

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Vorwort zur 1. Auflage	VI
Abkürzungsverzeichnis	XVII
Literaturverzeichnis	XIX
Kapitel 1. Einleitung	1
A. Zitiergebot	1
I. Unterschrift des Notars, § 19 Abs. 1 Satz 1 GNotKG	1
II. Bezeichnung des Verfahrens, § 19 Abs. 2 Nr. 1 GNotKG	1
III. Angaben zur jeweiligen Gebühr bzw. Auslage	2
1. Nummer des Kostenverzeichnisses, § 19 Abs. 2 Nr. 2 GNotKG	3
a) Keine Vorbemerkungen, Anmerkungen und Tatbestandsdifferenzierungen	3
b) Mehrheit von Nummern	4
c) Höchstgebühren	5
2. Geschäftswert, § 19 Abs. 2 Nr. 3 GNotKG	5
3. Beträge der einzelnen Gebühren und Auslagen, § 19 Abs. 2 Nr. 4 GNotKG ..	6
a) Grundsatz	6
b) Nr. 26001 – fremde Sprache	6
c) Auslagen	7
4. Kurze Bezeichnung des jeweiligen Tatbestandes, § 19 Abs. 3 Nr. 1 GNotKG ..	7
5. Wertvorschriften, § 19 Abs. 3 Nr. 2 GNotKG	8
a) Begriff der Wertvorschrift	9
b) Höchstgeschäftswerte	10
c) Mindestgeschäftswerte	11
d) Verweisungen und Inbezugnahmen	11
6. Werte einzelner Verfahrensgegenstände, § 19 Abs. 3 Nr. 3 GNotKG	12
IV. Vorschüsse	13
V. Exkurs: Umsatzsteuergesetzliche Vorgaben	13
1. Allgemeines	13
2. Fortlaufende Nummer	13
3. Hinweis zur Aufbewahrungspflicht	14
VI. Rechtsbehelfsbelehrung	14
VII. Entbehrliche Angaben	17
1. Gegenstände	17
2. Gebührensatz	17
3. Anzahl der Seiten bzw. Dateien bei den Dokumentenpauschalen	17
4. Zeitaufwand bei Zusatzgebühren	18
VIII. Verstoßfolgen	18
1. Dienstaufsichtsrechtliche Beanstandung	18
2. Aufhebung der Kostenberechnung	18
3. Auswirkung von Formfehlern auf Verjährung und Beitreibung	18
a) Grundlagen	18
b) Verstöße gegen § 19 Abs. 1 und Abs. 2 GNotKG	19
c) Verstöße gegen § 19 Abs. 3 GNotKG	19
B. Grundbegriffe	19
I. Geschäfte	19
II. Verfahren	21
1. Gegenstandsbegriff	22

VII

Inhaltsverzeichnis

2. Mehrheit von Gegenständen	23
III. Gebühren und Auslagen	24
1. Gebühren	24
a) Festgebühren	25
b) Wertgebühren	25
c) Lineare Gebühren	26
d) Annexgebühren	26
2. Auslagen	27
a) Dokumentenpauschale	27
b) Pauschale für Post und Telekommunikation	30
c) Durchlaufende Posten	31
C. Kostenschuldnerschaft und Auftrag	32
D. Prüfung der Eintragungsfähigkeit	34
I. Einreichungen nach Beurkundungstätigkeit	35
II. Einreichung und Prüfung der Eintragungsfähigkeit nach Entwurfstätigkeit	37
1. Botentätigkeit und Stellung von Anträgen	37
2. Prüfung der Eintragungsfähigkeit	38
3. Prüfvermerk	38
4. XML-Strukturdaten	38
a) Nach Entwurfsfertigung	38
b) Nach Entwurfsprüfung, -änderung, -ergänzung	39
III. Nach Beglaubigungen	40
1. Nach Unterschriftsbeglaubigungen ohne Entwurf	40
2. Urkundengewähranspruch	42
3. Bewirkung von Apostillen	42
IV. Ohne Beglaubigung	42
1. Grundsätze	42
2. Übermittlung Hauptversammlungs-Protokoll	43
3. Anforderung beglaubigter Grundbuch- oder Registerabdrucke	44
4. Einreichung Testament	44
V. Prüfung der Eintragungsfähigkeit ohne Einreichungen	44
VI. Abgrenzungsfragen	44
1. ... zur Entwurfsüberprüfung	44
2. ... zum Anwendungsbereich von Nr. 22122	46
Kapitel 2. Immobilienrecht	47
A. Kaufverträge	47
I. Bestimmte Vollzugstätigkeiten	47
1. Vorkaufsrechtsanfrage (§ 28 Abs. 1 BauGB)	47
2. Vollzug mit zwei „einfachen“ Tätigkeiten und modifizierte Bewilligungslösung	48
3. Vollzug mit drei „einfachen“ Tätigkeiten	50
4. Lastenfreistellung	51
5. Globalpfandfreigabe	56
6. Verwalterzustimmung	58
7. Familiengerichtliche Genehmigung	60
8. Abwicklung mit Anderkonto	61
9. Gesetzliches Vorkaufsrecht des Mieters	63
II. Grundschildübernahme	65
1. Nicht valutierte Grundschild, Löschungsbewilligung	65
2. Valutierte Grundschild, Kaufpreisanrechnung	67
III. Bauverpflichtung, Wiederkaufsrecht, Vertragsstrafe	69
1. Gewerbliches Grundstück	69
2. Einheimischen-Modell – Bauplatz, Bauverpflichtung Wohnhaus	70

