

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 4. Auflage	V
Vorwort zur 1. Auflage	VI
Abkürzungsverzeichnis	XVII
Literaturverzeichnis	XIX
 Einleitung	1
A. Zitiergebot	1
I. Unterschrift des Notars, § 19 Abs. 1 Satz 1	1
II. Bezeichnung des Verfahrens, § 19 Abs. 2 Nr. 1	1
III. Angaben zur jeweiligen Gebühr bzw. Auslage	2
1. Nummer des Kostenverzeichnisses, § 19 Abs. 2 Nr. 2	2
a) Keine Vorbemerkungen, Anmerkungen und Tatbestandsdifferenzierungen	3
b) Mehrheit von Nummern	3
c) Höchstgebühren	5
2. Geschäftswert, § 19 Abs. 2 Nr. 3	5
3. Beträge der einzelnen Gebühren und Auslagen, § 19 Abs. 2 Nr. 4	5
a) Grundsatz	5
b) Nr. 26001 – fremde Sprache	5
c) Auslagen	6
4. Kurze Bezeichnung des jeweiligen Tatbestandes, § 19 Abs. 3 Nr. 1	6
5. Wertvorschriften, § 19 Abs. 3 Nr. 2	7
a) Begriff der Wertvorschrift	8
b) Höchstgeschäftswerte	9
c) Mindestgeschäftswerte	10
d) Verweisungen und Inbezugnahmen	10
6. Werte einzelner Verfahrensgegenstände, § 19 Abs. 3 Nr. 3	11
IV. Vorschüsse	12
V. Exkurs: Umsatzsteuergesetzliche Vorgaben	12
1. Allgemeines	12
2. Fortlaufende Nummer	12
3. Hinweis zur Aufbewahrungspflicht	13
VI. Rechtsbehelfsbelehrung	13
VII. Entbeherrliche Angaben	15
1. Gegenstände	15
2. Gebührensatz	15
3. Anzahl der Seiten bzw. Dateien bei den Dokumentenpauschalen	15
4. Zeitaufwand bei Zusatzgebühren	16
VIII. Verstoßfolgen	16
1. Dienstaufsichtsrechtliche Beanstandung	16
2. Aufhebung der Kostenberechnung	16
3. Auswirkung von Formfehlern auf Verjährung und Beitreibung	16
a) Grundlagen	16
b) Verstöße gegen § 19 Abs. 1 und Abs. 2	17
c) Verstöße gegen § 19 Abs. 3	17
B. Grundbegriffe	17
I. Geschäfte	17
II. Verfahren	19
1. Gegenstandsbegriff	20
2. Mehrheit von Gegenständen	20

VII

Inhaltsverzeichnis

III. Gebühren und Auslagen	22
1. Gebühren	22
a) Festgebühren	23
b) Wertgebühren	23
c) Lineare Kosten	23
d) Annexgebühren	24
2. Auslagen	24
a) Dokumentenpauschale	24
b) Pauschale für Post und Telekommunikation	28
c) Durchlaufende Posten	28
C. Zeitlicher Anwendungsbereich	29
I. Geltung für Anträge ab 1. August 2013	29
II. Abgrenzung „Auftrag“	30
III. Aufgespaltene Vorgänge	31
IV. Vorangegangene Entwurfs- oder Beratungstätigkeit	31
V. Zwangsvollstreckung aufgrund KostO-Berechnung	33
Kapitel 1. Grundstücksrecht	35
A. Kaufverträge	35
I. Bestimmte Vollzugstätigkeiten	35
1. Vorkaufsrechtsanfrage (§ 28 Abs. 1 BauGB)	35
2. Vollzug mit zwei „einfachen“ Tätigkeiten	36
3. Vollzug mit drei „einfachen“ Tätigkeiten	37
4. Lastenfreistellung	38
5. Globalpfandfreigabe	42
6. Verwalterzustimmung	44
7. Familiengerichtliche Genehmigung	45
8. Abwicklung mit Anderkonto	46
9. Gesetzliches Vorkaufsrecht des Mieters	49
II. Grundschuldübernahme	50
1. Nicht valutierte Grundschuld, Löschungsbewilligung	50
2. Valutierte Grundschuld, Kaufpreisanrechnung	52
III. Bauverpflichtung, Wiederkaufsrecht, Vertragsstrafe	54
1. Gewerbliches Grundstück	54
2. Einheimischen-Modell – Bauplatz, Bauverpflichtung Wohnhaus	55
3. Wiederkaufsrecht ohne Bauverpflichtung	56
IV. Umsatzsteueroption	57
V. Hinterlegung Daten-DVD	58
VI. Kauf mit Aufteilungsverpflichtung	59
VII. Dienstbarkeiten, Vorkaufsrecht	61
1. Gründienstbarkeit zugunsten des Verkäufers	61
2. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Verkäufers	62
3. Gründienstbarkeit zugunsten des Käufers (Stellplatz)	63
4. Gründienstbarkeit zugunsten des Käufers (Geh- und Fahrtrecht)	64
5. Vorkaufsrecht	65
VIII. Änderungen	66
1. Kaufpreisänderung	66
2. Änderung sonstiger Bestimmungen	67
IX. Messungsanerkennung, Identitätserklärung	68
1. Abweichung nach unten	68
2. Abweichung nach oben	70
3. Identitätsfeststellung	70
X. Aufhebung	72
1. Ohne Schadenersatzregelung	72

