

Inhaltsübersicht

Vorwort	5
Inhaltsübersicht	7
Inhaltsverzeichnis	9
Abkürzungsverzeichnis	47
Literaturverzeichnis	59
§ 1 Grundlagen der Aufsicht über Notare	61
§ 2 Die Vorbereitung auf die Prüfung	213
§ 3 Geschäftsstelle des Notars	219
§ 4 Generalakte	313
§ 5 Urkundenverzeichnis	331
§ 6 Erbvertragsverzeichnis	363
§ 7 Urkundensammlung, elektronische Urkundensammlung und Sondersammlung	371
§ 8 Gesonderte Erbvertragssammlung	469
§ 9 Inhalt von Urkunden	477
§ 10 Prüfungsschwerpunkte bei unterschiedlichen Typen von Rechtsgeschäften	645
§ 11 Nebenakten (Blattsammlungen oder Sammelakten) und Hilfsmittel zu Urkundsgeschäften	807
§ 12 Massenbuch/Verwahrungsbuch/Anderkontenliste	851
§ 13 Verwahrungsverzeichnis	855
§ 14 Abwicklung von Verwahrungsgeschäften für Geld, Wertpapiere und Kostbarkeiten i.S.d. § 23 BNotO	881
§ 15 Abwicklung von Verwahrungsgeschäften für nicht von § 23 BNotO erfasste Gegenstände („Untechnische Verwahrung“)	949
§ 16 Das nicht endende Verwahrungsgeschäft	953
§ 17 Wechsel- und Scheckprotestakten	957
§ 18 Anhang	963
Stichwortverzeichnis	1023

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Inhaltsübersicht	7
Inhaltsverzeichnis	9
Abkürzungsverzeichnis	47
Literaturverzeichnis	59
§ 1 Grundlagen der Aufsicht über Notare	61
A. Das Spannungsverhältnis zwischen Aufsicht und Unabhängigkeit des Notars .	61
I. Zweck der regelmäßigen Prüfung der Amtsführung nach § 93 Abs. 2 BNotO	61
II. Zweck der geldwäscherechtlichen Prüfung nach § 51 Abs. 3 GwG ...	65
1. Geldwäscheprävention als gesamtgesellschaftliche Aufgabe	65
2. Gegenstand der Prüfung nach § 51 Abs. 3 GwG	66
III. Die persönliche, organisatorische und sachliche Unabhängigkeit des Notars	67
1. Bedeutung für die regelmäßig	67
2. Prüfung nach § 93 Abs. 2 BNotO	67
3. Bedeutung für die Prüfung nach § 51 Abs. 3 GwG	72
B. Rechtsgrundlagen der notariellen Amtstätigkeit	72
C. Rechte und Pflichten der Aufsichtsbehörde, des Notarprüfers und des Notars.	75
I. Die Aufsicht nach der BNotO	75
1. Aufsichtsbehörden und Notarprüfer	75
a) Aufsichtsbehörden nach der BNotO	75
b) Anordnung der Prüfung und Prüfungsturnus	78
c) Mitwirkungspflichten des Notars und ihre Grenzen	81
aa) Zugang zu allen Akten, Verzeichnissen und Büchern	81
bb) Auskünfte und Berichte	85
cc) Kein Selbstbelastungszwang	87
d) Kompetenzen der Notarprüfer	88
2. Gegenstand der Prüfung	89
3. Erhebung von Gebühren für die Geschäftsprüfung nach § 93 BNotO	91
4. Sonstige Erkenntnisquellen der Notaraufsicht	92
5. Haftung der Aufsichtsbehörde und des Notarprüfers im Rahmen der Dienstaufsicht nach der BNotO	92
II. Die Aufsicht nach dem GwG (Geldwäscheaufsicht)	94
1. Aufsichtsbehörde nach dem GwG	94
2. Mitteilung der Kontaktdaten der Aufsichtsbehörde	96
3. Eigene Risikoanalyse der Aufsichtsbehörde?	96

4. Einrichtung eines Hinweisgebersystems (Whistleblowing)	97
5. Bereitstellung von Auslegungs- und Anwendungshinweisen (AuA)	97
6. Pflicht zur Zusammenarbeit mit anderen Behörden	98
7. Ahndung von Pflichtverstößen	98
8. Dokumentations- und Berichtspflicht	99
9. Unterrichtungspflicht bei Maßnahmen nach § 15 Abs. 5a GwG ...	100
D. Der Prüfungsbericht und das weitere Verfahren	100
I. Abschlussbesprechung	100
II. Rasche Erstellung und Weiterleitung des Berichts	100
III. Anhörung des Notars	102
IV. Akteneinsichtsrecht des Notars	102
V. Nichtbeanstandung begründet keinen Vertrauenstatbestand	103
E. Notaraufsicht: Aufsichts- und Disziplinarmaßnahmen nach der BNotO	103
I. Allgemeine Aufsichtsbefugnisse	104
II. Aufsichtsrechtliche Weisung	105
III. Missbilligung	106
1. Zuständigkeit der Aufsichtsbehörde	106
2. Konkurrierende Zuständigkeit der Notarkammer für eine Ermahnung	108
IV. Amtsenthebung außerhalb eines Disziplinarverfahrens	109
1. Voraussetzungen für eine Amtsenthebung	109
2. Vorläufige Amtsenthebung	111
a) Vorläufige Amtsenthebung durch die Aufsichtsbehörde	111
b) Vorläufige Amtsenthebung kraft Gesetzes	112
3. Verhältnis zum Disziplinarverfahren	112
V. Disziplinarverfahren nach der BNotO	112
1. Zweck des Disziplinarverfahrens	112
2. Anwendbarkeit des BDG, des VwVfG und der VwGO	113
3. Vertraulichkeit	114
4. Mögliche Adressaten eines Disziplinarverfahrens	114
5. Dienstvergehen	115
a) Tatbestandsmäßigkeit	115
b) Begehungsformen	116
c) Rechtswidrigkeit	116
d) Verschulden	117
e) Grundsatz der Einheit des Dienstvergehens	118
aa) Materiellrechtliche Bedeutung des Grundsatzes	119
bb) Verfahrensrechtliche Bedeutung des Grundsatzes	119
cc) Materiellrechtliche Korrektur einer Aufspaltung eines einheitlichen Dienstvergehens in mehrere Disziplinarverfahren	120

6. Verfolgungsverjährung	121
a) Fristberechnung	121
b) Unterbrechung und Hemmung der Frist	121
7. Vorläufige Amtsenthebung im Disziplinarverfahren	122
8. Disziplinarmaßnahmen	123
a) Gesichtspunkte für die Auswahl und Bemessung der Disziplinarmaßnahme	123
b) Mögliche Disziplinarmaßnahmen	126
aa) Verweis	126
bb) Geldbuße	126
cc) Entfernung vom bisherigen Amtssitz/befristete Entfernung aus dem Amt	128
dd) Dauerhafte Entfernung aus dem Amt	129
9. Ablauf des Disziplinarverfahrens	130
a) Erkenntnisquellen der Dienstaufsicht	130
b) Vorstufe: Verwaltungsermittlungen	131
c) Anwaltsnotar: Im Zweifel Vorrang des anwaltsgerichtlichen Verfahrens	132
d) Legalitätsprinzip und Opportunitätsgrundsatz	132
e) Einleitung eines Disziplinarverfahrens von Amts wegen	132
f) Einleitung eines Disziplinarverfahrens auf Antrag des Notars („Selbstreinigungsverfahren“)	134
g) Ablehnung der Einleitung eines Disziplinarverfahrens	134
h) Mitteilung der Einleitung des Verfahrens an den Notar, Belehrung und Anhörung des Notars	135
i) Akteneinsicht	136
j) Hinzuziehung eines Bevollmächtigten	136
k) Beschleunigungsgrundsatz	136
l) Weiterführende Ermittlungen	137
m) Ausdehnung und Beschränkung des Disziplinarverfahrens	138
n) Beweiserhebung	139
o) Abschließende Anhörungen	140
aa) Anhörung des Notars	140
bb) Einholung einer Stellungnahme der Notarkammer	141
p) Abschluss- oder Abgabeentscheidung	141
aa) Einstellung des Verfahrens	141
bb) Erlass einer Disziplinarverfügung	143
q) Widerspruchsverfahren und Klageverfahren	144
aa) Widerspruchsverfahren	144
bb) Klageverfahren des Notars	146
r) Erhebung der Disziplinarklage durch die Aufsichtsbehörde ...	148
s) Auswirkungen eines parallellaufenden Strafverfahrens	149

aa) Aussetzung des Disziplinarverfahrens	149
bb) Wirkung von Strafausspruch, Einstellung und Freispruch .	150
cc) Bindung an die tatsächlichen Feststellungen im Strafver- fahren	151
dd) Amtsverlust durch strafgerichtliche Verurteilung	151
t) Auswirkungen eines parallellaufenden Bußgeldverfahrens	152
u) Vollstreckung der Disziplinarmaßnahme	153
10. Gnadenentscheidung	154
11. Tilgung	154
12. Fallbeispiele aus der Rspr.	154
F. Geldwäscheaufsicht: Aufsichtsmaßnahmen im Rahmen der Aufsicht nach dem GwG	186
I. Auskunfts- und Vorlageverlangen	186
II. Prüfungsbefugnis	188
1. Anordnung der Prüfung und Prüfungsturnus	188
2. Schriftliche Prüfung	190
3. Beauftragung von Prüfern	191
4. Kompetenzen der Prüfer	192
5. Mitwirkungspflichten der Notare	193
6. Prüfungsbericht und weiteres Verfahren	193
7. Zwangsmittel zur Durchsetzung der Prüfung	193
8. Ahndung von Verstößen gegen die Mitwirkungspflichten	194
III. Verwarnungsbefugnis	194
IV. Anordnungsbefugnis	195
1. Anordnung der Schaffung erforderlicher interner Sicherungs- maßnahmen	195
2. Anordnung der risikoangemessenen Ausgestaltung der internen Sicherungsmaßnahmen	196
3. Anordnung der Erfüllung verstärkter Sorgfaltspflichten bei Beteiligung eines Hochrisiko-Drittstaats	196
4. Anordnung der Bestellung oder Abberufung eines Geldwäsche- beauftragten	197
V. Untersagung der Berufsausübung, Widerruf der Zulassung	198
VI. Vollstreckungsmaßnahmen	199
VII. Rechtsschutz	199
VIII. Eigene Verdachtsanzeige der Aufsichtsbehörde	200
IX. Einleitung eines Bußgeldverfahrens	201
1. Zuständige Verwaltungsbehörde	201
2. Opportunitätsgrundsatz	203
3. Einstellung des Verfahrens	203
4. Verwarnung nach § 56 OWiG	204
5. Höhe der Geldbuße	204

