

Deutsch-Chinesischer Rechtsstaatsdialog

14. Deutsch-Chinesisches Rechtssymposium

Leipzig 2014

Arbeitsgruppe 3

Die Rolle der Notare

bei Grundstücksgeschäften und der Registrierung von Grundstücksrechten

Hintergrundpapier

1. Stellung des Notars innerhalb der Rechtsordnung

Die staatliche Rechtspflege beruht in Deutschland auf zwei Säulen, der streitentscheidenden Rechtsprechung und der **vorsorgenden Rechtspflege**. Für die vorsorgende Rechtspflege sind neben den Gerichten der **freiwilligen Gerichtsbarkeit** (Grundbuchamt, Handelsregister, Nachlassgericht) die Notare zuständig. Als Träger eines öffentlichen Amtes übernimmt der Notar hoheitliche Aufgaben (§ 1 Bundesnotarordnung (BNotO)). Obwohl der Notar ein öffentliches Amt bekleidet, ist er nicht in die Justizorganisation eingegliedert, sondern organisatorisch selbständig. Er unterliegt einer strengen berufsrechtlichen Aufsicht durch die Justiz (§§ 92 ff. BNotO). Diese Kombination aus öffentlichem Amt und Eigenorganisation des Notariats ist Grundlage für die hohe Leistungsfähigkeit der deutschen Notare.

Der Notar verhindert durch eine **vorausschauende, ausgewogene und sichere Gestaltung von Rechtsbeziehungen** künftigen Streit zwischen Vertragsparteien. Die Aufgabe des Notars beruht auf dem volkswirtschaftlichen Gedanken, dass es **ökonomisch effizient** ist, mögliche Streitpunkte zwischen den Beteiligten im Vorfeld einer klaren Regelung zuzuführen anstatt über sie im Nachhinein langwierige und kostenintensive Rechtsstreitigkeiten zu führen. Diesen Zielen trägt die notarielle Beurkundung auf mehrere Weise Rechnung: Sie sorgt zum einen für eine sichere Dokumentation von rechtlichen Vorgängen in einer öffentlichen Urkunde (**Beweissicherungsfunktion**). Darüber hinaus gewährleistet sie eine umfassende Beratung der Beteiligten. Den Notar treffen weitreichende **Prüfungs- und Belehrungspflichten**. Er ist unabhängiger und unparteiischer **Berater** der Beteiligten (§ 14 Abs. 1 S. 2 BNotO). Als Mittler zwischen den Interessen muss er auf eine Einigung der Beteiligten hinwirken. Dabei hat er darauf zu achten, dass unerfahrene und ungewandte Beteiligte nicht benachteiligt werden. Notare sind daher nicht nur Garanten für

Rechtssicherheit und Streitvermeidung, sondern gewährleisten in besonderem Maße auch **Verbraucherschutz**.

Der Notar ist zur **Verschwiegenheit** verpflichtet (§ 18 Abs. 1 BNotO). Er darf an andere Personen oder staatliche Stellen grundsätzlich keine Informationen über die bei ihm beurkundeten Vorgänge weiterleiten, soweit keine gesetzliche Anzeige- oder Meldepflicht besteht (s. u. Ziffer 8).

Der Notar erbringt keine privaten Dienstleistungen, seine Tätigkeiten sind Amtshandlungen. Seiner Tätigkeit liegt kein privatrechtlicher Vertrag, sondern ein öffentliches Ersuchen zugrunde. Der Bürger hat einen **Anspruch auf Beurkundung** (sog. Urkundengewährungsanspruch, § 15 BNotO). Das Notarwesen stellt somit den **Zugang des Bürgers zu qualifiziertem Rechtsrat** sicher.

Der Notar ist an **Recht und Gesetz gebunden** und muss die Amtstätigkeit verweigern, wenn sie mit seinen Amtspflichten nicht vereinbar wäre (§ 14 Abs. 2 BNotO, § 4 BeurkG).

2. Notarielle Tätigkeit bei Grundstücksgeschäften und Registrierung von Grundstücksrechten

Beteiligten die Auflassung in der notariellen Urkunde über das schuldrechtliche Verpflichtungsgeschäfts erklären. Weitere Voraussetzung für den Eigentumsübergang ist neben der Auflassung die Grundbucheintragung (§ 873 Abs. 1 BGB).

In Deutschland gilt das **Trennungs- und Abstraktionsprinzip** gilt. Das Eigentum wird nicht mit dem Abschluss des schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäfts (z.B. eines Kaufvertrages), sondern auf der Grundlage einer dinglichen Übereignung erworben, die sich aus der Auflassung und Eintragung in das Grundbuch zusammensetzt (Trennungsprinzip). Mängel des Kaufvertrages berühren die Wirksamkeit der Übereignung nicht (Abstraktionsprinzip).

b) Rechte an Grundstücken

Die Einigung über die Begründung von dinglichen Rechten an Grundstücken bedarf grundsätzlich keiner Beurkundung, sondern ist nach materiellem Recht formfrei möglich. Allerdings bedürfen die Rechte zu ihrer Entstehung der Eintragung in das Grundbuch. Dies gilt etwa für die Hypothek und die Grundschuld (§§ 1191, 1192 Abs. 1, 1113, 873 Abs. 1 BGB) oder für die Bestellung von Dienstbarkeiten (§§ 1018 ff., 873 Abs. 1 BGB).

