

Vorwort

Vor mehr als 30 Jahren habe ich mich erstmals mit dem Notarrecht, genauer mit der Ausgestaltung der Dienstaufsicht über Notare und der Prüfung von deren Amtsführung zu befassen gehabt. Auf den verschiedenen Stationen meines Berufswegs haben mich diese Fragen kontinuierlich weiter beschäftigt, auch wenn mein beruflicher Alltag durchweg von ganz anderen juristischen Fragestellungen und – mit der Übernahme von Verantwortung im Bereich der Justizverwaltung – von anderen Verwaltungsaufgaben dominiert war. Dies brachte es mit sich, dass eine erste Auflage dieses Buches erst 2001 erscheinen konnte, eine zweite Auflage folgte mit großer Verzögerung 2010. Mehr als zehn Jahre später habe ich nun – nach Ende meiner dienstlichen Pflichten – endlich die Zeit gefunden, eine Neuauflage zu erarbeiten.

Die Neuauflage ist eine völlige Neubearbeitung. Zum einen hat es im Amtsrecht der Notare sowie im Beurkundungsrecht während der letzten zehn Jahre diverse Änderungen und vor allen Dingen viele gerichtliche Entscheidungen und Veröffentlichungen gegeben, die zu berücksichtigen waren. Zum anderen aber stehen die Notare, aber auch deren Dienstaufsicht, ganz besonders im Bereich des Datenschutzrechts und der Geldwäscheprävention vor völlig neuen Herausforderungen. Neben einer beispiellosen Bürokratie bringen diese Veränderungen auch für die Betroffenen zusätzliche Aufgaben und nicht unerhebliche persönliche Risiken mit sich.

Doch damit nicht genug. Zum 1.1.2022 wird das Gesetz zur Neuordnung der Aufbewahrung von Notariatsunterlagen und zur Einrichtung des Elektronischen Urkundenarchivs wirksam. Flankiert wird das Gesetz von der NotAktVV, die in vielen – aber nicht allen – Bereichen die vertraute DONot schon abgelöst hat bzw. zum 1.1.2022 ablösen wird. Damit werden sich diverse Arbeitsabläufe in den Geschäftsstellen der Notare verändern, was zwangsläufig auch Auswirkungen auf die Notarprüfungen haben muss.

Ziel dieses Buches ist es weiterhin, einerseits den Notaren und ihren Mitarbeitern und andererseits den Mitarbeitern der Aufsichtsbehörden und den als Notarprüfern eingesetzten Richtern und Beamten eine Antwort auf die Frage zu geben, welche Anforderungen heute und auch nach dem 1.1.2022 an eine „*ordnungsgemäße Erledigung der Amtsgeschäfte des Notars*“ (so die Formulierung in § 93 Abs. 2 S. 1 BNotO) zu stellen sind. Doch reicht das nicht mehr aus. Inzwischen sind die Landgerichtspräsidenten auch Aufsichtsbehörden i.S.d. GwG und haben – unabhängig von der Dienstaufsicht i.S.d. BNotO – völlig neue Kompetenzen und Aufgaben bis hin zu einer eigenständigen geldwäscherechtlichen Prüfungsbefugnis gemäß § 51 Abs. 3 GwG erhalten.

Um diese Aufgabenerweiterung zu verdeutlichen und zugleich der Praxis Hilfestellungen für das Verwaltungs- und Disziplinarverfahren zu geben, habe ich den ersten Abschnitt (§ 1 – Grundlagen der Aufsicht über Notare) deutlich ausgebaut.

Die weiteren Abschnitte (§§ 2–17) formulieren – wie bisher – i.S.e. Anforderungskatalogs aus der Sicht der Dienstaufsicht Kriterien, an denen die Notare ihre Amtsführung ausrichten sollten. Der Aufbau orientiert sich gedanklich an einem Gang durch das Büro des Notars, beginnend mit der Geschäftsstelle über die Bücher und Verzeichnisse hin zu den Urkunden und Akten des Notars. Kostenrechtliche Fragestellungen werden allerdings nicht erörtert, da dies den Rahmen gesprengt hätte und es insoweit genügend Spezialliteratur gibt.

Da bei Notarprüfungen regelmäßig auf die letzten vier Jahre zurückgeblickt wird, steht die derzeitige Rechtslage im Vordergrund der Darstellung. Überall dort aber, wo zum 1.1.2022 gesetzliche Neuregelungen beispielsweise in Gestalt elektronisch zu führender Verzeichnisse anstehen, habe ich mich bemüht, bereits jetzt detaillierte Hinweise zu den damit verbunden Änderungen in der Praxis der Notare zu geben.

Die Dienstaufsicht und die eingesetzten Notarprüfer erhalten so hoffentlich das notwendige Handwerkszeug, um die Amtsführung der Notare kompetent zu prüfen und zu beurteilen, wobei in jeder Prüfung individuelle Schwerpunkte zu setzen sein werden. Umgekehrt können die Notare und ihre Mitarbeiter anhand der formulierten Fragestellungen gezielt kontrollieren, ob die eigene Amtsführung diesen aktuellen, aber auch den zukünftig zu stellenden Anforderungen gerecht wird. Durch das Ansprechen besonders kritischer Geschäfte und die Auflistung vieler Indizien will ich auch explizit vor Haftungsrisiken warnen und gleichzeitig die Aufmerksamkeit des Notars und auch des Notarprüfers schärfen.

Bei der sprachlichen Gestaltung habe ich mich – der (bisher noch) unveränderten Diktion der BNotO folgend – auf die männliche Form beschränkt, spreche also z.B. nur von dem „Notar“, dem „Landgerichtspräsidenten“ oder dem „Notarprüfer“, meine aber selbstverständlich auch die Notarin, die Landgerichtspräsidentin, die Notarprüferin usw. Ich hoffe sehr auf das Verständnis insbesondere der Leserinnen. Wäre ich nicht so verfahren, wäre der Text ohne Zweifel (noch) länger, aber keinesfalls verständlicher geworden. Eine gute Verständlichkeit ist aber gerade bei einem Buch für die berufliche Praxis von ganz besonderer Bedeutung.

Ich habe mich nach Kräften bemüht, die mir bis Ende 2020 zugängliche Literatur und Rechtsprechung, aber auch die durch die NotAktVV aktuell und zukünftig veranlassten Veränderungen der Amtsführung möglichst vollständig einzuarbeiten.

Konstruktive Kritik und Anregungen zur Verbesserung insbesondere des Anforderungskatalogs sind auch weiterhin uneingeschränkt willkommen.

Februar 2021

Joachim Blaeschke

Inhaltsübersicht

Vorwort	5
Inhaltsübersicht	7
Inhaltsverzeichnis	9
Abkürzungsverzeichnis	45
Literaturverzeichnis	55
§ 1 Grundlagen der Aufsicht über Notare	57
§ 2 Die Vorbereitung auf die Prüfung	169
§ 3 Geschäftsstelle des Notars	173
§ 4 Generalakte	249
§ 5 Urkundenrolle und Namenverzeichnis/Urkundenverzeichnis	267
§ 6 Erbvertragsverzeichnis	303
§ 7 Urkundensammlung, elektronische Urkundensammlung und Sondersammlung)	311
§ 8 Gesonderte Erbvertragssammlung	383
§ 9 Inhalt von Urkunden	391
§ 10 Prüfungsschwerpunkte bei unterschiedlichen Typen von Rechtsgeschäften .	511
§ 11 Nebenakten (Blattsammlungen oder Sammelakten) und Hilfsmittel zu Urkundengeschäften	647
§ 12 Massenbuch/Verwahrungsbuch/ Anderkontenliste	685
§ 13 Verwahrungsverzeichnis	715
§ 14 Abwicklung von Verwahrungsgeschäften für Geld, Wertpapiere und Kostbarkeiten i.S.d. § 23 BNotO	737
§ 15 Abwicklung von Verwahrungsgeschäften für nicht von § 23 BNotO erfasste Gegenstände („Untechnische Verwahrung“)	803
§ 16 Das nicht endende Verwahrungsgeschäft	807
§ 17 Wechsel- und Scheckprotestakten	809
§ 18 Anhang	815

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Inhaltsübersicht	7
Inhaltsverzeichnis	9
Abkürzungsverzeichnis	45
Literaturverzeichnis	55
§ 1 Grundlagen der Aufsicht über Notare	57
A. Das Spannungsverhältnis zwischen Aufsicht und Unabhängigkeit des Notars	57
I. Zweck der Notarprüfung nach § 93 Abs. 2 BNotO	57
II. Die persönliche, organisatorische und sachliche Unabhängigkeit des Notars	60
B. Rechtsgrundlagen der notariellen Amtstätigkeit	65
C. Rechte und Pflichten der Aufsichtsbehörde, des Notarprüfers und des Notars.	67
I. Die Aufsicht nach der BNotO	67
1. Aufsichtsbehörden und Notarprüfer	67
a) Aufsichtsbehörden nach der BNotO	67
b) Anordnung der Prüfung und Prüfungsturnus	70
c) Mitwirkungspflichten des Notars und ihre Grenzen	72
d) Kompetenzen der Notarprüfer	77
2. Erhebung von Gebühren für die Geschäftsprüfung nach § 93 BNotO	79
3. Sonstige Erkenntnisquellen der Notaraufsicht	79
4. Haftung der Aufsichtsbehörde und des Notarprüfers im Rahmen der Dienstaufsicht nach der BNotO	80
II. Die Aufsicht nach dem GwG (Geldwäscheaufsicht)	82
1. Aufsichtsbehörde nach dem GwG	82
2. Einrichtung eines Hinweisgebersystems (Whistleblowing)	83
3. Bereitstellung von Auslegungs- und Anwendungshinweisen	83
4. Aufsichtsbefugnisse	83
5. Ahndung von Pflichtverstößen	83
6. Dokumentations- und Berichtspflicht	84
III. Abschlussbesprechung	85
D. Der Prüfungsbericht und das weitere Verfahren	85
I. Rasche Erstellung und Weiterleitung des Berichts	85
II. Anhörung des Notars	86
III. Akteneinsichtsrecht des Notars	87
IV. Nichtbeanstandung begründet keinen Vertrauenstatbestand	88

E. Notaraufsicht: Aufsichts- und Disziplinarmaßnahmen nach der BNotO	88
I. Allgemeine Aufsichtsbefugnisse	89
II. Aufsichtsrechtliche Weisung	90
III. Missbilligung	91
IV. Amtsenthebung außerhalb eines Disziplinarverfahrens	93
1. Voraussetzungen für eine Amtsenthebung	93
2. Vorläufige Amtsenthebung	95
a) Vorläufige Amtsenthebung durch die Aufsichtsbehörde	95
b) Vorläufige Amtsenthebung kraft Gesetzes	96
3. Verhältnis zum Disziplinarverfahren	96
V. Disziplinarverfahren nach der BNotO	96
1. Zweck des Disziplinarverfahrens	97
2. Anwendbarkeit des BDG, des VwVfG und der VwGO	97
3. Vertraulichkeit	97
4. Mögliche Adressaten eines Disziplinarverfahrens	97
5. Dienstvergehen	99
a) Tatbestandsmäßigkeit	99
b) Begehungsformen	99
c) Rechtswidrigkeit	100
d) Verschulden	100
e) Grundsatz der Einheit des Dienstvergehens	101
aa) Materielle rechtliche Bedeutung des Grundsatzes	101
bb) Verfahrensrechtliche Bedeutung des Grundsatzes	102
cc) Materielle rechtliche Korrektur einer Aufspaltung eines einheitlichen Dienstvergehens in mehrere Disziplinarver- fahren	103
6. Verfolgungsverjährung	104
a) Fristberechnung	104
b) Unterbrechung und Hemmung der Frist	104
7. Vorläufige Amtsenthebung im Disziplinarverfahren	105
8. Disziplinarmaßnahmen	106
a) Gesichtspunkte für die Auswahl und Bemessung der Diszipli- narmaßnahme	106
b) Mögliche Disziplinarmaßnahmen	108
aa) Verweis	109
bb) Geldbuße	109
cc) Entfernung vom bisherigen Amtssitz/befristete Entfer- nung aus dem Amt	111
dd) Dauerhafte Entfernung aus dem Amt	112
9. Ablauf des Disziplinarverfahrens	113
a) Erkenntnisquellen der Dienstaufsicht	113
b) Vorstufe: Verwaltungsermittlungen	113

c)	Anwaltsnotar: Im Zweifel Vorrang des anwaltsgerichtlichen Verfahrens	114
d)	Legalitätsprinzip und Opportunitätsgrundsatz	114
e)	Einleitung eines Disziplinarverfahrens von Amts wegen	115
f)	Einleitung eines Disziplinarverfahrens auf Antrag des Notars („Selbstreinigungsverfahren“)	116
g)	Ablehnung der Einleitung eines Disziplinarverfahrens	116
h)	Mitteilung der Einleitung des Verfahrens an den Notar, Belehrung und Anhörung des Notars	117
i)	Akteneinsicht	119
j)	Hinzuziehung eines Bevollmächtigten	119
k)	Beschleunigungsgrundsatz	119
l)	Weiterführende Ermittlungen	120
m)	Ausdehnung und Beschränkung des Disziplinarverfahrens ...	121
n)	Beweiserhebung	121
o)	Abschließende Anhörungen	123
aa)	Anhörung des Notars	123
bb)	Einholung einer Stellungnahme der Notarkammer	123
p)	Abschluss- oder Abgabeentscheidung	124
aa)	Einstellung des Verfahrens	124
bb)	Abgabe des Verfahrens	126
cc)	Erlass einer Disziplinarverfügung	126
q)	Widerspruchsverfahren und Klageverfahren	127
aa)	Widerspruchsverfahren	127
bb)	Klageverfahren des Notars	129
r)	Erhebung der Disziplinarlage durch die Aufsichtsbehörde ...	131
s)	Auswirkungen eines parallellaufenden Strafverfahrens	132
aa)	Aussetzung des Disziplinarverfahrens	132
bb)	Wirkung von Strafausspruch, Einstellung und Freispruch .	133
cc)	Bindung an die tatsächlichen Feststellungen im Straf- oder Bußgeldverfahren	134
dd)	Amtsverlust durch strafgerichtliche Verurteilung	134
t)	Vollstreckung der Disziplinarmaßnahme	135
10.	Gnadenentscheidung	135
11.	Tilgung	135
12.	Fallbeispiele aus der Rspr.	136
F.	Geldwäscheaufsicht: Aufsichtsmaßnahmen im Rahmen der Aufsicht nach dem GwG	154
I.	Auskunfts- und Vorlageverlangen	154
II.	Prüfungsbefugnis	154
1.	Anordnung der Prüfung und Prüfungsturnus	154
2.	Beauftragung von Prüfern	155

3. Kompetenzen der Prüfer	156
4. Mitwirkungspflichten der Notare	156
5. Prüfungsbericht und weiteres Verfahren	157
6. Ahndung von Pflichtverstößen	158
III. Verwarnungsbefugnis	158
IV. Anordnungsbefugnis	159
1. Anordnung der Schaffung erforderlicher interner Sicherungs- maßnahmen	159
2. Anordnung der risikoangemessenen Ausgestaltung der internen Sicherungsmaßnahmen	159
3. Anordnung der Erfüllung verstärkter Sorgfaltspflichten bei Be- teiligung eines Hochrisiko-Drittstaats	160
4. Anordnung der Bestellung oder Abberufung eines Geldwäsche- beauftragten	160
5. Untersagung der Berufsausübung, Widerruf der Zulassung	161
V. Eigene Verdachtsanzeige der Aufsichtsbehörde	161
VI. Einleitung eines Bußgeldverfahrens	162
VII. Strafanzeige	163
G. Aufsicht durch die Notarkammern	163
I. Auskunftsverlangen/Zwangsgeld	163
II. Formlose Belehrung des Notars	163
III. Ermahnung des Notars	163
1. Voraussetzungen und Verfahren	163
2. Fallbeispiele aus der Rechtsprechung	165
IV. Veranlassung der Aufsichtsbehörde zum Einschreiten	167
H. Aufsicht durch den Landesdatenschutzbeauftragten	167
§ 2 Die Vorbereitung auf die Prüfung	169
A. Ergebnis der letzten Prüfung	169
B. Homepage	169
C. Vorbereitender Fragebogen	171
§ 3 Geschäftsstelle des Notars	173
A. Vorbemerkung	173
B. Berufliche Zusammenarbeit	173
I. Hauptberufliche Notare	173
II. Anwaltsnotare	173
III. Verlautbarte Kooperationen	174
IV. Persönliche und eigenverantwortliche Amtsführung	175

