389
1. Allgemeines .....	1389
2. Spaltungsplan, Spaltungsvertrag .....	1391
3. Verfahren bis zur Beschlussfassung .....	1394
4. Spaltungsbeschluss .....	1394
5. Registeranmeldung, Eintragung und Wirkung .....	1394
6. Besonderheiten bei der Ausgliederung .....	1397
7. Spaltung und Ausgliederung über die Grenze hinweg .....	1400
IV. Formwechsel .....	1400
1. Allgemeines .....	1400
2. Beschluss zum Formwechsel .....	1401
3. Anmeldung/Eintragung .....	1402
4. Einzelfälle .....	1403
V. Kosten .....	1408
1. Allgemeines .....	1408



	Seite
2. Verschmelzungsvertrag, Spaltungsvertrag, Spaltungsplan .....	1408
3. Zustimmungsbeschluss .....	1409
VI. Steuern .....	1410
1. Regelungsbereich und Aufbau des UmwStG .....	1410
2. Ertragsteuerliche Rückwirkung .....	1410
3. Buchwertfortführung .....	1411
4. Schenkungsteuer .....	1413
5. Grunderwerbsteuer .....	1413
6. Zusammenfassung .....	1413
Anhang: Tabellarische Übersichten .....	1414
1. Systematik des Umwandlungsgesetzes .....	1414
2. Notarielle Mitwirkung und Beurkundung .....	1424
3. Verschmelzung .....	1426
4. Spaltung .....	1433
5. Möglichkeiten und Rechtsgrundlagen des Formwechsels .....	1437
D V. Unternehmenskauf .....	1439
I. Einführung .....	1440
II. Möglichkeiten des Unternehmenskaufs .....	1441
III. Bedeutung und Ablauf des Unternehmenskaufs in der notariellen Praxis .....	1442
IV. Asset Deal .....	1443
1. (Kauf-)Vertrag zur Übertragung des Unternehmens .....	1443
2. Übertragung des Unternehmens .....	1445
3. „Closing“; Stichtag für die Übertragung .....	1446
V. Share Deal .....	1447
1. Besonderheiten .....	1448
2. (Kauf-)Vertrag über die Übertragung der Anteile am Unternehmensträger .....	1451
3. Übertragung der Anteile des Unternehmensträgers .....	1453
4. Gesellschafterdarlehen .....	1454
5. Schiedsgerichtsklausel in Unternehmensverträgen .....	1455
VI. Alternative Formen des Unternehmenskaufs bzw. der Unternehmens- beteiligung .....	1455
1. Beitritt in Folge einer Kapitalerhöhung .....	1455
2. Unternehmenskauf durch Beteiligungstausch .....	1456
3. Unternehmenszusammenschluss, Verschmelzung .....	1456
4. Joint Venture .....	1456
5. Unternehmenserwerb durch öffentliche Übernahmen .....	1456
VII. Leistungsstörungen beim Unternehmenskauf .....	1457
1. Allgemeines .....	1457
2. Voraussetzungen .....	1457
3. Rechtsfolge .....	1458
4. Eigenes Haftungssystem der Unternehmenskaufverträge .....	1459
5. Garantie .....	1459
6. Sog. „Sandbagging“-Regelungen .....	1461
7. AGB-Kontrolle .....	1461
8. Culpā in contrahendo (c.i.c.) .....	1461
9. Verjährungsfristen .....	1462
VIII. Unternehmenskauf in Krise und Insolvenz .....	1463
1. Asset Deal oder Share Deal .....	1463
2. Share Deal und (drohende) Insolvenz, Neuerungen durch das MoMiG ...	1463

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
3. Asset Deal und (drohende) Insolvenz .....	1464
4. Unternehmenserwerb noch vor Insolvenzantrag .....	1464
5. Firmenfortführung, § 25 HGB .....	1464
6. Haftung für Betriebssteuern, § 75 AO .....	1465
7. Übertragende Sanierung (Asset Deal) vor Eröffnung des Insolvenz- verfahrens .....	1465
8. Übertragende Sanierung (Asset Deal) nach Verfahrenseröffnung .....	1466
9. Ausschluss der gesetzlichen Haftung beim Erwerb aus der Insolvenzmasse .....	1467
10. Arbeitsrechtliche Aspekte .....	1467
IX. Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge .....	1469
X. Checklisten zu Form- und Zustimmungserfordernissen .....	1469
1. Asset Deal .....	1469
2. Share Deal .....	1472
XI. Kosten .....	1474
XII. Beratungs-Checkliste .....	1475
