

Reibold/Seebach/Dahlkamp

Praxis des Notariats

13. überarbeitete Auflage

bearbeitet von

Dr. Daniel Seebach und Christoph Dahlkamp

begründet von

Friedrich J. Reibold

Deubner
Recht & Praxis



IMPRESSUM

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

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

© 2019 by Deubner Verlag GmbH & Co. KG

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung – auch auszugsweise – nicht gestattet.

Wichtiger Hinweis

Die Deubner Verlag GmbH & Co. KG ist bemüht, ihre Produkte jeweils nach neuesten Erkenntnissen zu erstellen. Deren Richtigkeit sowie inhaltliche und technische Fehlerfreiheit werden ausdrücklich nicht zugesichert. Die Deubner Verlag GmbH & Co. KG gibt auch keine Zusicherung für die Anwendbarkeit bzw. Verwendbarkeit ihrer Produkte zu einem bestimmten Zweck. Die Auswahl der Ware, deren Einsatz und Nutzung fallen ausschließlich in den Verantwortungsbereich des Kunden.

Deubner Verlag GmbH & Co. KG
Sitz in Köln
Registergericht Köln
HRA 16268

Persönlich haftende Gesellschafterin:
Deubner Verlag Beteiligungs GmbH
Sitz in Köln
Registergericht Köln
HRB 37127
Geschäftsführer: Ralf Wagner, Werner Pehland

Deubner GmbH & Co. KG
Oststraße 11, D-50996 Köln
Fon +49 221 937018-0
Fax +49 221 937018-90
kundenservice@deubner-verlag.de
www.deubner-recht.de

Umschlag geschützt als eingetragenes Design der
Deubner Verlag GmbH & Co. KG
Satz: Barbara Brudlo, 25832 Tönning
Druck: Druckerei & Verlag Steinmeier GmbH & Co. KG, Deiningen
Printed in Germany 2019

ISBN 978-3-88606-932-3

Inhaltsübersicht

Vorwort zur 13. Auflage		XV
Unsere Autoren		XVII
Bearbeiterverzeichnis		XIX
Hinweise zum ergänzenden Online-Angebot.....		XX
Abkürzungsverzeichnis		XXI
Literaturverzeichnis		XXVII
§ 1	Notarrecht	1
I.	Das Amt und die Aufgabengebiete des Notars	1
II.	Entwicklung des notariellen Amtes	2
III.	Rechtsgrundlagen für die notarielle Tätigkeit	3
	1. Die Bundesnotarordnung (BNotO).....	4
	2. Das Beurkungsgesetz (BeurkG)	4
	3. Das Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG)	5
	4. Die Dienstordnung für Notarinnen und Notare (DONot).....	5
	5. Die Berufsrichtlinien der Notarkammern (BRiLi).....	6
IV.	Notariatsformen	7
	1. Zur hauptberuflichen Amtsausübung bestellte Notare (sog. „Nur-Notare“).....	7
	2. Anwaltsnotariat	8
	3. Änderungen in Baden-Württemberg seit dem Jahr 2018.....	8
V.	Bestellung und Ernennung des Notars	9
VI.	Notarvertreter	10
VII.	Amtssiegel und Amtsschild	11
VIII.	Amtssitz, Amtsbereich und Amtsbezirk des Notars	11
IX.	Amtspflichten des Notars	12
	1. Pflicht zur Amtsbereitschaft (§§ 10, 38–46 BNotO).....	13
	2. Pflicht zur Amtsausübung (§§ 14–19 BNotO)	13
	3. Pflicht zur Unparteilichkeit (§§ 13–14 BNotO)	14
	4. Vorbefassung und Konfliktlage des Anwaltsnotars (§ 3 BeurkG)	15
	5. Fragepflicht des Notars nach Vorbefassung (§ 3 Abs. 1 Satz 2 BeurkG)	17
	6. Sachverhaltserforschungs-, Prüfungs- und Belehrungs- pflichten (§ 17 BeurkG)	18
	7. Pflicht des Notars zur Gestaltung des Beurkundungs- verfahrens (§ 17 Abs. 2a BeurkG).....	19
	8. Insbesondere: Zweiwochenfrist für Verbraucher (§ 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2 BeurkG)	20

