

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Vorwort zur 1. Auflage .....	VI
Bearbeiterverzeichnis .....	VII
Im Einzelnen haben bearbeitet .....	IX
Inhaltsverzeichnis .....	XI
Abkürzungsverzeichnis .....	XIX
Allgemeines Literaturverzeichnis .....	XXXV

## Teil 1: Berufsrecht und Beurkundungsverfahren .....

<b>Kapitel 1: Berufsrecht .....</b>	1
A. Grundlagen des notariellen Berufsrechts .....	1
B. Grundpflichten .....	3
C. Zugang zum Amt des Notars .....	6
D. Wahrnehmung öffentlicher Ämter und Nebentätigkeiten des Notars .....	14
E. Berufsverbindungen des Notars (§ 9 BNotO) .....	15
F. Status/Grundpflichten .....	17
G. Berufsorganisationen des Notariats .....	24
H. Dienstaufsicht über die Notare .....	25

<b>Kapitel 2: Beurkundungsverfahren .....</b>	27
A. Beurkundung .....	29
B. Zuständigkeiten .....	38
C. Beurkundungsvorbote .....	45
D. Geldwäschegegesetz .....	51
E. Beurkundung von Willenserklärungen .....	65
F. Sonstige Beurkundungen .....	101
G. Unterschriftsbeglaubigungen .....	128
H. Notarielle Bescheinigungen und Bestätigungen .....	132
I. Elektronische Urkunde/Videobeurkundung/Online-Beglaubigung .....	146
J. Abwicklung und Vollzug der Urkunde .....	154
K. Elektronisches Urkundenarchiv .....	166

<b>Kapitel 3: Vollstreckbare Urkunde .....</b>	171
A. Allgemeines .....	172
B. Titel .....	174
C. Klausel .....	187
D. Kosten und Kostensparstrategien .....	201
E. Vollstreckbare Urkunde im europäischen Ausland .....	202
F. Vollstreckbarer Anwaltsvergleich .....	207
G. Mediationsvereinbarung .....	209

<b>Kapitel 4: Büro .....</b>	211
A. Allgemeine Organisation des Notariats .....	213
B. Tätigkeiten der Mitarbeiter bei der Vorbereitung der Beurkundung .....	277
C. Unterstützung des Notars durch seine Mitarbeiter beim Urkundenvollzug .....	292

<b>Kapitel 5: Notarhaftung/-versicherung .....</b>	388
A. Notarhaftung .....	390
B. Notarversicherung/Vertrauensschadenvorsorge .....	440

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>Kapitel 6: Notarkosten – Allgemeiner Überblick</b>	453
A. Aufbau des Gerichts- und Notarkostengesetzes	456
B. Anwendung des GNotKG	459
C. Nichterhebung von Kosten, § 21 GNotKG	465
D. Einforderung der Kosten	469
E. Fälligkeit und Verjährung der Kosten	478
F. Vorschüsse	480
G. Zurückbehaltungsrecht	480
H. Kostenschuldner	481
I. Rechtsmittelverfahren	489
J. Geschäftswert	495
K. Mindestwerte/Festwerte/Höchstwerte/Wertobergrenze	510
L. Gebühren	511
M. Rahmengebühren	515
N. Zusatzgebühren	517
O. Dokumentenpauschale	522
P. Sonstige Auslagen	526
Q. Entwürfe	527
R. Beratungstätigkeiten	529
S. Vorzeitige Beendigung des Beurkundungsverfahrens	531
T. Gebührenermäßigung, Gebührenbefreiung	532
<b>Teil 2: Immobilienrecht</b>	539
<b>Kapitel 1: Grundbuchrecht</b>	539
A. Grundbuchsystem	540
B. Rechtswirkungen des Grundbuchs	542
C. Materiell- und verfahrensrechtliche Willenserklärungen bei Grundstücksgeschäften	547
D. Grundbuchverfahren	547
E. Entscheidungen und Rechtsmittel in Grundbuchsachen	575
<b>Kapitel 2: Grundstückskauf</b>	578
A. Allgemeines	584
B. Besonderheiten des Kaufgegenstandes	783
C. Besonderheiten bei den Vertragsparteien	829
D. Kaufpreisabwicklung über Notaranderkonto	859
E. Besonderheiten des Vertragschlusses: Vollmacht, Angebot, Ankaufsrecht, Vertragsänderung, Vertragsaufhebung	903
<b>Kapitel 3: Bauträgervertrag</b>	942
A. Allgemeine Vertragsmuster	949
B. Definition und Rechtsgrundlagen	969
C. Besonderheiten bei Abschluss des Bauträgervertrages	974
D. Hauptleistungspflichten des Bauträgers	983
E. Kaufpreis (Zahlungspflicht des Erwerbers)	1011
F. Abnahme, Ansprüche bei Mängeln	1065
G. Sonstige Regelungen	1086
H. Sonderfälle des Bauträgervertrages	1087
<b>Kapitel 4: Wohnungseigentum</b>	1102
A. Grundfragen des Wohnungseigentums	1104
B. Begründung von Wohnungseigentum	1120
C. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	1137
D. Veränderungen	1178
E. Dauerwohnrecht	1201

