

AUSBILDUNGSREIHE FÜR
NOTARFACHANGESTELLTE

 Notare Bayern und Pfalz
Notarkasse

HERAUSGEGEBEN
VON DER
NOTARKASSE A. D. Ö. R. ,
MÜNCHEN

Heringer/Heitzer/Vollrath

Prüfungswissen kompakt

Fälle und Lösungen

2. Auflage



DeutscherNotarVerlag

Heringer/Heitzer/Vollrath

Prüfungswissen kompakt

AUSBILDUNGSREIHE FÜR
NOTARFACHANGESTELLTE

HERAUSGEGEBEN VON DER
NOTARKASSE A.D.Ö.R., MÜNCHEN

Prüfungswissen kompakt

Fälle und Lösungen

2. Auflage

von

Notarin a.D.

Dr. Anja Heringer

Notarkasse München

Notariatsoberrat i.N.

Franz Heitzer

Notarkasse München

Notar

Dr. Hans-Joachim Vollrath

München



Deutscher**Notar**Verlag

Geleitwort

Hinter jedem guten Notar stehen seine Mitarbeiter, die den reibungslosen Ablauf im Notariat sicherstellen.

Der Beruf der Notarfachangestellten ist ein spannender und vielfältiger Beruf, der in Anforderung und Verantwortung weit über einen „gewöhnlichen“ Bürojob hinausgeht. Immobilienkäufe, Testamente, Unternehmensgründungen, Eheverträge, Scheidungsvereinbarungen und einiges mehr – über die ganze Bandbreite notarieller Tätigkeiten müssen auch Sie als Mitarbeiter im Notariat tiefgehende Kenntnisse haben. Nur mit Ihrer Unterstützung kann der Notar sein Büro erfolgreich führen.

Wie kann man Sie möglichst gezielt und effizient unterstützen, um eine bestmögliche Ausbildung zum Notarfachangestellten zu absolvieren? Diese Frage haben wir uns als Notarkasse gemeinsam mit Autoren aus der Praxis, nämlich Notarinnen und Notare, Notarassessoren und Büroleitern gestellt. Zusammen mit dem Deutschen Notarverlag wurde die „*Ausbildungsreihe für Notarfachangestellte*“ ins Leben gerufen. Wir haben uns zum Ziel gesetzt, Auszubildende während ihrer anspruchsvollen Ausbildungszeit und Berufsanfänger bei ihrem Einstieg in den komplexen Büroalltag zu unterstützen. Auch für Quereinsteiger zur Vermittlung von Grundlagen und für den erfahrenen Notarfachangestellten als Nachschlagewerk ist die Reihe gut geeignet.

Pro Band vermitteln die Autoren dieser Reihe anschaulich die komplette Bandbreite eines notariellen Fachgebiets von den Grundlagen bis hin zu komplexeren Fallgestaltungen.

Mit Notarin a.D. Dr. *Anja Heringer*, Notariatsoberrat i.N. *Franz Heitzer* (beide Notarkasse München) und Notar Dr. *Hans-Joachim Vollrath* (München) ist es uns gelungen drei Autoren für diesen Band zu gewinnen, welche sich – teilweise schon seit Jahrzehnten – als Referenten dem Bereich der Aus- und Fortbildung verschrieben haben. Insbesondere die Ausbildung des beruflichen Nachwuchses liegt ihnen sehr am Herzen.

Dr. *Helene Ludewig*

Präsidentin der Notarkasse A.d.ö.R., München

Vorwort

Der Band „*Prüfungswissen kompakt – Fälle und Lösungen*“ richtet sich gleichermaßen an Lernende und Lehrende im Notariat – an den Prüfling ebenso wie an den Unterrichtenden in der Berufsschule oder in Fort- und Weiterbildungskursen.

Alle drei Autoren dieses Bandes sind in der Wissensvermittlung aktiv – Fälle wie Folien sind zu einem großen Teil aus Vorträgen entstanden und werden hier in verdichteter Form präsentiert. Die Autoren kennen die Situation der Prüflinge (und auch diejenige der Vortragenden und der Prüfenden, die häufig nicht weniger nervös sind als die von ihnen Unterrichteten und Geprüften) und haben versucht, Fälle, Sachverhalte und Folien auf deren Bedürfnisse abzustimmen.

Ein Wort zur Vorsicht: dieses Buch ist kein Ersatz für die Lektüre der anderen Werke dieser Reihe – wer die anderen Werke dieser Reihe verinnerlicht hat, wird in diesem Band aber einen außerordentlich zuverlässigen Begleiter im schnellen Wiederholen und Wieder-Erschließen von Themengebieten finden.

Wir wünschen den Fällen und Folien einen intensiven Gebrauch; jeder Anwender möge sich die Freiheit nehmen, sich Fälle und Folien zu eigen zu machen und nach seinen Bedürfnissen für die Prüfungsvorbereitung, für die Formulierung von Prüfungsaufgaben in der schriftlichen wie in der mündlichen Prüfung und in der Unterrichtsgestaltung zu verwenden.

Abschließend wünschen wir uns auch einen intensiven Dialog mit den Anwendern – und zwar wiederum sowohl mit Prüflingen als auch mit Prüfern. Kritik, Wünsche, Anregungen sind willkommen unter feldkirchner@notarverlag.de und werden zuverlässig in den Folgeauflagen berücksichtigt!

Dr. Anja Heringer

Franz Heitzer

Dr. Hans-Joachim Vollrath

München, im Mai 2024

Inhaltsverzeichnis

Geleitwort	5
Vorwort	7
Abkürzungsverzeichnis	11
Literaturverzeichnis	15
§ 1 Einleitung	17
A. Warum dieses Buch?	17
B. Aufbau des Buchs	17
§ 2 Berufs- und Beurkundungsrecht	19
A. Berufs- und Beurkundungsrecht	19
B. Kosten: Beispiele zu berufs- bzw. beurkundungsrechtlichen Themen	28
C. Berufsrecht – BeurkG (Folien)	32
§ 3 Immobilienrecht (ohne Überlassung)	39
A. Kaufvertrag – allgemein	39
B. Kaufvertrag – Spezial (Teilflächenkauf)	43
C. Kosten: Kaufvertrag (mit Vollzugs- und Betreuungstätigkeiten)	46
D. Grundschulden	58
E. Kosten: Grundschuldbestellung (mit Vollzugs- und Betreuungstätigkeiten), Abtretung von Grundschulden, Nachverpfändung, Klauselumschreibung	63
F. Rechte in Abt. II	71
G. Kosten: Rechte in Abt. II	74
H. Wohnungseigentumsrecht	78
I. Kosten: Wohnungseigentumsrecht	79
J. Kosten: Erbbaurecht	84
K. Kaufvertrag – allgemein (Folien)	89
L. Kaufvertrag – Spezial (Folien)	94
M. Kaufvertrag – Kostenrecht (Folien)	95
N. Grundschulden (Folien)	98
O. Grundschuldbestellung – Kostenrecht (Folien)	102
P. Rechte in Abteilung II (Folien)	105
Q. Rechte in Abteilung II – Kostenrecht (Folien)	105
R. Wohnungseigentumsrecht (Folien)	108
S. Wohnungseigentumsrecht – Kostenrecht (Folien)	111
T. Erbbaurecht – Kostenrecht (Folien)	114
§ 4 Handels- & Gesellschaftsrecht einschließlich Vereinsregister	117
A. Gesellschaftsrecht – GmbH & UG (Fall Kaskadengründung)	117
B. Handels- & Vereinsregisteranmeldungen	120
C. Kosten: Handels- und Gesellschaftsrecht	124
D. Gesellschaftsrecht – GmbH und UG (haftungsgeschränkt) (Folien)	137
E. Registeranmeldungen (Folien)	147
F. Handelsrechtliche Vorgänge – Kostenrecht (Folien)	153
§ 5 Familienrecht einschließlich Überlassungen	161
A. Eheliche Vermögensbeziehungen	161
B. Eheverträge	166
C. Trennungvereinbarungen	168
D. Verträge unter Beteiligung Minderjähriger	172