Inhaltsübersicht

§ 2	Beurkundungsverfahrensrecht	24
I.	Vorbemerkung: Die Formen der Rechtsgeschäfte (§§ 126 ff. BGB)	24
	1. Formfreiheit, Formzwang	24
	2. Mögliche Formen	25
	3. Verhältnis der Formerfordernisse zueinander	32
II.	Arten notarieller Urkunden	33
	1. Notarielle Niederschriften	33
	2. Einfache notarielle Zeugnisse	34
III.	Beglaubigung einer Unterschrift (§ 40 BeurkG)	34
	1. Zweck und Abgrenzung	34
	2. Inhalt des Beglaubigungsvermerks	35
	3. Sonstige Vorgaben	36
	4. Muster für Unterschriftsbeglaubigungen	38
	5. Kostenhinweis Unterschriftsbeglaubigung	44
	6. Die Abwicklung notarieller Unterschriftsbeglaubigungen	45
IV.	Notarielle Bescheinigungen	47
	1. Registerbescheinigungen (§ 21 Abs. 1 BNotO)	48
	2. Vollmachtsbescheinigungen (§ 21 Abs. 3 BNotO)	51
	3. Eintragungsfähigkeitsbescheinigung (§ 15 Abs. 3 GBO; § 378 Abs. 3 FamFG)	56
V.	Elektronischer Rechtsverkehr (ELRV)	61
	1. Einführung	61
	2. Urkundenarchivgesetz	63
	3. Bedeutung des Elektronischen Rechtsverkehrs für Notariatsmitarbeiter	65
	4. Signaturverfahren, qualifizierte elektronische Signaturen	67
	5. Erzeugung einfacher elektronischer Zeugnisse	69
VI.	Notarielle Niederschriften (Protokolle) und notwendiger Inhalt der Urkunden mit Willenserklärungen (§§ 6 ff. BeurkG)	70
	1. Zweck der notariellen Beurkundung	70
	2. Aufnahme der Niederschrift – allgemeine Bestimmungen	73
	3. Die Beteiligten	76
	4. Die Erklärungen der Beteiligten	97
	5. Verlesen, Unterschriften	108
	6. Beurkundung bei Beteiligung von behinderten Personen	110
	7. Abnahme und Aufnahme von Eiden und von eidesstattlichen Versicherungen	110
	8. Beurkundung unter Hinzuziehung von Dolmetschern	112
VII.	Urschrift, Ausfertigung, beglaubigte Abschrift und einfache Abschrift	116
	1. Urschrift	116
	2. Ausfertigungen	117
	3. Beglaubigte und einfache Abschrift	126
VIII.	Bücher, Verzeichnisse und Akten der Notarinnen und Notare	130
	1. Führung der Unterlagen, Dauer der Aufbewahrung	130

	2. Dauer der Aufbewahrung.....	131
	3. Führung der Bücher und Verzeichnisse – Allgemeine Vorgaben	132
	4. Führung der Urkundenrolle (§ 8 DONot)	133
	5. Erbvertragsverzeichnis.....	138
	6. Verwahrungsbuch und Massenbuch (§§ 10–14 DONot)	139
	7. Akten	141
IX.	Ergänzung, Änderung und Nachbesserung fehlerhafter oder unvollständiger notarieller Urkunden.....	145
	1. Ausgangslage	145
	2. Änderungen vor Abschluss der Niederschrift (§ 44a Abs. 1 BeurkG).....	146
	3. Nachtragsvermerk (§ 44a Abs. 2 BeurkG)	148
	4. Eigenurkunde des Notars aufgrund Vollzugsvollmacht.....	150
	5. Nachtragsurkunde durch Mitarbeiter des Notars	155
	6. Nachtragsurkunde durch alle Beteiligte.....	157
§ 3	Liegenschafts- und Grundbuchrecht	158
I.	Die Rechtsquellen des Grundstücksrechts	158
	1. Rechtsquellen des materiellen Liegenschaftsrechts.....	158
	2. Rechtsquellen des formellen Grundbuchrechts	159
II.	Zweck, Entwicklung, Führung und Struktur der Grundbücher sowie Grundbucheinsicht	159
	1. Sinn und Zweck des Grundbuchs	159
	2. Exkurs zum öffentlichen Glauben an die Richtigkeit des Grundbuchs und gutgläubiger Erwerb.....	160
	3. Entwicklung der Grundbücher vom Buch zur Datenbank	162
	4. Führung der Grundbücher, Grundakten.....	162
	5. Grundbuchauszug, Inhalt und Struktur des Grundbuchs	163
	6. Grundbucheinsicht	170
III.	Grundstücksbegriffe	173
IV.	Rechte an Grundstücken	174
	1. Unterscheidung zwischen absoluten und relativen Rechten	174
	2. Unterscheidung zwischen Eigentum und beschränkten dinglichen Rechten	175
	3. Übersicht über Nutzungs-, Verwertungs-, Erwerbs- und sonstige dingliche Rechte.....	175
V.	Rechte an Grundstücken im Einzelnen	176
	1. Eigentum (§§ 903 ff. BGB).....	176
	2. Dienstbarkeiten (§§ 1018 ff. BGB)	177
	3. Nießbrauch (§§ 1030 ff. BGB)	178
	4. Vorkaufsrecht (§§ 1094 ff. bzw. §§ 463 ff. BGB).....	179
	5. Vormerkung (§§ 883 ff. BGB).....	180
	6. Verfügungsbeschränkungen (§§ 135 ff. BGB).....	181

