

**Ziba-Ali**

Urkundenabwicklung von A-Z



A R B E I T S H I L F E N   N O T A R I A T

# Urkundenabwicklung von A–Z

---

6. Auflage 2026

Von  
Pranvera Ziba-Ali, Morsbach



Deutscher**Notar**Verlag

## **Vorwort**

Die Urkundenabwicklung von A-Z ist eine Arbeitshilfe, die sich an alle Notariatsangestellten richtet, die täglich mit der Abwicklung notarieller Urkunden betraut sind. Es erklärt Schritt für Schritt die (komplexen) Abläufe der Urkundenabwicklung bis zum vollständigen Vollzug. Die Kapitel sind in alphabetischer Reihenfolge der Themenbereiche aufgebaut, so dass sie sich zum schnellen Nachschlagen eignen.

In meiner langjährigen Tätigkeit im Notariat sehe ich jeden Tag wie entscheidend eine strukturierte und sorgfältige Arbeitsweise für einen reibungslosen Arbeitsalltag ist. Ich erlebe, dass der Einstieg in die Praxis oft mit Schwierigkeiten, vielen Fragen und Unsicherheiten verbunden ist. Dieses Buch soll Orientierung geben, Wissen festigen und im Arbeitsalltag gezielte Unterstützung leisten. Die zahlreichen Muster können eine Hilfestellung bei der Formulierung bieten oder als Vorlage genutzt werden.

Zum Schluss: Dankeschön an die, die hier erwähnt werden wollten (;-D) und noch einige weitere: AMA, Adi, WA, AK, MAEINas, AZ & DZ, AS & RS, LS & LS, VZ, FZ & VZ & LZ, TD, NB, fu, en, ra, ke, ko, At, AW, sd,jk, AV & DV.

Morsbach, im Oktober 2025

Pranvera Ziba-Ali



# Inhaltsverzeichnis

Seite

Vorwort .....	5
Musterverzeichnis .....	15
Abkürzungsverzeichnis .....	21
Literaturverzeichnis .....	23
<b>A. .....</b>	<b>26</b>
I. Ablieferung von erbfolgerelevanten Urkunden .....	26
II. Abschrift .....	26
III. Abtretung .....	26
IV. Adoption .....	26
V. Aktiengesellschaft .....	26
VI. Änderung eines Kaufvertrages .....	26
VII. Änderung einer Teilungserklärung .....	28
VIII. Änderung eines Übergabe-, Überlassungs-, Übertragungsvertrages .....	28
IX. Anderkonten .....	29
X. Anerkennung der Mutterschaft .....	29
XI. Anerkennung der Vaterschaft .....	29
XII. Angebot und Annahme .....	29
XIII. Anmeldungen zum Gesellschaftsregister .....	33
XIV. Anmeldungen zum Handelsregister .....	33
XV. Anmeldungen zum Partnerschaftsregister .....	33
XVI. Anmeldungen zum Vereinsregister .....	33
XVII. Annahme des Amtes als Testamentsvollstecker .....	34
XVIII. Annahme als Kind .....	36
XIX. Annahme eines Angebots .....	37
XX. Antrag auf Kraftloserklärung .....	37
XXI. Anzeige- und Mitteilungspflichten: Allgemein .....	38
XXII. Anzeige- und Mitteilungspflichten: Denkmalschutzgesetze .....	39
XXIII. Anzeige- und Mitteilungspflichten: Finanzamt .....	42
XXIV. Anzeige- und Mitteilungspflichten: Geldwäschegegesetz-meldepflichtverordnung-Immobilien .....	56
XXV. Anzeige- und Mitteilungspflichten: Gutachterausschuss .....	58
XXVI. Anzeige- und Mitteilungspflichten: Handelsregister (und sonstige Register) .....	59
XXVII. Anzeige- und Mitteilungspflichten: Jugendamt .....	60
XXVIII. Anzeige- und Mitteilungspflichten (durch Ablieferung): Nachlassgericht .....	61
XXIX. Anzeige- und Mitteilungspflichten: Notaranderkonto .....	64
XXX. Anzeige- und Mitteilungspflichten: Pfändungsgläubiger .....	66
XXXI. Anzeige- und Mitteilungspflichten: Standesamt .....	67
XXXII. Anzeige- und Mitteilungspflichten: Zentrales Testamentsregister .....	68
XXXIII. Apostille und Legalisation .....	72
XXXIV. Aufbewahrungsfristen .....	78
XXXV. Aufgebotsverfahren .....	78
XXXVI. Aufhebung eines Ehevertrages (Gütertrennung) .....	81
XXXVII. Aufhebung eines Erbvertrages .....	81

## Inhaltsverzeichnis

XXXVIII. Aufhebung/Teilaufhebung (= Änderung) von Verträgen .....	82
XXXIX. Auflassung .....	85
XL. Aufsichtsbehördliche Genehmigungen .....	86
XLI. Auseinandersetzungsvertrag .....	86
XLII. Ausfertigung .....	89
XLIII. Ausfertigungs-/Vollzugs-/Vorlagesperren .....	89
XLIV. Ausgliederung .....	91
XLV. Ausland .....	91
XLVI. Ausnahmeregelungen zur Vorlagepflicht von Unbedenklichkeitsbescheinigungen .....	91
XLVII. Ausschlagung der Erbschaft .....	91
XLVIII. Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft .....	91
XLIX. Ausschluss des Versorgungsausgleichs .....	91
L. Auszugsweise Ausfertigung/begläubigte Abschrift .....	91
LI. Außenwirtschaftsgesetz .....	92
<b>B.</b> .....	92
I. Baugesetzbuch .....	92
II. Bauordnungen .....	92
III. Bauträgervertrag .....	92
IV. Beglaubigungen .....	95
V. Beherrschungsvertrag .....	97
VI. Behördliche Genehmigungen .....	97
VII. Benutzungs- und Verwaltungsregelungen, Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft .....	97
VIII. Berichtigung des Grundbuchs .....	98
IX. Bescheinigungen über Tatsachen .....	98
X. Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten .....	102
XI. Bestandteilszuschreibung .....	103
XII. Betreuungsgerichtliche Genehmigungen .....	104
XIII. Betreuungsverfügung und Patientenverfügung .....	104
XIV. Bindungswirkung .....	105
XV. Briefausschluss .....	105
XVI. Briefgrundpfandrecht .....	105
XVII. Bundesnotarkammer .....	106
<b>D.</b> .....	106
I. Denkmalschutzgesetze .....	106
II. Dienstbarkeiten .....	106
III. Doppelvollmacht .....	108
<b>E.</b> .....	108
I. Ehegattenzustimmung .....	108
II. Ehevertrag .....	108
III. Eidesstattliche Versicherung .....	113
IV. Eigentümergrundschuld .....	114
V. Einbringungsvertrag .....	114
VI. Einkommensteuer .....	114
VII. Einwilligungen .....	114

