

AUSBILDUNGSREIHE FÜR
NOTARFACHANGESTELLTE

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



Notarkasse
Anstalt des öffentlichen Rechts

Sonja Karl Pelikan

Basiswissen im Notariat

2. Auflage



Deutscher**Notar**Verlag

Sonja Karl Pelikan

Basiswissen im Notariat

AUSBILDUNGSREIHE FÜR
NOTARFACHANGESTELLTE

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

Basiswissen im Notariat

2. Auflage

von

Notarin

Sonja Karl Pelikan, LL.M. (NYU)

Waldsassen



Deutscher**Notar**Verlag

Weitere Titel der Ausbildungsreihe für Notarfachangestellte

Bosch/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)
(erscheint in Kürze)

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)

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, Bauträger, Erbbaurecht, Insolvenz, 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)

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 Druck GmbH, Essen
ISBN 978-3-95646-221-4

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.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 Notaren, 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.

Sonja Karl Pelikan, Notarin in Waldsassen, gelingt in „Basiswissen Notariat“ eine kompakte Zusammenstellung aller wesentlichen Rechtsgebiete der notariellen Praxis. Angehende Notarfachangestellte, Quer- und Wiedereinsteiger, aber auch Notarassessoren erhalten im „Überflug“ einen schnellen Überblick. Da bekanntlich der „frühe Vogel“ den Wurm fängt, richtet sich dieses Buch vor allem an Neulinge, um ihnen den Start zu erleichtern.

Dr. Helene Ludewig

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

Vorwort

Das Skript „Basiswissen im Notariat“ soll einen ersten Überblick über die verschiedenen Bereiche der im Notariat täglich vorkommenden Sachverhalte und Arbeitsabläufe geben und auf diese Weise einen schnellen Einstieg in die Praxis ermöglichen – sowohl für Auszubildende als auch für Quer- und Wiedereinsteiger.

Schwerpunkt bildet naturgemäß das Immobilienrecht und hier der Kaufvertrag als Grundtyp eines abzuwickelnden Rechtsgeschäfts, dessen „Lauf durch das Notariat“ – angefangen von den Vorüberlegungen der Mandanten und deren widerstreitenden Interessen, über die Aufnahme der erforderlichen Daten, Terminvergabe und Beurkundung bis hin zum Ausfertigen, Vollzug und Endvollzug – in einzelnen Schritten nachvollzogen wird, um dem Leser, der ggf. bislang nur an einzelnen Stellen mit derartigen Verträgen in Kontakt gekommen ist, ein Bild für das „Große Ganze“ zu vermitteln und bei ihm auch ein besseres Verständnis dafür zu erlangen, welche Informationen an welcher Stelle und wozu benötigt werden (z.B. Steuer-ID, Güterstand, Auslandbezug, Gesundheitszustand etc.). Neu eingefügt wurde im Rahmen eines Exkurses das grundlegende Handwerkszeug, welches aufgrund der jüngsten Änderungen im Bereich des Geldwäschegesetzes jeder Sachbearbeiter im Notariat beherrschen muss.

Erläutert werden auch die Grundzüge des Familien- und Erbrechts, sowie alles rund um die Vorsorgevollmacht/Betreuungsverfügung sowie absolute Grundlagen im Handels- und Gesellschaftsrecht. Ziel ist es, dem Leser hinsichtlich der häufig vorkommenden Rechtsgeschäfte zumindest ein Grundverständnis in der Tiefe zu vermitteln, wie es der Notar einem aufgeschlossenen und interessierten Bürger im Rahmen der Beurkundungsverhandlung (bzw. der vorangegangenen Besprechung) vermitteln würde, damit die Mitarbeiter mindestens auf Augenhöhe mit erfahrenen Mandanten telefonisch und am Empfang kommunizieren können.

Vor diesem Hintergrund ist das Skript darauf ausgerichtet, dem Leser lediglich ein Grundverständnis für die rechtlichen Zusammenhänge zu vermitteln und es verzichtet weitgehend auf das Zitieren von gesetzlichen Vorschriften und das „Arbeiten am Gesetz“. Im Interesse einer besseren Verständlichkeit werden auch Vereinfachungen vorgenommen. Der „juristische Feinschliff“ und das Herausarbeiten der gesetzlichen Vorschriften bleibt den weiterführenden Skripten vorbehalten, die in den einzelnen Teilbereichen jeweils in die Tiefe gehen, jedoch ein gewisses Grundverständnis voraussetzen.

Bei der sprachlichen Gestaltung habe ich mich aus Gründen der Verständlichkeit auf die männliche Form beschränkt, spreche also z.B. nur von dem „Notar“, dem „Auszubildenden“ etc., meine aber selbstverständlich auch die Notarin, die Auszubildende etc. Ich hoffe auf das Verständnis insbesondere der Leserinnen. Eine gute Verständlichkeit ist gerade bei einem Buch für die berufliche Ausbildung von ganz besonderer Bedeutung.

Waldsassen, im April 2021

Sonja Karl Pelikan

Inhaltsverzeichnis

Geleitwort	5
Vorwort	7
§ 1 Einführung	17
A. Die notarielle Urkunde	17
I. Beurkundungen im engeren Sinn (in Form von Niederschriften)	17
1. Beurkundung von Willenserklärungen	17
2. Beurkundung von sonstigen Erklärungen sowie sonstiger Tatsachen und Vorgänge	19
II. Unterschriftsbeglaubigungen und sonstige einfache Zeugnisse	20
1. Unterschriftsbeglaubigungen	20
2. Beglaubigte Abschriften	20
3. Sonstige einfache Zeugnisse	21
III. Urkundensammlung, beglaubigte Abschrift, Ausfertigung, vollstreckbare Ausfertigung	22
1. Urkundensammlung	22
2. Beglaubigte Abschrift	23
3. Elektronisch beglaubigte Abschrift	23
4. Ausfertigung	23
5. Vollstreckbare Ausfertigung	24
IV. Siegel, Siegelfaden, Signaturkarte	25
B. Bücher und Akten (künftig Akten und Verzeichnisse) sowie Amtspflichten	25
I. Bücher und Akten bzw. Akten und Verzeichnisse des Notars	25
1. Urkundenrolle, Namensverzeichnis, Verwahrungs- und Massebuch bzw. Urkundenverzeichnis, Verwahrungsverzeichnis	25
2. Akten des Notars	26
II. Amtspflichten	27
1. Amtsbereich und Amtsbezirk	27
2. Verpflichtung zur Amtsverschwiegenheit	27
3. Neutralitätspflicht sowie Belehrungspflicht	28
a) Allgemeines zur Neutralitäts- und Belehrungspflicht	28
b) 2-Wochen-Frist bei Verbraucherverträgen	28
C. Fragen zu § 1	29
§ 2 Basiswissen im Notariat	31
A. Immobilienrecht	31
I. Grundlagen zur Aufnahme der Daten zwecks Entwurfserstellung am Beispiel eines Grundstückskaufvertrages	31
1. Angaben zu den Beteiligten	31
a) Vor- und Familienname bei natürlichen Personen	31
b) Staatsangehörigkeit	32
aa) Hinreichende Kenntnis der deutschen Sprache?	32
bb) Lebt der Beteiligte im ausländischen Güterstand?	32
c) Geburtsdatum	33
d) Güterstand	34
e) Wohnanschrift	35
aa) Postanschrift „c/o“	35
bb) Postfächer	36
cc) Aufnahme auch der neuen Anschrift bei absehbarem Umzug	36
f) Ausweis	36