Inhaltsübersicht

	7. Erbbaurecht (ErbbaURG).....	182
	8. Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht (WEG)	184
VI.	Grundpfandrechte im Besonderen	185
	1. Rechtliche Grundlagen der Hypothek	185
	2. Hypothekenarten: Brief-, Buch- und Sicherungshypothek	186
	3. Die Grundsuld.....	188
	4. Vor- und Nachteile der Grundsuld und ihre Bedeutung in der Praxis	189
	5. Die Rentenschuld.....	190
VII.	Die Entstehung eines dinglichen Rechts am Beispiel eines Grundpfandrechts	190
VIII.	Grundzüge des Grundbuchverfahrens.....	192
	1. Materielles Konsensprinzip (für bestimmte Ausnahmefälle)..	192
	2. Formelles Konsensprinzip (als Grundsatz)	192
	3. Unrichtigkeitsnachweis (als Formerleichterung)	193
	4. Einzelheiten zum Eintragungsantrag (§ 13 GBO)	194
	5. Einzelheiten zur Eintragungsbewilligung (§ 19 GBO)	195
	6. Einzelheiten zur Voreintragung (§ 39 GBO).....	196
	7. Rang und Rangverhältnis.....	196
§ 4	Die Grundsuld (§§ 1191–1198 BGB)	197
I.	Die Sicherungsgrundsuld als Kreditmittel der Immobilienpraxis.....	197
II.	Checkliste für Grundpfandrechtsbestellungen.....	199
III.	Grundsuldbestellungsurkunde – Sicherung eines Bau- darlehens	201
	1. Fallbeispiel.....	201
	2. Grundsuldbestellung.....	203
	3. Kostenhinweis.....	211
	4. Vollzugsschritte	212
IV.	Grundsuldbestellung zur Kaufpreisfinanzierung	218
V.	Notarbestätigungen.....	218
	1. Ausgangspunkt: zeitliche Abfolge von Grundsuld- bestellung und Darlehensauszahlung	218
	2. Notarbestätigung als Möglichkeit zur beschleunigten Auszahlung.....	219
	3. Risiken im Zusammenhang mit einer Notarbestätigung	219
	4. Notarbestätigung – Formulierungsvorschlag	221
	5. Exkurs: Treuhandauftrag	223
VI.	Eigentümergrundsuld (§ 1196 BGB)	224
	1. Zweck	224
	2. Rechtliche Ausgestaltung.....	225
	3. Fallbeispiel.....	226

