

Heringer/Heitzer/Vollrath

Prüfungswissen kompakt

AUSBILDUNGSREIHE FÜR
NOTARFACHANGESTELLTE

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

Prüfungswissen kompakt

Fälle und Lösungen

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

Weitere Titel der Ausbildungsreihe für Notarfachangestellte

Andreas Bosch/Benedikt Strauß
Berufs- und Beurkundungsrecht
(ISBN 978-3-95646-156-9)

Christian Esbjörnsson
Gesellschaftsrecht
(ISBN 978-3-95646-153-8)

Melanie Falkner
Kaufvertrag, 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-219-1)

Michael Gutfried
Grundschulden
(ISBN 978-3-95646-120-0)

Jens Haßelbeck
**Wohnungs- und Teileigentum
2. Auflage**
(ISBN 978-3-95646-201-6)

Judith Junk
Erbrecht
(ISBN 978-3-95646-158-3)

Sonja Karl Pelikan
Basiswissen im Notariat 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-221-4)

Bernadette Kell
Grundbuch – Rechte in Abt. II
(ISBN 978-3-95646-157-6)

Andreas Kersten
Büroorganisation, 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-203-0)

Jens Neie
Überlassungsvertrag
(ISBN 978-3-95646-117-0)

Sonja Pelikan
Grundbuch lesen und verstehen
(ISBN 978-3-95646-124-8)

Holger Sagmeister
**Anmeldungen zum Handels- und
Vereinsregister 2. Auflage**
(ISBN 978-3-95646-205-4)

Markus Sikora
**Vollmachten, Genehmigungen,
Zustimmungen, Beglaubigungen, 2. Auflage**
(ISBN 978-3-95646-206-1)

Valentin Spernath
Grundstücksrecht Spezial 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-222-1)

Werner Tiedtke
Notarkosten, 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-202-3)

Michael Volmer
Vollzug und Betreuung, 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-204-7)

Nora Ziegert/Hans-Joachim Vollrath
Familienrecht
(ISBN 978-3-95646-154-5)

Benutzer-Hinweis für Muster

Für den Download der Powerpoint-Dateien gehen Sie auf
<https://www.notarverlag.de/pruefungswissen-kompakt>
Dort erhalten Sie Zugriff auf das zip-Archiv: nv.6207_download.zip

Hinweis

Die Formulierungsbeispiele in diesem Buch wurden mit Sorgfalt und nach bestem Wissen erstellt. Sie stellen jedoch lediglich Arbeitshilfen und Anregungen für die Lösung typischer Fallgestaltungen dar. Die Eigenverantwortung für die Formulierung von Verträgen, Verfügungen und Schriftsätzen trägt der Benutzer. Autor und Verlag übernehmen keinerlei Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in dem Buch enthaltenen Ausführungen und Formulierungsbeispiele.

Copyright 2021 by Deutscher Notarverlag, Bonn
Umschlaggestaltung: gentura, Holger Neumann, Bochum
Satz: PMGi – Agentur für intelligente Medien GmbH, Hamm
Druck: Hans Soldan GmbH, Essen
ISBN 978-3-95646-207-8

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme.

Bibliografische Information der Deutschen Bibliothek

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.ddb.de> abrufbar.

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 wie mit Prüfern. Kritik, Wünsche, Anregungen sind willkommen unter flohr@notarverlag.de und werden zuverlässig in den Folgeauflagen berücksichtigt!

