

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort zur 11. Auflage</b> .....	V
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	XV
<b>Literaturverzeichnis</b> .....	XXI
<b>A. Geschäftsprüfung und Dienstaufsicht</b> .....	1
I. Die Amtsaufsicht .....	1
II. Die Grenzen der Amtsaufsicht .....	2
III. Folgen von Pflichtverletzungen .....	5
1. Maßnahmen der Notarkammer .....	5
2. Maßnahmen der Dienstaufsichtsbehörden .....	6
IV. Verjährung und Tilgung .....	15
V. Zuständigkeit bei Verstößen eines Anwaltsnotars gegen das Tätigkeitsverbot als Anwalt und damit einhergehender Verletzung der notariellen Neutralitätspflicht .....	16
<b>B. Allgemeine Mitwirkungsverbote</b> .....	17
Vorbemerkung .....	17
I. Teilnahme an strafbaren Handlungen .....	18
1. Kreditbetrug .....	18
2. Steuerbetrug .....	19
3. »Kick-back«-Geschäfte: Finanzierungsbetrug .....	19
4. Kettenkaufverträge .....	21
II. Vorgetäuschte notarielle Prüfungstätigkeit .....	22
III. Kenntnis des »unredlichen« Zwecks – Problem der Verschwiegenheitspflicht .....	23
1. Die Beteiligten kennen den »unredlichen« Zweck .....	25
2. Nur eine Partei handelt unredlich .....	26
3. Nachträgliche Kenntnis der Unredlichkeit .....	27
IV. Beurkundung von nichtigen oder »anfechtbaren« Rechtsgeschäften .....	28
1. Nichtige Rechtsgeschäfte .....	28
2. »Anfechtbare« oder möglicherweise unwirksame Rechtsgeschäfte .....	31
V. Missbräuchliche Gestaltungen des Beurkundungsverfahrens .....	34
<b>C. Mitwirkungsverbote nach dem Beurkundungsgesetz und der BRAO</b> .....	36
Vorbemerkung .....	37
I. Verschärfung der Mitwirkungsverbote .....	37
II. Gesetzessystematik der Mitwirkungsverbote im Einzelnen .....	41

1.	Grundsatz: Unparteilichkeit des Notars – Vermeidung des bösen Scheins. . . . .	41
2.	Absolute Ausschließungsgründe gem. §§ 6, 7 BeurkG. . . . .	42
3.	Relative Ausschließungsgründe gem. § 3 Abs. 1 BeurkG. . . . .	43
4.	Ablehnungsrecht der Beteiligten gem. § 3 Abs. 2 und 3 BeurkG. . . . .	43
5.	Selbstablehnung wegen Befangenheit gem. § 16 Abs. 2 BNotO. . . . .	44
III.	Die einzelnen Mitwirkungsverbote nach § 3 Abs. 1 BeurkG. . . . .	45
1.	Allgemein . . . . .	45
2.	Die Mitwirkungsverbote im Einzelnen. . . . .	49
IV.	Bestellung des Notars oder seines Soziums zum Testamentsvollstrecker. . . . .	62
V.	Anwaltliche Tätigkeit nach vorheriger notarieller Tätigkeit (§ 45 BRAO) . . . . .	65
VI.	Dokumentation zur Einhaltung der Mitwirkungsverbote (§ 15 DONot). . . . .	69
1.	Regelungsbefugnis. . . . .	69
2.	Beschränkung der Dokumentation zur Überprüfung der Mitwirkungsverbote nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 8, 1. Alt., Abs. 2 BeurkG (§ 15 Abs. 1 Satz 1 DONot). . . . .	70
3.	Der verpflichtete Personenkreis . . . . .	71
4.	Sozietätswechsel. . . . .	72
5.	Mindestanforderungen an die Dokumentation . . . . .	73
6.	Keine Dokumentationspflicht der Prüfung . . . . .	75
<b>D.</b>	<b>Unzulässige Beurkundungsverfahren nach § 17 Abs. 2a, 13 Abs. 2 BeurkG; Abschnitt II. der Richtlinien für die Berufsausübung der Notare . . . . .</b>	<b>77</b>
	Vorbemerkung . . . . .	77
I.	Beurkundung mit Vertretern mit oder ohne Vollmacht . . . . .	78
1.	Allgemein . . . . .	78
2.	Belehrungspflichten nach § 17 Abs. 2a Satz 1 BeurkG. . . . .	78
3.	§ 17 Abs. 2a Satz 2 BeurkG. . . . .	80
4.	Abschnitt II. der Richtlinien für die Berufsausübung der Notare. . . . .	82
II.	Systematische Aufspaltung von Verträgen in Angebot und Annahme. . . . .	87
III.	Sammelbeurkundungen nach § 13 Abs. 2 BeurkG. . . . .	89
IV.	Missbräuchliche Auslagerung geschäftswesentlicher Vereinbarungen in Bezugsurkunden. . . . .	90
V.	Besondere Pflichten des Notars bei Verbraucherverträgen. . . . .	91
1.	Begriff des Verbrauchervertrages. . . . .	91
2.	Ermittlungspflicht des Notars, ob ein Verbrauchervertrag vorliegt. . . . .	93
3.	Persönliche Anwesenheit des Verbrauchers oder seiner Vertrauensperson. . . . .	94
4.	Ausreichende Gelegenheit zur Auseinandersetzung mit dem Beurkundungsgegenstand . . . . .	96