g) Anzeige an Grunderwerb-/Schenkungsteuerstelle:	
Steueridentifikationsnummer	38
aa) Was ist die Steueridentifikationsnummer (Steuer-ID-Nr.)?	38
bb) Von wem wird die Steueridentifikationsnummer benötigt?	39
cc) Was ist zu tun, wenn die Steueridentifikationsnummern noch nicht vollständig sind?	39
h) Elektronische Kontaktdaten	39
aa) Diskretion beim Telefonieren	39
bb) Diskretion bei Versendung mittels E-Mail und/oder Fax	40
i) Gesellschaften als Beteiligte	40
aa) Aufnahme folgender Angaben ist nötig	40
bb) Angaben auch zu den Gesellschaftern nötig?	41
cc) Beteiligung einer Gesellschaft als Indiz für Verbrauchervertrag: 14-Tages-Frist	41
j) Beteiligung von nicht voll Geschäftsfähigen	41
aa) Minderjährige Personen	41
bb) Sonstige geschäftsunfähige Personen	42
k) Persönliche Einschränkungen: Schlecht sehen, hören, sprechen, schreiben	43
l) Dolmetscher	43
2. Angaben zum Vertragsgegenstand	44
a) Allgemeines	44
b) Unterschied zwischen Grundstück und Flurstück	44
c) Grundbuchrecherche	44
d) Flurkarte	45
aa) Leichte Erkennbarkeit von Privatwegen/gesonderten Garagenstellplätzen	45
bb) Leichte Erkennbarkeit von unerschlossenen Grundstücken	46
cc) Leichte Erkennbarkeit der wahren räumlichen Ausdehnung des Grundstücks	46
e) Teilflächenkaufvertrag	47
aa) Vorgehensweisen	47
(1) Beurkundung vor Vermessung	47
(2) Beurkundung nach Vermessung	47
bb) Vor-/Nachteile	47
cc) Erschließung auch nach Teilung für beide Grundstücke gesichert? ..	47
dd) Herbeiführung baurechtswidriger Zustände durch Teilung?	48
f) Wohnungs-/Teileigentum: Teilungserklärung samt Aufteilungsplänen ..	48
aa) Was ist Wohnungs-/Teileigentum bzw. Sondereigentum?	48
bb) Funktion von Teilungserklärung samt Aufteilungsplänen	49
g) Mitverkaufte (bewegliche) Gegenstände	49
aa) Haus als Bestandteil des Grundstücks	49
bb) Einzelaufführung von beweglichen Gegenständen	50
3. Angaben zur Gegenleistung/Kaufpreis	50
a) Aufschlüsselung des Kaufpreises	50
aa) Grunderwerbsteuer	50
bb) Einkommensteuer	51
b) Angabe der Kontoverbindung	51
c) Regelung zum Zeitpunkt der Kaufpreisfälligkeit	51
d) Bestellung von Finanzierungsgrundschulden	52
aa) Erfordernis der Mitwirkung des Verkäufers bei der Finanzierungs- grundschuld	52
bb) Schutz des Verkäufers bei der Finanzierungsgrundschuld	52

cc) Anpassung des Grundschildformulars bei Finanzierungsgrund-	
schulden	53
4. Angaben zu den Nutzungsverhältnissen	53
a) Vermietung/Verpachtung	53
b) Miet-/Pachtfreiheit?	53
c) Räumung durch den Verkäufer	54
II. Konstruktionen, wenn nicht alle Beteiligten gleichzeitig zur Beurkundung	
erscheinen können: Nachgenehmigung/Vollmacht/Angebot und Annahme ..	54
1. Handeln als vollmachtloser Vertreter vorbehaltlich Nachgenehmigung ...	55
a) Allgemeines	55
b) Hinweis: Schutz des Verbrauchers	55
c) Rechtliche Bedeutung der Erteilung oder Versagung der	
Nachgenehmigung	56
d) Eintragung der Auflassungsvormerkung	56
e) Hinweis zur Grunderwerbsteuer	57
f) Form der Nachgenehmigung	57
g) Besonderheit bei Auslandsaufenthalt des Nachgenehmigenden	58
h) Notargebühr bei Nachgenehmigung	59
aa) Zusatzkosten bei dem auswärtigen Notar wegen	
Nachgenehmigung	59
bb) Erhöhte Vollzugsgebühr bei Vollzugsnotar	59
2. Handeln aufgrund Vollmacht	61
a) Vor-/Nachteile der vorherigen Bevollmächtigung gegenüber der	
Variante der Nachgenehmigung	61
aa) Vorteile	61
bb) Nachteile	61
b) Erfordernis der vorherigen Prüfung der Vollmacht	62
c) Erfordernis der Vorlage der „richtigen“ Ausfertigung bzw. des	
Originals	62
3. Angebot/Annahme	63
a) Bedeutungsverlust seit Gebührenreform	63
b) Besonderheiten zu dem Modell „Angebot – Annahme“	64
4. Sonderfälle/Ausnahmen: Wann geht was nicht?	64
a) Erfordernis der gleichzeitigen Anwesenheit	64
b) Erfordernis der persönlichen Anwesenheit	65
III. Zeitlicher Ablauf der Abwicklung eines Kaufvertrages	66
1. Vorbereitungsmaßnahmen vor Beurkundung	66
a) Auf Seiten des Verkäufers	66
b) Auf Seiten des Käufers	66
2. Beurkundung	67
3. Nach Beurkundung	67
a) Erster Schritt bis zur Versendung der Abschriften	67
aa) Finanzamt Grunderwerb-/Schenkungsteuerstelle (samt Ausfüllen	
von Vordruck)	68
(1) Grunderwerbsteuer	68
(2) Schenkungsteuer	68
bb) Gutachterausschuss	68
cc) Beteiligte: Verkäufer und Käufer sowie Finanzierungsbank	69
dd) Grundbuchamt (Auflassungsvormerkung und Finanzierungsgrund-	
schuld)	69
ee) Einholung der Löschungsunterlagen	69
ff) Einholung erforderlicher Genehmigungen	70
(1) Privatrechtliche Genehmigungserfordernisse	70
(2) Öffentlich-rechtliche Genehmigungserfordernisse	71