C.	Amts- und/oder Namensschild	178
	I. Amtsschild	178
	II. Namensschild	179
	III. Kombinationsschild	179
	IV. Anwaltliche Zweigstelle	180
	V. Entfernung der Schilder nach dem Ausscheiden aus dem Amt oder dem Bezug neuer Geschäftsräume	180
D.	Zulässige Auswärtsbeurkundung oder unzulässige weitere Geschäftsstelle bzw. unzulässiger auswärtiger Sprechtag?	181
	I. Auswärtsbeurkundung und auswärtiger Sprechtag	181
	II. Anschein der Abhängigkeit und Parteilichkeit	184
E.	Beschaffenheit der Geschäftsstelle	185
	I. Angemessene räumliche Unterbringung	185
	II. Sichere Verwahrung von Büchern, Verzeichnissen und Akten	185
	III. NEU seit 1.1.2020: Genehmigung für die Führung von Akten und Verzeichnissen in Papierform außerhalb der Geschäftsstelle?	185
	IV. Geschäftsstunden	187
	1. Übliche Geschäftsstunden	187
	2. Keine Termine „ins Blaue hinein“	187
F.	Siegelgerätschaften	188
G.	Pflichtpublikationen	190
H.	Beteiligtenverzeichnis	191
	I. Rechtsgrundlagen	191
	II. Inhaltliche Ausgestaltung	193
	III. Sozietäten	195
I.	Werbung	196
	I. Allgemeine Werbung	196
	II. Werbung auf Drucksachen und anderen Geschäftspapieren	198
	III. Informationsmaterial	199
	IV. Internetauftritt/E-Mail-Adresse des Notars	200
	1. Domainname und E-Mail-Adresse	200
	2. Inhaltliche Gestaltung des Internetauftritts	201
J.	Signaturkarte	202
	I. Qualifizierter Vertrauensdiensteanbieter	202
	II. Vollständiges Notarattribut	203
	III. Gültigkeit des Zertifikats	203
	IV. Eigenhändiger Gebrauch der Signatureinheit	203
	V. Eigene Signaturkarte für Notarvertreter oder Notariatsverwalter	205
	VI. Verlust der Signaturkarte	206
	VII. Sperrung der Signaturkarte bei vorläufiger Amtsenthebung und Erlöschen des Amts	206
	VIII. Zukünftige Fernsignaturverfahren	206

K. EGVP und Besonderes elektronisches Notarpostfach (beN)	206
L. Überwachung der Online-Grundbucheinsicht	209
I. Berechtigtes Interesse	209
II. Einsicht des Notars in Zusammenhang mit einer Beurkundungstätigkeit	210
III. Isolierte Grundbucheinsicht	212
1. Zuständigkeit der Notare für isolierte Grundbucheinsicht	212
2. Protokollierungspflicht	214
M. Mitwirkung Dritter an der Amtsausübung	218
I. Verpflichtung bei dem Notar beschäftigter Personen gem. § 26 BNotO	218
II. Ausgebildete Juristen als Mitarbeiter	219
III. Schriftliche Verpflichtung von externen Dienstleistern gem. § 26a BNotO	220
1. Generelle Inanspruchnahme von Dienstleistern	220
2. Inanspruchnahme eines externen Dienstleiters für ein einzelnes Amtsgeschäft	222
N. Datenschutz in der Geschäftsstelle des Notars	223
I. Vorbemerkung: Notare als Verpflichtete nach dem Datenschutzrecht	223
II. Allgemeine Pflichten des Notars	224
1. Risikoanalyse und „TOM“s“	224
2. Verpflichtung der Mitarbeiter auf das Datengeheimnis	227
3. Pflichten bei Auftragsverarbeitung	227
4. Verzeichnis der Verarbeitungstätigkeiten	228
5. Benennung eines Datenschutzbeauftragten	229
III. Vorgangsbezogene Pflichten des Notars	230
1. Informationspflicht bei Beginn des Verarbeitungsprozesses	230
2. Auskunftsrecht und Recht auf Berichtigung	233
3. Löschung personenbezogener Daten	233
4. Meldung von Datenschutzverletzungen an den Datenschutzbeauftragten	234
O. Risikomanagement nach dem GwG	235
I. Vorbemerkung: Notare als Verpflichtete nach dem GwG	235
II. Jährliche Analyse des Risikos der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung	237
III. Interne Sicherungsmaßnahmen	238
IV. Auswahl und Überprüfung der Mitarbeiter	240
V. Schulung der Mitarbeiter	240
VI. Benennung einer Stelle für vertrauliche Hinweise („Whistleblowing“)	241
VII. Bestellung eines Geldwäschebeauftragten auf Verlangen	242

VIII. Elektronische Registrierung bei der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (FIU)	242
IX. Elektronische Registrierung beim Transparenzregister	243
X. Ahndung von Pflichtverstößen als Ordnungswidrigkeit	243
P. Weitere berufliche Tätigkeiten und Nebentätigkeiten des Notars	244
I. Genehmigungspflichtige Nebentätigkeit	244
II. Ausübung der weiteren beruflichen Tätigkeiten und Nebentätigkeiten des Notars	245
III. Gesellschaftsbeteiligungen des Notars	246
Q. Fortbildungspflicht	246
R. Feststellungen zu Einschränkungen der Leistungsfähigkeit des Notars	247
§ 4 Generalakte	249
A. Vorbemerkung	249
B. Inhalt der Generalakte	249
I. Schriftverkehr mit den Aufsichtsbehörden, der Notarkammer (der Notarkasse, der Ländernotarkasse)	249
1. Anzeigen zu Nebentätigkeiten und Verhinderungsfällen	249
2. Schriftverkehr zur Notarvertretung	249
a) Nachweise zur Vertreterbestellung	249
aa) Notwendigkeit einer Vertreterbestellung	250
bb) Zwei Arten von Vertretern	252
cc) Schriftform der Vertreterbestellung	252
dd) Fehler bei der Vertreterbestellung	254
b) Missbräuchliche Vertreterbestellung	254
c) Unzulässige Nebentätigkeiten des Vertreters	255
d) Wahrung der Unabhängigkeit des Notarvertreters	255
e) Exkurs: Mitteilungspflicht der Justizverwaltung gegenüber den Notarkammern	256
3. Niederschriften über die Verpflichtung der Mitarbeiter gem. § 26 BNotO, § 1 VerpflG	256
4. Verschwiegenheitsvereinbarungen mit externen Dienstleistern gem. § 26a BNotO	256
5. Anzeigen nach § 27 Abs. 1 BNotO zur beruflichen Zusammenarbeit	256
6. Schriftverkehr mit der Aufsichtsbehörde/Notarkammer wegen Beurkundungen außerhalb des Amtsbereichs (§ 10a Abs. 3 BNotO)	256
7. Schriftverkehr mit der Aufsichtsbehörde wegen Beurkundungen außerhalb des Amtsbezirks (§ 11 Abs. 2 BNotO)	256
8. Schriftverkehr im Zusammenhang mit der Beschaffung einer Signaturkarte (§ 33 BNotO, § 2a DONot)	256

9. Geschäftsübersichten (§ 24 DONot) und Übersichten über die Verwahrungsgeschäfte (§ 25 DONot)	257
10. Berichte über die Prüfung der Amtsführung und die hierzu vom Notar abgegebenen Stellungnahmen	257
II. Unterlagen zur Berufshaftpflichtversicherung	257
1. Verantwortlichkeit des Notars	257
2. Nachzuweisende Unterlagen	257
3. Umfang des Versicherungsschutzes	258
a) Zur Berufshaftpflichtversicherung	258
b) Exkurs: Zum System der Versicherungen für die notarielle Amtstätigkeit	259
c) Einzelfallversicherung	260
d) Sonderregelungen im Bereich der Bayerischen Notarkasse und der Ländernotarkasse Leipzig	260
III. Schriftverkehr mit dem Datenschutzbeauftragten und sonstige Unterlagen zum Datenschutz	260
IV. Dokumente zum Nachweis der Allgemeinen Sicherungsmaßnahmen nach dem GwG.	260
V. Prüfzeugnisse sowie sonstige Bescheinigungen und Erklärungen ...	261
1. Prüfzeugnisse der PTS für Drucker und Kopierer (§ 29 Abs. 2 S. 2 DONot)	261
2. Bescheinigung zu notarspezifischen EDV-Fachanwendungen	261
3. Bescheinigungen zur elektronischen Notaranderkontenführung (ENA)	262
VI. Generelle Bestimmungen des Notars zur Aufbewahrungsdauer von Nebenakten (§ 52 Abs. 3 NotAktVV)	263
VII. Nachweise zur Fortbildung	263
C. Papieform der Generalakte	263
D. Elektronische Form der Generalakte	264
E. 30-jährige Aufbewahrungsfrist	264
§ 5 Urkundenrolle und Namenverzeichnis/Urkundenverzeichnis	267
A. Vorbemerkung	267
B. Äußere Form der Urkundenrolle/des Urkundenverzeichnisses	268
I. Rechtslage bis 31.12.2021: Papiergebundene Urkundenrolle	268
1. Buch mit festem Einband	268
2. Loseblattform	268
3. Fortführung der Urkundenrolle nach dem 31.12.2021	269
II. Rechtslage ab 1.1.2022: Elektronisches Urkundenverzeichnis	269
1. Abschied vom Papier	269
2. Jahrgangswise Führung	270
3. Datenexport nach Ende des Kalenderjahres	270

C. Zahl der Urkundsgeschäfte	271
D. Vertretervermerke/Verwaltervermerke in der Urkundenrolle/Angabe der Amtsperson im Urkundenverzeichnis	271
I. Rechtslage bis 31.12.2021: Vertretervermerk in Urkundenrolle	271
II. Rechtslage ab 1.1.2022: Angabe der Amtsperson im Urkundenver- zeichnis	272
E. Ununterbrochene Reihenfolge der Eintragungen	273
I. Rechtslage bis 31.12.2021: Eintragungen in Spalte 1 und 2 der Ur- kundenrolle	273
II. Rechtslage ab 1.1.2022: Eintragung im Urkundenverzeichnis	274
F. Einzutragende Amtsgeschäfte	275
I. Rechtslage bis 31.12.2021	275
II. Rechtslage ab 1.1.2022	278
III. Exkurs: Die notarielle Eigenurkunde	278
G. Angabe des Orts des Amtsgeschäfts	280
I. Rechtslage bis 31.12.2021: Eintragung in Spalte 2a der Urkunden- rolle	280
II. Rechtslage ab 1.1.2022: Genaue Ortsangabe im Urkundenverzeich- nis	281
H. Angabe der Beteiligten	281
I. Rechtslage bis 31.12.2021: Eintragung in Spalte 3 der Urkunden- rolle	281
1. Wer ist einzutragen	282
2. Inhalt der Eintragung	283
II. Rechtslage ab 1.1.2022: Eintragung der Beteiligten im Urkunden- verzeichnis	284
1. Wer ist einzutragen	284
2. Inhalt der Eintragungen	285
3. Mögliche Zusatzangaben	286
I. Angabe des Geschäftsgegenstands und der Urkundenart	287
I. Rechtslage bis 31.12.2021: Eintragung in Spalte 4 der Urkundenrol- le	287
II. Rechtslage ab 1.1.2022: Eintragung des Geschäftsgegenstands und der Urkundenart im Urkundenverzeichnis	288
J. Zusätzliche Bemerkungen	289
I. Rechtslage bis 31.12.2021: Eintragungen in Spalte 5 der Urkunden- rolle	289
1. Vermerke zu späteren Änderungen von Urkunden	289
2. Vermerk zur gemeinsamen Verwahrung verschiedener Urkunden an einer Stelle	290
3. Vermerk zu Zusätzen und Änderungen in der Urkundenrolle	290

II. Rechtslage ab 1.1.2022: Weitere Angaben im Urkundenverzeichnis .	291
1. Vertraute Eintragungen	291
a) Vermerke zu späteren Änderungen von Urkunden	291
b) Notarielle Bestätigung zu Änderungen und Zusätzen im Urkundenverzeichnis	292
c) Ergänzende Vermerke	292
2. Neue Inhalte	293
a) Angaben zu Ausfertigungen	293
b) Angaben zu Verfügungen von Todes wegen	294
aa) Verfügungen von Todes wegen, deren Urschriften beim AG abgeliefert werden	294
bb) Erbverträge, deren Urschriften der Notar in eigener notarieller Verwahrung behält	295
K. Zeitpunkt der Eintragungen	295
I. Rechtslage bis 31.12.2021	295
II. Rechtslage ab 1.1.2022	296
L. Rechtslage bis 31.12.2021: EDV als reines Hilfsmittel	296
I. Zeitpunkt des Ausdrucks	296
II. Vernichtung früherer Ausdrucke	296
III. Unveränderbarkeit der Eingabe	297
IV. Rechtslage ab 1.1.2022: Rein elektronisches Urkundenverzeichnis	298
M. Rechtslage bis 31.12.2021: Namensverzeichnis in Papierform	298
I. Vollständigkeit des Namensverzeichnisses	298
II. Zeitpunkt der Eintragungen	299
III. Besonderheiten bei der Führung des Namensverzeichnisses mittels EDV	299
IV. Rechtslage ab 1.1.2022: Namenverzeichnis als Teil des elektronischen Urkundenverzeichnisses	300
N. Aufbewahrung	300
I. Urkundenrollen und Namensverzeichnisse, die bis 31.12.2021 entstanden sind	300
II. Eintragungen im Urkundenverzeichnis ab 1.1.2022	301
§ 6 Erbvertragsverzeichnis	303
A. Vorbemerkung	303
I. Rechtslage bis 31.12.2021	303
II. Rechtslage ab 1.1.2022	303
B. Form des Erbvertragsverzeichnisses	304
I. Rechtslage bis 31.12.2021: Erbvertragsverzeichnis in Papierform	304
1. Erbvertragsverzeichnis in gebundener oder Loseblattform	304
2. Alternative: Sammlung der Abschriften der Eintragungsbestätigungen des ZTR	304

II. Rechtslage ab 1.1.2022: Informationen zu Erbverträgen im Urkundenverzeichnis	305
C. Inhalt der Eintragungen	305
I. Rechtslage bis 31.12.2021	305
1. Registrierung der vom Notar verwahrten Urschriften von Erbverträgen	305
2. Spätere Abgabe der Urschrift eines Erbvertrags in besondere amtliche Verwahrung	305
3. Ablieferung der Urschrift des Erbvertrags nach Eintritt des Erbfalls	306
4. Rückgabe der Urschrift des Erbvertrags an Beteiligte	306
5. Zeitpunkt der Eintragung	306
6. Besonderheiten bei der Führung des Erbvertragsverzeichnisses mittels EDV	306
II. Rechtslage ab 1.1.2022	307
D. Kontrolle nach 30 Jahren	307
I. Rechtslage für bis zum 31.12.2021 angelegte Erbvertragsverzeichnisse	307
II. Rechtslage ab 1.1.2022	308
E. Aufbewahrung	309
I. Rechtslage für bis zum 31.12.2021 angelegte Erbvertragsverzeichnisse	309
II. Rechtslage ab 1.1.2022	309

§ 7 Urkundensammlung, elektronische Urkundensammlung und Sondersammlung	311
A. Vorbemerkung	311
B. Aufbewahrungsort	312
C. Vollständigkeit	312
I. Inhalt der Urkundensammlung	313
1. Vorbemerkung	313
a) Rechtslage bis 31.12.2021	313
b) Rechtslage ab 1.1.2022	314
2. Niederschriften	314
a) Rechtslage bis 31.12.2021	314
b) Rechtslage ab 1.1.2022	315
3. Testamente	315
a) Rechtslage bis 31.12.2021	315
b) Rechtslage ab 1.1.2022	317

4. Erbverträge	318
a) Rechtslage bis 31.12.2021	318
aa) Urschrift des Erbvertrags in besonderer amtlicher Ver- wahrung	318
bb) Urschrift des Erbvertrags in der Urkundensammlung des Notars	319
cc) Urschrift des Erbvertrags in der Erbvertragssammlung des Notars	320
dd) Zurückgegebener Erbvertrag	320
ee) Nach Eintritt des Erbfalls abgegebener Erbvertrag	321
b) Rechtslage ab 1.1.2022	321
aa) Urschrift des Erbvertrags in besondere amtliche Verwah- rung	321
bb) Urschrift des Erbvertrags in der Verwahrung des Notars ..	322
5. Anwaltsvergleiche	323
6. Schiedsspruch mit vereinbartem Wortlaut	323
7. Vermittlungsverfahren nach dem Sachenrechtsbereinigungs- gesetz	323
8. Urkunden in Vermerkform	324
a) Rechtslage bis 31.12.2021	324
b) Rechtslage ab 1.1.2022	325
9. Signaturbeglaubigung	326
10. Ersetzung der Urschrift	326
11. Notarielle Eigenurkunden	326
12. Vermittlung der Nachlass- und Gesamtgutauseinandersetzung ...	326
II. Behandlung von elektronisch übermittelten Schriftstücken	328
III. Zeitpunkt der Aufnahme der Urkunde in die Urkundensammlung ...	328
IV. Ablieferung von Urkunden an das Staatsarchiv	329
V. Verwahrung einer Urkunde bei der Haupturkunde	329
1. Rechtslagebis 31.12.2021	329
2. Rechtslage ab 1.1.2022	330
D. Zulässiges Herstellungsverfahren	331
I. Verwendetes Papier	331
II. Verwendete Schreibmittel	331
E. Zulässige äußere Gestaltung	333
I. Urkundendeckblätter	333
II. Vordrucke für Niederschriften und Unterschriftsbeglaubigungen mit Entwurf	333
1. Keine individuellen Gestaltungsmerkmale	334
2. Nennung des Urhebers	334
3. Rechtslage ab 1.1.2022	334

