

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| Geleitwort | 5 |
| Vorwort | 7 |
| § 1 Einführung | 15 |
| 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. Amtsbereich 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 |
| § 2 Basiswissen im Notariat | 27 |
| 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 Verbrauchervertrag: 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- plätzen | 40 |
| bb) Leichte Erkennbarkeit von unerschlossenen Grundstücken | 40 |
| cc) Leichte Erkennbarkeit der wahren räumlichen Ausdehnung des Grundstücks | 41 |
| e) Teilflächenkaufvertrag | 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 |
| II. Konstruktionen, wenn nicht alle Beteiligte gleichzeitig zur Beurkundung erscheinen können: Nachgenehmigung/Vollmacht/Angebot und Annahme | 49 |
| 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 |
| III. Zeitlicher Ablauf der Abwicklung eines Kaufvertrages | 60 |
| 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-/Schenkungssteuerstelle (samt Ausfüllen von Vordruck) | 62 |
| (1) Grunderwerbsteuer | 62 |
| (2) Schenkungssteuer | 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 Fälligung | 67 |
| c) Dritter Schritt: Fälligestellung 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 Amtsgericht (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 |

| | |
|--|-----|
| D. Ehe- und Familienrecht | 85 |
| I. Güterrecht | 85 |
| 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 Zugewinnngemeinschaft zu verstehen? | 88 |
| a) Klassische Form der Modifikation: Kein Zugewinn bei Scheidung | 88 |
| b) Herausnahme einzelner Vermögensgegenstände aus dem Zugewinnausgleich | 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 Staatsangehörigkeiten | 89 |
| cc) Die Ehegatten haben eine gemeinsame ausländische Staatsangehörigkeit | 89 |
| b) Rechtslage für Eheschließungen/Rechtswahlen nach dem 29.1.2019 .. | 90 |
| II. Sonstiges Ehe-/Scheidungs- und Familienrecht | 90 |
| 1. Sonstige Regelungen in Ehe- und Scheidungsvereinbarungen | 90 |
| 2. Sonstiges Familienrecht | 91 |
| III. Fragen zum Ehe- und Familienrecht | 91 |
| E. Erbrecht | 91 |
| I. Aus Sicht des Erblassers (d.h. vor Eintritt des Erbfalls) | 92 |
| 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) Erbausschlagung | 109 |
| 2. Erbnachweis | 110 |
| 3. Wie ist das Verhältnis mehrerer Erben oder wem gehört was? Wie kommt man aus der Erbengemeinschaft 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 |
| § 3 Prüfe dein Wissen | 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 |