6. Rechtsbehelfe	205
7. Veröffentlichung der unanfechtbaren Entscheidung („Naming and Shaming“)	206
8. Konkurrierende Aufsichtsbefugnisse nach der BNotO	206
X. Strafanzeige	208
G. Aufsicht durch die Notarkammern	208
I. Auskunftsverlangen/Zwangsgeld	208
II. Formlose Belehrung des Notars	208
III. Ermahnung des Notars	208
1. Voraussetzungen und Verfahren	208
2. Fallbeispiele aus der Rechtsprechung	210
IV. Veranlassung der Aufsichtsbehörde zum Einschreiten	212
H. Aufsicht durch den Landesdatenschutzbeauftragten	212
§ 2 Die Vorbereitung auf die Prüfung	213
A. Ergebnis der letzten Prüfung	213
B. Gestaltung von Homepage und Geschäftsbriefen des Notars	213
C. Sonstige Erkenntnisse im Vorfeld	216
D. Vorbereitender Fragebogen	216
§ 3 Geschäftsstelle des Notars	219
A. Vorbemerkung	219
B. Berufliche Zusammenarbeit	219
I. Hauptberufliche Notare	219
II. Anwaltsnotare	220
III. Verlautbarte Kooperationen	221
IV. Persönliche und eigenverantwortliche Amtsführung	221
V. Keine Beteiligung des Notars an der Vermittlung von Urkunds- geschäften	224
C. Amts- und/oder Namensschild	225
I. Amtsschild	225
II. Namensschild	226
III. Kombinationsschild	227
IV. Anwaltliche Zweigstelle	227
V. Entfernung der Schilder nach dem Ausscheiden aus dem Amt oder dem Bezug neuer Geschäftsräume	227
D. Zulässige Auswärtsbeurkundung oder unzulässige weitere Geschäftsstelle bzw. unzulässiger auswärtiger Sprechtag?	228
I. Auswärtsbeurkundung und auswärtiger Sprechtag	228
II. Anschein der Abhängigkeit und Parteilichkeit	232
E. Beschaffenheit der Geschäftsstelle	232

I.	Angemessene räumliche Unterbringung	232
II.	Sichere Verwahrung von Büchern, Verzeichnissen und Akten	232
III.	Genehmigung für die Führung von Akten und Verzeichnissen in Papierform außerhalb der Geschäftsstelle	233
IV.	Geschäftsstunden	234
1.	Übliche Geschäftsstunden	234
2.	Keine Termine „ins Blaue hinein“	235
F.	Siegelgerätschaften und digitalisiertes Siegel	235
G.	Pflicht, sich über Rechtsänderungen zu informieren	238
H.	Vorkehrungen zur Einhaltung der Mitwirkungsverbote (Beteiligtenverzeichnis)	238
I.	Rechtsgrundlagen	239
II.	Inhaltliche Ausgestaltung	240
1.	Einfaches Beteiligtenverzeichnis	240
2.	Alternative: Technisches System zur Konflikterkennung	241
a)	Anforderungen an das System	241
b)	Herstellerbescheinigung	241
c)	Dokumentation der Kollisionsprüfung	241
3.	Alternative: Sonstige zweckentsprechende Dokumentation	242
III.	Aufbewahrung der Aufzeichnungen	242
IV.	Sozietäten	242
I.	Werbung	243
I.	Allgemeine Werbung	243
II.	Werbung auf Drucksachen und anderen Geschäftspapieren	245
III.	Informationsmaterial	247
IV.	Internetauftritt/E-Mail-Adresse des Notars	247
1.	Domainname und E-Mail-Adresse	247
2.	Inhaltliche Gestaltung des Internetauftritts	248
J.	Signaturerstellungseinheit	248
I.	N-Karte, M-Karte, Prüfer-Karte	249
II.	Qualifizierter Vertrauensdiensteanbieter	250
III.	Gültiges Zertifikat und vollständiges Notarattribut	250
IV.	Eigenhändiger Gebrauch der Signaturerstellungseinheit	251
V.	Eigene Signaturerstellungseinheit für Notarvertreter oder Notariatsverwalter	253
VI.	Verlust der Signaturkarte	253
K.	Elektronische Notaranderkontenführung	254
L.	Elektronischer Rechtsverkehr	254
I.	EGVP und Besonderes elektronisches Notarpostfach (beN)	254
II.	Pflicht zur Teilnahme am elektronischen Rechtsverkehr	256
III.	Kommunikation per E-Mail	256
M.	Neu seit 1.8.2022: Technik für Videokommunikation	259

N. Überwachung der Online-Grundbucheinsicht	260
I. Berechtigtes Interesse	260
II. Einsicht des Notars in Zusammenhang mit einer Beurkundungstätig- keit	260
III. Isolierte Grundbucheinsicht	262
1. Zuständigkeit der Notare für isolierte Grundbucheinsicht	262
2. Protokollierungspflicht	265
O. Mitwirkung Dritter an der Amtsausübung	268
I. Verpflichtung bei dem Notar beschäftigter Personen gem. § 26 BNotO	268
II. Ausgebildete Juristen als Mitarbeiter	269
III. Schriftliche Verpflichtung von externen Dienstleistern gem. § 26a BNotO	271
1. Generelle Inanspruchnahme von Dienstleistern	271
2. Inanspruchnahme eines externen Dienstleisters für ein einzelnes Amtsgeschäft	273
P. Datenschutz in der Geschäftsstelle des Notars	274
I. Vorbemerkung: Notare als Verpflichtete nach dem Datenschutzrecht	274
II. Allgemeine Pflichten des Notars	275
1. Risikoanalyse und „TOM's“	275
2. Datenschutzrechtliche Verhaltensregeln der Bundesnotarkam- mer – die wichtigsten Punkte	277
a) Verschlüsselung	278
b) Vertraulichkeit – Zutrittskontrolle	279
c) Vertraulichkeit – Zugangskontrolle	279
d) Vertraulichkeit – Zugriffskontrolle	280
e) Integrität	280
f) Verfügbarkeit	280
g) Konzept für Zwischenfall i.S.d. Art. 32 Abs. 1 lit. c DSGVO ...	281
h) Kontrolle	281
i) Aufbewahrungs- und Speicherort	281
j) Dokumentation	282
3. Verpflichtung der Mitarbeiter auf das Datengeheimnis	282
4. Pflichten bei Auftragsverarbeitung	282
5. Verzeichnis der Verarbeitungstätigkeiten	284
6. Benennung eines Datenschutzbeauftragten	284
III. Vorgangsbezogene Pflichten des Notars	286
1. Informationspflicht bei Beginn des Verarbeitungsprozesses (Datenschutzinformationen)	286
2. Auskunftsrecht und Recht auf Berichtigung	288
3. Löschung personenbezogener Daten	288
4. Dokumentation und Meldung von Datenschutzverletzungen	289

Q. Allgemeines Risikomanagement nach dem GwG	290
I. Vorbemerkung: Notare als Verpflichtete nach dem GwG	290
II. Risikobasierter Ansatz	292
III. Jährliche Analyse des Risikos der Geldwäsche und der Terrorismus- finanzierung	293
IV. Interne Sicherungsmaßnahmen	295
V. Auswahl und Überprüfung der Mitarbeitenden	297
VI. Schulung der Mitarbeitenden	298
VII. Benennung einer Stelle für vertrauliche Hinweise („Whistleblowing“)	299
VIII. Bestellung eines Geldwäschebeauftragten auf Verlangen	300
IX. Elektronische Registrierung bei der Zentralstelle für Finanztrans- aktionsuntersuchungen (FIU)	301
X. Elektronische Registrierung beim Transparenzregister	301
XI. Ahndung von Pflichtverstößen als Ordnungswidrigkeit	302
R. Insiderlisten nach der EU-Marktmissbrauchsverordnung (MAR)	303
S. Nachweis geeigneter technischer Vorkehrungen zur Erstellung einer elektro- nischen Fassung gem. § 56 Abs. 1 BeurkG (sog. Verfahrensdokumentation) ..	304
I. Verwendung der Muster-Verfahrensdokumentation der BNotK	306
1. Aktuelle Version und vollständig ausgefüllt	306
2. Regelmäßige Überprüfung	306
3. Bescheinigung des Herstellers oder Vertreibers des Scangeräts ...	307
II. Alternative: Sonstiger Nachweis	307
III. Aufbewahrung der Nachweise	308
T. Weitere berufliche Tätigkeiten und Nebentätigkeiten des Notars	308
I. Genehmigungspflichtige Nebentätigkeit	308
II. Ausübung der weiteren beruflichen Tätigkeiten und Nebentätigkei- ten des Notars	309
III. Gesellschaftsbeteiligungen des Notars	310
U. Anwendbarkeit des Hinweisgeberschutzgesetzes?	311
V. Fortbildungspflicht	311
W. Feststellungen zu Einschränkungen der Leistungsfähigkeit des Notars	312
 § 4 Generalakte	 313
A. Vorbemerkung	313
B. Inhalt der Generalakte	313
I. Schriftverkehr mit den Aufsichtsbehörden, der Notarkammer (der Notarkasse, der Ländernotarkasse)	313
1. Anzeigen zu Nebentätigkeiten	313
2. Schriftverkehr zu Verhinderungsfällen und zur Notarvertretung ..	313
a) Nachweise zur Bestellung einer Notarvertretung	313
aa) Notwendigkeit einer Notarvertretung	314

bb) Zwei Arten der Notarvertretung	316
cc) Schriftform oder elektronische Form der Bestellung der Vertretung	316
dd) Fehler bei der Bestellung der Vertretung	317
b) Missbräuchliche Bestellung einer Notarvertretung	318
c) Unzulässige Nebentätigkeiten der Notarvertretung	318
d) Wahrung der Unabhängigkeit der Notarvertretung	318
e) Exkurs: Mitteilungspflicht der Justizverwaltung gegenüber den Notarkammern	319
3. Niederschriften über die Verpflichtung der Mitarbeitenden gem. § 26 BNotO, § 1 VerpflG	319
4. Verschwiegenheitsvereinbarungen mit externen Dienstleistern gem. § 26a BNotO	319
5. Anzeigen nach § 27 Abs. 1 BNotO zur beruflichen Zusammen- arbeit	319
6. Schriftverkehr mit der Aufsichtsbehörde/Notarkammer wegen Beurkundungen außerhalb des Amtsbereichs (§ 10a Abs. 3 BNotO)	319
7. Schriftverkehr mit der Aufsichtsbehörde wegen Beurkundungen außerhalb des Amtsbezirks (§ 11 Abs. 2 BNotO)	320
8. Schriftverkehr im Zusammenhang mit der Beschaffung einer Chipkarte (§ 33 BNotO)	320
9. Übersichten über die Urkundsgeschäfte (§ 7 DONot) und über die Verwahrungsgeschäfte (§ 9 DONot)	320
10. Berichte über die Prüfung der Amtsführung und die hierzu vom Notar abgegebenen Stellungnahmen	320
II. Dokumente zur Berufshaftpflichtversicherung	320
1. Verantwortlichkeit des Notars	320
2. Nachzuweisende Unterlagen	321
3. Umfang des Versicherungsschutzes	322
a) Zur Berufshaftpflichtversicherung	322
b) Exkurs: Zum System der Versicherungen für die notarielle Amtstätigkeit	322
c) Einzelfallversicherung	323
d) Sonderregelungen im Bereich der Bayerischen Notarkasse und der Ländernotarkasse Leipzig	323
III. Dokumente zum Datenschutz	323
IV. Dokumente zum Nachweis der Allgemeinen Sicherungsmaßnahmen nach dem GwG	324
V. Prüfzeugnisse sowie sonstige Bescheinigungen und Erklärungen	324
1. Prüfzeugnisse der PTS für Drucker und Kopierer (§ 12 Abs. 1 Nr. 4 DONot)	324

