

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	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	6
c) Auslagen	6
4. Kurze Bezeichnung des jeweiligen Tatbestandes, § 19 Abs. 3 Nr. 1	7
5. Wertvorschriften, § 19 Abs. 3 Nr. 2	7
a) Begriff der Wertvorschrift	8
b) Höchstgeschäftswerte	10
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	13
3. Hinweis zur Aufbewahrungspflicht	13
VI. Rechtsbehelfsbelehrung	13
VII. Entbehrliche Angaben	15
1. Gegenstände	15
2. Gebührensatz	16
3. Anzahl der Seiten bzw. Dateien bei den Dokumentenpauschalen	16
4. Zeitaufwand bei Zusatzgebühren	16
VIII. Verstoßfolgen	16
1. Dienstaufsichtsrechtliche Beanstandung	16
2. Aufhebung der Kostenberechnung	17
3. Auswirkung von Formfehlern auf Verjährung und Beitreibung	17
a) Grundlagen	17
b) Verstöße gegen § 19 Abs. 1 und Abs. 2	17
c) Verstöße gegen § 19 Abs. 3	17
B. Grundbegriffe	18
I. Geschäfte	18
II. Verfahren	20
1. Gegenstandsbegriff	20
2. Mehrheit von Gegenständen	21

III. Gebühren und Auslagen	23
1. Gebühren	23
a) Festgebühren	23
b) Wertgebühren	24
c) Lineare Gebühren	24
d) Annexgebühren	24
2. Auslagen	25
a) Dokumentenpauschale	25
b) Pauschale für Post und Telekommunikation	28
c) Durchlaufende Posten	28
C. Zeitlicher Anwendungsbereich	29
D. Prüfung der Eintragungsfähigkeit	31
I. Einreichungen nach Beurkundungstätigkeit	32
II. Einreichung und Prüfung der Eintragungsfähigkeit nach Entwurfstätigkeit	34
1. Botentätigkeit und Stellung von Anträgen	34
2. Prüfung der Eintragungsfähigkeit	35
3. Prüfvermerk	35
4. XML-Strukturdaten	35
a) Nach Entwurfsfertigung	35
b) Nach Entwurfsprüfung, -änderung, -ergänzung	36
III. Nach Beglaubigungen	37
1. Nach Unterschriftsbeglaubigungen ohne Entwurf	37
2. Urkundengewähranspruch	39
3. Bewirkung von Apostillen	39
IV. Ohne Beglaubigung	39
1. Grundsätze	39
2. Übermittlung Hauptversammlungs-Protokoll	40
3. Anforderung beglaubigter Grundbuch- oder Registerabdrucke	41
4. Einreichung Testament	41
V. Prüfung der Eintragungsfähigkeit ohne Einreichungen	41
VI. Abgrenzungsfragen	41
1. ... zur Entwurfsüberprüfung	41
2. ... zum Anwendungsbereich von Nr. 22122	43
Kapitel 1. Grundstücksrecht	45
A. Kaufverträge	45
I. Bestimmte Vollzugstätigkeiten	45
1. Vorkaufsrechtsanfrage (§ 28 Abs. 1 BauGB)	45
2. Vollzug mit zwei „einfachen“ Tätigkeiten	46
3. Vollzug mit drei „einfachen“ Tätigkeiten	47
4. Lastenfreistellung	48
5. Globalpfandfreigabe	53
6. Verwalterzustimmung	54
7. Familiengerichtliche Genehmigung	56
8. Abwicklung mit Anderkonto	57
9. Gesetzliches Vorkaufsrecht des Mieters	59
II. Grundschuldübernahme	60
1. Nicht valutierte Grundschuld, Löschungsbewilligung	60
2. Valutierte Grundschuld, Kaufpreisanrechnung	62
III. Bauverpflichtung, Wiederkaufsrecht, Vertragsstrafe	64
1. Gewerbliches Grundstück	64
2. Einheimischen-Modell – Bauplatz, Bauverpflichtung Wohnhaus	65
3. Wiederkaufsrecht ohne Bauverpflichtung	66
IV. Umsatzsteueroption	67

