

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..... 1

Kapitel 1: Berufsrecht	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

Kapitel 2: Beurkundungsverfahren	27
A. Beurkundung	29
B. Zuständigkeiten	38
C. Beurkundungsverbote	45
D. Geldwäschegesetz	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

Kapitel 3: Vollstreckbare Urkunde	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

Kapitel 4: Büro	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

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

Inhaltsverzeichnis

Kapitel 6: Notarkosten – Allgemeiner Überblick	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
 Teil 2: Immobilienrecht	 539
Kapitel 1: Grundbuchrecht	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
Kapitel 2: Grundstückskauf	578
A. Allgemeines	584
B. Besonderheiten des Kaufgegenstandes	783
C. Besonderheiten bei den Vertragsparteien	829
D. Kaufpreisabwicklung über Notaranderkonto	859
E. Besonderheiten des Vertragsschlusses: Vollmacht, Angebot, Ankaufsrecht, Vertragsänderung, Vertragsaufhebung	903
Kapitel 3: Bauträgervertrag	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
Kapitel 4: Wohnungseigentum	1102
A. Grundfragen des Wohnungseigentums	1104
B. Begründung von Wohnungseigentum	1120
C. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	1137
D. Veränderungen	1178
E. Dauerwohnrecht	1201

F.	Wohnungserbbaurecht	1203
G.	Veräußerung von Wohnungseigentum	1204
Kapitel 5: Erbbaurecht		1221
A.	Begründung des Erbbaurechts	1222
B.	Verfügungen über das Erbbaurecht und Rechte am Erbbaurecht	1261
C.	Erlöschen des Erbbaurechts	1270
D.	Erbbaurechte in der DDR	1276
Kapitel 6: Grundstücksüberlassung		1277
A.	Motive für Grundstücksüberlassungen	1277
B.	Muster	1278
C.	Zuordnungen/Vertragstypen	1280
D.	Vorbehalte und Gegenleistungen	1287
Kapitel 7: Dienstbarkeiten		1304
A.	Grunddienstbarkeit	1305
B.	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit	1333
C.	Wohnungsrecht	1339
Kapitel 8: Vorkaufsrechte		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
Kapitel 9: Grundpfandrechte		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
Kapitel 10: Grunderwerbsteuer		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
Kapitel 11: Notarkosten – Immobilienrecht		1459
A.	Grundstückskaufverträge	1462
B.	Wohnungseigentums-/Teileigentumsrecht	1494
C.	Erbbaurecht	1501
D.	Grundstücksüberlassungen	1511
E.	Dienstbarkeiten	1524
F.	Grundpfandrechte	1526

Inhaltsverzeichnis

Teil 3: Familienrecht	1543
Kapitel 1: Ehevertrag und Scheidungsvereinbarung	1543
A. Ehevertrag	1547
B. Scheidungsvereinbarung	1704
Kapitel 2: Nichteheliche Lebensgemeinschaft und eingetragene Lebenspartnerschaft	1748
A. Nichteheliche Lebensgemeinschaft	1748
B. Eingetragene Lebenspartnerschaft	1761
Kapitel 3: Vorsorgeverfügungen	1771
A. Vorsorgevollmacht	1772
B. Patientenverfügung	1801
C. Betreuungsverfügung	1811
Kapitel 4: Beurkundungen im Kindschaftsrecht	1815
A. Vaterschaftsanerkennung	1815
B. Künstliche Befruchtung	1820
C. Sorgeerklärung nicht miteinander verheirateter Eltern	1825
D. Adoption	1829
E. Einbenennung	1843
Kapitel 5: Steuerliche Rahmenbedingungen von Vereinbarungen zwischen Ehe- oder eingetragenen Lebenspartnern	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
Kapitel 6: Notarkosten – Familienrecht	1877
A. Ehevertrag und Scheidungsvereinbarung	1878
B. Eingetragene Lebenspartnerschaft – Nichteheliche Lebensgemeinschaft	1892
C. Vorsorgevollmacht/Patienten- und Betreuungsverfügung	1892
D. Kindschaftsrecht	1894
Teil 4: Erbrecht	1896
Kapitel 1: Verfügungen von Todes wegen	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

Kapitel 2: Notarielle Nachlassregelungen	2063
A. Erbscheinsanträge	2065
B. Testamentsvollstreckerzeugnis	2091
C. Ausschlagung einer Erbschaft	2093
D. Verzeichnisse im Erbrecht	2110
E. Nachlassauseinandersetzung	2120
F. Verpfändung eines Erbteils	2149
Kapitel 3: Steuerliche Überlegungen zur Vermögensnachfolgeplanung	2151
A. Ertragsteuerliche Überlegungen zur Vermögensnachfolgeplanung	2152
B. Erbschaftsteuer/Schenkungsteuer	2177
Kapitel 4: Notarkosten – Erbrecht	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 Testamentsvollstreckerzeugnisses	2251
K. Auseinandersetzungszeugnis	2251
L. Erbschaftsausschlagung	2252
M. Zentrales Testamentsregister	2252
Teil 5: Gesellschaftsrecht	2254
Kapitel 1: Vereinsrecht	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
Kapitel 2: Einzelkaufmann/Personengesellschaft	2284
A. Elektronisches Handelsregister	2285
B. Einzelkaufmann und Firmenrecht	2288
C. Handelsrechtliche Personengesellschaften: OHG und KG	2294
D. GbR	2338
Kapitel 3: GmbH	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
Kapitel 4: Aktiengesellschaft	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
Kapitel 5: Konzernrecht		2674
A.	Aktienkonzernrecht	2675
B.	GmbH-Konzernrecht	2703
C.	Konzernrecht der Personengesellschaften	2710
Kapitel 6: Umwandlungsrecht		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
Kapitel 7: Unternehmenskaufvertrag		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
Kapitel 8: Grunderwerbsteuer		2994
A.	Anwachungsvorgänge und Umwandlungen	2994
B.	Änderungen des Gesellschafterbestandes	2995
C.	Anteilsvereinigungen und Übertragung vereinigter Anteile	2995
D.	Anzeigepflichten	2996
E.	Nachbehaltefristen	2996
Kapitel 9: Notarkosten – Register- und Gesellschaftsrecht		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
Teil 6: Öffentliches Recht in der notariellen Praxis		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
Teil 7: Internationales Privatrecht		3152
Kapitel 1: Allgemeines zu Beurkundungen mit Auslandsberührung		3152
A.	Typische Beurkundungssituationen	3153
B.	Verwendung deutscher notarieller Urkunden im Ausland	3154
C.	Allgemeine Fragen der Beurkundung bei Auslandsberührung	3176
D.	Grundfragen des IPR	3181
E.	Rechtskreise	3190
Kapitel 2: Ausländisches Eherecht, insb. Ehegüterrecht		3195
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
Kapitel 3: Ausländisches Erbrecht		3254
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 Testamentsvollstreckerzeugnis bei Auslandsberührung	3334
G.	Erbschaftsannahme und Erbschaftsausschlagung	3348
Kapitel 4: Ehe- und Erbrecht ausgewählter Staaten		3351
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
Kapitel 5: Minderjährige Beteiligte und Adoptionen mit Auslandsbezug		3643
A.	Geschäftsfähigkeit natürlicher Personen	3643
B.	Gesetzliche Vertretung minderjähriger Personen	3647
C.	Adoptionen mit Auslandsbezug	3653
Kapitel 6: Ausländische Gesellschaften im Notariat		3666
A.	Erforderlichkeit eines Vertretungsnachweises	3667
B.	Bestimmung des Gesellschaftsstatuts	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