2. Software-Herstellerbescheinigungen	325
a) Bis 31.12.2021: Notarspezifische Fachanwendung für die Führung der Bücher	325
b) Seit 1.1.2022: Ggf. Software-Herstellerbescheinigung für eine zur Vorbereitung verwendete Notarsoftware (§ 11 Abs. 2 DONot)	325
c) Seit 1.7.2022: Nachweis geeigneter technischer Vorkehrungen zur Erstellung einer elektronischen Fassung gem. § 56 Abs. 1 BeurkG (§ 13 DONot)	326
d) Seit dem 1.1.2022: Ggf. Software-Herstellerbescheinigung für die elektronische Nebenaktenführung (§ 11 Abs. 1 DONot) ...	326
3. Seit dem 30.9.2022: Nachweise bei elektronischer Notaranderkontenführung	327
VI. Generelle Bestimmungen des Notars zur Aufbewahrungsdauer von Nebenakten (§ 52 Abs. 3 NotAktVV)	328
VII. Nachweise zur Fortbildung	328
C. Papierform der Generalakte	328
D. Elektronische Form der Generalakte	329
E. 30-jährige Aufbewahrungsfrist	330
§ 5 Urkundenverzeichnis	331
A. Urkundenrolle in Papier – Weiterführung und Verwahrung	331
I. Bis 31.12.2021: Urkundenrolle in Papier	331
II. Seit 1.1.2022: Elektronisches Urkundenverzeichnis	332
B. Form des elektronischen Urkundenverzeichnisses	332
I. Elektronische Verzeichnisführung	333
II. Jahrgangsweise Führung	333
III. Übergabe des Urkundenverzeichnisses: Verwahrte Amtstätigkeit ...	334
C. Zahl der Urkundsgeschäfte	334
D. Angabe der handelnden Amtsperson	334
E. Ununterbrochene Reihenfolge der Eintragungen	335
I. Fortlaufende Eintragungen	335
II. Fehler bei der Nummernvergabe	336
F. Einzutragende (und nicht einzutragende) Amtsgeschäfte	336
I. Der Katalog des § 7 NotAktVV	336
II. Exkurs: Die notarielle Eigenurkunde	340
G. Angabe des Orts des Amtsgeschäfts	342
H. Angabe der Beteiligten	344
I. Wer ist einzutragen	344
II. Inhalt der Eintragungen	346
III. Mögliche Zusatzangaben	348
I. Angabe des Geschäftsgegenstands und der Urkundenart	348

J. Zusätzliche Bemerkungen	350
I. Vertraute Eintragungen	350
1. Vermerke zu späteren Änderungen von Urkunden	351
2. Notarielle Bestätigung zu Änderungen und Zusätzen im Urkundenverzeichnis	351
3. Ergänzende Vermerke	352
II. Neue Inhalte	352
1. Angaben zu Ausfertigungen	352
2. Angaben zu Verfügungen von Todes wegen	354
a) Verfügungen von Todes wegen, deren Urschriften einem AG zur amtlichen Verwahrung zugeleitet werden	354
b) Erbverträge, deren Urschriften der Notar in eigener notarieller Verwahrung behält	356
c) Ausnahme von der Ablieferungspflicht	356
K. Zeitpunkt der Eintragungen	357
I. Zeitnahe Eintragungen	357
II. Umgang mit technischen Problemen	357
L. Namensverzeichnis (Beteiligtenverzeichnis)	358
M. Jahresexport nach Ende des Kalenderjahres	359
N. Aufbewahrung	360
I. Urkundenrollen und Namensverzeichnisse, die bis 31.12.2021 entstanden sind	360
II. Eintragungen im Urkundenverzeichnis ab 1.1.2022	361
 § 6 Erbvertragsverzeichnis	 363
A. Vorbemerkung	363
I. Rechtslage bis 31.12.2021	363
II. Rechtslage seit 1.1.2022	363
B. Bis 31.12.2021: Erbvertragsverzeichnis in Papierform	364
C. Seit 1.1.2022: Informationen zu Erbverträgen im Urkundenverzeichnis	365
D. Kontrolle nach 30 Jahren	366
I. Rechtslage für bis zum 31.12.2021 angelegte Erbvertragsverzeichnisse	366
II. Rechtslage für seit 1.1.2022 protokollierte Erbverträge	367
E. Aufbewahrung	368
I. Bis zum 31.12.2021 angelegte Erbvertragsverzeichnisse	368
II. Seit 1.1.2022 vorgenommene Eintragungen im Urkundenverzeichnis	369
 § 7 Urkundensammlung, elektronische Urkundensammlung und Sondersammlung	 371
A. Vorbemerkung	371

B. Aufbewahrungsort	373
C. Vollständigkeit	373
I. Inhalt der Urkundensammlung	374
1. Vorbemerkung	374
a) Rechtslage bis 30.6.2022	374
b) Rechtslage seit 1.7.2022	375
2. Niederschriften (ausgenommen letztwillige Verfügungen)	375
a) Rechtslage für bis zum 30.6.2022 errichtete Urkunden	375
b) Rechtslage für seit dem 1.7.2022 errichtete Urkunden	375
c) Neuerung seit 1.8.2022: elektronische Urkunden	376
3. Testamente	377
a) Rechtslage für bis zum 30.6.2022 errichtete Testamente	377
b) Rechtslage für ab dem 1.7.2022 errichtete Testamente	378
4. Erbverträge	380
a) Rechtslage für bis zum 30.6.2022 beurkundete Erbverträge ...	380
aa) Urschrift des Erbvertrags in besondere amtliche Verwah-	
rung gegeben	380
bb) Urschrift des Erbvertrags in der Urkundensammlung des	
Notars	380
cc) Urschrift des Erbvertrags in der Erbvertragssammlung des	
Notars	380
dd) Zurückgegebener Erbvertrag	381
ee) Nach Eintritt des Erbfalls abgegebener Erbvertrag	381
b) Rechtslage für seit dem 1.7.2022 beurkundete Erbverträge	381
aa) Urschrift des Erbvertrags in besondere amtliche Verwah-	
rung gegeben	381
bb) Urschrift des Erbvertrags in der Verwahrung des Notars ..	382
cc) Zurückgegebener Erbvertrag	383
dd) Nach Eintritt des Erbfalls abgegebener Erbvertrag	384
5. Anwaltsvergleiche	384
6. Schiedsspruch mit vereinbartem Wortlaut	384
7. Vermittlungsverfahren nach dem Sachenrechtsbereinigungs-	
gesetz	385
8. Elektronische Niederschriften	385
9. Urkunden in Vermerkform (§ 39 BeurkG)	386
a) Rechtslage für bis zum 30.6.2022 erstellte Vermerke	387
b) Rechtslage für ab dem 1.7.2022 erstellte Vermerke	387
10. Signaturbeglaubigungen und sonstige elektronische Zeugnisse	
(§ 39a BeurkG)	388
11. Ersetzung der Urschrift	389
12. Notarielle Eigenurkunden	389
13. Vermittlung der Nachlass- und Gesamtgutauseinandersetzung ...	390

II.	Behandlung von elektronisch übermittelten Schriftstücken	391
III.	Zeitpunkt der Aufnahme der Urkunden in die Urkundensammlung .	391
IV.	Ablieferung von Urkunden an ein öffentliches Archiv vor Ablauf der Aufbewahrungsfrist	392
V.	Verwahrung einer Urkunde bei der Haupturkunde	393
D.	Zulässiges Herstellungsverfahren	394
I.	Verwendetes Papier	394
II.	Verwendete Schreibmittel	394
E.	Zulässige äußere Gestaltung	396
I.	Urkundendeckblätter	396
II.	Vordrucke für Niederschriften und Unterschriftsbeglaubigungen mit Entwurf	396
1.	Keine individuellen Gestaltungsmerkmale	396
2.	Nennung des Urhebers	397
F.	Inhaltliche Gestaltung der Urkunden	397
I.	Urkundenverzeichnisnummern	397
II.	Name der handelnden Amtsperson	399
III.	Tag und Ort der der Präsenzbeurkundung, Tag und Ort der Beur- kundung mittels Videokommunikation	399
1.	Präsenzbeurkundung	400
2.	Beurkundung mittels Videokommunikation	401
3.	Unterbrechung der Beurkundung	401
4.	Sonderfall: Niederschrift über Wahrnehmungen des Notars	402
IV.	Bezeichnung der Beteiligten	402
1.	Grundsätzliche Anforderungen	402
2.	Feststellung der Beteiligten	404
a)	Identitätsfeststellung nach dem allgemeinen Urkundsrecht	404
b)	Identitätsfeststellung bei Beurkundung mittels Videokom- munikation	406
c)	Identitätsfeststellung nach dem GwG	406
d)	Feststellungen zu einer schweren Erkrankung und zur Ge- schäftsfähigkeit	406
e)	Hörbehinderte, sprachbehinderte oder sehbehinderte Betei- ligte	408
G.	Zusätze und nicht nur geringfügige Änderungen während der Beurkundung .	410
I.	Keine Manipulation am Schriftbild	410
II.	Zusätze und nicht nur geringfügige Änderungen	411
III.	Rand- oder Schlussvermerk	411
IV.	Kein nachträglicher Austausch handschriftlich geänderter Seiten	412
V.	Änderungen und Ergänzungen originär elektronischer Niederschrif- ten	415

H. Berichtigung von offensichtlichen Unrichtigkeiten nach Abschluss der Beurkundung	416
I. Offensichtliche Unrichtigkeiten	416
II. Form und Inhalt des Nachtragsvermerks	418
III. Nachtragsvermerk zu originär elektronischen Niederschriften	419
IV. Zur nachträglichen Berichtigung befugte Personen	419
V. Alternative zur nachträglichen Berichtigung	420
I. Lücken in der Urkunde	420
J. Zahlen in der Urkunde	421
K. Schlussvermerk	421
I. Präsenzbeurkundung	421
1. Gestaltung des Schlussvermerks	421
2. Behandlung von Anlagen	423
3. Verlesung vom Bildschirm	423
4. Kein Abspielen vom Tonband/keine Wiedergabe durch Sprach- erkennungssystem	424
II. Beurkundung mittels Videokommunikation	425
L. Unterschriften und elektronische Unterschriften sowie qualifizierte elektronische Signaturen der Beteiligten	426
I. Vorbemerkung	426
II. Präsenzbeurkundung	426
1. Ort der Unterschriften auf der Papier-Urkunde	427
2. Formale Anforderungen an die Unterschriften der Beteiligten in Präsenzverhandlungen	427
a) Unterschriften unmittelbar auf Papier	427
b) Elektronische Unterschriften oder qualifizierte elektronische Signaturen unter einer elektronischen Niederschrift	428
3. Inhaltliche Anforderungen an die Unterschriften der Beteiligten .	429
4. Unterschriften von mitwirkenden Personen	430
5. Schreibunfähigkeit eines Beteiligten	430
III. Beurkundung mittels Videokommunikation	432
IV. Die vergessene Unterschrift oder Signatur der Beteiligten	432
M. Unterschrift und qualifizierte elektronische Signatur des Notars (Notarvertre- ters/Notariatsverwalters)	433
I. Vorbemerkung	433
II. Präsenzbeurkundung auf Papier	433
1. Ort der Unterschrift	434
2. Formale Anforderungen an die Unterschrift des Notars	434
III. Elektronische Präsenzbeurkundung und Beurkundung mittels Vi- deokommunikation	434
1. Qualifizierte elektronische Signatur	434