Die Grundbucheintragung kann jedoch nur erfolgen, wenn eine verfahrensrechtliche Bewilligungserklärung des Eigentümers (§ 19 Grundbuchordnung (GBO)) in **öffentlich beglaubigter Form** vorliegt (§ 29 Abs. 1 S. 1 GBO). Die Beglaubigung erfolgt durch den Notar (§ 129 BGB, §§ 39, 40 BeurkG).

c) Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung

Ein Beteiligter kann sich außerdem in einer notariellen Urkunde wegen eines bestimmten Anspruchs der **sofortigen Zwangsvollstreckung unterwerfen** (§ 794 Abs. 1 Nr. 5 Zivilprozessordnung (ZPO)). Dies ist bei Kaufverträgen regelmäßig hinsichtlich der Pflicht zur Besitzübergabe und Kaufpreiszahlung der Fall, bei Grundschulden hinsichtlich der Duldung der Zwangsvollstreckung in den Grundbesitz. Die Vollstreckungsunterwerfung ist notariell zu beurkunden. Mit der sofort vollstreckbaren notariellen Urkunde können die Beteiligten den titulierten Anspruch ohne gerichtliches Urteil durchsetzen.

3. Beurkundung und Beglaubigung

Die Beurkundung ist die stärkste Urkundenform des Zivilrechts. Der Notar bezeugt, dass eine von ihm identifizierte Person eine Erklärung bestimmten Inhalts abgegeben hat. Die

notarielle Urkunde erbringt vollen **Beweis** dafür, dass die Erklärung richtig und vollständig mit dem Inhalt abgegeben wurde, der in der Urkunde niedergelegt ist (§ 415 ZPO). Außerdem stellt die Beurkundung die **neutrale Beratung und Belehrung** der Beteiligten

Tragweite ihrer Erklärungen vor Augen führen. Der Notar erörtert mit den Beteiligten den Vertragsinhalt.

Die wesentlichen Pflichten werden dabei in § 17 BeurkG umschrieben:

- Der Notar hat mit den Beteiligten den **Sachverhalt** zu **klären** und ihren **Willen zu erforschen**. Er zeigt den Beteiligten die Gestaltungsmöglichkeiten auf, die zielführend sind. Der Notar muss mit den Beteiligten potentielle Streitpunkte besprechen und durch eine vorausschauende Vertragsgestaltung entschärfen.
- Der Notar nimmt eine präventive **Rechts- und Wirksamkeitskontrolle** des Vertrages vor, um die Wirksamkeit des beurkundeten Rechtsgeschäfts zu gewährleisten.
- Der Notar hat die Beteiligten vor allem über die zentralen Wesensmerkmale des beurkundeten Rechtsgeschäfts zu **belehren**. Dies gilt bei Grundstückskaufverträgen insbesondere für Risiken der von den Beteiligten gewählten Vertragsgestaltung, etwa bei ungesicherten Vorleistungen einer Vertragsseite. Wird etwa vereinbart, dass der Besitz sofort übergeht, bevor die Zahlung erfolgt, muss der Notar nicht nur die Beteiligten über sämtliche Risiken, sondern auch über möglichen Gestaltungen informieren, die die Beteiligten absichern könnten (z.B. Einschaltung eines Notaranderkontos oder Stellung einer Bankbürgschaft).
- Der Notar hat den Inhalt der Erklärungen rechtlich einwandfrei und **eindeutig zu formulieren**, um keine Unklarheiten und Streitpunkte zu schaffen.
- Der Notar muss **ungewandte und unerfahrene Beteiligte** vor Benachteiligungen schützen und ein Verhandlungsgleichgewicht zwischen den Beteiligten herstellen. **Verbraucher** werden somit nicht nur durch die Bestimmungen des Vertragsrechts, insbesondere das Recht über Allgemeine Geschäftsbedingungen (§§ 305 ff. BGB), sondern auch durch das Beurkundungsverfahren **geschützt**. Um dem Verbraucher die Gelegenheit zu verschaffen, sich mit dem Vertragsinhalt hinreichend vertraut zu machen und den Vertragsschluss zu überdenken, muss der Notar außerdem bei Verträgen zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück dem Verbraucher den Text des beabsichtigten Rechtsgeschäfts mindestens 14 Tage vor der Beurkundung übersenden.

5. Vollzugstätigkeit des Notars bei Grundstücksgeschäften

Die Tätigkeit des Notars bei Grundstückstransaktionen erschöpft sich nicht in der Beurkundung des Vertrages. Vielmehr übernimmt der Notar regelmäßig auch den **Vollzug des Vertrages** (§ 24 Abs. 1 BNotO). Die Beteiligten erteilen dem Notar in der notariellen

Urkunde regelmäßig eine Vollmacht, sämtliche zum Vollzug des Vertrages erforderliche Erklärungen einzuholen und abzugeben. Nach § 15 Abs. 2 GBO gilt der Notar außerdem kraft Gesetzes als ermächtigt, Anträge in Namen der Beteiligten beim Grundbuchamt zu stellen.

Der Notar legt dem Grundbuchamt die Anträge und Bewilligungserklärungen zum Vollzug vor. Das bedeutet, dass nicht nur der Notar, sondern das Grundbuchamt als weitere Kontrollinstanz die Ordnungsgemäßheit der Erklärungen prüft (Vier-Augen-Prinzip). Das Zusammenspiel zwischen Notar und Grundbuchamt gewährleistet ein hohes Maß an Rechtssicherheit.

Der **Vollzug** eines **Grundstückskaufvertrages** stellt üblicherweise sich wie folgt dar:

- Der Notar beantragt beim Grundbuchamt die Eintragung einer **Auflassungsvormerkung** (§ 883 Abs. 1 BGB). Die Vormerkung sichert den Anspruch des Käufers auf Auflassung (Eigentumsumschreibung) und wirkt wie eine dingliche „Reservierung“ des Grundstücks. Verfügungen des Eigentümers über das Grundstück sind gegenüber dem Vormerkungsberechtigten unwirksam (§ 883 Abs. 2 BGB). Die Vormerkung schützt den Käufer auch vor einer zwischenzeitlichen Insolvenz des Verkäufers (§ 106 InsO).
- Der Notar holt etwaige erforderliche **öffentlich-rechtliche Genehmigungen** (z.B. nach dem Grundstücksverkehrsgesetz) sowie ein Negativzeugnis bzw. eine Nichtausübungserklärung mit Blick auf **öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte** (z.B. der Gemeinden) ein.
- Häufig ist das verkaufte Grundstück noch mit einer Grundschuld oder einer Hypothek belastet. Es muss gesichert sein, dass der Käufer lastenfreies Eigentum erwirbt (sog. **Lastenfreistellung**). Diese Sicherung erfolgt dadurch, dass der Gläubiger dem Notar eine öffentlich beglaubigte Löschungsbewilligung (§ 875 Abs. 1 und 2 BGB; §§ 19, 29 Abs. 1 S. 1 GBO) erteilt. Ist das Grundpfandrecht noch valutiert (d.h. wurde der mit dem Grundpfandrecht gesicherte Kredit noch nicht vollständig abgelöst), erteilt der Gläubiger dem Notar die Löschungsbewilligung unter einer Treuhandaufgabe. Danach darf der Notar die Löschungsbewilligung beim Grundbuchamt nur dann einreichen, wenn ein bestimmter Teil des Kaufpreises (je nach Stand der offenen Kreditverbindlichkeit) an die Gläubigerin gezahlt worden ist. Der Notar darf den Treuhandauftrag nur dann annehmen, wenn der Kaufpreis ausreicht, um die Treuhandaufgaben zu erfüllen.

- Liegen die genannten Voraussetzungen vor (Vormerkung, Genehmigungen bzw. negative Vorkaufsrechtsanfrage, Lastenfreistellung), stellt der Notar den Kaufpreis fällig. In einem **Fälligkeitsschreiben** teilt der Notar dem Käufer mit, dass die Voraussetzungen für einen gesicherten Eigentumsübergang vorliegen und der Kaufpreis nun zu zahlen ist. Hat ein abzulösender Gläubiger eine Treuhandaufgabe erteilt, weist der Notar den Käufer darauf hin, welchen Teil des Kaufpreises er an den Verkäufer und an den Gläubiger zu überweisen hat.
- Hat der Käufer den Kaufpreis gezahlt, muss der Verkäufer dem Notar **bestätigen**, dass er den Kaufpreis erhalten hat. Ein abzulösender Grundpfandrechtsgläubiger hat den Notar aus dem für die Löschungsbewilligung erteilten Treuhandauftrag zu entlassen.
- Mit der Zahlung des Kaufpreises erfolgt üblicherweise die Besitzübergabe zwischen Verkäufer und Käufer (Verschaffung der tatsächlichen Sachherrschaft). Hieran ist der Notar nicht beteiligt.
- Hat der Notar die Bestätigung des Verkäufers über den Erhalt des Kaufpreises sowie die Bestätigung des Finanzamtes über die Zahlung der Grunderwerbsteuer erlangt, beantragt er beim Grundbuchamt die **Eigentumsumschreibung** (§§ 873 Abs. 1, 925 Abs. 1 BGB; §§ 13, 15 Abs. 1 und 2 GBO). Die für die Eigentumsumschreibung erforderliche Bewilligung des Verkäufers wird dem Grundbuchamt nunmehr vorgelegt (§ 19 GBO). Zugleich ist dem Grundbuchamt die Erklärung der Auflassung nachzuweisen (§ 20 GBO). Das Grundbuchamt trägt den Käufer dann als Eigentümer in das Grundbuch ein. Erst mit der Eintragung im Grundbuch hat der Käufer das Eigentum erworben. Nach der Eigentumsumschreibung löscht das Grundbuchamt die Auflassungsvormerkung.
- Hat das Grundbuchamt das Eigentum umgeschrieben, teilt es dies dem Notar mit. Der Notar prüft, ob die Eintragung korrekt erfolgt ist (Vier-Augen-Prinzip). Ist dies der Fall, informiert er die Beteiligten über den Vertragsvollzug.

Bereits die Abwicklung eines „normalen“ Kaufvertrages ist komplex. Sie erfordert größte Sorgfalt. Dass den Beteiligten mit dem Notar ein professioneller und erfahrener Berater beim Vertragsvollzug zur Seite steht, ist auch angesichts der erheblichen Vermögenswerte bei Grundstückstransaktionen angezeigt.

Kaufverträge werden in Deutschland üblicherweise über eine Direktzahlung vom Käufer an den Verkäufer abgewickelt. Die Einschaltung eines Treuhandkontos (**Notaranderkonto**) ist jedoch zulässig, wenn ein besonders Sicherheitsinteresse vorliegt (§ 54a Abs. 2 Nr. 1 BeurkG). Ein solches Sicherheitsinteresse kann z.B. vorliegen bei einem Kauf aus der

Insolvenz oder aus der Zwangsversteigerung. Auch die Besitzübergabe oder ordnungsgemäße Räumung des Vertragsobjekts kann in besonderen Fällen über ein Notaranderkonto abgesichert werden.

6. Notarkosten

Der Amtscharakter der notariellen Tätigkeit hat zur Folge, dass Notare für ihre Tätigkeit kein Honorar vereinbaren, sondern als Entgelt die im Gerichts- und Notarkostengesetz festgelegten Gebühren erhalten. Die Notargebühren hängen vom Wert des beurkundeten Rechtsgeschäfts (i.d.R. der Kaufpreis) ab. Dies führt zu einer **Quersubventionierung** und ermöglicht jedem Bürger den Zugang zum Recht.

7. Notarhaftung

Verletzt der Notar eine ihm einem anderen gegenüber obliegende Amtspflicht, haftet er diesem persönlich und unbeschränkt auf Schadensersatz (§ 19 Abs. 1 BNotO). Fällt dem Notar nur Fahrlässigkeit zur Last, besteht die Schadensersatzpflicht jedoch dann nicht, wenn der Anspruchsberechtigte auf andere Weise den Schaden ersetzt bekommt (Subsidiarität der Amtshaftung). Der Notar muss eine Berufshaftpflichtversicherung abschließen (§ 19a BNotO).