Inhaltsverzeichnis

3. Wiederkaufsrecht ohne Bauverpflichtung	72
4. Städtebaulicher Vertrag	73
IV. Umsatzsteueroption	75
V. Hinterlegung Daten-DVD	77
VI. Kauf mit Aufteilungsverpflichtung	78
VII. Dienstbarkeiten, Vorkaufsrecht, Reallast	80
1. Grunddienstbarkeit zugunsten des Verkäufers	80
2. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Verkäufers	82
3. Grunddienstbarkeit zugunsten des Käufers (Stellplatz)	83
4. Grunddienstbarkeit zugunsten des Käufers (Geh- und Fahrrecht)	84
5. Vorkaufsrecht	85
6. Sperrvermerk	87
7. Verkauf eines Rentenrechts	88
VIII. Änderungen	89
1. Kaufpreisänderung	89
2. Änderung sonstiger Bestimmungen	90
IX. „Messungsanerkennung“, Identitätserklärung	92
1. Abweichung nach unten	92
2. Abweichung nach oben	93
3. Identitätsfeststellung	94
X. Aufhebung	95
1. Ohne Schadenersatzregelung	95
2. Mit Schadenersatzregelung	97
XI. Kauf- und Werkvertrag/Fragen des Bauträgerkaufvertrags	98
1. Grundlagen	98
2. Globalverkauf Neubauvorhaben mit Bezugsurkunde und MaBV-Verzicht	99
XII. Portfoliokaufverträge	101
B. Angebot, Annahme, Ankaufsrechte, Optionen	102
I. Vertragsangebote	102
1. Grundfall	102
2. Angebot mit Vereinbarung eines Bindungsentgelts	103
3. Mehrheit von Angeboten	105
4. Verlängerung Annahmefrist, Aufhebung Vertragsstrafenregelung	106
II. Annahme beim Angebotsnotar	107
1. Grundfall	107
2. Zwangsvollstreckungsunterwerfung	108
3. Teilweise Zwangsvollstreckungsunterwerfung	109
III. Annahme bei einem anderen als dem Angebotsnotar	110
IV. Ankaufsrecht	112
1. Einräumung	112
2. Ausübung	113
V. Optionen	115
1. Einräumung eines Optionsrechts	115
2. Aufhebung eines Optionsrechts	116
VI. Vorvertrag	117
1. Abschluss	117
2. Anspruch aus Vorvertrag	118
C. Isolierte Auflassung	119
I. Auflassung vor demselben Notar	119
II. Auflassung vor einem anderen Notar	120
III. Ausländisches Verpflichtungsgeschäft	121
IV. Vermächtniserfüllung	122
1. Erbvertrag oder öffentliches Testament	122