E. Überlassungen	173
F. Kosten: Überlassungen/Übergaben	183
G. Adoption, Vaterschaft, Sorgerecht	196
H. Internationales Güterrecht	197
I. Kosten: Familienrechtliche Angelegenheiten	200
J. Eheliche Vermögensbeziehungen – Grundlagen (Folien)	208
K. Familienrecht – Eheverträge – Verträge unter Beteiligung Minderjähriger – Vaterschaftsanerkennung – Sorgeerklärung – Adoption (Folien)	208
L. Ehegattenüberlassungen (Folien)	208
M. Trennungs- Scheidungsvereinbarungen (Folien)	208
N. Überlassungen (Folien)	208
O. Überlassung – Kostenrecht (Folien)	215
P. Internationales Güterrecht (Folien)	220
Q. Ehe- und Familienrecht – Kostenrecht (Folien)	220
§ 6 Erbrecht einschließlich Vorsorgevollmachten	221
A. Erbrecht	221
B. Vorsorgevollmachten	229
C. Internationales Erbrecht	230
D. Kosten: Erbrechtliche Angelegenheiten	233
E. Erbrecht (Folien)	241
F. Vorsorgevollmacht (Folien)	257
G. IPR des Erbrechts (Folien)	257
H. Erbrechtliche Angelegenheiten – Kostenrecht (Folien)	258
Stichwortverzeichnis	261

Abkürzungsverzeichnis

A.d.ö.R.	Anstalt des öffentlichen Rechts
a.F.	alte Fassung
Abs.	Absatz
Abt.	Abteilung
abzgl.	abzüglich
AG	Amtsgericht/Aktiengesellschaft
AGB	Allgemeine Geschäftsbedingungen
AGGVG	Gerichtsverfassungsausführungsgesetz
AktG	Aktiengesetz
Az.	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BayAGBGB	Bayerisches Ausführungsgesetz zum BGB
BeurkG	Beurkundungsgesetz
BewG	Bewertungsgesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGH	Bundesgerichtshof
BNL	Besitz/Nutzen/Lasten
BNotO	Bundesnotarordnung
bpD	beschränkt persönliche Dienstbarkeit
bspw.	beispielsweise
BZRG	Bundeszentralregistergesetz
bzw.	beziehungsweise
d.h.	das heißt
dgl.	dergleichen
DM	Deutsche Mark
DNotI	Deutsche Notarinstitut
DNotZ	Deutsche Notar-Zeitschrift
DONot	Dienstordnung für Notarinnen und Notare
e.K.	eingetragener Kaufmann
e.V.	eingetragener Verein
eG	eingetragene Genossenschaft
EGBGB	Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch
EGZVG	Einführungsgesetz zu dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
ErbbauRG	Erbaurechtsgesetz
ErbStG	Erbschaftsteuer- und Schenkungsgesetz
EStDV	Einkommensteuer-Durchführungsverordnung
EStG	Einkommensteuergesetz
etc.	et cetera
EUerbVO	Europäische Erbrechtsverordnung
EUGüVO	Europäische Güterrechtsverordnung
EUR	Euro
EUUnterhaltsVO	Europäische Unterhaltsverordnung
EV	Eidesstattliche Versicherung
f.	folgende

Abkürzungsverzeichnis

FamFG	Gesetz über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit
ff.	fortfolgende
Fl.Nr.	Flurstücknummer
GBA	Grundbuchamt
GBO	Grundbuchordnung
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
GenG	Genossenschaftsgesetz
GesLV	Verordnung zur Ausgestaltung der Gesellschafterlisten
GF	Geschäftsführer
ggf.	gegebenenfalls
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GNotKG	Gerichts- und Notarkostengesetz
grds.	grundsätzlich
GrdstVG	Grundstückverkehrsgesetz
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz
GwG	Geldwäschegesetz
GwGMeldV- Immobilien	Verordnung zu den nach dem Geldwäschegesetz meldepflichtigen Sachverhalten im Immobilienbereich
h.M.	herrschende Meinung
ha	Hektar
Halbs.	Halbsatz
HausbauVO	Hausbauverordnung
HeimG	Heimgesetz
HGB	Handelsgesetzbuch
HRV	Handelsregisterverfügung
HTestFormÜ	Übereinkommen über das auf die Form letztwilliger Verfügungen anzuwendende Recht
i.Gr.	in Gründung
i.H.v.	in Höhe von
i.L.	in Liquidation
i.S.v.	im Sinne von
i.Ü.	im Übrigen
i.V.m.	in Verbindung mit
IHK	Industrie- und Handelskammer
IPR	Internationales Privatrecht
JVKostG	Gesetz über Kosten in Angelegenheiten der Justizverwaltung
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kommanditgesellschaft
KostO	Kostenordnung
KV	Kostenverzeichnis
lfd.	laufende
LPartG	Lebenspartnerschaftsgesetz
lt.	laut
MaBV	Makler- und Bauträgerverordnung
max.	maximal
mbB	mit beschränkter Berufshaftung

Mio.	Million
mtl.	monatlich
MV	Mietverhältnis
NotAktVV	Verordnung über die Führung notarieller Akten und Verzeichnisse
Nr.	Nummer
OHG	offene Handelsgesellschaft
PartGG	Partnerschaftsgesellschaftsgesetz
PrKG	Preisklauselgesetz
PT	Pflichtteil
qm	Quadratmeter
Rdn	Randnummer (intern)
Reg.Nr.	Registernummer
Rn	Randnummer (extern)
S.	Satz/Seite
SNR	Sondernutzungsrechte
sog.	so genannt(e)
StGB	Strafgesetzbuch
TV	Testamentsvollstrecker
u.U.	unter Umständen
UB	Unbedenklichkeitsbescheinigung
UG (haftungs- beschränkt)	Unternehmersgesellschaft (haftungsbeschränkt)
URNr.	Urkundennummer
UVZ	Urkundenverzeichnis
Vorbem.	Vorbemerkung
VvTw	Verfügung von Todes wegen
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
XML	Extensible Markup Language
z.B.	zum Beispiel
ZPO	Zivilprozessordnung
ZTR	Zentrales Testamentsregister
ZV	Zwangsvollstreckung
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
zzgl.	zuzüglich

Literaturverzeichnis

- Bernauer/Vollrath/Vollrath*, Familienrecht, 2. Aufl. 2023
- Bosch/Strauß*, Berufs- und Beurkundungsrecht, 2. Aufl. 2022
- Döbereiner*, Das internationale Erbrecht nach der EU-Erbrechtsverordnung (Teil I), MittBayNot 2013, 358 ff.
- ders.*, Das internationale Erbrecht nach der EU-Erbrechtsverordnung (Teil II), MittBayNot 2013, 437 ff.
- Esbjörnsson*, Gesellschaftsrecht, 2. Aufl. 2022
- Falkner*, Kaufvertrag, 2. Aufl. 2021
- Gutfried*, Grundschulden, 2. Aufl. 2022
- Haßelbeck*, Wohnungs- und Teileigentum, 3. Aufl. 2023
- Heitzer*, Notarkosten, 3. Aufl. 2023
- Junk*, Erbrecht, 2. Aufl. 2022
- Karl Pelikan*, Grundbuch lesen und verstehen, 2. Aufl. 2023
- Kell*, Grundbuch – Rechte in Abt. II, 2. Aufl. 2022
- Kersten*, Büroorganisation, 2. Aufl. 2020
- Neie*, Überlassungsvertrag, 2. Aufl. 2022
- Sagmeister*, Anmeldungen zum Handels- und Vereinsregister, 2. Aufl. 2021
- Sikora*, Vollmachten, Genehmigungen, Zustimmungen, Beglaubigungen, 3. Aufl. 2023
- Spermath*, Grundstücksrecht Spezial, 2. Aufl. 2021
- Volmer*, Vollzug von Kaufverträgen, 2. Aufl. 2020

§ 1 Einleitung

A. Warum dieses Buch?

Der vorliegende Band „**Prüfungswissen kompakt – Fälle und Lösungen**“ schließt die „*Ausbildungsreihe für Notarfachangestellte*“ ab. Jeder einzelne der 17 Bände der Reihe hat einen eigenen Frageteil. Mit dem Fortschreiben der Reihe wurde aber zunehmend das Bedürfnis spürbar, Querbezüge zwischen den einzelnen Bänden zu ermöglichen und die Bände unter dem Gesichtspunkt der Überprüfung des Gelernten noch besser zu erschließen. **1**

