

# **Beurkundungsrecht**

für die notarielle Praxis

von

**Dr. Wolfram Waldner, M. A.**

Notar in Bayreuth  
Lehrbeauftragter an der Universität  
Erlangen-Nürnberg

---

ERICH SCHMIDT VERLAG

**Bibliografische Information der Deutschen Bibliothek**

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

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

ISBN 978 3 503 10353 9

Alle Rechte vorbehalten

© Erich Schmidt Verlag GmbH & Co., Berlin 2007  
[www.ESV.info](http://www.ESV.info)

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

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

## **Vorwort**

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

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

Bayreuth, im Juli 2007

Wolfram Waldner

## Inhaltsverzeichnis

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

## Inhaltsverzeichnis

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

## Inhaltsverzeichnis

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

## Inhaltsverzeichnis

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