V. Hinterlegung Daten-DVD	69
VI. Kauf mit Aufteilungsverpflichtung	70
VII. Dienstbarkeiten, Vorkaufsrecht	71
1. Grunddienstbarkeit zugunsten des Verkäufers	71
2. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Verkäufers	73
3. Grunddienstbarkeit zugunsten des Käufers (Stellplatz)	74
4. Grunddienstbarkeit zugunsten des Käufers (Geh- und Fahrrecht)	75
5. Vorkaufsrecht	76
6. Sperrvermerk	77
VIII. Änderungen	78
1. Kaufpreisänderung	78
2. Änderung sonstiger Bestimmungen	79
IX. „Messungsanerkennung“, Identitätserklärung	80
1. Abweichung nach unten	80
2. Abweichung nach oben	81
3. Identitätsfeststellung	82
X. Aufhebung	83
1. Ohne Schadenersatzregelung	83
2. Mit Schadenersatzregelung	84
XI. Kauf- und Werkvertrag/Fragen des Bauträgerkaufvertrags	85
XII. Portfoliokaufverträge	87
B. Angebot, Annahme, Ankaufsrechte, Optionen	88
I. Vertragsangebote	88
1. Grundfall	88
2. Angebot mit Vereinbarung eines Bindungsentgelts	89
3. Mehrheit von Angeboten	90
4. Verlängerung Annahmefrist, Aufhebung Vertragsstrafenregelung	91
II. Annahme beim Angebotsnotar	92
1. Grundfall	92
2. Zwangsvollstreckungsunterwerfung	93
3. Teilweise Zwangsvollstreckungsunterwerfung	94
III. Annahme bei einem anderen als dem Angebotsnotar	95
IV. Ankaufsrecht	96
1. Einräumung	96
2. Ausübung	97
V. Einräumung einer Option	99
VI. Vorvertrag	100
1. Abschluss	100
2. Anspruch aus Vorvertrag	101
C. Isolierte Auflassung	102
I. Auflassung vor demselben Notar	102
II. Auflassung vor einem anderen Notar	103
III. Ausländisches Verpflichtungsgeschäft	104
IV. Vermächtniserfüllung	105
1. Erbvertrag oder öffentliches Testament	105
2. Eigenhändiges Testament	106
V. Auflassung nach Vorkaufsrechtsausübung	108
D. Überlassung	109
I. Gegenleistungen	109
II. Löschungsbewilligung Dritter	110
III. Betriebsübergabe	111

IV. Landwirtschaftlicher Betrieb	112
V. Gemeinschaftsregelungen	114
E. Miet- und Pachtverträge	115
I. Unbestimmte Dauer	115
II. Bestimmte Dauer	116
III. Gestaffelte Miete	117
1. Unbestimmte Mietdauer	117
2. Bestimmte Mietdauer	118
F. Wohnungs- und Teileigentum	119
I. Begründung nach § 8 WEG	119
1. Grundfall	119
2. Mit Vorkaufsrechten	120
3. Bauträgerprojekt	121
II. Begründung nach § 3 WEG	122
III. Identitätserklärungen / Änderungs- und Nachtragsurkunde	123
IV. Verwalter	125
1. Bestellung	125
2. Zustimmung	126
G. Erbbaurecht	127
I. Begründung	127
II. Verkauf	128
1. Erbbaurecht	128
2. Finanzierungsgrundschuld zum Erbbaurecht	129
3. Stillhalteerklärung	130
4. Erwerb Stammgrundstück mit Löschung des Erbbaurechts	131
H. Rechte in Abteilung II	133
I. Geh- und Fahrtrecht	133
II. Mieterdienstbarkeit mit Höchstbetrag	133
III. Unterlassungsdienstbarkeit	134
IV. Wohnungsrecht	135
V. Vorkaufsrechte	136
1. Bewilligung	136
2. Vertrag	136
3. Gegenseitige Vorkaufsrechte	137
4. Baulasten	138
I. Grundpfandrechte	139
I. Grundschuld und Zwangsvollstreckungsunterwerfung	139
1. Vollständige Zwangsvollstreckungsunterwerfung	139
2. Teilweise Zwangsvollstreckungsunterwerfung und Vollzug	140
II. Finanzierungsgrundschuld (Vorwegbeleihung)	142
III. Abstrakte Hypothek	146
IV. Grundschuld mit Betreuung	147
V. Grundschuldbestellung und Verpfändung	149
VI. Pfandunterstellung	151
VII. Rangbescheinigung	152
VIII. Abtretungen	154
1. Abtretung einer Briefgrundschuld	154
2. Abtretung einer Buchgrundschuld	155
3. Änderung der Zins- und Zahlungsbestimmungen	156
IX. Aufgebotsverfahren	157