§ 5	Der Grundstückskaufvertrag und seine Abwicklung	230
I.	Vorbemerkung	230
II.	Vorbesprechung und Vorbereitung eines Grundstückskauf- vertrags.....	230
	1. Sachverhaltsermittlung durch Vorbereitungsformulare	231
	2. Checkliste zur Vorbesprechung eines Grundstückskauf- vertrags.....	231
III.	Beispielfall	232
IV.	Grundbuchauszug als Grundlage zur Erstellung und Abwicklung notarieller Urkunden	237
V.	Kaufvertragsentwurf	237
VI.	Anmerkungen und Rechtsquellen zum vorstehenden Grundstückskaufvertrag.....	251
	1. Grundbuchstand und Kaufgegenstand (Abschnitt I. des Vertrags).....	251
	2. Verkauf zwischen den Beteiligten (Abschnitt II. des Vertrags).....	252
	3. Kaufpreis und Kaufpreisfälligkeit (Abschnitt III. des Vertrags).....	253
	4. Übergang von Besitz, Nutzungen, Lasten (Abschnitt IV. des Vertrags).....	257
	5. Sach- und Rechtsmängel (Abschnitt V. des Vertrags)	258
	6. Auflassung (Abschnitt VI. des Vertrags)	259
	7. Vormerkung zur Sicherung des Eigentumsverschaffungs- anspruchs (Abschnitt VII. des Vertrags)	260
	8. Löschungen (Abschnitt VIII. des Vertrags)	260
	9. Kosten und Steuern (Abschnitt IX. des Vertrags)	260
	10. Erschließungskosten (Abschnitt X. des Vertrags).....	261
	11. Vorkaufsrechte, Genehmigungen und Vollzug (Abschnitt XI. des Vertrags).....	262
	12. Hinweise und Belehrungen (Abschnitt XII. des Vertrags).....	262
	13. Maklerklauseln (Abschnitt XVII. des Vertrags).....	262
	14. Energieeinsparverordnung (ohne Regelung im Kaufvertrag) .	263
VII.	Notarkosten für einen Grundstückskaufvertrag.....	264
	1. Geschäftswert eines Kaufvertrags	264
	2. Leistungen und Verpflichtungen des Käufers, die dem Kaufpreis zuzurechnen sind	265
	3. Leistungen und Verpflichtungen des Käufers, die dem Kaufpreis nicht hinzugerechnet werden dürfen.....	265
	4. Gegenstandsgleiche und gegenstandsverschiedene Erklärungen (§§ 86, 109 ff. GNotKG).....	266
	5. Weitere Gebühren und Auslagen beim Kaufvertrag	268
	6. Kostenberechnung zum vorstehenden Kaufvertrag	270

Inhaltsübersicht

	7. Literaturempfehlungen zur Handhabung der Kostenberechnung in der Praxis	272
	8. Muster einer Kostenrechnung	272
VIII.	Vollzug des Kaufvertrags	274
	1. Übersendung einer Veräußerungsanzeige an das Finanzamt (Grunderwerbsteuerstelle).....	274
	2. Einreichung zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses	275
	3. Erstellung von Ausfertigungen und beglaubigten Abschriften	276
	4. Anfragen bei der Gemeinde bzgl. Vorkaufsrecht und ggf. Sanierungsgenehmigung	278
	5. Übersendung einer Ausfertigung an den Verkäufer samt Entwurf einer Löschungsbewilligung	279
	6. Übersendung einer auszugsweisen Ausfertigung an den Käufer.....	282
	7. Antrag auf Eintragung der Vormerkung beim Grundbuchamt	283
	8. Einholung der Löschungunterlagen bei der abzulösenden Gläubigerin	283
	9. Grundsuldbestellung zur Kaufpreisfinanzierung	286
	10. Mitteilung über den Eintritt der Fälligkeitsvoraussetzungen ..	293
	11. Beantragung der Löschungen und der Eigentumsumschreibung	295
	12. Abschluss schreiben an den Käufer.....	296
	13. Abschluss schreiben an die Gläubigerin	297
IX.	Fallabwandlung: Schuldübernahme im Kaufvertrag.....	298
X.	Fallabwandlung: Übernahme von Grundschulden ohne Darlehensverbindlichkeiten des Verkäufers.....	299
	1. Ergänzung im Kaufvertrag	299
	2. Anforderung einer Nichtvaluierungserklärung bei der Gläubigerin	301
XI.	Fallabwandlung: Stundung des (Rest-)Kaufpreises auf längere Zeit	302
XII.	Fallabwandlung: Erben als Verkäufer.....	303
	1. Nur eingeschränkte Ausnahmen vom Grundsatz der Voreintragung des Veräußerers	303
	2. Risiken bei fehlender Voreintragung	304
XIII.	Steuerliche Anzeigepflichten des Notars.....	304
	1. Allgemeines zu den steuerlichen Anzeigepflichten.....	304
	2. Steuerliche Anzeigepflichten betreffend die Grunderwerbsteuer	306
	3. Steuerliche Anzeigepflichten betreffend die Erbschaftsteuer (Schenkungsteuer)	308
	4. Steuerliche Anzeigepflichten betreffend Ertragsteuern	308