F. Inhaltliche Gestaltung der Urkunden	335
I. Urkundenrollennummern/Urkundenverzeichnisnummer	335
II. Name des Notars, Tag und Ort der Verhandlung	335
1. Bezeichnung des Notars	335
2. Tag und Ort der Verhandlung	336
3. Unterbrechung der Beurkundung	336
4. Sonderfall: Niederschrift über Wahrnehmungen des Notars	337
III. Bezeichnung der Beteiligten	337
1. Grundsätzliche Anforderungen	337
2. Feststellung der Beteiligten	338
a) Identitätsfeststellung nach dem allgemeinen Urkundsrecht ...	338
b) Identitätsfeststellung nach dem GwG	339
c) Feststellungen zu einer schweren Erkrankung und zur Geschäftsfähigkeit	339
d) Hörbehinderte, sprachbehinderte oder sehbehinderte Beteiligte	341
G. Zusätze und nicht nur geringfügige Änderungen während der Beurkundung .	343
I. Keine Manipulation am Schriftbild	343
II. Zusätze und nicht nur geringfügige Änderungen	343
III. Rand- oder Schlussvermerk	344
IV. Kein nachträglicher Austausch handschriftlich geänderter Seiten ...	345
H. Berichtigung von offensichtlichen Unrichtigkeiten nach Abschluss der Beurkundung	348
I. Offensichtliche Unrichtigkeiten	348
II. Form und Inhalt des Nachtragsvermerks	350
III. Zur nachträglichen Berichtigung befugte Personen	350
IV. Alternative zur nachträglichen Berichtigung	351
I. Lücken in der Urkunde	351
J. Zahlen in der Urkunde	352
I. Rechtslage bis 31.12.2021	352
II. Rechtslage ab 1.1.2022	352
K. Schlussvermerk: Vorgelesen/vorgelegt/übersetzt, genehmigt und eigenhändig unterschrieben	353
I. Der Schlussvermerk	353
II. Behandlung von Anlagen	354
III. Keine Verlesung vom Bildschirm	355
IV. Kein Abspielen vom Tonband/keine Wiedergabe durch Spracherkennungssystem	355
L. Unterschriften der Beteiligten	355
I. Ort der Unterschriften in der Urkunde	356
II. Formale Anforderungen an die Unterschriften der Beteiligten	356
III. Inhaltliche Anforderungen an die Unterschriften der Beteiligten	357

IV. Unterschriften von mitwirkenden Personen	358
V. Schreibunfähigkeit eines Beteiligten	358
VI. Die vergessene Unterschrift	359
M. Unterschrift des Notars (Notarvertreters/Notariatsverwalters)	360
I. Unterschrift und Amtsbezeichnung	360
II. Zeitpunkt der Unterschrift	361
III. Die vergessene Unterschrift	362
IV. Siegel	362
N. Vermerk über die Erteilung einer Ausfertigung	363
I. Rechtslage bis 31.12.2021	363
1. Vermerk über Erteilung einer Ausfertigung	363
2. Vermerk über Erteilung einer vollstreckbaren oder weiteren vollstreckbaren Ausfertigung	363
3. Prüfung auf unerlaubte oder unredliche Zwecke	364
II. Rechtslage ab 1.1.2022	364
O. Heftung und Siegelung	365
I. Heftfaden	365
II. Siegelung	366
III. Zeitpunkt der Heftung und Siegelung	366
IV. Enthftung und neue Heftung	367
V. Sonderfall: Das Ankleben von sonstigen Unterlagen	367
P. Verweise auf eine spätere Berichtigung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des beurkundeten Rechtsgeschäfts	368
I. Rechtslage bis 31.12.2021	368
II. Rechtslage ab 1.1.2022	368
Q. Exkurs: Kostenberechnung mit Rechtsmittelbelehrung	369
R. Sondersammlung (ab 1.1.2022)	371
I. Inhalt der Sondersammlung	372
II. Form der Sondersammlung	372
III. Elektronischer Vermerk für die elektronische Urkundensammlung ..	373
IV. Abschrift für die Urkundensammlung	373
S. Elektronische Urkundensammlung (ab 1.1.2022)	374
I. Einstellung der Dokumente der Urkundensammlung	374
1. Übertragung von Urschriften	374
2. Übertragung von Ausfertigungen, beglaubigten und einfachen Abschriften	375
3. Übertragung von einfachen Abschriften	375
II. Einstellung sonstiger Dokumente	376
III. Einstellung von Ersatzdokumenten	376
IV. Zeitpunkt der Einstellung in die elektronische Urkundensammlung ..	377
V. Veränderungssperre ab Digitalisierung	377
VI. Löschung von Dokumenten	378

T. Dauer der Aufbewahrung	378
I. Rechtslage bis 31.12.2021	378
II. Rechtslage ab 1.1.2022	379
1. Bis zum 31.12.2021 erstellte Urkunden	379
2. Ab dem 1.1.2022 erstellte Urkunden	380
a) Urkundensammlung und elektronische Urkundensammlung ..	380
b) Sondersammlung	381
§ 8 Gesonderte Erbvertragssammlung	383
A. Vorbemerkung	383
I. Rechtslage bis 31.12.2021: Fakultative gesonderte Erbvertrags- sammlung	383
II. Rechtslage ab 1.1.2022: Verpflichtende gesonderte Erbvertrags- sammlung	383
B. Inhalt der Erbvertragssammlung	384
I. Urschrift des Erbvertrags	384
1. Rechtslage bis 31.12.2021	384
2. Rechtslage ab 1.1.2022	385
II. Ersetzung der Urschrift im Fall ihrer Herausgabe	385
1. Rechtslage bis 31.12.2021	385
a) Nachträgliche Abgabe in besondere amtliche Verwahrung	385
b) Rückgabe an die Beteiligten	386
c) Ablieferung beim Nachlassgericht	386
2. Rechtslage ab 1.1.2022	386
a) Nachträgliche Abgabe in besondere amtliche Verwahrung	386
b) Rückgabe an die Beteiligten	387
c) Ablieferung beim Nachlassgericht	387
C. Platzhalter in der Urkundensammlung	388
I. Rechtslage bis 31.12.2021	388
II. Rechtslage ab 1.1.2022	388
D. Aufbewahrung	388
I. Rechtslage bis 31.12.2021	388
II. Rechtslage ab 1.1.2022	389
1. Bis zum 31.12.2021 erstellte Urkunden	389
2. Ab dem 1.1.2022 erstellte Urkunden	390
§ 9 Inhalt von Urkunden	391
A. Vorbemerkung	391
B. Einhaltung des Amtsbezirks	391
I. Beurkundungen außerhalb des Amtsbezirks aber innerhalb der Bun- desrepublik Deutschland	391

II.	Beurkundungen im Ausland	392
C.	Einhaltung des Amtsbereichs	393
I.	Beurkundungen innerhalb des Amtsbereichs	393
II.	Besonderes berechtigtes Interesse für eine Beurkundung außerhalb des Amtsbereichs	393
III.	Anzeige an Justizverwaltung oder Notarkammer	394
D.	Beurkundungen außerhalb der Geschäftsstelle	395
I.	Zulässigkeit und Grenzen von Auswärtsbeurkundungen	395
II.	Beachtung der Verschwiegenheitspflicht	397
III.	Tatsachenbeurkundungen	397
E.	Beachtung der Mitwirkungsverbote	397
I.	§ 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 1, 2 a, 3 BeurkG: Persönliche Nähe	398
II.	§ 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 BeurkG: Berufliche Nähe	399
1.	Verbindung zur gemeinsamen Berufsausübung	399
2.	Gemeinsame Geschäftsräume	400
3.	Art der Beteiligung des Kollegen	400
a)	Beurkundung von Kaufverträgen etc. unter Mitwirkung von mit dem Notar zur gemeinsamen Berufsausübung verbunde- nen Personen als Vertreter	400
b)	Beurkundung von Vollzugsgeschäften und Finanzierungs- grundschulden unter Mitwirkung von mit dem Notar zur ge- meinsamen Berufsausübung verbundenen Personen als Ver- treter	401
III.	§ 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 und 6 BeurkG: Rechtliche Nähe	402
1.	Gesetzlicher Vertreter einer natürlichen Person	402
2.	Gesetzlicher Vertreter einer juristischen Person	402
IV.	§ 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 7 BeurkG: Sachliche Nähe	403
1.	Einbeziehung des Sozios / der Sternsozietät	403
2.	Dieselbe Angelegenheit	405
3.	Außerhalb einer (notariellen) Amtstätigkeit	406
4.	Ausnahme: Vortätigkeit für alle Urkundsbeteiligten	406
5.	Abgrenzung zu § 45 Abs. 1 Nr. 1 BRAO	406
6.	Bevollmächtigt in einer anderen Angelegenheit: Hinweispflicht .	407
7.	Vorbefassungsvermerk in der Urkunde	407
8.	Verstoß gegen das Mitwirkungsverbot	407
V.	§ 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 8 BeurkG: Dienstvertragliche Nähe	408
VI.	§ 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 9 BeurkG: Gesellschaftsrechtliche Nähe	409
VII.	§ 3 Abs. 2 und 3 BeurkG: Hinweispflicht bei Bevollmächtigung oder Mitgliedschaft des Notars in bestimmten Organen	410
VIII.	Erstreckung auf den Notarvertreter	411

F.	Beachtung des Begünstigungsverbots des § 7 BeurkG	412
I.	Rechtlicher Vorteil i.S.d. § 7 BeurkG	412
II.	Bestimmung des Notars zum Testamentsvollstrecker oder Schiedsrichter	412
III.	Vollzugsvollmacht für den Notar und Eigenurkunde	413
IV.	Erstreckung auf den Notarvertreter	414
V.	Erstreckung auf den Dolmetscher	414
G.	Beachtung der Ausschließungsgründe des § 6 BeurkG	414
I.	§ 6 BeurkG: Formelle oder materielle Beteiligung	414
II.	Abgrenzung zu Eigenurkunden	415
III.	Erstreckung auf den Notarvertreter	415
IV.	Erstreckung auf den Dolmetscher	415
H.	Beachtung der Vertretungszeiten	416
I.	Beteiligung von Vertretern bei der Beurkundung	417
I.	Vertreter mit Vollmacht	417
1.	Prüfungspflicht des Notars	417
2.	Vermerk in der Urkunde	418
3.	Verbindung mit der Urkunde	419
II.	Vollmachtlose Vertreter	419
III.	Beurkundungsrechtliche Einschränkungen für die Einschaltung von Vertretern	420
1.	Vorbemerkung: Materiell-rechtliche Zulässigkeit	420
2.	Einschränkung bei systematischer Einschaltung von Vertretern ..	420
3.	Einschränkung für Verbraucherverträge: Hinwirken auf die persönliche Abgabe der Erklärungen (§ 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 1 BeurkG).	423
J.	Erteilung von Vollmachten an den Notar oder seine Mitarbeiter	426
I.	Vollmacht für Mitarbeiter und Kollegen des Notars	426
1.	Grenzen für die Vollmachtserteilung	427
2.	Haftungsrisiken für die Vertreter	427
II.	Vollmacht für den Notar	428
III.	Erlöschen der Vollmachten mit Eröffnung des Insolvenzverfahrens ..	428
K.	Beachtung der Vorgaben des Geldwäschegesetzes	428
I.	Konkrete Risikobewertung	429
1.	Anwendungsbereich des GwG	429
2.	Indizien für ein Geldwäscherisiko oder das Risiko einer Terrorismusfinanzierung	430
3.	Dokumentation der Risikobewertung und der ergriffenen Maßnahmen	434
II.	Identifizierung der Beteiligten und Aufzeichnung der Daten	435
1.	Vorbemerkung: Identitätsfeststellung nach allgemeinem Beurkundungsrecht	435
2.	Identifizierung der natürlichen Personen	436

3. Juristischen Personen und Personengesellschaften	439
4. Frühere Identifizierung	440
5. Mitwirkungspflicht des Beteiligten	440
6. Dokumentation der Informationen zur Identifizierung	441
7. Dauer der Aufbewahrung der Dokumentation und deren Vernichtung	442
8. Ahndung von Pflichtverstößen als Ordnungswidrigkeit	443
III. Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten	444
1. Grundsätzliche Anforderung	444
2. Prüfung der Vollmacht	444
3. Vertretung für eine natürliche Person	445
a) Mitwirkungspflicht des formell Beteiligten	445
b) Überprüfung der Informationen	446
4. Vertretung für eine juristische Person	447
a) Anwendungsbereich und Ausnahmen	447
b) Erwerbsvorgang nach § 1 GrEStG: Vorlage einer Eigentums- und Kontrollstruktur	447
c) Rechtsgeschäft außerhalb des Anwendungsbereichs des § 1 GrEStG	449
d) Schwellenwerte für eine Beteiligung	449
e) Auszug aus dem Transparenzregister	450
aa) Funktion des Transparenzregisters	450
bb) Pflicht zur Vorlage oder Einholung eines Transparenzregisterauszugs bei „Neukunden“	451
cc) Recht zur Einholung eines Transparenzregisterauszugs	451
dd) Sonderfall: Kauf von inländischem Grundbesitz durch ausländische juristische Person	451
5. Fiktiver wirtschaftlicher Berechtigter	452
6. Dokumentation der Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten und Dauer der Aufbewahrung	453
7. Ahndung von Pflichtverstößen als Ordnungswidrigkeiten	453
IV. Verstärkte Sorgfaltspflichten bei höherem Risiko	454
1. Höheres Risiko im Einzelfall	454
2. Gesetzliche Regelbeispiele für höheres Risiko (§ 15 Abs. 3 GwG)	454
a) § 15 Abs. 3 Nr. 1 GwG: Beteiligung politisch exponierter Personen (PeP)	454
b) § 15 Abs. 3 Nr. 2 GwG: Beteiligung eines Hochrisiko-Drittstaats	455
c) Exkurs: Beteiligung von anderen Drittstaaten mit strategischen Defiziten als höheres Risiko nach § 15 Abs. 2 GwG	456
d) § 15 Abs. 3 Nr. 3 GwG: Ungewöhnliche Transaktion	458
3. Ahndung von Pflichtverstößen als Ordnungswidrigkeit	458

V.	Verhalten bei Kenntnis von einer bezweckten Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung	459
	1. Versagen der (weiteren) Amtstätigkeit	459
	2. Meldung an die FIU	461
	a) „Wissensmeldung“ des Notars	461
	b) Anhaltspflicht	464
	c) Verbot der Verständigung der Urkundsbeteiligten	464
	3. Dokumentationspflicht	464
	4. Unstimmigkeitsmeldung an das Transparenzregister	464
	5. Ahndung von Pflichtverstößen als Ordnungswidrigkeit	466
VI.	„Sachverhaltsmeldung“ an die FIU bei Erwerbsvorgängen nach § 1 GrEStG	466
	1. Grundlagen	467
	2. Grundvoraussetzung: Erwerbsvorgang nach § 1 GrEStG	468
	3. Meldepflichtige typologisierte Sachverhalte	469
	a) Meldepflicht wegen eines Bezugs zu Risikostaaen oder Sanktionslisten (§ 3 GwGMeldV-Immobilien)	469
	b) Meldepflicht wegen Auffälligkeiten im Zusammenhang mit den beteiligten Personen oder dem wirtschaftlich Berechtigten (§ 4 GwGMeldV-Immobilien)	470
	c) Meldepflicht wegen Auffälligkeiten im Zusammenhang mit einer Stellvertretung (§ 5 GwGMeldV-Immobilien)	473
	d) Meldepflicht wegen Auffälligkeiten im Zusammenhang mit dem Preis oder einer Kauf- oder Zahlungsmodalität (§ 6 GwGMeldV-Immobilien)	474
	4. Dokumentationspflichten bei Absehen von einer Meldung (§ 7 GwGMeldV-Immobilien)	476
	5. Ahndung von Pflichtverstößen als Ordnungswidrigkeit	476
	6. Unstimmigkeitsmeldung an das Transparenzregister	477
L.	Finanz-Sanktionsliste	477
M.	Verweisung auf andere Schriftstücke, Karten und Zeichnungen in Beurkundungen nach § 8 BeurkG	478
	I. Abgrenzung zwischen echter Verweisung auf den Inhalt und erläuternder Bezugnahme	478
	II. Normalfall: Verlesung und Beifügung der Anlagen	479
	1. Schriftstücke	479
	2. Karten, Zeichnungen und Abbildungen	480
	III. § 13a BeurkG: Verweisung auf Erklärungen in einer anderen notariellen Niederschrift, auf amtliche Karten oder Zeichnungen ohne deren Verlesung/Beifügung	482
	1. Andere notarielle Niederschrift	482

