

Inhaltsverzeichnis

Literaturverzeichnis	11
§ 1 Einführung	15
§ 2 Umfang der Geschäftsprüfung	19
A. Gegenstand der Prüfung	19
B. Bücher und Verzeichnisse	19
C. Generalakte	20
D. Einzug der Gebühren	23
E. Datenschutzrechtliche Vorgaben	24
F. Auftreten des Notars nach außen	28
§ 3 Urkundenrolle und Verzeichnisse des Notars	33
A. Beteiligtenverzeichnis – Dokumentation zur Einhaltung der Mitwirkungsverbote	33
I. Mitwirkungsverbote (§ 3 BeurkG)	33
II. Ausschließungsgründe (§ 6 BeurkG)	34
III. Dokumentation	34
IV. Tätigkeitsverbot für eine spätere Anwaltstätigkeit bei Anwaltsnotaren	35
B. Vorgaben für die Urkundenrolle	36
I. Äußere Vorgaben	36
II. Einzutragende Amtsgeschäfte	38
III. Laufende Nummer – Spalte 1 der Urkundenrolle	39
IV. Tag der Ausstellung der Urkunde – Spalte 2 der Urkundenrolle	40
V. Spalte 2a – Auswärtsbeurkundungen	41
1. Vorgaben für die Urkundenrolle	41
2. Regeln für Auswärtsbeurkundungen	41
VI. Beteiligte – Spalte 3 der Urkundenrolle	45
VII. Gegenstand des Geschäfts – Spalte 4 der Urkundenrolle	46
VIII. Bemerkungen – Spalte 5 der Urkundenrolle	47
IX. Vermerke über Notarvertretungen	48
X. Eintragungszeitpunkt	50
C. Namensverzeichnis	51
D. Erbvertragsverzeichnis	51

§ 4 Pflichten des Notars vor der Beurkundung	53
A. Beurkundungspflicht/Versagungsgründe	53
I. Zwingende Versagungsgründe	53
II. Fakultative Versagungsgründe	54
III. Einzelheiten	54
B. Neutralitätspflicht des Notars	55
C. Grundbucheinsicht bei Grundstücksverträgen	58
I. Verpflichtung zur Grundbucheinsicht	58
II. Zulässigkeit der Grundbucheinsicht (isolierte Grundbucheinsicht) ..	62
1. Gesetzliche Vorgaben	62
2. Automatisiertes Abrufverfahren	63
3. Protokollierungspflicht	64
4. Hinweise für die Notarprüfung	65
5. Fallgruppen	65
a) Einsicht in Zusammenhang mit einer Beurkundung	65
b) Isolierte Einsicht Berechtigter	65
c) Einsicht für Journalisten, für wissenschaftliche Zwecke und Forschungszwecke	67
D. Einholung von Genehmigungen	67
E. Verbraucherverträge	68
I. Wer ist Verbraucher?	69
II. Pflicht zur eigenen Übersendung des Vertragsentwurfes	70
III. Pflicht zur Einhaltung der Frist	73
1. Dokumentation der Einhaltung der Frist	74
2. Abweichungen von der Frist	75
IV. Wer ist Vertrauensperson?	77
1. Definition der Vertrauensperson	77
2. Ausnahme beim Vollzugsgeschäft	79
V. Auswirkungen von Verstößen	79
VI. Exkurs: Widerrufsrecht bei Abschluss von Verbraucherverträgen au- ßerhalb von Geschäftsräumen des Unternehmers	80
VII. Exkurs: Auswirkungen des am 1.2.2017 in Kraft getretenen Ver- braucherstreitbeilegungsgesetzes (VSBG)	80
F. Bauträgerverträge	81
G. Familienrechtliche Regelungen	83
I. Wirksamkeit von Eheverträgen	83
II. Regelungen zum Unterhalt	84
1. Vorüberlegungen	85
2. Rechtliche Wirksamkeit der Unterhaltsregelung	85
3. „Funktioniert“ die Unterhaltsregelung	87
4. Auswirkung von Veränderungen	88
5. Checkliste	89