8. Anzeige- und Meldepflichten des Notars

Der Notar ist als Träger eines öffentlichen Amtes in den staatlichen Verfahrensablauf der freiwilligen Gerichtsbarkeit eingebunden. Da die Verfahren der Beurkundung und Beglaubigung auch **staatliche Kontroll-**

Bundesnotarordnung

§ 1 [Wesen und Aufgaben des Notars]

Als unabhängige Träger eines öffentlichen Amtes werden für die Beurkundung von Rechtsvorgängen und andere Aufgaben auf dem Gebiete der vorsorgenden Rechtspflege in den Ländern Notare bestellt.

§ 14 [Allgemeine Berufspflicht]

(1) ¹Der Notar hat sein Amt getreu seinem Eide zu verwalten. ²Er ist nicht Vertreter einer Partei, sondern unabhängiger und unparteiischer Betreuer der Beteiligten.

(2) Er hat seine Amtstätigkeit zu versagen, wenn sie mit seinen Amtspflichten nicht vereinbar wäre, insbesondere wenn seine Mitwirkung bei Handlungen verlangt wird, mit denen erkennbar unerlaubte oder unredliche Zwecke verfolgt werden.

(3) ¹Der Notar hat sich durch sein Verhalten innerhalb und außerhalb seines Amtes der Achtung und des Vertrauens, die dem Notaramt entgegengebracht werden, würdig zu zeigen. ²Er hat jedes Verhalten zu vermeiden, das den Anschein eines Verstoßes gegen die ihm gesetzlich auferlegten Pflichten erzeugt, insbesondere den Anschein der Abhängigkeit oder Parteilichkeit.

(4) ¹Dem Notar ist es abgesehen von den ihm durch Gesetz zugewiesenen Vermittlungstätigkeiten verboten, Darlehen sowie Grundstücksgeschäfte zu vermitteln, sich an jeder Art der Vermittlung von Urkundsgeschäften zu beteiligen oder im Zusammenhang mit einer Amtshandlung eine Bürgschaft oder eine sonstige Gewährleistung zu übernehmen. ²Er hat dafür zu sorgen, daß sich auch die bei ihm beschäftigten Personen nicht mit derartigen Geschäften befassen.

(5) ¹Der Notar darf keine mit seinem Amt unvereinbare Gesellschaftsbeteiligung eingehen. ²Es ist ihm insbesondere verboten, sich an einer Gesellschaft, die eine Tätigkeit im Sinne des § 34c Abs. 1 der Gewerbeordnung ausübt, sowie an einer Steuerberatungs- oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zu beteiligen, wenn er alleine oder zusammen mit den Personen, mit denen er sich nach § 9 verbunden oder mit denen er gemeinsame Geschäftsräume hat, mittelbar oder unmittelbar einen beherrschenden Einfluß ausübt.

(6) Der Notar hat sich in dem für seine Amtstätigkeit erforderlichen Umfang fortzubilden.

§

15 [https://beck-](https://beck-online.beck.de/Default.aspx?vpath=bibdata%2Fges%2FBNoto%2Fcont%2FBNoto%2EP15%2Ehtm)

[online.beck.de/Default.aspx?vpath=bibdata%2Fges%2FBNoto%2Fcont%2FBNoto%2EP15%2Ehtm](https://beck-online.beck.de/Default.aspx?vpath=bibdata%2Fges%2FBNoto%2Fcont%2FBNoto%2EP15%2Ehtm) - FN1 [Amtsverweigerung]

(1) ¹Der Notar darf seine Urkundstätigkeit nicht ohne ausreichenden Grund verweigern. ²Zu einer Beurkundung in einer anderen als der deutschen Sprache ist er nicht verpflichtet.

(2) ¹Gegen die Verweigerung der Urkunds- oder sonstigen Tätigkeit des Notars findet die Beschwerde statt. ²Beschwerdegericht ist eine Zivilkammer des Landgerichts, in dessen Bezirk der Notar seinen Amtssitz hat. ³Für das Verfahren gelten die Vorschriften des Gesetzes über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit.

(3) ¹In Abweichung von Absatz 1 und 2 darf der Notar seine Amtstätigkeit in den Fällen der §§ 39a, 42 Abs. 4 des Beurkundungsgesetzes verweigern, soweit er nicht über die notwendigen technischen Einrichtungen verfügt. ²Der Notar muss jedoch spätestens ab dem 1. April 2006 über zumindest eine Einrichtung verfügen, die Verfahren nach Satz 1 ermöglicht.

§ 18 [Pflicht zur Verschwiegenheit]

(1) ¹Der Notar ist zur Verschwiegenheit verpflichtet. ²Diese Pflicht bezieht sich auf alles, was ihm bei Ausübung seines Amtes bekannt geworden ist. ³Dies gilt nicht für Tatsachen, die offenkundig sind oder ihrer Bedeutung nach keiner Geheimhaltung bedürfen.

(2) Die Pflicht zur Verschwiegenheit entfällt, wenn die Beteiligten Befreiung hiervon erteilen; ist ein Beteiligter verstorben oder eine Äußerung von ihm nicht oder nur mit unverhältnismäßigen Schwierigkeiten zu erlangen, so kann an seiner Stelle die Aufsichtsbehörde die Befreiung erteilen.

(3) ¹Bestehen im Einzelfall Zweifel über die Pflicht zur Verschwiegenheit, so kann der Notar die Entscheidung der Aufsichtsbehörde nachsuchen. ²Soweit diese die Pflicht verneint, können daraus, daß sich der Notar geäußert hat, Ansprüche gegen ihn nicht hergeleitet werden.

der Beteiligten. ²Der Notar ist auch, soweit sich nicht aus anderen Vorschriften Beschränkungen ergeben, in diesem Umfange befugt, die Beteiligten vor Gerichten und Verwaltungsbehörden zu vertreten.

(2) ¹Nimmt ein Notar, der zugleich Rechtsanwalt ist, Handlungen der in Absatz 1 bezeichneten Art vor, so ist anzunehmen, daß er als Notar tätig geworden ist, wenn die Handlung bestimmt ist, Amtsgeschäfte der in den §§ 20 bis 23 bezeichneten Art vorzubereiten oder auszuführen. ²Im übrigen ist im Zweifel anzunehmen, daß er als Rechtsanwalt tätig geworden ist.