J. Umschreibung der Vollstreckungsklausel	158
I. Bescheinigung Rechtsnachfolge	158
II. Vorabvollzug Abtretung	159
III. Sonstige Berichtigung	160
IV. Weitere vollstreckbare Ausfertigung	161
K. Grundbucheklärungen – Unterschriftsbeglaubigung	162
I. Bewilligung der Gläubigerin	162
1. Löschungsbewilligung	162
2. Löschungsbewilligung eines Gesamtgläubigers	163
3. Entlassung aus der Mithaft/Pfandfreigabe	164
4. Löschung Globalgrundpfandrecht	165
5. Auswärtsbeglaubigungen	165
II. Löschungsantrag und -zustimmung des Eigentümers	168
1. Ohne Entwurf (Unterschriftsbeglaubigung)	168
2. Entwurfsüberprüfung – Ergänzung durch Beteiligten	170
3. Entwurfsergänzung	172
4. Löschungsantrag mit Entwurf und Vollzug	172
5. Löschung von Schiff und Schiffshypothek	173
III. Grundbuchberichtigungen	174
1. Gesellschaft bürgerlichen Rechts	174
2. Namensberichtigung Heirat	175
3. Namensberichtigung GbR	176
4. Voreintragung des Verkäufers	177
IV. Grundschuldbestellungen	178
1. Unterschriftsbeglaubigung	178
2. Entwurfsergänzung	179
3. Grundschuldbestellung mit Vollzug	180
V. Änderung der Teilungserklärung	181
Kapitel 2. Gesellschaftsrecht	183
A. Einzelunternehmen	183
I. Erste Handelsregisteranmeldung	183
II. Prokura	184
III. Anmeldung Verkauf/Unternehmensfortführung	185
IV. Änderung der Geschäftsanschrift	186
B. Gesellschaft bürgerlichen Rechts	187
I. Gründung	187
II. Fortführung einer oHG als GbR	188
III. Abtretung einer GbR-Beteiligung	190
IV. Kaufvertrag und Mitbeurkundung des Gesellschaftsvertrages	191
V. Übertragung GbR-Anteil	193
C. Offene Handelsgesellschaft	194
I. Handelsregisteranmeldung der Gründung	194
1. Zwei Gesellschafter	194
2. Mehr als zwei Gesellschafter	195
3. Gründung und Handelsregisteranmeldung in einer Urkunde	196
II. Ein- und Austritt von Gesellschaftern	197
III. Liquidation	198
1. Auflösung der Gesellschaft	198
2. Liquidationsbeendigung und Erlöschen der Firma	199
D. Partnerschaftsgesellschaft	200

E. Kommanditgesellschaft	201
I. Handelsregisteranmeldungen der KG-Gründung	201
II. Gründung GmbH & Co. KG	202
1. Bareinlage	202
2. Sacheinlage	204
III. Übertragung bei GmbH & Co. KG	206
IV. Privatschriftliche Übertragungen mit notarieller Treuhandtätigkeit	208
V. Handelsregisteranmeldung bei Kommanditistenwechsel	209
1. Ausscheiden	209
2. Sonderrechtsnachfolge (Abtretung)	210
3. Sonderrechtsnachfolge Erbfall	211
4. Unabhängiger Kommanditistenwechsel	212
5. Beteiligungsumwandlung	213
6. Einlagenänderungen	214
VI. Ausscheiden eines Komplementärs	215
VII. Auflösung mit Einzelfirmaanmeldung	216
VIII. Liquidation	217
F. Vereine	218
I. Erstanmeldung	218
II. Satzungsänderungen, Wahlen	219
III. Liquidation	221
G. Gesellschaft mit beschränkter Haftung	223
I. Gründung	223
1. Zwei-Personen-Bargründung	223
a) Mit Geschäftsführerbestellung	223
b) Ohne Geschäftsführerbestellung	225
2. Ein-Personen-Bargründung	227
3. Sachgründung (Einbringung Einzelhandelsgeschäft)	229
4. Wirtschaftliche Neugründung	232
5. Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt)	235
a) Ein-Personen-Gründung mit Musterprotokoll	235
b) Mehr-Personen-Gründung mit Musterprotokoll	236
c) Mehr-Personen-Gründung ohne Musterprotokoll	237
II. Satzungsänderungen	238
1. Gegenstandsänderung, sonstige Änderungen	238
2. Satzungsänderung bei UG	241
3. Satzungsänderung und Gesellschafterliste	242
III. Geschäftsführerwechsel	244
1. Anmeldung mit Entwurf	244
2. Anmeldung ohne Entwurf (Unterschriftsbeglaubigung)	245
3. Geschäftsführerwechsel bei einer UG (mit Musterprotokoll)	248
IV. Kapitalerhöhung	248
1. Barkapitalerhöhung mit Übernahmeerklärung	248
2. Barkapitalerhöhung ohne Übernahmeerklärung	251
3. Euro-Umstellung mit Glättung	253
4. Ausnutzung genehmigten Kapitals bei der GmbH	255
5. „Umwandlung“ UG in GmbH	257
6. Sachkapitalerhöhung	259
V. Anteilsabtretung	261
1. Kaufvertrag	261
2. Kaufvertrag bei vermögensverwaltender Gesellschaft	264
3. Dinglicher Vollzug durch anderen Notar	265