(3) Praktische Bedeutung der Genehmigungserfordernisse	71
gg) Anfrage wegen Vorkaufsrechten	72
(1) Öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte	72
(2) Privatrechtliche Vorkaufsrechte	73
b) Zweiter Schritt: Rücklauf der angeforderten Dokumente bis zur Fälligkeitstellung	73
c) Dritter Schritt: Fälligkeitstellung bis zur Eigentumsumschreibung	74
IV. Exkurs zum Geldwäschegesetz (GwG) und zur GwGMeldV-Immobilien	75
1. Was ist eigentlich Geldwäsche?	75
2. Anwendungsbereich des Geldwäschegesetzes („GwG“)	76
3. Konkrete Risikobewertung des Vorganges	76
4. „PEP“ – Politisch Exponierte Personen	77
5. Identifizierung des formell Beteiligten	77
6. Ermittlung des wirtschaftlich Berechtigten sowie Eigentums- und Kontrollstruktur	78
7. Transparenzregister	79
a) Mitteilungspflicht	79
b) Mitteilungsfiktion (wird im Laufe des Jahres 2022 voraussichtlich abgeschafft!)	79
8. Meldepflichten des Notars nach der GwGMeldV-Immobilien	80
9. Beurkundungsverbote	81
V. Fragen zum Immobilienrecht	82
B. General- und Vorsorgevollmacht, Betreuungsverfügung, Patientenverfügung	83
I. Rechtliche Ausgangslage, wenn keine General- und Vorsorgevollmacht vorhanden ist	83
1. Erfordernis der Bestellung eines Betreuers durch das Amtsgericht (Betreuungsgericht)	83
2. Auswahl des Betreuers und Betreuungsverfügung	84
3. Betreuerbestellung ist keine Entmündigung	85
II. Wesen und Wirkungsweise der General- und Vorsorgevollmacht	85
1. Regelungsbereich: grundsätzlich allumfassend	85
a) Vermögensbereich	85
b) Persönliche Angelegenheiten	85
aa) Konkrete Bezeichnung einzelner Maßnahmen hier zwingend erforderlich	85
bb) Erfordernis gerichtlicher Genehmigung	86
2. Möglichkeiten inhaltlicher Einschränkungen	86
3. Person des Bevollmächtigten	87
4. Unterschied: Innen-/Außenverhältnis	87
a) Die Vollmacht ist sofort wirksam	87
b) Einsetzung von Ersatzbevollmächtigten	88
c) „4-Augen-Prinzip“ im Außen- oder nur im Innenverhältnis	89
III. Formerfordernisse	89
IV. Vor-/Nachteile einer General- und Vorsorgevollmacht bzw. Betreuungsverfügung	90
V. Aufbewahrung der General- und Vorsorgevollmacht	91
VI. Widerruf der Vollmacht	91
VII. Patientenverfügung	92
VIII. Registrierung im Zentralen Vorsorgeregister der Bundesnotarkammer (ZVR)	92
IX. Erforderliche Angaben zur Erstellung einer General- und Vorsorgevollmacht	92
X. Notargebühren für eine General- und Vorsorgevollmacht	93
XI. Fragen zur General- und Vorsorgevollmacht	93

C. Handels- und Gesellschaftsrecht	94
I. Welche Rechtsformen gibt es und wo sind sie eingetragen?	94
1. Handelsregister Abteilung A (= Einzelkaufmann und Personenhandels- gesellschaften)	94
2. Handelsregister Abteilung B (= Kapitalgesellschaften)	95
a) Gesellschaft mit beschränkter Haftung (= GmbH)	95
b) Aktiengesellschaft (AG)	95
3. „Sonstige Register“	96
4. „Ohne Register“: BGB-Gesellschaft (GbR)	96
II. Wie werden die Gesellschaften jeweils vertreten?	96
1. Organschaftlicher Vertreter	96
2. Prokura	96
3. Einzel-/Gesamtvertretung, Befreiung von § 181 BGB	97
4. Vertretungsbescheinigung	97
a) Vertretungsbescheinigung einer GmbH	97
b) Vertretungsbescheinigung einer GmbH & Co. KG	98
III. Fragen zum Handels- und Gesellschaftsrecht	98
D. Ehe- und Familienrecht	98
I. Güterrecht	99
1. Welche Güterstände gibt es?	99
2. Was bedeutet der gesetzliche Güterstand?	99
a) Zuordnung der Vermögensgegenstände	99
b) Keine gemeinschaftliche Haftung für Schulden des anderen Ehegatten.	100
c) Zustimmungserfordernis gemäß § 1365 BGB	100
d) Gesamtabrechnung bei Scheidung	101
3. Worin unterscheidet sich die Gütertrennung vom gesetzlichen Güter- stand?	102
4. Was ist unter der modifizierten Zugewinnngemeinschaft zu verstehen?	102
a) Klassische Form der Modifikation: Kein Zugewinn bei Scheidung	102
b) Herausnahme einzelner Vermögensgegenstände aus dem Zugewinn- ausgleich	102
c) Sonstige Formen der Modifikation	102
5. Was ist unter der Gütergemeinschaft zu verstehen?	103
6. Die eigentliche Vorfrage: Gilt überhaupt deutsches Güterrecht?	103
a) Rechtslage für Eheschließungen, welche vor dem 29.1.2019 erfolgt sind (sog. Alt-Ehen)	103
aa) Beide Ehegatten sind (auch) deutsche Staatsangehörige	103
bb) Die Ehegatten haben jeweils unterschiedliche Staatsangehörigkeiten	104
cc) Die Ehegatten haben eine gemeinsame ausländische Staatsangehörigkeit	104
b) Rechtslage für Eheschließungen/Rechtswahlen seit dem 29.1.2019	104
II. Sonstiges Ehe-/Scheidungs- und Familienrecht	105
1. Sonstige Regelungen in Ehe- und Scheidungsvereinbarungen	105
2. Sonstiges Familienrecht	106
III. Fragen zum Ehe- und Familienrecht	106
E. Erbrecht	106
I. Aus Sicht des Erblassers (d.h. vor Eintritt des Erbfalls)	107
1. Was heißt eigentlich erben?	107
2. Wer beerbt mich einmal?	108
3. Wer sind meine gesetzlichen Erben?	108
a) Gesetzliche Erben eines Erblassers ohne Ehepartner (und ohne einge- tragenen Lebenspartner)	109
aa) Bei Vorhandensein von Kindern oder sonstigen Abkömmlingen ...	109

bb) Die weiteren Verwandten	110
cc) Zusammenfassung der Verwandtenerbfolge	112
b) Gesetzliche Erben eines Erblassers mit Ehepartner (oder eingetrag-	
nem Lebenspartner)	112
aa) Erbquote des Ehegatten im gesetzlichen Güterstand	113
bb) Erbquote des Ehegatten bei Gütertrennung/Gütergemeinschaft	114
4. Was und wie hoch ist der Pflichtteil?	114
a) Wer ist pflichtteilsberechtigt?	114
b) Kann der Pflichtteil ausgeschlossen oder reduziert werden?	115
aa) Pflichtteilsanrechnungsbestimmung	115
bb) (Beschränkter) Pflichtteilsverzicht	115
cc) Echte Pflichtteilsentziehung	116
5. Was kann in einem Testament angeordnet werden und wie kann der Erb-	
lasser die Verteilung regeln?	116
a) Häufiger Fehler von Laientestamenten	116
b) Einsetzung von Erben und Festlegung von Erbquoten	116
c) Teilungsanordnung/Vermächtnisse	117
aa) Teilungsanordnung	117
bb) (Voraus-) Vermächtnis	117
d) Testamentsvollstreckung	118
e) Weitere Gestaltungsmöglichkeiten	120
aa) Vormundbenennung, Entziehung der Vermögenssorge	120
(1) Vormundbenennung	120
(2) Beschränkung der Vermögenssorge	120
bb) Auflage	120
cc) Vor-/Nacherbschaft (statt „normaler Erbeinsetzung“)	120
dd) Das sog. „Berliner Testament“	121
6. Was ist der Unterschied zwischen Testament und Erbvertrag?	122
a) Das Einzeltestament	122
b) Das „gemeinschaftliche Ehegattentestament“	122
c) Der Erbvertrag	122
d) Exkurs zur amtlichen Verwahrung beim Nachlassgericht	122
7. Was kostet ein Testament/Erbvertrag?	123
8. Gilt überhaupt deutsches Erbrecht?	124
a) Todesfälle seit 17.8.2015: gewöhnlicher Aufenthalt zum Zeitpunkt des	
Todes	124
b) Todesfälle bis einschließlich 16.8.2015: Staatsangehörigkeit	124
II. Aus Sicht des/der Erben (d.h. nach dem Erbfall)	125
1. Was ist zu tun, wenn man die Erbschaft nicht will?	125
a) Vonselbsterwerb – Annahme	125
b) Erbausschlagung	125
2. Erbnachweis	126
3. Wie ist das Verhältnis mehrerer Erben oder wem gehört was? Wie kommt	
man aus der Erbengemeinschaft heraus?	126
III. Fragen zum Erbrecht	127
F. Anlagen	128
I. Merkblätter der Bundesnotarkammer	128
1. Liste der Risikoländer (Stand 12.4.2021)	128
2. Liste von Risikofaktoren	129
3. Zusammenfassendes Schaubild	130
II. Kostenübersicht für eine beurkundete General- und Vorsorgevollmacht	131
III. Kosten für Testamente und Erbverträge	133
1. Kostenübersicht über die Notargebühren für Testamente	133
2. Übersicht über Notargebühren für Erbvertrag in EUR	134