(3) ¹Soweit der Notar kraft Gesetzes ermächtigt ist, im Namen der Beteiligten bei dem Grundbuchamt oder bei den Registerbehörden Anträge zu stellen (insbesondere § 15 Abs. 2 der Grundbuchordnung, § 25 der Schiffsregisterordnung, § 378 des Gesetzes über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit), ist er auch ermächtigt, die von ihm gestellten Anträge zurückzunehmen. ²Die Rücknahmeerklärung ist wirksam, wenn sie mit der Unterschrift und dem Amtssiegel des Notars versehen ist; eine Beglaubigung der Unterschrift ist nicht erforderlich.

Beurkundungsgesetz

§ 4 Ablehnung der Beurkundung

Der Notar soll die Beurkundung ablehnen, wenn sie mit seinen Amtspflichten nicht vereinbar wäre, insbesondere wenn seine Mitwirkung bei Handlungen verlangt wird, mit denen erkennbar unerlaubte oder unredliche Zwecke verfolgt werden.

§ 8 Grundsatz

Bei der Beurkundung von Willenserklärungen muß eine Niederschrift über die Verhandlung aufgenommen werden.

§ 9 Inhalt der Niederschrift

(1) ¹Die Niederschrift muß enthalten

1. die Bezeichnung des Notars und der Beteiligten
sowie
2. die Erklärungen der Beteiligten.

²Erklärungen in einem Schriftstück, auf das in der Niederschrift verwiesen und das dieser beigefügt wird, gelten als in der Niederschrift selbst enthalten. ³Satz 2 gilt entsprechend, wenn die Beteiligten unter Verwendung von Karten, Zeichnungen oder Abbildungen Erklärungen abgeben.

(2) Die Niederschrift soll Ort und Tag der Verhandlung enthalten.

§ 10 Feststellung der Beteiligten

(1) In der Niederschrift soll die Person der Beteiligten so genau bezeichnet werden, daß Zweifel und Verwechslungen ausgeschlossen sind.

(2) ¹Aus der Niederschrift soll sich ergeben, ob der Notar die Beteiligten kennt oder wie er sich Gewißheit über ihre Person verschafft hat. ²Kann sich der Notar diese Gewißheit nicht verschaffen,

wird aber gleichwohl die Aufnahme der Niederschrift verlangt, so soll der Notar dies in der Niederschrift unter Anführung des Sachverhalts angeben.

§ 11 Feststellungen über die Geschäftsfähigkeit

(1) ¹Fehlt einem Beteiligten nach der Überzeugung des Notars die erforderliche Geschäftsfähigkeit, so soll die Beurkundung abgelehnt werden. ²Zweifel an der erforderlichen Geschäftsfähigkeit eines Beteiligten soll der Notar in der Niederschrift feststellen.

(2) Ist ein Beteiligter schwer krank, so soll dies in der Niederschrift vermerkt und angegeben werden, welche Feststellungen der Notar über die Geschäftsfähigkeit getroffen hat.

§ 13 Vorlesen, Genehmigen, Unterschreiben

(1) ¹Die Niederschrift muß in Gegenwart des Notars den Beteiligten vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig unterschrieben werden; soweit die Niederschrift auf Karten, Zeichnungen oder Abbildungen verweist, müssen diese den Beteiligten anstelle des Vorlesens zur Durchsicht vorgelegt werden. ²In der Niederschrift soll festgestellt werden, daß dies geschehen ist. ³Haben die Beteiligten die Niederschrift eigenhändig unterschrieben, so wird vermutet, daß sie in Gegenwart des Notars vorgelesen oder, soweit nach Satz 1 erforderlich, zur Durchsicht vorgelegt und von den Beteiligten genehmigt ist. ⁴Die Niederschrift soll den Beteiligten auf Verlangen vor der Genehmigung auch zur Durchsicht vorgelegt werden.

(2) ¹Werden mehrere Niederschriften aufgenommen, die ganz oder teilweise übereinstimmen, so genügt es, wenn der übereinstimmende Inhalt den Beteiligten einmal nach Absatz 1 Satz 1 vorgelesen oder anstelle des Vorlesens zur Durchsicht vorgelegt wird. ²§ 18 der Bundesnotarordnung bleibt unberührt.

(3) ¹Die Niederschrift muß von dem Notar eigenhändig unterschrieben werden. ²Der Notar soll der Unterschrift seine Amtsbezeichnung beifügen.

§ 17 Grundsatz

(1) ¹Der Notar soll den Willen der Beteiligten erforschen, den Sachverhalt klären, die Beteiligten über die rechtliche Tragweite des Geschäfts belehren und ihre Erklärungen klar und unzweideutig in der Niederschrift wiedergeben. ²Dabei soll er darauf achten, daß Irrtümer und Zweifel vermieden sowie unerfahrene und ungewandte Beteiligte nicht benachteiligt werden.

(2) ¹Bestehen Zweifel, ob das Geschäft dem Gesetz oder dem wahren Willen der Beteiligten entspricht, so sollen die Bedenken mit den Beteiligten erörtert werden. ²Zweifelt der Notar an der Wirksamkeit des Geschäfts und bestehen die Beteiligten auf der Beurkundung, so soll er die Belehrung und die dazu abgegebenen Erklärungen der Beteiligten in der Niederschrift vermerken.