Dies ist das Anliegen des vorliegenden Bandes: Er nimmt sich die in den Einzelbänden dargestellten Rechtsgebiete noch einmal insgesamt vor und „beackert“ diese auf zwei unterschiedlichen Wegen: **2**

- Zu einen werden zu jedem Rechtsgebiet Fälle präsentiert, wie sie auch in einer Fachangestelltenprüfung oder einer Weiterbildungsprüfung gestellt werden könnten. Die Lösungshinweise zu den Fällen sind mit Verweisen auf die Einzelbände versehen, so dass der Einzelband noch einmal zum Rekapitulieren und Vertiefen des Wissens herangezogen werden kann. Die Behandlung von Themen in mehreren Bänden wird auf diese Weise ebenfalls sichtbar und damit die Einbettung von Fragestellungen in verschiedene Kontexte. Die Fälle beanspruchen dabei nicht, das Rechtsgebiet vollständig und umfassend zu erschließen – sie sind exemplarisch zu verstehen und sollen dem Schwierigkeitsgrad der Fachangestelltenprüfung und darüber entsprechen.
- Zum anderen werden zu jedem Rechtsgebiet PowerPoint-Folien präsentiert. Diese Folien kann der Prüfling im Sinne einer Stichwortliste und Überblicks-Darstellung als Grundlage eines schnellen Wiederholens heranziehen. Die Folien dienen aber nicht zuletzt dazu, als Vortragsgrundlage im Berufsschul- oder Weiterbildungsunterricht herangezogen zu werden (zu einem großen Teil sind die Folien für Vorträge entwickelt worden und in Vorträgen der Autoren erprobt worden). Die Inhalte der Folien gehen über die (exemplarisch konzipierten) Fälle hinaus – teilweise gehen sie auch über das in den Einzelbänden dargestellte hinaus und dienen dem vertieften Verständnis der Materie.

B. Aufbau des Buchs

Die Unterteilung der Fälle und Folien in einzelne Abschnitte folgt im Wesentlichen der Gliederung unserer Reihe in Einzelbände. **3**

Mit insgesamt 164 Fragestellungen und über 300 PowerPoint-Folien stellt der vorliegende Band eine reichhaltige Materialsammlung zur Verfügung, aus der sich Auszubildende wie Lehrer „bedienen“ können. Sämtliche Folien stehen (häufig in einer erweiterten Fassung) unter

<https://www.notarverlag.de/pruefungswissen-kompakt>

zum Download und zur Anpassung an die eigenen Lern- oder Lehrbedürfnisse zur Verfügung.

Wissen und Lösungskompetenzen der Notare und ihrer Mitarbeiter offenbaren sich „am Fall“. Dort macht der Rechtsanwender im Notariat idealerweise erlernte Schemata fruchtbar, um die Beteiligten sich ihrer Interessenlagen bewusst werden zu lassen, um gemeinsam das Regelungsziel zu formulieren und um schließlich den in der Praxis bewährten Weg zu diesem Ziel aufzuzeigen. **4**

Die Fälle unterscheiden sich nach ihrer Länge, ihrem Schwierigkeitsniveau und teils auch in der Art und Weise, wie die Aufgabenstellungen formuliert sind. Dies erlegt es dem Nutzer auf, sich auch in unterschiedliche Aufgabenstellungen hineinzufinden.

Bei der Arbeit an jedem Fall sollte der entsprechende Band der Reihe danebenliegen, sämtliche Lösungshinweise sollte jeder Nutzer anhand der ausführlichen Darstellungen in den einzelnen Bänden vertiefen.

Die zu jedem Themengebiet entwickelten Folien sollen jeweils ein Themengebiet komprimiert erschließen. Der Lernende kann sie als Stichwortliste zum Einüben, Erschließen oder Wiederholen eines Wissensgebietes nutzen. Der Unterrichtende kann sie zur Vorbereitung und Gestaltung seines Unterrichts nutzen.

§ 2 Berufs- und Beurkundungsrecht

A. Berufs- und Beurkundungsrecht

Frage 1:

1

Herr Fischer möchte sein Grundstück Fl.Nr. 128 an Frau Berger verkaufen und beauftragt Notarin Huber den Kaufvertragsentwurf vorzubereiten. Bei der Beurkundung des Kaufvertrages stellt Notarin Huber fest, dass Herr Fischer nicht hinreichend hören kann. Außerdem hat Herr Fischer seinen Ausweis vergessen. Frau Berger meint, dies mache nichts, sie könne Herrn Fischer der Notarin vorstellen.

1. Was ist bei der Beurkundung mit einem Hörbehinderten zu beachten?
2. Wie kann sich die Notarin von der Identität des Herrn Fischer überzeugen? Bitte nehmen Sie auf die Vorgaben nach dem BeurkG und dem GwG Bezug.

Antwort:

Zu 1. Gemäß § 22 BeurkG soll ein Zeuge oder zweiter Notar zu der Beurkundung hinzugezogen werden, es sei denn, dass alle Beteiligten darauf verzichten. Auf Verlangen des hörbehinderten Beteiligten soll ein Gebärdensprachdolmetscher hinzugezogen werden. Diese Tatsachen sollen in der Niederschrift vermerkt werden. Der Zeuge oder zweite Notar soll die Niederschrift auch unterschreiben.

Zudem muss dem hörbehinderten Beteiligten nach § 23 BeurkG die Niederschrift zur Durchsicht vorgelegt und dies auch entsprechend vermerkt werden. Hat der Beteiligte die Niederschrift eigenhändig unterschrieben, so wird vermutet, dass sie ihm zur Durchsicht vorgelegt und von ihm genehmigt worden ist.

Zu 2.

a) § 10 BeurkG verlangt, dass der Notar die Identität der Beteiligten zuverlässig feststellt, so dass Zweifel und Verwechslungen ausgeschlossen sind. In der Urkunde ist anzugeben, wie er sich Gewissheit verschafft hat.

Die Feststellung der Identität kann durch **Lichtbildausweis** erfolgen; geeignet sind Personalausweis, Reisepass, Führerschein und von sonstigen öffentlichen Stellen mit Lichtbild versehene Legitimationspapiere. Fand mit einem Beteiligten bereits früher eine Beurkundung statt und kann sich der Notar an diese Person erinnern, ist der Beteiligte persönlich bekannt. Hat der Beteiligte, wie im vorliegenden Fall, keinen Ausweis dabei und ist er auch nicht persönlich bekannt, kann er durch Personen, die der Notar selbst als zuverlässig kennt und die nicht an der Angelegenheit der Beurkundung beteiligt sind und zu dem Beteiligten nicht in einem näheren verwandtschaftlichen Verhältnis stehen, vorgestellt werden. Geeignete Erkennungszeugen sind die Mitarbeiter des Notars. Beteiligte dürfen nicht Erkennungszeugen sein.

Hier kann Herr Fischer demnach nicht von Frau Berger vorgestellt werden.

Wenn sich der Beteiligte nicht ausweisen kann und auch nicht von einer anderen Person vorgestellt werden kann, soll in der Urkunde vermerkt werden, dass er sich nicht ausweisen konnte und der Beteiligte soll verpflichtet werden, unverzüglich seinen Ausweis nachzureichen. Weist sich der Beteiligte später aus, ist dies in einem selbstständigen Vermerk, der mit der Urschrift verbunden wird, vom Notar zu bezeugen.

b) Grundstückskaufverträge fallen in den Anwendungsbereich des GwG. Den Notar treffen hier besondere Identifizierungspflichten. Die Identitätsüberprüfung hat anhand eines **gültigen** amtlichen Ausweises, der ein Lichtbild des Inhabers enthält und mit dem die Pass- und Ausweispflicht im Inland erfüllt wird, insbesondere anhand eines inländischen oder nach ausländerrechtlichen Bestimmungen anerkannten oder zugelassenen Passes, Personalausweises oder Pass- oder Ausweisersatzes zu erfolgen (§ 12 Abs. 1 Nr. 1 GwG). Bei geringerem Geldwäscherisiko kann im Einzelfall gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 2 GwG die Identifizierung auch auf Grundlage von sonstigen Dokumenten, Daten oder Informationen einer glaubwür-

digen und unabhängigen Quelle durchgeführt werden, d.h. insbesondere aufgrund von **abge-
laufenen** Ausweisdokumenten, die jedoch eine Identifizierung noch ermöglichen. Möglich
ist auch die Vorstellung durch einen geeigneten Erkennungszeugen. Wenn ein Beteiligter be-
reits bei früherer Gelegenheit nach dem GwG identifiziert wurde und Ausweiskopien noch
vorliegen, ist eine neue Identifizierung nur erforderlich, wenn der Notar die Richtigkeit der
zuvor erhobenen Angaben anzweifelt.