2. Digitalisiertes Siegel (Bild der Unterschrift?) mit klarstellendem Hinweis	435
IV. Zeitpunkt der Unterschrift	436
V. Siegel.....	436
VI. Die vergessene Unterschrift/Signatur des Notars	437
N. Vermerk über die Erteilung einer Ausfertigung.....	437
I. Vermerk im Urkundenverzeichnis	438
II. Prüfung auf unerlaubte oder unredliche Zwecke	439
III. Vermerk für die Urkundensammlung?	439
O. Verbindung mehrerer Blätter / Beifügung von Unterlagen	440
I. Verbindung mehrerer Blätter zu einer Urkunde	440
1. Begriff des Verbindens	440
2. Verbindung mit Schnur	440
3. Siegelung	441
4. Zeitpunkt der Verbindung und Siegelung	441
5. Behebung von Fehlern bei der Heftung	442
II. Beifügung von sonstigen Unterlagen	443
1. Begriff des Beifügens.....	443
2. Beifügen durch Ankleben oder Anheften	443
P. Verweise auf eine spätere Berichtigung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des beurkundeten Rechtsgeschäfts	443
I. Rechtslage für bis zum 31.12.2021 errichtete Urkunden	443
II. Rechtslage für ab dem 1.1.2022 errichtete Urkunden	444
Q. Exkurs: Kostenberechnung mit Rechtsmittelbelehrung	445
R. Sondersammlung (seit 1.7.2022)	446
I. Inhalt der Sondersammlung	447
II. Form der Sondersammlung	448
III. Elektronischer Vermerk für die elektronische Urkundensammlung ..	448
IV. Abschrift für die Urkundensammlung	449
V. Sonderfall: Zur Urkunde genommene Datenträger (DVD, USB-Stick usw.)	449
S. Elektronische Urkundensammlung (seit 1.7.2022)	450
I. Einstellung der Dokumente aus der papiergebundenen Urkundensammlung	450
1. Grundsatz: Spiegelprinzip	450
2. Gebot der Formkongruenz und das „Mehr-geht-immer-Prinzip“ ..	451
a) Übertragung von Urschriften: Elektronische Fassung (§ 56 BeurkG)	452
b) Übertragung von Ausfertigungen, beglaubigten und einfachen Abschriften	455
c) Übertragung von einfachen Abschriften	455
II. Einstellung sonstiger Dokumente	455

III. Einstellung von originär elektronisch erzeugten Dokumenten	456
1. Originär elektronische Niederschriften	456
2. Anlagen zu elektronischen Niederschriften	457
3. Keine elektronische Niederschrift von Verfügungen von Todes wegen	458
4. Originär elektronische Zeugnisse i.S.d. § 39a BeurkG	460
5. Sonstige elektronische Dokumente	461
IV. Einstellung von Ersatzdokumenten	462
V. Zeitpunkt der Einstellung in die elektronische Urkundensammlung .	462
VI. Veränderungssperre ab Digitalisierung	463
1. Urschrift in Papier: Veränderungssperre ab Digitalisierung	463
2. Elektronische Urkunde: Veränderungssperre ab Errichtung	464
VII. Löschung von Dokumenten	465
T. Dauer der Aufbewahrung	465
I. Bis zum 30.6.2022 erstellte Urkunden	465
II. Ab dem 1.7.2022 erstellte Urkunden	467
1. Urkundensammlung und elektronische Urkundensammlung	467
2. Sondersammlung	468
 § 8 Gesonderte Erbvertragssammlung	 469
A. Vorbemerkung	469
I. Rechtslage bis 30.6.2022: Fakultative gesonderte Erbvertragssammlung	469
II. Rechtslage seit 1.7.2022: Verpflichtende gesonderte Erbvertragssammlung	469
B. Inhalt der Erbvertragssammlung	470
I. Urschrift des Erbvertrags	470
II. Ersetzung der Urschrift im Fall ihrer Herausgabe	471
1. Rechtslage für bis zum 30.6.2022 beurkundete Erbverträge	471
a) Nachträgliche Abgabe in besondere amtliche Verwahrung	471
b) Rückgabe an die Beteiligten	471
c) Ablieferung beim Nachlassgericht	472
2. Rechtslage für seit 1.7.2022 beurkundete Erbverträge	472
a) Nachträgliche Abgabe in besondere amtliche Verwahrung	472
b) Rückgabe an die Beteiligten	472
c) Ablieferung beim Nachlassgericht nach Eintritt des Erbfalls ..	473
C. Platzhalter in der Urkundensammlung	473
D. Aufbewahrung	474
I. Bis zum 30.6.2022 beurkundete Erbverträge	474
II. Ab dem 1.7.2022 beurkundete Erbverträge	474

§ 9 Inhalt von Urkunden	477
A. Vorbemerkung	477
B. Einhaltung des Amtsbezirks bei Präsenzbeurkundung	477
I. Beurkundungen außerhalb des Amtsbezirks aber innerhalb der Bundesrepublik Deutschland	478
II. Beurkundungen im Ausland	479
C. Einhaltung des Amtsbereichs bei Präsenzbeurkundung	480
I. Beurkundungen innerhalb des Amtsbereichs	480
II. Besonderes berechtigtes Interesse für eine Beurkundung außerhalb des Amtsbereichs	480
III. Anzeige an Justizverwaltung oder Notarkammer	482
D. Einhaltung des Amtsbereichs im Fall der Beurkundung mittels Videokommunikation	483
I. Zulässige Beurkundungsgegenstände	483
II. Beachtung der örtlichen Zuständigkeit	485
E. Beurkundungen außerhalb der Geschäftsstelle	486
I. Zulässigkeit und Grenzen von Auswärtsbeurkundungen	487
II. Beachtung der Verschwiegenheitspflicht	488
III. Tatsachenbeurkundungen	489
F. Beachtung der Mitwirkungsverbote	489
I. § 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 1, 2, 2 a, 3 BeurkG: Persönliche Nähe	489
II. § 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 BeurkG: Berufliche Nähe	490
1. Verbindung zur gemeinsamen Berufsausübung	490
2. Gemeinsame Geschäftsräume	491
3. Art der Beteiligung des Kollegen	492
a) Beurkundung von Kaufverträgen etc. unter Mitwirkung von mit dem Notar zur gemeinsamen Berufsausübung verbundenen Personen als Vertreter	492
b) Beurkundung von Vollzugsgeschäften unter Mitwirkung von mit dem Notar zur gemeinsamen Berufsausübung verbundenen Personen als Vertreter	493
III. § 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 und 6 BeurkG: Rechtliche Nähe	494
1. Gesetzlicher Vertreter einer natürlichen Person	494
2. Gesetzlicher Vertreter einer juristischen Person	494
IV. § 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 7 BeurkG: Sachliche Nähe	495
1. Einbeziehung des Sozius / der Sternsozietät	496
2. Dieselbe Angelegenheit	497
3. Außerhalb einer (notariellen) Amtstätigkeit	498
4. Ausnahme: Vortätigkeit für alle Urkundsbeteiligten	498
5. Abgrenzung zu § 45 Abs. 1 Nr. 1 BRAO	498
6. Bevollmächtigt in einer anderen Angelegenheit: Hinweispflicht	499
7. Vorbefassungsvermerk in der Urkunde	499

8. Verstoß gegen das Mitwirkungsverbot	499
V. § 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 8 BeurkG: Dienstvertragliche Nähe	500
VI. § 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 9 BeurkG: Gesellschaftsrechtliche Nähe	501
VII. § 3 Abs. 2 und 3 BeurkG: Hinweispflicht bei Bevollmächtigung oder Mitgliedschaft des Notars in bestimmten Organen	502
VIII. Erstreckung auf die Notarvertretung	503
G. Beachtung des Begünstigungsverbots des § 7 BeurkG	504
I. Rechtlicher Vorteil i.S.d. § 7 BeurkG	504
II. Wichtigster Anwendungsfall: Bestimmung des Notars zum Testa- mentsvollstrecker oder Schiedsrichter	505
III. Vollzugsvollmacht für den Notar und Eigenurkunde	505
IV. Erstreckung auf Notarvertretung	506
V. Erstreckung auf Dolmetscher	506
H. Beachtung der Ausschließungsgründe des § 6 BeurkG	506
I. § 6 BeurkG: Formelle oder materielle Beteiligung	507
II. Abgrenzung zu Eigenurkunden	507
III. Erstreckung auf Notarvertretung	508
IV. Erstreckung auf Dolmetscher	508
I. Beachtung der Vertretungszeiten	508
J. Beteiligung von Vertretern bei der Beurkundung	509
I. Vertreter mit Vollmacht	509
1. Prüfungspflicht des Notars	510
2. Verfahrensweise bei Papierurkunden	511
a) Vermerk in der Urkunde	511
b) Verbindung mit der Urkunde	512
3. Verfahrensweise bei elektronischen Niederschriften	512
II. Vollmachtlose Vertreter	513
III. Beurkundungsrechtliche Einschränkungen für die Einschaltung von Vertretern mit und ohne Vollmacht	513
1. Vorbemerkung: Materiell-rechtliche Zulässigkeit	513
2. Einschränkung bei systematischer Einschaltung von Vertretern mit Vollmacht	514
3. Einschränkung bei systematischer Einschaltung von vollmacht- losen Vertretern	517
4. Einschränkung für Verbraucherverträge: Hinwirken auf die per- sönliche Abgabe der Erklärungen (§ 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 1 BeurkG)	518
K. Erteilung von Vollmachten an den Notar oder seine Mitarbeitenden	522
I. Vollmacht für Mitarbeitende und Kollegen des Notars	522
1. Grenzen für die Vollmachtserteilung	522
2. Haftungsrisiken für die Vertreter	523
II. Vollmacht für den Notar	523

