

AUSBILDUNGSREIHE FÜR
NOTARFACHANGESTELLTE

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

 Notare Bayern und Pfalz
Notarkasse

Bosch/Strauß

Berufs- und Beurkundungsrecht

3. Auflage



Deutscher**Notar**Verlag

Bosch/Strauß

Berufs- und Beurkundungsrecht

AUSBILDUNGSREIHE FÜR
NOTARFACHANGESTELLTE

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

Berufs- und Beurkundungsrecht

3. Auflage

von

Notar
Andreas Bosch,
Straubing

Notar
Dr. Benedikt Strauß,
Illertissen



Deutscher**Notar**Verlag

Weitere Titel der Ausbildungsreihe für Notarfachangestellte

Michael Bernauer/Nora Ziegert/
Hans-Joachim Vollrath
Familienrecht, 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-256-6)

Christian Esbjörnsson
Gesellschaftsrecht, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-323-5)

Melanie Falkner
Grundstückskaufvertrag, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-313-6)

Michael Gutfried
Grundsschulden, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-322-8)

Jens Haßelbeck
Wohnungs- und Teileigentum, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-278-8)

Franz Heitzer
Notarkosten, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-277-1)

Anja Heringer/Franz Heitzer/
Hans-Joachim Vollrath
Prüfungswissen kompakt, 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-306-8)

Judith Junk
Erbrecht, 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-253-5)

Martin Jurkat
Büroorganisation, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-307-5)

Sonja Karl Pelikan
Basiswissen im Notariat, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-310-5)

Sonja Karl Pelikan
Grundbuch lesen und verstehen, 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-254-2)

Bernadette Kell
Grundbuch – Rechte in Abt. II, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-328-0)

Jens Neie
Überlassungsvertrag, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-317-4)

Holger Sagmeister
Anmeldungen zum Registergericht, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-284-9)

Markus Sikora
Vollmachten, Genehmigungen, Zustimmungen, Beglaubigungen, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-279-5)

Valentin Spornath
Grundstücksrecht Spezial, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-311-2)

Michael Volmer
Vollzug von Kaufverträgen, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-280-1)

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 2026 by Deutscher Notarverlag, Bonn
Umschlaggestaltung: gentura, Holger Neumann, Bochum
Satz: PMGi – Agentur für intelligente Medien GmbH, Hamm
Druck: Hans Soldan Druck GmbH, Essen
ISBN 978-3-95646-336-5

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.

Vervielfältigungen dieses Werks für Text- und Data-Mining bedürfen ebenfalls der Zustimmung. Die Verwendung des Werkes oder von Teilen des Werks zum Zwecke des KI-Modelltrainings ist untersagt.

Bibliografische Information der Deutschen Bibliothek

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.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. Um Ihnen die Anwendung des Erlernten zu erleichtern, enthält jedes Buch ein Kapitel zur Wissensüberprüfung. Die Lösungsvorschläge verbinden bereits einzelne Fachgebiete miteinander und geben so Gelegenheit zur Vertiefung der gewonnenen Fähigkeiten.

Des komplexen Themenbereichs „Berufs- und Beurkundungsrecht“ haben sich in Teamarbeit *Andreas Bosch* und Dr. *Benedikt Strauß* angenommen. *Andreas Bosch*, Notar in Straubing, war bis 2021 Geschäftsführer der Bundesnotarkammer, Dr. *Benedikt Strauß*, Notar in Illertissen, hatte dieselbe Position von 2021 bis 2023 inne. Dadurch sind beide Autoren mit dem hier behandelten Themengebiet bestens vertraut.

Dr. *Helene Ludewig*

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

Vorwort

Das Berufs- und Beurkundungsrecht ist von elementarer Bedeutung für die notarielle Praxis und berührt jede Art notariellen Tätigwerdens. Auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an einer Notarstelle sind ständig mit diesem Themengebiet befasst, es ist auch ihr „täglich Brot“.

Dieses Buch versucht, die Inhalte des Berufs- und Beurkundungsrechts in verständlicher Weise näherzubringen, ohne allzu sehr zu vereinfachen. Besonderer Wert wurde auf eine praxisnahe Darstellung mit vielen Beispielen gelegt.

Als Einstieg haben wir einen Blick in die Geschichte des deutschen Notariats gewählt und die vielfältigen Aufgaben des Notars in einer Gesamtübersicht zusammengefasst. Auch die Organisation der Amtsträger im Kammerwesen wird kurz dargestellt, schließlich kann Sie als Mitarbeiter das ebenso betreffen.

Der Einleitungsteil und der Teil zum notariellen Berufsrecht befassen sich damit, was der Notar als Träger eines öffentlichen Amtes eigentlich „darf“ und was nicht. Diese Fragen werden hier ausführlich behandelt – immer flankiert mit der zugehörigen Gesetzesnorm.

Im Teil zum Beurkundungsrecht beschäftigt sich das Werk mit dem Beurkundungsverfahren. An dessen Ende steht in der Regel die notarielle Urkunde, doch der Weg dorthin ist gepflastert mit breitgefächerten Fragestellungen.

Die dritte Auflage berücksichtigt Änderungen und Neuerungen im notariellen Berufs- und Verfahrensrecht, die seit Erscheinen der zweiten Auflage zu verzeichnen waren. Zu nennen sind insbesondere die Erweiterung der **Online-Verfahren im Gesellschaftsrecht** zum 1.8.2023 und die Änderungen im **Geldwäscherecht** sowie in den **Richtlinienempfehlungen der Bundesnotarkammer**.

Als Orientierung finden Sie alle verwendeten Abkürzungen in einem separaten Verzeichnis.

Für Kritik und Anregungen sind wir immer dankbar.

Andreas Bosch/Dr. Benedikt Strauß

Straubing und Illertissen, im September 2025

Inhaltsverzeichnis

Geleitwort	5
Vorwort	7
Abkürzungsverzeichnis	15
§ 1 Einführung	19
A. Geschichtlicher Aufriss des deutschen Notariats	19
B. Überblick über die Aufgaben der Notare	20
C. Notariatsverfassungen in Deutschland	20
I. Hauptberufliches Notariat	21
II. Anwaltsnotariat	21
D. Kammerwesen	21
I. Die Notarkammern	21
II. Die Kassen (Notarkasse und Ländernotarkasse)	22
III. Die Bundesnotarkammer	22
E. Digitalisierung im Notarwesen	23
§ 2 Berufsrecht und Beurkundungsrecht in der notariellen Praxis	27
A. Allgemeines	27
B. Berufsrecht	28
I. Der Notar als unabhängiger Träger eines öffentlichen Amtes (§ 1 BNotO) ...	28
1. Teil der vorsorgenden Rechtspflege	28
2. Unabhängigkeit und Unparteilichkeit (§ 14 Abs. 3 BNotO)	28
3. Persönliche und eigenverantwortliche Amtsführung (§§ 38 ff. BNotO)	29
a) Grundsatz der persönlichen Amtsausübung	29
b) Notarvertreter (§ 39 BNotO)	29
c) Notariatsverwalter (§ 56 BNotO)	32
4. Bedürfnisprüfung und Zuweisung eines Amtssitzes, Geschäftsstelle (§§ 4, 10 BNotO)	33
5. Amtsbereich und Amtsbezirk (§§ 10a, 11 BNotO)	35
6. Grenzüberschreitung (§ 11a BNotO)	37
7. Auftreten in Öffentlichkeit und Werbung (§ 29 BNotO)	38
8. Kollegialität (§ 31 BNotO)	39
9. Nebenbeschäftigungen, Beteiligungen (§§ 8, 14 Abs. 5 BNotO)	39
10. Verbot von Vermittlungsgeschäften und Gewährleistungen (§ 14 Abs. 4 BNotO)	40
11. Zulässigkeit beruflicher Verbindungen (§ 9 BNotO)	41
12. Aufsicht und Disziplinarrecht (§§ 92 ff. BNotO)	42
13. Amtshaftung und Haftpflichtversicherung (§§ 19, 19a BNotO)	43
II. Gebührenerhebung (§ 17 BNotO)	44
1. Gesetzliche Wertgebühr	44
2. Gebührenerhebungspflicht	44
3. Gebührendurchsetzungspflicht	45
4. Verbot der Gebührenteilung	45
5. Gebührenvereinbarung als öffentlich-rechtlicher Vertrag	46
III. Urkundsgewährung	46
1. Urkundsgewährungspflicht (§ 15 BNotO)	46
2. Von der Urkundsgewährungspflicht nicht erfasste Tätigkeiten	47
3. Beschwerdemöglichkeit (§ 15 Abs. 2 BNotO)	48
4. Vorbescheidsverfahren	48
5. Ablehnungspflicht (§ 14 Abs. 2 BNotO, § 4 BeurkG)	49
6. Mitwirkungsverbote (§ 16 BNotO, § 3 BeurkG)	51