Inhaltsverzeichnis

2. Eigenhändiges Testament	123
V. Auflassung nach Vorkaufsrechtsausübung	124
D. Überlassungen, Auseinandersetzungen	126
I. Gegenleistungen	126
II. Löschungsbewilligung Dritter	127
III. Betriebsübergabe	128
IV. Landwirtschaftlicher Betrieb	129
V. Gemeinschaftsregelungen	132
VI. Erbauseinandersetzung	133
E. Miet- und Pachtverträge	134
I. Unbestimmte Dauer	134
II. Bestimmte Dauer	135
III. Gestaffelte Miete	136
1. Unbestimmte Mietdauer	136
2. Bestimmte Mietdauer	137
F. Wohnungs- und Teileigentum	138
I. Begründung nach § 8 WEG	138
1. Grundfall	138
2. Mit Vorkaufsrechten	139
II. Bauträgerprojekt	140
III. Begründung nach § 3 WEG	141
IV. Identitätserklärungen/Änderungs- und Nachtragsurkunde	142
V. Verwalter	144
1. Bestellung	144
2. Zustimmung	145
G. Erbbaurecht	147
I. Begründung	147
II. Verkauf	148
1. Erbbaurecht	148
2. Finanzierungsgrundschuld zum Erbbaurecht	149
3. Stillhalteerklärung	150
4. Erwerb Stammgrundstück mit Löschung des Erbbaurechts	151
5. Änderung des Erbbaurechts/Erbbaurechtsvertrags	153
H. Rechte in Abteilung II	154
I. Geh- und Fahrtrecht	154
II. Mieterdienstbarkeit mit Höchstbetrag	155
III. Unterlassungsdienstbarkeit	156
IV. Wohnungsrecht	156
V. Vorkaufsrechte	157
1. Bewilligung	157
2. Vertrag	158
3. Gegenseitige Vorkaufsrechte	159
VI. Baulasten	159
I. Grundpfandrechte	161
I. Grundschuld und Zwangsvollstreckungsunterwerfung	161
1. Vollständige Zwangsvollstreckungsunterwerfung	161
2. Teilweise Zwangsvollstreckungsunterwerfung und Vollzug	162
II. Finanzierungsgrundschuld (Vorwegbeleihung)	164
III. Abstrakte Hypothek	168
IV. Grundschuld mit Betreuung	169

Inhaltsverzeichnis

V. Grundschuldbestellung und Verpfändung	172
VI. Pfandunterstellung	173
VII. Rangbescheinigung	174
VIII. Abtretungen	176
1. Abtretung einer Briefgrundschuld	176
2. Abtretung einer Buchgrundschuld	178
3. Änderung der Zins- und Zahlungsbestimmungen	179
IX. Aufgebotsverfahren	180
J. Umschreibung der Vollstreckungsklausel	181
I. Bescheinigung Rechtsnachfolge	181
II. Vorabvollzug Abtretung	182
III. Sonstige Berichtigung	184
IV. Weitere vollstreckbare Ausfertigung	184
K. Grundbucheintragungen – Unterschriftsbeglaubigung	185
I. Bewilligung der Gläubigerin	185
1. Löschungsbewilligung	185
2. Löschungsbewilligung eines Gesamtgläubigers	186
3. Entlassung aus der Mithaft/Pfandfreigabe	187
4. Löschung Globalgrundpfandrecht	188
5. Auswärtsbeglaubigungen	188
II. Löschantrag und -zustimmung des Eigentümers	191
1. Ohne Entwurf (Unterschriftsbeglaubigung)	191
2. Entwurfsüberprüfung – Ergänzung durch Beteiligten	193
3. Entwurfsergänzung	195
4. Löschantrag mit Entwurf und Vollzug	196
5. Löschung von Schiff und Schiffshypothek	197
III. Grundbuchberichtigungen	198
1. Gesellschaft bürgerlichen Rechts	198
2. Namensberichtigung Heirat	199
3. Namensberichtigung GbR	200
4. Voreintragung des Verkäufers	201
IV. Grundschuldbestellungen	202
1. Unterschriftsbeglaubigung	202
2. Entwurfsergänzung	203
3. Grundschuldbestellung mit Vollzug	203
V. Änderung der Teilungserklärung	205
Kapitel 3. Gesellschaftsrecht	207
A. Einzelunternehmen	207
I. Erste Handelsregisteranmeldung	207
II. Prokura	208
III. Anmeldung Verkauf/Unternehmensfortführung	209
IV. Änderung der Geschäftsanschrift	210
B. Gesellschaft bürgerlichen Rechts	211
I. Gründung	211
II. Fortführung einer oHG als GbR	212
III. Abtretung einer GbR-Beteiligung	214
IV. Kaufvertrag und Mitbeurkundung des Gesellschaftsvertrages	216
V. Übertragung GbR-Anteil	218
C. Offene Handelsgesellschaft	219
I. Handelsregisteranmeldung der Gründung	219