Inhaltsverzeichnis

2. Mit Schadenersatzregelung	73
XI. Kauf- und Werkvertrag	74
B. Angebot, Annahme, Ankaufsrechte, Optionen	75
I. Vertragsangebote	75
1. Grundfall	75
2. Angebot mit Vereinbarung eines Bindungsentgelts	76
3. Mehrheit von Angeboten	77
4. Verlängerung Annahmefrist, Aufhebung Vertragsstrafenregelung	78
II. Annahme beim Angebotsnotar	79
1. Grundfall	79
2. Zwangsvollstreckungsunterwerfung	80
3. Teilweise Zwangsvollstreckungsunterwerfung	81
III. Annahme bei einem anderen als dem Angebotsnotar	82
IV. Ankaufsrecht	84
1. Einräumung	84
2. Ausübung	85
V. Einräumung einer Option	87
VI. Vorvertrag	88
1. Abschluss	88
2. Anspruch aus Vorvertrag	89
C. Isolierte Auflassung	90
I. Auflassung vor demselben Notar	90
II. Auflassung vor einem anderen Notar	91
III. Ausländisches Verpflichtungsgeschäft	92
IV. Vermächtniserfüllung	93
1. Erbvertrag oder öffentliches Testament	93
2. Eigenhändiges Testament	93
V. Auflassung nach Vorkaufsrechtsausübung	95
D. Überlassung	96
I. Gegenleistungen	96
II. Löschungsbewilligung Dritter	98
III. Betriebsübergabe	99
IV. Landwirtschaftlicher Betrieb	100
V. Gemeinschaftsregelungen	101
E. Miet- und Pachtverträge	103
I. Unbestimmte Dauer	103
II. Bestimmte Dauer	104
III. Gestafelte Miete	105
1. Unbestimmte Mietdauer	105
2. Bestimmte Mietdauer	105
F. Wohnungs- und Teileigentum	106
I. Begründung nach § 8 WEG	106
1. Grundfall	106
2. Mit Vorkaufsrechten	107
3. Bauträgerprojekt	108
II. Begründung nach § 3 WEG	109
III. Identitätserklärungen / Änderungs- und Nachtragsurkunde	110
IV. Verwalter	112
1. Bestellung	112
2. Zustimmung	113