XIII. Checkliste zu möglichen Anlagen zum Unternehmenskaufvertrag .....	1477
<b>D VI. Eingetragener Verein .....</b>	<b>1479</b>
I. Neugründung .....	1479
1. Inhalt der Satzung .....	1479
2. Name des Vereins .....	1480
3. Sitz des Vereins .....	1481
4. Zweck des Vereins .....	1481
5. Mitgliedschaft .....	1483
6. Der Vorstand .....	1487
7. Die Mitgliederversammlung .....	1489
8. Gründungsvorgang .....	1492
9. Vereinsregisteranmeldung .....	1493
II. Veränderungen .....	1493
1. Versammlungsprotokoll .....	1493
2. Vereinsregisteranmeldung .....	1494
III. Das Ende des Vereins .....	1494
1. Auflösungsbeschluss .....	1494
2. Liquidation .....	1495
3. Löschung .....	1495
IV. Besonderheiten bei Großvereinen und Vereinsverbänden .....	1496
1. Gesamtverein und Vereinsverband .....	1496
2. Vereinssatzung und Verbandssatzung .....	1496
3. Delegiertenversammlung .....	1496
<b>E. Steuerrecht für Notare .....</b>	<b>1499</b>
<b>A. Steuerliche Pflichten des Notars .....</b>	<b>1502</b>
I. Anzeigepflichten des Notars gegenüber der Finanzverwaltung .....	1502
1. Anzeigepflicht gem. § 18 GrEStG .....	1502
2. Anzeigepflicht gem. § 34 ErbStG .....	1505
3. Anzeigepflicht bei Ertragsteuern .....	1507
4. Mehrfache Anzeigepflicht .....	1509
5. Verletzung der Anzeigepflicht .....	1510
II. Hinweispflichten gegenüber den Beteiligten .....	1511
1. Hinweis auf Steuerschuldenhaftung .....	1511
2. Allgemeine steuerliche Belehrungspflichten des Notars? .....	1513

	Seite
III. Möglichkeiten der Haftungsbegrenzung .....	1518
1. Verbindliche Auskunft des Finanzamtes .....	1518
2. Verweisung der Beteiligten an einen Steuerberater oder das Finanzamt ...	1520
3. Belehrungshinweis in der Urkunde .....	1521
<b>B. Interdependenz von Zivil- und Steuerrecht .....</b>	<b>1521</b>
I. Maßgeblichkeit des Zivilrechts .....	1521
II. Wirtschaftliche Betrachtungsweise .....	1522
1. Gesetzliche Regelung .....	1522
2. Finanzrechtsprechung .....	1522
3. Beispiele für wirtschaftliches Eigentum .....	1522
III. Unterschiedliche Begriffsbildung im Zivil- und Steuerrecht .....	1524
1. Synonyme Begriffe .....	1524
2. Divergierende Begriffe .....	1524
<b>C. Steuerliche Anerkennung von Rechtsgeschäften .....</b>	<b>1528</b>
I. Zivilrechtliche Wirksamkeit und steuerrechtliche Qualifizierung .....	1528
1. Scheingeschäft .....	1528
2. Unwirksame Rechtsgeschäfte .....	1529
3. Verstoß gegen gesetzliche Vorschriften .....	1530
4. Genehmigungsbedürftige Rechtsgeschäfte .....	1530
5. Fehlender Registervollzug .....	1531
II. Vereinbarungen zwischen Kapitalgesellschaften und ihren Gesellschaftern ...	1532
1. Treuhandvertrag bezüglich GmbH-Anteil .....	1532
2. Ein-Personen-GmbH .....	1533
3. Fehlende vertraglich vereinbarte Formerfordernisse .....	1533
4. Verdeckte Gewinnausschüttung statt Schenkung .....	1533
III. Angehörigenverträge .....	1533
1. Darlehensverträge .....	1534
2. Familiengesellschaften .....	1536
3. Untypische Dienstleistungen .....	1538
4. Steuerliche Anerkennung von Mietverträgen .....	1538
5. Nießbrauchbestellung .....	1538
6. Vertragsverhältnisse mit Ehegatten-Oderkonten .....	1539
7. Rückfallklauseln .....	1539
8. Vertragsverlängerung bei befristeten Rechtsgeschäften .....	1540
<b>D. Rechtsnatur des Steueranspruchs .....</b>	<b>1540</b>
I. Tatbestand und Typus .....	1540
II. Entstehung und Irreversibilität des Steueranspruchs .....	1540
1. Überblick .....	1541
2. Einkommensteuer .....	1542
3. Erbschaft- und Schenkungsteuer .....	1542
4. Grunderwerbsteuer .....	1543
5. Bewertungsrechtliches Stichtagsprinzip .....	1544