III. Erlöschen der Vollmachten mit Eröffnung des Insolvenzverfahrens ..	524
L. Beachtung der Vorgaben des Geldwäschegesetzes	524
I. Konkrete Risikobewertung	524
1. Anwendungsbereich des GwG	524
2. Konkrete Risikobewertung: Indizien für ein Geldwäscherisiko oder das Risiko einer Terrorismusfinanzierung	526
3. Dokumentation der konkreten Risikobewertung und der ergriffe- nen Maßnahmen	530
4. Ahndung von Pflichtverstößen als Ordnungswidrigkeit	533
II. Identifizierung der Beteiligten und Aufzeichnung der Daten	533
1. Vorbemerkung: Identitätsfeststellung nach allgemeinem Beur- kundungsrecht	533
2. Identifizierung der natürlichen Personen	534
a) Identifizierung durch ein Ausweispapier bei Präsenzbeurkun- dung	534
b) Identifizierung bei Beurkundung mittels Videokommunikati- on (seit 1.8.2022)	538
c) Feststellung einer politisch exponierten Person (PeP)	538
3. Juristische Personen und Personengesellschaften	539
4. Frühere Identifizierung	540
5. Mitwirkungspflicht des Beteiligten	540
6. Dokumentation der Informationen zur Identifizierung	541
7. Dauer der Aufbewahrung der Dokumentation und deren Ver- nichtung	543
8. Ahndung von Pflichtverstößen als Ordnungswidrigkeit	544
III. Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten	544
1. Grundsätzliche Anforderung	544
2. Prüfung der Vollmacht	546
3. Vertretung oder Handeln für eine andere natürliche Person	546
a) Vom Notar zu erhebende Daten	546
b) Mitwirkungspflicht des formell Beteiligten	547
c) Überprüfung der Informationen	548
4. Vertretung für eine juristische Person oder Personengesellschaf- ten	548
a) Anwendungsbereich und Ausnahmen	548
b) Erwerbsvorgang nach § 1 GrEStG: Vorlage einer Eigentums- und Kontrollstruktur oder Beurkundungsverbot	549
c) Rechtsgeschäft außerhalb des Anwendungsbereichs des § 1 GrEStG	551
d) Schwellenwerte für eine geldwäscherechtlich relevante Betei- ligung an juristischer Person	552
e) Auszug aus dem Transparenzregister	553

aa) Funktion des Transparenzregisters	553
bb) Pflicht zur Vorlage oder Einholung eines Transparenz- registrauszugs bei „Neukunden“	554
cc) Recht zur Einholung eines Transparenzregistrauszugs ...	555
dd) Sonderfall: Kauf und Verkauf von inländischem Grund- besitz durch ausländische juristische Person – Trans- parenzregistereintrag oder Beurkundungsverbot	556
5. Fiktiver wirtschaftlicher Berechtigter	557
6. Dokumentation der Identifizierung des wirtschaftlich Berechtig- ten und Dauer der Aufbewahrung	558
7. Ahndung von Pflichtverstößen als Ordnungswidrigkeiten	558
IV. Barzahlungsverbot für Immobiliengeschäfte	559
1. Belehrung durch den Notar	559
2. Nachweis-, Kontroll- und Meldepflichten bei Asset Deals	561
a) Kaufpreiszahlung vor Eigentumsumschreibung	561
aa) Nachweis- und Kontrollpflicht	561
bb) Nachfristsetzung und ggf. Meldung an die FIU	564
cc) Im Fall einer Meldung an die FIU: Beachtung der Anhal- tefrist von 5 Werktagen	565
b) Kaufpreiszahlung nach Eigentumsumschreibung	566
aa) Nachweis- und Kontrollpflicht	566
bb) Nachfristsetzung und ggf. Meldung an die FIU	567
cc) Im Fall der Meldung an die FIU: Beachtung der Anhalte- frist von 5 Werktagen	567
c) Vereinbarung einer Kaufpreiszahlung später als ein Jahr nach Antrag auf Eigentumsumschreibung	567
V. Verstärkte Sorgfaltspflichten bei höherem Risiko	568
1. Inhalt der verstärkten Sorgfaltspflichten	568
2. Gesetzliche Regelbeispiele für höheres Risiko (§ 15 Abs. 3 GwG)	569
a) § 15 Abs. 3 Nr. 1 GwG: Beteiligung politisch exponierter Per- sonen (PeP)	569
b) § 15 Abs. 3 Nr. 2 GwG: Beteiligung eines Hochrisiko-Dritt- staats	571
c) Exkurs: Beteiligung von anderen Drittstaaten mit strategi- schen Defiziten als höheres Risiko nach § 15 Abs. 2 GwG	572
d) § 15 Abs. 3 Nr. 3 GwG: Ungewöhnliche Transaktion	573
3. Ahndung von Pflichtverstößen als Ordnungswidrigkeit	573
VI. Verhalten bei Kenntnis von einer bezweckten Geldwäsche oder Ter- rorismusfinanzierung	574
1. Versagen der (weiteren) Amtstätigkeit	574
2. Unverzügliche Meldung an die FIU	576
a) „Wissensmeldung“ des Notars	576

b) Inhalt der Meldung	578
c) Meldepflicht jedes einzelnen Notars / der Notarvertretung	580
d) Anhaltepflicht (Beurkundungsverbot)	581
e) Verbot der Verständigung der Urkundsbeteiligten (sog. „Tip- ping-off-Verbot“)	582
3. Dokumentationspflicht	582
4. Nachfragen der FIU / Rückmeldung der FIU	583
5. Freistellung von Verantwortlichkeit für Meldung (oder Straf- anzeige)	583
a) Freistellung von Verantwortlichkeit (§ 48 GwG)	583
b) Ausnahmen von der Freistellung von Verantwortlichkeit	584
c) Verhalten bei Unsicherheit über Meldepflicht	585
6. Unstimmigkeitsmeldung an das Transparenzregister	586
a) Seit 1.1.2020: Unstimmigkeitsmeldung I	586
b) Seit 1.1.2026: Unstimmigkeitsmeldung II	588
7. Ahndung von Pflichtverstößen als Ordnungswidrigkeit	589
VII. GwGMeldV-Immobilien: „Sachverhaltsmeldung“ an die FIU bei Er- werbsvorgängen nach § 1 GrEStG	590
1. Grundlagen	590
2. Grundvoraussetzung: Erwerbsvorgang nach § 1 GrEStG	592
3. Meldepflichtige typologisierte Sachverhalte	593
a) Meldepflicht wegen eines Bezugs zu Risikostaaen oder Sank- tionslisten (§ 3 GwGMeldV-Immobilien)	593
b) Meldepflicht wegen Auffälligkeiten im Zusammenhang mit den beteiligten Personen oder dem wirtschaftlich Berechtigten (§ 4 GwGMeldV-Immobilien)	595
c) Meldepflicht wegen Auffälligkeiten im Zusammenhang mit ei- ner Stellvertretung (§ 5 GwGMeldV-Immobilien)	598
d) Meldepflicht wegen Auffälligkeiten im Zusammenhang mit dem Preis oder einer Kauf- oder Zahlungsmodalität (§ 6 GwGMeldV-Immobilien)	599
4. Unverzügliche Meldung an die FIU	603
5. Dokumentationspflicht bei Abgabe einer Meldung	604
6. Dokumentationspflichten bei Absehen von einer Meldung (§ 7 GwGMeldV-Immobilien)	605
7. Unstimmigkeitsmeldung an das Transparenzregister	605
8. Ahndung von Pflichtverstößen als Ordnungswidrigkeit	606
M. Beachtung der VO (EG) Nr. 881/2002 – Finanz-Sanktionsliste (→ Beurkun- dungsverbot?)	606
N. Beachtung von Sanktionen-Verordnungen der EU bzgl. Russland, besetzte Gebiete der Ukraine und Belarus (Beurkundungsverbot)	607

O. Verweisung auf andere Schriftstücke, Karten und Zeichnungen bei Beurkundungen nach § 8 BeurkG	609
I. Abgrenzung zwischen echter Verweisung auf den Inhalt und erläuternder Bezugnahme	609
II. Normalfall der Verweisung: Verlesung und Beifügung der Anlagen ..	610
1. Schriftstücke	611
2. Karten, Zeichnungen und Abbildungen	612
3. Elektronische Niederschriften	613
4. Datenträger (DVD, USB-Stick etc.) als Anlagen?	613
III. § 13c BeurkG: Verweisung auf Erklärungen in einer anderen notariellen Niederschrift, auf amtliche Karten oder Zeichnungen ohne deren Verlesung/Beifügung	614
1. Andere notarielle Niederschrift	615
2. Karten und Zeichnungen einer öffentlichen Behörde	617
3. Private Karten, Zeichnungen und Abbildungen	617
IV. § 14 BeurkG: Verweisung auf beigelegtes Bestandsverzeichnis oder Details zu Pfandrechtsbestellung	617
1. Bestandsverzeichnisse	617
2. Nicht eintragungspflichtige Detailregelungen zu Pfandrechtsbestellungen an Grundstücken, Schiffen und Luftfahrzeugen	618
P. Einhaltung der Pflichten des Notars nach § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 BeurkG	619
I. Übereilungsschutz für Verbraucherverträge (§ 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 Halbs. 1 BeurkG)	619
II. Wartefrist bei Verbrauchergrundstücksgeschäften (§ 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 Halbs. 2 BeurkG)	620
1. Die Zurverfügungstellung eines Entwurfs	620
2. Die lästige Zweiwochenfrist	624
3. Ausnahmen von der Zweiwochenfrist	625
4. Bei Fristunterschreitung: Angabe der Gründe in der Niederschrift	629
Q. Keine Förderung unerlaubter oder unredlicher Zwecke	630
R. Vermerk zum Erfordernis gerichtlicher oder behördlicher Genehmigungen ..	631
I. Gerichtliche Genehmigungen (Auswahl)	632
II. Behördliche Genehmigungen (Auswahl)	632
III. Aufsichtsbehördliche Genehmigungen (Auswahl)	634
S. Vermerk zu gesetzlichen Vorkaufsrechten	634
T. Anwendung ausländischen Rechts	636
U. Sprachunkundige Urkundsbeteiligte/Bestimmung der Urkundensprache	637
I. Hinzuziehung eines Dolmetschers	637
II. Schriftliche Übersetzung	640
III. Urkunden in fremder Sprache	641
IV. Zwei- und mehrsprachige Urkunden	641

1. Zweisprachige (oder mehrsprachige) Urkundensprache mit einer Urkundensprache	641
2. Zweisprachige (oder mehrsprachige) Urkundensprache mit zwei (oder mehreren) Urkundensprachen	642
V. Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung	642