Inhaltsverzeichnis

1. Zwei Gesellschafter	219
2. Mehr als zwei Gesellschafter	220
3. Gründung und Handelsregisteranmeldung in einer Urkunde	221
II. Ein- und Austritt von Gesellschaftern	223
III. Liquidation	224
1. Auflösung der Gesellschaft	224
2. Liquidationsbeendigung und Erlöschen der Firma	225
D. Partnerschaftsgesellschaft	226
E. Kommanditgesellschaft	227
I. Handelsregisteranmeldungen der KG-Gründung	227
II. Gründung GmbH & Co. KG	228
1. Bareinlage	228
2. Sacheinlage	230
III. Übertragung bei GmbH & Co. KG	232
IV. Privatschriftliche Übertragungen mit notarieller Treuhandtätigkeit	234
V. Handelsregisteranmeldung bei Kommanditistenwechsel	236
1. Ausscheiden	236
2. Sonderrechtsnachfolge (Abtretung)	237
3. Sonderrechtsnachfolge Erbfall	238
4. Unabhängiger Kommanditistenwechsel	239
5. Beteiligungsumwandlung	240
6. Einlagenänderungen	241
VI. Ausscheiden eines Komplementärs und sonstige Änderungen	242
1. Ausscheiden eines Komplementärs	242
2. Umfirmierung, Sitzverlegung	243
VII. Auflösung mit Einzelfirmaanmeldung	243
VIII. Liquidation	244
F. Vereine	245
I. Erstanmeldung	245
II. Satzungsänderungen, Wahlen	247
III. Liquidation	248
G. Gesellschaft mit beschränkter Haftung	250
I. Gründung	250
1. Zwei-Personen-Bargründung	250
a) Mit Geschäftsführerbestellung	250
b) Ohne Geschäftsführerbestellung	252
2. Ein-Personen-Bargründung	254
3. Sachgründung (Einbringung Einzelhandelsgeschäft)	257
4. Wirtschaftliche Neugründung	260
5. Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt)	262
a) Ein-Personen-Gründung mit Musterprotokoll	262
b) Mehr-Personen-Gründung mit Musterprotokoll	264
c) Mehr-Personen-Gründung ohne Musterprotokoll	265
II. Satzungsänderungen	266
1. Gegenstandsänderung, sonstige Änderungen	266
2. Satzungsänderung bei UG	269
3. Satzungsänderung und Gesellschafterliste	270
III. Geschäftsführerwechsel	272
1. Anmeldung mit Entwurf	272
2. Anmeldung ohne Entwurf (Unterschriftsbeglaubigung)	273
3. Geschäftsführerwechsel bei einer UG (mit Musterprotokoll)	276
IV. Kapitalerhöhung	277