2. Karten und Zeichnungen einer öffentlichen Behörde	484
3. Private Karten, Zeichnungen und Abbildungen	484
IV. § 14 BeurkG: Verweisung auf beigefügtes Bestandsverzeichnis ohne dessen Verlesung	484
N. Einhaltung der Pflichten des Notars nach § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 BeurkG	485
I. Übereilungsschutz für Verbraucherverträge (§ 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 Halbs. 1 BeurkG)	485
II. Wartefrist bei Verbrauchergrundstücksgeschäften (§ 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 Halbs. 2 BeurkG)	487
1. Die Zurverfügungstellung eines Entwurfs	487
2. Die lästige Zweiwochenfrist	490
3. Ausnahmen von der Zweiwochenfrist	491
4. Bei Fristunterschreitung: Angabe der Gründe in der Niederschrift	496
O. Keine Förderung unerlaubter oder unredlicher Zwecke	497
P. Vermerk zum Erfordernis gerichtlicher oder behördlicher Genehmigungen ..	499
I. Gerichtliche Genehmigungen (Auswahl)	499
II. Behördliche Genehmigungen (Auswahl)	500
III. Aufsichtsbehördliche Genehmigungen (Auswahl)	501
Q. Vermerk zu gesetzlichen Vorkaufsrechten	502
R. Anwendung ausländischen Rechts	504
S. Sprachunkundige Urkundsbeteiligte/Bestimmung der Urkundensprache	504
I. Hinzuziehung eines Dolmetschers	504
II. Schriftliche Übersetzung	507
III. Urkunden in fremder Sprache	508
IV. Zwei- und mehrsprachige Urkunden	508
T. Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung	508

**§ 10 Prüfungsschwerpunkte bei unterschiedlichen Typen von
Rechtsgeschäften**

A. Vorbemerkung	511
B. Grundstückskaufverträge	511
I. Grundbucheinsicht oder Belehrung der Beteiligten	511
1. Grundbucheinsicht (§ 21 Abs. 1 S. 1 BeurkG)	511
2. Belehrung bei unterbliebener Grundbucheinsicht (§ 21 Abs. 1 S. 2 BeurkG)	513
II. Sicherstellung einer risikolosen Vertragsabwicklung	514
1. Keine ungesicherte Vorleistung des Käufers	514
a) Kaufpreiszahlung über ein Notaranderkonto	514
b) Direktzahlung des Kaufpreises vom Käufer an (Grundpfand- rechts-) Gläubiger des Verkäufers und/oder an diesen selbst ..	515

2.	Keine ungesicherte Vorleistung des Verkäufers	515
a)	Beurkundungsverfahrensrechtlicher Weg	516
b)	Materiell-rechtlicher Weg	516
c)	Grundbuchverfahrensrechtlicher Weg	517
d)	Badisches (oder Karlsruher) Modell	518
e)	Unzureichend: Verzicht des Käufers auf eine eigene Antragstellung beim Grundbuchamt/Verdrängende Vollmacht für Notar	518
3.	Gegenstand der Prüfung	519
III.	Genehmigungen, Vorkaufsrechte, Unbedenklichkeitsbescheinigung	520
IV.	Vermerke auf der Urkunde	520
1.	Grunderwerbsteuer	520
a)	Anzeigepflichtige Rechtsvorgänge	520
b)	Inhalt der Anzeige / Frist für die Anzeige	523
c)	Mehrfache Steuerpflicht	524
d)	Absendevermerk	525
aa)	Rechtslage bis 31.12.2021	525
bb)	Rechtslage ab 1.1.2022	525
2.	Erteilung von Ausfertigungen	526
a)	Rechtslage bis 31.12.2021	526
b)	Rechtslage ab 1.1.2022	526
V.	Koordinierte Vertragsabwicklung	526
VI.	Prüfpflicht und Prüfvermerk in Grundbuchsachen	527
VII.	Ausdrückliche oder faktische nachträgliche Kaufpreisreduzierung (Kick-Back-Geschäfte)	529
VIII.	Kettenkaufverträge	534
1.	Krimineller Hintergrund?	534
2.	Risiken der Abwicklung	538
IX.	Maklerklauseln (Maklerprovisions-/Maklercourtageklauseln)	541
1.	Wahrung der Pflicht zur Unparteilichkeit	541
2.	NEU: Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser	542
3.	Konsequenzen für die notarielle Vertragsgestaltung	544
a)	Nur eine Partei hat den Makler beauftragt: Abwälzungsfälle ..	544
aa)	Inhalt der Maklerklausel	545
bb)	Rechtliche Konstruktion	545
cc)	Sonstige inhaltliche Ausgestaltung	546
dd)	Formulierungsvorschlag der BNotK	547
b)	Beide Parteien haben den Makler beauftragt: Kein Abwälzungsfall	548
aa)	Kein Bedarf für eine Maklerklausel im Kaufvertrag	548

bb) Deklaratorische Klausel im Kaufvertrag?	548
cc) Formulierungsvorschlag der BNotK	549
c) Ausnahmsweise: Konstitutive Maklerklauseln	549
X. Pflicht zur Aushändigung eines Energieausweises	551
XI. Koppelungsverbot Ingenieur-/Architektenleistung	552
C. Isolierte Kaufvertragsangebote und Annahmeerklärungen	554
I. Sachliche Gründe für die Aufspaltung in Angebot und Annahme	554
II. Formulärmäßige Vereinbarung langer Bindungsfristen	556
D. Bauträgerverträge	558
I. Missbräuchliche Auslagerung wesentlicher Teile	558
II. Einhaltung von § 3 MaBV	559
III. Beachtung der Regelung zur Vertragserfüllungssicherheit	562
IV. Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung	563
V. Absicherung der Vorleistungspflicht bzgl. der Erschließungs- und Anschlusskosten	563
VI. Besondere Hinweispflicht bei Zwangsversteigerungsvermerk zu Lasten des Bauträgers	564
VII. Verdecktes Bauherrenmodell: Die Aufspaltung eines Bauträgerver- trags	564
E. Mitwirkung an freiwilligen Grundstücksversteigerungen	566
I. Echte freiwillige Grundstücksversteigerungen gem. dem gesetzli- chen Leitbild des § 156 BGB (sog. „Zuschlagsversteigerung“)	566
1. Der Notar wird nicht selbst als Auktionator tätig	566
2. Der Notar führt selbst die Versteigerung durch (§ 20 Abs. 3 BNotO)	568
II. Unechte freiwillige „Grundstücksversteigerung“ (sog. „Käuferfin- dungsverfahren“)	568
1. Vertragsbindung erst durch notariellen Kaufvertrag	569
2. Missbräuchliche Auslagerung der Versteigerungsbedingungen in Bezugsurkunden	569
3. Systematische Beteiligung von Vertretern	570
4. Rechtzeitige Information des Verbrauchers bei Verbraucherkauf- verträgen	570
F. Mitwirkung an Verlosungen von Grundstücken	572
G. Isolierte Auflassungen	573
H. Übergabeverträge/Schenkungen/Erbaueinandersetzungen für Grundver- mögen	573
I. Testamente	574
I. Besondere amtliche Verwahrung	574
1. Pflicht zur unverzüglichen Ablieferung der Urschrift beim AG ...	574
2. Dokumentation der Ablieferung	575
a) Rechtslage für Testamente, die bis zum 31.12.2021 beurkun- det wurden	575

b) Rechtslage für Testamente, die ab dem 1.1.2022 beurkundet werden	575
II. Benachrichtigung des Zentralen Testamentsregisters	576
1. Benachrichtigungspflicht	576
2. Dokumentation der Benachrichtigung	577
III. Beglaubigte Abschrift in der Urkundensammlung	578
1. Aufbewahrung der beglaubigten Abschrift	578
2. Herausgabe der beglaubigten Abschrift	579
IV. Inhalt von Testamenten	580
1. Wahrnehmungen zur Testierfähigkeit	580
2. Beachtung von Testierverboten (§ 14 HeimG bzw. landesrechtliche Regelungen)	581
3. Beachtung der Begünstigungsverbote	582
4. Letztwillige Verfügung einer sprachunkundigen Person	582
5. Letztwillige Verfügung einer Person, mit der man sich nicht hinreichend verständigen kann	583
V. Widerruf eines gemeinschaftlichen Testaments: Zustellung und Registrierung	583
J. Erbverträge	584
I. Besondere Amtliche Verwahrung oder Verwahrung der Urschriften durch den Notar	584
1. Besondere amtliche Verwahrung der Urschrift	584
a) Pflicht zur unverzüglichen Ablieferung der Urschrift beim AG	584
b) Dokumentation der Ablieferung	585
aa) Rechtslage für Erbverträge, die bis zum 31.12.2021 beurkundet wurden	585
bb) Rechtslage für Erbverträge, die ab dem 1.1.2022 beurkundet werden	585
c) Benachrichtigung des Zentralen Testamentsregisters	585
aa) Benachrichtigungspflicht	585
bb) Dokumentation der Benachrichtigung	586
d) Beglaubigten Abschrift in der Urkundensammlung	586
aa) Aufbewahrung der beglaubigten Abschrift	586
bb) Herausgabe der beglaubigten Abschrift	587
2. Verwahrung der Urschrift durch den Notar	587
a) Verbleib der Urschrift in der Urkundensammlung oder einer gesonderten Erbvertragssammlung	587
aa) Rechtslage für Erbverträge, die bis zum 31.12.2021 beurkundet wurden	587
bb) Rechtslage für Erbverträge, die ab dem 1.1.2022 beurkundet werden	588

b) Benachrichtigung des Zentralen Testamentsregisters und deren Dokumentation	588
c) Erbverträge bis zum 31.12.2021: Eintragung in das Erbvertragsverzeichnis	589
d) Rückgabe eines Erbvertrags	590
aa) Rechtslage für Erbverträge, die bis zum 31.12.2021 beurkundet wurden	590
bb) Rechtslage für Erbverträge, die ab dem 1.1.2022 beurkundet werden	590
II. Inhalt von Erbverträgen	591
1. Wahrnehmungen zur Geschäftsfähigkeit	591
2. Beachtung von Testierverboten (§ 14 HeimG bzw. landesrechtliche Regelungen)	592
3. Beachtung der Begünstigungsverbote	593
4. Erbvertrag unter Beteiligung eines sprachunkundigen Erblassers	593
K. Aufhebungsverträge zu Erbverträgen, Rücktritts- und Anfechtungserklärungen zu letztwilligen Verfügungen	593
L. Erbverzichtsverträge, Pflichtteilsverzichtsverträge	594
I. Anwesenheit des Erblassers bei Erbverzichtsverträgen	594
II. Benachrichtigung des ZTR von Erbverzichtsverträgen	594
III. Benachrichtigung der Schenkungsteuerstelle	594
M. Eheverträge	595
I. Benachrichtigung des ZTR bei erbrechtlichen Auswirkungen	595
II. Unterhaltsvereinbarungen	596
III. Unterhaltsverzicht	596
IV. Benachrichtigung der Schenkungsteuerstelle	597
N. Scheidungsfolgenvereinbarungen	597
I. Keine Vorbefassung	597
II. Benachrichtigung des ZTR bei möglichen erbrechtlichen Auswirkungen	598
III. Benachrichtigung der Grunderwerbsteuerstelle	598
IV. Benachrichtigung der Schenkungsteuerstelle	599
O. Schenkungen (einschließlich gemischter Schenkungen)	599
I. Hinweis auf die Steuerpflicht	599
II. Anzeige der Schenkung beim Finanzamt und Vermerk auf der Urkunde	600
1. Anzeigepflichtige Rechtsvorgänge	600
2. Form und Frist der Anzeige	602
3. Mehrfache Steuerpflicht	602
P. Vorsorgevollmachten	603
I. Ausdrücklichkeitsgebot	603
II. Zentrales Vorsorgeeregister	604

Q. Missbräuchliche Anerkennung der Vaterschaft/Zustimmung der Mutter	605
R. Gründung einer Kapitalgesellschaft, Abtretung von Geschäftsanteilen, An- meldung der Zweigstellen ausländischer Kapitalgesellschaften	607
I. Beachtung der geldwäscherechtlichen Dokumentationspflichten	607
II. Rechtsgeschäftliche Vertretung bei GmbH-Errichtung	607
III. Benachrichtigung des Finanzamts	608
IV. Einreichung der Gesellschafterliste beim Handelsregister	608
V. Anmeldung von Zweigstellen ausländischer Kapitalgesellschaften ..	610
VI. NEU seit dem 9.6.2017: Prüfpflicht und Prüfvermerk in Handels- registersachen	611
S. Mitwirkung an „Firmenbestattungen“	613
T. Abnahme von Eiden	617
U. Eidesstattliche Versicherungen	617
I. Belehrung der Beteiligten	617
II. Zulässigkeit der Aufnahme einer eidesstattlichen Versicherung	618
III. Zulässigkeit der Abnahme einer eidesstattlichen Versicherung	619
IV. Alternative: Unterschriftsbeglaubigung unter eidesstattlicher Versicherung?	619
V. Beurkundungsverfahren	620
V. Schuldanerkenntnisse	620
I. Keine Vorbefassung	620
II. Keine Mitwirkung an unerlaubten oder unredlichen Zwecken	620
III. Beachtung von § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 Halbs. 1 BeurkG	621
IV. Zugang beim konstitutiven Schuldanerkenntnis	622
W. Grundpfandrechte	622
I. Bestellung von Grundpfandrechten	622
1. Verwendung von Bankformularen	622
2. Systematische Bestellung von Grundpfandrechten durch Mit- arbeiter des Notars als Vertreter	623
II. Abtretung oder Belastung von Briefpfandrechten	623
X. Nachlassverzeichnisse und Nachlassinventare	623
I. Nachlassverzeichnisse	623
II. Nachlassinventare	628
Y. Vollstreckbarerklärung von Anwaltsvergleichen und Schiedssprüchen	629
I. Anwaltsvergleiche	629
II. Schiedssprüche	630
Z. Unterschriftsbeglaubigungen	631
I. Dokumentation von Unterschriftsbeglaubigungen ohne Entwurf	631
1. Rechtslage bis 31.12.2021	631
2. Rechtslage ab 1.1.2022	632
II. Dokumentation von Unterschriftsbeglaubigungen mit Entwurf	632

III. Urkundenrolle/Urkundenverzeichnis: Unterschriftsbeglaubigungen mit oder ohne Entwurf	633
IV. Beglaubigungsvermerk des Notars	633
1. Inhaltliche Anforderungen	634
2. Feststellung der Identität	634
a) Prüfung der Identität	634
b) Alternative: Tatsachenzugnis mit Beschreibung von Identitätsmerkmalen	635
3. Richtigkeit der Beglaubigungsvermerke	635
4. Vorbefassungsvermerke	636
5. Unterschriftsbeglaubigungen unter Blankounterschriften oder lückenhaften Texten	637
V. Kosten für Unterschriftsbeglaubigungen unter Verwalterzustimmungen und Löschungsbewilligungen	637
1. Verwalterzustimmung gem. § 12 Abs. 1 WEG	637
2. Löschungsbewilligungen, Lastenfreistellungserklärungen etc. ...	639
VI. Nachträgliche Änderung im Text über einer beglaubigten Unterschrift	640
VII. Beachtung der Vorgaben des GwG	640
VIII. Evidenzkontrolle: Keine Mitwirkung an unerlaubten oder unredlichen Zwecken	641
1. Unterschriftsbeglaubigungen für Reichsbürger und ähnliche Gruppierungen	641
2. Sonstige Fälle	643
IX. Unterschriftsbeglaubigungen unter ausländischen Texten	643
X. Exkurs: Beglaubigung von Abschriften ausländischer fremdsprachiger Urkunden	644

§ 11 Nebenakten (Blattsammlungen oder Sammelakten) und Hilfsmittel zu Urkundsgeschäften 647

A. Vorbemerkung	647
B. Aufbewahrungsort/Speicherort der Nebenakten	647
I. Nebenakten in Papierform	647
II. Nebenakten in elektronischer Form	648
C. Aktenführung	649
I. Konventionelle Aktenführung in Papierform: Blattsammlung oder Sammelakte	649
II. Gesonderte Blattsammlungen für Verwahrungsgeschäfte	650
III. Hilfsmittel zur Nebenakten	651
IV. Akteneinsicht	652