§ 10 Prüfungsschwerpunkte bei unterschiedlichen Typen von Rechtsgeschäften

A. Vorbemerkung	645
B. Grundstückskaufverträge	645
I. Grundbucheinsicht oder Belehrung der Beteiligten	645
1. Grundbucheinsicht (§ 21 Abs. 1 S. 1 BeurkG)	645
2. Belehrung bei unterbliebener Grundbucheinsicht (§ 21 Abs. 1 S. 2 BeurkG)	647
II. Sicherstellung einer risikolosen Vertragsabwicklung	648
1. Keine ungesicherte Vorleistung des Käufers	648
a) Kaufpreiszahlung über ein Notaranderkonto	649
b) Direktzahlung des Kaufpreises vom Käufer an (Grundpfandrechts-) Gläubiger des Verkäufers und/oder an diesen selbst ..	649
2. Keine ungesicherte Vorleistung des Verkäufers	650
a) Beurkundungsverfahrensrechtlicher Weg	650
b) Materiell-rechtlicher Weg	651
c) Grundbuchverfahrensrechtlicher Weg	652
d) Badisches (oder Karlsruher) Modell	653
e) Unzureichend: Verzicht des Käufers auf eine eigene Antragstellung beim Grundbuchamt/Verdrängende Vollmacht für Notar	653
f) Ausreichende Sicherung des Verkäufers durch § 13 Abs. 1 S. 3 GBO?	654
3. Gegenstand der Prüfung	654
III. Genehmigungen, Vorkaufsrechte, Unbedenklichkeitsbescheinigung .	655
IV. Vermerke auf der Urkunde	656
1. Grunderwerbsteuer	656
a) Anzeigepflichtige Rechtsvorgänge	656
b) Inhalt der Anzeige / Frist für die Anzeige	658
c) Mehrfache Steuerpflicht	661
d) Absendevermerk	661
2. Erteilung von Ausfertigungen	663
V. Koordinierte Vertragsabwicklung	663
VI. Prüfpflicht und Prüfvermerk in Grundbuchsachen	664
VII. Ausdrückliche oder faktische nachträgliche Kaufpreisreduzierung (Kick-Back-Geschäfte)	666

VIII.	Kettenkaufverträge	671
1.	Krimineller Hintergrund?	671
2.	Risiken der Abwicklung	675
IX.	Teilkaufverträge (= Teilverkaufsverträge)	678
X.	Maklerklauseln (Maklerprovisions-/Maklercourtageklauseln)	680
1.	Wahrung der Pflicht zur Unparteilichkeit	680
2.	Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser	681
3.	Konsequenzen für die notarielle Vertragsgestaltung	683
a)	Nur eine Partei hat den Makler beauftragt: Abwälzungsfälle ..	684
aa)	Inhalt der Maklerklausel	684
bb)	Rechtliche Konstruktion	685
cc)	Sonstige inhaltliche Ausgestaltung	685
dd)	Formulierungsvorschlag der BNotK	687
b)	Beide Parteien haben den Makler beauftragt: Kein Abwälzungsfall	687
aa)	Kein Bedarf für eine Maklerklausel im Kaufvertrag	687
bb)	Deklaratorische Klausel im Kaufvertrag?	688
cc)	Formulierungsvorschlag der BNotK	689
c)	Ausnahmsweise: Konstitutive Maklerklauseln	689
XI.	Pflicht zur Aushändigung eines Energieausweises	691
XII.	Koppelungsverbot Ingenieur-/Architektenleistung	692
C.	Isolierte Kaufvertragsangebote und Annahmeerklärungen	694
I.	Sachliche Gründe für die Aufspaltung in Angebot und Annahme	694
II.	Formulärmäßige Vereinbarung langer Bindungsfristen	697
D.	Bauträgerverträge	698
I.	Missbräuchliche Auslagerung wesentlicher Teile	698
II.	Einhaltung von § 3 MaBV	700
III.	Beachtung der Regelung zur Vertragserfüllungssicherheit	703
IV.	Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung	704
V.	Absicherung der Vorleistungspflicht bzgl. der Erschließungs- und Anschlusskosten	704
VI.	Beachtung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen	705
VII.	Besondere Hinweispflicht bei Zwangsversteigerungsvermerk zu Lasten des Bauträgers	705
VIII.	Unechter oder verdeckter Bauträgervertrag: Die Aufspaltung eines Bauträgervertrags	706
E.	Mitwirkung an freiwilligen Grundstücksversteigerungen	708
I.	Echte freiwillige Grundstücksversteigerungen gem. dem gesetzlichen Leitbild des § 156 BGB (sog. „Zuschlagsversteigerung“)	708
1.	Der Notar wird nicht selbst als Auktionator tätig	708

2. Der Notar führt selbst die Versteigerung durch (§ 20 Abs. 3 BNotO)	710
II. Unechte freiwillige „Grundstücksversteigerung“ (sog. „Käuferfindungsverfahren“)	710
1. Vertragsbindung erst durch notariellen Kaufvertrag	711
2. Missbräuchliche Auslagerung der Versteigerungsbedingungen in Bezugsurkunden	711
3. Systematische Beteiligung von Vertretern	712
4. Rechtzeitige Information des Verbrauchers bei Verbraucherkaufverträgen	712
5. Berechtigtes Sicherungsinteresse für Notaranderkonto	714
F. Mitwirkung an Verlosungen von Grundstücken	714
G. Isolierte Auflassungen	715
H. Übergabeverträge/Schenkungen/Erbaueinandersetzungen für Grundvermögen	715
I. Testamente	716
I. Keine elektronische Niederschrift	716
II. Besondere amtliche Verwahrung	716
1. Pflicht zur unverzüglichen Verbringung der Urschrift in die besondere amtliche Verwahrung beim AG	716
2. Dokumentation der Verbringung in die besondere amtliche Verwahrung	717
a) Rechtslage für Testamente, die bis zum 31.12.2021 beurkundet wurden	717
b) Rechtslage für Testamente, die seit dem 1.1.2022 beurkundet wurden	718
III. Benachrichtigung des Zentralen Testamentsregisters (ZTR)	718
1. Benachrichtigungspflicht	718
2. Dokumentation der Benachrichtigung	719
IV. Beglaubigte Abschrift in der Urkundensammlung	721
1. Aufbewahrung der beglaubigten Abschrift	721
2. Herausgabe der beglaubigten Abschrift	722
V. Inhalt von Testamenten	722
1. Wahrnehmungen zur Testierfähigkeit	722
2. Beachtung von Testierverboten (§ 14 HeimG bzw. landesrechtliche Regelungen)	723
3. Beachtung der Begünstigungsverbote	725
4. Letztwillige Verfügung einer sprachunkundigen Person	726
5. Letztwillige Verfügung einer Person, mit der man sich nicht hinreichend verständigen kann	726
VI. Widerruf eines gemeinschaftlichen Testaments: Zustellung und Registrierung	726

J. Erbverträge	728
I. Keine elektronische Niederschrift	728
II. Besondere amtliche Verwahrung oder Verwahrung der Urschriften durch den Notar	728
1. Besondere amtliche Verwahrung der Urschrift	728
a) Pflicht zur unverzüglichen Verbringung der Urschrift zur be- sonderen amtlichen Verwahrung beim AG	728
b) Dokumentation der Ablieferung	729
aa) Rechtslage für Erbverträge, die bis zum 31.12.2021 beur- kundet wurden	729
bb) Rechtslage für Erbverträge, die seit dem 1.1.2022 beur- kundet wurden	729
c) Benachrichtigung des Zentralen Testamentsregisters (ZTR) ..	729
aa) Benachrichtigungspflicht	729
bb) Dokumentation der Benachrichtigung	729
d) Beglaubigten Abschrift in der Urkundensammlung	730
aa) Aufbewahrung der beglaubigten Abschrift	730
bb) Herausgabe der beglaubigten Abschrift	731
2. Verwahrung der Urschrift durch den Notar	731
a) Aufbewahrung der Urschrift	731
aa) Rechtslage für Erbverträge, die bis zum 30.6.2022 beur- kundet wurden: Urkundensammlung oder Erbvertrags- sammlung	731
bb) Rechtslage für Erbverträge, die seit dem 1.7.2022 beur- kundet wurden: Erbvertragssammlung	732
b) Benachrichtigung des Zentralen Testamentsregisters und de- ren Dokumentation	733
c) Erbverträge bis zum 31.12.2021: Eintragung in das Erbver- tragsverzeichnis	733
d) Rückgabe eines Erbvertrags	734
aa) Rechtslage für Erbverträge, die bis zum 30.6.2022 beur- kundet wurden	734
bb) Rechtslage für Erbverträge, die seit dem 1.7.2022 beur- kundet wurden	734
III. Inhalt von Erbverträgen	735
1. Wahrnehmungen zur Geschäftsfähigkeit	735
2. Beachtung von Testierverboten (§ 14 HeimG bzw. landesrecht- liche Regelungen)	736
3. Beachtung der Begünstigungsverbote	737
4. Erbvertrag unter Beteiligung eines sprachunkundigen Erblassers.	737
5. Beteiligung einer Person, mit der man sich nicht hinreichend ver- ständigen kann	737

K. Aufhebungsverträge zu Erbverträgen, Rücktritts- und Anfechtungserklärungen zu letztwilligen Verfügungen	737
L. Erbverzichtsverträge, Pflichtteilsverzichtsverträge	738
I. Anwesenheit des Erblassers bei Erbverzichtsverträgen	738
II. Benachrichtigung des Zentralen Testamentsregisters von Erbverzichtsverträgen	738
III. Benachrichtigung der Schenkungsteuerstelle	739
M. Eheverträge	739
I. Benachrichtigung des ZTR bei erbrechtlichen Auswirkungen	739
II. Unterhaltsvereinbarungen	740
III. Unterhaltsverzicht	741
IV. Benachrichtigung der Schenkungsteuerstelle	742
N. Scheidungsfolgenvereinbarungen	742
I. Keine Vorbefassung	742
II. Benachrichtigung des Zentralen Testamentsregisters bei möglichen erbrechtlichen Auswirkungen	743
III. Benachrichtigung der Grunderwerbsteuerstelle	743
IV. Benachrichtigung der Schenkungsteuerstelle	744
O. Schenkungen (einschließlich gemischter Schenkungen)	745
I. Hinweis auf die Steuerpflicht	745
II. Anzeige der Schenkung beim Finanzamt und Vermerk auf der Urkunde	745
1. Anzeigepflichtige Rechtsvorgänge	746
2. Form und Frist der Anzeige	748
3. Mehrfache Steuerpflicht	748
P. Vorsorgevollmachten	749
I. Ausdrücklichkeitsgebot	749
II. Zentrales Vorsorgeregister (ZVR)	750
Q. Missbräuchliche Anerkennung der Vaterschaft/Zustimmung der Mutter	751
R. Gründung einer Kapitalgesellschaft, Abtretung von Geschäftsanteilen, Anmeldung der Zweigstellen ausländischer Kapitalgesellschaften	755
I. Beachtung der geldwäscherechtlichen Dokumentationspflichten	755
II. Rechtsgeschäftliche Vertretung bei GmbH-Errichtung	755
III. Benachrichtigung des Finanzamts	755
1. Vermerk bei Präsenzbeurkundung	755
2. Vermerk bei originär elektronischen Urkunden	757
IV. Einreichung der Gesellschafterliste beim Handelsregister	757
V. Anmeldung von Zweigstellen ausländischer Kapitalgesellschaften ...	759
VI. Prüfpflicht und Prüfvermerk in Handelsregistersachen	760
VII. Mitwirkung an Gründung von „Scheingesellschaften“	762
S. Mitwirkung an „Firmenbestattungen“	763
T. Abnahme von Eiden	768