(Zum Nachlesen: *Bosch/Strauß*, Berufs- und Beurkundungsrecht, 2. Aufl., § 2 Rn 168 ff.,
241 ff., 318 ff.).

2 Frage 2:

Der Notar kann aufgrund einer Stimmbandentzündung nur noch sehr leise sprechen. Im Üb-
rigen soll er seine Stimme soweit wie möglich schonen. Ein seit längerem anberaumter Be-
urkundungstermin lässt sich jedoch nicht verschieben.

Muss der Notar die Urkunde selbst vorlesen oder kann er die Urkunde auch durch eine Mit-
arbeiterin vorlesen lassen? Kann auf das Vorlesen der Urkunde verzichtet werden?

Antwort:

§ 13 BeurkG erfordert lediglich, dass das Vorlesen der Urkunde „in Gegenwart des Notars“
erfolgt. Das Vorlesen durch den Notar selbst ist damit nicht zwingend erforderlich; der Notar
kann sich hierbei einer Hilfsperson, bspw. einem Mitarbeiter, bedienen, solange er selbst bei
der Beurkundung ständig anwesend ist.

Auf das Vorlesen kann nicht verzichtet werden. Die Niederschrift muss vollständig vom An-
fang bis zum Ende vorgelesen werden.

3 Frage 3:

Es soll ein Grundstückskaufvertrag beurkundet werden. Der Verkäufer des Grundbesitzes ist
türkischer Staatsangehöriger. Er spricht nur türkisch, der deutschen Sprache ist er nicht kun-
dig. Der Verkäufer bringt zur Beurkundung seinen Sohn mit, da dieser als vereidigter Dol-
metscher und Übersetzer tätig ist.

1. Kann der Sohn des Verkäufers bei der Beurkundung als Dolmetscher zugezogen wer-
den?
2. Kurzfristig kann ein anderer Übersetzer gefunden werden. Was ist bei der Beurkundung
zu beachten?

Antwort:

Zu 1. Nach § 16 Abs. 3 S. 1 BeurkG muss für die Übersetzung, wenn der Notar selbst nicht
übersetzen kann, ein Dolmetscher zugezogen werden. Für diesen gelten gemäß § 16 Abs. 3
S. 2 BeurkG die §§ 6 und 7 BeurkG entsprechend. Sohn und Vater sind in gerader Linie ver-
wandt. Gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 3 BeurkG kann der Sohn daher nicht als Dolmetscher zugezo-
gen werden, da sonst die Beurkundung unwirksam ist.

Zu 2. Ist einer der Beteiligten der deutschen Sprache nicht hinreichend kundig, so soll dies
gemäß § 16 Abs. 1 BeurkG in der Niederschrift festgestellt werden. Eine solche Nieder-
schrift muss den Beteiligten sodann anstelle des Vorlesens übersetzt werden (§ 16 Abs. 2
BeurkG). Eine schriftliche Übersetzung der Urkunde soll angefertigt werden und kann bei-
gefügt werden, wenn ein Beteiligter dies verlangt. Ist der Dolmetscher nicht allgemein ver-
eidigt, so soll ihn der Notar vereidigen, außer alle Beteiligten verzichten darauf. Die vor-
genannten Tatsachen sind in der Niederschrift festzustellen. Die Niederschrift ist auch vom
Dolmetscher zu unterzeichnen, § 16 Abs. 3 S. 5 BeurkG (und der Dolmetscher sollte im Ur-
kundeneingang erwähnt werden).

(Zum Nachlesen: *Bosch/Strauß*, Berufs- und Beurkundungsrecht, 2. Aufl., § 2 Rn 410 ff.).

Frage 4:

4

Darf der Notar

1. eine Abschrift seines Abiturzeugnisses beglaubigen?
2. das Testament seiner Ehefrau beurkunden?
3. das Testament der Ehefrau seines Sozius beurkunden?
4. einen Kaufvertrag beurkunden, in dem seine Enkelin ein Grundstück kauft?
5. die Hauptversammlung einer AG protokollieren, wenn sein Sozius mehr als 20 % von deren Aktien hält, an der Hauptversammlung aber nicht teilnimmt?
6. ein Testament beurkunden, in dem zugunsten seiner Ehefrau ein Vermächtnis angeordnet wird?

Antwort:

- Zu 1.** Nein, es besteht ein Mitwirkungsverbot nach § 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BeurkG.
- Zu 2.** Nein, die Beurkundung ist unwirksam nach § 6 Abs. 1 Nr. 2 BeurkG; ferner besteht ein Mitwirkungsverbot nach § 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BeurkG.
- Zu 3.** Ja, es besteht kein Mitwirkungsverbot nach § 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 oder 4 BeurkG.
- Zu 4.** Nein, die Beurkundung ist unwirksam nach § 6 Abs. 1 Nr. 3 BeurkG; ferner besteht ein Mitwirkungsverbot nach § 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BeurkG.
- Zu 5.** Ja, es besteht kein Mitwirkungsverbot nach § 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 oder 9 BeurkG.
- Zu 6.** Nein, die Beurkundung ist nach § 7 Nr. 2 BeurkG unwirksam; ferner besteht ein Mitwirkungsverbot nach § 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BeurkG.

(Zum Nachlesen: *Bosch/Strauß*, Berufs- und Beurkundungsrecht, 2. Aufl., § 2 Rn 102 ff., 117 ff.).

Frage 5:

5

Frau Schwarz will von der X-GmbH, die gewerbsmäßig Wohnungen an- und verkauft, eine Eigentumswohnung erwerben. Die Kaufvertragsentwürfe wurden vor kurzem vom Notar an die Beteiligten verschickt. Frau Schwarz ruft beim Notarfachangestellten Moser an und will gleich für den nächsten Tag einen Beurkundungstermin vereinbaren, da sie die Wohnung so schnell wie möglich beziehen will. Was wird Herr Moser antworten?

Antwort:

Bei Verbraucherverträgen soll der Notar darauf hinwirken, dass der Verbraucher ausreichend Gelegenheit erhält, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen (§ 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 BeurkG). Dies geschieht im Regelfall durch Entwurfsübersendung durch den Notar zwei Wochen vor der Beurkundung. Die Zwei-Wochen-Frist ist Kernelement des notariellen Verbraucherschutzes. Eine Unterschreitung der Frist ist nur in besonders gelagerten Ausnahmefällen zulässig. Der Wunsch, schnell einzuziehen, rechtfertigt dies nicht. Herr Moser wird daher nur einen Termin nach Fristablauf vereinbaren.

(Zum Nachlesen: *Bosch/Strauß*, Berufs- und Beurkundungsrecht, 2. Aufl., § 2 Rn 371 ff.).

Frage 6:

6

A und B sind zu je 50 % Gesellschafter der AB-GmbH mit 25.000,00 EUR Stammkapital. A will „seinen Geschäftsanteil Nr. 1 zu 12.500,00 EUR“ an den dies annehmenden D abtreten und bittet um einen Urkundenentwurf. A, B, und D sind natürliche Personen. Die GmbH hat nach Angabe keinen Immobilienbesitz.

1. Welchen geldwäscherechtlichen Ermittlungs- und Dokumentationspflichten unterliegt der Notar in der Vorbereitung?
2. Wäre das Ergebnis anders, wenn D keine natürliche Person wäre, sondern ihrerseits eine GmbH (D-GmbH)?
3. Angenommen, der Notar hat bereits einen Transparenzregisterabruf getätigt, bevor die D-GmbH ihm den ausgefüllten Fragebogen zur Eigentümer- und Kontrollstruktur übermittelt hat, und das Ergebnis des Abrufs ergibt, dass die D-GmbH keinerlei Mitteilung an das Transparenzregister gemacht hat – besteht Anlass zur Sorge?