V. Elektronische Aktenführung	653
1. Grundsätzliche Anforderungen	653
2. Gemischte und hybride Aktenführung	653
D. Möglicher Inhalt der Nebenakten	654
I. Erstkontakt	655
II. Anwaltsnotar: Trennung zwischen anwaltlicher und notarieller Tätigkeit	655
III. Informationen zu Zweck und wirtschaftlichem Hintergrund des Beurkundungsgeschäfts	656
IV. Grundbucheinsicht	656
V. Einbindung der Beteiligten in die Vorbereitung und Beurkundung von Verbraucherverträgen	656
VI. Informationen zur Geschäftsfähigkeit/Testierfähigkeit von Urkundsbeteiligten bei letztwilligen Verfügungen	657
VII. Feststellungen nach dem GwG	657
VIII. Einholung von Genehmigungen, Bestätigungen und Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen	657
IX. Vollzugstätigkeiten	658
1. Anträge an das Grundbuchamt	658
a) Rasche Bearbeitung	658
b) Beachtung der Anweisungen der Beteiligten	658
c) Absehen vom Urkundenvollzug bei mehrseitigen Rechtsgeschäften	659
aa) Sichere Erkenntnis der Unwirksamkeit des Rechtsgeschäfts	659
bb) Einseitiger Widerspruch eines Urkundsbeteiligten	659
d) Absehen vom Urkundenvollzug bei einseitigen Rechtsgeschäften	661
2. Notarieller Vorbescheid	661
a) Rechtsgrundlage	661
b) Voraussetzungen	662
c) Beschwerdeverfahren	662
d) Gestaltung eines notariellen Vorbescheids	663
X. Beistands- und Anzeigepflichten	664
1. Grundstücksveräußerungen	664
2. Nachlasssachen	665
a) Vom Notar verwahrte Erbverträge	665
b) Verträge mit erbrechtlichen Auswirkungen	665
3. Personenstandssachen	666
4. Sorgeerklärungen	666
a) Inhalt und Beurkundung	666

b) Benachrichtigung des Jugendamts	667
c) Vorgeburtliche Sorgeerklärung	667
5. Mitteilungen an Registergerichte	668
XI. Bescheinigungen und Bestätigungen	668
1. Vorbemerkung	668
2. Vertretungsbescheinigung/Registerbescheinigung	669
a) Form und Sachverhaltsermittlung	669
b) Vertretungsbescheinigung aufgrund ausländischer Register ...	670
c) Formulierung	670
d) Bescheinigungen zum Bestand juristischer Personen oder Handelsgesellschaften	670
e) Bescheinigung über rechtsgeschäftlich begründete Vertre- tungsmacht	670
3. Sonstige Bescheinigungen/Bestätigungen	671
a) Rangbestätigung (Notarbestätigung/Ranggutachten)	671
b) Fälligkeitsbestätigungen	672
XII. Abrechnung und Beitreibung der Gebühren und Auslagen	674
1. Pflicht zur Einforderung	674
2. Ausnahmen von der Gebührenerhebungspflicht	675
3. Verbot der Umgehung der Gebührenerhebungspflicht	676
4. Gebühreneinzug	676
5. Ahndung von Pflichtverstößen	677
E. Dauer der Aufbewahrung und Vernichtung der Nebenakten und Hilfsmittel ..	678
I. Dauer der Aufbewahrung der Nebenakten	678
1. Regelfrist von 7 Jahren	678
2. Ausnahmen für Abschriften von Verfügungen von Todes wegen ..	679
3. Abweichende Anordnung des Notars	679
a) Generelle Anordnung des Notars	680
b) Einzelfallanordnung des Notars	680
c) Bindung der nachfolgend verwahrenden Stelle	681
II. Dauer der Aufbewahrung der Hilfsmittel	682
III. Vernichtung der Nebenakten und Hilfsmittel	682
1. Aktenvernichtungspflicht	682
2. Ausnahme für Abschriften von Verfügungen von Todes wegen ...	683
§ 12 Massenbuch/Verwahrungsbuch/Anderkontenliste	685
A. Vorbemerkung	685
B. Mögliche Gegenstände von Verwahrungsgeschäften	686
C. Massenbuch (Massenkartei) und Namensverzeichnis	687
I. Äußere Form des Massenbuchs/der Massenkartei	687
1. Massenbuch als Buch mit festem Einband	687
2. Massenbuch in Loseblattform (Massenkartei)	687

II. Gestaltung der Seiten des Massenbuchs (der Massenkartei)	688
III. Bezeichnung der Masse	688
1. Zwingende Nummernfolge	688
2. Daten des Notaranderkontos, Festgeldnotaranderkontos, Notar- anderdepots	689
IV. NEU: Elektronische Notaranderkontenführung (ENA)	689
V. Notaranderkonto bei sicherem Kreditinstitut	690
VI. Gesonderte Notaranderkonten	691
1. Keine Sammelanderkonten	691
2. Keine Benutzung eines eigenen Kontos des Notars	691
VII. Zeitpunkt der Buchung	692
1. Bei herkömmlicher Führung der Notaranderkonten	692
a) Buchungsgrundsätze	692
b) Sonderregelungen in Sachsen und Schleswig-Holstein	693
c) Einzahlungsfehler	693
d) Festgeldanlage	693
2. NEU: Bei elektronischer Notaranderkontenführung (ENA)	694
VIII. Inhalt der Buchung	694
1. Bei herkömmlicher Führung der Notaranderkonten	694
a) Spalten 1: Bezugnahme auf Verwahrungsbuch	694
b) Spalten 3 und 4: Verbuchung von Zahlungen	694
c) Spalten 4 und 5: Verbuchung von Schecks und Sparbüchern ..	695
d) Spalten 4 und 5: Verbuchung von Wertpapieren	695
2. NEU: Bei elektronischer Notaranderkontenführung (ENA)	696
IX. Aufrechnung der Einnahmen und Ausgaben	697
X. Rötung/Kennzeichnung als abgewickelt	697
XI. Zusätze und Änderungen, Buchungsfehler	698
1. Zusätze und Änderungen	698
2. Spalte 6: Vermerk des Notars	698
3. Buchungsfehler	699
4. Unveränderbarkeit bei Führung der Massenkartei mittels EDV ...	699
XII. Jahresabschluss	700
XIII. Ausdruck bei Führung des Massenbuchs mittels EDV/Vernichtung überholter Zwischenausdrucke	700
XIV. Namensverzeichnis	701
1. Einzutragende Beteiligte	701
2. Jahrgangsweise oder fortlaufende Führung des Namensverzeich- nisses	702
3. Gemeinsames Namensverzeichnis für Urkundenrolle und Mas- senbuch	702
4. Zeitpunkt der Eintragung	702
5. Ausdruck bei Führung des Namensverzeichnisses mittels EDV ..	703

XV. Dauer der Aufbewahrung	703
D. Verwahrungsbuch (Verwahrungskartei)	703
I. Äußere Form des Verwahrungsbuchs / der Verwahrungskartei	703
1. Verwahrungsbuch als Buch mit festem Einband	703
2. Verwahrungsbuch in Loseblattform (Verwahrungskartei)	703
II. Gestaltung der Seiten des Verwahrungsbuchs	704
III. Zeitpunkt der Buchung	704
1. Bei herkömmlicher Führung der Notaranderkonten	704
2. NEU: Bei elektronischer Notaranderkontenführung (ENA)	705
IV. Inhalt der Buchung	705
1. Bei herkömmlicher Führung der Notaranderkonten	705
a) Spalten 1 und 2: Nummerierung und Buchungsdatum	705
b) Spalten 3 und 4: Verbuchung von Zahlungen	705
c) Spalten 3, 4 und 5: Verbuchung von Schecks und Sparbüchern	706
d) Spalten 3, 4 und 5: Verbuchung von Wertpapieren	706
e) Spalte(n) 6: Verweise auf das Massenbuch (auf die Massen-	
kartei)	706
f) Seitenweise Aufrechnung	706
2. NEU: Bei elektronischer Notaranderkontenführung (ENA)	707
V. Zusätze und Änderungen, Buchungsfehler	707
VI. Abgleich zwischen Verwahrungsbuch und Massenbuch zum Zeit-	
punkt der Prüfung	707
VII. Jahresabschluss	707
VIII. Loseblattform: Verbindung der einzelnen Einlageblätter mit einem	
Titelblatt am Jahresende	708
IX. Ausdruck bei Führung des Verwahrungsbuchs mittels EDV	709
X. Dauer der Aufbewahrung	709
E. Anderkontenliste	709
I. Äußere Form der Anderkontenliste	710
II. Inhalt und Zeitpunkt der Eintragungen	710
III. Ortsnahe Kreditinstitute	710
IV. Verbot von Sammelanderkonten	711
V. Rötung/Kennzeichnung als abgewickelt	711
VI. Ausdruck bei Führung der Anderkontenliste mittels EDV	712
VII. Dauer der Aufbewahrung	712
F. Weiterführung von Verwahrungsgeschäften, die vor dem 1.1.2022 begonnen	
haben	713
§ 13 Verwahrungsverzeichnis	715
A. Vorbemerkung	715
B. Mögliche Gegenstände von Verwahrungsgeschäften	716
C. Inhalt des Verwahrungsverzeichnisses	716

I.	Zeitpunkt der Anlage einer Masse im Verwahrungsverzeichnis	716
II.	Grundlegende Daten im Verwahrungsverzeichnis	717
	1. Massenummer	717
	2. Verweis auf Urkundenverzeichnis oder anderes eindeutiges Zeichen	718
	3. Angaben zu den Beteiligten des Verwahrungsverhältnisses	718
	a) Beteiligte des Verwahrungsgeschäfts	718
	b) Notwendige Dateneingabe	719
	aa) Daten zu natürlichen Personen	719
	bb) Daten zu juristischen Personen	719
	c) Freiwillige Dateneingabe	719
	4. Datum der Annahme der Verwahrungsanweisung	720
	5. Bei Verwahrung von Geld: Angaben zum Notaranderkonto	720
	6. Datum des Abschlusses des Verwahrungsgeschäfts	721
III.	Verbuchung von Einnahmen und Ausgaben	721
	1. Gesonderte Verbuchung der verwahrten Vermögenswerte	721
	2. Angabe einer Buchungsnummer	722
	3. Unverzügliche Buchungen mit zutreffenden Datumsangaben	722
	a) Unverzüglich	722
	b) Angabe des Buchungsdatums	723
	c) Angabe abweichender Daten	723
	4. Verbuchung von Einnahmen und Ausgaben	724
	a) Richtiges Vorzeichen	724
	b) Eintragung der Beteiligten	725
	aa) Auftraggebende und empfangende Personen	725
	bb) Unmittelbar beteiligte dritte Personen	727
	c) Angaben zu Schecks und Sparbüchern als Zahlungsmitteln	728
	aa) Entgegennahme und Einlösung eines Schecks oder Sparbuchs und Verbuchung auf einem gesonderten Buchungskonto	729
	bb) Verbuchung des Gegenwerts von Scheck oder Sparbuch auf Notaranderkonto	729
	cc) Verbuchung einer Auszahlung mittels Scheck	729
	5. Verbuchung von aufzubewahrenden oder abzuliefernden Wertpapieren und Kostbarkeiten	730
	6. Umbuchungen zwischen Notaranderkonten	731
IV.	Eintragung weiterer Angaben	732
D.	Änderungen und Zusätzen	732
E.	Export der Eintragungen nach Abschluss des Kalenderjahres	733
F.	Dauer der Speicherung	734

§ 14 Abwicklung von Verwahrungsgeschäften für Geld, Wertpapiere und Kostbarkeiten i.S.d. § 23 BNotO	737
A. Gesonderte Nebenakten (Blattsammlungen/Belegsammlungen)	737
I. Klare Trennung von der Nebenakte zum Urkundsgeschäft	737
II. Aufbewahrungsort/Speicherort	738
1. Nebenakten in Papierform	738
2. Nebenakten in elektronischer Form	738
III. Inhalt der Blattsammlung	738
IV. Dauer der Aufbewahrung und Vernichtung der Nebenakten	739
B. Schriftliche Verwahrungsanweisung/schriftlicher Treuhandauftrag	740
I. Verwahrungsantrag und Verwahrungsanweisung	740
II. Treuhandaufträge	741
III. Schriftform	741
C. Inhaltliche Ausgestaltung der Verwahrungsanweisungen und Treuhandaufträge	743
I. Hoheitliche Tätigkeit des Notars	743
II. Regelungsbedürftige Punkte	743
III. Auswirkung einer schwebenden Unwirksamkeit des Vertrags auf die Verwahrungsanweisung	745
D. Bedürfnis für eine Verwahrung/keine Vortäuschung einer nicht vorhandenen Sicherheit	745
I. Vorbemerkung	746
II. Berechtigtes Sicherungsinteresse	746
III. Fallgruppen	746
1. Beispiele für ein berechtigtes Sicherungsinteresse	747
2. Beispiele für fehlendes berechtigtes Sicherungsinteresse	749
IV. Keine Dispositionsbefugnis der Urkundsbeteiligten	750
V. Ahndung von Pflichtverstößen	751
VI. Verwahrung von Wertpapieren und Kostbarkeiten	753
VII. Keine Vortäuschung einer Sicherheit	753
E. Annahme von Treuhandaufträgen	755
I. Annahmevermerk	755
II. Prüfungspflicht des Notars	756
III. Abwicklung der Treuhandaufträge	758
F. Vermeidung problematischer Auflagen in Verwahrungsanweisungen und Treuhandaufträgen	758
I. Grundregel	759
II. Beispiele problematischer Auflagen	759
III. Der Begriff der „Sicherstellung“	760
G. Verpflichtung der kontoführenden Bank nach § 26a BNotO	760

H. Prüfung des Risikos der Mitwirkung an einer Geldwäsche oder einer Terrorismusfinanzierung	761
I. Generelle Prüfung des Risikos einer Geldwäsche	761
II. Prüfung einer Meldepflicht bei Sachverhalten nach der GwGMeldV-Immobilien	763
I. Vollständigkeit der Belege	764
I. Kontoauszüge und sonstige Bankbelege	764
1. Rechtslage bis zum 31.12.2021: Angabe von Eingangsdatum und Massennummer	764
2. Rechtslage ab 1.1.2022: Angabe von Massennummer und Buchungsnummern	765
3. Abgleich der Kontoauszüge mit dem Massenbuch/dem Verwahrungsverzeichnis	765
4. Neu: Mitteilungen über die Umsätze bei elektronischer Notaranderkontenführung (ENA)	765
II. Einzahlungen	766
1. Kein Bargeld	766
2. Einzahlungen Dritter	766
III. Auszahlungen	766
1. Schriftliche Überweisungsaufträge des Notars (bargeldloser Zahlungsverkehr)	767
2. Keine blanko unterschriebene Überweisungsträger	767
3. Zeitpunkt der Verfügung des Notars	768
4. Ausführungsbestätigungen der Bank	768
a) Bei herkömmlicher Führung der Notaranderkonten	768
b) Neu: Bei elektronischer Notaranderkontenführung (ENA)	769
5. Unzulässige Vollmachten	770
6. Zinsen	770
a) Abführung an Berechtigten	770
b) Keine Abwicklung über Geschäftskonto	771
c) Hinweis auf Festgeldanlage	771
d) Vereinbarung von Zinsfreiheit	771
e) Bescheinigung über Zinsabschlagsteuer / Kapitalertragsteuer	772
f) Meldepflicht bei Zinszahlungen an Zahlungsempfänger im europäischen Ausland	773
7. Einbehalte der kontoführenden Bank	773
8. Verfügungen zu eigenen Gunsten des Notars	774
IV. Bar- und Scheckauszahlungen	775
V. Meldepflichten nach dem AWG	776
J. Koordinierte Abwicklung der Verwahrungsgeschäfte	777
I. Kein Ermessensspielraum für den Notar	777
II. Typische Auszahlungsfehler	778

K. Schwierige Situationen bei der Abwicklung von Verwahrungsgeschäften	780
I. Pfändungen, Abtretungen und Verpfändungen	780
1. Pfändung ausschließlich des der Verwahrung zugrunde liegenden (zivilrechtlichen) Zahlungsanspruchs gegenüber dem Käufer	781
2. Pfändung ausschließlich des (öffentlich-rechtlichen) Auskehr- rungsanspruchs gegenüber dem Notar	782
3. Mehrfache Pfändungen	783
4. Sonderfall: Pfändung zwischen den Vertragsbeteiligten	783
5. Abtretung und Verpfändung durch den Verkäufer	784
II. Laufendes Zwangsversteigerungsverfahren	785
III. Widerruf einer Anweisung durch einen Beteiligten (§ 60 BeurkG) . .	789
1. Grundsatz	789
2. Widerruf bei mehrseitigen Verwahrungsverhältnissen	790
a) Widerruf übereinstimmend durch alle Anweisenden	790
b) Widerruf durch einen einzelnen Anweisenden	791
3. Widerruf bei einseitigen Verwahrungsverhältnissen	792
4. Befristete Treuhandaufträge	793
IV. Absehen von der Auszahlung (§ 61 BeurkG)	793
V. Rückzahlung des verwahrten Geldes	795
VI. Notarieller Vorbescheid	796
L. Abrechnung der Masse	796
I. Adressaten der Abrechnung	797
II. Zeitpunkt der Abrechnung	797
III. Inhalt und Form der Abrechnung	797
M. Verwahrung von Wertpapieren und Kostbarkeiten	799
I. Kennzeichnung des Verwahrungsguts	800
II. Verwahrung durch eine Bank (§ 62 Abs. 2 BeurkG)	800
III. Verwahrung in einem von dem Notar angemieteten Banksafe	800
IV. Verwahrung in einem eigenen Safe des Notars	801
V. Keine Verpflichtung zur Verwaltung von Wertpapieren	801
VI. Prüfung des Risikos der Mitwirkung an einer Geldwäsche oder einer Terrorismusfinanzierung	801
§ 15 Abwicklung von Verwahrungsgeschäften für nicht von § 23 BNotO erfasste Gegenstände („Untechnische Verwahrung“)	803
A. Mögliche Gegenstände einer untechnischen Verwahrung	803
B. Sichere Verwahrung	804
C. Fakultativ: Führung eines Eingangs- und Ausgangsbuchs	806