VIII. Einzelkaufmann .....	114
IX. Elektronisches Urkundenarchiv .....	114
X. Elterliche Sorge .....	118
XI. Enteignungsvermerk .....	118
XII. Entwicklungsvermerk .....	118
XIII. Erbauseinandersetzungsvertrag .....	119
XIV. Erbauusschlagung .....	119
XV. Erbbaurecht .....	119
XVI. Erbfolge .....	123
XVII. Erbschaftsausschlagung .....	123
XVIII. Erbschaftsteuer .....	126
XIX. Erbschein .....	126
XX. Erbteilskaufvertrag .....	135
XXI. Erbteilsschenkungsvertrag .....	138
XXII. Erbvertrag .....	139
XXIII. Erbverzicht .....	154
XXIV. Ergebnisabführungsvertrag .....	155
XXV. Erhaltungssatzung .....	156
XXVI. Erlöschen GmbH .....	156
XXVII. Ermittlungspflicht hinsichtlich vom Notar verwahrter Erbverträge nach 30-jähriger Verwahrung .....	156
XXVIII. Eröffnung eines Testaments .....	156
XXIX. Ersetzung der Urschrift .....	156
XXX. Ertragsteuern .....	156
XXXI. Europäisches Nachlasszeugnis .....	156
 <b>F</b> .....	159
I. Fälligkeitsvoraussetzungen .....	159
II. Familiengerichtliche Genehmigungen .....	159
III. Feststellung des Zeitpunktes bei Vorlegung einer Privaturkunde .....	160
IV. Finanzamt, Ermittlung des zuständigen Finanzamtes .....	160
VI. Finanzierungsgrundpfandrecht .....	160
VII. Fischereirechte .....	160
VIII. Formwechsel .....	160
IX. Fortführungsnachweis .....	160
X. Fremdenverkehrsgebiet .....	160
 <b>G</b> .....	160
I. Geldwäschegesetz .....	160
II. Genehmigungen (und Einwilligungen = Zustimmungen) .....	161
III. Gerichtliche Genehmigungen .....	190
IV. Gerichtskosten .....	190
V. Geschäftsanteil (GmbH) .....	193
VI. Gesellschaft bürgerlichen Rechts .....	193
VII. Gesellschaft mit beschränkter Haftung .....	197
VIII. Gesellschaften mit Handelsregisterbezug (einschließlich Einzelkaufmann) .....	197
IX. Gesellschaftsanteil .....	222
X. Gewinnabführungsvertrag .....	222
XI. Gläubigerausschluss .....	222

## Inhaltsverzeichnis

XII. Goldmarkrechte .....	222
XIII. Grundbuchberichtigungsanträge .....	223
XIV. Grundbuchsperrre .....	225
XV. Grunddienstbarkeiten .....	225
XVI. Grunderwerbsteuer .....	225
XVII. Grundpfandrechte .....	226
XVIII. Grundstücksverkehrsgesetz .....	238
XIX. Grundstücksverkehrsordnung .....	238
XX. Gütergemeinschaft .....	238
XXI. Güterrechtsregister .....	238
XXII. Gütertrennung .....	238
 <b>H.</b> .....	239
I. Handelsregisteranmeldungen .....	239
II. Handelsregisterbescheinigung .....	239
III. Hauptkartei für Testamente .....	239
IV. Herrschvermerk .....	239
V. Hof .....	239
VI. Hypothek .....	242
 <b>I.</b> .....	242
I. Identitätsbescheinigung .....	242
II. Identitätserklärung .....	242
III. Insolvenz .....	242
IV. Insolvenzvermerk .....	243
 <b>K.</b> .....	243
I. Kapitalgesellschaften .....	243
II. Kaufpreissammlung .....	243
III. Kaufvertrag Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte .....	243
IV. Kirchen .....	278
V. Klauselumschreibung .....	278
VI. Kommanditgesellschaft .....	278
VII. Kraftloserklärung .....	278
 <b>L.</b> .....	279
I. Landwirtschaftsgerichtliche Genehmigungen .....	279
II. Lastenfreistellung .....	279
III. Lebensbescheinigung .....	279
IV. Legalisation .....	279
V. Legitimationsprüfung .....	279
VI. Liquidation GmbH .....	279
VII. Löschungen .....	279
 <b>M.</b> .....	283
I. Massenbuch .....	283
II. Miteigentümerregelungen .....	283

III. Mitteilungspflichten .....	283
IV. Mutterschaftsanerkennung .....	283
<b>N.</b> .....	284
I. Nacherbe .....	284
II. Nachlassgerichtliche Genehmigungen .....	284
III. Nachlassverzeichnis .....	284
IV. Nachverpfändung .....	284
V. Namensänderung .....	284
VI. Nießbrauch .....	284
VII. Notaranderkonten .....	285
VIII. Notarielle Online-Beurkundung .....	299
IX. Notarielle Prüfungspflichten im Grundbuch- und Registerverkehr .....	299
X. Notarbestätigung .....	301
<b>O.</b> .....	301
I. Offene Handelsgesellschaft .....	301
<b>P.</b> .....	301
I. Partnerschaftsgesellschaft .....	301
II. Patientenverfügung .....	302
III. Personenhandelsgesellschaften .....	302
IV. Personenstandsurkunden .....	302
V. Pfändungen .....	302
VI. Pfanderstreckung/-unterstellung .....	302
VII. Pflichtteilsverzicht .....	302
VIII. Prokura .....	303
<b>R.</b> .....	304
I. Rangbescheinigung .....	304
II. Rangrücktritt .....	304
III. Rechtswahl .....	304
IV. Rechtswirksamkeit .....	304
V. Registerbescheinigung .....	304
VI. Reichsheimstättenvermerk .....	304
VII. Reichsmarkrechte .....	304
VIII. Reichssiedlungsgesetz .....	304
IX. Rücknahme eines Erbvertrages aus der Verwahrung des Notars .....	304
X. Rücktritt von einem Erbvertrag .....	305
XI. Rundschreiben der Bundesnotarkammer .....	305
<b>S.</b> .....	305
I. Sanierungsvermerk .....	305
II. Scheidungsfolgenvertrag .....	305
III. Schenkungsteuer .....	305
IV. Schenkungsvertrag .....	305
V. Schuldanerkenntnis .....	306

## Inhaltsverzeichnis

VI. Siegel .....	307
VII. Sorgeerklärung .....	308
VIII. Spaltung .....	308
IX. Sterbefallbenachrichtigung .....	309
X. Steuerliche Beistandspflichten .....	309
XI. Stiftung .....	309
<b>T.</b> .....	310
I. Tauschvertrag .....	310
II. Teileigentum .....	312
III. Teilflächen .....	312
IV. Teilungserklärung .....	312
V. Teilungsgenehmigung .....	312
VI. Teilung von Grundstücken .....	312
VII. Testament .....	313
VIII. Testamentseröffnung .....	320
IX. Testamentsregister .....	322
X. Testamentsvollstrecker .....	322
XI. Testamentsvollstreckerzeugnis .....	323
XII. Treuhändersperrvermerk .....	324
XIII. Treuhandaufträge .....	324
XIV. Treuhandvertrag bezüglich GmbH-Anteilen .....	335
<b>U.</b> .....	335
I. Übergabe-, Überlassungs-, Übertragungsvertrag .....	335
II. Überlassungsvertrag .....	343
III. Übernahme von Grundpfandrechten .....	343
IV. Übertragungsvertrag .....	343
V. Umlegungsvermerk .....	343
VI. Umschreibung Vollstreckungsklausel .....	343
VII. Umwandlung Buchgrundpfandrecht in Briefgrundpfandrecht oder umgekehrt .....	343
VIII. Umwandlungsmaßnahme .....	343
IX. Unbedenklichkeitsbescheinigung, Ausnahmeregelungen zur Vorlagepflicht .....	344
X. Unternehmensvertrag .....	344
XI. Unterschriftenbeglaubigung .....	344
XII. Urkundennummer (vor dem 1.1.2022); Urkundenverzeichnisnummer (nach dem 1.1.2022) .....	344
XIII. Urkundenverzeichnis .....	344
XIV. Urkundensammlung und elektronische Urkundensammlung .....	345
XV. Urschrift, elektronische Urschrift, Ausfertigung, Abschrift .....	346
<b>V.</b> .....	360
I. Vaterschaftsanerkennung .....	360
II. Veräußerungsanzeige .....	361
III. Verein .....	371
IV. Vereinigung von Grundstücken .....	371
V. Vereinsregisteranmeldungen .....	372
VI. Verfügungen von Todes wegen .....	378