III. Rückgängigmachung einer Gewinnrealisierung? .....	1544
1. Rechtsgeschäftliche Vereinbarung .....	1544
2. Abweichende Festsetzung von Steuern aus Billigkeitsgründen .....	1545
3. Realakte .....	1545
V. Vereinbarungen mit Rückwirkung .....	1545
1. Geringfügige Rückwirkung .....	1546
2. Vergleich mit Rückwirkung .....	1546
3. Familien- und erbrechtliche Rückwirkungen .....	1546

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
4. Rückwirkungsverbot bei Gesellschaftsverträgen .....	1547
5. Steuerliche Rückwirkungsfiktionen .....	1547
V. Gesetzliche Änderungstatbestände .....	1548
1. Berichtigungsvorschriften der Abgabenordnung .....	1548
2. Aufchiebende und auflösende Bedingungen gem. §§ 4 bis 7 BewG .....	1548
3. Aufhebung oder Änderung der Steuerfestsetzung gem. § 16 GrEStG .....	1549
4. Änderung der umsatzsteuerlichen Bemessungsgrundlage gem. § 17 UStG .....	1549
5. Erlöschen der Erbschaftsteuer gem. § 29 ErbStG .....	1549
VI. Irrtumsanfechtung .....	1550
1. Rechtsirrtum .....	1550
2. Entnahmen .....	1551
VII. Fehlen und Wegfall der Geschäftsgrundlage .....	1551
1. Zivilrecht .....	1551
2. Steuerrechtliche Anspruchsgrundlage .....	1551
3. Steuerschädliche Hinweise in Notarurkunden .....	1553
E. Gestaltungsmissbrauch .....	1553
I. Tatbestandsmerkmale .....	1553
1. Rechtsmissbrauch .....	1554
2. Umgehung des Steuergesetzes .....	1554
II. Körperschaftsteuer .....	1555
1. Zulässige Gestaltungen .....	1555
2. Anteilsrotation .....	1556
3. Missbräuchliche Zwischenschaltung einer GmbH .....	1556
4. GmbH-Mantelkauf .....	1557
5. Gewinnverlagerung ins Ausland .....	1557
III. Einkommensteuer .....	1557
1. Bauherrenmodell .....	1557
2. Umqualifizierung von Anschaffungs- und Herstellungskosten als Werbungskosten oder Betriebsausgaben .....	1558
3. Missbräuchliche Vermietung .....	1559
4. Zwischenschaltung von Angehörigen .....	1560
5. Verdeckte Veräußerung .....	1560
IV. Umsatzsteuer .....	1560
V. Grunderwerbsteuer .....	1561
1. Maskierte Kaufvertragsangebote .....	1562
2. Missbräuchlicher Zwischenerwerb .....	1562
VI. Erbschaft- und Schenkungsteuer .....	1562
1. Kettenschenkungen .....	1562
2. Grundstücksschenkung vor beabsichtigter Weiterveräußerung .....	1563
VII. Zusammenfassendes Schaubild (nach <i>Dörr/Fehling</i> NWB Fach 2 S. 9671) ...	1563
F. Der Gesamtplan .....	1564
I. Überblick .....	1564
1. Ein neues Steuerrechtsinstitut .....	1564
2. Differenzierung nach Steuerarten .....	1564
3. Merkmale des Gesamtplans .....	1564
II. Einkommensteuer .....	1565
1. Anwendungsumfang .....	1565
2. Zeitgrenze .....	1566
III. Umstrukturierungen .....	1566

	Seite
IV. Schenkungsteuer .....	1567
1. Mehraktige Gestaltungen .....	1567
2. Erforderliche Schamfrist? .....	1568
3. Entgeltlicher Zwischenerwerb .....	1568
4. Weiterschenkung an den Ehegatten .....	1569
<b>G. Verletzung von Sperr- und Behaltefristen .....</b>	<b>1569</b>
I. Einkommensteuer .....	1569
1. Vorwegbfolge .....	1569
2. Übertragung einzelner Wirtschaftsgüter gem. § 6 V EStG zum Buchwert.....	1570
3. Realteilung gem. § 16 III 2 EStG .....	1570
4. Gewinnbringende Veräußerung einer wesentlichen Beteiligung im Privatvermögen gem. § 17 I und VI EStG .....	1570
II. Umwandlungen .....	1570
1. Ertragsteuern .....	1570
2. Grunderwerbsteuer bei Umwandlungen .....	1572
III. Körperschaftsteuer .....	1573
1. Verlustabzug bei Körperschaften gem. § 8c KStG .....	1573
2. Weitere wichtige Haltefristen .....	1573
IV. Erbschaftsteuer .....	1573
1. Zeiteilige Kürzung .....	1573
2. Rückwirkender Wegfall bei Überentnahmen .....	1574
V. Grunderwerbsteuer .....	1574