XIV.	Exkurs: Grunderwerbsteuerrecht.....	309
	1. Höhe und Bemessungsgrundlage der Steuer	309
	2. Grundlagen der Grunderwerbsteuer (§§ 1 und 2 GrEStG).....	309
	3. Steuerbefreiungen (§§ 3–7 GrEStG).....	310
	4. Rückabwicklung eines Erwerbsvorgangs.....	312
	5. Anzeigepflicht der Notare	313
	6. Unbedenklichkeitsbescheinigung bzw. ihre Entbehrlichkeit	313
XV.	Sonstige Steuern beim Grundstückskauf.....	314
	1. Grundsteuer.....	315
	2. Einkommensteuer	315
	3. Schenkungsteuer.....	315
XVI.	Gesetzliche Vorkaufsrechte	316
	1. Baugesetzbuch: Vorkaufsrecht der Gemeinde (§§ 24 ff. BauGB)	316
	2. Bürgerliches Gesetzbuch: Vorkaufsrecht des Mieters (§ 577 BGB)	317
	3. Reichssiedlungsgesetz: Vorkaufsrecht eines Siedlungsunternehmens (§§ 4 ff. RSG).....	318
	4. Landesdenkmal- und Naturschutzgesetze: Vorkaufsrechte des Landes oder Gemeinden	318
	5. Bundesnaturschutzgesetz: Vorkaufsrecht des Landes (§ 66 BNatSchG)	319
	6. Weitere landesrechtliche Vorkaufsrechte	319
	7. Vermögensgesetz: Vorkaufsrecht in den neuen Bundesländern (§§ 20, 20a VermG)	319
XVII.	Erforderliche Genehmigungen beim Grundstückskaufvertrag.....	320
	1. Das Einholen der Genehmigung	320
	2. Genehmigungen eines Nichterschienenen	321
	3. Genehmigungen des Familien- und des Nachlassgerichts ...	321
	4. Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz.....	322
	5. Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung (GVO) in den neuen Bundesländern	325
	6. Genehmigungen bei der Teilung eines Grundstücks.....	326
	7. Genehmigungen bei Umlegungsverfahren und Sanierungsgebieten (§§ 51, 144 BauGB)	328
	8. Aufsichtsbehördliche Genehmigungen	328
	9. Keine Genehmigungspflicht für Wertsicherungs-/Preisklauseln.....	330
XVIII.	Kaufvertrag über eine Grundstücksteilfläche	331
	1. Genaue Beschreibung der verkauften Teilfläche.....	331
	2. Erfordernis der Teilungsgenehmigung	332
	3. Entwurf eines Kaufvertrags über eine noch zu vermessende Teilfläche bei bestehender Belastung	332
	4. Anmerkungen zur Gestaltung des Teilflächenkaufvertrags ...	334

Inhaltsübersicht

5.	Vermessung und katastertechnische Behandlung des Teilflächenkaufvertrags	335
6.	Besonderheiten beim Vollzug des Teilflächenkaufvertrags....	335
§ 6	Verwahrungstätigkeit des Notars	337
I.	Maßgebliche Vorschriften über die Verwahrung	337
II.	Berechtigtes Sicherungsinteresse (§ 54a BeurkG)	337
III.	Weitere Voraussetzungen einer notariellen Verwahrungstätigkeit	339
IV.	Prüfliste zur Verwahrung von Geld	340
V.	Treuhandaufträge Dritter beim Vollzug des Verwahrungsgeschäfts	342
VI.	Durchführung der Verwahrung (§ 54b BeurkG)	343
§ 7	Grundstückskaufvertrag (Abwicklung über Notaranderkonto)	347
I.	Beispielfall	347
II.	Berechtigtes Sicherungsinteresse im Beispielfall	349
III.	Kaufvertragsentwurf (Abwicklung über Notaranderkonto)	349
IV.	Anmerkungen zum vorstehenden Kaufvertragsentwurf (Abwicklung über Notaranderkonto)	360
V.	Vollzug des Kaufvertrags (Abwicklung über Notaranderkonto) ...	361
	1. Übersendung von Ausfertigungen/beglaubigten Abschriften an Verkäufer und Käufer	361
	2. Eintragung der Eigentumsverschaffungsvormerkung im Grundbuch	363
	3. Einholung der Löschungsunterlagen bei den abzulösenden Gläubigern	363
	4. Schreiben an die den Kaufpreis finanzierende Bank	366
	5. Checkliste: Weitere Abwicklung über Notaranderkonto	367
	6. Auszahlungsanordnung und Schließung des Notaranderkontos	369
	7. Beantragung der Löschungen und der Eigentums-umschreibung	370
	8. Abschluss schreiben an den Käufer	371
	9. Abschluss schreiben an die Gläubigerinnen	371
§ 8	Kaufvertrag über ein Wohnungseigentum	373
I.	Besonderheiten bei der Vertragsgestaltung beim Verkauf von Wohnungseigentum	373
II.	Beispielfall	373
III.	Kaufvertragsentwurf für Wohnungseigentum	374
IV.	Anmerkungen zum vorstehenden Kaufvertragsentwurf für Wohnungseigentum	381

