

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. Ausschließungs- 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 Sicherheitsinteresse (§ 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 DNot)	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