1. § 1 II a GrEStG .....	1574
2. § 5 III GrEStG .....	1574
3. § 6 IV GrEStG .....	1574
4. § 6a S. 4 GrEStG .....	1574
<b>H. Grundzüge der steuerlichen Vertragsgestaltung .....</b>	<b>1575</b>
I. Sachverhaltsermittlung .....	1575
1. Ermittlungspflicht? .....	1575
2. Vermeidung von Sachverhaltslücken .....	1575
II. Steuerliche Vorsorgeklauseln .....	1575
1. Steuerklauseln .....	1575
2. Satzungsklauseln zur Vermeidung verdeckter Gewinnausschüttungen? ...	1576
3. Ausgleichsklauseln bei Gesellschafterwechsel .....	1577
4. Umsatzsteuerklauseln .....	1578
5. Steuerübernahmeklausel .....	1578
6. Betriebsprüfungsklausel .....	1578
III. Regelung sämtlicher Steuerfolgen .....	1579
IV. Steuerlicher Belastungsvergleich .....	1579
V. Heilung von steuerlichen Mängeln .....	1579
1. Rückwirkende Korrekturen .....	1579
2. Steuerneutrale Rückabwicklung von Schenkungen .....	1580
3. Änderungen mit Wirkung für die Zukunft .....	1580
4. Ablösung von Nutzungsrechten .....	1581
5. Auslösung eines neuen Steuertarbestandes .....	1581
6. Stufenweise Rückabwicklung .....	1581
7. Unheilbare Mängel .....	1582

	Seite
<b>F. Vollmacht</b> .....	1583
I. Grundsätze .....	1584
1. Allgemeines .....	1584
2. Inhalt und Umfang der Vollmacht .....	1590
3. Gesamtvertretung .....	1593
4. Sonderfall: Bevollmächtigung und Verbraucherverträge .....	1594
II. Form der Vollmacht .....	1596
1. Grundsatz der Formfreiheit .....	1596
2. Ausnahme: Formerfordernis nach § 311b I BGB .....	1597
3. Formerfordernis in weiteren Ausnahmefällen .....	1599
4. Verfahrensrechtliches Formerfordernis, § 29 I (§ 30) GBO; § 12 HGB; Vollstreckungsrecht .....	1599
5. Im Ausland erteilte Grundstücksvollmacht .....	1600
III. Untervollmacht .....	1601
IV. Vollmacht „über den Tod hinaus“ oder „auf den Todesfall“ .....	1603
1. Grundsätze und Funktion .....	1603
2. Verstärkung der Vollmacht auf den Todesfall .....	1609
V. Vertretungsbeschränkungen durch § 181 BGB .....	1610
1. Grundsätze .....	1610
2. Rechtsfolgen eines Verstoßes; Genehmigung .....	1612
3. Befreiung von den Beschränkungen .....	1612
VI. Erlöschen der Vollmacht .....	1613
1. Beendigung des zugrunde liegenden Rechtsverhältnisses .....	1613
2. Widerruf der Vollmacht .....	1613
3. Erledigung .....	1614
4. Einseitiger Verzicht des Bevollmächtigten .....	1614
5. Tod oder dauernde Geschäftsunfähigkeit des Bevollmächtigten .....	1614
6. Tod oder dauernde Geschäftsunfähigkeit des Vollmachtgebers .....	1614
7. Umwandlungsrechtliche Maßnahmen .....	1615
8. Sonstige Fälle .....	1616
VII. Arten und Inhalte von Vollmachten .....	1617
1. Generalvollmachten .....	1617
2. Spezial-, Art- und Gattungsvollmachten .....	1619
3. Vollmachten mit gesetzlich definiertem Umfang .....	1624
VIII. Nachweis der Vollmacht .....	1625
1. Nachweis der erteilten Vollmacht .....	1625
2. Nachweis der fortbestehenden Vollmacht .....	1628
3. Besondere Mitteilung nach § 171 I 1 BGB (Angestelltenvollmacht) .....	1629
IX. Internationale Vollmachten .....	1630
X. Vorsorgevollmacht und Patientenverfügung .....	1631
1. Vorsorgevollmacht (auch als Teil einer Generalvollmacht) .....	1631
2. Patientenverfügung .....	1639
3. Annex: Betreuungsverfügung .....	1643
<b>G. Beurkundung</b> .....	1645
I. Grundsätze .....	1646
1. Beratungs-Checkliste .....	1646
2. Verfahrens- und Beurkundungszuständigkeit .....	1647
3. Der Formzweck der notariellen Beurkundung .....	1649
4. Stellung des Notars im Beurkundungsverfahren .....	1651
5. Unwirksamkeitsgründe und Mitwirkungsverbot .....	1651
6. Allgemeine Amtspflichten .....	1661