	1. Eintritt des Käufers in die Wohnungseigentümergeinschaft (Abschnitt II. Ziffer 2. des Vertrags).....	381
	2. Übergang von Lasten, Instandhaltungsrücklage (Abschnitt IV. Ziffer 1. des Vertrags)	382
	3. Zusätzliche Fälligkeitsvoraussetzungen (Abschnitt III. Ziffer 3. des Vertrags)	382
V.	Abwicklung eines Kaufvertrags über Wohnungseigentum.....	382
	1. Besonderheiten des Vollzugs.....	382
	2. Einholung der Verwaltergenehmigung	383
	3. Vorkaufsrecht des Mieters.....	385
§ 9	Wohnungsrecht (§ 1093 BGB)	391
I.	Einleitung	391
II.	Arten dinglicher Wohnrechte	392
III.	Wohnungsrecht gem. § 1093 BGB	392
IV.	Kostenhinweise	398
§ 10	Grundstücksteilung, -vereinigung und -zuschreibung	399
I.	Teilung eines Grundstücks.....	399
II.	Verbindung mehrerer Grundstücke.....	399
	1. Vereinigung mehrerer Grundstücke (§ 890 Abs. 1 BGB, § 5 GBO)	400
	2. Zuschreibung als Bestandteil (§§ 890 Abs. 2, 1131 BGB, § 6 GBO).....	400
III.	Beispielfall	401
	1. Vorhaben der Beteiligten	401
	2. Auszug aus der Flurkarte	401
	3. Fortführungsnachweis	402
	4. Vertragsentwurf des Notars.....	403
§ 11	Rangverhältnis, Rangbestimmung, Rangänderung, Rangvorbehalt	408
I.	Bedeutung der Rangstelle im Zwangsversteigerungsverfahren	408
II.	Rangverhältnis, Rangbestimmung	408
III.	Gestaltung des Rangverhältnisses durch Antragstellung und/oder Rangbestimmung	409
IV.	Nachträgliche Rangänderung	410
V.	Rangvorbehalt und Wirksamkeitsvermerk	410
§ 12	Begründung von Wohnungseigentum mit Sondernutzungsregelungen	413
I.	Vorüberlegungen zur Gestaltung einer Teilungserklärung.....	413
	1. Motive der Beteiligten für eine Aufteilung nach WEG.....	413

Inhaltsübersicht

	2. Alternativen zur Aufteilung in Wohnungs- bzw. Teileigentum	414
	3. Teilung nach § 3 WEG oder nach § 8 WEG	414
II.	Beispielfall	415
III.	Muster einer Teilungserklärung nach § 8 WEG samt Aufteilungsplan	416
IV.	Anmerkungen und Rechtsquellen zum vorstehenden Grundstückskaufvertrag	421
	1. Anmerkung zum Grundbuchstand und Vereinigungsantrag (Abschnitt I. des Musters)	421
	2. Anmerkung zur Aufteilung in Miteigentumsanteile (Abschnitt II. des Musters)	422
	3. Anmerkung zur Abgeschlossenheit (Abschnitt II. des Musters)	423
	4. Anmerkung zur Gemeinschaftsordnung (Abschnitt III. des Musters)	424
	5. Anmerkung zu Verwalterbestellung	426
	6. Anmerkung zu Sondernutzungsrechten (Abschnitt IV. des Musters)	426
V.	Tausch von Kellerräumen	429
VI.	Übertragung eines Sondernutzungsrechts (Kfz-Stellplatz)	430
§ 13	Handels- und Gesellschaftsrecht	433
I.	Einleitung	433
	1. Begrifflichkeiten	433
	2. Arten von Gesellschaften	433
	3. Wesentliche Strukturunterschiede zwischen Kapital- und Personengesellschaften	436
	4. Bedeutung des Gesellschaftsrechts für die notarielle Praxis	441
	5. Gang der Darstellung	446
II.	Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)	447
	1. Begriff und Merkmale der GmbH	447
	2. „Lebensphasen“ einer GmbH	448
	3. Errichtung einer GmbH	451
	4. Satzungsänderungen	479
	5. Geschäftsanteilsübertragungen	488
	6. Geschäftsführerwechsel	500
	7. Die Gesellschafterliste	503
III.	Sonderfall: Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt)	515
	1. Einführung durch das MoMiG	515
	2. Gründung per Musterprotokoll	516
	3. Beschränkungen nach Gründung	519
	4. Formulierungsbeispiel	521
	5. Übergang in die „normale“ GmbHG	525