7. Ausschluss- und Unwirksamkeitsgründe (§§ 6, 7, 27 BeurkG)	54
8. Ausländische Sprache (§ 15 Abs. 1 S. 2 BNotO, § 17 BeurkG)	55
9. Ablehnung aufgrund Schutzfunktion des Notars (§ 17 BeurkG)	55
10. Verhinderung aus tatsächlichen Gründen, Gefahr für Leib und Leben	55
11. Nichtbezahlung des Kostenvorschusses	56
IV. Beurkundungszwecke	56
1. Warnung und Übereilungsschutz	57
2. Klarstellung und Beweis, Vollstreckbarkeit	57
3. Materielle Richtigkeitsgewähr, Kontrolle auch im Interesse Dritter bzw. im öffentlichen Interesse	58
4. Beratung und Betreuung – Willenserforschung, Schutz unerfahrener und ungewandter Beteiligter	58
V. Verschwiegenheitspflicht (§ 18 BNotO)	59
1. Förmliche Verpflichtung von Beschäftigten (§ 26 BNotO)	59
2. Vertragliche Verpflichtung von Dienstleistern (§ 26a BNotO)	60
3. Befreiung von der Verschwiegenheitspflicht	60
4. Einschränkung im Rahmen einer umfassenden Güter- und Pflichtenab- wägung	61
5. Gesetzliche Mitteilungs- und Anzeigepflichten	61
VI. Datenschutzrecht	62
VII. Geldwäscherecht	65
1. Der Notar im Anwendungsbereich des Geldwäschegesetzes	65
2. Anforderungen bezüglich Büroorganisation, Aufzeichnungs- und Auf- bewahrungsfristen	66
3. Vorgangsspezifische (allgemeine) Sorgfaltspflichten	66
a) Identifizierung einschließlich Prüfung der Vertretungsmacht	67
b) Ermittlung des wirtschaftlich Berechtigten	68
c) Weitere allgemeine Sorgfaltspflichten	69
4. Hindernisse bei der Erfüllung allgemeiner Sorgfaltspflichten	69
5. Vereinfachte und verstärkte Sorgfaltspflichten	70
6. Barzahlungsverbot bei Immobiliengeschäften	71
7. Meldepflicht von Verpflichteten nach dem GwG und Pflicht zur Unstim- migkeitsmeldung an das Transparenzregister	71
C. Beurkundungsrecht	74
I. Die öffentliche Urkunde	75
II. Beurkundungsarten und sonstige notarielle Zuständigkeiten	76
III. Wichtige Formvorschriften	80
1. Beurkundung	80
2. Unterschriften- und Signaturbeglaubigung	82
3. Tatsachenzugnis	84
IV. Grundlagen zur Verwahrung von Niederschriften nach §§ 6 ff. BeurkG (ggf. i.V.m. §§ 16a ff. BeurkG) in Urkundensammlung und elektronischer Urkun- densammlung	84
V. Beurkundung von Willenserklärungen	86
1. Urkundeneingang (§ 9 BeurkG)	87
2. Identifizierung der Beteiligten (§§ 10, 16c BeurkG)	88
a) Erfasste Personen	88
b) Maßstab	89
c) Identifikationsdaten	89
d) Identifikation im Präsenzverfahren – weitere Verfahrensfragen	90
aa) Amtlicher Lichtbildausweis	90
bb) Abgelaufener Ausweis	91
cc) Ausländisches Ausweispapier	91
dd) Asyl- und aufenthaltsrechtliche Lichtbildausweise	91

ee) Kopie bzw. Scan des Identifikationspapiers?	91
ff) Vorstellung durch andere Person	92
gg) „Dem Notar persönlich bekannt“	92
hh) Zweifelsvermerk	92
ii) Sonderfall: Versicherung zur Erlangung eines Ausweispapiers	92
jj) Nachträgliche Identifizierung	93
kk) Sonstige Mittel zur Identifizierung	94
ll) Befreiung von der Ausweispflicht	94
e) Besonderheiten hinsichtlich der Identifikation im Rahmen der Online- Beurkundung	94
f) Geldwäscherecht	95
3. Vertretungs- und Verfügungsmacht	100
a) Grundzüge des Stellvertretungsrechts	100
b) Ermächtigung, Parteien kraft Amtes	103
c) Art der erforderlichen Vertretungs-/Ermächtigungsnachweise	105
d) Dokumentationspflicht des § 12 BeurkG	109
e) Prüfung der Vertretungsmacht	109
f) Missbrauch der Vertretungsmacht	111
g) Nachreichen der Vollmacht, Nachgenehmigung bzw. Vollmachtbe- stätigung	111
4. Körperlich eingeschränkte Beteiligte	113
a) Hör- und/oder Sprachbehinderung (§§ 22 ff. BeurkG)	113
b) Sehbehinderung (§ 22 BeurkG)	117
c) Schreib- bzw. Signaturbehinderung (§ 25 BeurkG)	117
d) Kumulation mehrerer Behinderungen	118
5. Geschäftsfähigkeit (§ 11 BeurkG)	118
a) Begriff der Geschäftsfähigkeit	118
b) Prüfung der Geschäftsfähigkeit	119
c) Prüfpflicht	120
d) Dokumentationspflicht	120
6. Notarielle Belehrungs- und Betreuungspflicht (§ 17 Abs. 1, Abs. 2 BeurkG)	121
a) Willenserforschung	121
b) Sachverhaltsklärung	122
c) Belehrung der Beteiligten	122
d) Klare und eindeutige Wiedergabe der Erklärungen	124
e) Errichtung wirksamer, unanfechtbarer und wenig streitanfälliger Urkunden	125
f) Schutz unerfahrener/ungewandter Beteiligter, insbesondere Verbrau- cherschutz	125
7. Verlesungspflicht und Anlagen	130
a) Verlesungspflicht	131
b) Echte und unechte Anlagen	131
c) Karten, Zeichnungen oder Abbildungen (§ 13 Abs. 1 S. 1 Hs. 2 BeurkG)	133
d) Simultanbeurkundung (§ 13 Abs. 2 BeurkG)	134
e) Bezugsurkunde (§ 13a BeurkG)	135
f) Bestandsverzeichnisse, einzelne Erklärungen bei Grundpfandrechten (§ 14 BeurkG)	138
8. Auslandsberührung	141
a) Sprachkenntnisse	142
b) Internationales Privat- und Verfahrensrecht	147
9. Genehmigung und Unterschrift bzw. Anbringung einer qualifizierten elektronischen Signatur (§§ 13, 16b Abs. 4 S. 1 BeurkG)	150