§ 16 Das nicht endende Verwahrungsgeschäft	807
A. Vorbemerkung	807
B. Intensive und gezielte Bemühungen des Notars	807
C. Hinterlegung beim AG als ultima ratio	808
§ 17 Wechsel- und Scheckprotestakten	809
A. Vorbemerkung	809
B. Sammelbände/Sammelakte	809
C. Protesturkunden	810
I. Inhalt der zurückzubehaltenden beglaubigten Abschriften	810
II. Keine „Wandproteste“	811
III. Einhaltung der Protestfrist	811
1. Protestfrist bei Wechseln	811
2. Protestfrist bei Schecks	812
D. Vermerk zum Inhalt des Wechsels oder Schecks	812
E. Elektronische Aufbewahrung der Unterlagen	813
F. Abführung der vereinnahmten Gelder	813
G. Aufbewahrung und Vernichtung der Sammelbände	813
I. Dauer der Aufbewahrung	813
II. Vernichtung/Löschung	814
§ 18 Anhang	815
A. Anlage: Fragebogen zur Vorbereitung der Prüfung	815
B. Übersicht Disziplinarverfahren	820
C. Anlage: Beispiel einer Verschwiegenheitserklärung mit Dienstleister gem. § 26a BNotO	823
D. Anlage: Formulierungsvorschlag der Datenschutzkonferenz (DSK) zur da- tenschutzrechtlichen Verpflichtung der Mitarbeiter	825
E. Anlage: Risikofaktoren nach dem GwG	827
F. Anlage: Die neuen Vorschriften zur Verzeichnisführung	830
I. Zum elektronischen Urkundenverzeichnis	830
II. Zum elektronischen Verwahrungsverzeichnis:	832
G. Anlage: Schaubild zur Einschaltung von Vertretern bei der Beurkundung	833
H. Anlage: Arbeitsblatt Immobilienkaufvertrag	834
I. Anlage: Infoblatt der BNotK zur Beitreibung der Kosten einer Verwalter- zustimmung	835
J. Anlage: Arbeitskarte Notaranderkonto	837
K. Schaubild zum Widerruf von Verwahrungsanweisungen	838

Abkürzungsverzeichnis

A

a.A.	andere Ansicht
a.a.O.	am angegebenen Ort
abl.	ablehnend
Abs.	Absatz
AEG	Allgemeines Eisenbahngesetz
AEUV	Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union
a.F.	alte Fassung
AG	Aktiengesellschaft/Amtsgericht
AGB	Allgemeine Geschäftsbedingungen
AktG	Aktiengesetz
AGGVG	Ausführungsgesetz zum Gerichtsverfassungsgesetz
AGVwGO	Gesetz zur Ausführung der Verwaltungsgerichtsordnung
Alt.	Alternative
Anm.	Anmerkung
AnwBl.	Anwaltsblatt (Zs.)
AO	Abgabenordnung
ArchivNotBek	Aufbewahrung, Abgabe und Vernichtung von Notariatsakten, Gemeinsame Bekanntmachung des Bay. Staatsministeriums der Justiz und des Bay. Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst
ArchLG	Gesetz zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen
Art.	Artikel
AsylG	Asylgesetz
AufenthG	Aufenthaltsgesetz
AufenthV	Aufenthaltsverordnung
Aufl.	Auflage
AV	Allgemeine Verfügung
AVNot	Allgemeine Verfügung über die Angelegenheiten der Notarinnen und der Notare
AWG	Außenwirtschaftsgesetz
AWV	Verordnung zur Durchführung des Außenwirtschaftsgesetzes
Az.	Aktenzeichen

B

BAG	Bundesarbeitsgericht
BAnz	Bundesanzeiger

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauR	Baurecht (Zs.)
bay.	bayerisch(e)
BayObLG	Bayerisches Oberstes Landesgericht
BbergG	Bundesberggesetz
BDG	Bundesdisziplargesetz
beA	Besonderes Elektronisches Anwaltspostfach
BeamtStG	Beamtenstatusgesetz
BeckOK	Beck'scher Onlinekommentar
beN	Besonderes Elektronisches Notarpostfach
Beschl.	Beschluss
BeurkG	Beurkundungsgesetz
BeurkG-2022	Beurkundungsgesetz in der ab dem 1.1.2022 gültigen Fassung
BFH	Bundesfinanzhof
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGH	Bundesgerichtshof
BGHZ	Entscheidungen des BGH in Zivilsachen
BIC	Business Identifier Code
BMF	Bundesministerium der Finanzen
BMI	Bundesministerium des Inneren
BMJV	Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNotK	Bundesnotarkammer
BnotO	Bundesnotarordnung
BnotO	Bundesnotarordnung in der ab dem 1.1.2022 gültigen Fassung
BNotO-E	Bundesnotarordnung in der Entwurfsfassung
BORA	Berufsordnung für Rechtsanwälte
BRAK-Mitt.	Mitteilungen der Bundesrechtsanwaltskammer (Zs.)
BRAO	Bundesrechtsanwaltsordnung
BRD	Bundesrepublik Deutschland
BR-Drucks	Bundesratsdrucksache
bspw.	beispielsweise
BSHG	Bundessozialhilfegesetz
BStBl.	Bundessteuerblatt (Zs.)
BT-Drucks	Bundestagsdrucksache
BFstrG	Bundesfernstraßengesetz
Buchst.	Buchstabe
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerfGE	Entscheidungen des BVerfG
BwaStrG	Bundeswasserstraßengesetz

Abkürzungsverzeichnis

EStDV	Einkommensteuerdurchführungsverordnung
EstG	Einkommensteuergesetz
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
EuGH	Europäischer Gerichtshof
EWIV	Europäische wirtschaftliche Interessengemeinschaft

F

f.	folgende
FamFG	Gesetz über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit
FamRZ	Zeitschrift für das gesamte Familienrecht
FAQ	Frequently asked questions
FATF	Financial Action Task Force
ff.	fort folgende
FG	Finanzgericht
FGG	Gesetz über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit
FGPrax	Praxis der Freiwilligen Gerichtsbarkeit (Zs.)
FIU	Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (Financial Intelligence Unit)
Fn.	Fußnote

G

GBO	Grundbuchordnung
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
GBV	Verordnung zur Durchführung der Grundbuchordnung
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GenG	Genossenschaftsgesetz
GewO	Gewerbeordnung
GG	Grundgesetz
ggf.	gegebenenfalls
ggü.	gegenüber
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
GmbHR	GmbH-Rundschau
GO	Gemeindeordnung
GNotKG	Gesetz über Kosten der freiwilligen Gerichtsbarkeit für Gerichte und Notare
GNotDS	Gesellschaft für notariellen Datenschutz mit beschränkter Haftung

grds.	grundsätzlich
GrdstVG	Grundstückverkehrsgesetz
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
GVO	Grundstücksverkehrsordnung
GwG	Geldwäschegesetz
GwBekErgG	Geldwäschebekämpfungsergänzungsgesetz
GwGMeldV-Immobilien	Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien
Gz.	Geschäftszeichen

H

Ha	Hektar
Halbs.	Halbsatz
HambJVBl	Hamburgisches Justizverwaltungsblatt (Zs.)
HeimG	Heimgesetz
Hess. AGVwGO	Hessisches Gesetz zur Ausführung der Verwaltungsgerichtsordnung
Hess.FGG	Hessisches Gesetz über die freiwillige Gerichtsbarkeit
Hess.ForstG	Hessisches Forstgesetz
Hess.JMBL	Justiz-Ministerial-Blatt für Hessen
HGB	Handelsgesetzbuch
h.M.	herrschende Meinung
HmbGVBl.	Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt
HöfeO	Höfeordnung
HRV	Verordnung über die Einrichtung und Führung des Handelsregisters

I

IBAN	International Bank Account Number
IBR	Immobilien- und Baurecht (Zs.)
i.d.F.	in der Fassung
i.d.R.	in der Regel
i.H.v.	in Höhe von
IMR	Immobilien- und Mietrecht (Zs.)
insb.	insbesondere
i.S.d.	im Sinne des
i.S.e.	im Sinne einer/eines
i.Ü.	im Übrigen
i.V.m.	in Verbindung mit

J

JAmt	Das Jugendamt (Zs.)
jM	juris – Die Monatszeitschrift
JMBI.	Justizministerialblatt
JurBüro	Das juristische Büro (Zs.)
Juris	Juris – Das Rechtsportal – Datenbank
JustG NRW	Gesetz über die Justiz im Land Nordrhein-Westfalen
JVBl.	Justizverwaltungsblatt

K

KG	Kammergericht
KGR	KG-Report Berlin
krit.	Kritisch
KostO	Kostenordnung
KV	Kostenverzeichnis
KWG	Kreditwesengesetz

L

LFGG	Landesgesetz über die freiwillige Gerichtsbarkeit
LG	Landgericht
LG-Präsident	Präsident des Landgerichts
LKV	Landes- und Kommunalverwaltung (Zs.)
LPartG	Lebenspartnerschaftsgesetz
LPG	Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft
LSA	Land Sachsen-Anhalt
LuftVG	Luftverkehrsgesetz
LwAnpG	Landwirtschaftsanpassungsgesetz

M

m. abl. Anm.	mit ablehnender Anmerkung
m. Anm.	mit Anmerkung
MaBV	Makler- und Bauträgerverordnung
MdJIE	Ministerium der Justiz, für Integration und Europa (Hessen)
MDR	Monatsschrift für Deutsches Recht (Zs.)
M.E.	Meines Erachtens
Mio.	Million
MiStra	Anordnung über Mitteilungen in Strafsachen
MittBayNot	Mitteilungen der Bayerischen Notarkammer (Zs.)
MittRhNotK	Mitteilungen der Rheinischen Notarkammer (Zs.)
MiZi	Anordnung über die Mitteilungen in Zivilsachen
MMR	Zeitschrift für IT-Recht und Recht der Digitalisierung (Zs.)

MoMiG	Gesetz zur Modernisierung des GmbH-Rechts und zur Bekämpfung von Missbräuchen
MüKo	Münchener Kommentar
MV	Mecklenburg-Vorpommern
m.w.N.	mit weiteren Nachweisen

N

Nds. GVBl.	Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt
Nds. RpfL.	Niedersächsische Rechtspflege (Zs.)
n.F.	neue Fassung
NJ	Neue Justiz (Zs.)
NJW	Neue Juristische Wochenschrift (Zs.)
NJW-RR	NJW-Rechtsprechungsreport
NJOZ	Neue Juristische Online-Zeitschrift
Notar	notar – Monatsschrift für die gesamte notarielle Praxis
NotAktVV	Verordnung über die Führung notarieller Akten und Verzeichnisse
NotAktVV-2022	Verordnung über die elektronische Rechnungsstellung im öffentlichen Auftragswesen des Bundes
NotBZ	Zeitschrift für die notarielle Beratungs- und Beurkundungspraxis
NotK	Notarkammer
Nr.	Nummer
NStZ	Neue Zeitschrift für Strafrecht
n.v.	nicht veröffentlicht
NVwZ-RR	Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht Rechtsprechungs-Report
NZG	Neue Zeitschrift für Gesellschaftsrecht
NZM	Neue Zeitschrift für Mietrecht
NZWiSt	Neue Zeitschrift für Wirtschafts-, Steuer- und Unternehmensstrafrecht

O

OFD	Oberfinanzdirektion
o.g.	oben genannt
OLG	Oberlandesgericht
OLG-Präsident	Präsident des Oberlandesgerichts
OLGR	Schnelldienst zur Zivilrechtsprechung der Oberlandesgerichte (Zs.)
OLGZ	Entscheidungssammlung der Oberlandesgerichte in Zivilsachen
OVG	Oberverwaltungsgericht
OWi	Ordnungswidrigkeiten
OWiG	Gesetz über Ordnungswidrigkeiten

P

PAuswG	Personalausweisgesetz
PBefG	Personenbeförderungsgesetz
PDF	Portable Document Format
PeP	Politisch exponierte Person
PRADO	Öffentliches Online-Register echter Identitäts- und Reisedokumente
PStG	Personenstandsgesetz
PStV	Verordnung zur Ausführung des Personenstandsgesetzes
PTS	Papiertechnische Stiftung, Heidenau

R

Rdn	Randnummer (intern)
RdSchr	Rundschreiben
RdVfg.	Rundverfügung
RegE	Regierungsentwurf
RLEmBNotK	Richtlinien für die Amtspflichten und sonstigen Pflichten der Mitglieder der Notarkammer – Empfehlung der BNotK
Rn	Randnummer (extern)
RNotZ	Rheinische Notar-Zeitung
Rpfleger	Der deutsche Rechtspfleger (Zs.)
RSiedlG	Reichssiedlungsgesetz
Rspr.	Rechtsprechung
RV d. JM	Rundverfügung des Justizministeriums

S

S.	Seite/Satz
s.a.	siehe auch
SachenRBerG	Sachenrechtsbereinigungsgesetz
SächsJustizG	Sächsisches Justizgesetz
SARS-CoV-2	severe acute respiratory syndrome coronavirus 2
ScheckG	Scheckgesetz
SchlHA	Schleswig-Holsteinische Anzeigen (Zs.)
Schr.	Schreiben
SchuldRAnpG	Schuldrechtsanpassungsgesetz
Sept.	September
SGB	Sozialgesetzbuch
SigG	Signaturgesetz
s.o.	siehe oben
sog.	sogenannt
StAnz	Staatsanzeiger (Zs.)

st. Rspr.	ständige Rechtsprechung
Std.	Stand
StGB	Strafgesetzbuch
StPO	Strafprozessordnung
str.	streitig
StraßenG	Straßengesetz
s.u.	siehe unten
SVG	Soldatenversorgungsgesetz

T

TMG	Telemediengesetz
-----	------------------

U

u.a.	unter anderem
UmwG	Umwandlungsgesetz
UmwStG	Umwandlungssteuergesetz
Urt.	Urteil
usw.	und so weiter
u.U.	unter Umständen

V

v.	vom/von
VAG	Versicherungsaufsichtsgesetz
VermG	Vermögensgesetz
VersR	Versicherungsrecht (Zs.)
vgl.	vergleiche
VO	Verordnung
Vorbem.	Vorbemerkung
VVG	Versicherungsvertragsgesetz
VwVfG	Verwaltungsverfahrensgesetz

W

WaldG	Waldgesetz
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WG	Wechselgesetz
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
Wistra	Zeitschrift für Wirtschafts- und Steuerstrafrecht
WpHG	Wertpapierhandelsgesetz
WuB	Entscheidungsanmerkungen zum Wirtschafts- und Bankrecht (Zs.)