IV.	Handelsregister und Registeranmeldungen	527
	1. Das Handelsregister.....	527
	2. Eintragungspflichtige, eintragungsfähige und nicht eintragungsfähige Tatsachen	538
	3. Form der Anmeldung und der einzureichenden Unter- lagen	540
	4. Registervollmachten	542
	5. Registerverfahren	544
	6. Kosten von Registeranmeldungen	549
	7. Äußere Struktur einer Handelsregisteranmeldung	552
	8. Formulierungsbeispiele aus dem Bereich Einzelkaufmann und Personenhandelsgesellschaften.....	555
V.	Eingetragener Verein (e.V.)	577
	1. Bedeutung des Vereinsrechts für die notarielle Praxis	577
	2. Erstanmeldung.....	578
	3. Anmeldung einer Satzungsänderung	586
	4. Anmeldung der Änderung im vertretungsberechtigten Vorstand	589
	5. Das Vereinsregister.....	591
VI.	Partnerschaftsregister und Genossenschaftsregistersachen	595
	1. Das Partnerschaftsregister.....	595
	2. Das Genossenschaftsregister	600
§ 14	Familienrecht	605
I.	Einleitung	605
II.	Grundzüge der ehelichen Güterstände	606
	1. Der gesetzliche Güterstand der Zugewinnngemeinschaft	606
	2. Der Güterstand der Gütertrennung	609
	3. Der Güterstand der Gütergemeinschaft.....	609
	4. Der deutsch-französische Wahlgüterstand.....	611
	5. Zur praktischen Bedeutung der verschiedenen Güter- stände	612
	6. Exkurs: Inhaltskontrolle bei Eheverträgen	612
	7. Güterstände ausländischen Rechts; EU-Güterrechts- verordnung.....	613
	8. Der Güterstand gleichgeschlechtlicher Paare.....	618
III.	Rechtliche Grundlagen der Verwandtschaft (§§ 1589 ff. BGB) ...	621
	1. Begriff der Verwandtschaft.....	621
	2. Abstammungsrecht	622
	3. Die elterliche Sorge für das Kind.....	626
	4. Sorgeerklärungen (§§ 1626a ff. BGB).....	632
IV.	Die Teilnahme von Minderjährigen am Rechtsverkehr (§§ 104 ff. BGB)	636
	1. Grundlagen	636
	2. Kinder unter sieben Jahren	636

Inhaltsübersicht

	3. Kinder ab sieben Jahren	637
	4. Die Vertretung durch die Eltern	639
V.	Adoptionsrecht (§§ 1741 ff. BGB)	647
VI.	General- und Vorsorgevollmachten	654
	1. Zweck, rechtlicher Hintergrund	654
	2. Form.....	655
	3. Registrierung.....	656
	4. Typische Inhalte, Formulierungsbeispiel.....	657
	5. Vorkehrungen gegen Missbrauch.....	664
	6. Kostenhinweise.....	665
§ 15	Erbrecht	667
I.	Einleitung	667
II.	Grundbegriffe des Erbrechts	668
	1. Erbfall	668
	2. Erbschaft	668
	3. Erblasser	669
	4. Erbe.....	669
	5. Vonselbsterwerb	670
	6. Erbengemeinschaft	671
	7. Testierfreiheit.....	674
	8. Testierfähigkeit.....	676
III.	Die EU-Erbrechtsverordnung (EuErbVO)	683
	1. Rechtsentwicklung des Internationalen Erbrechts in Deutschland	683
	2. Regelungsbereiche der EuErbVO	685
	3. Zeitlicher und örtlicher Anwendungsbereich	704
	4. Begriff des gewöhnlichen Aufenthalts	707
	5. Konsequenzen für die Gestaltung notarieller letztwilliger Verfügungen (Rechtswahlen und Belehrungen)	711
IV.	Die gesetzliche Erbfolge (nach deutschem Erbrecht)	724
	1. Allgemeines	724
	2. Das gesetzliche Erbrecht als Verwandtenerbrecht	724
	3. Gesetzliches Erbrecht des überlebenden Ehegatten.....	732
	4. Das Erbrecht der nichtehelichen Kinder	743
V.	Die gewillkürte Erbfolge	745
	1. Vorüberlegungen	745
	2. Anforderungen an den erbrechtlichen Berater.....	745
	3. Faktoren erbrechtlicher Beratung	747
VI.	Das Einzeltestament	749
	1. Das eigenhändige Testament.....	749
	2. Das notarielle Testament.....	753
VII.	Mögliche Inhalte letztwilliger Anordnungen	756
	1. Einsetzung eines Alleinerben	756
	2. Einsetzung mehrerer Erben.....	756

