

Beurkundungsrecht

für die notarielle Praxis

von

Dr. Wolfram Waldner, M. A.

Notar in Bayreuth
Lehrbeauftragter an der Universität
Erlangen-Nürnberg

ERICH SCHMIDT VERLAG

Bibliografische Information der Deutschen Bibliothek

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

Weitere Informationen zu diesem Titel finden Sie im Internet unter
[ESV.info/978 3 503 10353 9](http://ESV.info/978_3_503_10353_9)

ISBN 978 3 503 10353 9

Alle Rechte vorbehalten

© Erich Schmidt Verlag GmbH & Co., Berlin 2007
www.ESV.info

Dieses Papier erfüllt die Frankfurter Forderungen der Deutschen Bibliothek und der Gesellschaft für das Buch bezüglich der Alterungsbeständigkeit und entspricht sowohl den strengen Bestimmungen der US Norm Ansi/Niso Z 39.48-1992 als auch der ISO Norm 9706.

Satz: multitext, Berlin
Druck: Hubert & Co., Göttingen

Vorwort

Das ganze Beurkundungsrecht in einem handlichen Werk? Natürlich nicht. Zum Beurkundungsgesetz gibt es mehrere Kommentare, in denen dogmatische Fragen und alle denkbaren Fälle erschöpfend behandelt werden. Da aber große Teile des Beurkundungsrechts außerhalb des Beurkundungsgesetzes normiert sind, findet der Notar Antworten auf eine Frage, mit der er konfrontiert wird, trotzdem mitunter schwer oder gar nicht. Dem will das vorliegende Buch abhelfen, das in der Praxis öfter zu bewältigende Fragestellungen behandelt, mögen sie nun im Beurkundungsgesetz, in der Bundesnotarordnung, im BGB oder in der Dienstordnung für Notare geregelt sein.

Bücher zum Beurkundungsrecht sind meist nicht ganz frei von hehrem Pathos. Das vorliegende Werk predigt nicht Wasser, wo es niemandem schadet, Wein zu trinken, ist aber dort kompromisslos, wo die Beurkundungsvorschriften den Schutz der Beteiligten davor bezwecken, etwas zu unterschreiben, was sie entweder gar nicht wollen oder zumindest nicht verstanden haben. Wenn Beurkundungen nicht in der Lage sind, das zu verhindern, müsste die Beurkundungspflicht nämlich abgeschafft werden.

Bayreuth, im Juli 2007

Wolfram Waldner

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randnummer
Vorwort	5	
Abkürzungsverzeichnis	11	
1 Die Regelung des Beurkundungsverfahrens .	15	1– 3
2 Funktionen der notariellen Tätigkeit	17	4– 15
2.1 Beurkundungen	17	4
2.1.1 Beweissicherung	17	5
2.1.2 Reglementierung	18	6– 7
2.1.3 Überlegungssicherung (Warnfunktion)	19	8– 10
2.1.4 Informationssicherung	22	11– 12
2.1.5 Vertragsgerechtigkeit?	23	13– 14
2.2 Beglaubigungen	24	15
3 Grenzen der Beurkundungsbefugnis	27	16– 25
3.1 Beurkundungen im Inland	27	17
3.1.1 Beurkundungen außerhalb des Amtsbezirks ...	27	17
3.1.2 Beurkundungen außerhalb des Amtsbereichs. ...	28	18– 19
3.1.3 Beurkundungen außerhalb der Geschäftsstelle. .	29	20
3.1.4 Amtsstunden	29	21
3.2 Beurkundungen im Ausland	30	22– 23
3.3 Beurkundungen ausländischer Notare; Beurkundungen für das Ausland	31	24
3.4 Beurkundungen durch Notarvertreter	32	25
4 Kardinalpflichten im Beurkundungsverfahren	33	26– 46
4.1 Neutralitätspflicht	33	26– 28
4.2 Verschwiegenheitspflicht	34	29
4.2.1 Sammelbeurkundungen	34	30
4.2.2 Befreiung durch die Beteiligten	35	31
4.2.3 Befreiung durch die Aufsichtsbehörde	35	32
4.2.4 Mehrere Beteiligte	36	33
4.2.5 Grenzen der Verschwiegenheitspflicht	36	34– 36
4.3 Urkundsgewährungspflicht	38	37
4.3.1 Amtsverweigerung	39	38– 41
4.3.2 Ablehnung der Tätigkeit nach § 4 BeurkG.	40	42– 44
4.3.3 Besorgnis der Befangenheit	42	45
4.3.4 Beschwerde wegen Amtsverweigerung	42	46