5.	2-Wochen-Frist bei nach § 311b Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 BGB zu beurkundenden Verbraucherverträgen .....	97
<b>E.</b>	<b>Wiederkehrende Fehler bei der Führung der Bücher .....</b>	<b>106</b>
	Vorbemerkung .....	106
I.	Generalakte (§ 46 NotAkrVV) .....	107
II.	Urkundenrolle (§§ 7, 8 DONot) .....	112
III.	Notaranderkontenliste (§ 12 Abs. 5 DONot) .....	118
IV.	Urkundensammlung .....	118
V.	Massen- und Verwahrungsbuch .....	120
VI.	Nebenakten .....	122
	1. Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten bei geldwäscherelevanten Geschäften .....	123
	2. Nebenakten bei Verwahrungsgeschäften .....	123
VII.	Namensverzeichnis .....	125
VIII.	Hinweis zum Bezug von Gesetzes- und Amtsblättern .....	126
<b>F.</b>	<b>Häufige Fehlerquellen .....</b>	<b>128</b>
I.	Auswärtsbeurkundungen .....	129
	1. Beurkundungen außerhalb des Amtsbezirks .....	129
	2. Beurkundungen außerhalb des Amtsbereichs .....	131
	3. Beurkundungen außerhalb der Geschäftsstelle .....	132
	4. Beurkundungen in Zweigstellen des Anwaltsnotars .....	134
	5. Beurkundung außerhalb üblicher Geschäftsstunden .....	135
II.	Bezeichnung als Notar – Notarvertreter .....	135
III.	Angaben zur Person der Beteiligten nach dem BeurkG, der DONot und dem GwG .....	137
	1. Identitätsfeststellung nach §§ 10, 40 Abs. 4 BeurkG, § 26 DONot ..	137
	2. Identitätsfeststellung nach dem GwG .....	140
IV.	Anwesenheit der Beteiligten .....	152
V.	Vertretung .....	153
	1. Vollmacht .....	153
	2. Vertretungsbescheinigung .....	155
	3. Vertreter ohne Vollmacht .....	157
VI.	Feststellung der Geschäftsfähigkeit .....	159
VII.	Grundbucheinsicht – Einsicht in Grundakten .....	162
	1. Einsichts- und Mitteilungsrecht des Notars – »berechtigtes Interesse« ..	162
	2. Pflicht zur Einsicht .....	166
VIII.	Änderungen und Zusätze (§ 44a BeurkG) .....	167
	1. Änderungen vor Abschluss der Niederschrift .....	168
	2. Zusätze und Änderungen nach Abschluss der Niederschrift .....	171