a) Unterschrift bzw. qualifizierte elektronische Signatur der Beteiligten ...	150
b) Unterschrift bzw. Anbringung einer qualifizierten elektronischen Signatur durch den Notar	152
c) Abschlussvermerk (§ 13 Abs. 1 S. 2 BeurkG)	153
10. Nachträgliche Änderungen der Urkunde; Nachtragsbeurkundung (§§ 44a, b BeurkG)	154
a) Nachtragsvermerk (§ 44a Abs. 2 S. 1 und 2 BeurkG)	154
b) Änderungs- bzw. Nachtragsurkunde (§§ 44a Abs. 3, 44b BeurkG)	156
VI. Eide und eidesstattliche Versicherungen (§ 38 BeurkG, § 22 BNotO)	156
1. Begrifflichkeiten	157
2. Zuständigkeit (§ 22 BNotO)	157
a) Eide, eidliche Vernehmungen	157
b) Eidesstattliche Versicherungen	158
c) Prüfung der Zuständigkeit	158
3. Beurkundungserfordernis (§ 38 Abs. 1 BeurkG)	160
4. Belehrung (§ 38 Abs. 2 BeurkG)	160
5. Unterschriftsbeglaubigung einer eidesstattlichen Versicherung?	160
6. Das sog. affidavit	161
VII. Sonstige Niederschriften (§§ 36 ff. BeurkG)	162
VIII. Vermerkkurkunden (§§ 39 ff. BeurkG)	164
1. Papiergebundene Vermerkkurkunden (§ 39 BeurkG)	164
2. Einfache elektronische Zeugnisse (§ 39a BeurkG)	164
a) Technische Grundlagen	164
b) Anwendung	165
3. Verwahrung von Vermerkkurkunden i.S.v. § 39 BeurkG in Urkundensammlung und elektronischer Urkundensammlung	166
IX. Unterschriftsbeglaubigung (§ 40 BeurkG)	168
1. Bedeutung	168
2. Vermerk	168
3. Erklärungsinhalt des Vermerks	168
4. Identifikation der Beteiligten	169
5. Handzeichenbeglaubigung	169
6. Blanko-Unterschriftsbeglaubigung (§ 40 Abs. 5 BeurkG)	170
7. Prüfungs- und Belehrungspflichten	170
8. Geschäftsfähigkeit	172
9. Körperliche Einschränkungen	172
10. Auslandsberührung	172
a) Sprachunkundigkeit des Beteiligten	172
b) Sprachunkundigkeit des Notars	173
c) Fehlvorstellungen im Ausland über Reichweite der Beglaubigung	174
11. Nachträgliche Änderungen	174
X. Beglaubigung einer qualifizierten elektronischen Signatur (§ 40a BeurkG) ...	174
1. Bedeutung und Ablauf des Beglaubigungsverfahrens	174
2. Verfahrensrechtliche Besonderheiten	176
3. Vermerk	176
4. Erklärungsinhalt des Vermerks	177
5. Identifikation der Beteiligten	177
6. Blanko-Signaturbeglaubigung (§ 40a Abs. 4 S. 1 BeurkG i.V.m. § 40 Abs. 5 BeurkG)	178
7. Prüfungs- und Belehrungspflichten, Geschäftsfähigkeit	178
8. Körperliche Einschränkungen	178
9. Auslandsberührung	179
10. Nachträgliche Änderungen	179

XI. Abschriftsbeglaubigung (§ 42 BeurkG)	179
1. Begriff der Abschrift	179
2. Gegenstand der Beglaubigung	179
3. Inhalt des Beglaubigungsvermerks	180
4. Ablehnung der Beglaubigung	181
5. Belehrungen	181
6. Zweifels- und Unvollständigkeitsvermerk (§ 42 Abs. 2 BeurkG), auszugsweise beglaubigte Abschrift (§ 42 Abs. 3 BeurkG)	181
7. Auslandsberührung	181
XII. Notarielle Bescheinigungen und Bestätigungen	182
1. Gesetzlich ausdrücklich geregelte Fälle: Bescheinigung	183
a) Registerbescheinigung (§ 21 Abs. 1, Abs. 2 BNotO)	183
b) Vollmachtbescheinigung (§ 21 Abs. 3 BNotO)	184
c) Satzungsbescheinigung (§ 54 Abs. 1 S. 2 GmbHG, § 181 Abs. 1 S. 2 AktG)	185
d) Notarbescheinigte Gesellschafterliste (§ 40 Abs. 2 GmbHG)	185
e) Übersetzungsbestätigung (§ 50 BeurkG)	185
2. Gesetzlich nicht ausdrücklich geregelte Fälle: Bestätigung	185
a) Rangbestätigung	185
b) Fälligkeitsmitteilung	186
c) Erweiterte Registerbestätigung	186
3. Sonderfall: Notarielle Eigenurkunde	186
XIII. Verwahrungsgeschäfte	187
1. Grundsätze	187
2. Verwahrung von Geld	188
a) Berechtigtes Sicherungsinteresse (§ 57 Abs. 2 Nr. 1 BeurkG)	188
b) Verwahrungsanweisung (§ 57 Abs. 2 Nr. 2, Nr. 3 BeurkG)	189
c) Widerruf der Verwahrungsanweisung (§ 60 BeurkG)	190
d) Absehen von Auszahlung	191
e) Notaranderkonto (§ 58 BeurkG, § 10 Abs. 2–5 DOnot)	191
3. Verwahrung von Wertpapieren, Kostbarkeiten, sonstigen Gegenständen ..	192
4. Büroorganisation	192
5. Ablehnung der Verwahrung	192
XIV. Urkundenvollzug	193
XV. Grundbuch- und Registereinsicht	193
XVI. Behandlung der Urkunden, Akten und Verzeichnisse	194
1. Urschrift	194
2. Ausfertigung (§ 47 BeurkG)	195
3. Besonderheiten bei Verfügungen von Todes wegen	196
4. Herausgabe von Urkunden	196
5. Vollstreckbare Ausfertigung (§ 52 BeurkG)	197
a) Bedeutung	197
b) Vollstreckungsklausel	197
c) Zuständigkeit des Notars	198
d) Klauselerteilung und Klauselumschreibung	198
e) Anzahl der vollstreckbaren Ausfertigungen	199
§ 3 Prüfe dein Wissen	201
A. Aufgaben des Notars, Historie und Kammerwesen	201
B. Berufsrecht	202
I. Der Notar als unabhängiger Träger eines öffentlichen Amtes (§ 1 BNotO) ...	202
II. Gebührenerhebung (§ 17 BNotO)	205
III. Urkundsgewährung	205
IV. Beurkundungszwecke	205

V. Verschwiegenheitspflicht (§ 18 BNotO)	206
VI. Geldwäsche	207
C. Beurkundungsrecht	208
I. Die öffentliche Urkunde	208
II. Beurkundungsarten und sonstige notarielle Zuständigkeiten	209
III. Formvorschriften	209
IV. Grundlagen zur Verwahrung von Niederschriften nach §§ 6 ff. BeurkG (ggf. i.V.m. §§ 16a ff. BeurkG) in Urkundensammlung und elektronischer Urkun- densammlung	209
V. Beurkundung von Willenserklärungen	210
VI. Eide und eidesstattliche Versicherungen (§ 38 BeurkG, § 22 BNotO)	218
VII. Sonstige Niederschriften (§§ 36 ff. BeurkG)	219
VIII. Unterschrifts- und Signaturbeglaubigung (§§ 40, 40a BeurkG)	220
IX. Abschriftsbeglaubigung (§ 42 BeurkG)	222
X. Notarielle Bescheinigungen und Bestätigungen	223
XI. Verwahrungsgeschäfte	224
XII. Registereinsicht	224
XIII. Behandlung der Urkunden, Akten und Verzeichnisse	225
Stichwortverzeichnis	227