VII. Vermächtniserfüllung .....	378
VIII. Verpfändung von GmbH-Anteilen .....	381
IX. Verschmelzung .....	381
X. Versorgungsausgleich .....	381
XI. Vertretungsbescheinigung .....	381
XII. Verwahrungsanweisung .....	381
XIII. Verwahrungsbuch .....	381
XIV. Verwahrungsverzeichnis .....	381
XV. Verwahrung von Erbverträgen .....	381
XVI. Verwalterzustimmung und -nachweis .....	382
XVII. Vollmacht .....	385
XVIII. Vollstreckbare Ausfertigung: Klauselumschreibung .....	391
XIX. Vollzugssperre .....	415
XX. Vorerbe .....	415
XXI. Vorkaufsrechte (dingliche) an Grundstücken u. grundstücksgleichen Rechten .....	416
XXII. Vorkaufsrechte (gesetzliche) an Grundstücken u. grundstücksgleichen Rechten (einschließlich Fischereirechten) .....	417
XXIII. Vorlagesperre .....	448
XXIV. Vorrangseinräumungserklärung .....	448
XXV. Vorsorgeregister .....	449
 <b>W.</b> .....	449
I. Weitere vollstreckbare Ausfertigung .....	449
II. Widerruf .....	449
III. Wohnungseigentum: Begründung, Änderungen .....	449
IV. Wohnungseigentum: Kauf .....	456
V. Wohnungseigentum: Verwalterzustimmung und -nachweis .....	456
VI. Wohnungsrecht .....	456
 <b>Z.</b> .....	456
I. Zeitpunkt der Vorlegung einer Privaturkunde .....	456
II. Zentrales Testamentsregister .....	457
III. Zentrales Vorsorgeregister .....	459
IV. Zertifikatsabfrage .....	459
V. Zinsberechnung .....	460
VI. Zinsinformationsverordnung .....	460
VII. Zustellungen .....	460
VIII. Zustimmungen .....	464
IX. Zuwendungsverzicht .....	465
X. Zwangsversteigerung .....	465
XI. Zwangsverwaltung .....	465
XII. Zweigniederlassungen ausländischer Gesellschaften .....	465
 <b>Anhänge</b> .....	468
<b>Teil I Kostenberechnung</b> .....	468
Anlage 1: Kostenberechnung: Standardinhalte der KR .....	468
Anlage 2: Musterkostenberechnung .....	470
Anlage 3: Tabellarische Übersicht der Kostenverzeichnisnummern .....	471

## Inhaltsverzeichnis

Anlage 4: Konkrete Wertvorschriften .....	472
Anlage 5: Gebührensätze nach GNotKG .....	474
<b>Teil II Musterkostenberechnungen/Berechnungsbeispiele .....</b>	<b>476</b>
I. Erbscheinsantrag mit Eidesstattlicher Versicherung .....	476
II. Beantragung eines Europäischen Nachlasszeugnisses mit Eidesstattlicher Ver- sicherung .....	477
III. Teilungserklärung .....	478
IV. Kaufvertrag .....	479
V. Grundschulden bzw. Finanzierungsgrundschulden .....	481
VI. Löschung .....	485
VII. Pfandunterstellung/Pfandfreigabe .....	486
VIII. Verwalterzustimmung .....	488
IX. Ehevertrag .....	488
X. Testament .....	490
XI. Erbvertrag .....	490
XII. Gemeinschaftliches Testament .....	492
XIII. Erklärung gegenüber dem Nachlassgericht .....	493
XIV. Übertragungsvertrag .....	494
XV. GmbH-Gründung .....	496
XVI. UG-Gründung nach Musterprotokoll .....	499
<b>Teil III .....</b>	<b>500</b>
Anhang A: Ausnahmeregelungen zur Vorlagepflicht von Unbedenklichkeits- bescheinigungen .....	500
Anhang B: Landesrechtliche Bestimmungen zur Vorlagepflicht von Unbedenklich- keitsbescheinigungen .....	502
Anhang C 1 Bearbeitungsblatt für Gesellschaften mit Handelsregisterbezug allgemein .....	503
Anhang C 2 Bearbeitungsblatt für Gesellschaften mit Handelsregisterbezug, Verschmelzung zweier Gesellschaften mbH mit/ohne Kapitalerhöhung ..	504
Anhang C 3 Bearbeitungsblatt für Gesellschaften mit Handelsregisterbezug, Abspaltung .....	506
Anhang D 1 Bearbeitungsblatt für grundstücksbezogene Veräußerungsverträge mit Grundpfandrecht Erwerber als Übersichtsbogen .....	508
Anhang D 2 Bearbeitungsblatt für grundstücksbezogene Kaufverträge mit Grund- pfandrecht Erwerber in Listenform .....	509
Anhang E Bearbeitungsblatt für Belastungen und Löschungen in Abt. II und III einschließlich Erbbaurechtsbestellung .....	512
Anhang F Bearbeitungsblatt für Ehe- oder Erbverzichtsvertrag, Testament oder Erb- vertrag, Vollmachten, Betreuungs- und Patientenverfügungen .....	513
Anhang G Bearbeitungsblatt für Erbschaftsausschlagung, Anträge auf Erteilung von Erbschein/Hoffolgezeugnis und Testamentsvollstreckezeugnis, Erbeilskauf- oder -schenkungsvertrag .....	514
Anhang H Bearbeitungsblatt für Umschreibung von Vollstreckungsklauseln .....	515
Stichwortverzeichnis .....	517

# **Musterverzeichnis**

Die nachfolgenden Muster erhalten i.d.R. weder Anrede noch Schlussformel; Arbeitshinweise sind in Klammerzusätzen kursiv enthalten und daher bei Bearbeitung zu entfernen.

## **Angebot und Annahme**

MA 1	Übersendung Unterlagen Angebotsurkunde durch den den Vertrag abwickelnden Angebotsnotar an den Notar, der die Annahmeerklärung eines Grundstücks-/Wohnungseigentumskaufvertrages beurkunden wird .....	32
MA 2	Übersendung Unterlagen Annahmeurkunde durch den Annahme-notar an den Notar, der das Angebot des Vertrages beurkundet hat und den Vertrag abwickelt .....	33
MA 3	Inhalt der Annahmeerklärung .....	35
MA 4	Antrag an Nachlassgericht bei Annahme des Amtes als Testamentsvollstrecker .....	35

## **Anzeige- und Mitteilungspflichten: Finanzamt**

MA 5	Anzeige zur Erbschaftsteuer .....	52
MA 6	Anzeige zur Schenkungsteuer .....	53

## **Apostille und Legalisation**

MA 7	Vor- bzw. Zwischenbeglaubigungstext Landgerichtspräsident(in) bezüglich Notar .....	74
MA 8	Vor- bzw. Zwischenbeglaubigungstext Landgerichtspräsident(in) bezüglich Notarvertreter .....	74
MA 9	Anschreiben deutsch/englisch: Einholung einer Genehmigungs-erklärung zu einer deutschen Urkunde bei einem im Ausland le-benden Beteiligten .....	75
MA 10	Anlage zum Schreiben MA 8: Merkblatt für ausländischen Notar ..	76