§ 5 Pflichten des Notars bei der Beurkundung	93
A. Grundregeln der Verhandlung vor dem Notar	93
B. Allgemeine Belehrungspflichten	93
C. Personalien der Beteiligten	97
D. Erkennungszeugen	100
E. Nachholung der Identifizierung	100
F. Besondere Anforderungen beim Geldwäschegesetz	101
I. Straftatbestand § 261 StGB	102
II. Organisationspflichten nach §§ 4, 5 GwG	104
III. Allgemeine kundenbezogene Sorgfaltspflichten (§ 10 GwG)	105
IV. Anwendungsbereich der Identifizierungspflicht aus § 10 GwG	106
V. Zu identifizierende Person	108
VI. Identifizierung	108
VII. Dokumentationspflicht	110
VIII. Persönliche Kenntnis der Person	111
IX. Nachholung der Identifizierung	111
X. Transparenzregister	111
XI. Verdachtsmeldepflicht	112
G. Feststellung der Geschäftsfähigkeit	112
H. Ausländische Beteiligte	116
I. Schreibunfähige Beteiligte	120
J. Nachweis der Vertretungsmacht	120
I. Prüfungspflichten	120
II. Vollmachtenketten	123
III. Beifügungspflichten	123
K. Änderungen im Urkundentext bei der Beurkundung	124
I. Änderungen vor Abschluss der Niederschrift	125
II. Änderungen nach Abschluss der Niederschrift durch berichtenden Nachtragsvermerk	126
III. Änderungen nach Abschluss der Niederschrift durch Nachtragsbeurkundung	127
L. Unterschrift der Beteiligten	128
M. Beurkundung einer Verfügung von Todes wegen	128
N. Zulässigkeit des Einsatzes eines Notaranderkontos	129
§ 6 Pflichten des Notars nach der Beurkundung	131
A. Benachrichtigungspflichten bei Beurkundungen mit erbrechtlichen Auswirkungen	131
I. Pflichten des Notars	131
II. Beanstandungen in der Praxis	131
B. Behandlung einer Verfügung von Todes wegen	133

C.	Herstellung der Urkunde/Zeitpunkt des Bindens von Urkunden	135
I.	Herstellung der Urkunden	135
II.	Zeitpunkt des Bindens der Urkunden	136
D.	Verwahrung der Urkunden/Vollständigkeit der Urkundensammlung	136
I.	Verwahrung der Urkunden in der Urkundensammlung	136
II.	Zulässige Aufbewahrung an anderer Stelle	138
III.	Registrierungsnachweis des Zentralen Testamentsregisters	139
E.	Änderungsvermerke auf später abgeänderten Urkunden	139
F.	Abwicklungsregeln bei Einsatz des Notaranderkontos	141
I.	Notaranderkonto	141
II.	Verwahrungsanweisung („Treuhandauflagen“) in schriftlicher Form.	142
III.	Elektronische Notaranderkontenführung	143
§ 7	Weitere Vorgaben für die Beurkundung	145
A.	Unparteilichkeit des Notars	145
B.	Sukzessivbeurkundungen (Aufspaltung von Verträgen)	145
I.	Sachliche Gründe für eine Vertragsaufspaltung	146
II.	Problem der nicht ausreichenden Belehrung des belehrungsbedürftigeren Beteiligten	147
1.	Abgabe des Angebotes durch den belehrungsbedürftigeren Beteiligten	148
2.	Abgabe des Angebotes durch den nicht belehrungsbedürftigeren Beteiligten	148
a)	Belehrungspflichten des die Annahmeerklärung beurkundenden Notars	148
b)	Fehlende Gestaltungsmöglichkeiten des Annehmenden	151
III.	Problematik der Bindungsfrist/Fortgeltungsklauseln	151
IV.	Sicht der Notarprüfung	152
V.	Sicht der Vertragsbeteiligten	152
C.	Auftreten vollmachtloser Vertreter	153
D.	Auftreten von Notarmitarbeitern als Vertreter	155
I.	Auftreten beim Grundgeschäft	155
II.	Auftreten beim Vollzugsgeschäft	157
1.	Zulässigkeit	157
2.	Probleme und Risiken	158
3.	Sicht der Notarprüfung	159
E.	Beurkundung von Maklerklauseln	160
	Stichwortverzeichnis	161