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
a.D.	außer Dienst
a.E.	am Ende
a.F.	alte Fassung
AG	Aktiengesellschaft
AktG	Aktiengesetz
AnfG	Anfechtungsgesetz
AO	Abgabenordnung
ArbGG	Arbeitsgerichtsgesetz
AufenthaltsV	Aufenthaltsverordnung
AVNot	Allgemeinverfügung der jeweiligen Landesjustizverwaltung betreffend die Angelegenheiten der Notarinnen und Notare
BauGB	Baugesetzbuch
BaySchlG	Bayerisches Gesetz zur obligatorischen außergerichtlichen Streitschlichtung in Zivilsachen
BDSG	Bundesdatenschutzgesetz
BeckRS	Beck-Rechtsprechung
BeurkG	Beurkundungsgesetz
BfDI	Bundesbeauftragter für den Datenschutz und die Informationsfreiheit
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI	Bundesgesetzblatt
BGH	Bundesgerichtshof
BNotK	Bundesnotarkammer
BNotO	Bundesnotarordnung
BRAO	Bundesrechtsanwaltsordnung
bzw.	beziehungsweise
d.h.	das heißt
DNotI	Deutsches Notarinstitut
DNotZ	Deutsche Notarzeitschrift
DONot	Dienstordnung für Notarinnen und Notare
DRiG	Deutsches Richtergesetz
DSGVO	Datenschutz-Grundverordnung
EDV	Elektronische Datenverarbeitung
EGBGB	Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch
eGbR	eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts (ab 1.1.2024)
eID	elektronische Identität
eIDAS-VO	Verordnung über elektronische Identifizierung und Vertrauensdienste für elektronische Transaktionen im Binnenmarkt
ErbbauRG	Erbbaurechtsgesetz
ErbStDV	Erbschaftsteuer-Durchführungsverordnung
ErbStG	Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz
EStDV	Einkommensteuer-Durchführungsverordnung
EStG	Einkommensteuergesetz
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
EuGüVO	EU-Güterrechtsverordnung

EUGVÜ	Europäisches Gerichtsstands- und Vollstreckungsübereinkommen
EUR	Euro
EuVTVO	Europäische Vollstreckungstitelverordnung
evtl.	eventuell
EWK	Europäischer Wirtschaftsraum
f., ff.	folgende, fortfolgende
FamFG	Gesetz über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit
FGG	Gesetz über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit
FGO	Finanzgerichtsordnung
FIU	Financial Intelligence Unit
GBO	Grundbuchordnung
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
gem.	gemäß
GenG	Genossenschaftsgesetz
gez.	gezeichnet
ggf.	gegebenenfalls
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GNotKG	Gerichts- und Notarkostengesetz
GrEStG	Grunderwerbssteuergesetz
GwG	Geldwäschegesetz
GwGMeldV- Immobilien	Verordnung zu den nach dem Geldwäschegesetz meldepflichtigen Sachverhalten im Immobilienbereich
HGB	Handelsgesetzbuch
Hs.	Halbsatz
i.d.R.	in der Regel
InsO	Insolvenzordnung
IPR	Internationales Privatrecht
i.S.d.	im Sinne des
i.S.v.	im Sinne von
i.V.m.	in Verbindung mit
k.A.	keine Angaben
k.F.	künftige Fassung
LG	Landgericht
lit.	Buchstabe
L.S.	locus sigilli (Ort des Siegels)
Mio.	Million, Millionen
MittBayNot	Mitteilungen des Bayerischen Notarvereins, der Notarkasse und der Landesnotarkammer (Zs.)
n.F.	neue Fassung
NJW	Neue Juristische Wochenschrift (Zs.)
NotAktVV	Verordnung über die Führung notarieller Akten und Verzeichnisse
Nr.	Nummer
Nrn.	Nummern
o.Ä.	oder ähnliches
OHG	Offene Handelsgesellschaft
PartGG	Partnerschaftsgesellschaftsgesetz

PAuswG	Personalausweisgesetz
PStG	Personenstandsgesetz
Rdn	Randnummer (interne Verweise)
Rn	Randnummer (externe Verweise)
sog.	sogenannte/-r/-s
StGB	Strafgesetzbuch
TOM	Technisch-organisatorische Maßnahmen
TraFinG	Transparenz- und Finanzinformationsgesetz
UmwG	Umwandlungsgesetz
UVZ	Urkundenverzeichnis
UVZ-Nr.	Urkundenverzeichnis-Nummer
v.a.	vor allem
VerpflichtungsG	Verpflichtungsgesetz
VersAusglG	Versorgungsausgleichsgesetz
vgl.	vergleiche
WEG	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht
z.B.	zum Beispiel
Ziff.	Ziffer
ZM	Zusammenfassende Meldung
ZNotP	Zeitschrift für die Notarpraxis
ZPO	Zivilprozessordnung
Zs.	Zeitschrift
ZTR	Zentrales Testamentsregister
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
ZVR	Zentrales Vorsorgeregister

§ 1 Einführung

A. Geschichtlicher Aufriss des deutschen Notariats

Der Beruf des Notars blickt auf eine lange Historie zurück. Der Notar, dem lateinischen Wort *notarius* (= „Schreiber“) entlehnt, war ursprünglich ein **Urkunden- und Gerichtsschreiber**, der Urkunden und Protokolle verfasste. Das Amt wurde ihm vom Kaiser verliehen. Unter **Kaiser Maximilian I.** entstand im Jahr 1512 die erste für ganz Deutschland geltende Notariatsverfassung, die Reichsnotarordnung. Diese enthielt bereits einige bis heute geltende **wesentliche Grundsätze und Ideen**, so etwa die heute sinngemäß in § 17 BeurkG zu findende Vorgabe, dass der Notar die Urkunde „ohne falsche Einmischung“ zweifelsfrei zu errichten habe. Dies zeigt, dass sich der Notar bereits in dieser Zeit von einem bloßen Schreiber zu einem **(öffentlichen) Amtsträger** entwickelte, der in eigener Verantwortung ausgewogene und den Interessen aller Beteiligten gerecht werdende Urkunden zu errichten hat.

In der Folgezeit ging die kaiserliche Notarordnung zunehmend in den Partikularrechten der verschiedenen deutschen Länder auf. Die Folgen dieses Prozesses sind – wie sich gleich noch zeigen wird – bis heute erkennbar.

In **Preußen** wurde etwa der Beruf des ausschließlich zur Beurkundung berufenen Notars im 18. Jahrhundert abgeschafft und diesem ergänzend das Amt des Justizkommissars zugewiesen, der für die außerprozessuale Rechtsberatung und Vertretung zuständig war. Mit Einführung der freien Advokatur (= der Rechtsanwaltschaft) im Preußen des 19. Jahrhunderts wurden den **Rechtsanwälten** die notariellen Aufgaben ergänzend zugewiesen. Sie sollten fortan die Tätigkeit des Notars als neutralem und an den Interessen aller Beteiligter gleichermaßen orientiertem Berater sowie die Tätigkeit des Rechtsanwalts als einseitigem Interessenvertreter des jeweiligen Mandanten gleichzeitig ausüben.