II. Prüfungs- und Belehrungspflichten .....	1662
1. Grundsätze .....	1662
2. Willenserforschung und Sachverhaltsaufklärung .....	1662
3. Belehrung .....	1663
4. Gestaltung des Beurkundungsverfahrens (§ 17 II a BeurkG) .....	1664
5. Geschäftsfähigkeit .....	1668
6. Vertretungsberechtigung .....	1669
7. Genehmigungserfordernisse .....	1673
8. Gesetzliche Vorkaufsrechte .....	1676
9. Vorsorgevollmacht .....	1677
10. Steuerliche Folgen .....	1677
11. Ausländisches Recht .....	1678
12. Erweiterte Belehrungspflicht aus Betreuungsverpflichtung .....	1678
III. Beurkundung von Willenserklärungen .....	1682
1. Aufnahme einer Niederschrift .....	1684
2. Inhalt der Niederschrift .....	1686
3. Verweisung .....	1692
4. Vorlesen, Genehmigung, Unterschrift .....	1696
5. Beteiligung behinderter Personen .....	1698
IV. Abwicklung und Vollzug .....	1699
1. Behandlung der Urkunden .....	1699
2. Eintragung in Bücher des Notars .....	1701
3. Mitteilungspflichten .....	1701
4. Durchführungspflichten .....	1704
V. Sonstige Beurkundungen .....	1706
1. Vorbemerkung .....	1706
2. Niederschriften im Sinne des § 36 BeurkG .....	1706
3. Niederschrift sonstiger Tatsachen und Vorgänge .....	1707
4. Eide und eidesstattliche Versicherungen .....	1709
5. Beglaubigung von Unterschriften .....	1710
6. Elektronische Zeugnisse .....	1712
7. Beglaubigung von Abschriften .....	1714
8. Bescheinigungen .....	1714
9. Wechsel- und Scheckproteste .....	1716
10. Genehmigung .....	1717
VI. Die vollstreckbare Urkunde .....	1718
1. Vorbemerkung .....	1718
2. Zuständigkeit .....	1718
3. Unterwerfungserklärung .....	1718
4. Inhalt der vollstreckbaren Urkunde .....	1721
5. Vollstreckbare Ausfertigung .....	1723
6. Klauselumschreibung .....	1723
H. Auslandsberührung .....	1727
Vorbemerkung .....	1731
1. Teil. Zuständigkeit und Beurkundungsverfahren .....	1732
I. Allgemeine Befugnisse des Notars .....	1732
1. Tätigkeit im Inland .....	1732
2. Tätigkeit im Ausland .....	1732
II. Besondere Befugnisse .....	1733
1. Abnahme von Eiden; eidliche Vernehmungen .....	1733

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
2. Bescheinigungen und Bestätigungen .....	1734
3. Zustellung ausländischer Schriftstücke .....	1734
III. Aufklärungs-, Hinweis- und Belehrungspflichten .....	1735
1. Aufklärungspflichten .....	1735
2. Hinweis- und Belehrungspflichten .....	1735
3. Auskünfte über ausländisches Recht .....	1736
4. Haftung .....	1736
IV. Sprache, Schrift .....	1737
1. Urkunden in fremder Sprache .....	1737
2. Verhandlungssprache .....	1738
3. Fremdsprachige Texte/Muster .....	1738
4. Fremde Schrift, Unterschrift .....	1738
V. Übersetzung .....	1739
1. Übersetzung bei Beurkundung .....	1739
2. Übersetzung von Urkunden .....	1741
VI. Aushändigung von Urschriften .....	1742
<b>2. Teil. Bestimmung des anwendbaren Rechts .....</b>	<b>1743</b>
I. Funktionsweise des Kollisionsrechts .....	1743
1. Auffinden der einschlägigen Kollisionsnorm .....	1743
2. Anknüpfungspunkte .....	1744
3. Anwendung des ausländischen Kollisionsrechts .....	1745
4. Staaten mit mehreren Rechtssystemen .....	1747
5. Ordre public-Vorbehalt .....	1747
II. Rechts- und Geschäftsfähigkeit natürlicher Personen .....	1748
1. Anwendbares Recht .....	1748
2. Länderübersicht .....	1750
III. Gesetzliche Vertretung natürlicher Personen .....	1751
1. Vertretung Minderjähriger .....	1751
2. Gesetzliche Vertretung Erwachsener .....	1752
IV. Vollmachten im internationalen Rechtsverkehr .....	1753
1. Bestimmung des Vollmachtsstatuts .....	1753
2. Anwendungsbereich des Vollmachtsstatuts .....	1754