I. Abnahme von Eiden nach deutschem Recht	768
II. Affidavits („...sworn before me...“) nach ausländischem Recht	769
U. Eidesstattliche Versicherungen	770
I. Belehrung der Beteiligten	770
II. Zulässigkeit der Aufnahme einer eidesstattlichen Versicherung	770
III. Zulässigkeit der Abnahme einer eidesstattlichen Versicherung	771
IV. Alternative: Unterschriftsbeglaubigung unter eidesstattlicher Ver- sicherung?	771
V. Beurkundungsverfahren	772
V. Schuldanerkenntnisse	772
I. Keine Vorbefassung	772
II. Keine Mitwirkung an unerlaubten oder unredlichen Zwecken	773
III. Beachtung von § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 Halbs. 1 BeurkG	773
IV. Geeigneter Dolmetscher bei Beteiligung sprachunkundiger Per- sonen	775
V. Zugang beim konstitutiven Schuldanerkenntnis	775
W. Grundpfandrechte	776
I. Bestellung von Grundpfandrechten	776
1. Verwendung von Bankformularen	776
2. Systematische Bestellung von Grundpfandrechten durch Mit- arbeiter des Notars als Vertreter	776
II. Abtretung oder Belastung von Briefpfandrechten	776
X. Nießbrauchsbestellung oder Wohnrechtsbestellung zur Umgehung des Miet- rechts	777
Y. Nachlassverzeichnisse und Nachlassinventare	777
I. Nachlassverzeichnisse	777
II. Nachlassinventare	782
Z (1). Vollstreckbarerklärung von Anwaltsvergleichen und Schiedssprüchen	783
I. Anwaltsvergleiche	783
II. Schiedssprüche	784
Z (2). Unterschriftsbeglaubigungen	785
I. Dokumentation von Unterschriftsbeglaubigungen ohne Entwurf	785
II. Dokumentation von Unterschriftsbeglaubigungen mit Entwurf	786
III. Urkundenverzeichnis: Angaben zu Unterschriftsbeglaubigungen mit oder ohne Entwurf	786
IV. Beglaubigungsvermerk des Notars	787
1. Inhaltliche Anforderungen	787
2. Feststellung der Identität	788
a) Prüfung der Identität	788
b) Alternative: Tatsachenzugnis mit Beschreibung von Identi- tätsmerkmalen	789
3. Richtigkeit der Beglaubigungsvermerke	789

4. Vorbefassungsvermerke	790
5. Unterschriftsbeglaubigungen unter Blankounterschriften oder lückenhaften Texten	791
V. Kosten für Unterschriftsbeglaubigungen unter Verwalterzustimmungen und Löschungsbewilligungen	792
1. Verwalterzustimmung gem. § 12 Abs. 1 WEG	792
2. Löschungsbewilligungen, Lastenfreistellungserklärungen etc.	793
VI. Nachträgliche Änderung im Text über einer beglaubigten Unterschrift	794
VII. Beachtung der Vorgaben des GwG	795
VIII. Evidenzkontrolle: Keine Mitwirkung an unerlaubten oder unredlichen Zwecken	795
1. Unterschriftsbeglaubigungen für Reichsbürger und ähnliche Gruppierungen	795
2. Sonstige Fälle	798
IX. Unterschriftsbeglaubigungen unter fremdsprachigen Texten	798
X. Exkurs: Beglaubigung von Abschriften ausländischer fremdsprachiger Urkunden	799
XI. Notarielles Identifizierungsverfahren für Inhaber eines elektronischen Bürger- und Organisationspostfachs (eBO)	800
XII. Beglaubigung einer elektronischen Unterschrift	801
XIII. Beglaubigung einer qualifizierten elektronischen Signatur	802
1. Anerkennung im Präsenzverfahren	802
2. Anerkennung im Onlineverfahren	804
a) Voraussetzungen	804
b) Ablauf	805

§ 11 Nebenakten (Blattsammlungen oder Sammelakten) und Hilfsmittel zu Urkundsgeschäften	807
A. Vorbemerkung	807
B. Aufbewahrungsort/Speicherort der Nebenakten	808
I. Nebenakten in Papierform	808
II. Nebenakten in elektronischer Form	808
C. Aktenführung	809
I. Konventionelle Aktenführung in Papierform: Blattsammlung oder Sammelakte	809
II. Gesonderte Nebenakten für Verwahrungsgeschäfte	810
III. Hilfsmittel zur Nebenakten	810
IV. Akteneinsicht	812
V. Elektronische Aktenführung	813
1. Grundsätzliche Anforderungen	813
2. Gemischte und hybride Aktenführung	815

VI. Nachträgliche Überführung der Papier-Nebenakte in eine elektronische Nebenakte	816
D. Möglicher Inhalt der Nebenakten	816
I. Erstkontakt	817
II. Anwaltsnotar: Trennung zwischen anwaltlicher und notarieller Tätigkeit	818
III. Informationen zu Zweck und wirtschaftlichem Hintergrund des Beurkundungsgeschäfts	818
IV. Grundbucheinsicht	819
V. Einbindung der Beteiligten in die Vorbereitung von Verbraucherverträgen	819
VI. Informationen zur Geschäftsfähigkeit/Testierfähigkeit von Urkundsbeteiligten bei letztwilligen Verfügungen	819
VII. Feststellungen nach dem GwG	820
VIII. Einholung von Genehmigungen, Bestätigungen und Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen	820
IX. Vollzugstätigkeiten	821
1. Anträge an das Grundbuchamt	821
a) Rasche Bearbeitung	821
b) Beachtung der Anweisungen der Beteiligten	821
c) Absehen vom Urkundenvollzug bei mehrseitigen Rechtsgeschäften	822
aa) Sichere Erkenntnis der Unwirksamkeit des Rechtsgeschäfts	822
bb) Einseitiger Widerspruch eines Urkundsbeteiligten	822
d) Absehen vom Urkundenvollzug bei einseitigen Rechtsgeschäften	824
2. Notarieller Vorbescheid	824
a) Rechtsgrundlage	824
b) Voraussetzungen	825
c) Rechtliches Gehör und Gelegenheit, binnen zwei Wochen um vorläufigen Rechtsschutz nachzusuchen	826
aa) Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung an das Prozessgericht	826
bb) Notarbeschwerde mit Antrag auf einstweilige Anordnung	826
d) Gestaltung eines notariellen Vorbescheids	827
e) Weiteres Verfahren	828
X. Beistands- und Anzeigepflichten	828
1. Grundstücksveräußerungen	828
2. Nachlasssachen	829
a) Vom Notar verwahrte Erbverträge	829
b) Verträge mit erbrechtlichen Auswirkungen	830

3. Personenstandssachen	830
4. Sorgeerklärungen	831
a) Inhalt und Beurkundung	831
b) Benachrichtigung des Jugendamts	832
c) Vorgeburtliche Sorgeerklärung	832
5. Mitteilung von Unrichtigkeiten an Registergerichte	832
XI. Bescheinigungen und Bestätigungen	833
1. Vorbemerkung	833
2. Vertretungsbescheinigung/Registerbescheinigung	833
a) Form und Sachverhaltsermittlung	834
b) Vertretungsbescheinigung aufgrund ausländischer Register ...	835
c) Formulierung	835
d) Bescheinigungen zum Bestand juristischer Personen oder Handelsgesellschaften	835
e) Bescheinigung über rechtsgeschäftlich begründete Vertre- tungsmacht	835
3. Sonstige Bescheinigungen/Bestätigungen	836
a) Rangbestätigung (Notarbestätigung/Ranggutachten)	836
b) Fälligkeitsbestätigungen	838
XII. Abrechnung und Beitreibung der Gebühren und Auslagen	839
1. Pflicht zur Einforderung	839
2. Mindestinhalt von Kostenberechnungen	840
3. Ausnahmen von der Gebührenerhebungspflicht	840
4. Verbot der Umgehung der Gebührenerhebungspflicht	841
5. Gebühreneinzug	841
6. Ahndung von Pflichtverstößen	842
E. Dauer der Aufbewahrung und Vernichtung der Nebenakten und Hilfsmittel .	843
I. Dauer der Aufbewahrung der Nebenakten	843
1. Regelfrist von 7 Jahren	844
2. Ausnahmen für (beglaubigte) Abschriften von Verfügungen von Todes wegen	844
3. Abweichende Anordnung des Notars	845
a) Generelle Anordnung des Notars	845
b) Einzelfallanordnung des Notars	846
c) Bindung der nachfolgend verwahrenden Stelle	847
II. Dauer der Aufbewahrung der Hilfsmittel	847
III. Vernichtung der Nebenakten und Hilfsmittel	848
1. Aktenvernichtungspflicht	848
2. Ausnahme für Abschriften von Verfügungen von Todes wegen ...	849

§ 12 Massenbuch/Verwahrungsbuch/Anderkontenliste	851
A. Vorbemerkung	851
B. Weiterführung von Verwahrungsgeschäften, die vor dem 1.1.2022 begonnen haben	852
C. Dauer der Aufbewahrung	852
 § 13 Verwahrungsverzeichnis	 855
A. Vorbemerkung	855
B. Mögliche Gegenstände von Verwahrungsgeschäften	855
C. Inhalt des Verwahrungsverzeichnisses	857
I. Zeitpunkt der Anlage einer Masse im Verwahrungsverzeichnis	857
II. Grundlegende Daten im Verwahrungsverzeichnis	858
1. Massenummer	858
2. Verweis auf Urkundenverzeichnis oder anderes eindeutiges Zeichen	858
3. Angaben zu den Beteiligten des Verwahrungsverhältnisses	859
a) Beteiligte des Verwahrungsgeschäfts	859
b) Notwendige Dateneingabe	860
aa) Daten zu natürlichen Personen	860
bb) Daten zu juristischen Personen	860
c) Zusätzlich mögliche Dateneingabe	860
4. Datum der Annahme der Verwahrungsanweisung	861
5. Bei Verwahrung von Geld: Angaben zum Notaranderkonto	862
a) Vollständige Angaben im Verwahrungsverzeichnis	862
b) Notaranderkonto bei sicherem Kreditinstitut	862
c) Gesonderte Notaranderkonten	863
aa) Keine Sammelanderkonten	863
bb) Keine Benutzung eines eigenen Kontos des Notars	864
6. Datum der Beendigung des Verwahrungsgeschäfts	864
III. Verbuchung von Einnahmen und Ausgaben	865
1. Gesonderte Verbuchung der verwahrten Vermögenswerte	865
2. Automatische Vergabe einer Buchungsnummer	865
3. Unverzügliche Buchungen mit zutreffenden Datumsangaben	865
a) Unverzüglich	865
b) Buchungsdatum	866
c) Zusätzliche Angabe abweichender Daten	867
4. Verbuchung von Einnahmen und Ausgaben	868
a) Richtiges Vorzeichen	868
b) Eintragung der Beteiligten	868
aa) Auftraggebende und empfangende Personen	868
bb) Unmittelbar beteiligte dritte Personen	870

c) Angaben zu Schecks und Sparbüchern als Zahlungsmitteln ...	871
aa) Entgegennahme und Einlösung eines Schecks oder Sparbuchs und Verbuchung auf einem gesonderten Buchungskonto	872
bb) Verbuchung des Gegenwerts von Scheck oder Sparbuch auf Notaranderkonto	872
cc) Verbuchung einer Auszahlung mittels Scheck	873
5. Verbuchung von aufzubewahrenden oder abzuliefernden Wertpapieren und Kostbarkeiten	873
6. Umbuchungen zwischen Notaranderkonten	874
IV. Eintragung ergänzender Angaben	875
V. Umgang mit technischen Problemen	876
D. Änderungen und Zusätzen	876
E. Jahresexport der Eintragungen nach Abschluss des Kalenderjahres	877
F. Dauer der Speicherung	879
G. Gebühren	880