Eine ähnliche Entwicklung war auch in den **norddeutschen Staaten** zu beobachten. Auch dort wurden fast ausschließlich Rechtsanwälte zu Notaren bestellt.

In den **süddeutschen Staaten** verlief die Entwicklung hingegen anders. Dort, insbesondere in Bayern, blieb es dabei, dass dem Notar als Urkundsperson nicht gestattet ist, andere Rechtstätigkeiten auszuführen. Nachdem Anfang des 19. Jahrhunderts die notariellen Aufgaben in **Bayern** zunächst noch von den unterinstanzlichen Gerichten wahrgenommen worden waren, wurden im Zuge einer Neuordnung der Gerichtsverfassung ab **1861** wieder Notare als **öffentliche Amtsträger** bestellt, die im Zusammenwirken mit den Gerichten Aufgaben der freiwilligen Gerichtsbarkeit erfüllten.

Im **Rheinland** wurde nach den napoleonischen Kriegen trotz des Zuschlags zu Preußen das auf dem **französischen Recht** beruhende **hauptberufliche Notariat** beibehalten, da es sich – ähnlich wie auch in Bayern – bewährt hatte und allgemein anerkannt war.

In **Württemberg** und **Baden** wurden schon frühzeitig Sonderwege eingeschlagen. Dort gab es die Sonderform des sogenannten **Beamtennotariats**. In **Württemberg** wurden neben einigen hauptberuflichen (Anwalts-)Notaren vornehmlich **Justizbeamte** ohne Befähigung zum Richteramt zu sogenannten Amts- bzw. Bezirksnotaren ernannt und ihnen zudem die Aufgaben des Grundbuchamtes sowie des Vormundschafts- und Nachlassgerichts zugewiesen. In **Baden** wurden diese Aufgaben, bei nahezu identischen Zuständigkeiten, **Juristen** mit Befähigung zum Richteramt zugewiesen (sogenannte Richternotare).

In Baden-Württemberg wurde zum 1.1.2018 nach rund zehnjähriger Vorbereitung ebenfalls das **hauptberufliche Notariat eingeführt**. Die vormaligen Amts- bzw. Bezirks- und Richternotare konnten als sogenannte Statuswechsler in den Beruf des hauptberuflichen Notars wechseln. Wer nicht wechseln wollte, konnte in den Justizdienst übertreten und findet dort nun im justiziellen Bereich der vorsorgenden Rechtspflege Verwendung.

Im Zuge der Wiedervereinigung wurde auch in den „neuen“ **Bundesländern** das **hauptberufliche Notariat** eingeführt, nachdem dort zuvor zu DDR-Zeiten nach dem zweiten Weltkrieg

ein Staatsnotariat eingeführt worden war. Eine Sonderrolle nimmt insoweit jedoch **Berlin** ein: Dort werden bis heute einheitlich nur **Rechtsanwälte** zu Notaren bestellt.

B. Überblick über die Aufgaben der Notare

- 8 Der Notar ist gemäß § 1 BNotO **unabhängiger Träger eines öffentlichen Amtes**, der für die Beurkundung von Rechtsvorgängen und andere Aufgaben auf dem Gebiet der vorsorgenden Rechtspflege in den Ländern bestellt wird.

- 9 Das deutsche System der vorsorgenden Rechtspflege zeichnet sich dadurch aus, dass nicht mit Blick in die Vergangenheit bereits entstandene Meinungsverschiedenheiten und Streitigkeiten zwischen mindestens zwei Rechtssubjekten in einem rechtsförmigen Verfahren einer Entscheidung zugeführt werden. Diese rückwärtsgewandte Streitentscheidungsfunktion ist in unserem Rechtssystem der sogenannten streitigen Gerichtsbarkeit überantwortet, die ausschließlich von staatlichen Gerichten wahrgenommen wird. Vielmehr dient die sogenannte **vorsorgende Rechtspflege** dazu, die Rechtsbeziehungen der Beteiligten von vornherein so zu regeln und zu ordnen, dass den rechtlichen Belangen des Einzelnen bestmöglich Rechnung getragen wird und im Sinne eines umfassenden Interessenausgleichs **später auftretender Streit** von vornherein **verhindert** wird.

Diese Streitvermeidende vorsorgende Tätigkeit wird auch von Gerichten wie etwa den Nachlass- und Registergerichten oder auch dem Grundbuchamt wahrgenommen, vereinzelt sind auch Verwaltungsbehörden wie das Standesamt eingebunden.

- 10 Neben den Gerichten ist maßgeblicher Akteur im deutschen System der vorsorgenden Rechtspflege jedoch der **Notar**. Er ist damit betraut, im eigenen Namen und in eigener Verantwortung die Angelegenheiten der vorsorgenden Rechtspflege als staatlich-hoheitlicher Tätigkeit wahrzunehmen. Hierzu zählen vor allem die schon in § 1 BNotO genannten **Beurkundungstätigkeiten**, die teilweise im jeweils einschlägigen Gesetz (z.B. in § 311b Abs. 1 BGB) zwingend durch entsprechende Formerfordernisse vorgesehen sind. Daneben nimmt der Notar in vielen Fällen auch ohne zwingendes Formerfordernis auf Wunsch der Beteiligten Beurkundungen vor, die diesen rechts- und beweissicher fachkundige juristische Ausarbeitungen ermöglichen. Im Mittelpunkt steht dabei regelmäßig die Beurkundung von Willenserklärungen i.S.d. §§ 6 ff. BeurkG.

- 11 Zu den Aufgaben des Notars zählen weiter – wie insbesondere auch § 20 BNotO entnommen werden kann –

- die Beurkundung von tatsächlichen Vorgängen i.S.d. §§ 36 ff. BeurkG sowie
- die Beglaubigung von Unterschriften i.S.d. § 40 BeurkG und von Abschriften i.S.d. § 42 BeurkG.

Zu nennen sind weiter insbesondere

- die Vornahme von Verlosungen,
- die Aufnahme von Vermögensverzeichnissen,
- das Anlegen von Siegeln und
- die Ausstellung von Bescheinigungen über amtlich wahrgenommene Tatsachen.

In den Aufgabenkreis des Notars fallen als „andere Aufgaben auf dem Gebiet der vorsorgenden Rechtspflege“ i.S.d. § 1 BNotO

- die Verwahrung von Wertgegenständen und Geld i.S.d. §§ 57 ff. BeurkG,
- das Einholen behördlicher Genehmigungen,
- die Beratung der Beteiligten außerhalb von gerichtlichen Verfahren sowie
- die Erstellung von Urkundsentwürfen.

C. Notariatsverfassungen in Deutschland

- 12 Durch die historischen Umstände (siehe oben Rdn 1 ff.) bedingt, gibt es in Deutschland bis heute **keine einheitliche Notariatsverfassung**. Die Reichsnotarordnung hatte zunächst noch die einheitliche Einführung des hauptberuflichen Notariats angestrebt. Die im Jahr 1961 in

Kraft getretene Bundesnotarordnung (BNotO) hält demgegenüber an der überkommenen uneinheitlichen Gestaltung des Notariats fest.

I. Hauptberufliches Notariat

Wesentlich für das hauptberufliche Notariat ist, dass der Notar auf Lebenszeit bestellt wird und sein Amt **hauptberuflich** ausübt (§ 3 Abs. 1 BNotO). Letzteres bedeutet, dass der Notar nicht zugleich einen anderen Beruf ausüben darf, insbesondere kann er nicht zugleich auch Rechtsanwalt sein (vgl. § 8 BNotO).