F.	Wohnungserbaurecht .....	1203
G.	Veräußerung von Wohnungseigentum .....	1204
<b>Kapitel 5: Erbaurecht .....</b>		1221
A.	Begründung des Erbaurechts .....	1222
B.	Verfügungen über das Erbaurecht und Rechte am Erbaurecht .....	1261
C.	Erlöschen des Erbaurechts .....	1270
D.	Erbaurechte in der DDR .....	1276
<b>Kapitel 6: Grundstücksüberlassung .....</b>		1277
A.	Motive für Grundstücksüberlassungen .....	1277
B.	Muster .....	1278
C.	Zuordnungen/Vertragstypen .....	1280
D.	Vorbehalte und Gegenleistungen .....	1287
<b>Kapitel 7: Dienstbarkeiten .....</b>		1304
A.	Grunddienstbarkeit .....	1305
B.	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit .....	1333
C.	Wohnungsrecht .....	1339
<b>Kapitel 8: Vorkaufsrechte .....</b>		1347
A.	Bestellung eines dinglichen Vorkaufsrechts .....	1348
B.	Bestellung eines schuldrechtlichen Vorkaufsrechts .....	1369
C.	Vorsorge im Kaufvertrag bei Bestehen eines Vorkaufsrechts .....	1370
D.	Ausübung des Vorkaufsrechts .....	1378
<b>Kapitel 9: Grundpfandrechte .....</b>		1404
A.	Einführung .....	1405
B.	Bestellung der Fremdgrundschuld .....	1405
C.	Notarbestätigung .....	1427
D.	Abtretung der Fremdgrundschuld .....	1429
E.	Rangänderung und -vorbehalt .....	1434
F.	Änderungen im Belastungsobjekt – Pfandfreigabe und -erstreckung .....	1436
G.	Erlöschen der Fremdgrundschuld .....	1439
H.	Eigentümerbriefgrundschuld .....	1441
I.	Sicherungshypothek .....	1443
J.	Zustimmungserfordernisse für die Bestellung, Abtretung und Löschung von Grundpfandrechten .....	1445
<b>Kapitel 10: Grunderwerbsteuer .....</b>		1449
A.	Allgemeines .....	1449
B.	Grundstücke i.S.d. Grunderwerbsteuergesetzes .....	1449
C.	Grunderwerbsteuerbare Erwerbsvorgänge .....	1450
D.	Steuervergünstigungen .....	1452
E.	Bemessungsgrundlage .....	1454
F.	Steuersatz und Steuerschuldner .....	1456
G.	Nichtfestsetzung der Steuer, Aufhebung oder Änderung der Steuerfestsetzung .....	1456
<b>Kapitel 11: Notarkosten – Immobilienrecht .....</b>		1459
A.	Grundstückskaufverträge .....	1462
B.	Wohnungseigentums-/Teileigentumsrecht .....	1494
C.	Erbaurecht .....	1501
D.	Grundstücksüberlassungen .....	1511
E.	Dienstbarkeiten .....	1524
F.	Grundpfandrechte .....	1526