§ 3 Prüfe dein Wissen	135
A. Fragen und Antworten zu § 1 Einführung	135
B. Fragen und Antworten zu § 2 Basiswissen im Notariat	136
I. Immobilienrecht	136
II. General- und Vorsorgevollmacht	141
III. Handels- und Gesellschaftsrecht	142
IV. Ehe- und Familienrecht	143
V. Erbrecht	144
Stichwortverzeichnis	147

§ 1 Einführung

A. Die notarielle Urkunde

Dreh- und Angelpunkt der Tätigkeit im Notariat ist die „notarielle Urkunde“. Jede Urkunde eines Notars wird im Kalenderjahr fortlaufend nummeriert, so dass diese für immer zweifelsfrei anhand der Angaben zum Notar, der Urkundenrollennummer („URNr“ oder „Urk.R.Nr.“) und des Jahrganges identifiziert werden kann. **1**

Man unterscheidet im Wesentlichen zwei verschiedene Formen der Errichtung von notariellen Urkunden, nämlich **2**

- Beurkundungen im engeren Sinn (in Form von Niederschriften) und
- Unterschriftsbeglaubigungen sowie sonstige einfache Zeugnisse.

I. Beurkundungen im engeren Sinn (in Form von Niederschriften)

1. Beurkundung von Willenserklärungen

Der häufigste Fall der Beurkundung in Form von Niederschriften ist die Beurkundung von sogenannten Willenserklärungen, bzw. Rechtsgeschäften (§§ 8–35 BeurkG). Hierunter fallen sämtliche Verträge, wie z.B. Kaufvertrag, Schenkung bzw. Überlassung/Übergabe, Ehevertrag, Scheidungsvereinbarung, Erbvertrag, Geschäftsanteilsabtretung, Unternehmenskaufvertrag usw., aber auch einseitige Erklärungen wie Angebot und Annahme, Schuldanerkennnis mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung, Grundschuldbestellung.¹ **3**

Charakteristisches Kennzeichen der Beurkundung von Willenserklärungen ist, dass grundsätzlich der gesamte Text der Urkunde angefangen von „Heute am *** erschienen vor mir ***“ bzw. „Verhandelt zu ***“ bis zum letzten Satz „vorgelesen vom Notar, von den Beteiligten genehmigt und eigenhändig unterschrieben“ im Beurkundungstermin in Gegenwart des Notars laut vorgelesen werden muss und der Notar die Beteiligten umfassend über den Inhalt der Urkunde belehrt, so dass die Länge des Beurkundungstermins regelmäßig von der Länge des Textes abhängig ist.

Sofern der eigentlichen Notarurkunde Anlagen beigelegt sind, müssen diese, je nachdem, in welcher Weise auf diese Anlagen Bezug genommen wird, mitunter ebenfalls verlesen werden.

- Eine förmliche Verweisung in der Urkunde auf eine **Anlage** (= Verweisung i.S.d. § 9 Abs. 1 S. 2 BeurkG), die deren Verlesungspflichtigkeit auslöst, lautet üblicherweise in etwa wie folgt:

Formulierungsbeispiel

Auf die mitverlesene Anlage xy wird verwiesen; sie bildet einen Bestandteil dieser Urkunde.

- Eine förmliche Verweisung erfolgt immer dann, wenn die Anlage die rechtsgeschäftliche Willenserklärung eines Beteiligten inhaltlich ergänzt.
- Wird in der Urkunde auf Karten, Zeichnungen oder Abbildungen förmlich verwiesen (§ 9 Abs. 1 S. 3 u. S. 2 BeurkG), müssen diese anstelle des Vorlesens zur Durchsicht vorgelegt und von den Beteiligten genehmigt werden (§ 13 Abs. 1 S. 1 Hs. 2 BeurkG):

¹ Hinweis: Sowohl das Schuldanerkennnis als auch die Grundschuldbestellung sind zivilrechtlich keine einseitigen Rechtsgeschäfte, sondern ebenso wie der Kaufvertrag ein Vertrag, d.h. ein zweiseitiges Rechtsgeschäft zwischen dem Sicherungsgeber (i.d.R. Schuldner = Darlehensnehmer) und dem Gläubiger (= i.d.R. Bank), so dass es neben der Erklärung des Schuldners immer auch einer „Annahmeerklärung“ durch den Gläubiger (= Bank) bedarf. Da aber nur die Erklärung des Schuldners „beurkundet“ werden muss, ist nur dessen Erklärung in der Notarurkunde enthalten. Die „Annahmeerklärung“ durch den Gläubiger (d.h. Bank) erfolgt „stillschweigend“ dadurch, dass der Gläubiger (d.h. Bank) diese für ihn „günstige Erklärung“ kommentarlos entgegennimmt.

Formulierungsbeispiel

Auf den dieser Urkunde beigefügten Lageplan wird verwiesen; er wurde den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt.

- Demgegenüber heißt es bei sonstigen (nicht zu verlesenen) Anlagen, welche lediglich zu Dokumentations- bzw. Beweis Zwecken beigefügt werden:

Formulierungsbeispiel

Die Anlage xy ist dieser Urkunde als informatorische Anlage beigefügt.

- Auch Legitimationsurkunden wie z.B. Vollmachten, Betreuerausweis, Gemeinde-/Stadtratsbeschluss, Erbschein, Testamentsvollstreckerzeugnis werden der Urkunde schlicht (ohne Verlesen) beigefügt.
- Bei bestimmten Anlagen, welche die Willenserklärung eines Beteiligten inhaltlich ergänzen und auf welche somit förmlich verwiesen werden muss, erlaubt das Gesetz unter bestimmten Voraussetzungen von einer Verlesung ausnahmsweise abzusehen (§ 14 BeurkG).