## **Bearbeitungsblätter: s. Anhänge am Ende**

### **Erbschein**

ME 1	Schreiben an Miterben, die nicht an der Beurkundung des Erbscheinsantrages teilgenommen haben oder an übergangene gesetz-liche Erben .....	128
ME 2	Anlage zum Schreiben ME 1: Einverständniserklärung .....	129
ME 3	Übersendung Ablichtung Erbscheinsantrag an Antragsteller .....	129
ME 4	Antrag an Nachlassgericht bei Erbschein aufgrund gesetzlicher Erbfolge .....	132

**Erbteilskaufvertrag**

ME 5	Ausfertigungsvermerk nach Zahlung des Kaufpreises .....	136
------	---	-----

**Erbvertrag**

ME 6	Schreiben an Gerichtsvollzieherverteilerstelle: Zustellung Rücktritt vom Vertrag .....	150
ME 7	Schreiben an denjenigen, der zurückgetreten ist, nach Rückerhalt der Unterlagen vom Gerichtsvollzieher .....	152

**Gesellschaften**

MG 1	Übersendung Urkundsabschriften pp. an GmbH in Gründung .....	199
MG 2	Anlage zu MG 1 .....	200
MG 3	Begläubigungsvermerk für Auszug aus Protokoll Gesellschafterversammlung .....	203
MG 4	Verteilervermerk für Verschmelzung zweier GmbH mit/ohne Kapitalerhöhung .....	213
MG 5	Verteilervermerk für Geschäftsanteilsabtretung GmbH .....	217
MG 6	Übersendung Urkundsabschrift bei Geschäftsanteilskaufvertrag an Verkäufer (Schreiben an Verkäufer) .....	219
MG 7	Anlage zu MG 6 Zahlungsbestätigung .....	219
MG 8	Übersendung Urkundsabschrift bei Geschäftsanteilskaufvertrag an Käufer .....	219
MG 9	Übersendung bescheinigte Gesellschafterliste an Gesellschaft .....	220

**Grundpfandrechte**

MG 10	Ausfertigungsvermerk .....	228
MG 11	Anforderung Vorrangseinräumungserklärung/Rangrücktrittserklärung .....	231
MG 12	Antrag dinglich vollstreckbares Recht .....	233
MG 13	Antrag dinglich vollstreckbares Recht mit Rangänderung .....	233
MG 14	Antrag dinglich vollstreckbares Recht mit Löschungen .....	234

**Hof**

MH 1	Antrag auf Erteilung Hoffolgezeugnis bei Vorhandensein eines Testamentes .....	241
------	--	-----

**Kaufvertrag Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte**

MK 1	Anfordern Veräußerungszustimmung und Vorkaufsrechtsverzichtserklärung bei Erbbaurechtsausgeber .....	247
MK 2	Entwurf Veräußerungszustimmung zu MK 1 .....	247

MK 3	Entwurf Vorkaufsrechtsverzichtserklärung zu MK 2 .....	248
MK 4	Anfordern Verwalterzustimmung und -nachweis beim Verwalter ..	248
MK 5	Entwurf Verwalterzustimmung zu MK 4 .....	249
MK 6	Anfordern Löschungsunterlagen bei Gläubiger .....	254
MK 7	Anfordern „unwiderrufliche Erklärung“ im Falle eines Teilflächenverkaufs bei Gläubiger .....	255
MK 8	Anfordern Schuldübernahmegenehmigung bei Gläubiger .....	257
MK 9	Schreiben an Vertragsbeteiligte, falls Erteilung Verwalternachweis anzumahnen ist .....	261
MK 10	Schreiben an Verkäufer, falls nach Vorliegen des einzigen Treuhandauftrages bzw. aller Treuhandaufträge der Kaufpreis nicht zur Ablösung ausreicht .....	263
MK 11	Fälligstellung an Käufer, Ablösung von Belastungen aus Kaufpreis erforderlich .....	265
MK 12	Ablichtung der Fälligstellung an Verkäufer .....	266
MK 13	Entwurf Zahlungsbestätigung Verkäufer zu MK 12 .....	266

## Testament

MT 1	Übersendung Urkundsabschrift an Einzelperson .....	315
------	--	-----

## Testamentseröffnung

MT 2	Einreichung eines privatschriftlichen Testamentes beim Nachlassgericht ( <i>Versendung durch Boten gegen Empfangsbestätigung oder per Einschreiben/Rückschein</i> ) .....	322
------	---	-----

## Treuhandaufträge

MT 3	Bitte um Änderung eines Treuhandauftrages (Entfallen der Voraussetzung, dass Tilgungen noch geleistet werden) gegenüber dem Gläubiger .....	328
MT 4	Aushändigung einer beim Notar unterzeichneten Löschungsbewilligung ohne Auflagen .....	334
MT 5	Aushändigung einer beim Notar unterzeichneten Löschungsbewilligung mit Auflagen .....	334

## Vereinsregisteranmeldungen

MV 1	Antrag an Vereinsregister auf dem Postweg .....	374
MV 2	Urkundsabschrift Anmeldungen (ohne Liquidation) an Verein .....	375
MV 3	Urkundsabschrift Anmeldung Liquidation an Verein .....	377

**Vollmacht**

MV 4	Übersendung Urkundsabschrift-/ausfertigung an Vollmachtgeber ..	387
MV 5	Übersendung Urkundsausfertigung an Vollmachtnehmer .....	388

**Vollstreckbare Ausfertigung: Klauselumschreibung**

*A. Klauselvermerke*

MV 6	Nur dinglich (nur neuer Gläubiger) .....	403
MV 7	Nur persönlich (nur neuer Gläubiger) .....	404
MV 8	Dinglich und persönlich (neuer Gläubiger) .....	404
MV 9	Dinglich und persönlich (neuer Schuldner, ggf. auch neuer Gläubiger) .....	404
MV 10	Teilabtretung nur dinglich (nur neuer Gläubiger) .....	405
MV 11	Teilabtretung dinglich und persönlich (nur neuer Gläubiger).....	405
MV 12	Teilabtretung dinglich und persönlich (neuer Gläubiger und neuer Schuldner) .....	405
MV 13	Teilabtretung: Einschränkung des Vermerks auf bisheriger Klausel.	406
MV 14	Nur dinglich (nur neuer Eigentümer), aber persönliche Haftung der Besteller bleibt bestehen (z.B. wegen Eigentumsumschreibung).....	406
MV 15	Ersterteilung der Klausel bei außergrundbuchlich abgetretener Eigentümergrundschuld .....	407
MV 16	Gegen Insolvenzverwalter bei Insolvenz des Alleineigentümers ...	407
MV 17	Gegen Insolvenzverwalter bei Insolvenz nur eines Miteigentümers.	408
MV 18	Grundbesitz neu gebucht (andere Flurstücksbezeichnung) .....	408
MV 19	Grundbesitz neu gebucht (Wohnungseigentum); bereits teilweise Pfandfreigabe erfolgt .....	409

*B. Gründe*

MV 20	Neuer Gläubiger dinglich: Abtretung außergrundbuchlich ( <i>nur bei Briefrecht möglich</i> ) .....	409
MV 21	Neuer Gläubiger dinglich: Abtretung eingetragen .....	409
MV 22	Neuer Gläubiger persönlich: Abtretung (sowohl bei Eintragung der Abtretung als auch bei außergrundbuchlicher Abtretung) .....	410
MV 23	Neuer Schuldner dinglich: Eigentum umgeschrieben ( <i>nach Kauf- oder Übertragungsvertrag</i> ) .....	410
MV 24	Neuer Schuldner persönlich und dinglich (Erbfolge) .....	410
MV 25	Neuer Schuldner dinglich (Erbfolge), aber keine persönliche Umschreibung gewünscht (Erbschein kann vom Gläubiger nicht vorgelegt werden, aber Grundbuchberichtigung ist bereits erfolgt) ....	411
MV 26	Teilweiser Beibehalt Vorklausel (mehrfache Klauselumschreibung, vorherige Bescheinigungen teilweise aufrechterhalten, aber frühere Nachweise nicht mehr vorlegbar) .....	411