V. Verträge über inländische Grundstücke .....	1755
1. Schuldrechtlicher Vertrag .....	1755
2. Auflassung .....	1757
3. Dingliche Rechte .....	1758
4. Ausländer als Erwerber .....	1758
5. Ausländer als Veräußerer .....	1760
VI. Verträge über ausländische Grundstücke .....	1760
VII. Internationales Ehe- und Familienrecht .....	1761
1. Statut der allgemeinen Ehwirkungen .....	1761
2. Internationales Güterrecht .....	1764
3. Unterhalt .....	1773
4. Versorgungsausgleich .....	1776
5. Scheidung .....	1777
6. Adoption .....	1778
7. Faktische Lebensgemeinschaft .....	1779
8. Gleichgeschlechtliche eingetragene Lebenspartnerschaften und gleichgeschlechtliche Ehen .....	1780
VIII. Internationales Erbrecht .....	1781
1. Rechtsgrundlagen .....	1781



	Seite
2. Bestimmung des Erbstatuts .....	1783
3. Erbrechtliche Rechtswahl .....	1785
4. Anwendungsbereich des Erbstatuts .....	1787
5. Materielle Wirksamkeit von einseitigen und gemeinschaftlichen Testamenten sowie Erbverträgen .....	1790
6. Auf die Formwirksamkeit der Verfügungen anwendbares Recht .....	1791
7. Ausländische Testamentsregister .....	1792
8. Erbscheinserteilung bei Auslandsberührung .....	1792
9. Übersicht zum ausländischen Erbrecht .....	1793
<b>IX. Gesellschaftsrecht .....</b>	<b>1798</b>
1. Anzuwendendes Recht .....	1798
2. Einzelfragen .....	1799
3. Zweigniederlassungen ausländischer Gesellschaften .....	1805
4. Einzelkaufmann .....	1806
5. Europäische Gesellschaftsformen .....	1807
6. Existenz- und Vertretungsnachweise .....	1807
7. Länderberichte .....	1808
8. Vergleichbare ausländische Gesellschaftstypen .....	1809
<b>X. Die Formwirksamkeit von Rechtsgeschäften im internationalen Rechtsverkehr .....</b>	<b>1810</b>
<b>3. Teil. Internationaler Urkundsverkehr .....</b>	<b>1812</b>
I. Verwendung ausländischer Urkunden im Inland .....	1812
1. Wirkungen ausländischer Urkunden im Inland .....	1812
2. Legalisation ausländischer Urkunden .....	1812
3. Befreiung von der Legalisation .....	1813
4. Apostille nach dem Haager Übereinkommen .....	1813
5. Einstellung der Legalisation durch die deutschen Konsularbehörden .....	1813
6. Konsularische Urkunden .....	1813
II. Verwendung deutscher Urkunden im Ausland .....	1814
<b>III. Länderübersicht zur Legalisation .....</b>	<b>1814</b>
1. Vorbemerkungen .....	1814
2. Bilaterale Abkommen zur Befreiung von der Legalisation .....	1815
3. Länderliste .....	1815
<b>IV. Zustellung und Vollstreckung aus deutschen notariellen Urkunden im Ausland .....</b>	<b>1816</b>
1. Zustellung deutscher Urkunden im Ausland .....	1816
2. Vollstreckung aus deutschen Urkunden im Ausland .....	1817
3. Vollstreckung notarieller Kostenforderungen im Ausland .....	1818
<b>J. Kostenrecht .....</b>	<b>1819</b>
I. Allgemeine Grundsätze des GNotKG .....	1819
1. Notar- und Gerichtsgebührenordnung .....	1819
2. Gebührenstaffelung nach dem Geschäftswert .....	1820
3. Gebührensätze und Gebührenhöhe .....	1821
4. Kostenschuldner .....	1822
5. Hinweispflicht auf die Gebühren .....	1823
II. Einzelfragen des Kostenrechts .....	1824
1. Beurkundung und Beglaubigung .....	1824
2. Mehrere Erklärungen in einer Urkunde .....	1824
3. Änderung beurkundeter Erklärungen .....	1825
4. Beurkundungen unter besonderen Umständen .....	1825

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
5. Entwurf, vorzeitige Beendigung, Beratung .....	1826
6. Auslagen .....	1827
7. Verbot der Gebührenvereinbarung .....	1828
8. Gebührenermäßigung und -freiheit .....	1828
9. Unrichtige Sachbehandlung .....	1829
10. Gebührenfreie Urkundsgewährung .....	1829