Inhaltsverzeichnis

1. Barkapitalerhöhung mit Übernahmeerklärung	277
2. Barkapitalerhöhung ohne Übernahmeerklärung	280
3. Euro-Umstellung mit Glättung	282
4. Ausnutzung genehmigten Kapitals bei der GmbH	284
5. „Umwandlung“ UG in GmbH	287
6. Sachkapitalerhöhung	289
V. Anteilsabtretung	292
1. Kaufvertrag	292
2. Kaufvertrag bei vermögensverwaltender Gesellschaft	295
3. Dinglicher Vollzug durch anderen Notar	296
4. Konzerninterne Anteilsübertragung	298
5. Schenkung	299
VI. Verpfändung	301
VII. Unternehmensverträge	304
1. Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrag	304
2. Beteiligungs- und Kooperationsvertrag	308
3. Beteiligungs- und Gesellschaftervereinbarung mit Kapitalerhöhung	312
VIII. Liquidation	314
1. Auflösung	314
2. Liquidationsbeendigung	316
3. Fortsetzung der aufgelösten Gesellschaft	317
4. Nachtragsliquidation	318
IX. Sonstiges	319
1. Isolierte GmbH-Gesellschafterliste	319
2. Liste der Aufsichtsratsmitglieder	321
3. Handelsregisterbescheinigungen	322
4. „Sammel-Handelsregisteranmeldung“	323
5. Treuhandvertrag	324
H. Aktiengesellschaft	325
I. Neugründung mit Gründungsprüfung	325
II. Hauptversammlungen	329
1. Jahresabschluss, Gewinnverwendung, Entlastung	329
2. Gewinnabführungsvertrag, Schaffung genehmigten Kapitals	330
3. Kapitalerhöhung	332
III. Sonstige Handelsregisteranmeldungen	334
1. Vertretungsbefugnis	334
2. Isolierte Durchführung einer Kapitalerhöhung	335
IV. Liquidation	337
I. Kommanditgesellschaft auf Aktien (KGaA)	339
J. Europäische Gesellschaft (SE)	341
I. Gründung einer Tochter-SE	341
II. Aktivierung einer Vorrats-SE	342
K. Umwandlungen	344
I. Verschmelzung	344
II. Spaltung zur Neugründung	347
III. Formwechsel	351
Kapitel 4. Familienrecht	355
A. Eheverträge	355
I. Vereinbarung eines anderen Güterstandes	355
II. Modifikation der Zugewinnngemeinschaft	356
1. Ausschluss des Zugewinnausgleichs	356

Inhaltsverzeichnis

2. Modifikation des Anfangsvermögens	357
3. Begrenzung der Höhe	358
4. Künftiges Vermögen	359
III. Versorgungsausgleich	362
1. Ohne Anhaltspunkte	362
2. Ausgleich der Kapitalwerte	363
IV. Aufhebung/Modifikation von Eheverträgen	365
V. Scheidungsfolgenvereinbarung	368
VI. Ehe- und Erbvertrag	370
B. Kindschaftssachen	371
I. Adoption	371
II. Vaterschaftsanerkennung	373
C. Sonstige familienrechtliche Erklärungen	374
I. Rechtswahlen	374
II. Einladung Gastaufenthalt	375
III. Vormundbenennung	376
Kapitel 5. Erbrecht	377
A. Verfügungen von Todes wegen	377
I. Erbeinsetzung und Vermächtnis	377
1. Verfügung über ganzen Nachlass	377
2. Verfügung über einen Bruchteil	379
3. Verfügung über künftiges Vermögen	380
4. Grundstücksvermächtnis	382
5. Isolierte Teilungsanordnung	383
6. Vermächtnis KG-Anteil	384
7. Erbvertrag	385
8. Erbvertrag mit Pflichtteilsverzicht	386
II. Widerruf und Aufhebung	387
1. Testamentswiderruf	387
2. Widerruf eines gemeinschaftlichen Testaments	390
3. Aufhebung eines Erbvertrags	392
4. Rückgabe eines Erbvertrags	394
III. Änderung von Verfügungen von Todes wegen	396
1. Änderung der Erbquoten	396
2. Teilaufhebung eines Erbvertrags	397
3. Ersatzerbeneinsetzung	398
IV. Testamentsvollstreckung	399
1. Nachträgliche Anordnung	399
2. Wechsel des Testamentsvollstreckers	400
B. Erb- und Pflichtteilsverzichte	402
I. Pflichtteilsverzicht	402
II. Erbverzichtsvertrag	403
C. Sonstige erbrechtliche Erklärungen	404
I. Rechtswahl	404
II. Erbscheinsantrag/Europäisches Nachlasszeugnis	405
1. Erbscheinsantrag allgemein	405
2. Erbscheinsantrag mit Grundbuchberichtigungsantrag	408
3. Beschwerdeverfahren	409
4. Erbscheinsantrag mit Antrag Testamentsvollstreckerzeugnis	409
5. Europäisches Nachlasszeugnis	411
III. Erbrechtliche Einreichungen	412