IX.	Verweisung – Bezugnahme auf andere Urkunden – Schlussvermerk – Anwesenheit bei Verlesung – Bildschirmverlesung. . . . .	174
	1. Verweisung – Bezugnahme – Schlussvermerk. . . . .	174
	2. Anwesenheit des Notars bei Verlesung . . . . .	178
	3. Keine Verlesung vom Bildschirm, durch Abspielen vom Tonband oder Wiedergabe durch Sprachcomputer . . . . .	178
	4. Vorlesen nach Änderungen während der Beurkundung . . . . .	179
X.	Die Unterschriften . . . . .	180
	1. Die fehlende Unterschrift des Notars . . . . .	180
	2. Die fehlende Unterschrift eines der Beteiligten . . . . .	181
	3. Unterschrift mit vollem Familiennamen . . . . .	182
XI.	Heftung und Siegelung der Urkunde . . . . .	183
XII.	Mitteilungspflichten . . . . .	184
	1. Gründung pp. von Kapitalgesellschaften . . . . .	185
	2. Grunderwerbsteuerpflichtige Vorgänge . . . . .	186
	3. Übertrags- und Schenkungsverträge. . . . .	187
	4. Mitteilungen an Gutachterausschuss . . . . .	188
	5. Mitteilungspflicht nach § 28 Abs. 1 BauGB . . . . .	188
	6. Mitteilungspflicht bei erbfolgerelevanten Rechtshandlungen . . . . .	190
	7. Hinweis auf Registrierung von Vorsorgevollmachten . . . . .	191
	8. Rechtswahlen. . . . .	191
	9. Meldepflicht nach dem Personenstandsgesetz. . . . .	191
	10. Meldepflicht nach § 379 FamFG . . . . .	192
	11. Weitere Mitteilungs-/Anzeigepflichten . . . . .	193
<b>G.</b>	<b>Besondere Einzelprobleme. . . . .</b>	<b>194</b>
	Vorbemerkung . . . . .	194
I.	Aufnahme von eidesstattlichen Versicherungen . . . . .	195
II.	Falschbeurkundung im Amt – Fernbeglaubigungen . . . . .	199
III.	Blankounterschriften . . . . .	201
IV.	Blankettbeglaubigungen. . . . .	202
V.	Unterschriftsbestätigung. . . . .	203
VI.	Unterschriftsbeglaubigung unter einem fremdsprachigen Text . . . . .	203
VII.	Beglaubigung von Fingerabdrücken . . . . .	204
VIII.	»Höchstpersönliche« Verwendung der Signaturkarte . . . . .	204
IX.	Maklerklausel. . . . .	205
X.	Allgemeine Hinweise zur Belehrungspflicht . . . . .	208
XI.	Allgemeine Hinweise zum Bauträgervertrag . . . . .	213
	1. Grundlagen . . . . .	213
	2. Die Prüfung von Bauträgerverträgen . . . . .	214

3.	Inhaltskontrolle einzelner Klauseln in Bauträgerverträgen .....	217
4.	Fälligkeitsregelungen in Bauträgerverträgen .....	220
5.	Formfragen .....	222
XII.	Allgemeine Hinweise zur steuerlichen Belehrungspflicht .....	223
XIII.	Allgemeine Hinweise zu den Kosten. ....	226
1.	Belehrungspflicht .....	226
2.	Gebührenerlass und Gebührenermäßigung .....	227
3.	Einziehung von Kostenforderungen durch Rechtsanwälte oder Inkassounternehmen .....	228
XIV.	Hinweis auf das Erbrecht in Europa. ....	228
<b>H.</b>	<b>Fehler beim Verwahrungsgeschäft .....</b>	<b>229</b>
	Vorbemerkung .....	229
I.	Annahme eines Verwahrungsauftrages (§ 57 BeurkG) .....	230
1.	Berechtigtes Sicherungsinteresse – Hinterlegung oder Direktzahlung. .	230
2.	Verwahrungsvereinbarung/-anweisung (§ 57 Abs. 2 BeurkG) .....	234
3.	Inhalt der Verwahrungsvereinbarung/-anweisung. ....	237
II.	Durchführung der Verwahrung (§ 58 BeurkG, §§ 10 bis 14, 17, 22, 27 DONot).....	242
1.	Beachtung des Geldwäschegesetzes. ....	242
2.	Einlagensicherung der Bank. ....	243
3.	Kontoführung .....	243
4.	Notaranderkontenliste (§ 12 Abs. 5 DONot) .....	245
5.	Unverzügliche Auszahlung bei Auszahlungsreife (§ 58 Abs. 3 Satz 4 BeurkG .....	246
6.	Absehen von Auszahlung bei unerlaubtem oder unredlichem Zweck . .	248
7.	Ausführungsbestätigung. ....	250
8.	Verrechnung mit Kostenforderungen (§ 58 Abs. 3 Satz 8 BeurkG) ...	251
9.	Abrechnung (§ 27 Abs. 4 DONot) .....	252
10.	Besondere Nebenakten (§ 41 NotAktVV) .....	253
11.	Verhalten bei Pfändungen .....	253
III.	Widerruf .....	255
1.	Schriftform .....	255
2.	Der Widerruf im einseitigen Treuhandverhältnis .....	255
3.	Widerruf im mehrseitigen Treuhandverhältnis. ....	256
<b>I.</b>	<b>Elektronischer Rechtsverkehr im weiteren Sinne .....</b>	<b>259</b>
I.	Fehler im elektronischen Rechtsverkehr .....	260
1.	Qualifizierte elektronische Signatur .....	260
2.	Elektronische Handelsregisteranmeldung. ....	263

