

# Inhaltsverzeichnis

Geleitwort .....	5
Vorwort .....	7
<b>§ 1 Einführung .....</b>	<b>15</b>
A. Die notarielle Urkunde .....	15
I. Beurkundungen im engeren Sinn (in Form von Niederschriften) .....	15
1. Beurkundung von Willenserklärungen .....	15
2. Beurkundung von sonstigen Erklärungen sowie sonstiger Tatsachen und Vorgänge .....	17
II. Unterschriftsbeglaubigungen und sonstige einfache Zeugnisse .....	18
1. Unterschriftsbeglaubigungen .....	18
2. Beglaubigte Abschriften .....	18
3. Sonstige einfache Zeugnisse .....	19
III. Urkundensammlung, beglaubigte Abschrift, Ausfertigung, vollstreckbare Ausfertigung .....	20
1. Urkundensammlung .....	20
2. Beglaubigte Abschrift .....	20
3. Elektronisch beglaubigte Abschrift .....	21
4. Ausfertigung .....	21
5. Vollstreckbare Ausfertigung .....	21
IV. Siegel, Siegelfaden, Signaturkarte .....	22
B. Bücher, Akten, Amtspflichten .....	23
I. Bücher und Akten des Notars .....	23
1. Urkundenrolle, Namensverzeichnis, Verwahrungs- und Massebuch .....	23
2. Akten des Notars .....	23
II. Amtspflichten .....	24
1. Amtsreich und Amtsbezirk .....	24
2. Verpflichtung zur Amtsverschwiegenheit .....	24
3. Neutralitätspflicht sowie Belehrungspflicht .....	25
a) Allgemeines zur Neutralitäts- und Belehrungspflicht .....	25
b) 2-Wochen-Frist bei Verbraucherverträgen .....	25
C. Fragen zu § 1 .....	26
<b>§ 2 Basiswissen im Notariat .....</b>	<b>27</b>
A. Immobilienrecht .....	27
I. Grundlagen zur Aufnahme der Daten zwecks Entwurfserstellung am Beispiel eines Grundstückskaufvertrages .....	27
1. Angaben zu den Beteiligten .....	27
a) Vor- und Familienname bei natürlichen Personen .....	27
b) Staatsangehörigkeit .....	28
aa) Hinreichende Kenntnis der deutschen Sprache? .....	28
bb) Lebt der Beteiligte im ausländischen Güterstand? .....	28
c) Geburtsdatum .....	29
d) Güterstand .....	30
e) Wohnanschrift .....	31
aa) Postanschrift „c/o“ .....	31
bb) Postfächer .....	31
cc) Aufnahme auch der neuen Anschrift bei absehbarem Umzug .....	31
f) Ausweis .....	32
g) Anzeige an Grunderwerb-/Schenkungsteuerstelle: Steueridentifikationsnummer .....	33

aa) Was ist die Steueridentifikationsnummer (Steuer-ID-Nr.)? .....	33
bb) Von wem wird die Steueridentifikationsnummer benötigt? .....	34
cc) Was ist zu tun, wenn die Steueridentifikationsnummern noch nicht vollständig sind? .....	34
h) Elektronische Kontaktdaten .....	34
aa) Diskretion beim Telefonieren .....	34
bb) Diskretion bei Versendung mittels E-Mail und/oder Fax .....	35
i) Gesellschaften als Beteiligte .....	35
aa) Aufnahme folgender Angaben ist nötig .....	35
bb) Angaben auch zu den Gesellschaftern nötig? .....	36
cc) Beteiligung einer Gesellschaft als Indiz für Verbrauchervertag: 14-Tages-Frist .....	36
j) Beteiligung von nicht voll Geschäftsfähigen .....	36
aa) Minderjährige Personen .....	36
bb) Sonstige geschäftsunfähige Personen .....	37
k) Persönliche Einschränkungen: Schlecht sehen, hören, sprechen, schreiben .....	37
l) Dolmetscher .....	38
2. Angaben zum Vertragsgegenstand .....	38
a) Allgemeines .....	38
b) Unterschied zwischen Grundstück und Flurstück .....	38
c) Grundbuchrecherche .....	39
d) Flurkarte .....	40
aa) Leichte Erkennbarkeit von Privatwegen/gesonderten Garagenstell- platzl .....	40
bb) Leichte Erkennbarkeit von unerschlossenen Grundstücken .....	40
cc) Leichte Erkennbarkeit der wahren räumlichen Ausdehnung des Grundstücks .....	41
e) Teilstüchenkaufvertrag .....	41
aa) Vorgehensweisen .....	41
(1) Beurkundung vor Vermessung .....	41
(2) Beurkundung nach Vermessung .....	42
bb) Vor-/Nachteile .....	42
cc) Erschließung auch nach Teilung für beide Grundstücke gesichert? ..	42
dd) Herbeiführung baurechtswidriger Zustände durch Teilung? .....	42
f) Wohnungs-/Teileigentum: Teilungserklärung samt Aufteilungsplänen .	43
aa) Was ist Wohnungs-/Teileigentum bzw. Sondereigentum? .....	43
bb) Funktion von Teilungserklärung samt Aufteilungsplänen .....	43
g) Mitverkaufte (bewegliche) Gegenstände .....	44
aa) Haus als Bestandteil des Grundstücks .....	44
bb) Einzelaufführung von beweglichen Gegenständen .....	45
3. Angaben zur Gegenleistung/Kaufpreis .....	45
a) Aufschlüsselung des Kaufpreises .....	45
aa) Grunderwerbsteuer .....	45
bb) Einkommensteuer .....	45
b) Angabe der Kontoverbindung .....	46
c) Regelung zum Zeitpunkt der Kaufpreisfälligkeit .....	46
d) Bestellung von Finanzierungsgrundschulden .....	46
aa) Erfordernis der Mitwirkung des Verkäufers bei der Finanzierungs- grundschuld .....	47
bb) Schutz des Verkäufers bei der Finanzierungsgrundschuld .....	47
cc) Anpassung des Grundschuldformulars bei Finanzierungsgrund- schulden .....	47
4. Angaben zu den Nutzungsverhältnissen .....	48