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>Teil 3: Familienrecht .....</b>	1543
<b>Kapitel 1: Ehevertrag und Scheidungsvereinbarung .....</b>	1543
A. Ehevertrag .....	1547
B. Scheidungsvereinbarung .....	1704
<b>Kapitel 2: Nichteheliche Lebensgemeinschaft und eingetragene Lebenspartnerschaft .....</b>	1748
A. Nichteheliche Lebensgemeinschaft .....	1748
B. Eingetragene Lebenspartnerschaft .....	1761
<b>Kapitel 3: Vorsorgeverfügungen .....</b>	1771
A. Vorsorgevollmacht .....	1772
B. Patientenverfügung .....	1801
C. Betreuungsverfügung .....	1811
<b>Kapitel 4: Beurkundungen im Kindschaftsrecht .....</b>	1815
A. Vaterschaftsanerkennung .....	1815
B. Künstliche Befruchtung .....	1820
C. Sorgeerklärung nicht miteinander verheirateter Eltern .....	1825
D. Adoption .....	1829
E. Einbenennung .....	1843
<b>Kapitel 5: Steuerliche Rahmenbedingungen von Vereinbarungen zwischen Ehe- oder eingetragenen Lebenspartnern .....</b>	1845
A. Einkünftezurechnung bei Ehe- oder eingetragenen Lebenspartnern .....	1845
B. Veranlagung .....	1849
C. Haftung und Aufteilung von Einkommensteuerschulden .....	1854
D. Auswirkungen des Güterstandes auf Erbschaft- und Schenkungsteuer .....	1856
E. Auswirkungen der Vermögensauseinandersetzung .....	1860
F. Erfüllung von Geldansprüchen .....	1862
G. Unterhaltsleistungen .....	1866
H. Versorgungsausgleich .....	1872
I. Berücksichtigung von latenten Steuern .....	1873
J. Grunderwerbsteuer bei Ehegattenvereinbarungen .....	1873
K. Einzelfälle von Ehegattenvereinbarungen .....	1874
<b>Kapitel 6: Notarkosten – Familienrecht .....</b>	1877
A. Ehevertrag und Scheidungsvereinbarung .....	1878
B. Eingetragene Lebenspartnerschaft – Nichteheliche Lebensgemeinschaft .....	1892
C. Vorsorgevollmacht/Patienten- und Betreuungsverfügung .....	1892
D. Kindschaftsrecht .....	1894
<b>Teil 4: Erbrecht .....</b>	1896
<b>Kapitel 1: Verfügungen von Todes wegen .....</b>	1896
A. Verfahrensrecht .....	1899
B. Schranken der Testierfreiheit .....	1917
C. Erbrechtliche Gestaltungsmittel .....	1940
D. Erbrechtliche Bindung .....	1984
E. Besondere Gestaltungsbereiche .....	1996
F. Vorbereitende oder begleitende lebzeitige Rechtsgeschäfte .....	2048
G. Wiedervereinigungsrecht .....	2060

<b>Kapitel 2: Notarielle Nachlassreglungen</b>	2063
A. Erbscheinsanträge .....	2065
B. Testamentsvollstreckezeugnis .....	2091
C. Ausschlagung einer Erbschaft .....	2093
D. Verzeichnisse im Erbrecht .....	2110
E. Nachlassauseinandersetzung .....	2120
F. Verpfändung eines Erbteils .....	2149
<b>Kapitel 3: Steuerliche Überlegungen zur Vermögensnachfolgeplanung</b>	2151
A. Ertragsteuerliche Überlegungen zur Vermögensnachfolgeplanung .....	2152
B. Erbschaftsteuer/Schenkungsteuer .....	2177
<b>Kapitel 4: Notarkosten – Erbrecht</b>	2239
A. Verfügungen von Todes wegen .....	2239
B. Erb-, Pflichtteils- und Zuwendungsverzichte .....	2246
C. Erbvertrag und rechtsgeschäftliche Vereinbarungen .....	2246
D. Vermächtniserfüllung .....	2248
E. Rechtswahl im Erbrecht .....	2248
F. Schenkungsversprechen auf den Todesfall .....	2249
G. Satzung einer Stiftung .....	2249
H. Antrag auf Erteilung eines Erbscheins .....	2249
I. Antrag auf Erteilung eines Europäischen Nachlasszeugnisses .....	2250
J. Antrag auf Erteilung eines Testamentsvollstreckezeugnisses .....	2251
K. Auseinandersetzungzeugnis .....	2251
L. Erbschaftsausschlagung .....	2252
M. Zentrales Testamentsregister .....	2252
<b>Teil 5: Gesellschaftsrecht</b>	2254
<b>Kapitel 1: Vereinsrecht</b>	2254
A. Allgemeine Grundlagen .....	2254
B. Gründung eines eingetragenen Vereins .....	2266
C. Spätere Anmeldungen zum Vereinsregister .....	2275
D. Auflösung, Entzug der Rechtsfähigkeit und Erlöschen des Vereins .....	2277
E. Umwandlung von Vereinen .....	2279
F. Anhang .....	2281
<b>Kapitel 2: Einzelkaufmann/Personengesellschaft</b>	2284
A. Elektronisches Handelsregister .....	2285
B. Einzelkaufmann und Firmenrecht .....	2288
C. Handelsrechtliche Personengesellschaften: OHG und KG .....	2294
D. GbR .....	2338
<b>Kapitel 3: GmbH</b>	2351
A. Errichtung einer GmbH .....	2353
B. Änderungen des Gesellschaftsvertrages der eingetragenen GmbH einschließlich Kapitalmaßnahmen .....	2404
C. Sonstige Organisationsveränderungen .....	2422
D. Treuhandverträge .....	2431
E. Veränderungen bei den Gesellschaftern und ihrer Beteiligung .....	2435
F. Auflösung und Erlöschen der Gesellschaft .....	2444
<b>Kapitel 4: Aktiengesellschaft</b>	2449
A. Allgemeines .....	2453
B. Gründung .....	2454