3.	Elektronische Grundbuchvorlage . . . . .	264
4.	Andere Amtspflichten im technischen Kontext . . . . .	265
II.	Datenschutz im Notariat . . . . .	268
1.	Verhältnis Datenschutz und Verschwiegenheit . . . . .	268
2.	Allgemeines . . . . .	269
3.	Organisatorische Anforderungen . . . . .	278
4.	Pflichten gegenüber Beteiligten und Dritten . . . . .	284
III.	Fehler bei der Nutzung zentraler Systeme der Bundesnotarkammer . . . . .	289
1.	Zentrales Testamentsregister . . . . .	289
2.	Zentrales Vorsorgeregister . . . . .	291
3.	Notarverzeichnis . . . . .	292
IV.	Elektronisches Urkundenarchiv: Akten und Verzeichnisse ab 2022 . . . . .	293
1.	Inkrafttreten der Änderungen . . . . .	293
2.	Ausgestaltung durch Rechtsverordnung über Akten und Verzeichnisse (NotAktVV) . . . . .	294
3.	Elektronisches Urkundenarchiv: technisch zentral, organisatorisch dezentral . . . . .	295
4.	Gebührenfinanzierung . . . . .	296
5.	Änderungen bei der Verzeichnisführung und bei den Nebenakten. . . . .	297
6.	Änderungen bei der Urkundenverwahrung . . . . .	301
	<b>Anhänge</b> . . . . .	305
Anhang 1	Richtlinien für die Amtspflichten und sonstigen Pflichten der Mitglieder der Notarkammer . . . . .	305
Anhang 2	Rundschreiben der Rheinischen Notarkammer Nr. 1/2005 – Vollmachten in Bauträgerverträgen. . . . .	312
Anhang 3	Merkblätter der Notarkammer Hamm (jetzt: Westfälische Notarkammer) – Bestellung von Grundschulden durch Mitarbeiter des Notars . . . . .	319
Anhang 4	Merkblatt Amtsnachfolge Westfälische Notarkammer . . . . .	322
Anhang 5	Die Gestaltung von Verträgen über den Erwerb neuer Wohngebäude und Eigentumswohnungen – Bauträgermerkblatt . . . . .	325
Anhang 6	Rundschreiben der Bundesnotarkammer Nr. 1/1996 vom 11.01.1996 – Notarielle Überwachung der Kaufpreiszahlung: Hinterlegung oder Direktzahlung nach Fälligkeitsmitteilung? . . . . .	342
Anhang 7	Rundschreiben der Bundesnotarkammer Nr. 31/2000 vom 04.09.2000 – Notarielle Überwachung der Kaufpreiszahlung: Verwahrung oder Direktzahlung nach Fälligkeitsmitteilung? . . . . .	355
Anhang 8	Gemeinsame Leitlinien zur Auslegung des § 54a Abs. 2 Nr. 1 BeurkG . . . . .	358
Anhang 9	Rundschreiben der BNotK Nr. 5/2015 Amtspflichten des Notars bei der Beurkundung von Maklerklauseln . . . . .	363

Anhang 10	Geldwäschegesetz 2020 – Auslegungs- und Anwendungshinweise für Notarinnen und Notare (BNotK).....	367
Anhang 11	Rundschreiben 25/2013 vom 02.10.2013 Anwendungsempfehlungen zur praktischen Umsetzung der Neuregelung des § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2 BeurkG .....	458
Anhang 12	BNotK-Informationen zum Datenschutz: Datenschutzerklärung nach Art. 13 Datenschutz-Grundverordnung.....	466
Anhang 13	Verschwiegenheitsvereinbarung .....	477
	<b>Stichwortverzeichnis</b> .....	479