4. Konzerninterne Anteilsübertragung	267
5. Schenkung	268
VI. Verpfändung	270
VII. Unternehmensverträge	271
1. Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrag	271
2. Beteiligungs- und Kooperationsvertrag	275
VIII. Liquidation	279
1. Auflösung	279
2. Liquidationsbeendigung	281
3. Fortsetzung der aufgelösten Gesellschaft	282
4. Nachtragsliquidation	283
IX. Sonstiges	284
1. Isolierte GmbH-Gesellschafterliste	284
2. Liste der Aufsichtsratsmitglieder	285
3. Handelsregisterbescheinigungen	287
4. „Sammel-Handelsregisteranmeldung“	287
5. Treuhandvertrag	288
H. Aktiengesellschaft	289
I. Neugründung mit Gründungsprüfung	289
II. Hauptversammlungen	293
1. Jahresabschluss, Gewinnverwendung, Entlastung	293
2. Gewinnabführungsvertrag, Schaffung genehmigten Kapitals	294
3. Kapitalerhöhung	296
III. Sonstige Handelsregisteranmeldungen	298
1. Vertretungsbefugnis	298
2. Isolierte Durchführung einer Kapitalerhöhung	299
IV. Liquidation	301
I. Kommanditgesellschaft auf Aktien (KGaA)	304
J. Europäische Gesellschaft (SE)	305
I. Gründung einer Tochter-SE	305
II. Aktivierung einer Vorrats-SE	306
K. Umwandlungen	308
I. Verschmelzung	308
II. Spaltung zur Neugründung	311
III. Formwechsel	315
Kapitel 3. Familienrecht	319
A. Eheverträge	319
I. Vereinbarung eines anderen Güterstandes	319
II. Modifikation der Zugewinngemeinschaft	320
1. Ausschluss des Zugewinnausgleichs	320
2. Modifikation des Anfangsvermögens	321
3. Begrenzung der Höhe	322
4. Künftiges Vermögen	322
III. Versorgungsausgleich	324
1. Ohne Anhaltspunkte	324
2. Ausgleich der Kapitalwerte	325
IV. Aufhebung/Modifikation von Eheverträgen	327
V. Scheidungsfolgenvereinbarung	329
VI. Ehe- und Erbvertrag	331

B. Kindschaftssachen	333
I. Adoption	333
II. Vaterschaftsanerkennung	334
C. Sonstige familienrechtliche Erklärungen	335
I. Rechtswahlen	335
II. Einladung Gastaufenthalt	336
III. Vormundbenennung	337
Kapitel 4. Erbrecht	339
A. Verfügungen von Todes wegen	339
I. Erbeinsetzung und Vermächtnis	339
1. Verfügung über ganzen Nachlass	339
2. Verfügung über einen Bruchteil	340
3. Verfügung über künftiges Vermögen	341
4. Grundstücksvermächtnis	343
5. Isolierte Teilungsanordnung	344
6. Vermächtnis KG-Anteil	345
7. Erbvertrag	346
8. Erbvertrag mit Pflichtteilsverzicht	347
II. Widerruf und Aufhebung	348
1. Testamentswiderruf	348
2. Widerruf eines gemeinschaftlichen Testaments	351
3. Aufhebung eines Erbvertrags	353
4. Rückgabe eines Erbvertrags	355
III. Änderung von Verfügungen von Todes wegen	357
1. Änderung der Erbquoten	357
2. Teilaufhebung eines Erbvertrags	357
3. Ersatzerbeneinsetzung	359
IV. Testamentsvollstreckung	360
1. Nachträgliche Anordnung	360
2. Wechsel des Testamentsvollstreckers	361
B. Erb- und Pflichtteilsverzichte	362
I. Pflichtteilsverzicht	362
II. Erbverzichtsvertrag	363
C. Sonstige erbrechtliche Erklärungen	364
I. Rechtswahl	364
II. Erbscheinsantrag/Europäisches Nachlasszeugnis	365
1. Erbscheinsantrag allgemein	365
2. Erbscheinsantrag mit Grundbuchberichtigungsantrag	366
3. Beschwerdeverfahren	367
4. Erbscheinsantrag mit Antrag Testamentsvollstreckerzeugnis	368
5. Europäisches Nachlasszeugnis	369
III. Testamentseinreichung	370
IV. Erbausschlagung	371
D. Teilungssachen	372
I. Örtliche Unzuständigkeit	372
II. Antragsrücknahme	373
III. Abschluss ohne Auseinandersetzung	373
IV. Vermittlungsverfahren mit Auseinandersetzung	374
E. Nachlassverzeichnisse	375