	3. Ersatzerbenanordnung	757
	4. Vor- und Nacherbschaft	758
	5. Vermächtnisanordnungen (allgemein)	762
	6. Nießbrauchsvermächtnis	763
	7. Rentenvermächtnis	764
	8. Grundstücksvermächtnis	765
	9. Anordnung der Testamentsvollstreckung (Abwicklungsvollstreckung).....	766
	10. Anordnung der Testamentsvollstreckung zur Vermächtnis- erfüllung	769
	11. Anordnung der Testamentsvollstreckung für den „unreifen“ Erben	770
	12. Familienrechtliche Anordnung gem. § 1638 BGB	771
	13. Anordnung einer befristeten Testamentsvollstreckung.....	772
	14. Isolierter Widerruf eines notariellen Testaments	772
VIII.	Das gemeinschaftliche Testament.....	774
	1. Berechtigter Personenkreis.....	774
	2. Formerfordernisse	774
	3. Bindungswirkung wechselbezüglicher Verfügungen.....	775
	4. „Berliner Testament“	777
	5. Auswirkung der Ehescheidung	778
	6. Formulierungsbeispiele	779
	7. Urkundenabwicklung	788
IX.	Der Erbvertrag	788
	1. Mögliche Beteiligte	788
	2. Errichtung; Form	789
	3. Notwendiger Inhalt	790
	4. Bindungswirkung	792
	5. Urkundenabwicklung	795
	6. Fallbeispiel	795
X.	Erbschein; Erbscheinsantrag; Europäisches Nachlasszeugnis	799
	1. Neuregelung des Erbscheinsverfahrens; Übergangsrecht	799
	2. Erbscheinsantrag (gesetzliche Erbfolge)	800
	3. Muster eines Grundbuchberichtigungsantrags	810
	4. Erbscheinsantrag (gewillkürte Erbfolge)	813
	5. Zuständigkeit des Nachlassgerichts	816
	6. Beantragung eines Europäischen Nachlasszeugnisses im Inland	818
XI.	Erbschaftsausschlagung	824
	1. Ausgangspunkt: Erbrechtlicher Vonselbsterwerb	824
	2. Fallbeispiel	825
	3. Motive	828
	4. Wirkung der Erbschaftsausschlagung	828
	5. Form und Frist	829

Inhaltsübersicht

	6. Ausschlagung eines Vermächnisses	833
	7. Ausschlagungen bei ausländischem Erbstatut	834
XII.	Erbauseinandersetzung	835
XIII.	Abwicklung notarieller Urkunden mit erbfolgerrelevantem Inhalt	839
	1. Registrierung beim Zentralen Testamentsregister (ZTR)	839
	2. Abwicklung eines notariellen Testaments	847
	3. Abwicklung eines Erbvertrags	852
	4. Abwicklung sonstiger erbfolgerrelevanter Urkunden	861
	5. Tatsächliche Vorgänge mit Erbfolgerelevanz	862
XIV.	Übertragung in vorweggenommener Erbfolge als lebzeitige Gestaltungsalternative	863
	1. Hintergrund – Bedeutung im Notariat	863
	2. Fallbeispiel 1: Grundstücksübertragung gegen Wohnungs- recht und Herauszahlung an das weichende Geschwister- teil	864
	3. Fallbeispiel 2: Übergabevertrag mit Bestellung eines Vorbehaltsnießbrauchs und Rückübertragungsrecht	873
§ 16	Prüfung der Amtsführung des Notars	879
I.	Hintergrund, rechtliche Grundlagen	879
II.	Checkliste	880
	Stichwortverzeichnis	885