a) Vermietung/Verpachtung .....	48
b) Miet-/Pachtfreiheit? .....	48
c) Räumung durch den Verkäufer .....	48
<b>II. Konstruktionen, wenn nicht alle Beteiligte gleichzeitig zur Beurkundung erscheinen können: Nachgenehmigung/Vollmacht/Angebot und Annahme .....</b>	<b>49</b>
1. Handeln als vollmachtloser Vertreter vorbehaltlich Nachgenehmigung .....	49
a) Allgemeines .....	49
b) Hinweis: Schutz des Verbrauchers .....	50
c) Rechtliche Bedeutung der Erteilung oder Versagung der Nachgenehmigung .....	50
d) Eintragung der Auflassungsvormerkung .....	51
e) Hinweis zur Grunderwerbsteuer .....	52
f) Form der Nachgenehmigung .....	52
g) Besonderheit bei Auslandsaufenthalt des Nachgenehmigenden .....	53
h) Notargebühr bei Nachgenehmigung .....	53
aa) Zusatzkosten bei dem auswärtigen Notar wegen Nachgenehmigung .....	54
bb) Erhöhte Vollzugsgebühr bei Vollzugsnotar .....	54
2. Handeln aufgrund Vollmacht .....	55
a) Vor-/Nachteile der vorherigen Bevollmächtigung gegenüber der Variante der Nachgenehmigung .....	55
aa) Vorteile .....	55
bb) Nachteile .....	56
b) Erfordernis der vorherigen Prüfung der Vollmacht .....	56
c) Erfordernis der Vorlage der „richtigen“ Ausfertigung bzw. des Originals .....	57
3. Angebot/Annahme .....	58
a) Bedeutungsverlust seit Gebührenreform .....	58
b) Besonderheiten zu dem Modell „Angebot – Annahme“ .....	58
4. Sonderfälle/Ausnahmen: Wann geht was nicht? .....	59
a) Erfordernis der gleichzeitigen Anwesenheit .....	59
b) Erfordernis der persönlichen Anwesenheit .....	59
<b>III. Zeitlicher Ablauf der Abwicklung eines Kaufvertrages .....</b>	<b>60</b>
1. Vorbereitungsmaßnahmen vor Beurkundung .....	60
a) Auf Seiten des Verkäufers .....	60
b) Auf Seiten des Käufers .....	61
2. Beurkundung .....	61
3. Nach Beurkundung .....	62
a) Erster Schritt bis zur Versendung der Abschriften .....	62
aa) Finanzamt Grunderwerb-/Schenkungsteuerstelle (samt Ausfüllen von Vordruck) .....	62
(1) Grunderwerbsteuer .....	62
(2) Schenkungsteuer .....	63
bb) Gutachterausschuss .....	63
cc) Beteiligte: Verkäufer und Käufer sowie Finanzierungsbank .....	63
dd) Grundbuchamt (Auflassungsvormerkung und Finanzierungsgrundschuld) .....	63
ee) Einholung der Löschungsunterlagen .....	64
ff) Einholung erforderlicher Genehmigungen .....	65
(1) Privatrechtliche Genehmigungserfordernisse .....	65
(2) Öffentlich-rechtliche Genehmigungserfordernisse .....	65
(3) Praktische Bedeutung der Genehmigungserfordernisse .....	66
gg) Anfrage wegen Vorkaufsrecht .....	66
(1) Öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte .....	67