4. Sie überlegen, wer „wirtschaftlich Berechtigter“ der D-GmbH ist, wenn sich (a) aus der Gesellschafterliste ergibt, dass zehn verschiedene natürliche Personen Gesellschafter mit je 10 % der Beteiligung sind und (b) eine dieser zehn Personen einziger Geschäftsführer der Gesellschaft ist.
5. Aus dem Fragebogen zur Eigentümer- und Kontrollstruktur der D-GmbH ergibt sich, dass zwei der Gesellschafter ihre Anteile für den Geschäftsführer treuhänderisch halten. Ist das Transparenzregister also „falsch“ – hätte die D-GmbH Meldung zum Transparenzregister machen müssen?
6. Wie 5. – nur ergibt sich aus dem Fragebogen, dass zwei der Gesellschafter ihre Anteile nicht für den Geschäftsführer halten, sondern für einen weiteren Gesellschafter, der seinerseits mit 10 % in der Gesellschafterliste eingetragen ist. Treffen den Notar Mitteilungspflichten wegen der Abweichung zwischen der Darstellung im Fragebogen und dem Ergebnis des Transparenzregisterabrufs?
7. Ist es nicht besser, wenn die Mitarbeiter im Notariat den Beteiligten beim Ausfüllen der Fragebögen helfen?

Antwort:

Zu 1. Der Notar ist Verpflichteter nach § 2 Abs. 1 Nr. 10 GwG. Von den dort genannten Betreuungssituationen ist vorliegend Buchstabe a) ee) einschlägig. Der Übergang von Geschäftsanteilen auf Gesellschafterebene ist eine Tätigkeit, die die Anwendungsempfehlungen des BNotK als Mitwirkung im Rahmen von Gründung, Betrieb oder Verwaltung der GmbH verstehen. Der Notar muss also – über die beurkundungsrechtlichen Identifizierungserfordernisse hinaus – die geldwäscherechtlichen Identifikationspflichten der §§ 11, 12 GWG erfüllen und die Identität der Beteiligten anhand eines gültigen amtlichen Lichtbildausweises identifizieren, mit dem die Pass- und Ausweispflicht im Inland erfüllt wird. Die GmbH selbst ist allerdings nicht beteiligt an der Transaktion. Dies gilt selbst dann, wenn die Satzung der GmbH vorsehen würde, dass die Zustimmung der Gesellschaft zu Anteilsübertragungen erforderlich ist. Zu identifizieren sind also nur die handelnden Personen.

Zu 2. Nicht grundlegend – den Notar treffen nun Identifizierungspflichten nicht nur bezogen auf natürliche Personen, sondern auch auf die D-GmbH. Der Erwerb des Geschäftsanteils an der AB-GmbH ist auch eine Handlung „im Betrieb“ der D-GmbH. Den Notar trifft also zusätzlich zur Identifizierungspflicht der Handelnden auch die Pflicht festzustellen, wer der wirtschaftlich Berechtigte der D-GmbH ist. Der Notar wird die D-GmbH dazu auffordern, ihre Eigentümer- und Kontrollstruktur im geldwäscherechtlichen Fragebogen der BNotK (vgl. den Link in der Rubrik „Arbeitshilfen“ „Berufs- und Beurkundungsrecht“ des DNotI) darzulegen und anschließend das Ergebnis mit dem vergleichen, was ein Abruf aus dem Transparenzregister ergibt. Im Anwendungsbereich von § 1 GrEStG (wenn also Erwerbsverträge über Grundstücke geschlossen werden, dazu gehört auch der Fall, dass Anteile an einer grundbesitzhaltenden GmbH veräußert werden) ist er gesetzlich ausdrücklich dazu verpflichtet, sich eine Eigentümer- und Kontrollstruktur vorlegen zu lassen, § 12 Abs. 3 GwG. Zu Unstimmigkeitsmeldungen vgl. unten bei 6.

Zu 3. GmbHs müssen die wirtschaftlich Berechtigten i.S.d. § 3 GwG an das Transparenzregister melden, § 20 Abs. 1 GwG.

Zu 4. Gemäß § 3 Abs. 2 GwG ist wirtschaftlich Berechtigter der GmbH jeder Gesellschafter, der mehr als 25 % der Kapitalanteile hält, der Stimmen kontrolliert oder auf vergleichbare Weise Kontrolle ausübt. Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, so fingiert der letzte Satz von § 3 Abs. 2 GwG die gesetzlichen Vertreter als wirtschaftlich Berechtigte.

Zu 5. Nein – auch wenn der fingierte wirtschaftlich Berechtigte (vorliegend also der GF) aufgrund eines Treuhandvertrages nicht nur fingierter, sondern „richtiger“ wirtschaftlich Berechtigter ist, liefert das Transparenzregister i.V.m. der Fiktion des § 3 Abs. 2 letzter Satz GwG ein zutreffendes Bild.

Zu 6. Es liegt eine Diskrepanz zwischen der dargelegten Eigentümer- und Kontrollstruktur einerseits und dem Ergebnis des Transparenzregisterabrufs andererseits vor: Das Trans-

parenzregister suggeriert, der eingetragene GF sei (fingierter) wirtschaftlich Berechtigter – in Wahrheit aber ist ein anderer wirtschaftlich Berechtigter, weil er auf 30 % Kapitalbeteiligung kommt. § 23a GwG erlegt es den Verpflichteten auf, Unstimmigkeitsmeldung zu machen – so würde also eine Bank, bei der eine solche Diskrepanz „auffliegt“, reagieren müssen. Für den Notar ist der Hinweis in § 23a Abs. 1 S. 2 GwG auf § 43 Abs. 2 GwG zu beachten – er hat die Information im Rahmen einer „Rechtsberatung“ erhalten, so dass er nur melden muss (und darf, die notarielle Verschwiegenheit geht also vor), wenn er positiv weiß, dass es um einen Sachverhalt der Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung oder anderen Straftat geht – oder wenn ein Fall der GwGMeldV-Immobilien vorliegt.

Zu 7. Nein, auf keinen Fall – § 47 GwG formuliert ein striktes Informationsverbot des Verpflichteten vor einer Meldung – Aufgabe des Notars ist es, die Angaben der Beteiligten zu kontrollieren und zu verplausibilisieren. Einen Soll-Ist-Vergleich kann er nur vornehmen, wenn der Fragebogen zur Eigentümer- und Kontrollstruktur „unbefangen“ ausgefüllt wird. Erforderlichenfalls müssen sich die Auskunftspflichtigen externer Unterstützung bedienen – geldwäschebezogene Auskünfte müssen sie ja regelmäßig auch gegenüber Banken etc. erfüllen.

(Zum Nachlesen: *Bosch/Strauß*, Berufs- und Beurkundungsrecht, 2. Aufl., § 2 Rn 168 ff. Bitte vertiefen Sie die geldwäscherechtlichen Fragestellungen auch durch die Lektüre der „Anwendungsempfehlungen“ der BNotK zum Geldwäschegesetz – möglicherweise gibt es in Ihrer Kanzlei auch eine Kurzfassung für Mitarbeiter).

Frage 7:

7

Wie Frage 1 unter Rdn 6 – es kommt zur Beurkundung mit D persönlich (also nicht mit der D-GmbH als Käufer). Kurz vor der Unterschrift erwähnt D um 16:55 Uhr noch, dass man ja noch die Satzung ändern wolle. Versehentlich habe man dem Notariat den 20-seitigen Text der neugefassten Satzung nicht vorab übermittelt, das könne man doch noch schnell in den Text einpflegen. Eine Vollmacht des B habe man mitgebracht. B sei krankheitsbedingt gerade verhindert, nach Deutschland einzureisen und als einziger Geschäftsführer der AB-GmbH die Anmeldung zu unterschreiben, die Anmeldung möge der Notar bitte doch auch selbst erledigen.

Der Notar muss das Haus um 17:05 Uhr verlassen, da er zu einer Testamentsbeurkundung ans Sterbebett ins Krankenhaus gerufen ist.