Kapitel 5. Vollmachten und Zustimmungen	377
A. Vollmachten	377
I. Spezialvollmacht	377
II. Vollmachtsbestätigung	379
1. Mit Entwurf	379
2. Ohne Entwurf (Unterschriftsbeglaubigung)	379
III. Handelsregistervollmacht	380
1. Handelsregistervollmacht durch ein Vertretungsorgan	380
2. Handelsregistervollmacht Kommanditist	381
IV. Generalvollmacht	382
1. Mit Entwurf	382
2. Ohne Entwurf (Unterschriftsbeglaubigung)	383
V. Vorsorgevollmacht mit Betreuungs- und Patientenverfügung	384
1. Mit Entwurf	384
2. Mit Entwurf: Wechselseitige Vollmacht	385
3. Ohne Entwurf (Unterschriftsbeglaubigung)	387
4. Auswärtstätigkeit	388
5. Registrierungen im Zentralen Vorsorgeregister	389
VI. Patientenverfügung	389
B. Zustimmungserklärungen	391
I. Genehmigung	391
II. Nachgenehmigung auswärts	394
III. Zustimmung des Ehegatten nach § 1365 BGB	395
Kapitel 6. Vorzeitige Beendigung, Beratung und Entwurf	397
A. Vorzeitige Beendigung	397
I. Keine Beratung und keine Urkundenvorbereitung	397
II. Keine Urkundenvorbereitung, aber Beratung	398
III. Rücknahme des Beurkundungsauftrags nach Versand des Entwurfs	399
IV. Rücknahme bei auswärtiger Tätigkeit	401
V. Sonstiges Scheitern	402
VI. Besonderheiten im Bereich des § 17 Abs. 2a BeurkG	403
B. Beratung	404
I. Allgemeine Raterteilung	404
II. Beratung zu einem konkreten Rechtsgeschäft	405
III. Beratung über Amtspflichten hinaus	406
1. Beratung anlässlich von Unterschriftsbeglaubigungen	406
2. Steuerrechtliche Beratungen	407
3. Abwicklungs-/Lastenfreistellungsberatung	408
4. Erbenermittlung	410
5. Beratung im weiteren Verfahren	411
IV. Hauptversammlungsberatung	412
C. Entwürfe	413
I. Entwurf für ein nicht beurkundungspflichtiges Geschäft	413
II. Entwurfsüberprüfung/-ergänzung	414
III. Serienentwurf	415
IV. Rücknahme des Entwurfsauftrags	417

Kapitel 7. Sonstiges	419
A. Beglaubigung von Dokumenten	419
I. Papier	419
II. Dateien im elektronischen Rechtsverkehr	421
B. Bezugsurkunden	426
C. Verlosung	427
D. Ausländischer Rechtsverkehr	428
I. Einholung Apostille	428
II. Legal Opinion	429
III. Affidavit	430
IV. Bescheinigung ausländischer Registertatsachen	430
E. Grundbuch- und Handelsregisterauszüge	431
F. Sonstige Tatsachen- und Vorgangsprotokolle	434
I. Öffnung eines Schließfaches	434
II. Mieterversammlung	435
III. Lebensbescheinigung	436
G. Gebührenermäßigung	437
I. Gegenüber Begünstigten	437
II. Gegenüber Nichtbegünstigten	438
H. Gebührenvertrag	439
I. Streitschlichtung	439
II. Ausarbeitung Familiencharta	440
III. Sonstige Verwahrung	441
Stichwortverzeichnis	443
Gebühren nach Tabelle B des GNotKG	453