13

Zum hauptberuflichen Notar kann gemäß § 5 Abs. 1, 5 BNotO ernannt werden, wer durch das erfolgreiche (und regelmäßig auch gute) Bestehen der beiden juristischen Staatsexamina die Befähigung zum Richteramt i.S.d. § 5 DRiG erlangt und zudem eine mindestens dreijährige praktische Ausbildungszeit als Notarassessor i.S.d. §§ 5a, 7 BNotO absolviert hat. Die gesetzlichen Vorgaben zum Bewerbungs- und Ernennungsverfahren sind vor allem in § 6 Abs. 1 und 2 BNotO zu finden.

Merke:

14

Das hauptberufliche Notariat besteht in den folgenden Gebieten: Bayern, Brandenburg, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Teilen Nordrhein-Westfalens (und zwar in den Oberlandesgerichtsbezirken Köln und Düsseldorf mit Ausnahme des rechtsrheinischen Gebiets des Landgerichtsbezirks Duisburg und des Amtsgerichtsbezirks Emmerich), Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Baden-Württemberg und Thüringen.

II. Anwaltsnotariat

Der Anwaltsnotar ist **Notar und zugleich Rechtsanwalt**. Er übt das Amt des Notars gemäß § 3 Abs. 2 BNotO nur im **Nebenberuf** aus. Seine Berufsbezeichnung lautet zwar „*Rechtsanwalt und Notar*“, das notarielle wie auch das rechtsanwaltliche Berufsrecht sorgen jedoch für eine klare Trennung der beiden Tätigkeiten (dazu ausführlicher unter § 2 Rdn 61 f. und 109 ff.). Der Anwaltsnotar ist in Bezug auf eine konkrete Tätigkeit daher immer Rechtsanwalt **oder** Notar. Eine Tätigkeit in der einen Funktion schließt in derselben Angelegenheit eine spätere Tätigkeit in der anderen Funktion grundsätzlich aus.

15

Auch der Anwaltsnotar benötigt für seine Ernennung gemäß § 5 Abs. 1, 5 BNotO die Befähigung zum Richteramt i.S.d. § 5 DRiG. Zudem muss er die Anforderungen der §§ 5b und 6 Abs. 1, 3 BNotO erfüllen und weiterhin auch die notarielle Fachprüfung i.S.d. §§ 5b Abs. 1 Nr. 3, 7a–7i BNotO erfolgreich absolviert haben.

16

Merke:

17

Das Anwaltsnotariat besteht der preußischen Rechtstradition folgend in den folgenden, ehemals preußischen Gebieten: Berlin, Bremen, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen (mit Ausnahme der Gebiete des rheinischen Rechts, siehe oben Rdn 14) und Schleswig-Holstein.

D. Kammerwesen

I. Die Notarkammern

Ähnlich wie andere freie Berufe (wie Rechtsanwälte, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und Ärzte) sind auch Notare berufsständisch organisiert und zum Zweck der **Selbstverwaltung** in einer Körperschaft des öffentlichen Rechts, der jeweiligen örtlichen **Notarkammer**, zusammengefasst. Wie in den §§ 65 ff. BNotO näher geregelt, bilden alle Notare eines Oberlandesgerichtsbezirks eine Notarkammer. In Bundesländern, in denen es mehrere Oberlandesgerichte gibt, haben die jeweiligen Landesregierungen die Möglichkeit, mehrere Oberlandesgerichtsbezirke, oder auch Teile von diesen, zu einer Notarkammer zusammenzufassen. Von

18

dieser Möglichkeit ist in Bayern, Hessen und Nordrhein-Westfalen Gebrauch gemacht worden.

Insgesamt gibt es aktuell **21 Notarkammern** in Deutschland.

- 19** Jeder Notar ist kraft Gesetzes und ohne Wahlmöglichkeit (zwangsweise) Mitglied der für ihn zuständigen Notarkammer und zur Entrichtung von Mitgliedsbeiträgen verpflichtet. Die Notarkammern unterliegen als Körperschaften des öffentlichen Rechts der Staatsaufsicht durch die zuständige Landesjustizverwaltung, d.h. dem Justizminister bzw. dem Justizsenator. Die Aufsichtsbehörde übt dabei eine reine Rechtsaufsicht aus. Sie ist daher darauf beschränkt, die Einhaltung von Gesetz und Satzung sowie die Erfüllung der den Notarkammern kraft Gesetzes übertragenen Aufgaben zu überprüfen. Zu Anweisungen in konkreten Sachfragen ist die Aufsichtsbehörde nicht befugt.

- 20** Die Notarkammern regeln ihre internen Verhältnisse und Zuständigkeiten sowie die Geschäftsführung im Rahmen der teilweise nur spärlich vorhandenen gesetzlichen Vorgaben durch **Satzung**, die der Genehmigung der jeweiligen Landesjustizverwaltung bedarf.

Organe der Notarkammern sind gemäß § 68 BNotO der **Vorstand** und die **Versammlung** der Notare. Die Alltagsgeschäfte werden durch eine Geschäftsführung erledigt. Mindestens einmal im Jahr findet eine solche, typischerweise „*Kammerversammlung*“ genannte Zusammenkunft aller Notarinnen und Notare einer Notarkammer statt, in welcher nach allgemeinen demokratischen Prinzipien die eigentliche Willensbildung innerhalb der Kammer stattfindet. Zentrales Mittel dafür sind vor allem Wahlen und Beschlüsse, insbesondere

- wählt die Kammerversammlung den Vorstand,
- befindet über dessen Entlastung nach Ablauf des Geschäftsjahres und
- bestimmt die Haushaltsführung.

- 21** Die Aufgaben der Notarkammern sind in § 67 BNotO niedergelegt. Hauptaufgaben sind die Standesaufsicht und die Standesvertretung. Dabei gibt es sowohl gesetzliche Pflichtaufgaben (vgl. § 67 Abs. 2 und 3 BNotO) als auch freiwillige Aufgaben, die zusätzlich wahrgenommen werden können (vgl. § 67 Abs. 4 BNotO).

II. Die Kassen (Notarkasse und Ländernotarkasse)

- 22** Im Bereich der Landesnotarkammer Bayern und des Regierungsbezirks Pfalz des Bundeslandes Rheinland-Pfalz gibt es neben den beiden Notarkammern zudem die **Notarkasse** mit Sitz in München, welche als eine Anstalt des öffentlichen Rechts ausgestaltet ist. Gleiches gilt für die **Ländernotarkasse** mit Sitz in Leipzig, die für die „neuen“ Bundesländer mit Ausnahme Berlins zuständig ist.

Die Organisation sowie die Aufgaben dieser beiden Anstalten des öffentlichen Rechts sind in §§ 113, 113a BNotO beschrieben. Als wesentlich ist dabei die Versorgung ausgeschiedener Notare sowie die einheitliche Durchführung der Versicherung der Notare zu nennen. Hinzu kommt im Bereich der Notarkasse die Beschäftigung fachkundiger Personen (sog. **Kassenbeschäftigte**), die Notaren zur Dienstleistung zugewiesen werden. Bei den Kassenbeschäftigten handelt es sich um besonders hochqualifizierte Mitarbeiter, die oftmals das „Rückgrat“ einer Notarstelle bilden.

III. Die Bundesnotarkammer

- 23** Die 21 Notarkammern sind ihrerseits – wiederum ähnlich wie andere freie Berufe wie Rechtsanwälte, Steuerberater und Ärzte – zu einer Körperschaft des öffentlichen Rechts auf Bundesebene zusammengeschlossen, nämlich der **Bundesnotarkammer** mit Sitz in Berlin.