Dr. Anja Heringer

Franz Heitzer

Dr. Hans-Joachim Vollrath

München, im Mai 2021

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)	38
A. Kaufvertrag – allgemein	38
B. Kaufvertrag – Spezial (Teilflächenkauf)	41
C. Kosten: Kaufvertrag (mit Vollzugs- und Betreuungstätigkeiten)	45
D. Grundschulden	56
E. Kosten: Grundschuldbestellung (mit Vollzugs- und Betreuungstätigkeiten), Abtre- tung von Grundschulden, Nachverpfändung, Klauselumschreibung	60
F. Rechte in Abt. II	67
G. Kosten: Rechte in Abt. II	70
H. Wohnungseigentumsrecht	73
I. Kosten: Wohnungseigentumsrecht	74
J. Kosten: Erbbaurecht	79
K. Kaufvertrag – allgemein (Folien)	83
L. Kaufvertrag – Spezial (Folien)	89
M. Kaufvertrag – Kostenrecht (Folien)	89
N. Grundschulden (Folien)	92
O. Grundschuldbestellung – Kostenrecht (Folien)	96
P. Rechte in Abteilung II (Folien)	98
Q. Rechte in Abteilung II – Kostenrecht (Folien)	99
R. Wohnungseigentumsrecht (Folien)	102
S. Wohnungseigentumsrecht – Kostenrecht (Folien)	104
T. Erbbaurecht – Kostenrecht (Folien)	107
§ 4 Handels- & Gesellschaftsrecht einschließlich Vereinsregister	110
A. Gesellschaftsrecht – GmbH & UG (Fall Kaskadengründung)	110
B. Handels- & Vereinsregisteranmeldungen	113
C. Kosten: Handels- und Gesellschaftsrecht	117
D. Gesellschaftsrecht – GmbH und UG (haftungsgeschränkt) (Folien)	127
E. Registeranmeldungen (Folien)	137
F. Handelsrechtliche Vorgänge – Kostenrecht (Folien)	143

§ 5 Familienrecht einschließlich Überlassungen	151
A. Eheliche Vermögensbeziehungen	151
B. Eheverträge	156
C. Trennungsvereinbarungen	158
D. Verträge unter Beteiligung Minderjähriger	161
E. Überlassungen	162
F. Kosten: Überlassungen/Übergaben	173
G. Adoption, Vaterschaft, Sorgerecht	185
H. Internationales Güterrecht	186
I. Kosten: Familienrechtliche Angelegenheiten	188
J. Eheliche Vermögensbeziehungen – Grundlagen (Folien)	196
K. Familienrecht – Eheverträge – Verträge unter Beteiligung Minderjähriger – Vaterschaftsanerkennung – Sorgeerklärung – Adoption (Folien)	196
L. Ehegattenüberlassungen (Folien)	196
M. Trennungs- Scheidungsvereinbarungen (Folien)	196
N. Überlassungen	197
O. Überlassung – Kostenrecht (Folien)	204
P. Internationales Güterrecht (Folien)	209
Q. Ehe- und Familienrecht – Kostenrecht (Folien)	209
§ 6 Erbrecht einschließlich Vorsorgevollmachten	210
A. Erbrecht	210
B. Vorsorgevollmachten	218
C. Internationales Erbrecht	219
D. Kosten: Erbrechtliche Angelegenheiten	222
E. Erbrecht (Folien)	229
F. Vorsorgevollmacht (Folien)	246
G. IPR des Erbrechts (Folien)	246
H. Erbrechtliche Angelegenheiten – Kostenrecht (Folien)	246
Stichwortverzeichnis	251

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	Bayerischen Ausführungsgesetzes 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

Abkürzungsverzeichnis

f.	folgende
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- & 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)	Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt)
URNr.	Urkundennummer
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

Bosch/Strauß, Berufs- und Beurkundungsrecht, 2020

Esbjörnsson, Gesellschaftsrecht, 2019

Döbereiner, Das internationale Erbrecht nach der EU- Erbrechtsverordnung (Teil I), Mitt-BayNot 2013, 358 ff.

ders., Das internationale Erbrecht nach der EU- Erbrechtsverordnung (Teil II), MittBayNot 2013, 437 ff.

Falkner, Kaufvertrag, 2. Aufl. 2021

Gutfried, Grundschulden, 2018

Haßelbeck, Wohnungs- und Teileigentum, 2. Aufl. 2021

Junk, Erbrecht, 2019

Kell, Grundbuch – Rechte in Abt. II, 2019

Kersten, Büroorganisation, 2. Aufl. 2020

Neie, Überlassungsvertrag, 2018

Pelikan, Grundbuch lesen und verstehen, 2019

Sagmeister, Anmeldungen zum Handels- und Vereinsregister, 2. Aufl. 2021

Sikora, Vollmachten, Genehmigungen, Zustimmungen, Beglaubigungen, 2. Aufl. 2021

Spernath, Grundstücksrecht Spezial, 2. Aufl. 2021

Tiedtke, Notarkosten, 2. Aufl. 2020

Volmer, Vollzug von Kaufverträgen, 2. Aufl. 2020

Ziegert/Vollrath, Familienrecht, 2019

§ 1 Einleitung

A. Warum dieses Buch?

Der vorliegende Band „**Prüfungswissen kompakt – Fälle und Lösungen**“ schließt die „*Ausbildungsreihe für Notarfachangestellte*“ ab. Jeder einzelne der zwischenzeitlich 17 Bände der Reihe hat einen eigenen Fragenteil. 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 Schüler 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 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. Gem. § 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 selbständigen 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 Rn 168 ff., 226 ff.,
299 ff.)

