

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, MAElNas, 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
A.	26
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: Geldwäschegesetz und Geldwäschegesetz- 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

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/beglaubigte Abschrift	91
LI. Außenwirtschaftsgesetz	92
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 Gemein-	
schaft	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
D.	106
I. Denkmalschutzgesetze	106
II. Dienstbarkeiten	106
III. Doppelvollmacht	108
E.	108
I. Ehegattenzustimmung	108
II. Ehevertrag	108
III. Eidesstattliche Versicherung	113
IV. Eigentümergrundschild	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. Erbausschlagung	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
F.	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
G.	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

XII. Goldmarkrechte	222
XIII. Grundbuchberichtigungsanträge	223
XIV. Grundbuchsperr	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
H.	239
I. Handelsregisteranmeldungen	239
II. Handelsregisterbescheinigung	239
III. Hauptkartei für Testamente	239
IV. Herrschvermerk	239
V. Hof	239
VI. Hypothek	242
I.	242
I. Identitätsbescheinigung	242
II. Identitätserklärung	242
III. Insolvenz	242
IV. Insolvenzvermerk	243
K.	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
L.	279
I. Landwirtschaftsgerichtliche Genehmigungen	279
II. Lastenfreistellung	279
III. Lebensbescheinigung	279
IV. Legalisation	279
V. Legitimationsprüfung	279
VI. Liquidation GmbH	279
VII. Löschungen	279
M.	283
I. Massenbuch	283
II. Miteigentümerregelungen	283

III. Mitteilungspflichten	283
IV. Mutterschaftsanerkennung	283
N.	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
O.	301
I. Offene Handelsgesellschaft	301
P.	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
R.	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
S.	305
I. Sanierungsvermerk	305
II. Scheidungsfolgenvertrag	305
III. Schenkungsteuer	305
IV. Schenkungsvertrag	305
V. Schuldanerkenntnis	306

VI. Siegel	307
VII. Sorgeerklärung	308
VIII. Spaltung	308
IX. Sterbefallbenachrichtigung	309
X. Steuerliche Beistandspflichten	309
XI. Stiftung	309
T.	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
U.	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. Unterschriftsbeglaubigung	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
V.	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
W.	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
Z.	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
Anhänge	468
Teil I Kostenberechnung	468
Anlage 1: Kostenberechnung: Standardinhalte der KR	468
Anlage 2: Musterkostenberechnung	470
Anlage 3: Tabellarische Übersicht der Kostenverzeichnisnummern	471

Anlage 4:	Konkrete Wertvorschriften	472
Anlage 5:	Gebührensätze nach GNotKG	474
Teil II Musterkostenberechnungen/Berechnungsbeispiele		476
I. Erbscheinsantrag mit Eidesstattlicher Versicherung		476
II. Beantragung eines Europäischen Nachlasszeugnisses mit Eidesstattlicher Versicherung		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
Teil III		500
Anhang A: Ausnahmeregelungen zur Vorlagepflicht von Unbedenklichkeitsbescheinigungen		500
Anhang B: Landesrechtliche Bestimmungen zur Vorlagepflicht von Unbedenklichkeitsbescheinigungen		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 Grundpfandrecht 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 Erbvertrag, Vollmachten, Betreuungs- und Patientenverfügungen		513
Anhang G Bearbeitungsblatt für Erbschaftsausschlagung, Anträge auf Erteilung von Erbschein/Hoffolgezeugnis und Testamentsvollstreckerzeugnis, Erbteilskauf- 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 Annahmeerkunde durch den Annahmepnotar 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 Genehmigungserklärung zu einer deutschen Urkunde bei einem im Ausland lebenden 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 gesetzliche 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 Gerichtsvollzieherverleiherstelle: 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	Beglaubigungsvermerk 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 Teilflächen- verkaufs bei Gläubiger	255
MK 8	Anfordern Schuldübernahmegenehmigung bei Gläubiger	257
MK 9	Schreiben an Vertragsbeteiligte, falls Erteilung Verwalternachweis anzumahlen ist	261
MK 10	Schreiben an Verkäufer, falls nach Vorliegen des einzigen Treu- handauftrages 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 Nachlass- gericht (<i>Versendung durch Boten gegen Empfangsbestätigung oder per Einschreiben/Rückschein</i>)	322
------	--	-----

Treuhandaufträge

MT 3	Bitte um Änderung eines Treuhandauftrages (Entfallen der Voraus- setzung, dass Tilgungen noch geleistet werden) gegenüber dem Gläubiger	328
MT 4	Aushändigung einer beim Notar unterzeichneten Löschungsbewil- ligung ohne Auflagen	334
MT 5	Aushändigung einer beim Notar unterzeichneten Löschungsbewil- ligung 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 Urkundsabschrift-/ausfertigung 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 („Beischiebung“ bzw. Ergänzung)	412

C. Vermerke auf Urschriften

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

D. Schriftverkehr mit Gläubiger vor und nach Klauselumschreibung

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

Vollstreckbare Ausfertigung: Weitere

MV 34	Klausel nach Entscheidung durch den Notar	415
-------	---	-----

Anhänge: Bearbeitungsblätter:

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 Testamentsvollstreckerzeugnis, 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	Erbbaurechtsgesetz
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	Geldwäschegesetz
GwGMeldV- Immobilien	Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-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

- Armbrüster/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
Wolfsteiner, 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 39 ff., 51, 61*

III. Abtretung

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

IV. Adoption

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

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. Fälligkeitstellung des Kaufpreises
7. Vermerke auf der Urschrift/in der Urkundenrolle oder im elektronischen Urkundenverzeichnis

1. Allgemeines

Gelegentlich werden während der Abwicklung eines Kaufvertrages einzelne Vertragsbestimmungen von den Beteiligten geändert, z.B. hinsichtlich **6**

- 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 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.). **10**

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. Fälligestellung 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.
Urkundenrolle bzw. Urkundenverzeichnis		
Handelt es sich bei der Änderungsurkunde um einen Kaufvertrag, der vor dem 1.1.2022 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 1.1.2022 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. **19**

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 anzuzeigen, 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 untunlich 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 Pendantes 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. **25**

Ist in der Angebotsurkunde bestimmt, dass der **das Angebot beurkundende Notar die Abwicklung** des Vertrages vornehmen soll (Einholung 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 Auflassung, auszugsweise beglaubigte Abschrift ohne Auflassung – 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 anzeigepflichtig ist (s. *Rdn 20*), sollte ein klarstellender Hinweis erfolgen, dass den Anzeige- 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 [] zu meiner UVZ-Nr. []. Die für [] (*Namen Angebots-empfänger einsetzen*) bestimmte Ausfertigung habe ich diesem [] mit gleicher Post zugeleitet.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass die Annahmeerklärung außer der Auflassung auch eine Vollmachtsbestätigung zu § [] enthalten muss, ferner [] (*bei Annahme durch den Verkäufer*) eine Wiederholung des Löschantrages zu § [] 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 Auflassung) zur Vorlage beim Grundbuchamt, die für den Käufer bestimmte auszugsweise Ausfertigung ohne Auflassung sowie [] eine einfache Abschrift [] 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 Annahmeerkunde durch den Annahmenotar an den Notar, der das Angebot des Vertrages beurkundet hat und den Vertrag abwickelt

in der Anlage überreiche ich von der Annahmeerkunde 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 Auflassung) zur Vorlage beim Grundbuchamt,
4. die für den Verkäufer Käufer bestimmte Ausfertigung ohne Auflassung.
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