(2a) ¹Der Notar soll das Beurkundungsverfahren so gestalten, daß die Einhaltung der Pflichten nach den Absätzen 1 und 2 gewährleistet ist. ²Bei Verbraucherverträgen soll der Notar darauf hinwirken, dass

1. die rechtsgeschäftlichen Erklärungen des Verbrauchers von diesem persönlich oder durch eine Vertrauensperson vor dem Notar abgegeben werden und

2. der Verbraucher ausreichend Gelegenheit erhält, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen; bei Verbraucherverträgen, die der Beurkundungspflicht nach § 311b Absatz 1 Satz 1 und Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unterliegen, soll dem Verbraucher der beabsichtigte Text des Rechtsgeschäfts vom beurkundenden Notar oder einem Notar, mit dem sich der beurkundende Notar zur gemeinsamen Berufsausübung verbunden hat, zur Verfügung gestellt werden. Dies soll im Regelfall zwei Wochen vor der Beurkundung erfolgen. Wird diese Frist unterschritten, sollen die Gründe hierfür in der Niederschrift angegeben werden.

³Weitere Amtspflichten des Notars bleiben unberührt.

(3) ¹Kommt ausländisches Recht zur Anwendung oder bestehen darüber Zweifel, so soll der Notar die Beteiligten darauf hinweisen und dies in der Niederschrift vermerken. ²Zur Belehrung über den Inhalt ausländischer Rechtsordnungen ist er nicht verpflichtet.

§ 39 Einfache Zeugnisse

Bei der Beglaubigung einer Unterschrift oder eines Handzeichens oder der Zeichnung einer Namensunterschrift, bei der Feststellung des Zeitpunktes, zu dem eine Privaturkunde vorgelegt worden ist, bei Bescheinigungen über Eintragungen in öffentlichen Registern, bei der Beglaubigung von Abschriften, Abdrucken, Ablichtungen und dergleichen (Abschriften) und bei sonstigen einfachen Zeugnissen genügt anstelle einer Niederschrift eine Urkunde, die das Zeugnis, die Unterschrift und das Präge- oder Farbdrucksiegel (Siegel) des Notars enthalten muß und Ort und Tag der Ausstellung angeben soll (Vermerk).

§ 40 Beglaubigung einer Unterschrift

(1) Eine Unterschrift soll nur beglaubigt werden, wenn sie in Gegenwart des Notars vollzogen oder anerkannt wird.

(2) Der Notar braucht die Urkunde nur darauf zu prüfen, ob Gründe bestehen, seine Amtstätigkeit zu versagen.

(3) ¹Der Beglaubigungsvermerk muß auch die Person bezeichnen, welche die Unterschrift vollzogen oder anerkannt hat. ²In dem Vermerk soll angegeben werden, ob die Unterschrift vor dem Notar vollzogen oder anerkannt worden ist.

(4) § 10 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 gilt entsprechend.

(5) ¹Unterschriften ohne zugehörigen Text soll der Notar nur beglaubigen, wenn dargelegt wird, daß die Beglaubigung vor der Festlegung des Urkundeninhalts benötigt wird. ²In dem Beglaubigungsvermerk soll angegeben werden, daß bei der Beglaubigung ein durch die Unterschrift

1.hierfür ein berechtigtes Sicherungsinteresse der am Verwahrungsgeschäft beteiligten Personen besteht,

2.ihm ein Antrag auf Verwahrung verbunden mit einer Verwahrungsanweisung vorliegt, in der hinsichtlich der Masse und ihrer Erträge der Anweisende, der Empfangsberechtigte sowie die zeitlichen und sachlichen Bedingungen der Verwahrung und die Auszahlungsvoraussetzungen bestimmt sind,

3.er den Verwahrungsantrag und die Verwahrungsanweisung angenommen hat.

(3) Der Notar darf den Verwahrungsantrag nur annehmen, wenn die Verwahrungsanweisung den Bedürfnissen einer ordnungsgemäßen Geschäftsabwicklung und eines ordnungsgemäßen Vollzugs der Verwahrung sowie dem Sicherungsinteresse aller am Verwahrungsgeschäft beteiligten Personen genügt.

(4) Die Verwahrungsanweisung sowie deren Änderung, Ergänzung oder Widerruf bedürfen der Schriftform.

(5) Auf der Verwahrungsanweisung hat der Notar die Gnnahme mit Datum und Unterschrift zu vermerken, sofern die Verwahrungsanweisung nicht Gegenstand einer Niederschrift (§§ 8, 36) ist, die er selbst oder sein amtlich bestellter Vertreter aufgenommen hat.

(6) Die Absätze 3 bis 5 gelten entsprechend für Treuhandaufträge, die dem Notar im Zusammenhang mit dem Vollzug des der Verwahrung zugrundeliegenden Geschäfts von Personen erteilt werden, die an diesem nicht beteiligt sind.

Bürgerliches Gesetzbuch

§ 125 Nichtigkeit wegen Formmangels

¹Ein Rechtsgeschäft, welches der durch Gesetz vorgeschriebenen Form ermangelt, ist nichtig. ²Der Mangel der durch Rechtsgeschäft bestimmten Form hat im Zweifel gleichfalls Nichtigkeit zur Folge.

§ 128 Notarielle Beurkundung

Ist durch Gesetz notarielle Beurkundung eines Vertrags vorgeschrieben, so genügt es, wenn zunächst der Antrag und sodann die Gnnahme des Antrags von einem Notar beurkundet wird.

§ 129 Öffentliche Beglaubigung

(1) ¹Ist durch Gesetz für eine Erklärung öffentliche Beglaubigung vorgeschrieben, so muss die Erklärung schriftlich abgefasst und die Unterschrift des Erklärenden von einem Notar beglaubigt werden. ²Wird die Erklärung von dem Aussteller mittels Handzeichens unterzeichnet, so ist die im § 126 Abs. 1 vorgeschriebene Beglaubigung des Handzeichens erforderlich und genügend.

(2) Die öffentliche Beglaubigung wird durch die notarielle Beurkundung der Erklärung ersetzt.

§ 311b Verträge über Grundstücke, das Vermögen und den Nachlass

(1) ¹Ein Vertrag, durch den sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder zu erwerben, bedarf der notariellen Beurkundung. ²Ein ohne Beachtung dieser Form

geschlossener Vertrag wird seinem ganzen Inhalt nach gültig, wenn die Auflassung und die Eintragung in das Grundbuch erfolgen.