2 Frage 2:

Der Notar kann aufgrund einer Stimmbandenzündung nur noch sehr leise sprechen. I.Ü.
soll er seine Stimme soweit als möglich schonen. Ein seit längerem anberaumter Beurkun-
dungstermin 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 Satz 1 BeurkG muss für die Übersetzung, wenn der Notar selbst nicht
übersetzen kann, ein Dolmetscher zugezogen werden. Für diesen gelten gemäß § 16 Abs. 3
Satz 2 BeurkG die §§ 6 und 7 BeurkG entsprechend. Sohn und Vater sind in gerader Linie
verwandt. Gem. § 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 verei-
digt, so soll ihn der Notar vereidigen, außer alle Beteiligten verzichten darauf. Die vorge-
nannten Tatsachen sind in der Niederschrift festzustellen. Die Niederschrift ist auch vom
Dolmetscher zu unterzeichnen, § 16 Abs. 3 Satz 5 BeurkG (und der Dolmetscher sollte im Ur-
kundeneingang erwähnt werden).

(Zum Nachlesen: *Bosch/Strauß*, Berufs- und Beurkundungsrecht, § 2 Rn 384 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 zu Gunsten 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 Rn 101 ff., 116 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 ganz 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 Rn 350 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 10 verschiedene natürliche Personen Gesellschafter mit je

- 10% der Beteiligung sind und (b) eine dieser 10 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, § 11 Abs. 5a GwG (Fassung bis 31.07.2021) bzw. § 12 Abs. 3 GwG (Fassung seit 01.08.2021). Zu Unstimmigkeitsmeldungen vgl. unten bei 6.

Zu 3. Nach der bis zum 31.07.2021 geltenden Rechtslage und für eine Übergangszeit bis zum 31.3.2023 nicht – deutsche GmbH mussten dem Transparenzregister bisher nur dann Meldung machen, wenn sich die wirtschaftlich Berechtigten nicht aus dem Handelsregister oder den dort abrufbaren Unterlagen ergaben (vgl. § 20 Abs. 2 GwG in der bis zum 31.07.2021 geltenden Fassung). Wenn sich also die Eigentümerstruktur aus der beim Handelsregister zuletzt abrufbaren Gesellschafterliste zutreffend ergab, musste die D-GmbH dem Transparenzregister nach der Gesetzeslage bis zum 31.07.2021 nichts melden. Seit dem 01.08.2021 ist § 20 Abs. 2 GwG entfallen – GmbH müssen also nunmehr die wirtschaftlich Berechtigten i.S.d. § 3 GwG an das Transparenzregister melden. Nur dann, wenn es keine wirtschaftlich Berechtigten i.S.d. § 3 Abs. 2 Satz 1 GwG gibt, besteht keine Mitteilungspflicht. GmbHs haben nach § 59 Abs. 8 GwG allerdings bis zum 30.06.2022 Zeit, diese Meldung zu machen.

Zu 4. Gem. § 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. Eine Mitteilungspflicht der D-GmbH nach § 20 Abs. 1 GwG besteht nicht.

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 S. 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 Transparenzregister 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 Rn 168 ff. Bitte vertiefen Sie die geldwäscherechtlichen Fragestellungen auch durch die Lektüre der „Anwendungsempfehlungen“ der BNotK zum Geldwäschegesetz – möglicherweise gibt es ja 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 dann letztlich die Stimmabgaben der einzelnen Gesellschafter, gegebenenfalls 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 selber 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 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 selber 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 den selben 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 Rn 230).

Wenn der Notar ganz 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 Sacheinlagenregelung, vgl. § 5 Abs. 4 GmbHG, verstanden wird, welche in entsprechender An-

wendung 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 der 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 bereits 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 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 Gastronom, 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 Finanzierungsgrundschild. Löst die Bestellung der Grundschild erneut geldwäscherechtliche Prüfungen aus? B bittet, ihm unmittelbar nach der Beurkundung (a) die Ausfertigungen der Grundschild für die Bank mitzugeben und (b) eine Rangbescheinigung auszustellen, dass die Grundschild 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 handele) 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 letztlich 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 kompensiert 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 Dritt-