Diese Ausnahme gilt zum einen für Bilanzen, Inventarverzeichnisse, Nachlassverzeichnisse oder sonstige Bestandsverzeichnisse über Sachen, Rechte und Rechtsverhältnisse sowie zum anderen für den in der Praxis häufig vorkommenden Fall der Anlage zu einer Grundschuld oder Hypothek, wenn die Anlage lediglich Erklärungen enthält, die nicht im Grundbuch selbst angegeben werden müssen (sog. Weitere Bedingungen zu einer Grundschuld/Hypothek). In diesen Ausnahmefällen können die Beteiligten auf das Verlesen verzichten; anstelle des Vorlesens ist den Beteiligten die Anlage zur Kenntnisnahme vorzulegen und von ihnen auf jeder Seite (Vorder- und Rückseite!) zu unterschreiben. Die Verweisung im Grundschuldtext könnte etwa wie folgt lauten:

Formulierungsbeispiel

Im Übrigen gelten die der Niederschrift beigefügten Weiteren Bedingungen, welche nur schuldrechtliche Bedeutung haben und nicht im Grundbuch eingetragen werden. Auf die als Anlage beigefügten Weiteren Bedingungen, die den Beteiligten zur Kenntnisnahme vorgelegt, mit ihnen erörtert und von ihnen auf jeder Seite unterzeichnet wurden, wird verwiesen. Die Beteiligten sind mit den weiteren Bedingungen einverstanden und haben auf deren Vorlesen verzichtet.

Da insbesondere bei großen Unternehmens- oder Immobilienverkäufen allein die Verlesungspflichtigen Anlagen mehrere hundert Seiten oder manchmal ganze Ordner umfassen können und somit deren Verlesung den eigentlichen Beurkundungstermin zeitlich sprengen würde, wird in diesen Fällen häufig vor dem eigentlichen Beurkundungstermin eine gesonderte Urkunde nur über die Anlagen errichtet. Diese Urkunde nennt man „**Verweisungsurkunde**“ oder „**Bezugsurkunde**“, auf welche dann in der Haupturkunde „verwiesen“ wird. Durch die Technik der förmlichen Verweisung wird der gesamte Inhalt der zuvor errichteten Verweisungsurkunde Inhalt der Haupturkunde.

Wird in einer Urkunde auf eine andere notarielle Urkunde förmlich (i.S.d. § 13a BeurkG) verwiesen, lautet die förmliche Verweisung üblicherweise in etwa wie folgt:

Formulierungsbeispiel

Auf die Urkunde des Notars *** vom ***, URNr. ***, wird verwiesen. Diese Urkunde liegt heute in Urschrift/Ausfertigung/beglaubigter Abschrift vor. Die Beteiligten erklären, dass ihnen der Inhalt dieser Urkunde bekannt ist und sie auf deren erneute Verlesung und Beifügung zu dieser Urkunde verzichten.

Eine Verweisung auf eine andere Notarurkunde ist aber immer nur dann möglich, wenn es sich bei dieser um eine „verlesene“ Urkunde handelt – auf eine bloß unterschriftsbeglaubigte Urkunde kann also nicht förmlich verwiesen werden. Auch muss die Urkunde, auf welche

verwiesen wird, bei der Beurkundungsverhandlung in beglaubigter Abschrift oder als Ausfertigung oder im Original vorliegen; eine einfache Abschrift genügt nicht.

Hinweis

Den Begriff „verweisen“ sollte man demzufolge zur Vermeidung von Missverständnissen nur dann verwenden, wenn eine echte Verweisung (i.S.d. §§ 9 Abs. 1 S. 2, 13a, 14 BeurkG) vorliegt. In den anderen Fällen sollten neutrale Begriffe wie z.B. „Bezug nehmen“ verwendet werden.

4

2. Beurkundung von sonstigen Erklärungen sowie sonstiger Tatsachen und Vorgänge

Die Beurkundung von sonstigen Erklärungen (d.h. von anderen Erklärungen als Willenserklärungen) sowie sonstiger Tatsachen und Vorgänge (§§ 36–38 BeurkG) kommt vergleichsweise selten im Notariatsalltag vor. Es handelt sich hierbei insbesondere um folgende Fälle:

5

■ Eid und Eidesstattliche Versicherung (§ 38 BeurkG)

Die Beurkundung sonstiger Erklärungen betrifft die Abnahme von Eiden und die Aufnahme Eidesstattlicher Versicherungen wie zum Beispiel die Eidesstattliche Versicherung im Rahmen eines Erbscheinsantrages oder in Verbindung mit einem Antrag auf Durchführung eines Aufgebotsverfahrens bei Verlust eines Grundschuldbriefes. Da für diese Erklärungen die Vorschriften über die Beurkundung von Willenserklärungen entsprechend gelten, ergeben sich insoweit keine großen Unterschiede zu den vorstehenden Ausführungen.

■ Beurkundung sonstiger Tatsachen oder Vorgänge (§§ 36, 37 BeurkG)

Die Beurkundung sonstiger Tatsachen oder Vorgänge betrifft insbesondere die Beurkundung von Hauptversammlungen von Aktiengesellschaften sowie die Aufnahme von Vermögensverzeichnissen (insbesondere von Nachlassverzeichnissen) durch den Notar. Charakteristisch für diese Form der Beurkundung ist, dass hier keine Erklärungen von Beteiligten beurkundet werden, sondern der Notar seine Wahrnehmung über die Ereignisse, also bei einem Hauptversammlungsprotokoll über die zur Abstimmung gestellten Anträge und die daraufhin gefassten Beschlüsse sowie über die sonstigen besonderen Vorkommnisse niederschreibt. Bei einem Vermögensverzeichnis schreibt der Notar das Ergebnis seiner Ermittlungen sowie den Umfang seiner Ermittlungen nieder. Diese Form der Notarurkunde wird somit **nicht** verlesen, sondern nur vom Notar (also nicht von den etwaigen „Beteiligten“) unterschrieben (= Tatsachenprotokoll).

Weiterführender Hinweis

6

■ Theoretisch könnte man die Hauptversammlung einer Aktiengesellschaft (= AG) mitunter auch nach den Vorschriften über die Beurkundung von Willenserklärungen beurkunden, weil die Beschlussfassung jeweils Willenserklärungen der Aktionäre (nämlich Stimmabgabe) beinhaltet. Dann müssten aber alle anwesenden Aktionäre im Urkundeneingang aufgeführt werden und auch alle anwesenden Aktionäre die Urkunde unterschreiben – was bei größeren Aktiengesellschaften praktisch unmöglich sein dürfte.

■ Umgekehrt wird die Gesellschafterversammlung von Gesellschaften mit beschränkter Haftung (= GmbH), z.B. bei Beschlussfassung über Satzungsänderungen, üblicherweise nach den Vorschriften über die Beurkundung von Willenserklärungen beurkundet, d.h. verlesen und von allen Beteiligten samt Notar unterschrieben. Dies ist jedoch nicht zwingend so. Man könnte hier analog zur Aktiengesellschaft (mittels Tatsachenprotokolls) verfahren, mit dem Vorteil, dass z.B. der neue Satzungstext bei einer Satzungsneufassung nicht verlesen werden müsste. Bei einer streitigen Gesellschafterversammlung, wenn nicht alle Gesellschafter zustimmen bzw. unterschreiben wollen, muss mitunter sogar auf ein Tatsachenprotokoll ausgewichen werden.