MV 27	Rechtsnachfolge aufgrund Verschmelzung .....	411
MV 28	(Nur) Namensänderung des Gläubigers oder Schuldners („Beschreibung“ bzw. Ergänzung) .....	412
<i>C. Vermerke auf Urschriften</i>		
MV 29	Vermerk auf Originalurkunde (bei Urkunden, die vor dem 1.1.2022 beurkundet wurden) .....	412
MV 30	Vermerk bei Teilabtretung auf Originalurkunde (bei Urkunden, die vor dem 1.1.2022 beurkundet wurden) .....	412
<i>D. Schriftverkehr mit Gläubiger vor und nach Klauselumschreibung</i>		
MV 31	Anschreiben an Gläubiger vor Klauselumschreibung, weil persönliche Ansprüche nicht mit abgetreten, aber auch diese Klauselumschreibung gewünscht wird .....	413
MV 32	Anschreiben an Gläubiger vor Klauselumschreibung, da persönliche Umschreibung gewünscht, jedoch Urschrift oder beglaubigte Abschrift der Abtretungserklärung nicht vorgelegt wurde .....	413
MV 33	Anschreiben an Gläubiger nach Klauselumschreibung .....	413
<b>Vollstreckbare Ausfertigung: Weitere</b>		
MV 34	Klausel nach Entscheidung durch den Notar .....	415
<b>Anhänge: Bearbeitungsblätter:</b>		
M Anhang C 1	Gesellschaften mit Handelsregisterbezug allgemein .....	503
M Anhang C 2	Gesellschaften mit Handelsregisterbezug, Verschmelzung zweier Gesellschaften mbH mit/ohne Kapitalerhöhung .....	504
M Anhang C 3	Gesellschaften mit Handelsregisterbezug, Abspaltung .....	506
M Anhang D 1	Grundstücksbezogene Veräußerungsverträge mit Grundpfandrecht Erwerber als Übersichtsbogen .....	508
M Anhang D 2	Grundstücksbezogene Kaufverträge mit Grundpfandrecht Erwerber in Listenform .....	509
M Anhang E	Belastungen und Löschungen in Abt. II und III einschließlich Erbbaurechtsbestellung .....	512
M Anhang F	Ehe- oder Erbverzichtsvertrag, Testament oder Erbvertrag, Vollmachten, Betreuungs- und Patientenverfügungen .....	513
M Anhang G	Erbschaftsausschlagung, Anträge auf Erteilung von Erbschein/Hoffolgezeugnis und Testamentsvollstreckzeugnis, Erbteilskauf- oder -schenkungsvertrag .....	514
M Anhang H	Umschreibung von Vollstreckungsklauseln .....	515



## Abkürzungsverzeichnis

a.A.	anderer Auffassung
AO	Abgabenordnung
AV	Allgemeine Verfügung
AWG	Außenwirtschaftsgesetz
AWV	Außenwirtschaftsverordnung
BauGB	Baugesetzbuch
BeurkG	Beurkundungsgesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI	Bundesgesetzblatt
BGH	Bundesgerichtshof
BMF	Bundesminister der Finanzen
BNotO	Bundesnotarordnung
DONot	Dienstordnung für Notarinnen und Notare
EGVP	Elektronisches Gerichts- und Verwaltungspostfach
ErbbauRG	Erbbarechtsgesetz
ErbStDV	Erbschaftsteuer-Durchführungsverordnung
ErbStG	Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz
EStDV	Einkommensteuer-Durchführungsverordnung
EStG	Einkommensteuergesetz
EuErbVO	Europäische Erbrechtsverordnung
FA	Finanzamt
FamFG	Gesetz über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit
GBO	Grundbuchordnung
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
GNotKG	Gerichts- und Notarkostengesetz
GrdStVG	Grundstücksverkehrsgesetz
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz
GVO	Grundstücksverkehrsordnung
GwG	Geldwäschegegesetz
GwGMeldV- Immobilien	Geldwäschegegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien
HGB	Handelsgesetzbuch
HöfeO	Höfeordnung
HöfeVfO	Verfahrensordnung für Höfesachen

## Abkürzungsverzeichnis

HRegGebV	Handelsregistergebührenverordnung
i.d.F.	in der Fassung
i.d.R.	in der Regel
i.S.v.	im Sinne von
i.V.m.	in Verbindung mit
JM	Justizminister
JVKostG	Justizverwaltungskostengesetz
KostO	Kostenordnung
LwAnpG	Gesetz über die strukturelle Anpassung der Landwirtschaft an die soziale und ökologische Marktwirtschaft in der Deutschen Demokratischen Republik
m.E.	meines Erachtens
NotAktVV	Verordnung über die Führung notarieller Akten und Verzeichnisse
OFD	Oberfinanzdirektion
PStG	Personenstandsgesetz
Rdn	Randnummer, intern
Rn	Randnummer, extern
RSiedlG	Reichssiedlungsgesetz
SchuldRAnpG	Gesetz zur Anpassung schuldrechtlicher Nutzungsverhältnisse an Grundstücken im Beitrittsgebiet
SGB	Sozialgesetzbuch
Urt.	Urteil
VermG	Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen
VRV	Vereinsregisterverordnung
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WoBindG	Wohnungsbindungsgesetz
ZIV	Zinsinformationsverordnung
ZPO	Zivilprozessordnung
ZTR	Zentrales Testamentsregister
ZTRV	Verordnung zur Errichtung und Führung des Zentralen Testamentsregisters
ZVG	Zwangsversteigerungsgesetz

## Literaturverzeichnis

- Armbriüster/Preuß*, BeurkG mit NotAktVV und DONot, 9. Aufl. 2023
- Bärmann*, Wohnungseigentumsgesetz, 15. Aufl. 2023
- Beck'sches Notarhandbuch (BNHB)*, beck-online 8. Aufl. 2024
- Bundesnotarkammer*, Rundschreiben Nr., Bundesnotarkammer, Anwendungsempfehlungen
- Demharter*, Grundbuchordnung, 33. Aufl. 2023
- DNotI*, Gutachten des Deutschen Notarinstituts, Dokumentennummer
- DNotI-Report*, Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts, Nr./Jahrgang, Seite
- DNotZ*, Deutsche Notarzeitschrift, Nr./Jahrgang, Seite
- Faßbender u.a.*, Notariatskunde, 20. Aufl. 2021
- Franz Heitzer, Notarkosten*, 3. Auflage 2023
- Grüneberg*, BGB, 84. Auflage 2025
- Hopt*, Handelsgesetzbuch, 44. Aufl. 2025
- Horber*, Grundbuchordnung, 15. Aufl. 1980
- Hügel*, BeckOK GBO, 57. Edition Stand 01.06.2025
- Kersten/Bühling*, Formularbuch und Praxis der Freiwilligen Gerichtsbarkeit, 27. Aufl. 2023
- MittBayNot*, Mitteilungen der Bayerischen Notarkammer, Jahrgang, Seite
- MittRhNotK*, Mitteilungen der Rheinischen Notarkammer (bis 2000), Jahrgang, Seite
- Musielak/Voit*, ZPO, 22. Aufl. 2025
- NJW*, Neue Juristische Wochenschrift, Jahrgang, Seite
- Notar*, Monatsschrift für die gesamte notarielle Praxis, Jahrgang, Seite
- Pahlke*, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz, 7. Aufl. 2023
- Püls/Gerlach*, NotAktVV und elektronisches Urkundenarchiv 2021
- Rpfleger*, Jahrgang, Seite
- RNotZ*, Rheinische Notarzeitschrift (ab 2001), Jahrgang, Seite
- Schöner/Stöber*, Grundbuchrecht, 16. Aufl. 2020
- Schrödter*, Baugesetzbuch, 9. Aufl. 2019
- Notarkasse München*, Streifzug durch das GNotKG, 13. Aufl. 2021
- Weingärtner*, DONot und NotAktVV, 15. Aufl. 2024
- Weitnauer*, Wohnungseigentumsgesetz, 9. Aufl. 2005
- Winkler*, Beurkundungsgesetz, 21. Aufl. 2023
- Wolfssteiner*, Die vollstreckbare Urkunde, 4. Aufl. 2019
- Würzburger Notarhandbuch*, 6. Aufl. 2022
- ZNotP*, Zeitschrift für die Notarpraxis, Jahrgang, Seite