1. Gibt es eine Möglichkeit, den Wünschen der Beteiligten Rechnung zu tragen?
2. Zwei Wochen später: Der Notar hat nach § 36 BeurkG protokolliert und nach § 378 Abs. 2 FamFG angemeldet. Das Gericht trägt die angemeldete Satzungsänderung nicht ein, weil die neu gefasste Satzung nicht mehr die Gründungskostenregelung der Ursprungssatzung enthalte – diese war durch den entwerfenden Anwalt als überflüssig gestrichen worden. Die Beteiligten bitten den Notar erneut, „im Bürowege“ abzuhelfen – sie möchten keinesfalls noch einmal in die Kanzlei kommen.
3. Bei der Gelegenheit fällt dem Notar siedend heiß ein – hätte er aufgrund des in letzter Minute noch gewünschten Beschlusses während der Beurkundung nicht doch noch geldwäscherechtliche Pflichten erfüllen müssen?

Antwort:

Zu 1. Die Satzung einer GmbH kann nur im Wege des Gesellschafterbeschlusses geändert werden (§ 53 Abs. 1 GmbHG). Der Beschluss ist notariell zu beurkunden (§ 53 Abs. 2 GmbHG).

Die Beurkundung kann grundsätzlich auf zwei Wegen erfolgen: **Entweder** nach den Vorschriften über die Beurkundung von Willenserklärungen (§§ 8 ff. BeurkG). Beurkundet werden die Stimmabgaben der einzelnen Gesellschafter, ggf. auch noch einzelne Formalien der Versammlung wie die Wahl eines Versammlungsleiters sowie dessen Feststellungen. Der Satzungstext ist in diesen Fällen zu verlesen (§ 9 Abs. 1 S. 2 BeurkG). **Oder** der Notar errichtet eine Niederschrift über seine Wahrnehmungen (§ 36 BeurkG), also dahin, dass sich an einem bestimmten Tag zu einer bestimmten Uhrzeit Personen bei ihm eingefunden haben

(die Identifizierungspflicht des § 10 BeurkG greift hier nicht für alle Gesellschafter, der Notar kann sich darauf beschränken festzustellen, dass eine von ihm identifizierte Person zum Versammlungsleiter bestellt wurde und dass nach deren Feststellungen sämtliche Gesellschafter der AB-GmbH anwesend oder ordnungsgemäß vertreten waren), der Versammlungsleiter Beschlussvorschläge unterbreitete, zur Abstimmung aufrief, das Abstimmungsergebnis feststellte und verkündete. Klargestellt werden sollte, dass dem Versammlungsleiter diese Aufgaben durch die Anwesenden übertragen wurden. Die Niederschrift hierüber wird nur vom Notar unterzeichnet, die beschlossene Neufassung der Satzung wird ebenso wenig wie die Niederschrift selbst verlesen. Vorsichtshalber sollte der Notar den Text der neu gefassten Satzung durch den Versammlungsleiter abzeichnen lassen – dies dient aber nur der Plausibilität, es ist aus Rechtsgründen nicht erforderlich. Das Protokoll nach § 36 BeurkG kann der Notar auch am nächsten Tag erstellen (solange er sich nur klar erinnern kann, was seine Wahrnehmungen waren).

(Zum Nachlesen *Esbjörnsson*, Gesellschaftsrecht, 2. Aufl., § 2 Rn 118).

§ 17 BeurkG greift bei der Beurkundung von Willenserklärungen, nicht aber bei der Niederschrift über Wahrnehmungen, § 36 BeurkG. Wählt der Notar die „kurze“ Form der Beschlussbeurkundung, treffen ihn – soweit er die Satzung nicht selbst entworfen hat – keine Prüfungs- und Belehrungspflichten.

Nach § 378 Abs. 2 FamFG kann der Notar zum Handelsregister selbst anmelden, wenn eine von ihm beurkundete oder beglaubigte Erklärung zur Eintragung erforderlich ist. Dies dürfte unabhängig von der gewählten Beurkundungsform der Satzungsänderung möglich sein – der Notar könnte also vorliegend die Neufassung der Satzung zum Handelsregister anmelden, indem er denselben Anmeldungstext, den der Geschäftsführer normalerweise unterschreiben würde, als Notar unter Hinweis auf § 378 Abs. 2 FamFG unterzeichnet und siegelt. Verpflichtet hierzu ist er selbstverständlich nicht – im Regelfall wird er sich hierzu ausdrücklich anweisen und ermächtigen lassen. Ausgeschlossen von dieser Form der Anmeldung sind Anmeldungen, die nach § 78 GmbHG durch den oder die Geschäftsführer persönlich vorzunehmen sind

(Zum Nachlesen *Sagmeister*, Anmeldungen zum Handels- und Vereinsregister, 2. Aufl., § 2 Rn 230).

Wenn der Notar schnell aus dem Haus muss, kann er sich also mit den Beteiligten darauf verständigen, dass ein Beschluss zur Neufassung der Satzung mit dem vorgelegten Inhalt „hiermit“ gefasst wird und die Papierarbeit (Protokollerstellung, Fertigung der Registeranmeldung) auf den nächsten Arbeitstag verschieben.

Zu 2. Zu prüfen ist, ob eine Schreibfehlerberichtigung nach § 44a BeurkG in Betracht kommt. „Schreibfehler“ sind dabei nicht nur Rechtschreibfehler, sondern auch ohne Weiteres erkennbare Fehlformulierungen, Auslassungen, unterlassene Streichungen aufgrund von Änderungen des Urkundentextes an anderer Stelle. Notarinnen und Notare sind unterschiedlich „mutig“ bei derartigen Schreibfehlerkorrekturen. Vorliegend erscheint es vertretbar, die Streichung des Gründungskostenpassus aus dem Ursprungstext der Satzung als offenkundig fehlerhaft zu verstehen – juristisch ist eindeutig, dass diese Regelung (die als eine Art Sacheinlagenregelung, vgl. § 5 Abs. 4 GmbHG, verstanden wird, welche in entsprechender Anwendung von § 26 Abs. 4, 5 AktG erst fünf Jahre nach der Gründung beseitigt werden darf) erst nach Ablauf von fünf Jahren seit der Eintragung aus der Satzung herausgenommen werden darf.

Eine solche Schreibfehlerberichtigung ist aber vorliegend nur dann möglich, wenn eine Beurkundung nach §§ 8 ff. BeurkG vorliegt – denn bei der Beurkundung nach § 36 BeurkG sind ja nicht (fehlerhafte) Erklärungen der Beteiligten dokumentiert, sondern Wahrnehmungen des Notars. Und der Notar hat eben nur wahrgenommen, dass die Satzung in der fehlerhaften Fassung verabschiedet wurde. Diese Wahrnehmung kann er nicht nachträglich nach § 44a BeurkG korrigieren – auf diese Weise könnte es allenfalls Korrekturen an einem be-

reits erstellten Protokoll anbringen, wenn er seine Wahrnehmungen falsch wiedergegeben hat.

Die Beteiligten müssen also erneut erscheinen und einen Nachtragsbeschluss fassen, wenn die erste Beurkundung nach § 36 BeurkG erfolgt ist.

Zu 3. Nein, keine Sorge – die Beurkundung einer bloßen Satzungsänderung unterfällt keinem der in § 2 Abs. 1 Nr. 10 GwG aufgeführten Tatbestände.

(Zum Nachlesen: *Bosch/Strauß*, Berufs- und Beurkundungsrecht, 2. Aufl., § 2 Rn 171).

Frage 8:

8

A hat an B ein Grundstück verkauft, beide Beteiligte sind natürliche Personen. Im Kaufvertrag hat A, wie üblich, eine Finanzierungsvollmacht an B erteilt. B möchte über eine Bank mit Sitz in Liechtenstein finanzieren, dementsprechend ermächtigt die Finanzierungsvollmacht auch zur Bestellung von Grundpfandrechten zugunsten liechtensteinischer Banken (die Bank hat erklärt, sie werde die in Deutschland übliche Einschränkung der Sicherungsabrede beachten). A hat auf eine Formulierung im Vertrag hingewirkt, wonach (a) ein Teil des Kaufpreises von 20.000,00 EUR an den Makler direkt zu bezahlen sein und (b) ein Betrag von 50.000,00 EUR an einen befreundeten italienischen Gastronomen, dem er noch Geld schulde.