Diese unterliegt als „Kammer der Kammern“ und damit als **Verbandskörperschaft** der Staatsaufsicht durch das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz. Die Aufgaben der Bundesnotarkammer sind in den §§ 78 ff. BNotO näher beschrieben. Bedeutsam ist dabei, dass die Bundesnotarkammer den einzelnen Notarkammern gegenüber **nicht etwa**

übergeordnet oder weisungsbefugt ist. Vielmehr soll sie gesetzlich näher beschriebene Aufgaben erledigen, die die Gesamtheit der in Deutschland tätigen Notare betreffen.

Hinweis:

Eine wesentliche Aufgabe ist dabei die aktive Begleitung von Gesetzgebungsverfahren (insbesondere auf Bundesebene) sowie die Repräsentation des deutschen notariellen Berufsstandes auf nationaler und internationaler Ebene.

Weiterhin betreibt die Bundesnotarkammer einige für die vorsorgende Rechtspflege höchst **bedeutsame Register** wie

- das **zentrale Vorsorgeregister** (ZVR) zur Erfassung und Erleichterung der Auffindbarkeit von Vorsorgeurkunden wie Vorsorgevollmachten und Patientenverfügungen sowie
- das **zentrale Testamentsregister** (ZTR) zur Erfassung von erbrechtsrelevanten Urkunden (insbesondere notariellen Testamenten und Erbverträgen, aber auch Eheverträgen und Scheidungsvereinbarungen).

Einem weiteren Auftrag des Gesetzgebers folgend hat die Bundesnotarkammer zudem ein **elektronisches Urkundenarchiv** errichtet. In diesem Archiv werden seit dem 1.1.2022 zunächst das Urkunden- und das Verwahrungsverzeichnis geführt. Alle seit dem 1.7.2022 errichteten notariellen Urkunden sind hier elektronisch einzustellen (elektronische Urkundensammlung).

Seit dem 1.8.2022 betreibt die Bundesnotarkammer weiterhin auch ein **Videokommunikationssystem**, über das die Notarinnen und Notare in Teilbereichen des Gesellschaftsrechts Urkundstätigkeiten erstmals auch mittels Videokommunikation durchführen können. Damit ist ein persönliches Erscheinen des/der Beteiligten vor dem Notar insoweit zwar selbstverständlich unverändert möglich, aber nicht mehr zwingend erforderlich (dazu mehr siehe § 2 Rdn 204 ff.).

Die Organe der Bundesnotarkammer sind denen der Notarkammern nachgebildet.

- Oberstes Organ ist die mindestens zweimal jährlich zusammenkommende **Generalversammlung**, in welcher die Notarkammern durch ihre Präsidenten oder durch ein anderes Mitglied der jeweiligen Notarkammer vertreten werden.
- Exekutivorgan im engeren Sinne ist das **Präsidium**, das von der Vertreterversammlung auf eine Dauer von vier Jahren gewählt wird und sich aus einem Präsidenten, zwei Stellvertretern und vier weiteren Mitgliedern zusammensetzt.
- Die Alltagsgeschäfte werden – ähnlich wie bei den Notarkammern – durch eine **Geschäftsführung** erledigt, die bei der Bundesnotarkammer traditionellerweise mit Notarassessoren aus den verschiedenen Kammerbezirken besetzt wird.

24

E. Digitalisierung im Notarwesen

Wie die gesamte Gesellschaft und der Rechtsstaat im Allgemeinen beschäftigt sich auch der notarielle Berufsstand seit längerem und sehr intensiv mit Fragen der Digitalisierung. In engem Zusammenwirken mit Bund und Ländern wurden über die Jahre insbesondere mit Blick auf den elektronischen Rechtsverkehr in Registersachen und zunehmend auch in Grundbuchsachen digitale Lösungen gefunden, die sich rundum bewährt haben. Nach dem großen Digitalisierungsschub in den Jahren 2023 und 2024 bleibt der notarielle Berufsstand jedoch nicht stehen, sondern schreitet mit weiteren digitalen Innovationen voran.

25

Insbesondere der Start des elektronischen Urkundenarchivs zum 1.1.2022 hat bedeutende Umwälzungen für die notarielle Praxis mit sich gebracht. Vor allem die **Verwahrung der Urkunden** und die **Führung der Bücher, Akten und Verzeichnisse** sind völlig **neu geordnet worden**.

26

Wie an anderer Stelle noch näher erläutert wird (siehe § 2 Rdn 227 ff.), sind auf der Grundlage der §§ 35 f. BNotO viele bedeutsame Regelungen, die bislang in der DONot zu finden waren, mit Blick auf die Normenhierarchie erheblich aufgewertet worden und nunmehr in

der **NotAktVV** geregelt (zu den normativen Grundlagen des Notarwesens siehe § 2 Rdn 2 ff.).

Nachdem das Urkundenverzeichnis sowie das Verwahrungsverzeichnis bereits zum 1.1.2022 gestartet waren, ist die elektronische Urkundensammlung seit dem 1.7.2022 zu führen (vgl. dazu die Übergangsvorschriften in § 76 BeurkG).

- 27** Kernelemente dieser umfangreichen Reform, die von elementarer Bedeutung für die Zukunftsfähigkeit des deutschen Notariats und die Anpassung an die Fortentwicklung der Digitalisierung war und ist, sind
- die Verwahrung einer **digitalisierten Abschrift** der Urkunde als elektronische Fassung der Urschrift im Elektronischen Urkundenarchiv bei der Bundesnotarkammer (vgl. §§ 45 Abs. 3, 56 Abs. 4 BeurkG, mit Blick auf letztwillige Verfügungen ist aber die Sondervorschrift des § 34 Abs. 4 BeurkG zu beachten),
 - die Möglichkeit, (auch) in digitaler Form verwahrte **Papierurkunden** erheblich früher zu vernichten (nach 30 statt nach 100 Jahren),
 - die Möglichkeit, **Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften** direkt aus dem Elektronischen Urkundenarchiv zu erteilen,
 - die Ersetzung von Urkundenrolle, Masse- und Verwahrungsbüchern durch **Urkundenverzeichnis** und **Verwahrungsverzeichnis**,
 - die Möglichkeit, die Nebenakten in einem **Elektronischen Notaraktenpeicher** elektronisch zu führen (was technisch derzeit aber noch nicht umgesetzt ist).
- 28** Ein weiterer Treiber der fortschreitenden Digitalisierung des Notarwesens war und ist zudem die Einführung der **Online-Verfahren im Gesellschaftsrecht**. Hierbei handelt es sich um die Übertragung des bewährten Präsenzverfahrens bei Beurkundung und Beglaubigung in ein hochsicheres Online-Verfahren unter Federführung der Bundesnotarkammer. Die Anwendung dieses Verfahrens ist allerdings aus guten Gründen auf spezifische Felder des Gesellschaftsrechts beschränkt (u.a. GmbH-Gründung). Neben den Vorschriften zum Umgang mit herkömmlich in Papierform errichteten Urkunden musste der Gesetzgeber auch Vorschriften für die Errichtung und den Umgang mit gemäß §§ 16b, 40a BeurkG erstellten (originär) **elektronischen Urkunden** schaffen – unter Einsatz qualifizierter elektronischer Signaturen anstelle der herkömmlichen Unterschrift der Beteiligten wie auch des Notars (siehe § 2 Rdn 231, 289, 524).
- 29** Mit Blick auf die Errichtung derartiger Urkunden gilt es zu bedenken, dass **Vermerkurkunden i.S.v. § 39a BeurkG** schon bislang originär elektronisch errichtet werden konnten. Für **Niederschriften nach §§ 6 ff. BeurkG** war dies bislang hingegen nicht möglich. Der Gesetzgeber musste daher in den §§ 16a ff. BeurkG einige Sondervorschriften für die Errichtung originär elektronischer Niederschriften schaffen. Vorbehaltlich dieser Sondervorschriften erklärt § 16b Abs. 1 S. 2 BeurkG aber die für das Präsenzverfahren geltenden allgemeinen Verfahrensvorschriften der §§ 6 ff. BeurkG für entsprechend anwendbar.
- Auch der Umgang mit derartigen originär-elektronisch errichteten Urkunden ist insbesondere in NotAktVV und DONot näher geregelt.
- Auf diese Entwicklungen wird in diesem Arbeitsbuch an den jeweils relevanten Stellen ausführlich eingegangen.
- 30** Perspektivisch ist bereits jetzt absehbar, dass der Gesetzgeber zeitnah auch gesetzliche Vorschriften für die **Einführung einer elektronischen Präsenzbeurkundung** schaffen wird. Danach wird es nach derzeitigem Planungsstand möglich, aber nicht verpflichtend sein, **auch im Rahmen des Präsenzverfahrens im Notarbüro originär elektronische Urkunden** zu errichten. Auf diese Weise können die bislang im Präsenzverfahren unvermeidlichen vielfach doppelten Medienbrüche (Vorbereitung der Urkunde digital, Ausdrucken des Entwurfs der Urkunde für die Beurkundung, nach Abschluss der Beurkundung Einscannen der Urkunde, um diese in die elektronische Urkundensammlung einzustellen) zukünftig vermieden werden.
- 31** Ein weiterer, ebenfalls bereits jetzt absehbarer Meilenstein im Rahmen der fortschreitenden Digitalisierung des Notarwesens wird die **Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienkauf-**