Inhaltsverzeichnis

1. Testamentseinreichung	412
2. Annahme des Amtes als Testamentsvollstrecker	413
IV. Erbausschlagung	414
D. Teilungssachen	415
I. Örtliche Unzuständigkeit	415
II. Antragsrücknahme	416
III. Abschluss ohne Auseinandersetzung	416
IV. Vermittlungsverfahren mit Auseinandersetzung	417
E. Nachlassverzeichnisse	418
Kapitel 6. Vollmachten und Zustimmungen	421
A. Vollmachten	421
I. Spezialvollmacht	421
II. Vollmachtsbestätigung	424
1. Mit Entwurf	424
2. Ohne Entwurf (Unterschriftsbeglaubigung)	424
III. Handelsregistervollmacht	425
1. Handelsregistervollmacht durch ein Vertretungsorgan	425
2. Handelsregistervollmacht Kommanditist	426
IV. Generalvollmacht	427
1. Mit Entwurf	427
2. Ohne Entwurf (Unterschriftsbeglaubigung)	428
V. Vorsorgevollmacht mit Betreuungs- und Patientenverfügung	429
1. Mit Entwurf	429
2. Mit Entwurf: Wechselseitige Vollmacht	431
3. Ohne Entwurf (Unterschriftsbeglaubigung)	432
4. Auswärtstätigkeit	433
5. Registrierungen im Zentralen Vorsorgeregister	434
VI. Patientenverfügung	435
B. Zustimmungserklärungen	436
I. Genehmigung	436
II. Nachgenehmigung auswärts	440
III. Zustimmung des Ehegatten nach § 1365 BGB	441
Kapitel 7. Vorzeitige Beendigung, Beratung und Entwurf	443
A. Vorzeitige Beendigung	443
I. Keine Beratung und keine Urkundenvorbereitung	443
II. Keine Urkundenvorbereitung, aber Beratung	444
III. Rücknahme des Beurkundungsauftrags nach Versand des Entwurfs	445
IV. Vorzeitige Beendigung bei unvollständigem Entwurf und Anrechnung bei teilweiser Fortsetzung	447
V. Rücknahme bei auswärtiger Tätigkeit	448
VI. Sonstiges Scheitern	449
VII. Besonderheiten im Bereich des § 17 Abs. 2a BeurkG	450
B. Beratung	451
I. Allgemeine Raterteilung	451
II. Beratung zu einem konkreten Rechtsgeschäft	452
III. Beratung über Amtspflichten hinaus	453
1. Beratung anlässlich von Unterschriftsbeglaubigungen	453
2. Steuerrechtliche Beratungen	454

Inhaltsverzeichnis

3. Abwicklungs-/Lastenfreistellungsberatung	455
4. Erbenermittlung	457
5. Beratung im weiteren Verfahren	458
IV. Hauptversamlungsberatung	459
C. Entwürfe	460
I. Entwurf für ein nicht beurkundungspflichtiges Geschäft	460
II. Entwurfsüberprüfung/-ergänzung	461
III. Serienentwurf	463
IV. Rücknahme des Entwurfsauftrags	465
Kapitel 8. Sonstiges	467
A. Beglaubigung von Dokumenten	467
I. Papier	467
II. Dateien im elektronischen Rechtsverkehr	469
B. Bezugsurkunden	474
C. Verlosung	475
D. Ausländischer Rechtsverkehr	476
I. Einholung Apostille	476
II. Legal Opinion	477
III. Affidavit	478
IV. Bescheinigung ausländischer Registertatsachen	479
E. Grundbuch- und Handelsregisterauszüge; Transparenzregister	480
I. Grundbuch- und Handelsregisterauszüge	480
II. Transparenzregister	483
F. Sonstige Tatsachen- und Vorgangsprotokolle	485
I. Öffnung eines Schließfaches	485
II. Mieterversammlung	486
III. Lebensbescheinigung	486
G. Gebührenermäßigung	487
I. Gegenüber Begünstigten	487
II. Gegenüber Nichtbegünstigten	488
H. Gebührenvertrag	489
I. Streitschlichtung	489
II. Ausarbeitung Familiencharta	490
III. Sonstige Verwahrung	491
IV. Klausuraufsicht	492
Stichwortverzeichnis	495
Gebühren nach Tabelle B des GNotKG	505