1. Sind Identifizierungspflichten/Mitteilungspflichten nach dem GwG/der GwGMeldV-Immobilien zu beachten? Sind Beurkundungsverbote denkbar, wenn die Vertragsteile die erbetenen Informationen nicht liefern?
2. Die Fälligkeitsmitteilung zum Kaufvertrag ist verschickt. Zwei Tage nach Versand erscheint B im Büro und bestellt endlich seine Finanzierungsgrundschuld. Löst die Bestellung der Grundschuld erneut geldwäscherechtliche Prüfungen aus? B bittet, ihm unmittelbar nach der Beurkundung (a) die Ausfertigungen der Grundschuld für die Bank mitzugeben und (b) eine Rangbescheinigung auszustellen, dass die Grundschuld an für die Bank passender Rangstelle eingetragen werde – er wolle auf keinen Fall in Verzug geraten. Können Sie seiner Bitte entsprechen?

Antwort:

Zu 1. Zunächst gelten die Allgemeinen Sorgfaltspflichten sowie die Identifizierungspflichten nach §§ 10, 11 GwG. Wirkt ein Beteiligter (also etwa A auf die Nachfrage, ob er denn wirklich nur im eigenen Namen handle) nur zögerlich oder unergiebig mit, so darf der Notar die Amtstätigkeit allerdings nur in besonderen Ausnahmefällen verweigern (§ 10 Abs. 9 S. 3 GwG). Bei natürlichen Personen ist dies nur dann der Fall, wenn der Notar weiß, dass es um Terrorismusfinanzierung oder Geldwäsche geht.

Im Regelfall muss der Notar also der Urkundengewährungspflicht des § 15 BNotO nachkommen. Dieses „im Zweifel für die Urkundengewährung“ des GwG wird (seit Oktober 2020) flankiert durch die Anordnung von Mitteilungspflichten des Notars in besonderen Konstellationen, die in der GwGMeldV-Immobilien dargestellt sind.

Vorliegend könnte auf Seiten von B ein Fall des § 6 Abs. 1 Buchst. c) GwGMeldV-Immobilien vorliegen – „Bankkonto in einem Drittstaat“. Der Begriff des Drittstaates ist definiert (§ 2 GwGMeldV-Immobilien) wie in § 1 Abs. 17 GwG – danach ist Liechtenstein kein Drittstaat (anders wäre das bei der Schweiz). Vor diesem Hintergrund greift also keine Meldepflicht.

Auf Seiten von A sind sowohl die Zahlung an den Makler als auch diejenige an den befreundeten Gastronomen zumindest einer näheren Betrachtung wert: Die Zahlung an den Makler ist eine Zahlung nach § 6 Abs. 1 Nr. 4 GwGMeldV-Immobilien (der Makler ist auch nicht etwa ein „am Erwerbsvorgang Beteiligter“, vgl. § 2 Nr. 2 GwGMeldV-Immobilien). Die Zahlung an den Gastronomen fällt in dieselbe Kategorie – daneben könnte es sich (abhängig von der Höhe der Zahlung und abhängig von der Höhe des Kaufpreises) um einen Anhaltspunkt für einen Fall des § 4 Abs. 3 Nr. 2 GwGMeldV-Immobilien handeln (Auflösung eines Treuhandverhältnisses).

Diese „Auffälligkeiten“ bedeuten im Regelfall eine Meldepflicht – allerdings ist der Notar nach § 7 GwGMeldV-Immobilien gehalten zu prüfen, ob Tatsachen die „Anzeichen (...) entkräften“, dass ein Vermögensgegenstand (bezogen auf den Gastronomen also: das geliehene Geld) aus einer strafbaren Handlung stammt, die eine Vortat der Geldwäsche darstellen könnte oder Zusammenhang mit der Terrorismusfinanzierung besteht. Liegen solche entkräftenden Tatsachen vor, so unterbleibt die Meldung, der Abwägungsprozess ist aber zu dokumentieren und für die aufsichtliche Prüfung aufzubewahren. Nach diesen Tatsachen muss der Notar allerdings nicht forschen – die Praxis wird in derartigen Situationen Meldung erstatten.

In der Kommunikation mit den Beteiligten ist § 47 GwG zu beachten – der Notar darf eine von ihm erwogene Mitteilung also nicht mit den Beteiligten diskutieren.

Nimmt der Notar eine Meldung vor, so greift die „Anhaltepflicht“ des § 46 GwG: erlangt der Notar vor Beurkundung Kenntnis, so müssen mindestens drei Werktage seit der Meldung verstrichen sein, bevor der Notar beurkunden darf.

Zu 2. Die Grundschuldbestellung löst nicht erneut geldwäscherechtliche Pflichten aus (vgl. § 2 Abs. 1 Nr. 10 GWG und § 1 GwGMeldV-Immobilien).

Dem Wunsch des B kann nicht ohne Weiteres entsprochen werden: Zwar ist formal nur der Besteller Urkundenbeteiligter – soweit die Bank den Notar aber beauftragt hat, die Grundschuld für sie entgegenzunehmen (was aus Kostengründen meist unterbleibt), verliert B im Moment der Bestellung die alleinige Hoheit über das weitere Schicksal der nur von ihm errichteten Urkunde. Ohne einen solchen Auftrag ist es grundsätzlich denkbar, den Besteller als Boten einzusetzen – hinsichtlich der vollstreckbaren Ausfertigung wird man das aber aus Vorsichtsgründen nicht tun.

Was sich Besteller und Bank unter einer Rangbescheinigung vorstellen, ist im Einzelnen zu klären. Wenn die Bank sichergehen möchte, dass (a) der Antrag beim Grundbuchamt eingegangen ist, (b) keine weiteren vorrangigen Anträge im Widerspruch zu dem von der Bank gewünschten Rang gestellt oder gar schon vollzogen sind und (c) der beurkundete Grundschuldtext gemessen am Grundschuldbestellungsauftrag vollzugsfähig ist, muss man abwarten, bis der Antrag tatsächlich bei der Grundakte angelangt ist und der Notar oder ein beauftragter Mitarbeiter sich durch Einsicht in die Grundakte davon überzeugen konnten, dass kein vorrangiger Antrag gestellt/vollzogen ist. Dazu müssen in der Praxis normalerweise 48 Stunden seit Beurkundung vergangen sein. Die Einsicht in die Markentabelle des elektronischen Grundbuchs genießt keinen guten Glauben – wenn die Bank sich mit einer solchen Einsicht an Stelle der Einsicht in die Grundakte zufrieden gibt, muss das vorher geklärt sein und in der Rangbescheinigung zum Ausdruck kommen.

(Zum Nachlesen: *Gutfried*, Grundschulden, 2. Aufl., § 2 Rn 26, 65; *Bosch/Strauß*, Berufs- und Beurkundungsrecht, 2. Aufl., § 2 Rn 514).

9 Frage 9:

A möchte sein Grundstück an B verkaufen. Er ist nur bereit den Beurkundungstermin wahrzunehmen, wenn der Kaufpreis vorher auf Anderkonto hinterlegt ist.

Geht das? Welche Hinterlegungsanweisungen sind zu formulieren?

Antwort:

Ja, das geht, das erforderliche Sicherungsinteresse liegt vor (§ 57 Abs. 2 Nr. 1 BeurkG), weil mit der üblichen Vertragsgestaltung das Risiko verbunden ist, dass der Verkäufer nach einem Vertragsrücktritt wegen Nichtzahlung auf den Beurkundungskosten sitzen bleibt. Wird diese Form der Abwicklungssicherheit vor Vertragsschluss gewünscht, so ist zu überlegen, den vorab zu hinterlegenden Betrag (a) auf die Grunderwerbsteuer und (b) auf die sonstigen Transaktionsgebühren bei Gericht, Notar, Makler zu erstrecken.