Z

z.B.	zum Beispiel
Zerb	Zeitschrift für die Steuer- und Erbrechtspraxis
ZEV	Zeitschrift für Erbrecht und Vermögensnachfolge
ZfIR	Zeitschrift für Immobilienrecht
ZIV	Zinsinformationsverordnung
ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht
ZNotP	Zeitschrift für die Notarpraxis
ZPO	Zivilprozessordnung
ZRP	Zeitschrift für Rechtspolitik
Zs.	Zeitschrift
z.T.	zum Teil
ZTR	Zentrales Testamentsregister
ZTR-GebS	Testamentsregister-Gebührensatzung
zust.	zustimmend
ZVG	Zwangsversteigerungsgesetz
z.Zt.	zur Zeit

Literaturverzeichnis

- Armbrüster/Preuß/Renner*, Beurkundungsgesetz und Dienstordnung für Notarinnen und Notare, Kommentar, 8. Aufl. 2020
- BeckOGK, beck-online.GROSSKOMMENTAR zum Zivilrecht
- Bohrmann/Diehn/Sommerfeldt*, Gesetz über Kosten der freiwilligen Gerichtsbarkeit für Gerichte und Notare, Kommentar, 3. Aufl. 2019
- Brink/Wolff*, Beck'scher Online-Kommentar Datenschutzrecht, 33. Edition, Stand 01.08.2020
- Dörndorfer/Neie/Wendtland/Gerlach*, Beck'scher Online-Kommentar Kostenrecht, 30. Edition, Stand 01.06.2020
- Ehmann/Selmayr*, Datenschutz-Grundverordnung, Kommentar, 2. Aufl. 2018
- Elsing*, Das Geldwäschegesetz in der notariellen Praxis, 1. Aufl. 2021
- Frenz/Miermeister*, Bundesnotarordnung mit BeurkG, Richtlinienempfehlungen BNotK, DONot, Kommentar, 5. Aufl. 2020
- Görk*, Beck'scher Online-Kommentar BNotO mit DONot und RLEmBNotK, 3. Edition, Stand 01.08.2020
- Heckschen/Herrler/Münch*, Beck'sches Notarhandbuch, 7. Aufl. 2019
- Herzog*, Geldwäschegesetz, Kommentar, 3. Aufl. 2018
- Keller/Munzig*, KEHE Grundbuchrecht, Kommentar, 8. Aufl. 2019
- Kilian/Sandkühler/vom Stein*, Praxishandbuch Notarrecht, 3. Aufl. 2018
- Klein*, AO: Abgabenordnung einschließlich Steuerstrafrecht, 15. Aufl. 2020
- Klowait/Gläßer*, Mediationsgesetz, Handkommentar, 2. Aufl. 2018
- Korintenberg*, Gerichts- und Notarkostengesetz, Kommentar, 21. Aufl. 2020
- Kühling/Buchner*, Datenschutz-Grundverordnung, Bundesdatenschutzgesetz: DS-GVO/BDSG, Kommentar, 3. Aufl. 2020
- Münchener Kommentar zum BGB, 8. Aufl. 2018 ff.
- Münchener Kommentar zum FamFG, 3. Aufl. 2019
- Münchener Kommentar zum GmbHG, 3. Aufl. 2019 ff.
- Püls/Gerlach*, NotAktVV und elektronisches Urkundenarchiv, 1. Aufl. 2021
- Reul/Heckschen/Wienberg*, Insolvenzrecht in der Gestaltungspraxis, 2. Aufl. 2018
- Schöner/Stöber*, Grundbuchrecht, 16. Aufl. 2020
- Staudinger*, BGB, Neubearbeitung 2019
- Stelkens/Bonk/Sachs*, Verwaltungsverfahrensgesetz, Kommentar, 9. Aufl. 2018
- Urban/Wittkowski*, Bundesdisziplinargesetz, Kommentar, 2. Aufl. 2017

Viefhues, Die Geschäftsprüfung in den Notariaten, ZNotP 2018, 161 ff., 205 ff., 245 ff., 311 ff., 352 ff.

Viefhues, Die Dienstaufsicht in der notariellen Praxis, 1. Aufl. 2019

Weingärtner, Das notarielle Verwahrungsgeschäft, 2. Aufl. 2004

Weingärtner/Gassen/Sommerfeldt, Dienstordnung für Notarinnen und Notare, Berufsrecht – Kosten – Elektronischer Rechtsverkehr, Kommentar, 13. Aufl. 2017

Weingärtner/Löffler, Vermeidbare Fehler im Notariat, 10. Aufl. 2019

§ 1 Grundlagen der Aufsicht über Notare

A. Das Spannungsverhältnis zwischen Aufsicht und Unabhängigkeit des Notars

I. Zweck der Notarprüfung nach § 93 Abs. 2 BNotO

Die Notarprüfung¹ (oft auch als Amtsprüfung oder Geschäftsprüfung der Notare, in Baden-Württemberg als Dienstnachscha bezeichnet)² ist zwingend mit der notariellen Amtstätigkeit verbunden.

Als **einerseits** selbstständiger und unabhängiger Berufsträger nimmt der Notar **andererseits** Aufgaben wahr, die der Staat auch eigenem Personal, z.B. Richtern, vorbehalten könnte.³ Die Ausgliederung originärer Staatsaufgaben aus der Justiz befreit den Staat nicht von seiner Verantwortung. Der Notar übt deswegen sein Amt aufgrund staatlicher Beleihung in **nächster Nähe zum öffentlichen Dienst** aus und untersteht einer staatlichen Aufsicht (§ 92 ff. BNotO).

Allerdings hat der **EuGH** festgestellt, dass **Notare keine öffentliche Gewalt im engeren Sinne**, insbesondere i.S.d. Art. 45 Abs. 1 EGV, ausüben.⁴ Diese Entschei-

- 1 Im gesamten Buch wird – wie in der BNotO – um der besseren Verständlichkeit durchgängig nur die männliche Form für alle Amts- und Berufsbezeichnungen verwendet. Selbstverständlich gelten die Ausführungen in gleicher Weise auch auf Notarinnen, Notarvertreterinnen, Notarprüferinnen, Landgerichtspräsidentinnen etc., um nur einige Beispiele zu nennen.
- 2 Allgemeine Ausführungen zu Gegenstand und Durchführung der Notarprüfung finden sich bei *Viefhues*, Die Dienstaufsicht in der notariellen Praxis, 1. Aufl., 2019; *Weingärtner/Löffler*, Vermeidbare Fehler im Notariat, 10. Aufl., 2019. Informativ ist auch die **Aufsatzreihe von Viefhues**, Die Geschäftsprüfung in den Notariaten, ZNotP 2018, 161 ff., 205 ff., 245 ff., 311 ff., 352 ff. Nicht mehr in allen Teilen aktuell dagegen *Bücker/Viefhues*, Notarprüfung: Häufige Fehler bei der notariellen Amtsführung, ZNotP 2003, 331 ff., 449 ff., 2004, 51 ff., 311 ff., 345 ff., 428 ff., 2005, 91 ff., 327 ff., 448 ff., 2006, 325 ff., 2007, 126 ff., 172 ff., 2008, 106 ff.; sehr instruktiv aber auch schon älter ist der Aufsatz von *Harder/Fürter*, **Häufige Beanstandungen bei der Geschäftsprüfung der Notarinnen und Notar**, SchlHA 2007, 229. Aufschlussreich sind das „**Merkblatt für die Amtsprüfung der Notare**“ (Anlage 6) und die „**Checkliste für die Durchführung der Amtsprüfung der Notare der Bayerischen Justizverwaltung**“ (Anlage 7 der Bekanntmachung betreffend die Angelegenheiten der Notare – Notarbekanntmachung – NotBek – v. 25.1.2001 (Az.: 3830-IV-11017/00), zuletzt geändert durch Bekanntmachung v. 22.2.2017, Bay. JMBI S. 46). Ähnliche Vorgaben enthält der „**Musterbericht über die Durchführung der Dienstnachscha über die Notariate in Baden-Württemberg**“, Anlage 1 zur Ersten Verwaltungsvorschrift des Justizministeriums zur Ausführung des Landesgesetzes über die freiwillige Gerichtsbarkeit – 1. VV LFVG – v. 14.12.2011, Die Justiz 2012 S. 17/24.
- 3 BVerfG, Beschl. v. 7.2.2013 1 BvR 639/12, NJW 2013, 1588; hierzu sehr instruktiv *Gaier*, ZNotP 2013, 322; nach *Gaier*, DNotZ-Sonderheft 2016, 35, zählt die Tätigkeit der Notarinnen und Notare zur dritten Gewalt (Judikative).
- 4 EuGH, Urt. v. 24.5.2011 – C-54/08, DNotZ 2011, 234; ausführlich zu den Auswirkungen der Entscheidung: *Henßler*, notar 2016, 107 ff.; *Stürmer*, notar 2016, 143 ff.; *Preuß*, ZNotP 2011, 322; vgl. auch EGMR, Urt. v. 21.3.2017 – 30655/09, NJW 2018, 2247.

derung des EuGH betrifft aber nur die Auswirkungen des Unionsrechts, welches wegen der dort festgeschriebenen Niederlassungsfreiheit (Art. 49 AEUV) verlangt, dass diese für Notarinnen und Notare nicht an der Staatsangehörigkeit scheitern darf. Dagegen ändert die Entscheidung nichts an dem Status und der Organisation des Notariats nach der deutschen Rechtsordnung. Diese Klarstellung des EuGH⁵ wurde auch vom BVerfG ausdrücklich bestätigt.⁶

2 Die staatliche Aufsicht erfüllt im Wesentlichen zwei Funktionen:⁷

■ **Präventive Beobachtungsfunktion**

(z.B. Überwachung der Notare, regelmäßige Geschäftsprüfungen, Rückfragen, Berichtsaufforderungen, Hilfeleistungen, Schutz von Angriffen, Mitwirkung bei Personalmaßnahmen für die Amtsstellen hauptberuflicher Notare)

■ **Repressive Eingriffs- und Berichtigungsfunktion**

(z.B. Beanstandung, Weisung, Auflagen, Missbilligungen, Disziplinarverfahren)

3 Der Umfang der hier im Vordergrund stehenden Geschäftsprüfung (Notarprüfung) wird konkretisiert in § 93 Abs. 2 BNotO, wo es heißt:

„Gegenstand der Prüfung ist die ordnungsgemäße Erledigung der Amtsgeschäfte des Notars. Die Prüfung erstreckt sich auch auf die Einrichtung der Geschäftsstelle, auf die Führung und Aufbewahrung der Bücher, Verzeichnisse und Akten, auf die ordnungsgemäße automatisierte Verarbeitung personenbezogener Daten, auf die vorschriftsmäßige Verwahrung von Wertgegenständen, auf die rechtzeitige Anzeige von Vertretungen sowie auf das Bestehen der Haftpflichtversicherung. In jedem Fall ist eine größere Anzahl von Urkunden und Nebenakten durchzusehen und dabei auch die Kostenberechnung zu prüfen.“

4 Das BVerfG⁸ führt zum Zweck der Notarprüfung ergänzend Folgendes aus:

„Indem die Notarprüfung dazu beiträgt, die Ordnungsgemäßheit und Korrektheit der notariellen Amtsführung zu gewährleisten, dient sie nicht nur den Interessen des rechtsuchenden Publikums, sondern ebenso dem Ansehen und dem Vertrauen, das die Rechtsuchenden dem Notarstand im Interesse einer funktionierenden Rechtspflege entgegenbringen müssen, und nicht zuletzt auch den einzelnen Notaren. Sie verhilft zur rechtzeitigen Aufdeckung und Behebung von Fehlern und kann so die Notare vor Amtshaftungsansprüchen und vor der Wiederholung regressive rächtiger Versäumnisse bewahren.“

5 EuGH, Urt. v. 24.5.2011 – C-54/08, DNotZ 2011, 462, Rn 75; bestätigt durch Urt. v. 9.3.2017 – C-342/15, NJW 2017 m. Anm. *Bötcher* = MittBayNot 2018, 181 m. Anm. *Schall*. Zustimmend Nordmeier, GPR 2017, 171. Vgl. auch EGMR, Urt. v. 21.3.2017 – 30655/08, NJW 2018, 2247.

6 BVerfG, Beschl. v. 19.6.2012 – 1 BvR 3017/09, Rn 46, DNotZ 2012, 945; dazu ausführlich *Gaier*, ZNotP 2012, 442, *Eickelberg*, NotBZ 2012, 338.

7 *Baumann* in: Frenz/Miermeister, BNotO/BeurkG, 5. Aufl., § 92 BNotO Rn 3.

8 Beschl. v. 8.5.2008 – 1 BvR 645/08, DNotZ 2009, 306 (Hervorhebung vom Autor); Gegenstand der Entscheidung ist der Beschl. d. OLG Celle v. 8.2.2008, OLGR-Celle 2008, 311.

Als Ausfluss der staatlichen Justizhoheit soll die Amtsprüfung ein ordnungsgemäßes Funktionieren und einen sachgerechten Ablauf der notariellen Amtstätigkeit sicherstellen und **gewährleisten, dass der Notar als unabhängiger Träger des ihm anvertrauten öffentlichen Amts seine Tätigkeit im Einklang mit den bestehenden Vorschriften ausübt.**⁹ 5

Gegenstand der Prüfung ist daher die **Einhaltung aller gesetzlicher Regelungen, die bei der notariellen Amtsführung zu beachten sind.** Eingeschlossen sind u.a. die **Vorschriften des Datenschutzrechts**, selbst wenn es insoweit mit dem Landesdatenschutzbeauftragten noch eine weitere Aufsichtsbehörde gibt;¹⁰ dies ergibt sich bereits aus dem Wortlaut des § 93 Abs. 2 BNotO („...*ordnungsgemäße automatisierte Verarbeitung personenbezogener Daten*...“). Die Einhaltung der **Vorschriften des GwG** kann ebenfalls Gegenstand der Geschäftsprüfung nach § 93 Abs. 2 BNotO sein, auch wenn es mit § 51 Abs. 3 GwG eine weitere Rechtsgrundlage für eine Prüfung speziell der Einhaltung der Anforderungen des GwG¹¹ durch den LG-Präsidenten gibt. Beide Kompetenznormen schließen sich nicht gegenseitig aus, sondern ergänzen sich, wobei der LG-Präsident entscheiden kann, auf Basis welcher Vorschrift die Prüfung im konkreten Fall vorgenommen werden soll. Im Regelfall wird die Prüfung der Erfüllung der Anforderungen nach dem GwG Gegenstand der allgemeinen Geschäftsprüfung nach § 93 Abs. 2 BNotO sein; denkbar ist aber auch, eine gesonderte Prüfung allein der geldwäscherechtlichen Pflichten auf der Grundlage und nach Maßgabe des § 51 Abs. 3 GwG anzuordnen.¹²

Die Rspr. geht sogar noch einen Schritt weiter und verlangt, dass sich **der Notar jederzeit uneingeschränkt wahrhaftig und redlich verhält.** So hat der BGH hat in einem Fall, in dem er die Eignung eines Notarbewerbers verneinte, welcher als Notarvertreter bewusst zwecks Grunderwerbsteuerersparnis zu geringe Kaufpreise beurkundet hatte, Folgendes festgestellt:¹³ 6

„Dementsprechend ist durch § 14 Abs. 3 Satz 1 BNotO festgelegt, dass sich der Notar durch sein Verhalten innerhalb und außerhalb seines Berufs der Achtung und des Vertrauens, die seinem Beruf entgegengebracht werden, würdig zu zeigen hat. Wesentliche Voraussetzung dafür, dass der rechtsuchende Bürger dem Notar Achtung und Vertrauen entgegenbringen kann, sind nicht nur Fähigkeiten wie Urteilsvermögen, Entschlusskraft, Standfestigkeit, Verhandlungsgeschick und wirtschaftliches Verständnis, sondern vor allem uneingeschränkte Wahrhaftigkeit und Redlichkeit.“

9 BGH, Urt. v. 18.11.2019 – NotSt (BfG) 1/19, Rn 16, juris; Beschl. v. 14.2.2019 – NotSt (BfG) 4/18, ZNotP 2020, 180; Beschl. v. 11.7.2005 – NotZ 8/05, DNotZ 2006, 72.

10 Hierzu nachfolgend Rdn 280.

11 Hierzu ausführlich nachfolgend Rdn 244 ff.

12 Einzelheiten hierzu nachfolgend. Rdn 247 f.

13 BGH, Beschl. v. 22.3.2010 – NotZ 21/09, ZNotP 2010, 314 (Hervorhebung v. Autor).

Zum gleichen Ergebnis kam der **BGH** für einen Notarbewerber, der im Bewerbungsverfahren ein gegen ihn laufendes Ermittlungsverfahren verschwiegen hatte. **Wahrhaftigkeit und Redlichkeit seien gerade im Verhältnis zu den Aufsichtsbehörden wichtig:**¹⁴

„Denn zur Wahrnehmung ihrer für die Gewährleistung einer funktionstüchtigen vorsorgenden Rechtspflege wesentlichen Aufsichtsbefugnisse müssen sich die Aufsichtsbehörden darauf verlassen können, dass der Notar ihnen vollständige und wahrheitsgemäße Auskünfte erteilt.“

Gegenstand der Aufsicht ist dabei das gesamte Verhalten des Notars, also nicht nur seine Amtsführung, sondern **auch sein außerberufliches Verhalten**, soweit durch dieses die Achtung und das Vertrauen in das Notaramt beeinträchtigt werden können.¹⁵

- 7** Die Aufsicht erstreckt sich auf
- **Notare** (hauptberufliche Notare und Anwaltsnotare),
 - **Notarassessoren** (§ 7 Abs. 4 S. 2 BNotO; sie gibt es nur im Bereich des hauptberuflichen Notariats),
 - **Notarvertreter** (§ 39 Abs. 4 BNotO) und
 - **Notariatsverwalter** (§ 57 Abs. 1 BNotO), auch soweit diese nicht selbst Notare sind, jedoch nur für die Dauer ihres Amtes.

Im Folgenden wird aber generell nur von dem Notar gesprochen.

II. Die persönliche, organisatorische und sachliche Unabhängigkeit des Notars

- 8** Die **Dienstaufsicht** und die **Notarprüfung dürfen nicht allumfassend** sein.