# **Urkundenabwicklung von A–Z**

## A.

### I. Ablieferung von erbfolgerelevanten Urkunden

- 1 → Anzeige- und Mitteilungspflichten (durch Ablieferung): *Nachlassgericht, Teil A Rdn 61*  
→ *Ehevertrag, Teil E Rdn 9, 13*  
→ *Erbvertrag, Teil E Rdn 89, 96, 102, 125*  
→ *Erbverzicht, Teil E Rdn 129*  
→ *Testament, Teil T Rdn 18, 27*  
→ *Testamentseröffnung, Teil T Rdn 28*

### II. Abschrift

- 2 → *Urschrift, elektronische Urschrift, Ausfertigung, Abschrift, Teil U Rdn 39ff., 51, 61*

### III. Abtretung

- 3 ■ einer Eigentümergrundschuld  
→ *Grundpfandrechte, Teil G Rdn 134*
- von GmbH- oder Gesellschaftsanteilen  
→ *Gesellschaften mit Handelsregisterbezug, Teil G Rdn 86ff.*
- von Grundschulden  
→ *Vollstreckbare Ausfertigung: Klauselumschreibung, Teil V Rdn 94ff.*

### IV. Adoption

- 4 → *Annahme als Kind, Teil A Rdn 35ff.*

### V. Aktiengesellschaft

- 5 → *Gesellschaften mit Handelsregisterbezug, Teil G Rdn 62, 75*

## VI. Änderung eines Kaufvertrages

Übersicht:

1. Allgemeines
2. Anzeige- und Mitteilungspflichten
  - a) Finanzamt – Grunderwerbsteuerstelle –
  - b) Gutachterausschuss
3. Genehmigungen
4. Vorkaufsrechte
5. Auflassungs-/Eigentumsübertragungsvormerkung
6. Fälligstellung des Kaufpreises
7. Vermerke auf der Urschrift/in der Urkundenrolle oder im elektronischen Urkundenverzeichnis

## 1. Allgemeines

Gelegentlich werden während der Abwicklung eines Kaufvertrages einzelne Vertrags- 6 bestimmungen von den Beteiligten geändert, z.B. hinsichtlich

- des Umfangs des Kaufobjekts (z.B. aufgrund Abweichung von der ursprünglich angestrebten Grenzziehung im Zuge der Vermessung einer verkauften Teilfläche),
- der Kaufpreishöhe (z.B. Herabsetzung des Kaufpreises wegen eines Mangels),
- der nunmehr gewünschten dinglichen Übernahme eines Grundpfandrechts zu Finanzierungszwecken des Käufers,
- des Zahlungszeitpunkts.

Die Änderung ist grundsätzlich form- bzw. beurkundungsbedürftig (Grüneberg/*Grüneberg*, § 311b, Rn 41).

## 2. Anzeige- und Mitteilungspflichten

### a) Finanzamt – Grunderwerbsteuerstelle –

Jede **beurkundete** Änderung ist anzuzeigen. 7

Wird der Kaufpreis herabgesetzt, erfolgt die Anzeige unter Hinweis auf den in der Urkunde üblicherweise enthaltenen Antrag des Erwerbers auf Änderung der Steuerfestsetzung gem. § 16 Abs. 3 GrEStG. Ist die Grunderwerbsteuer im Zeitpunkt der Vertragsänderung bereits gezahlt, sollte auch ein Konto des Erwerbers im Hinblick auf die zu erstattende Grunderwerbsteuer angegeben werden.

### b) Gutachterausschuss

Eine Vertragsänderung ist nur dann anzuzeigen, wenn der Umfang des Kaufobjekts 8 oder die Kaufpreishöhe betroffen ist.

## 3. Genehmigungen

Wird eine Urkunde geändert, so ist auch für die Änderungsurkunde zu prüfen, ob erneut eine Genehmigung erforderlich ist. Hierbei ist zu unterscheiden, ob die Änderung für die Genehmigungspflicht von Bedeutung ist – (nur) dann erneute Genehmigung – oder nicht (vgl. DNotI-Report 4/1997, S. 45 ff.). 9

## 4. Vorkaufsrechte

Bei einer wesentlichen Änderung des Vertrages ist eine erneute Mitteilung hierüber an 10 den Vorkaufsberechtigten vorzunehmen. Ist im Vorfeld ein (behördliches) Negativzeugnis – also eine Bescheinigung, dass ein Vorkaufsrecht für diesen Vorkaufsfall nicht besteht – erteilt worden, kann auf die erneute Mitteilung verzichtet werden (vgl. DNotI-Report 4/1997, S. 45 ff.).

## 5. Auflassungs-/Eigentumsübertragungsvormerkung

- 11 Ist der Umfang des Kaufobjekts verändert worden, ist der i.d.R. in der Änderungsurkunde vorgesehene Antrag auf Ergänzung der Vormerkung (in Bezug auf die geänderte Teilfläche nach Maßgabe des der Änderungsurkunde beigefügten Lageplans) beim Grundbuchamt zu stellen.

## 6. Fälligkeitstellung des Kaufpreises

- 12 Sind erneut Genehmigungen und/oder Erklärungen zu Vorkaufsrechten und/oder die Eintragung der Ergänzung bei der Vormerkung erforderlich, wird das Vorliegen der Unterlagen bzw. die Eintragung üblicherweise zur Fälligkeitsvoraussetzung bestimmt.

## 7. Vermerke auf der Urschrift/in der Urkundenrolle oder im elektronischen Urkundenverzeichnis

13	Auf der Urschrift bis einschließlich 30.6.2022	Auf der Urschrift ab 1.7.2022
	Auf der in der Urkundensammlung verwahrten Urschrift des Kaufvertrages ist gem. § 18 Abs. 2 i.V.m. § 8 Abs. 6 bzw. 7 (je nach Bundesland) DONot (in der bis zum 31.12.2021 geltenden Fassung) ein Vermerk über die Änderung anzubringen, wenn die Änderungsurkunde nicht mit der Haupturkunde verbunden wird.	Wird eine nach dem 1.7.2022 beurkundete Änderungsurkunde nicht mit dem geänderten Kaufvertrag verwahrt (§ 44b Abs. 1 BeurkG), ist beim Kaufvertrag ein Nachtragsvermerk vorzunehmen gemäß § 44a Abs. 2 S. 3 bis 5 BeurkG.
<b>Urkundenrolle bzw. Urkundenverzeichnis</b>		
Handelt es sich bei der Änderungsurkunde um einen Kaufvertrag, der <b>vor dem 1.1.2022</b> beurkundet wurde, ist in der Urkundenrolle gem. § 8 Abs. 6 bzw. 7 (je nach Bundesland) DONot (in der bis zum 31.12.2021 geltenden Fassung) ein Hinweis auf die Nr. der Änderungsurkunde anzubringen.		
		Wurde der geänderte Kaufvertrag nach dem <b>1.1.2022</b> beurkundet, ist dieser bereits im Urkundenverzeichnis eingetragen. Bei der Eintragung der Änderungsurkunde im Urkundenverzeichnis ist ein Verweis nach § 17 Abs. 1 NotAktVV einzutragen, der sodann automatisch auch einen Verweis bei der Kaufvertragsurkunde erzeugt. Weitere Vermerke sind nicht erforderlich.