II. Unterschriftsbeglaubigungen und sonstige einfache Zeugnisse

1. Unterschriftsbeglaubigungen

- 7 Bei der sogenannten Unterschriftsbeglaubigung (büroumgangssprachlich auch häufig „UB“ genannt) beglaubigt der Notar nur die Echtheit der Unterschrift einer Person, die sich dem Notar durch entsprechende Ausweisdokumente zuvor ausgewiesen hat oder dem Notar bereits persönlich bekannt ist; vom Notar nicht bestätigt wird hingegen der Inhalt des Textes, der sich oberhalb der Unterschrift befindet. Bei der Unterschriftsbeglaubigung „bezeugt“ der Notar also eine Tatsache, nämlich die Tatsache, dass eine Person x am Tag y entweder eine Unterschrift vor dem Notar geleistet („vollzogen“) oder als ihre eigene Unterschrift anerkannt („anerkannt“) hat. Wahrnehmungen über Tatsachen werden zwar grundsätzlich in Form eines (nicht verlesungspflichtigen) Tatsachenprotokolls beurkundet, bei der Tatsachewahrnehmung der Unterschriftsbeglaubigung/-anerkennung lässt das Gesetz jedoch eine schlichte „Vermerkkurkunde“ genügen.

Bei der Unterschriftsbeglaubigung gibt es zwei grundsätzlich gleichwertige Formen:

■ „Vollzogen vor dem Notar“

Der Mandant unterschreibt unmittelbar vor den Augen des Notars (nicht des Mitarbeiters!). In dem Beglaubigungsvermerk wird dann vermerkt, dass die Unterschrift vor dem Notar „vollzogen“ worden ist.

■ „Anerkannt vor dem Notar“

Wenn der Mandant bereits zuvor unterschrieben hat, muss er unmittelbar vor dem Notar seine Original-Unterschrift (nicht bloß eine Kopie hiervon!) als echt anerkennen. In den Beglaubigungsvermerk wird dann aufgenommen, dass die Unterschrift vor dem Notar „anerkannt“ worden ist.

Keinesfalls genügt es, dass die Unterschrift dem Notar nur bekannt ist oder eine Unterschriftprobe im Notariat vorhanden ist oder dass der Beteiligte anruft und erklärt, dass die per Post zugesandten Dokumente von ihm unterschrieben seien. Derartige „Fernbeglaubigungen“ gibt es im deutschen Recht nicht.

Bei der bloßen Unterschriftsbeglaubigung übernimmt der Notar grundsätzlich keine Verantwortung, bzw. Beratung für den Text oberhalb der Unterschrift – außer es handelt sich um einen Entwurf aus dem eigenen Notariat. Aus diesem Grund darf der Notar auch Unterschriften unter fremdsprachigen Texten beglaubigen, deren Inhalt er nicht versteht. In den Beglaubigungsvermerk muss dann jedoch aufgenommen werden, dass der Text oberhalb der Unterschrift in einer Sprache verfasst ist, die der Notar nicht versteht.

Dennoch muss der Notar bzw. vorab der Mitarbeiter auch bei fremden Entwürfen den von den Mandanten mitgebrachten Text (sofern dieser in deutscher oder einer dem Notar verständlichen Sprache abgefasst ist) durchsehen, da der Notar die Unterschriftsbeglaubigung auch unter einem fremden Text ablehnen muss, wenn mit dem Dokument erkennbar unerlaubte oder unredliche Zwecke verfolgt werden (§ 40 Abs. 2 BeurkG). Auch bei einem offensichtlich unwirksamen Rechtsgeschäft (z.B. einem maschinengeschriebenen Testament) wird der Notar die Unterschriftsbeglaubigung nicht vornehmen.

Neben der Unterschriftsbeglaubigung sieht das Gesetz auch die Möglichkeit der Beglaubigung eines bloßen Handzeichens („3 Kreuzchen“) vor; hierfür gelten die Vorschriften über Unterschriftsbeglaubigungen entsprechend (§ 40 Abs. 6 BeurkG).

2. Beglaubigte Abschriften

- 8 Der häufigste Anwendungsfall der sonstigen einfachen Zeugnisse (§ 39 BeurkG) ist die beglaubigte Abschrift. Eine beglaubigte Abschrift bezeugt die Übereinstimmung der Abschrift mit der vorgelegten Urkunde.

Beglaubigte Abschriften kann der Notar nicht nur von seinen eigenen Urkunden (egal ob Niederschrift-Urkunde, Unterschriftsbeglaubigung-Urkunde oder sonstige Urkunde) erstellen, sondern auch von sämtlichen sonstigen Urkunden – egal ob es sich dabei um andere

öffentliche Urkunden (z.B. Schulzeugnis) oder schlicht um Privaturkunden handelt. Wichtig ist, dass beglaubigte Abschriften immer nur von einem Original (d.h. in der Regel einem Dokument mit Originalunterschrift) oder einer beglaubigten Abschrift oder Ausfertigung angefertigt werden können. Von nur einfachen Abschriften (d.h. einfachen Kopien) können keine beglaubigten Abschriften erteilt werden. In den Beglaubigungsvermerk ist auch aufzunehmen, ob die Vorlage ein Original, eine Ausfertigung oder eine beglaubigte Abschrift ist.

Hinweis zu den Notargebühren

Die Notargebühren sind gesetzlich im GNotKG („Gesetz über Kosten der freiwilligen Gerichtsbarkeit für Gerichte und Notare“) festgelegt. Der Notar ist von Gesetzes wegen verpflichtet, die für die jeweilige notarielle Tätigkeit gesetzlich vorgesehene Gebühr zu erheben. Die einzelnen Gebührentatbestände sind im Kostenverzeichnis (KV-Nr. *****) enthalten.

Für die Erteilung einer beglaubigten Abschrift von einer fremden Urkunde fällt jeweils eine Gebühr in Höhe von mindestens 10 EUR zzgl. USt,² mithin 11,90 EUR an (KV-Nr. 25102). Sofern die Vorlage, von welcher eine beglaubigte Abschrift erteilt wird, mehr als 10 Seiten umfasst, wird für jede Seite eine Gebühr von 1 EUR erhoben. Bei einem 15-seitigen Dokument beträgt die Gebühr somit 15 EUR zzgl. 19 % USt.