III. Einforderung der Kosten .....	1829
1. Fälligkeit der Kosten und Verjährung .....	1829
2. Kostenrechnung .....	1830
3. Kostenbeitreibung .....	1830
4. Überprüfung der Kostenrechnung .....	1831
IV. Kosten-ABC .....	1832
<b>K. Notarhaftung .....</b>	<b>1843</b>
1. Praktische Bedeutung der notariellen Berufshaftpflicht .....	1843
II. Verhaltensregeln im Haftpflichtfall .....	1844
III. Allgemeine Haftungsgrundsätze .....	1844
1. Amishaftung .....	1844
2. Pflichtverletzung .....	1845
3. Verschulden .....	1847
4. Vertreterhaftung .....	1848
5. Haftung des Notarassessors, Notariatsverwalters und Personals .....	1849
IV. Besondere Haftungsvoraussetzungen .....	1850
1. Subsidiäre Haftung .....	1850
2. Unterlassenes Rechtsmittel nach § 839 III BGB .....	1852
3. Verjährung .....	1853
4. Haftungsbeschränkungen .....	1855
V. Haftpflichtprozess und Beschwerde nach § 15 II BNotO .....	1855
VI. Berufshaftpflichtversicherung .....	1857
VII. Haftungs-ABC zu typischen Risiken .....	1860
<b>L. Berufsrecht .....</b>	<b>1879</b>
<b>L I. Berufsrecht der Notare .....</b>	<b>1879</b>
1. Rechtsquellen des Notarrechts .....	1880
II. Grundbegriffe .....	1882
1. Öffentliches Amt .....	1882
2. Unabhängigkeit .....	1884
3. Unparteilichkeit .....	1884
III. Integrität .....	1885
IV. Notariatsverfassung .....	1885
V. Zugang zum Notaramt .....	1886
1. Hauptberufliches Notariat .....	1886
2. Anwaltsnotariat .....	1887
VI. Weitere Berufstätigkeiten, Nebentätigkeiten .....	1887
1. Weitere Berufstätigkeiten .....	1887
2. Nebentätigkeiten .....	1888
VII. Berufsverbindungen .....	1890
1. Verbindungsfähige Berufe .....	1890
2. Berufsverbindungsformen .....	1892

	Seite
VIII. Pflichten nach § 14 BNotO .....	1894
1. Unabhängigkeit (§ 14 I 2 BNotO) .....	1894
2. Unparteilichkeit (§ 14 I 2 BNotO) .....	1894
3. Integrität .....	1896
4. Anscheinstatbestand des § 14 III 2 BNotO .....	1898
5. Unzulässige Vermittlungstätigkeit und Gewährleistungsübernahme, § 14 IV BNotO .....	1898
6. Unvereinbare Gesellschaftsbeteiligung, § 14 V BNotO .....	1899
7. Fortbildungspflicht, § 14 VI BNotO .....	1900
IX. Verschwiegenheitspflicht .....	1900
1. Verpflichteter Personenkreis .....	1900
2. Umfang der Schweigepflicht .....	1901
3. Grenzen der Schweigepflicht .....	1902
4. Befreiung von der Schweigepflicht .....	1904
5. Zweifel über die Verschwiegenheitspflicht .....	1904
6. Zeugnisverweigerungsrechte, Durchsuchung, Beschlagnahme .....	1904
7. Datenschutz .....	1905
X. Urkundsgewährungspflicht, persönliche Amtsausübung, Vertretung .....	1906
1. Urkundsgewährungspflicht .....	1906
2. Grundsatz der persönlichen Amtsausübung .....	1907
3. Vertretung .....	1908
XI. Geschäftsstelle, Amtsbereich, Amtsbezirk, grenzüberschreitende Zusammenarbeit .....	1909
1. Geschäftsstelle .....	1909
2. Amtsbereich, Amtsbezirk .....	1909
3. Amtstätigkeiten außerhalb des Amtsbezirks, des Amtsbereichs oder der Geschäftsstelle .....	1909
4. Grenzüberschreitende Zusammenarbeit .....	1911
XII. Gebühren .....	1911
XIII. Werbeverhalten, Auftreten in der Öffentlichkeit .....	1911
1. Grundsatz: Eingeschränktes Werbeverbot .....	1911
2. Verfassungsmäßigkeit des eingeschränkten Werbeverbots .....	1912
3. Spannungsverhältnis zwischen anwaltlichen und notariellen Werbebestimmungen .....	1912
4. Umsetzung des eingeschränkten Werbeverbots in den Berufsrichtlinien ...	1913
5. Einzelfragen .....	1913
XIV. Notaraufsicht, Disziplinarmaßnahmen (Überblick) .....	1916
1. Notaraufsicht .....	1916
2. Ermahnung, Missbilligung .....	1916
3. Disziplinarmaßnahmen .....	1916