## VII. Änderung einer Teilungserklärung

- 14 → *Wohnungseigentum: Begründung, Änderungen, Teil W Rdn 13 ff.*

## VIII. Änderung eines Übergabe-, Überlassungs-, Übertragungsvertrages

- 15 → *Aufhebung/Teilaufhebung (= Änderung) von Verträgen, Teil A Rdn 99 ff.*

## IX. Anderkonten

→ *Notaranderkonten, Teil N Rdn 8 ff.*

16

## X. Anerkennung der Mutterschaft

→ *Mutterschaftsanerkennung, Teil M Rdn 4 f.*

17

## XI. Anerkennung der Vaterschaft

→ *Vaterschaftsanerkennung, Teil V Rdn 1 f.*

18

## XII. Angebot und Annahme

Übersicht:

1. Allgemeines
2. Anzeige- und Mitteilungspflichten
  - a) Grundeigentum
  - b) GmbH-Geschäftsanteile
3. Genehmigungen/Vorkaufsrechte
4. Auflassungsvormerkung
5. Besonderheiten
  - a) Ausfertigung für den Angebotsempfänger
  - b) Abwicklung bei Beurkundung von Angebot und Annahme durch verschiedene Notare

### 1. Allgemeines

Gelegentlich werden bei einem Kaufvertrag über Grundeigentum oder GmbH-Geschäftsanteile Angebot und Annahme getrennt beurkundet, wobei das Angebot sowohl vom Verkäufer als auch vom Käufer abgegeben werden kann.

### 2. Anzeige- und Mitteilungspflichten

#### a) Grundeigentum

■ Finanzamt

20

Die Anzeige- und Mitteilungspflichten gegenüber dem

Finanzamt – Grunderwerbsteuerstelle –,

→ *Anzeige- und Mitteilungspflichten: Finanzamt, Teil A Rdn 51*

→ *Anzeige- und Mitteilungspflichten: Finanzamt, Anlage 4, Teil A Rdn 55,*

→ *Veräußerungsanzeige, Teil V Rdn 3 ff.*

sind bereits **nach Beurkundung des Angebots** zu erfüllen. **Nach Beurkundung der Annahme** ist wiederum eine Anzeige vorzunehmen, und zwar dann durch den Notar, der die Annahme beurkundet.

Das – spätere – Vorliegen von etwa zur Rechtswirksamkeit des Vertrages erforderlichen **Genehmigungen** ist dem Finanzamt von demjenigen Notar mitzuteilen, der das Urkundsgeschäft abwickelt.

■ Gutachterausschuss

Die Anzeige- und Mitteilungspflichten gegenüber dem

Gutachterausschuss (Kaufpreissammlung),

→ *Anzeige- und Mitteilungspflichten: Gutachterausschuss, Teil A Rdn 57*

sind ebenfalls bereits **nach Beurkundung des Angebots** zu erfüllen; auch die (spätere) **Annahme** ist anzugeben, und zwar dann durch den die Annahme beurkundenden Notar.

b) **GmbH-Geschäftsanteile**

**21** ■ Finanzamt

Die Anzeige- und Mitteilungspflichten gegenüber dem

Finanzamt – Körperschaftsteuerstelle –,

→ *Anzeige- und Mitteilungspflichten: Finanzamt, Teil A Rdn 49*

sind **erst nach Beurkundung der Annahme** zu erfüllen; zuständig ist der die Annahme beurkundende Notar, es sei denn, in der Angebotsurkunde sind abweichende Regelungen hierzu getroffen.

■ Handelsregister (Gesellschafterliste)

Unverzüglich nach Kenntnis des Wirksamwerdens der Veräußerung/Abtretung eines Geschäftsanteils (dies kann bereits **nach Beurkundung der Annahme oder aber erst nach Eintritt von Bedingungen/Vorliegen etwa erforderlicher Genehmigungen von Mitgesellschaftern** der Fall sein) ist vom Notar die Liste der Gesellschafter zu unterzeichnen, mit seiner Bescheinigung zu versehen und zum Handelsregister einzureichen. Der Gesellschaft ist eine einfache Abschrift der Gesellschafterliste (§ 40 Abs. 2 GmbHG) zu übersenden, → *Gesellschaften mit Handelsregisterbezug, Teil G Rdn 91*.

Angebot und Annahme sind **keinesfalls** der Liste beizufügen.

Zuständig ist, der die Annahme beurkundende Notar (vgl. Schmidt, RNotZ 4/2011, S. 148 ff.; a.A. z.B. Wälzholz, MittBayNot 2008, S. 425 ff., 435).

**3. Genehmigungen/Vorkaufsrechte**

**22** Etwa erforderliche Genehmigungen und/oder Erklärungen zu Vorkaufsrechten werden erst nach Beurkundung der Annahme eingeholt.

**4. Auflassungsvormerkung**

**23** Bei Abgabe des **Angebots durch den Verkäufer** im Rahmen eines Kaufvertrages über Grundeigentum könnte der Antrag auf Eintragung der Vormerkung alsbald beim Grundbuchamt gestellt werden, und zwar selbst vor Beurkundung der Annahmeerklärung – was jedoch für den Fall von deren Versagung untnlich ist.

Gibt der **Käufer das Angebot** ab, kann mangels Bewilligung des Verkäufers der Antrag erst nach Annahme des Angebots gestellt werden.

Vgl. – sinngemäß – auch die entsprechende Problematik bei vollmachtloser Vertretung der Parteien:

→ *Kaufvertrag Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte, Teil K Rdn 21.*

## 5. Besonderheiten

### a) Ausfertigung für den Angebotsempfänger

Das Angebot wird erst **wirksam**, wenn es dem Angebotsempfänger in **Ausfertigung 24** zugegangen ist (vgl. Grüneberg/Ellenberger, § 130 Rn 10). Nur nach wirksamem Zugang einer Ausfertigung ist die wirksame Annahme des Angebots und damit das Zustandekommen eines Vertrages möglich.

#### Ausnahme:

Verzichtsvertrag in Angebot und Annahme hinsichtlich des Zugangs einer Ausfertigung (vgl. KB/Basty/Franck, § 32 Rn 433, 434 M, 435 M), da es sich bei einem formgebundenen Angebot um eine verkörperte Willenserklärung handelt, dürfte der Zugang mindestens einer einfachen – ggf. per Telefax übersandten – Abschrift unerlässlich bleiben.