3. Sonstige einfache Zeugnisse

Hauptanwendungsfall der sonstigen einfachen Zeugnisse sind die Bescheinigungen des Notars, wie insbesondere:

- Bescheinigung über eine Vertretungsberechtigung (§ 21 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BNotO): Mit der Vertretungsbescheinigung bestätigt der Notar, dass er das Handelsregister der betreffenden im Handelsregister eingetragenen Gesellschaft eingesehen und sich vergewissert hat, dass die Person(en), die für die Gesellschaft handelt/n, hierzu berechtigt ist/sind.
- Bescheinigung über das Bestehen oder den Sitz einer juristischen Person oder Handelsgesellschaft, die Firmenänderung, eine Umwandlung oder über sonstige rechtserhebliche Umstände (§ 21 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BNotO).
- Bescheinigung über eine durch Rechtsgeschäft begründete Vertretungsmacht (§ 21 Abs. 3 BNotO): Der Notar darf diese Bescheinigung aber nur ausstellen, wenn er sich zuvor durch Einsichtnahme in die öffentliche oder öffentlich beglaubigte Vollmachtssurkunde über die Begründung der Vertretungsmacht vergewissert hat. In der Bescheinigung ist anzugeben, in welcher Form und an welchem Tag die Vollmachtssurkunde dem Notar vorgelegen hat.
- Satzungsbescheinigung i.S.d. § 54 Abs. 1 S. 2 GmbHG, § 181 Abs. 1 S. 2 AktG: Wenn der Notar bei einer GmbH oder einer AG eine Satzungsänderung beurkundet, muss er eine Satzungsbescheinigung über den aktuellen, angepassten Satzungswortlaut erteilen.
- Notarbescheinigte Gesellschafterliste (§ 40 Abs. 2 GmbHG): Wenn der Notar an einer Veränderung des Gesellschafterbestandes bei einer GmbH mitwirkt (insbesondere durch Beurkundung einer GmbH-Anteilsabtretung), muss er nach Wirksamwerden der Abtretung eine Bescheinigung über die aktuelle Gesellschafterliste erteilen.
- Lebensbescheinigung: Das ist eine Tatsachenfeststellung darüber, dass eine bestimmte Person an einem bestimmten Tag noch gelebt hat; diese Bescheinigung wird häufig von Rentenversicherungsträgern verlangt.
- Feststellung der Vorlegungszeit einer privaten Urkunde: Mit dieser Vermerkkurkunde bestätigt der Notar, dass ihm ein bestimmtes Dokument (z.B. ein Liedtext) zu einer bestimmten Zeit vorgelegt worden ist; auf diese Weise wird die Priorität von Erfindungen, Kompositionen, Formeln und Einfällen bewiesen.

² Die Abkürzung USt steht für Umsatzsteuer. Der Notar hat auf seine Gebühren die gesetzliche Umsatzsteuer in Höhe von 19 % zu erheben.

III. Urkundensammlung, beglaubigte Abschrift, Ausfertigung, vollstreckbare Ausfertigung

1. Urkundensammlung

- 11 Die Urkundensammlung ist das geordnete Archiv der „alten Urkunden“. In der Urkundensammlung werden alle Urkunden, die vollzogen sind bzw. nicht mehr benötigt werden, geordnet nach Kalenderjahr und Urkundenrollennummer abgelegt, so dass sie später jederzeit wieder anhand der Urkundenrollennummer schnell aufgefunden werden können. Angesichts der großen Menge an Urkunden ist es unerlässlich, dass die vermeintlich einfache und zugegebener Maßen mitunter eintönige Tätigkeit der „Urkundenablage“ mit großer Sorgfalt und Aufmerksamkeit vorgenommen wird. Würde beispielsweise eine Urkunde aus dem Jahr 2017 versehentlich im Jahrgang 2007 abgelegt werden, bestünde das Risiko, dass diese Urkunde später im Bedarfsfall entweder eine stunden- oder tagelange (meist zermürbende) „Suchaktion“ auslöst oder gänzlich „verschollen“ bliebe und dies schlimmstenfalls sogar einen Haftungsfall für den Notar bedeuten könnte.

Bei Urkunden, die in Form der Niederschrift aufgenommen worden sind, verbleibt das Original grundsätzlich in der Urkundensammlung. Etwas anderes gilt nur für

- Testamente und Erbverträge: Testamente müssen zwingend – Erbverträge können, müssen aber nicht – sofort (in einem versiegelten Umschlag) beim Nachlassgericht hinterlegt werden (§ 34 BeurkG). Bei einer Hinterlegung des Originals beim Nachlassgericht wird in die Urkundensammlung i.d.R. eine beglaubigte Abschrift der Urkunde genommen.
- Bei sonstigen „Niederschrift-Urkunden“ darf die Urschrift nur dann den Beteiligten ausgehändigt werden, wenn diese im Ausland benötigt wird und alle Beteiligten zustimmen (§ 45 Abs. 2 BeurkG). Bei diesen „Ausnahmefällen“ wird eine Ausfertigung von der Urschrift in die Urkundensammlung genommen.
- Bei den „Unterschriftsbeglaubigung-Urkunden“ wird grundsätzlich das Original ausgehändigt und lediglich eine beglaubigte Abschrift für die Urkundensammlung zurückbehalten. So ist etwa bei der Erbausschlagung **zwingend das Original** beim Nachlassgericht abzuliefern bzw. den Beteiligten zur Ablieferung beim Nachlassgericht mitzugeben und lediglich eine beglaubigte Abschrift in die Urkundensammlung zu nehmen.
- Im Ergebnis sollten sich somit in der Urkundensammlung sämtliche Urkunden des Notars (sei es das Original oder sei es eine beglaubigte Abschrift bzw. ausnahmsweise eine Ausfertigung) in der Reihenfolge der Urkundenrollennummer befinden.

Alle ab 1.1.2022 errichteten Notarurkunden müssen darüber hinaus digitalisiert werden (durch Einscannen und Signieren) und in einer eigenen elektronischen Urkundensammlung (für 100 Jahre) verwahrt werden. Die elektronische Urkundensammlung wird ab 1.1.2022 – ebenso wie das Urkundenverzeichnis und das Verwahrungsverzeichnis – im elektronischen Urkundenarchiv geführt; hierbei handelt es sich um ein funktional individuelles Archiv des einzelnen Notars, das von der Bundesnotarkammer betrieben wird. Die elektronische Fassung der Urschrift wird der Papierurschrift vollständig gleichgestellt – es handelt sich hierbei nicht lediglich um eine elektronisch beglaubigte Abschrift (die bereits seit längerer Zeit zur elektronischen Einreichung im Handelsregister erstellt wird); demzufolge genügt es bei der elektronischen Fassung der Urschrift auch nicht, dass diese lediglich „inhaltlich“ der Papier-Urschrift entspricht, sondern sie muss dieser auch „bildlich“ entsprechen, mithin muss bei Erstellung der elektronischen Urschrift zwingend das „Ursprungsdokument“ mit Unterschriften, Siegel, handschriftlichen Ausbesserungen eingescannt werden, und es kann nicht eine „Leseabschrift“ bzw. „Reinschrift“ oder ein Dokument, bei welchem der Siegel mit „L.S.“³ und die Unterschriften mit „gez. XY“ gekennzeichnet sind, verwendet werden.

³ L.S. steht für „locus sigilli“ und heißt übersetzt: Ort des Siegels.

Durch die ab 1.1.2022 erfolgende Überführung aller Notar-Urkunden in eine elektronische Urschrift wird gleichzeitig die Aufbewahrungsfrist der ab 1.1.2022 errichteten Notar-Urkunden von 100 Jahre auf 30 Jahre reduziert.

