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. 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-/Schenkungssteuerstelle:	
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 Grundsuldformulars 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-/Schenkungssteuerstelle (samt Ausfüllen	
von Vordruck)	68
(1) Grunderwerbsteuer	68
(2) Schenkungssteuer	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) Testamentvollstreckung	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