Die BNotO ist seit ihrem Inkrafttreten im Jahre 1961 geprägt vom Bild des **unabhängigen Notars**. Derartiges hatte es in der deutschen Notarordnung zuvor noch nicht gegeben, wenn man einmal von der Notariatsordnung für das Großherzogtum Baden absieht, wo es immerhin in Nr. 21 hieß:

„Damit ein jeder Staatsschreiber dieses sein Amt frei von aller Menschenfurcht und Menschengefälligkeit ausüben könne.“

Den Notar der BNotO kennzeichnet, dass er wirtschaftlich selbstständig die sachlichen und persönlichen Grundlagen seiner Amtsausübung schafft und allein für Feh-

14 BGH, Beschl. v. 5.3.2012 – NotZ (Brfg) 13/11, ZNotP 2012, 275; Urt. v. 23.7.2012 – NotZ (Brfg) 12/11, ZNotP 2012, 349; Beschl. v. 21.7.2014 – NotZ (Brfg) 1/14, DNotZ 2014, 870; Beschl. v. 21.7.2014 – NotZ (Brfg) 3/14, DNotZ 2014, 872. Auch und gerade in einer eigenen wirtschaftlichen Krise hat der Notar seine Integrität zu wahren und vollständige und richtige Angaben gegenüber der Justizverwaltung zu machen: BGH, Urt. v. 17.3.2014 – NotZ (Brfg) 17/13, DNotZ 2014, 548; BGH, Beschl. v. 24.11.2014 – NotZ (Brfg) 9/14, DNotZ 2015, 233.

15 *Zwergler/Höpfl*, MittBayNot Nov. 2011, Jubiläumsausgabe 50 Jahre Notarkammer Bayern, S. 14 ff.

ler haftet. Die Aufsichtsbehörden haben deswegen die **Unabhängigkeit des Notars** (§ 1 BNotO) stets zu respektieren.¹⁶ Diese Unabhängigkeit ist freilich kein persönliches Privileg des Notars, vielmehr besteht sie ausschließlich im übergeordneten Interesse einer vorsorgenden Rechtspflege. Kehrseite dieser Unabhängigkeit des Notars ist zum einen seine strikte Bindung an das Gesetz, die nicht nur in seinem Eid sondern bspw. auch in § 14 Abs. 2 BNotO zum Ausdruck kommt und institutionell durch die staatliche Aufsicht abgesichert wird,¹⁷ zum anderen aber auch die alleinige und volle zivilrechtliche Verantwortung des Notars nach § 19 BNotO.¹⁸

Die Unabhängigkeit des Notars hat **mehrere Aspekte:**

■ **Persönliche Unabhängigkeit**

Das **außerberufliche Verhalten des Notars** ist der Aufsicht zugänglich, wenn und soweit damit negative Auswirkungen auf die Achtung und das Vertrauen, das dem Notaramt in der Öffentlichkeit entgegenbracht wird, verbunden sind (§ 14 Abs. 3 S. 1 BNotO) oder seine Amtspflichten (z.B. das Verbot bestimmter Nebentätigkeiten, § 8 BNotO; die Wahl eines Wohnsitzes in räumlicher Nähe zum Amtssitz, § 10 Abs. 2 S. 2 BNotO) verletzt werden.

■ **Organisatorische Unabhängigkeit**¹⁹

Bzgl. der personellen und sachlichen Ausstattung ist der Notar weitgehend frei und gestaltet seine Betriebsabläufe nach eigenem Ermessen, soweit ihm nicht eine bestimmte Ausstattung (z.B. Führung bestimmter Siegel und einer Signaturkarte, § 33 Abs. 1 und 2 BNotO, §§ 2, 2a DNot) oder bestimmte Abläufe (z.B. Einsatz der Signaturkarte ausschließlich durch den Notar, § 33 Abs. 3 BNotO) durch das Amtsrecht vorgegeben werden.

■ **Sachliche Unabhängigkeit**

Bei der inhaltlichen Ausgestaltung der Urkunden und der Durchführung des Beurkundungsverfahrens ist der Notar grds. unabhängig. Dies **verbietet jede Zweckmäßigkeitskontrolle durch die Aufsichtsbehörde.**

Ob die sachliche Unabhängigkeit auch für eine **Verwahrungstätigkeit** des Notars gilt, ist **streitig.**²⁰ Von manchen Autoren wird dies in Abrede gestellt, weil es sich bei der Verwahrungstätigkeit im Wesentlichen um eine administrative Tätigkeit handele.²¹ Darin liegt aber kein grds. Unterschied, denn auch Verwahrungstätigkeiten zählen nun einmal zum Aufgabenbereich der Notare (§ 23 BNotO) auf dem Gebiet der vorsorgenden Rechts-

16 Ausführlich hierzu *Gabler*, SchIHA 2007, 224.

17 *Dickert*, MittBayNot 1995, 421, 422.

18 *Schippel*, DNotZ 1965, 595, 606; *Pfeiffer*, DNotZ 1981, 5/9.

19 Ausführlich *Dickert/Kilian* in: *Kilian/Sandkühler/vom Stein*, Praxishandbuch Notarrecht, 3. Aufl., § 22 Rn 26 ff.

20 Bejahend *Hertel* in: *Frenz/Miermeister*, BNotO/BeurG, 5. Aufl., § 23 BNotO Rn 9; *Zimmermann*, DNotZ 2000, 164, 167.

21 *Dickert/Kilian* in: *Kilian/Sandkühler/vom Stein*, Praxishandbuch Notarrecht, 3. Aufl., § 22 Rn 35; *Dickert*, MittBayNot 1995, 421, 426.

pflege. Richtig ist jedoch, dass gerade für die Verwahrungsgeschäfte mit § 23 BNotO, den §§ 57–62 BeurkG, dem Abschnitt III. der Kammerrichtlinien und den §§ 10–14 DONot bzw. §§ 21–30 NotAktVV-2022 ein engmaschiges Netz von detaillierten Vorschriften gespannt wurde, die der Notar zwingend zu beachten hat und angesichts derer faktisch wenig Spielraum für Entscheidungen des Notars in notarieller Unabhängigkeit bleibt.

10 Unabhängigkeit heißt nicht Unangreifbarkeit.²² Der BGH²³ hat in diesem Zusammenhang festgestellt, dass

- dem Notar von der Aufsichtsbehörde keine Weisung für die **Rechtsanwendung im Einzelfall** erteilt werden darf und
- die Aufsichtsbehörde nur dann wegen einer fehlerhaften Rechtsanwendung im Einzelfall gegen den Notar vorgehen darf, wenn ihm eine schuldhafte Pflichtverletzung, also ein Dienstvergehen, vorgeworfen werden kann; dies setzt voraus, dass der Notar gegen den **klaren, bestimmten und völlig eindeutigen Wortlaut eines Gesetzes** verstoßen hat.²⁴

Gleiches muss m.E. dann gelten,²⁵

- wenn die Verfahrensregel selbst vom Gesetzgeber zwar nicht eindeutig gefasst wurde, jedoch eine **eindeutige obergerichtliche Rspr.** zu ihrem Verständnis vorliegt, so dass dem Notar **kein gestalterisches Ermessen** mehr eröffnet ist.²⁶

11 Handelt es sich dagegen um eine Bestimmung, die für die Auslegung noch nicht eindeutig geklärte **Zweifelsfragen** in sich trägt, und wird die (unrichtige) Gesetzesauslegung nach **gewissenhafter Prüfung** der zu Gebote stehenden Hilfsmittel auf **vernünftige Erwägungen** gestützt, so liegt zwar ein Gesetzesverstoß vor, es **fehlt** aber an dem für eine disziplinarische Ahndung erforderlichen **Verschulden**.²⁷ Im

22 So zu Recht *Preuß*, ZNotP 2008, 98.

23 Urt. v. 13.12.1971, BGHZ 57, 351; Beschl. v. 14.12.1992 – NotZ 3/91, DNotZ 1993, 465; ausführlich: *Preuß* ZNotP 2008, 98.

24 Der dem Notar bei der Rechtsanwendung zuzubilligende Beurteilungsspielraum ist bei der Anwendung des materiellen Rechts regelmäßig größer als bspw. beim Beurkundungsrecht: OLG Frankfurt, Beschl. v. 24.6.2014 – 2 Not 1/13, juris Rn 108; *Baumann* in: Frenz/Miermeister, BNotO, 5. Aufl., § 93 BNotO Rn 6.

25 A.A. *Dickert/Kilian* in: Kilian/Sandkühler/vom Stein, Praxishandbuch Notarrecht, 3. Aufl., § 22 Rn 31; die dort als Beleg zitierte Entscheidung des BGH, Besch. v. 13.12.1971 – NotZ 2/71, DNotZ 1972, 549, betraf eine – ohne Zweifel unzulässige – Anweisung der Dienstaufsicht zu einer höchst-richterlich noch nicht geklärten Rechtsfrage.

26 So darf der Notar bspw. keine Gebührenpraxis betreiben, die vor den zuständigen Gerichten keinen Bestand hat: BGH, Beschl. v. 25.11.1996 – NotZ 48/95, DNotZ 1997, 884; OLG Köln, Besch. v. 21.6.2000 – 2 X (Not) 8/99, RNotZ 2001, 237; OLG Stuttgart, Urt. v. 9.3.2018 – 1 Not 2/17, juris Rn 79. Auch kann er sich nicht auf seine sachliche Unabhängigkeit berufen, wenn er seine entsprechend bevollmächtigten Mitarbeiter ohne sachlichen Grund für Grundschuldbestellungen einsetzt: BGH, Beschl. v. 20.7.2015 – NotSt (Brfg) 3/15, DNotZ 2016, 72.

27 BGH, Beschl. v. 20.7.2015 – NotSt (Brfg) 3/15, DNotZ 2016, 442; Beschl. v. 28.8.2019 – NotSt (Brfg) 1/18, MittBayNot 2020, 489.

Prüfungsbericht dürfen derartige Punkte aber ebenso dargestellt werden wie die Missachtung von Verfahrensvorschriften im Einzelfall.²⁸

Daher gilt für den Notarprüfer als Faustregel: Im Zweifel ist von einem Fall der sachlichen Unabhängigkeit des Notars auszugehen.

Aber auch dann, wenn der Kernbereich der Unabhängigkeit des Notars nicht betroffen ist, der fragliche Bereich also der Aufsicht offensteht, hat sich die Aufsichtsbehörde darauf zu beschränken, **nur notwendige und geeignete Maßnahmen** zu ergreifen, die nicht außer Verhältnis zum Zweck der Notaraufsicht stehen.²⁹ Selbst beim Auferlegen von Berichtspflichten muss die Aufsichtsbehörde die Grenzen ihres Ermessens beachten.³⁰

12

Ein Tätigwerden der Dienstaufsicht kommt darüber hinaus dann nicht in Betracht, wenn für die Entscheidung ein **gerichtliches Verfahren** eröffnet ist.³¹ Dabei geht es insbesondere um folgende Fälle:

13

- **§ 15 Abs. 2 BNotO:** Beschwerde an das LG, wenn der Notar eine Urkunds- oder sonstige Tätigkeit verweigert.³² Beschwerdefähig ist jede Amtsverweigerung eines Notars, auch ein bloßes Unterlassen einer Amtshandlung.³³
- **§ 54 BeurkG:** Beschwerde an das LG, wenn der Notar die Aushändigung der Urschrift (§ 45 BeurkG), die Ersetzung der Urschrift (§ 46 BeurkG), die Erteilung von Ausfertigungen, Abschriften oder Akteneinsicht (§ 51 BeurkG) verweigert oder eine Urschrift ersetzt.
- **§ 797 Abs. 3 ZPO:** Einwendungen an das AG, welche die Zulässigkeit der von dem Notar erteilten Vollstreckungsklausel und die Zulässigkeit der Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung oder weiteren vollstreckbaren Ausfertigung betreffen.
- **§ 127 GNotKG:** Antrag auf gerichtliche Entscheidung an das LG gegen die Kostenberechnung, gegen die Zahlungspflicht, die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts und die Erteilung der Vollstreckungsklausel; allerdings bleibt insoweit ein eigenständiges Prüfungsrecht der Dienstaufsicht bestehen, da diese den Notar nach § 130 Abs. 2 S. 1 GNotKG anweisen kann, die Entscheidung des LG herbeizuführen.

Nur wenn der Notar in den angesprochenen Fällen **keine Entscheidung trifft**, kommt ein Einschreiten der Dienstaufsicht in Betracht, indem sie darauf hinwirkt,

28 A.A. *Preuß*, ZNotP 2008, 98, 105.

29 BGH, Beschl. v. 14.12.1992 – NotZ 3/91, DNotZ 1993, 465.

30 BGH, Beschl. v. 9.1.1995 – NotZ 24/94, DNotZ 1997, 233 zu dem Fall, dass einem Notar allein wegen des von ihm erreichten Urkundenaufkommens – über 5.000 bereinigte Urkundennummern! – ohne zeitliche Befristung die Pflicht auferlegt wurde, monatlich eine Kopie der Urkundenrolle vorzulegen, die um Angaben zum Zeitpunkt des Beginns, der zeitlichen Dauer und des Umfangs der Beurkundungen ergänzt ist.

31 So *Eickelberg* in: *Armbrüster/Preuß/Renner*, BeurkG/DONot, 8. Aufl., § 32 DONot Rn 7 f.

32 Die Beschwerde nach § 15 BNotO ist weder von der Einhaltung einer Beschwerdefrist noch von der Überschreitung eines Beschwerdewerts abhängig: BGH, Beschl. v. 1.10.2015 – V ZB 67/14, DNotZ 2016, 220 m. kritischer Anm. *Schönemann*.

33 *Frenz/Miermeister*, BNotO, 5. Aufl., § 15 BNotO Rn 34.

dass der Notar überhaupt eine der gerichtlichen Überprüfung zugängliche Entscheidung trifft.³⁴

Besteht zwischen dem Notar und der Dienstaufsicht Uneinigkeit darüber, ob ein bestimmtes Verhalten des Notars zulässig ist, kann der Notar Feststellungsklage erheben.³⁵

- 14** Der Sache nach handelt es sich also „nur“ um eine **Rechtsaufsicht**, nicht um eine Fachaufsicht.³⁶ Auch in die **personelle oder organisatorische³⁷ Ausgestaltung seines Bürobetriebs** darf ihm grds. nicht hineingeredet werden.³⁸
- 15** Die Unabhängigkeit des Notars wird allerdings nicht tangiert, wenn der Notarprüfer in seinen Prüfungsbericht lediglich **Hinweise** oder **Empfehlungen** zur Rechtsanwendung im Einzelfall (auch als „**nichteingreifende Aufsichtsmittel**“ bezeichnet) aufnimmt. Im Interesse der Qualitätssicherung staatlicher Rechtspflege sind derartige Empfehlungen absolut sinnvoll.³⁹ Es ist aber dringend zu raten, sprachlich eindeutig zwischen einerseits förmlichen Beanstandungen und andererseits reinen Empfehlungen zu unterscheiden.

Beachte:

Der **Notarvertreter** kann für die Zeit, während der er befugt ist, anstelle des Notars dessen Amtsgeschäfte wahrzunehmen, für sich ebenfalls in vollem Umfang die notarielle Unabhängigkeit in Anspruch nehmen. Dies gilt auch im Verhältnis zu dem Notar, den er vertritt.⁴⁰

Hinweis für den Notarprüfer:

Unbeschadet dieser gesetzlichen Grenzen sollte bei Durchführung einer Notarprüfung stets bedacht werden, dass ihr Zweck nicht ist, um jeden Preis irgend-

34 So zu Recht *Preuß*, ZNotP 2008, 98, 105.

35 Vgl. BGH, Urt. v. 24.11.2015 – NotSt (Brfg) 3/14, DNotZ 2015, 314: Hier hatte ein Notar beantragt festzustellen, dass er berechtigt sei, die Beurkundung von Grundstückskaufverträgen nach freiwilligen Grundstücksversteigerungen (Käuferfindungsverfahren) ohne Einhaltung der Zweiwochenfrist des § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 BeurkG für die Übermittlung von Entwürfen vorzunehmen.

36 So zu Recht *Zwenger/Höpfl*, MittBayNot Nov. 2011 – Jubiläumsausgabe 50 Jahre Notarkammer Bayern, S. 14, 15.

37 Hierzu gehört auch die IT-Einrichtung der Geschäftsstelle. Wichtige Hinweise zu deren sicheren Nutzung geben *Gassen/Mödl*, ZNotP 2009, 474.

38 Der Notar verletzt allerdings seine notariellen Pflichten aus § 14 BNotO zur Büroorganisation, wenn er seinen Mitarbeitern allein die Entscheidung überantwortet, ob an ihn als Notar gerichtete – ggf. auch unverlangt zugesandte – Unterlagen seiner persönlichen Bearbeitung bedürfen oder nicht: KG, Urt. v. 4.11.2014 – 9 U 227/13, MDR 2015, 124.

39 *Preuß*, ZNotP 2008, 98, 104.

40 Ist der Notarvertreter bei dem Notar angestellt, kann die sich daraus ergebende Weisungsgebundenheit des Vertreters die Aufsichtsbehörde berechtigen, eine Vertreterbestellung zu verweigern: BGH, Beschl. v. 9.1.1995 – NotZ 35/93, DNotZ 1996, 203; Einzelheiten dazu nachfolgend § 4 Rdn 22.