Inhaltsverzeichnis

G. Erbbaurecht	114
I. Begründung	114
II. Verkauf	115
1. Erbbaurecht	115
2. Finanzierungsgrundschuld zum Erbbaurecht	116
3. Stillhalterklärung	117
4. Stammgrundstück mit Löschung des Erbbaurechts	118
H. Rechte in Abteilung II	119
I. Geh- und Fahrtrecht	119
II. Mieterdienstbarkeit mit Höchstbetrag	120
III. Unterlassungsdienstbarkeit	121
IV. Wohnungsrecht	121
V. Vorkaufsrechte	122
1. Bewilligung	122
2. Vertrag	123
3. Gegenseitige Vorkaufsrechte	123
4. Baulisten	124
I. Grundpfandrechte	125
I. Grundschuld und Zwangsvollstreckungsunterwerfung	125
1. Vollständige Zwangsvollstreckungsunterwerfung	125
2. Teilweise Zwangsvollstreckungsunterwerfung und Vollzug	126
II. Finanzierungsgrundschuld	128
III. Abstrakte Hypothek	130
IV. Grundschuld mit Betreuung	132
V. Grundschuldbestellung und Verpfändung	134
VI. Pfandunterstellung	135
VII. Rangbescheinigung	136
VIII. Abtretungen	137
1. Abtretung einer Briefgrundschuld	137
2. Abtretung einer Buchgrundschuld	138
3. Änderung der Zins- und Zahlungsbestimmungen	139
IX. Aufgebotsverfahren	140
J. Umschreibung der Vollstreckungsklausel	141
I. Bescheinigung Rechtsnachfolge	141
II. Vorabvollzug Abtretung	142
III. Sonstige Berichtigung	143
IV. Weitere vollstreckbare Ausfertigung	144
K. Grundbucherklärungen – Unterschriftsbeglaubigung	145
I. Bewilligung der Gläubigerin	145
1. Löschungsbewilligung	145
2. Löschungsbewilligung eines Gesamtbläubigers	146
3. Entlassung aus der Mithaft/Pfandfreigabe	147
4. Löschung Globalgrundpfandrecht	148
5. Auswärtsbeglaubigungen	148
II. Löschungsantrag und -zustimmung des Eigentümers	150
1. Ohne Entwurf (Unterschriftsbeglaubigung)	150
2. Entwurfsüberprüfung – Ergänzung durch Beteiligten	151
3. Entwurfsergänzung	153
4. Löschungsantrag mit Entwurf und Vollzug	154
5. Löschung von Schiff und Schiffshypothek	155
III. Grundbuchberichtigungen	156
1. Gesellschaft bürgerlichen Rechts	156

Inhaltsverzeichnis

2. Namensberichtigung Heirat	157
3. Namensberichtigung GbR	157
IV. Grundschuldbestellungen	158
1. Unterschriftenbeglaubigung	158
2. Entwurfsergänzung	159
3. Grundschuldbestellung mit Vollzug	159
V. Änderung der Teilungserklärung	160
 Kapitel 2. Gesellschaftsrecht	163
A. Einzelunternehmen	163
I. Erste Handelsregisteranmeldung	163
II. Prokura	164
III. Anmeldung Verkauf/Unternehmensfortführung	165
IV. Änderung der Geschäftsanschrift	166
B. Gesellschaft bürgerlichen Rechts	167
I. Gründung	167
II. Fortführung einer oHG als GbR	168
III. Abtretung einer GbR-Beteiligung	169
IV. Kaufvertrag und Mitbeurkundung des Gesellschaftsvertrages	171
V. Übertragung GbR-Anteil	173
C. Offene Handelsgesellschaft	174
I. Handelsregisteranmeldung der Gründung	174
1. Zwei Gesellschafter	174
2. Mehr als zwei Gesellschafter	175
3. Gründung und Handelsregisteranmeldung in einer Urkunde	176
II. Ein- und Austritt von Gesellschaftern	177
III. Liquidation	178
1. Auflösung der Gesellschaft	178
2. Liquidationsbeendigung und Erlöschen der Firma	179
D. Partnerschaftsgesellschaft	180
E. Kommanditgesellschaft	181
I. Handelsregisteranmeldungen der KG-Gründung	181
II. Gründung GmbH & Co. KG	182
1. Bareinlage	182
2. Sacheinlage	184
III. Übertragung bei GmbH & Co. KG	186
IV. Privatschriftliche Übertragungen mit notarieller Treuhandtätigkeit	188
V. Handelsregisteranmeldung bei Kommanditistenwechsel	189
1. Ausscheiden	189
2. Sonderrechtsnachfolge (Abtretung)	190
3. Sonderrechtsnachfolge Erbfall	191
4. Unabhängiger Kommanditistenwechsel	192
5. Beteiligungsumwandlung	193
6. Einlagenänderungen	194
VI. Ausscheiden eines Komplementärs	195
VII. Auflösung mit Einzelfirmaanmeldung	196
F. Vereine	197
I. Erstanmeldung	197
II. Satzungsänderungen, Wahlen	198
III. Liquidation	199