(2) Ein Vertrag, durch den sich der eine Teil verpflichtet, sein künftiges Vermögen oder einen Bruchteil seines künftigen Vermögens zu übertragen oder mit einem Nießbrauch zu belasten, ist nichtig.

(3) Ein Vertrag, durch den sich der eine Teil verpflichtet, sein gegenwärtiges Vermögen oder einen Bruchteil seines gegenwärtigen Vermögens zu übertragen oder mit einem Nießbrauch zu belasten, bedarf der notariellen Beurkundung.

(4) ¹Ein Vertrag über den Nachlass eines noch lebenden Dritten ist nichtig. ²Das Gleiche gilt von einem Vertrag über den Pflichtteil oder ein Vermächtnis aus dem Nachlass eines noch lebenden Dritten.

(5) ¹Absatz 4 gilt nicht für einen Vertrag, der unter künftigen gesetzlichen Erben über den gesetzlichen Erbteil oder den Pflichtteil eines von ihnen geschlossen wird. ²Ein solcher Vertrag bedarf der notariellen Beurkundung.

§ 873 Erwerb durch Einigung und Eintragung

(1) Zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück, zur Belastung eines Grundstücks mit einem Recht sowie zur Übertragung oder Belastung eines solchen Rechts ist die Einigung des Berechtigten und des anderen Teils über den Eintritt der Rechtsänderung und die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch erforderlich, soweit nicht das Gesetz ein anderes vorschreibt.

(2) Vor der Eintragung sind die Beteiligten an die Einigung nur gebunden, wenn die Erklärungen notariell beurkundet oder vor dem Grundbuchamt abgegeben oder bei diesem eingereicht sind oder wenn der Berechtigte dem anderen Teil eine den Vorschriften der Grundbuchordnung entsprechende Eintragungsbewilligung ausgehändigt hat.

§ 875 Aufhebung eines Rechts

(1) ¹Zur Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück ist, soweit nicht das Gesetz ein anderes vorschreibt, die Erklärung des Berechtigten, dass er das Recht aufgibt, und die Löschung des Rechts im Grundbuch erforderlich. ²Die Erklärung ist dem Grundbuchamt oder demjenigen gegenüber abzugeben, zu dessen Gunsten sie erfolgt.

(2) Vor der Löschung ist der Berechtigte an seine Erklärung nur gebunden, wenn er sie dem Grundbuchamt gegenüber abgegeben oder demjenigen, zu dessen Gunsten sie erfolgt, eine den Vorschriften der Grundbuchordnung entsprechende Löschungsbewilligung ausgehändigt hat.

§ 883 Voraussetzungen und Wirkung der Vormerkung

(1) ¹Zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung oder Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht oder auf Änderung des Inhalts oder des Ranges eines solchen Rechts kann eine Vormerkung in das Grundbuch eingetragen werden. ²Die Eintragung einer Vormerkung ist auch zur Sicherung eines künftigen oder eines bedingten Anspruchs zulässig.

(2) ¹Eine Verfügung, die nach der Eintragung der Vormerkung über das Grundstück oder das Recht getroffen wird, ist insoweit unwirksam, als sie den Anspruch vereiteln oder beeinträchtigen würde.

²Dies gilt auch, wenn die Verfügung im Wege der Zwangsvollstreckung oder der Arrestvollziehung oder durch den Insolvenzverwalter erfolgt.

(3) Der Rang des Rechts, auf dessen Einräumung der Anspruch gerichtet ist, bestimmt sich nach der Eintragung der Vormerkung.

§ 925 Auflassung

(1) ¹Die zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück nach § 873 erforderliche Einigung des Veräußerers und des Erwerbers (Auflassung) muss bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile vor einer zuständigen Stelle erklärt werden. ²Zur Entgegennahme der Auflassung ist, unbeschadet der Zuständigkeit weiterer Stellen, jeder Notar zuständig. ³Eine Auflassung kann auch in einem gerichtlichen Vergleich oder in einem rechtskräftig bestätigten Insolvenzplan erklärt werden.

(2) Eine Auflassung, die unter einer Bedingung oder einer Zeitbestimmung erfolgt, ist unwirksam.

§ 1113 Gesetzlicher Inhalt der Hypothek

(1) Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, eine bestimmte Geldsumme zur Befriedigung wegen einer ihm zustehenden Forderung aus dem Grundstück zu zahlen ist (Hypothek).

(2) Die Hypothek kann auch für eine künftige oder eine bedingte Forderung bestellt werden.

§ 1191 Gesetzlicher Inhalt der Grundschuld

(1) Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu zahlen ist (Grundschuld).

(2) Die Belastung kann auch in der Weise erfolgen, dass Zinsen von der Geldsumme sowie andere Nebenleistungen aus dem Grundstück zu entrichten sind.

§ 1192 Anwendbare Vorschriften

(1) Auf die Grundschuld finden die Vorschriften über die Hypothek entsprechende Anwendung, soweit sich nicht daraus ein anderes ergibt, dass die Grundschuld nicht eine Forderung voraussetzt.

(1a) ¹Ist die Grundschuld zur Sicherung eines Anspruchs verschafft worden (Sicherungsgrundschuld), können Einreden, die dem Eigentümer auf Grund des Sicherungsvertrags mit dem bisherigen Gläubiger gegen die Grundschuld zustehen oder sich aus dem Sicherungsvertrag ergeben, auch jedem Erwerber der Grundschuld entgegengesetzt werden; § 1157 Satz 2 findet insoweit keine Anwendung. ²Im Übrigen bleibt § 1157 unberührt.

(2) Für Zinsen der Grundschuld gelten die Vorschriften über die Zinsen einer Hypothekenforderung.

Grundbuchordnung

§ 13 [Antragsgrundsatz]

(1) ¹Eine Eintragung soll, soweit nicht das Gesetz etwas anderes vorschreibt, nur auf Antrag erfolgen.