2. Beglaubigte Abschrift

Beglaubigte Abschriften können von jeder Notarurkunde (d.h. egal, ob es sich um eine verlesene Urkunde oder bloß um eine Unterschriftsbeglaubigung handelt) angefertigt werden. Ob den Beteiligten von verlesenen Urkunden beglaubigte Abschriften, Ausfertigungen oder ggf. nur einfache Abschriften erteilt werden, ist häufig nur „Geschmacksfrage“ des betreffenden Notars – für die Mitarbeiter in der Ausfertigungsstelle ist allein maßgeblich, was in der Urkunde (i.d.R. unter der Überschrift „Verteiler“ oder „Abschriften“) vorgesehen ist. Beglaubigte Abschriften müssen „nur“ inhaltlich, nicht aber auch „bildlich“ der Urschrift entsprechen, so dass beglaubigte Abschriften auch von Reinschriften angefertigt werden können, bzw. an der Stelle des Siegels „L.S.“ und an der Stelle der Unterschriften „gez. XY“ stehen darf.

12

Der Vermerk auf einer beglaubigten Abschrift lautet regelmäßig – je nachdem, ob es sich bei der Vorlage um eine Urschrift, Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift handelt – in etwa wie folgt:

Formulierungsbeispiel

Vorstehende Abschrift stimmt mit dem Inhalt der vorliegenden Urschrift/Ausfertigung/beglaubigten Abschrift überein.

München, den 1.4.2021,

Dr. Schreiber, Notarin in München

3. Elektronisch beglaubigte Abschrift

Beglaubigte Abschriften sind auch als elektronisch beglaubigte Abschriften möglich, welche mit Hilfe der Signaturkarte erstellt werden und für die elektronische Einreichung beim Handelsregister benötigt werden. Inzwischen können bzw. müssen auch bereits bei manchen Grundbuchämtern die Unterlagen elektronisch eingereicht werden; die Grundbuchämter werden sukzessive von der „Papier-Einreichung“ auf „elektronische Einreichung“ umgestellt.

13

Bei der elektronisch beglaubigten Abschrift wird das elektronische Dokument (tiff-Datei) mit einer qualifizierten elektronischen Signatur nach dem Signaturgesetz versehen (§ 39a BeurkG). Dies geschieht mittels Signaturkarte (optisch ähnlich wie eine EC-Karte) und Eingabe der persönlichen Geheimzahl (zwingend durch den Notar selbst). Die Signaturkarte entspricht dem Siegel und die Geheimzahl der Unterschrift des Notars.

4. Ausfertigung

Die sogenannte Ausfertigung kann der Notar nur zu solchen Notarurkunden erteilen, welche er selbst oder sein Amtsvorgänger, sofern er der Aktenverwahrer seines Amtsvorgängers ist,⁴ in Form einer Niederschrift aufgenommen hat, d.h. es muss sich um eine verlesene Urkunde oder ein Tatsachenprotokoll handeln; zu bloßen Unterschriftsbeglaubigungs-Urkunden oder sonstigen einfachen Vermerk-Urkunden kann keine Ausfertigung erteilt werden. Eine Ausfertigung kann grundsätzlich immer nur zur Urschrift erteilt werden. Von einer beglaubigten Abschrift oder einer Ausfertigung als Vorlage kann keine Ausfertigung erteilt werden.

14

⁴ Dies ist in Bayern stets der Fall, d.h. in Bayern befinden sich in der Urkundensammlung grundsätzlich auch alle Urkunden der Amtsvorgänger, soweit diese noch nicht an das Staatsarchiv abgeliefert worden sind (nach 70 Jahren).

Da die Urschrift grundsätzlich in der Urkundensammlung des Notars verbleibt (§ 45 Abs. 1 BeurkG), vertritt die Ausfertigung die Urschrift im Rechtsverkehr (§ 47 BeurkG), d.h. im Rechtsverkehr gilt die Ausfertigung als Original.

In der Ausfertigung ist die Person zu nennen, der die Ausfertigung erteilt wird (§ 49 Abs. 2 BeurkG). Ein Ausfertigungsvermerk lautet regelmäßig in etwa wie folgt:

Formulierungsbeispiel

Vorstehende Ausfertigung wird hiermit Herrn Ludwig Lustig, geb. am 11.11.1991, erteilt.

München, den 1.4.2021,

Dr. Schreiber, Notarin in München

Wann und wem eine Ausfertigung erteilt worden ist, ist zu dokumentieren. Dies muss bis 31.12.2021 auf der Urschrift vermerkt werden, was in der Praxis in der Regel auf einem gesonderten Blatt erfolgt, welches mit der Urschrift verbunden ist. Ab 1.1.2022 sind die erforderlichen Angaben im elektronischen Urkundenverzeichnis festzuhalten. Die Kenntnis davon, wem wie viele Ausfertigungen erteilt worden sind, ist insbesondere dann von besonderer Bedeutung, wenn die Notarurkunde eine Vollmacht beinhaltet, da jede Ausfertigung als sog. Rechtscheinträger gilt und somit bei einem Widerruf der Vollmacht alle dem Bevollmächtigten erteilten Ausfertigungen an den Vollmachtgeber zurückgegeben bzw. vernichtet werden müssen (siehe hierzu § 2 Rdn 154).

5. Vollstreckbare Ausfertigung

- 15** Die vollstreckbare Ausfertigung ist eine ganz besondere Form der Ausfertigung. Bei ihr handelt es sich um einen Vollstreckungstitel, welcher die Grundlage von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen ist. Eine vollstreckbare Ausfertigung kann nur zu solchen verlesenen Urkunden erteilt werden, in denen sich ein Urkundenbeteiligter gegenüber einer anderen Person, die ebenfalls Urkundenbeteiligter sein kann, aber nicht sein muss, der sofortigen Zwangsvollstreckung wegen eines **bestimmten Anspruchs** unterworfen hat (**Urkunde mit Vollstreckungsunterwerfung**). Eine Vollstreckungsunterwerfung ist nicht in jeder Urkunde enthalten. Allerdings enthalten die meisten Urkunden, in welchen konkrete Zahlungsansprüche (wie z.B. bei Kaufverträgen) begründet oder Grundschulden bzw. Hypotheken bestellt werden, eine Vollstreckungsunterwerfung. Standardmäßig werden „vollstreckbare Ausfertigungen“ nur bei Grundschulden für Banken erteilt. In den sonstigen Fällen wird eine vollstreckbare Ausfertigung meist nur bzw. erst dann erteilt, wenn der Schuldner seiner Verpflichtung nicht nachkommt und der Gläubiger daraufhin Vollstreckungsmaßnahmen einleiten will – also ganz selten.

Formulierungsbeispiel

Vorstehende Ausfertigung wird hiermit der Land- und Sparbank Münchhausen zum Zwecke der Zwangsvollstreckung auf Antrag erteilt

München, den 1.4.2021,

Dr. Schreiber, Notarin in München

Da die vollstreckbare Ausfertigung einen Vollstreckungstitel darstellt, darf der Notar dem Gläubiger (= Bank) auch nur **eine** vollstreckbare Ausfertigung erteilen – während einfache Ausfertigungen auf Antrag auch mehrfach erteilt werden können. Sollte die Bank die vollstreckbare Ausfertigung nicht mehr finden und daher eine weitere vollstreckbare Ausfertigung benötigen, darf diese nicht ohne weiteres erteilt werden – vielmehr muss der Notar hier erst zum Schutz des Schuldners ein besonderes Anhörungsverfahren durchführen. Auch ist die weitere vollstreckbare Ausfertigung ausdrücklich als solche zu bezeichnen.