Inhaltsverzeichnis

G. Gesellschaft mit beschränkter Haftung	200
I. Gründung	200
1. Zwei-Personen-Begründung	200
a) Mit Geschäftsführerbestellung	200
b) Ohne Geschäftsführerbestellung	202
2. Ein-Personen-Begründung	204
3. Sachgründung (Einbringung Einzelhandelsgeschäft)	206
4. Wirtschaftliche Neugründung	210
5. Unternehmergeellschaft (haftungsbeschränkt)	212
a) Ein-Personen-Gründung mit Musterprotokoll	212
b) Mehr-Personen-Gründung mit Musterprotokoll	213
c) Mehr-Personen-Gründung ohne Musterprotokoll	214
II. Satzungsänderungen	215
1. Gegenstandsänderung, sonstige Änderungen	215
2. Satzungsänderung bei UG	217
3. Satzungsänderung und Gesellschafterliste	218
III. Geschäftsführerwechsel	220
1. Anmeldung mit Entwurf	220
2. Anmeldung ohne Entwurf (Unterschriftsbeglaubigung)	221
3. Geschäftsführerwechsel bei einer UG (mit Musterprotokoll)	224
IV. Kapitalerhöhung	224
1. Barkapitalerhöhung mit Übernahmemeerklärung	224
2. Barkapitalerhöhung ohne Übernahmemeerklärung	226
3. Euro-Umstellung mit Glättung	229
4. Ausnutzung genehmigten Kapitals bei der GmbH	231
5. „Umwandlung“ UG in GmbH	233
V. Anteilsabtretung	235
1. Kaufvertrag	235
2. Kaufvertrag bei vermögensverwaltender Gesellschaft	237
3. Dinglicher Vollzug durch anderen Notar	238
4. Konzerninterne Anteilsübertragung	240
5. Schenkung	241
VI. Verpfändung	243
VII. Unternehmensverträge	244
1. Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrag	244
2. Beteiligungs- und Kooperationsvertrag	248
VIII. Liquidation	252
1. Auflösung	252
2. Liquidationsbeendigung	254
3. Fortsetzung der aufgelösten Gesellschaft	255
4. Nachtragsliquidation	256
IX. Sonstiges	257
1. Isolierte GmbH-Gesellschafterliste	257
2. Liste der Aufsichtsratsmitglieder	258
3. Handelsregisterbescheinigungen	260
4. Einholung Apostille	260
H. Aktiengesellschaft	261
I. Neugründung mit Gründungsprüfung	261
II. Hauptversammlungen	264
1. Jahresabschluss, Gewinnverwendung, Entlastung	264
2. Gewinnabführungsvertrag, Schaffung genehmigten Kapitals	266
3. Kapitalerhöhung	267
III. Sonstige Handelsregisteranmeldungen	269
1. Vertretungsbefugnis	269
2. Isolierte Durchführung einer Kapitalerhöhung	270

Inhaltsverzeichnis

IV. Liquidation	272
I. Kommanditgesellschaft auf Aktien (KGaA)	275
J. Europäische Gesellschaft (SE)	276
I. Gründung einer Tochter-SE	276
II. Aktivierung einer Vorrats-SE	277
K. Umwandlungen	279
I. Verschmelzung	279
II. Spaltung zur Neugründung	282
III. Formwechsel	285
Kapitel 3. Familienrecht	289
A. Eheverträge	289
I. Vereinbarung eines anderen Güterstandes	289
II. Modifikation der Zugewinngemeinschaft	290
1. Ausschluss des Zugewinnausgleichs	290
2. Modifikation des Anfangsvermögens	291
3. Künftiges Vermögen	292
III. Versorgungsausgleich	293
1. Ohne Anhaltspunkte	293
2. Ausgleich der Kapitalwerte	294
IV. Aufhebung/Modifikation von Eheverträgen	295
V. Scheidungsfolgenvereinbarung	298
VI. Ehe- und Erbvertrag	300
B. Kindschaftssachen	301
I. Adoption	301
II. Vaterschaftsanerkennung	302
C. Sonstige familienrechtliche Erklärungen	303
I. Rechtswahlen	303
II. Einladung Gastaufenthalt	304
III. Vormundbenennung	305
Kapitel 4. Erbrecht	307
A. Verfügungen von Todes wegen	307
I. Erbeinsetzung und Vermächtnis	307
1. Verfügung über ganzen Nachlass	307
2. Verfügung über einen Bruchteil	308
3. Verfügung über künftiges Vermögen	309
4. Grundstücksvermächtnis	310
5. Isolierte Teilungsanordnung	312
6. Vermächtnis KG-Anteil	312
7. Erbvertrag	313
8. Erbvertrag mit Pflichtteilsverzicht	314
II. Widerruf und Aufhebung	315
1. Testamentswiderruf	315
2. Widerruf eines gemeinschaftlichen Testaments	318
3. Aufhebung eines Erbvertrags	321
4. Rückgabe eines Erbvertrags	323
III. Änderung von Verfügungen von Todes wegen	325
1. Änderung der Erbquoten	325
2. Teilaufhebung eines Erbvertrags	325
3. Ersatzerbeneinsetzung	327