(2) Privatrechtliche Vorkaufsrechte .....	67
b) Zweiter Schritt: Rücklauf der angeforderten Dokumente bis zur Fälligkeit .....	67
c) Dritter Schritt: Fälligstellung bis zur Eigentumsumschreibung .....	68
IV. Fragen zum Immobilienrecht .....	69
B. General- und Vorsorgevollmacht, Betreuungsverfügung, Patientenverfügung .....	70
I. Rechtliche Ausgangslage, wenn keine General- und Vorsorgevollmacht vorhanden ist .....	70
1. Erfordernis der Bestellung eines Betreuers durch das Amtgericht (Betreuungsgericht) .....	70
2. Auswahl des Betreuers und Betreuungsverfügung .....	71
3. Betreuerbestellung ist keine Entmündigung .....	71
II. Wesen und Wirkungsweise der General- und Vorsorgevollmacht .....	72
1. Regelungsbereich: grundsätzlich allumfassend .....	72
a) Vermögensbereich .....	72
b) Persönliche Angelegenheiten .....	72
aa) Konkrete Bezeichnung einzelner Maßnahmen hier zwingend erforderlich .....	72
bb) Erfordernis gerichtlicher Genehmigung .....	73
2. Möglichkeiten inhaltlicher Einschränkungen .....	73
3. Person des Bevollmächtigten .....	73
4. Unterschied: Innen-/Außenverhältnis .....	74
a) Die Vollmacht ist sofort wirksam .....	74
b) Einsetzung von Ersatzbevollmächtigten .....	75
c) „4-Augen-Prinzip“ im Außen- oder nur im Innenverhältnis .....	75
III. Formerfordernisse .....	76
IV. Vor-/Nachteile einer General- und Vorsorgevollmacht bzw. Betreuungsverfügung .....	76
V. Aufbewahrung der General- und Vorsorgevollmacht .....	77
VI. Widerruf der Vollmacht .....	77
VII. Patientenverfügung .....	78
VIII. Registrierung im Zentralen Vorsorgeregister der Bundesnotarkammer (ZVR) .....	78
IX. Erforderliche Angaben zur Erstellung einer General- und Vorsorgevollmacht .....	79
X. Notargebühren für eine General- und Vorsorgevollmacht .....	79
XI. Fragen zur General- und Vorsorgevollmacht .....	80
C. Handels- und Gesellschaftsrecht .....	80
I. Welche Rechtsformen gibt es und wo sind sie eingetragen? .....	80
1. Handelsregister Abteilung A (= Einzelkaufmann und Personengesellschaften) .....	81
2. Handelsregister Abteilung B (= Kapitalgesellschaften) .....	81
a) Gesellschaft mit beschränkter Haftung (= GmbH) .....	81
b) Aktiengesellschaft (AG) .....	82
3. „Sonstige Register“ .....	82
4. „Ohne Register“: BGB-Gesellschaft (GbR) .....	82
II. Wie werden die Gesellschaften jeweils vertreten? .....	82
1. Organschaftlicher Vertreter .....	82
2. Prokura .....	83
3. Einzel-/Gesamtvertretung, Befreiung von § 181 BGB .....	83
4. Vertretungsbescheinigung .....	83
a) Vertretungsbescheinigung einer GmbH .....	84
b) Vertretungsbescheinigung einer GmbH & Co. KG .....	84
III. Fragen zum Handels- und Gesellschaftsrecht .....	85