Es sind zwei Hinterlegungsanweisungen/Verwahrungsanweisungen zu formulieren: Die erste betrifft die Zeit vor der Beurkundung – das ist noch eine „einseitige“ Hinterlegung, an der

der Verkäufer als Auszahlungsempfänger noch nicht unmittelbar beteiligt ist. Der Käufer muss den Notar also anweisen, das Geld nur dann an ihn zurückzuzahlen, wenn bis zu einem bestimmten Zeitpunkt (also z.B. nach Ablauf von zwei Wochen seit Einzahlung) noch kein Kaufvertrag zwischen ihm und dem Verkäufer zustande gekommen ist und in diesem Kaufvertrag die jetzige einseitige Hinterlegungsanweisung nicht nur eine zweiseitige (vertragliche) Hinterlegungsanweisung ersetzt wurde. Vor diesem Zeitpunkt darf eine Auszahlung nur mit Zustimmung des Verkäufers erfolgen – zur Erteilung einer solchen Zustimmung müsste sich der Verkäufer in einer zwischen den Vertragsteilen dann vorab getroffenen und nicht notariell beurkundeten Reservierungsvereinbarung verpflichten (eine solche Reservierungsvereinbarung läuft darauf hinaus, dass der Verkäufer sich verpflichtet, für einen bestimmten Zeitraum an keinen anderen zu verkaufen – eine solche Vereinbarung wird erst dann beurkundungspflichtig, wenn der Käufer an den Verkäufer eine Reservierungsgebühr größer 5 % des Kaufpreises leistet, die verfallen soll, wenn der Abschluss nicht zustande kommt).

Die zweite Hinterlegungsvereinbarung betrifft die Abwicklung des beurkundeten Kaufvertrages – sie ersetzt die vorherige einseitige Hinterlegungsanweisung vollständig. Ihr Regelungsgefüge ist komplexer:

a) In ihr ist **einerseits** zu regeln, wann der Kaufpreis an den Verkäufer ausgezahlt werden kann. Einfach ist die Regelung hinsichtlich der üblichen vom Notar zu prüfenden Fälligkeitsvoraussetzungen. Schwieriger wird es z.B. dann, wenn der Kaufpreis erst nach Auszug/Räumung des Objekts durch den Verkäufer fließen soll. Der Notar möchte bei der Abwicklung über Notaranderkonto genauso wenig wie bei der normalen Abwicklung prüfen und bestätigen, dass der Verkäufer vertragsgemäß geräumt hat und das Objekt frei von Mietverträgen ist. In diesen Fällen macht man die Auszahlung meist nicht davon abhängig, dass beide Beteiligte eine gleichlautende Weisung erteilt haben. Häufig arbeitet man mit einer Art „Vorbescheidslösung“, die dem Zahlungspflichtigen auferlegt, gerichtlich gegen eine Zahlung an den Verkäufer vorzugehen: Der Verkäufer teilt dem Notar mit, er habe vertragsgemäß geräumt, der Notar teilt dies dem Käufer mit – und wenn dann der Käufer nicht innerhalb von drei Wochen nachweist, dass er Klage auf Feststellung des Nichtbestehens der Auszahlungsvoraussetzungen gestellt hat, wird ausbezahlt. Man versucht auf diese Weise, die Abwicklung der Zahlung zu vereinfachen – natürlich um den Preis, dass eine Seite dann gerichtlich aktiv werden müsste, wenn die andere Seite mit falschen Karten spielt.

b) **Andererseits** ist zu regeln, wann der Kaufpreis an den Käufer zurückbezahlt werden muss. Das wäre dann der Fall, wenn der Verkäufer seine Verpflichtungen zum Herbeiführen der Fälligkeitsvoraussetzungen nicht erfüllt und der Käufer deswegen zurücktritt. Auch hier wird der Notar nicht prüfen und entscheiden wollen, ob ein Rücktritt berechtigt und wirksam erklärt wurde – man greift daher zu der unter a) beschriebenen Vorbescheidslösung in die andere Richtung: der Käufer teilt dem Notar mit, er sei aus einem gesetzlichen Grund zurückgetreten, der Notar teilt dies dem Verkäufer mit und der Verkäufer weist nicht innerhalb von drei Wochen nach, dass er Klage auf Feststellung des Vertrags-Fortbestandes erhoben hat.

c) Die Möglichkeit dieser Vorbescheidslösung ist in § 60 Abs. 4 BeurkG angelegt. Zusätzlich ist immer noch die Möglichkeit des § 61 BeurkG zu beachten.

d) Umfasst der Hinterlegungsbetrag nicht nur den Kaufpreis, sondern auch Transaktionsgebühren/Steuern, so sind auch insoweit Anweisungen zu formulieren, gegen welche Dokumente der Notar auszahlen darf.

(Zum Nachlesen: *Bosch/Strauß*, Berufs- und Beurkundungsrecht, 2. Aufl., § 2 Rn 527 ff.; *Volmer*, Vollzug von Kaufverträgen, 2. Aufl., § 2 Rn 212 ff.).

B. Kosten: Beispiele zu berufs- bzw. beurkundungsrechtlichen Themen

I. Grundbucheinsicht – isoliert

10 Frage 10:

Maximilian Maier ist Eigentümer mehrerer Grundstücke, vorgetragen in verschiedenen Grundbuchblättern. Er beauftragt Notar Dr. Weise damit, hinsichtlich einzelner Grundstücke die Belastungsverhältnisse zu klären.

Der Notar nimmt hierzu Einsicht in zwei Grundbuchblätter und teilt Herrn Maier den festgestellten Inhalt mit.

Lösung:

Wird der Notar beauftragt, das Grundbuch einzusehen und das Ergebnis der Einsichtnahme mitzuteilen, erhält er hierfür eine Gebühr nach KV-Nr. 25209 GNotKG i.H.v. 15,00 EUR (Festgebühr). Hat der Notar im Rahmen des erteilten Auftrags **mehrere Grundbuchblätter** einzusehen, entsteht die Gebühr mehrfach (gesondert für jedes eingesehene Grundbuchblatt). Der Gebührenansatz schließt die Mitteilung des festgestellten Inhalts an den Auftraggeber mit ein.

Die Gebühr nach KV-Nr. 25209 GNotKG entsteht jedoch nur, wenn die Grundbucheinsicht **isoliert** erfolgt, also nicht mit einem gebührenpflichtigen Vorgang oder Geschäft (bspw. der Vorbereitung einer Grundstücksveräußerung) zusammenhängt.

Neben der Gebühr nach KV-Nr. 25209 GNotKG werden die für den Datenabruf aus dem elektronischen Grundbuch entstehenden Gebühren nach dem JVKostG (jeweils 8,00 EUR pro Grundbuchblatt) dem Auftraggeber als Auslagen gemäß KV-Nr. 32011 GNotKG in Rechnung gestellt.

Isolierte Grundbucheinsicht und Mitteilung des Inhalts (2 Grundbuchblätter, somit 2 x 15,00 EUR), Gebühr nach KV-Nr. 25209 GNotKG	30,00 EUR
Abrufgebühren (2 x 8,00 EUR), Auslagen gem. KV-Nr. 32011 GNotKG	16,00 EUR

11 Frage 11:

Anders als bei dem Sachverhalt zu Rdn 10 wird Notar Dr. Weise lediglich damit beauftragt, Herrn Maier einen (unbeglaubigten) Abdruck der beiden Grundbuchblätter zu übersenden.

Lösung:

Beschränkt sich die Tätigkeit des Notars auf die Erteilung eines (unbeglaubigten) Abdrucks eines Grundbuchblatts, erhält er hierfür eine Gebühr nach KV-Nr. 25210 GNotKG i.H.v. 10,00 EUR (Festgebühr). Erteilt der Notar auftragsgemäß Abdrucke **mehrerer Grundbuchblätter**, entsteht die Gebühr mehrfach (gesondert für jeden Abdruck).

Die Erhebung einer Dokumentenpauschale ist ausgeschlossen (Anmerkung zu KV-Nrn. 25210, 25211 GNotKG).

Neben der Gebühr nach KV-Nr. 25210 GNotKG werden die für den Datenabruf aus dem elektronischen Grundbuch entstehenden Gebühren nach dem JVKostG (jeweils 8,00 EUR pro Grundbuchblatt) dem Auftraggeber als Auslagen gemäß KV-Nr. 32011 GNotKG in Rechnung gestellt.

Erteilung eines unbeglaubigten Grundbuchabdrucks (2 Grundbuchblätter, somit 2 x 10,00 EUR), Gebühr nach KV-Nr. 25210 GNotKG	20,00 EUR
Abrufgebühren (2 x 8,00 EUR), Auslagen gem. KV-Nr. 32011 GNotKG	16,00 EUR