§ 14 Abwicklung von Verwahrungsgeschäften für Geld, Wertpapiere und Kostbarkeiten i.S.d. § 23 BNotO	881
A. Gesonderte Nebenakten (Blattsammlungen/Belegsammlungen)	881
I. Klare Trennung von der Nebenakte zum Urkundsgeschäft	881
II. Aufbewahrungsort/Speicherort	882
1. Nebenakten in Papierform	882
2. Nebenakten in elektronischer Form	882
III. Inhalt der Nebenakten zum Verwahrungsgeschäft	883
IV. Dauer der Aufbewahrung und Vernichtung der Nebenakten	884
B. Schriftliche Verwahrungsanweisung/schriftlicher Treuhandauftrag	885
I. Verwahrungsantrag und Verwahrungsanweisung	885
II. Treuhandaufträge	885
III. Schriftform	886
C. Inhaltliche Ausgestaltung der Verwahrungsanweisungen und Treuhandaufträge	887
I. Hoheitliche Tätigkeit des Notars	888
II. Regelungsbedürftige Punkte	888
III. Auswirkung einer schwebenden Unwirksamkeit des Vertrags auf die Verwahrungsanweisung	890
D. Bedürfnis für eine Verwahrung/keine Vortäuschung einer nicht vorhandenen Sicherheit	890
I. Vorbemerkung	891
II. Berechtigtes Sicherungsinteresse	891
III. Fallgruppen	892
1. Beispiele für ein berechtigtes Sicherungsinteresse	892

2. Beispiele für fehlendes berechtigtes Sicherungsinteresse	894
IV. Keine Dispositionsbefugnis der Urkundsbeteiligten	895
V. Ahndung von Pflichtverstößen	896
VI. Verwahrung von Wertpapieren und Kostbarkeiten	897
VII. Keine Vortäuschung einer Sicherheit	897
E. Annahme von Treuhandaufträgen	899
I. Annahmevermerk	899
II. Prüfungspflicht des Notars	900
III. Abwicklung der Treuhandaufträge	902
F. Vermeidung problematischer Auflagen in Verwahrungsanweisungen und Treuhandaufträgen	902
I. Grundregel	902
II. Beispiele problematischer Auflagen	903
III. Der Begriff der „Sicherstellung“	904
G. Verpflichtung der kontoführenden Bank nach § 26a BNotO	904
H. Prüfung des Risikos der Mitwirkung an einer Geldwäsche oder einer Terro- rismusfinanzierung	904
I. Konkrete Prüfung des Risikos einer Geldwäsche	904
II. Prüfung einer Meldepflicht bei Sachverhalten nach der GwGMeldV- Immobilien	906
I. Vollständigkeit der Belege	908
I. Kontoauszüge und sonstige Bankbelege	908
1. Angabe von Massennummer und Buchungsnummern	908
2. Verfahren bei elektronischer Führung von Notaranderkonten	909
3. Abgleich der Kontoauszüge mit dem Massenbuch/dem Verwah- rungsverzeichnis	909
II. Einzahlungen	909
1. Kein Bargeld	909
2. Einzahlungen Dritter	910
III. Auszahlungen	910
1. Schriftliche Überweisungsaufträge des Notars (bargeldloser Zah- lungsverkehr)	911
2. Persönliche Verantwortung des Notars / keine Blanko-Überwei- sungsträger	911
3. Zeitpunkt der Verfügung des Notars	912
4. Ausführungsbestätigungen / Globalbestätigung der Bank	912
a) Bei herkömmlicher Führung der Notaranderkonten	912
b) Neu: Globalbestätigung bei elektronischer Notaranderkonten- führung (ENA)	914
5. Unzulässige Vollmachten	914
6. Zinsen	915
a) Abführung an Berechtigten	915

b) Keine Abwicklung über Geschäftskonto	916
c) Hinweis auf Festgeldanlage	916
d) Vereinbarung von Zinsfreiheit	916
e) Bescheinigung über Zinsabschlagsteuer / Kapitalertragsteuer ..	916
f) Meldepflicht bei Zinszahlungen an Zahlungsempfänger im eu- ropäischen Ausland	917
7. Einbehalte der kontoführenden Bank	918
a) Kontoführungsgebühren	918
b) Verwarentgelt (sog. „Negativzinsen“)	919
8. Verfügungen zu eigenen Gunsten des Notars	920
IV. Bar- und Scheckauszahlungen	921
V. Meldepflichten nach dem AWG	921
J. Koordinierte Abwicklung der Verwahrungsgeschäfte	923
I. Kein Ermessensspielraum für den Notar	923
II. Typische Auszahlungsfehler	924
K. Schwierige Situationen bei der Abwicklung von Verwahrungsgeschäften	926
I. Pfändungen, Abtretungen und Verpfändungen	926
1. Pfändung ausschließlich des der Verwahrung zugrunde liegenden (zivilrechtlichen) Zahlungsanspruchs gegenüber dem Käufer (Schuldner)	927
2. Pfändung ausschließlich des (öffentlich-rechtlichen) Auskeh- rungsanspruchs gegenüber dem Notar	928
3. Mehrfache Pfändungen	929
4. Sonderfall: Pfändung zwischen den Vertragsbeteiligten	929
5. Abtretung und Verpfändung durch den Verkäufer	930
II. Laufendes Zwangsversteigerungsverfahren	931
III. Widerruf einer Verwahrungsanweisung durch einen Beteiligten	934
1. Grundsatz	935
2. Widerruf bei mehrseitigen Verwahrungsverhältnissen	936
a) Widerruf übereinstimmend durch alle Anweisenden	936
b) Widerruf durch einen einzelnen Anweisenden	936
3. Widerruf bei einseitigen Verwahrungsverhältnissen	938
4. Befristete Treuhandaufträge	939
IV. Absehen von der Auszahlung	939
V. Rückzahlung des verwahrten Geldes	941
VI. Notarieller Vorbescheid	942
L. Abrechnung der Masse	942
I. Adressaten der Abrechnung	942
II. Zeitpunkt der Abrechnung	943
III. Inhalt und Form der Abrechnung	943
M. Verwahrung von Wertpapieren und Kostbarkeiten	945
I. Kennzeichnung des Verwahrungsguts	945

II. Verwahrung durch eine Bank (§ 62 Abs. 2 BeurkG)	946
III. Verwahrung in einem von dem Notar angemieteten Banksafe	946
IV. Verwahrung in einem eigenen Safe des Notars	946
V. Keine Verpflichtung zur Verwaltung von Wertpapieren	946
VI. Prüfung des Risikos der Mitwirkung an einer Geldwäsche oder Ter- rorismusfinanzierung	947
§ 15 Abwicklung von Verwahrungsgeschäften für nicht von § 23 BNotO erfasste Gegenstände („Untechnische Verwahrung“)	949
A. Mögliche Gegenstände einer untechnischen Verwahrung	949
B. Sichere Verwahrung	950
C. Fakultativ: Führung eines Eingangs- und Ausgangsbuchs	952
§ 16 Das nicht endende Verwahrungsgeschäft	953
A. Vorbemerkung	953
B. Intensive und gezielte Bemühungen des Notars	953
C. Hinterlegung von Geld, Urkunden, Wertpapieren und Kostbarkeiten beim AG als ultima ratio	954
§ 17 Wechsel- und Scheckprotestakten	957
A. Vorbemerkung	957
B. Sammelakte	957
C. Protesturkunden	958
I. Inhalt der zurückzubehaltenden beglaubigten Abschriften	958
II. Keine „Wandproteste“	959
III. Einhaltung der Protestfrist	959
1. Protestfrist bei Wechseln	959
2. Protestfrist bei Schecks	960
D. Vermerk zum Inhalt des Wechsels oder Schecks	960
E. Elektronische Aufbewahrung der Unterlagen	960
F. Abführung der vereinnahmten Gelder	961
G. Aufbewahrung und Vernichtung der Sammelakte/Sammelbände	961
I. Dauer der Aufbewahrung	961
II. Vernichtung/Löschung	962
§ 18 Anhang	963
A. Anlage: Fragebogen zur Vorbereitung der Prüfung	963
B. Übersicht Disziplinarverfahren	997
C. Anlage: Beispiel einer Verschwiegenheitserklärung mit Dienstleister gem. § 26a BNotO	1000

D. Anlage: Formulierungsvorschlag der Datenschutzkonferenz (DSK) zur datenschutzrechtlichen Verpflichtung der Mitarbeiter	1002
E. Anlage: Risikofaktoren nach dem GwG	1004
F. Anlage: Überblick zu den Formen notarieller Niederschriften	1007
G. Anlage: Schaubild zur Einschaltung von Vertretern bei der Beurkundung	1010
H. Anlage: Arbeitsblatt Immobilienkaufvertrag	1011
I. Anlage: Infoblatt der BNotK zur Beitreibung der Kosten einer Verwalter- zustimmung	1012
J. Anlage: Arbeitskarte Notaranderkonto	1014
K. Schaubild zum Widerruf von Verwahrungsanweisungen	1015
L. Kurzübersichten zur Notarprüfung	1016
I. Kurzübersicht: Büroausstattung / Generalakte	1016
II. Kurzübersicht: Datenschutz	1017
1. Wichtige Anforderungen der DSGVO (Auswahl)	1017
2. Wichtige Technische und organisatorische Maßnahmen (TOM) nach der DSGVO (Auswahl)	1017
III. Kurzübersicht: Allgemeines Risikomanagement nach dem GwG	1017
IV. Kurzübersicht: Wichtige Punkte bei Führung des Urkundenverzeich- nisses:	1018
V. Kurzübersicht: Wichtige Punkte beim Blick in die Urkundensamm- lung/Erbvertragssammlung/Sondersammlung:	1018
VI. Kurzübersicht: Wichtige Punkte beim Blick in die elektronische Urkundensammlung:	1019
VII. Kurzübersicht: Wichtige Punkte beim Blick in die Nebenakten zu Urkundengeschäften:	1020
VIII. Kurzübersicht: Wichtige Punkte bei Führung des Verwahrungsver- zeichnisses:	1020
IX. Kurzübersicht: Wichtige Punkte beim Blick in die Nebenakten zu Verwahrungsgeschäften:	1021
Stichwortverzeichnis	1023