<b>D. Ehe- und Familienrecht .....</b>	<b>85</b>
<b>I. Güterrecht .....</b>	<b>85</b>
1. Welche Güterstände gibt es? .....	85
2. Was bedeutet der gesetzliche Güterstand? .....	85
a) Zuordnung der Vermögensgegenstände .....	86
b) Keine gemeinschaftliche Haftung für Schulden des anderen Ehegatten. ....	86
c) Zustimmungserfordernis gemäß § 1365 BGB .....	86
d) Gesamtabrechnung bei Scheidung .....	87
3. Worin unterscheidet sich die Gütertrennung vom gesetzlichen Güterstand? .....	88
4. Was ist unter der modifizierten Zugewinnsgemeinschaft zu verstehen? ....	88
a) Klassische Form der Modifikation: Kein Zugewinn bei Scheidung ....	88
b) Herausnahme einzelner Vermögensgegenstände aus dem Zugewinn-ausgleich .....	88
c) Sonstige Formen der Modifikation .....	88
5. Was ist unter der Gütergemeinschaft zu verstehen? .....	89
6. Die eigentliche Vorfrage: Gilt überhaupt deutsches Güterrecht? .....	89
a) Derzeit geltende Rechtslage .....	89
aa) Beide Ehegatten sind (auch) deutsche Staatsangehörige .....	89
bb) Die Ehegatten haben jeweils unterschiedliche Staatsangehörigkeit .....	89
cc) Die Ehegatten haben eine gemeinsame ausländische Staatsangehörigkeit .....	89
b) Rechtslage für Eheschließungen/Rechtswahlen nach dem 29.1.2019 ..	90
<b>II. Sonstiges Ehe-/Scheidungs- und Familienrecht .....</b>	<b>90</b>
1. Sonstige Regelungen in Ehe- und Scheidungsvereinbarungen .....	90
2. Sonstiges Familienrecht .....	91
<b>III. Fragen zum Ehe- und Familienrecht .....</b>	<b>91</b>
<b>E. Erbrecht .....</b>	<b>91</b>
<b>I. Aus Sicht des Erblassers (d.h. vor Eintritt des Erbfalls) .....</b>	<b>92</b>
1. Was heißt eigentlich erben? .....	92
2. Wer beerbt mich einmal? .....	92
3. Wer sind meine gesetzlichen Erben? .....	93
a) Gesetzliche Erben eines Erblassers ohne Ehepartner (und ohne eingetragenen Lebenspartner) .....	93
aa) Bei Vorhandensein von Kindern oder sonstigen Abkömmlingen ...	94
bb) Die weiteren Verwandten .....	95
cc) Zusammenfassung der Verwandtenerbfolge .....	97
b) Gesetzliche Erben eines Erblassers mit Ehepartner (oder eingetragenen Lebenspartner) .....	97
aa) Erbquote des Ehegatten im gesetzlichen Güterstand .....	97
bb) Erbquote des Ehegatten bei Gütertrennung/Gütergemeinschaft ....	98
4. Was und wie hoch ist der Pflichtteil? .....	98
a) Wer ist pflichtteilsberechtigt? .....	99
b) Kann der Pflichtteil ausgeschlossen oder reduziert werden? .....	99
aa) Pflichtteilsanrechnungsbestimmung .....	99
bb) (Beschränkter) Pflichtteilsverzicht .....	100
cc) Echte Pflichtteilsentziehung .....	100
5. Was kann in einem Testament angeordnet werden und wie kann der Erblasser die Verteilung regeln? .....	100
a) Häufiger Fehler von Laientestamenten .....	100
b) Einsetzung von Erben und Festlegung von Erbquoten .....	100
c) Teilungsanordnung/Vermächtnisse .....	101
aa) Teilungsanordnung .....	101

bb)(Voraus-)Vermächtnis .....	101
d) Testamentsvollstreckung .....	102
e) Weitere Gestaltungsmöglichkeiten .....	104
aa) Vormundbenennung, Entziehung der Vermögenssorge .....	104
(1) Vormundbenennung .....	104
(2) Beschränkung der Vermögenssorge .....	104
bb) Auflage .....	104
cc) Vor-/Nacherbschaft (statt „normaler Erbeinsetzung“) .....	105
dd) Das sog. „Berliner Testament“ .....	105
6. Was ist der Unterschied zwischen Testament und Erbvertrag? .....	106
a) Das Einzeltestament .....	106
b) Das „gemeinschaftliche Ehegattentestament“ .....	106
c) Der Erbvertrag .....	106
d) Exkurs zur amtlichen Verwahrung beim Nachlassgericht .....	106
7. Was kostet ein Testament/Erbvertrag? .....	107
8. Gilt überhaupt deutsches Erbrecht? .....	108
a) Todesfälle seit 17.8.2015: gewöhnlicher Aufenthalt zum Zeitpunkt des Todes .....	108
b) Todesfälle bis einschließlich 16.8.2015: Staatsangehörigkeit .....	108
II. Aus Sicht des/der Erben (d.h. nach dem Erbfall) .....	109
1. Was ist zu tun, wenn man die Erbschaft nicht will? .....	109
a) Vonselbsterwerb – Annahme .....	109
b) Erbaußschlagung .....	109
2. Erbnachweis .....	110
3. Wie ist das Verhältnis mehrerer Erben oder wem gehört was? Wie kommt man aus der Erbgemeinschaft heraus? .....	110
III. Fragen zum Erbrecht .....	111
F. Anlagen .....	112
I. Kostenübersicht für eine beurkundete General- und Vorsorgevollmacht .....	112
II. Kosten für Testamente und Erbverträge .....	113
1. Kostenübersicht über die Notargebühren für Testamente .....	113
2. Übersicht über Notargebühren für Erbvertrag in Euro .....	114
<b>§ 3 Prüfe dein Wissen .....</b>	117
A. Fragen und Antworten zu § 1 Einführung .....	117
B. Fragen und Antworten zu § 2 Basiswissen im Notariat .....	118
I. Immobilienrecht .....	118
II. General- und Vorsorgevollmacht .....	123
III. Handels- und Gesellschaftsrecht .....	124
IV. Ehe- und Familienrecht .....	124
V. Erbrecht .....	125
Stichwortverzeichnis .....	129