Dagegen begründet die – eher seltene – **Anwesenheit des Angebotsempfängers bei Beurkundung des Angebots** keine Ausnahme, wenn auch in Anbetracht des Verlesens der Urkunde durch den Notar an die Mündlichkeit eines Angebotes unter Anwesenden zu denken wäre. Indessen erfordert der strikte Formzwang des § 128 BGB, dass die Angebotserklärung in Beurkundungsform niedergelegt, d.h. verkörpert wird und erst dadurch die Qualität eines „fertigen“, d.h. zur Annahme geeigneten Angebots erhält. Da die Wirksamkeit eines solchen Angebots (s.o.) jedoch nur durch Zugang einer Ausfertigung herbeigeführt werden kann, wird dieser Status im hier dargelegten Fall jedenfalls dann frühestens mit Entgegennahme einer Angebotsausfertigung durch den anwesenden Angebotsempfänger, und sei es an Ort und Stelle, erreicht werden können; dies jedenfalls dann, wenn sich die Parteien nicht auch in diesem Fall, s.o. auf den Zugang einer bloßen – beglaubigten oder einfachen – Abschrift des Angebots verständigt haben. (Zum Unterschied von verbindlicher Formgebundenheit der Willenserklärung und abdingbarer Zugangsform als Wirksamkeitsvoraussetzung vgl. BGH Urt. v. 7.6.1995, Az: VIII ZR 125/94. Zur Erfordernis der Zusendung einer Ausfertigung und Fehlen eines elektronischen Pendants zur Ausfertigung s. DNotI-Report 19/2023.)

### b) Abwicklung bei Beurkundung von Angebot und Annahme durch verschiedene Notare

Nach Beurkundung des Angebots sollte der für die Beurkundung der Annahme ausgewählte Notar erfragt werden, sodass diesem zur Vorbereitung der Annahmeerklärung eine einfache Abschrift des Angebots zugeleitet werden kann.

Ist in der Angebotsurkunde bestimmt, dass der **das Angebot beurkundende Notar die Abwicklung** des Vertrages vornehmen soll (Einhaltung von Genehmigungen und Erklärungen zu Vorkaufsrechten, bei Grundstücksgeschäften außerdem der darüber hinausgehende Vollzug), sollte der „Annahmenotar“ um Übersendung der im Einzelnen aufzuführenden Ausfertigungen/Abschriften gebeten werden (z.B. beglaubigte Abschrift mit Auflistung, auszugsweise beglaubigte Abschrift ohne Auflistung – jeweils zur Vorlage beim Grundbuchamt; falls laut Urkunde der Verwalter eine Abschrift bekommen soll – eine Abschrift für den Verwalter), s. nachfolgendes Muster MA 1; der Annahmenotar kann für seine Antwort das nachfolgende Muster MA 2 verwenden.

Ist in der Angebotsurkunde bestimmt, dass der **die Annahme beurkundende Notar die Abwicklung** des Vertrages durchführen soll, sind diesem außer einer einfachen Abschrift für seine Akte auch die für die Abwicklung erforderlichen Ausfertigungen/Abschriften zuzuleiten. Ungeachtet dessen, dass jeder Notar bei einem **Grundstückskaufvertrag** für die von ihm vorgenommene Beurkundung selbstverständlich anzeigenpflichtig ist (s. Rdn 20), sollte ein klarstellender Hinweis erfolgen, dass den Anzeig- und Mitteilungspflichten gegenüber dem Finanzamt und Gutachterausschuss mit gleicher Post genügen würde. Dabei sollte zum aktenmäßigen Abschluss des Angebotsvorgangs um Übersendung einer Ablichtung der Annahmeerklärung gebeten werden. Bei einem **Kaufvertrag über GmbH-Geschäftsanteile** sollte der Annahmenotar vorsorglich um Bestätigung gebeten werden, dass dieser sowohl die Anzeige an das Finanzamt – Körperschaftsteuerstelle – vornehmen als auch die von ihm zu unterzeichnende und zu bescheinigende Gesellschafterliste nach Wirksamwerden der Veräußerung/Abtretung an das Handelsregister übersenden werde (Ausnahme: abweichende Regelung in der Angebotsurkunde).



**Muster: MA 1 Übersendung Unterlagen Angebotsurkunde durch den den Vertrag abwickelnden Angebotsnotar an den Notar, der die Annahmeerklärung eines Grundstücks-/Wohnungseigentumskaufvertrages beurkunden wird**

in der Anlage überreiche ich die für Sie bestimmte einfache Abschrift der Angebotsurkunde vom [REDACTED] zu meiner UVZ-Nr. [REDACTED]. Die für [REDACTED] (Namen Angebotsempfänger einsetzen) bestimmte Ausfertigung habe ich diesem [REDACTED] mit gleicher Post zugeleitet.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass die Annahmeerklärung außer der Auflistung auch eine Vollmachtsbestätigung zu § [REDACTED] enthalten muss, ferner [REDACTED] (bei Annahme durch den Verkäufer) eine Wiederholung des Löschungsantrages zu § [REDACTED] sowie Bewilligung und Antrag hinsichtlich der Auflassungsvormerkung.

Nach Beurkundung der Annahmeerklärung bitte ich, mir hiervon eine komplette Ausfertigung zur Vorlage beim Grundbuchamt nach Kaufpreiszahlung, eine auszugsweise Ausfertigung (ohne Auflistung) zur Vorlage beim Grundbuchamt, die für den Käufer bestimmte auszugsweise Ausfertigung ohne Auflistung sowie [REDACTED] eine einfache Abschrift [REDACTED] für den Verwalter (falls im Vertrag vorgesehen ist, dass der Verwalter eine Abschrift bekommen soll) und für meine Unterlagen zuzuleiten. Ich gehe da-

von aus, dass Sie Ihrer gesetzlichen Anzeigepflicht gegenüber dem Finanzamt und dem Gutachterausschuss selbst nachkommen werden, so dass hierfür keine Ablichtungen zur Weiterleitung benötigt werden.

Auf die gesetzte Annahmefrist ( [ ] ) weise ich vorsorglich nochmals hin.



**Muster: MA 2 Übersendung Unterlagen Annahmeurkunde durch den Annahmenotar an den Notar, der das Angebot des Vertrages beurkundet hat und den Vertrag abwickelt**

in der Anlage überreiche ich von der Annahmeurkunde vom [ ] zu meiner UVZ-Nr. [ ]

1. die für Ihre Unterlagen bestimmte einfache Abschrift,
2. eine komplette Ausfertigung zur Vorlage beim Grundbuchamt,
3. eine auszugsweise Ausfertigung (ohne Auflistung) zur Vorlage beim Grundbuchamt,
4. die für den [ ] Verkäufer [ ] Käufer bestimmte Ausfertigung [ ] ohne Auflistung.
5. [ ] (falls im Vertrag vorgesehen) eine einfache Abschrift für den Verwalter.

Die für [ ] den Verkäufer [ ] den Käufer (*den Annehmenden*) bestimmte Ausfertigung habe ich diesem mit gleicher Post zugeleitet.

Meiner gesetzlichen Anzeigepflicht gegenüber dem Finanzamt und dem Gutachterausschuss bin ich nachgekommen, so dass Sie hierfür keine Ablichtungen zur Weiterleitung benötigen.



## **XIII. Anmeldungen zum Gesellschaftsregister**

→ *Gesellschaft bürgerlichen Rechts*, Teil G Rdn 46, 48, 61

**26**

## **XIV. Anmeldungen zum Handelsregister**

→ *Gesellschaften mit Handelsregisterbezug*, Teil G Rdn 50 ff.

**27**

## **XV. Anmeldungen zum Partnerschaftsregister**

→ *Partnerschaftsgesellschaft*, Teil P Rdn 1 ff.

**28**

## **XVI. Anmeldungen zum Vereinsregister**

→ *Vereinsregisteranmeldungen*, Teil V Rdn 34 ff.

**29**