²Antragsberechtigt ist jeder, dessen Recht von der Eintragung betroffen wird oder zu dessen Gunsten die Eintragung erfolgen soll.

(2) ¹Der genaue Zeitpunkt, in dem ein Antrag beim Grundbuchamt eingeht, soll auf dem Antrag vermerkt werden. ²Der Antrag ist beim Grundbuchamt eingegangen, wenn er einer zur Entgegennahme zuständigen Person vorgelegt ist. ³Wird er zur Niederschrift einer solchen Person gestellt, so ist er mit Abschluß der Niederschrift eingegangen.

(3) ¹Für die Entgegennahme eines auf eine Eintragung gerichteten Antrags oder Ersuchens und die Beurkundung des Zeitpunkts, in welchem der Antrag oder das Ersuchen beim Grundbuchamt eingeht, sind nur die für die Führung des Grundbuchs über das betroffene Grundstück zuständige Person und der von der Leitung des Amtsgerichts für das ganze Grundbuchamt oder einzelne Abteilungen hierzu bestellte Beamte (Angestellte) der Geschäftsstelle zuständig. ²Bezieht sich der Antrag oder das Ersuchen auf mehrere Grundstücke in verschiedenen Geschäftsbereichen desselben Grundbuchamts, so ist jeder zuständig, der nach Satz 1 in Betracht kommt.

§ 15 [Vollmachtsvermutung des Notars]

(1) ¹Für die Eintragungsbewilligung und die sonstigen Erklärungen, die zu der Eintragung erforderlich sind und in öffentlicher oder öffentlich beglaubigter Form abgegeben werden, können sich die Beteiligten auch durch Personen vertreten lassen, die nicht nach § 10 Abs. 2 des Gesetzes über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit vertretungsbefugt sind. ²Dies gilt auch für die Entgegennahme von Eintragungsmitteilungen und Verfügungen des Grundbuchamtes nach § 18.

(2) Ist die zu einer Eintragung erforderliche Erklärung von einem Notar beurkundet oder beglaubigt, so gilt dieser als ermächtigt, im Namen eines Antragsberechtigten die Eintragung zu beantragen

§ 19 [Bewilligungsgrundsatz]

Eine Eintragung erfolgt, wenn derjenige sie bewilligt, dessen Recht von ihr betroffen wird.

§ 20 [Einigungsgrundsatz]

Im Falle der Auflassung eines Grundstücks sowie im Falle der Bestellung, Änderung des Inhalts oder Übertragung eines Erbbaurechts darf die Eintragung nur erfolgen, wenn die erforderliche Einigung des Berechtigten und des anderen Teils erklärt ist.

§ 29 [Nachweis der Eintragungsunterlagen]

(1) ¹Eine Eintragung soll nur vorgenommen werden, wenn die Eintragungsbewilligung oder die sonstigen zu der Eintragung erforderlichen Erklärungen durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen werden. ²Andere Voraussetzungen der Eintragung bedürfen, soweit sie nicht bei dem Grundbuchamt offenkundig sind, des Nachweises durch öffentliche Urkunden.

(2) (weggefallen)

(3) Erklärungen oder Ersuchen einer Behörde, auf Grund deren eine Eintragung vorgenommen werden soll, sind zu unterschreiben und mit Siegel oder Stempel zu versehen.

§ 1 [Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts]

(1) Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, daß demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht).

(2) Das Erbbaurecht kann auf einen für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt.

(3) Die Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Teil eines Gebäudes, insbesondere ein Stockwerk ist unzulässig.

(4) ¹Das Erbbaurecht kann nicht durch auflösende Bedingungen beschränkt werden. ²Auf eine Vereinbarung, durch die sich der Erbbauberechtigte verpflichtet, beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen das Erbbaurecht aufzugeben und seine Löschung im Grundbuch zu bewilligen, kann sich der Grundstückseigentümer nicht berufen.

§ 11 [Anwendung anderer Vorschriften]

(1) ¹Auf das Erbbaurecht finden die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften mit Ausnahme der §§ 925, 927, 928 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sowie die Vorschriften über Ansprüche aus dem Eigentum entsprechende Anwendung, soweit sich nicht aus diesem Gesetz ein anderes ergibt. ²Eine Übertragung des Erbbaurechts, die unter einer Bedingung oder einer Zeitbestimmung erfolgt, ist unwirksam.

(2) Auf einen Vertrag, durch den sich der eine Teil verpflichtet, ein Erbbaurecht zu bestellen oder zu erwerben, findet der § 311b Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechende Anwendung.

Zivilprozessordnung**§ 415 Beweiskraft öffentlicher Urkunden über Erklärungen**

(1) Urkunden, die von einer öffentlichen Behörde innerhalb der Grenzen ihrer Amtsbefugnisse oder von einer mit öffentlichem Glauben versehenen Person innerhalb des ihr zugewiesenen Geschäftskreises in der vorgeschriebenen Form aufgenommen sind (öffentliche Urkunden), begründen, wenn sie über eine vor der Behörde oder der Urkundsperson abgegebene Erklärung errichtet sind, vollen Beweis des durch die Behörde oder die Urkundsperson beurkundeten Vorganges.

(2) Der Beweis, dass der Vorgang unrichtig beurkundet sei, ist zulässig.

§ 794 Weitere Vollstreckungstitel

(1) Die Zwangsvollstreckung findet ferner statt:

[...]

5. aus Urkunden, die von einem deutschen Gericht oder von einem deutschen Notar innerhalb der Grenzen seiner Amtsbefugnisse in der vorgeschriebenen Form aufgenommen sind, sofern die Urkunde über einen Anspruch errichtet ist, der einer vergleichweisen Regelung zugänglich, nicht auf Abgabe einer Willenserklärung gerichtet ist und nicht den Bestand eines Mietverhältnisses über

Wohnraum betrifft, und der Schuldner sich in der Urkunde wegen des zu bezeichnenden Anspruchs der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen hat;