# Inhaltsverzeichnis

---

C.	Nachgründung .....	2493
D.	Satzung .....	2498
E.	Durchführung der Hauptversammlung .....	2567
F.	Corporate Governance und Entsprechenserklärung .....	2601
G.	Erwerb eigener Aktien .....	2602
H.	Entlastung .....	2604
I.	Satzungsänderung .....	2605
J.	Auflösung, Liquidation .....	2656
K.	Kommanditgesellschaft auf Aktien (KGaA) .....	2659
<b>Kapitel 5: Konzernrecht .....</b>		2674
A.	Aktienkonzernrecht .....	2675
B.	GmbH-Konzernrecht .....	2703
C.	Konzernrecht der Personengesellschaften .....	2710
<b>Kapitel 6: Umwandlungsrecht .....</b>		2714
A.	Einleitung .....	2716
B.	Ablauf eines Umwandlungsverfahrens .....	2728
C.	Verschmelzung .....	2729
D.	Spaltung .....	2811
E.	Formwechsel .....	2868
F.	Vermögensübertragung .....	2897
G.	Grenzüberschreitende Unternehmensumwandlungen .....	2898
<b>Kapitel 7: Unternehmenskaufvertrag .....</b>		2963
A.	Allgemeines .....	2963
B.	Kauf- und Abtretungsvertrag über GmbH-Geschäftsanteile .....	2964
C.	Übertragung der zu einem Unternehmen gehörenden Wirtschaftsgüter (Asset Deal) .....	2985
D.	Unternehmenskauf in der Insolvenz .....	2990
<b>Kapitel 8: Grunderwerbsteuer .....</b>		2994
A.	Anwachstungsvorgänge und Umwandlungen .....	2994
B.	Änderungen des Gesellschafterbestandes .....	2995
C.	Anteilsvereinigungen und Übertragung vereinigter Anteile .....	2995
D.	Anzeigepflichten .....	2996
E.	Nachbehaltfristen .....	2996
<b>Kapitel 9: Notarkosten – Register- und Gesellschaftsrecht .....</b>		2998
A.	Anmeldungen zum Handelsregister, Partnerschafts- und Genossenschaftsregister .....	3000
B.	Gerichtskosten für Registereintragungen .....	3009
C.	Beschlüsse .....	3010
D.	Gesellschafterbeteiligungen .....	3017
E.	Gesellschaftsverträge .....	3025
F.	Kapitalerhöhung bei der GmbH .....	3033
G.	Umwandlungen .....	3035
H.	Vollzugs- und Betreuungstätigkeiten .....	3042
I.	Zustimmungsbeschluss zu einem Unternehmensvertrag (Beherrschungs- und/oder Gewinnabführungsvertrag) .....	3045
<b>Teil 6: Öffentliches Recht in der notariellen Praxis .....</b>		3046
A.	Vorbemerkungen .....	3048
B.	Öffentlich-rechtliche Fragen bei Grundstückskaufverträgen zwischen Privaten .....	3049
C.	Vertretung juristischer Personen des öffentlichen Rechts und aufsichtliche Genehmigungserfordernisse .....	3074
D.	Grundstückserwerb durch die Gemeinde .....	3083