verträgen sein. Während bislang bei der Abwicklung von Immobilienkaufverträgen Anzeigen, Anträge und Genehmigungen zu großen Teilen noch in Papierform zwischen Notarbüros, Gerichten und Behörden übermittelt werden müssen, wird es nach den gegenwärtigen Planungen des Gesetzgebers in Umsetzung des **Digitalisierungsprojekts eNoVA** (elektronischer Notar-Verwaltung-Austausch) bald möglich werden, dass die vorbeschriebenen Vorgänge zukünftig ebenfalls überwiegend digital erfolgen können. Insbesondere auch mit Blick auf die Veräußerungsanzeigen an die Finanzbehörden oder auch die Abfrage von öffentlich-rechtlichen Vorkaufsrechten (etwa nach dem Baugesetzbuch oder auch nach dem Naturschutzrecht) wird die Umsetzung des Digitalisierungsprojekts eNoVA erhebliche Effizienzgewinne für alle Beteiligten mit sich bringen.

Nach derzeitigem Planungsstand werden im Rahmen des digitalen Austauschs insbesondere auch sog. **strukturierte Datensätze** zum Einsatz kommen, welche dem jeweiligen Empfänger der betreffenden Daten eine einfache und sehr effiziente Weiterverarbeitung derselben ermöglichen werden.¹ Ein erster Teilbereich des Projekts eNoVA ist bereits gestartet und kann in der Praxis verwendet werden: Der Versand der Kaufverträge an den Gutachterausschuss zur Kaufpreissammlung über das „eNoVA“-Modul der Software XNP.

32

1 Siehe hierzu jüngst (August 2025) den Referentenentwurf des BMJV eines Gesetzes zur Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen, der gerichtlichen Genehmigungen von notariellen Rechtsgeschäften und der steuerlichen Anzeigen der Notare.

§ 2 Berufsrecht und Beurkundungsrecht in der notariellen Praxis

A. Allgemeines

Das notarielle Berufsrecht ist im Wesentlichen in der **Bundesnotarordnung** (BNotO) geregelt. In dieser sind weiterhin **Verordnungsermächtigungen** enthalten, die dem Bund bzw. teilweise auch den Ländern zur Konkretisierung der berufsrechtlichen Vorgaben der BNotO den Erlass von Rechtsverordnungen gestatten. 1

Mit Blick auf den Start des Elektronischen Urkundenarchivs zum 1.1.2022 ist die **Verordnung über die Führung notarieller Akten und Verzeichnisse** (NotAktVV) von besonderer Bedeutung. Sie beruht auf § 36 BNotO (und § 59 BeurkG) und ist ebenfalls am 1.1.2022 vollumfänglich in Kraft getreten. In der NotAktVV ist die Führung von Akten und Verzeichnissen durch die Notarinnen und Notare in Konkretisierung der Vorgaben von § 35 BNotO einer umfassenden Neuregelung zugeführt worden.

Merke:

Das Berufsrecht beschäftigt sich grob gesagt mit der Frage, was der Notar als Träger eines öffentlichen Amtes „*darf*“ und was er „*nicht darf*“. Dies betrifft vielfältige Fragen (ausführlich dazu Rdn 6–197).

Darf z.B. eine Notarin für ihren Ehemann eine Vorsorgevollmacht beurkunden oder nicht (sog. Mitwirkungsverbote)? Oder darf z.B. ein Notar einen Rechtssuchenden, der um Beurkundung ersucht, einfach ablehnen?

Eine maßgebliche Rolle in der Praxis spielt weiterhin auch die **Dienstordnung für Notarinnen und Notare** (DONot), bei der es sich um aufsichtsrechtliche Verwaltungsbestimmungen handelt, die von den Bundesländern im Wesentlichen gleichlautend erlassen worden sind. Sie konkretisieren die Voraussetzungen und Maßstäbe der Rechtsaufsicht näher, die den Ländern gemäß §§ 92 ff. BNotO über die Notare obliegt (vgl. dazu Rdn 64 ff.). 2

Im Zuge des vollumfänglichen Inkrafttretens der NotAktVV zum 1.1.2022 hat auch die DONot – ebenfalls mit Wirkung zum 1.1.2022 – eine grundlegende Überarbeitung erfahren. Die bislang in der DONot enthaltenen Vorschriften zur Führung von Akten und Verzeichnissen finden sich nun einheitlich in der NotAktVV. Der DONot bleiben demgegenüber nur noch die darüber hinausgehenden, nicht die Akten- und Verzeichnisführung betreffenden Vorschriften vorbehalten.

Eine weitere Rechtsquelle sind die **Allgemeinverfügungen der Landesjustizverwaltungen betreffend die Notare** (AVNot), die sich insbesondere mit Antrags- und Bescheidungsverfahren im Zusammenhang mit einem Notaramt (insbesondere im Hinblick auf dessen Ausschreibung und Besetzung) beschäftigen. 3

Das Beurkundungsrecht, das vielfach auch unter den Begriff des notariellen Berufsrechts gefasst wird, ist im Wesentlichen im **Beurkundungsgesetz** (BeurkG) geregelt. Es enthält das Verfahrensrecht, das für öffentliche Beurkundungen durch den Notar gilt. 4

Merke:

Das Beurkundungsrecht beschäftigt sich – wie der Name schon sagt – hauptsächlich mit dem Ablauf des Beurkundungsverfahrens, also des Verfahrens, an dessen Ende eine notarielle Urkunde steht. Hierbei ergeben sich vielfältige und breitgefächerte Fragen (siehe Rdn 202–639). Was genau muss z.B. ein Notar vorlesen? Oder wie ist z.B. mit ausländischen Beteiligten umzugehen, die der deutschen Sprache nicht mächtig sind?