4. Verfahren .....	1917
XV. Erlöschen des Amtes (Überblick) .....	1918
 L II. Sonderfragen des Anwaltsnotars .....	 1921
I. Das Notaramt des Anwaltsnotars .....	1921
II. Zugang zum Anwaltsnotariat .....	1925
1. Zulassungssystem .....	1925
2. Bedürfnisprüfung .....	1926
3. Ausschreibung .....	1926
4. Persönliche Zugangsvoraussetzungen .....	1927
5. Die notarielle Fachprüfung .....	1928

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
6. Auswahl unter mehreren Bewerbern .....	1928
7. Praxisausbildung nach Bestehen der notariellen Fachprüfung .....	1928
III. Abgrenzung zwischen notarieller und anwaltlicher Tätigkeit .....	1929
1. Vermutung des § 24 I BNotO .....	1929
2. Insbesondere: Vertretung der Beteiligten, § 24 I 1 BNotO .....	1929
IV. Weitere Berufstätigkeiten, Nebentätigkeiten .....	1930
V. Berufsverbindungen .....	1930
1. Zulässige Berufsverbindungen .....	1930
2. Formen beruflicher Zusammenarbeit .....	1931
3. Anzeigepflicht .....	1932
VI. Beteiligung an einer Steuerberatungs- oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaft .....	1933
VII. Verhinderung des Notars .....	1933
VIII. Wahrung der Unparteilichkeit .....	1934
1. Neutralitätspflicht .....	1934
2. Vermeidung des Anscheins parteilichen Verhaltens .....	1934
3. Vorkehrungen im Sinne des § 28 BNotO .....	1935
4. Relative Mitwirkungsverbote, § 3 BeurkG .....	1935
5. Frage- und Vermerkpflcht, § 3 I 2 BeurkG .....	1942
6. Hinweis- und Vermerkpflcht, § 3 II BeurkG .....	1943
7. Auskunftspflicht der Personen im Sinne des § 3 I 1 Nr. 4 BeurkG .....	1943
8. Folgen eines Verstoßes gegen Mitwirkungsverbote .....	1943
9. Anwaltliches Tätigkeitsverbot nach vorausgegangener notarieller Tätigkeit .....	1944
IX. Werbeverhalten, Auftreten in der Öffentlichkeit .....	1947
X. Notariatsverwaltung und Aktenverwahrung .....	1948
<b>M. Dienstordnung und Büro .....</b>	<b>1951</b>
I. Grundsätzliches .....	1952
1. Rechtsgrundlagen, Stellung des Notars .....	1952
2. Datenschutz im Notariat .....	1952
3. Elektronischer Rechtsverkehr im Notariat .....	1954
4. Geschäftsprüfung .....	1957
II. Die Geschäftsstelle .....	1961
1. Allgemeines .....	1961
2. Sächliche Ausstattung .....	1961
3. EDV und Datenschutz .....	1962
4. Die Verwendung der elektronischen Signatur .....	1968
5. Technisch organisatorische Datenschutzmaßnahmen .....	1971
6. Stichpunkte zur Geschäftsprüfung .....	1972
III. Mitarbeiter .....	1973
1. Allgemeines .....	1973
2. Stichpunkte zur Geschäftsprüfung .....	1975
IV. Bücher, Verzeichnisse und Akten des Notars .....	1976
1. Gemeinsame Bestimmungen zu den Unterlagen des Notars .....	1976
2. Gemeinsame Bestimmungen zu den Büchern und Verzeichnissen .....	1977
3. Urkundenrolle .....	1979
4. Erbvertragsverzeichnis .....	1986
5. Verwahrungs- und Massenbuch .....	1986
6. Namensverzeichnisse .....	1994
7. Dokumentation zur Einhaltung von Mitwirkungsverboten .....	1995
8. Urkundensammlung .....	1996
9. Verfügung von Todes wegen, erbfolgerelevante Urkunden .....	1998

	Seite
10. Protestsammelbände .....	2004
11. Nebenakten .....	2004
12. Generalakten .....	2005
13. Jahresübersichten .....	2006
14. Stichpunkte zur allgemeinen Geschäftsbehandlung .....	2006
V. Steuern und Buchhaltung .....	2007
VI. Die Übernahme einer Notarstelle (Verwaltung; Amtsvorgänger) .....	2007
1. Übernahme einer Notarstelle .....	2007
2. Besonderheiten bei der Übernahme einer Notariatsverwaltung .....	2009
3. Besonderheiten bei der Vertretung eines Notars .....	2010
4. Checkliste Amtsübernahme .....	2010
<b>Sachverzeichnis .....</b>	<b>2015</b>