E.	Grundstücksverkauf durch die öffentliche Hand . . . . .	3091
F.	Vereinbarungen im Erschließungsrecht . . . . .	3133
<b>Teil 7: Internationales Privatrecht . . . . .</b>		<b>3152</b>
<b>Kapitel 1: Allgemeines zu Beurkundungen mit Auslandsberührungen . . . . .</b>		<b>3152</b>
A.	Typische Beurkundungssituationen . . . . .	3153
B.	Verwendung deutscher notarieller Urkunden im Ausland . . . . .	3154
C.	Allgemeine Fragen der Beurkundung bei Auslandsberührungen . . . . .	3176
D.	Grundfragen des IPR . . . . .	3181
E.	Rechtskreise . . . . .	3190
<b>Kapitel 2: Ausländisches Eherecht, insb. Ehegüterrecht . . . . .</b>		<b>3195</b>
A.	Relevante Beurkundungssituationen und Rechtsgrundlagen . . . . .	3197
B.	Anwendbares Ehegüterrecht . . . . .	3199
C.	Ausländisches Ehegüterrecht . . . . .	3217
D.	Veräußerung oder Erwerb bei ausländischem Güterstand . . . . .	3234
E.	Ehevertrag und Scheidungsvereinbarung mit Ausländern . . . . .	3241
F.	Gleichgeschlechtliche Ehe, eingetragene Lebenspartnerschaft und nichteheliche Lebensgemeinschaft . . . . .	3250
<b>Kapitel 3: Ausländisches Erbrecht . . . . .</b>		<b>3254</b>
A.	Beurkundungssituationen und Prüfungsschemata . . . . .	3257
B.	Anwendbares Recht . . . . .	3264
C.	Gesetzliche Erbfolge und Pflichtteil nach ausländischen Erbrechten . . . . .	3294
D.	Zulässigkeit und Form der Verfügung von Todes wegen . . . . .	3309
E.	Möglicher Inhalt einer Verfügung von Todes wegen . . . . .	3331
F.	Erbschein und Testamentsvollstreckezeugnis bei Auslandserührung . . . . .	3334
G.	Erbschaftsannahme und Erbschaftsausschlagung . . . . .	3348
<b>Kapitel 4: Ehe- und Erbrecht ausgewählter Staaten . . . . .</b>		<b>3351</b>
A.	Deutscher Rechtskreis . . . . .	3361
B.	Code Napoleon (Europäische Staaten) . . . . .	3395
C.	Common Law . . . . .	3458
D.	Osteuropa und GUS-Staaten . . . . .	3507
E.	Nordische Länder . . . . .	3583
F.	Islamisches Familien- und Erbrecht (Naher und Mittlerer Osten) . . . . .	3607
G.	Asiatische Länder . . . . .	3629
<b>Kapitel 5: Minderjährige Beteiligte und Adoptionen mit Auslandsbezug . . . . .</b>		<b>3643</b>
A.	Geschäftsfähigkeit natürlicher Personen . . . . .	3643
B.	Gesetzliche Vertretung minderjähriger Personen . . . . .	3647
C.	Adoptionen mit Auslandsbezug . . . . .	3653
<b>Kapitel 6: Ausländische Gesellschaften im Notariat . . . . .</b>		<b>3666</b>
A.	Erforderlichkeit eines Vertretungsnachweises . . . . .	3667
B.	Bestimmung des Gesellschaftsstatus . . . . .	3668
C.	Internationale Sitzverlegung . . . . .	3670
D.	Vertretung einer im Heimatregister gelöschten ausländischen Gesellschaft . . . . .	3671
E.	Länderübersicht . . . . .	3672
F.	Zweigniederlassungen ausländischer Gesellschaften in Deutschland . . . . .	3698
Verzeichnis der Muster und Checklisten . . . . .		3705
Stichwortverzeichnis . . . . .		3723