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randnummer
5	Beurkundung von Willenserklärungen	45 47–120
5.1	Personalien	45 48
5.1.1	Notar	45 49– 50
5.1.2	Beteiligte	46 51
5.1.2.1	Identitätsfeststellung	47 52– 55
5.1.2.2	Geschäftsfähigkeit	49 56– 61
5.1.2.3	Vertretungsberechtigung	52 62– 66
5.1.2.4	Verfüugungsmacht, Grundbucheinsicht	55 67– 69
5.2	Ort und Zeit der Beurkundung	56 70
5.3	Erklärungen der Beteiligten	57 71
5.3.1	Formulierungspflicht	57 71
5.3.2	Niederschrift und Anlage	58 72– 74
5.4	Vorlesen, Genehmigen, Unterschreiben	59 75– 77
5.4.1	Vorlesen	59 76– 77
5.4.2	Unterschriften	61 78– 80
5.4.3	Eingeschränkte Vorlesungspflicht	63 81
5.4.3.1	Verweisung auf eine andere Urkunde	63 82– 84
5.4.3.2	Nicht vorlesungspflichtige Anlage	64 85– 86
5.5	Sachgerechtes Beurkundungsverfahren	65 87
5.5.1	Terminologisches zu § 17 BeurkG	65 87
5.5.2	Pflichten aus § 17 I BeurkG	66 88– 90
5.5.3	Umfang der Hinweispflicht	67 91– 92
5.5.4	Hinweise auf steuerliche Auswirkungen	68 93– 96
5.5.5	Hinweise auf die Kosten	70 97
5.5.6	Notwendigkeit der Dokumentation	71 98– 99
5.5.7	Die „doppelte Belehrungspflicht“	72 100–102
5.5.8	Sachverhaltsklärung	74 103
5.5.9	Rechtliche Tragweite	75 104
5.5.10	Zweifel an der Rechtswirksamkeit	75 105
5.5.11	Sicherung der Informationspflicht	76 106–120
6	Andere Beurkundungen	83 121–153
6.1	Vereinfachungen gegenüber der Beurkundung von Willenserklärungen	83 121–124
6.2	Versammlungen	84 125
6.2.1	Gegenstand der Beurkundung	84 125
6.2.2	Hauptversammlungen	85 126–127
6.2.3	Abgrenzung zur Beurkundung von Willens- erklärungen	87 128–130
6.3	Vermögensverzeichnisse, Siegelungen	87 131–132
6.4	Verlosungen und Auslosungen	88 133

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randnummer
6.5	Prioritätsverhandlungen	89 134
6.6	Unterschriftsbeglaubigungen	89 135–138
6.7	Abschriftsbeglaubigungen	91 139–141
6.8	Registerbescheinigungen	92 142–146
6.9	Weitere Tatsachenbescheinigungen	95 147
6.9.1	Satzungsbescheinigung	95 147
6.9.2	Übersetzungsbescheinigung	95 148–149
6.9.3	Inhaltsbescheinigung	96 150
6.9.4	Bescheinigungen über die Vorlage einer Urkunde	97 151–152
6.9.5	Sonstige Bescheinigungen	97 153
7	Mitwirkungsverbote	99 154–175
7.1	§ 3 BeurkG	99 155
7.1.1	Folgen eines Verstoßes	99 156
7.1.2	Die einzelnen Fälle	100 157
7.1.2.1	Beurkundungen für nahestehende Personen	100 157
7.1.2.2	Beurkundungen für verbundene Berufsträger	100 158–160
7.1.2.3	Beurkundungen für vertretene Personen	101 161
7.1.2.4	Vorbefassungsverbot	102 162–167
7.1.2.5	Wesentliche Beteiligung	105 168
7.1.3	Sicherung der Pflichten	105 169
7.1.3.1	Erforderliche Vorkehrungen	105 169
7.1.3.2	Frage- und Vermerkpflcht	106 170–171
7.1.4	Anwendungsbereich bei Urkundstätigkeit	107 172
7.1.5	Geltung für alle Amtsgeschäfte	108 173
7.2	§ 6 BeurkG	108 174–175
8	Original, Ausfertigung, Abschrift	111 176–186
8.1	Original	111 176–178
8.2	Ausfertigung	112 179
8.2.1	Erteilung einer Ausfertigung	112 180
8.2.2	Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift?	113 181–182
8.2.3	Anspruch auf Erteilung einer Ausfertigung	114 183–186
9	Vollstreckbare Urkunden	119 187–201
9.1	Vollstreckungsunterwerfung	119 187
9.1.1	Kosten	119 188
9.1.2	Vollstreckbare Urkunde und Zivilurteil	120 189
9.1.3	Anspruch auf eine vollstreckbare Ausfertigung	120 190
9.1.4	Zuständigkeit für die Erteilung	121 191

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randnummer
9.2	Vollstreckbarer Anspruch	121 192–193
9.3	Einwendungen des Schuldners	123 194–197
9.4	Zweite vollstreckbare Ausfertigung	125 198
9.5	Vollstreckbare Ausfertigung für Rechts- nachfolger	126 199–200
9.6	Vollstreckbare Ausfertigung von Urkunden ausländischer Notare	127 201
10	Pflicht zum Vollzug	129 202–208
11	Behandlung der Urkunden	133 209–226
11.1	Äußere Form	133 210–212
11.2	Änderungen in Urkunden	134 213
11.2.1	Änderungen während der Beurkundung	135 214
11.2.2	Änderungen nach Abschluss der Beurkundung.	136 215–218
11.3	Eintragung in die Urkundenrolle	138 219
11.3.1	Einzutragendes und nicht Einzutragendes	139 220
11.3.2	Numerierung und Numerierungsfehler	139 221–222
11.3.3	Einzutragende Personen	140 223
11.4	Namensverzeichnis	140 224
11.5	Urkundensammlung	141 225
11.6	Nebenakten	141 226
12	Besondere Fälle	143 227–252
12.1	Eigenurkunde	143 227
12.2	Übersetzungen	143 228–237
12.3	Behinderte Beteiligte	147 238
12.4	Testamente und Erbverträge	148 239
12.4.1	Beiziehung von Zeugen	148 240
12.4.2	Behandlung des Originals	148 241–242
12.4.3	Testament ohne Unterschrift des Notars	149 243
12.4.4	Behinderte Erblasser	150 244
12.4.5	Standesamtsmitteilung	150 245
12.4.6	Erbvertragsverzeichnis	151 246
12.4.7	Rückgabe an die Beteiligten	151 247
12.5	Freiwillige Grundstücksversteigerungen	152 248–250
12.6	Ausländisches Recht	154 251–252
	Literaturverzeichnis	155
	Stichwortverzeichnis	158