Inhaltsverzeichnis

IV. Testamentsvollstreckung	328
1. Nachträgliche Anordnung	328
2. Wechsel des Testamentsvollstreckers	329
B. Erb- und Pflichtteilsverzichte	330
I. Pflichtteilsverzicht	330
II. Erbverzichtsvertrag	331
C. Sonstige erbrechtliche Erklärungen	332
I. Rechtswahl	332
II. Erbscheinsantrag	333
1. Erbscheinsantrag allgemein	333
2. Erbscheinsantrag mit Grundbuchberichtigungsantrag	334
3. Beschwerdeverfahren	335
III. Testamenteinreichung	336
IV. Erbaußschlagung	336
D. Teilungssachen	337
I. Örtliche Unzuständigkeit	337
II. Antragsrücknahme	338
III. Abschluss ohne Auseinandersetzung	339
IV. Vermittlungsverfahren mit Auseinandersetzung	339
Kapitel 5. Vollmachten und Zustimmungen	341
A. Vollmachten	341
I. Spezialvollmacht	341
II. Vollmachtsbestätigung	343
1. Mit Entwurf	343
2. Ohne Entwurf (Unterschriftenbeglaubigung)	343
III. Handelsregistervollmacht	344
1. Handelsregistervollmacht durch ein Vertretungsorgan	344
2. Handelsregistervollmacht Kommanditist	345
IV. Generalvollmacht	346
1. Mit Entwurf	346
2. Ohne Entwurf (Unterschriftenbeglaubigung)	347
V. Vorsorgevollmacht mit Betreuungs- und Patientenverfügung	348
1. Mit Entwurf	348
2. Mit Entwurf: Wechselseitige Vollmacht	349
3. Ohne Entwurf (Unterschriftenbeglaubigung)	350
4. Auswärtstätigkeit	351
5. Registrierungen im Zentralen Vorsorgeregister	353
VI. Patientenverfügung	353
B. Zustimmungserklärungen	355
I. Nachgenehmigung	355
II. Nachgenehmigung auswärts	356
III. Zustimmung des Ehegatten nach § 1365 BGB	357
Kapitel 6. Beratung und Entwurf	359
A. Vorzeitige Beendigung	359
I. Keine Beratung und keine Urkundenvorbereitung	359
II. Keine Urkundenvorbereitung, aber Beratung	360
III. Rücknahme des Beurkundungsauftrags nach Versand des Entwurfs	361
IV. Rücknahme bei auswärtiger Tätigkeit	363
V. Sonstiges Scheitern	364

Inhaltsverzeichnis

B. Beratung	365
I. Allgemeine Raterteilung	365
II. Beratung zu einem konkreten Rechtsgeschäft	365
III. Beratung über Amtspflichten hinaus	367
1. Beratung anlässlich von Unterschriftenbeglaubigungen	367
2. Steuerrechtliche Beratungen	368
3. Abwicklungs-/Lastenfreistellungsberatung	369
4. Erbenermittlung	370
5. Beratung im weiteren Verfahren	371
IV. Hauptversammlungsberatung	372
C. Entwürfe	373
I. Entwurf für ein nicht beurkundungspflichtiges Geschäft	373
II. Entwurfsüberprüfung/-ergänzung	374
III. Serienentwurf	375
Kapitel 7. Sonstiges	379
A. Beglaubigung von Dokumenten	379
I. Papier	379
II. Dateien im elektronischen Rechtsverkehr	381
B. Bezugsurkunden	386
C. Verlosung	387
D. Legal Opinion	388
E. Grundbuch- und Handelsregisterauszüge	389
F. Sonstige Tatsachen- und Vorgangsprotokolle	392
I. Öffnung eines Schließfaches	392
II. Mieterversammlung	393
III. Lebensbescheinigung	394
G. Gebührenermäßigung	395
I. Gegenüber Begünstigten	395
II. Gegenüber Nichtbegünstigten	396
H. Gebührenvertrag	397
I. Streitschlichtung	397
II. Ausarbeitung Familiencharta	398
III. Sonstige Verwahrung	399
Stichwortverzeichnis	401
Gebühren nach Tabelle B des GNotKG	409