

Beck'sches Notar-Handbuch

von

Dr. Heribert Heckschen, Sebastian Herrler, Dr. Timm Starke, Prof. Dr. Günter Brambring, Prof. Dr. Hans-Ulrich Jerschke, Dr. Wolfram Waldner, Prof. Dr. Manfred Bengel, Dr. Erkki Bernhard, Dr. Florian Dietz, Sven Eichel, Dr. Arne Everts, Prof. Dr. Dr. Herbert Grziwotz, Udo Hagemann, Dr. Marc Hermanns, Peter Hogl, Dr. Hans-Frieder Krauß, Dr. Hans-Dieter Kutter, Prof. Dr. Dieter Mayer, Dr. Joachim Püls, Ingeborg Rakete-Dombek, Dr. Manfred Rapp, Dr. Wolfgang Reetz, Christoph Sandkühler, Dr. Sebastian Spiegelberger, R. Süß, Dr. Ralf Tönnies, Lucas Wartenburger, Dr. Simon Weiler, Dr. Norbert Zimmermann

6. Auflage



Verlag C.H. Beck München 2015

Verlag C.H. Beck im Internet:

www.beck.de

ISBN 978 3 406 65099 4

Zu [Leseprobe](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de

Beck'sches
Notar-Handbuch

beck-shop.de

Beck'sches Notar-Handbuch

Herausgegeben von

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Notar in Dresden

Sebastian Herrler
Notar in München

Dr. Timm Starke
Notar in Bonn
Präsident der Bundesnotarkammer

Redaktion

Dr. Wolfram Waldner
Notar in Lauf an der Pegnitz

Fortführung des von

Prof. Dr. Günter Brambring und **Prof. Dr. Hans-Ulrich Jerschke**
begründeten Werkes

6., überarbeitete und erweiterte Auflage 2015

beck-shop.de

Zitiervorschlag:
BeckNotar-HdB/Bearbeiter Kap. ... Rn. ...

www.beck.de

ISBN 978 3 406 65099 4

© 2015 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck und Bindung: CPI – Clausen & Bosse GmbH
Birkstraße 10, 25917 Leck

Satz: Druckerei C. H. Beck Nördlingen

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Vorwort

Bis zur im Jahr 2009 erschienenen 5. Auflage haben die Gründungsherausgeber des Beck'schen Notar-Handbuchs, Prof. Dr. *Günter Brambring* und Prof. Dr. *Hans-Ulrich Jerschke*, dieses Werk maßgeblich geprägt. Ihnen sei an dieser Stelle nochmals herzlich gedankt. Mit ihrem Ausscheiden aus dem Notardienst haben sie diese Aufgabe in jüngere Hände gelegt. Aber nicht nur im Herausgeber-, sondern auch im Autorenkreis, der über beinahe 23 Jahre im Wesentlichen unverändert blieb, wurde mit der 6. Auflage ein Generationswechsel eingeleitet. Neben Prof. *Brambring* und Prof. *Jerschke*, deren Bearbeitungen des Grundstückskaufs und der Grundstückszuwendungen von Dr. *Hans Frieder Krauß* und *Sebastian Herrler* übernommen wurden, sind Dr. *Hermann Amann*, *Jörg Bettendorf*, Prof. Dr. *Wolfgang Reimann*, *Jochem Riemann* und *Heinz Schlee* ausgeschieden. Sie haben sich um das Beck'sche Notar-Handbuch verdient gemacht. An ihre Stelle sind Dr. *Arne Everts*, Dr. *Joachim Püls*, Dr. *Florian Dietz*, *Ingeborg Rakete-Dombek* und *Peter Hogl* getreten. Ferner wurde der Autorenkreis um Dr. *Rembert Süß*, Referatsleiter für Internationales Privatrecht und ausländisches Recht am Deutschen Notarinstitut, erweitert, der einen Teil des Kapitels zum IPR und zum ausländischen Recht übernommen hat. *Lucas Wartenburger* zeichnet in der Neuauflage für die steuerlichen Anmerkungen in den einzelnen Kapiteln verantwortlich.

Auf vielfältigen Wunsch der Leserschaft wurde die Anzahl der Musterformulierungen sowie der kosten- und steuerrechtlichen Anmerkungen deutlich erhöht. Zahlreiche Kapitel wurden vollständig neu gefasst bzw. grundlegend überarbeitet (u. a. Grundstückszuwendungen, Erbrecht, GmbH- und Aktienrecht, Kostenrecht, internationales Familien- und Erbrecht). Ausführlich erörtert werden insbesondere die folgenden aktuellen Fragestellungen:

- Angebotsmodelle beim Immobilienkaufvertrag und Alternativgestaltungen
- Verkauf durch bzw. Erwerb in Gesellschaft bürgerlichen Rechts
- neuere Entwicklungen beim Behinderten- und Bedürftigentestament
- zulässiger Inhalt und Publizitätswirkungen der GmbH-Gesellschafterliste
- Gesamtrechtsnachfolge bei Umwandlungen und diesbezügliche Regressfallen
- die Partnerschaftsgesellschaft mbB im Umwandlungsrecht
- der grenzüberschreitende Formwechsel.

Aufgrund der vorgenannten Neuerungen ist der Umfang des Beck'schen Notar-Handbuchs von knapp 1800 Seiten auf nunmehr über 2000 Seiten angewachsen. Der Handbuchcharakter bleibt allerdings auch in der Neuauflage erhalten. Allen Kapiteln sind weiterhin umfangreiche Checklisten vorangestellt, die eine schnelle Orientierung ermöglichen. Auf umfangreiche Nachweise, insbesondere des Schrifttums, wird im Interesse einer besseren Lesbarkeit weitgehend verzichtet.

Ein besonderer Dank der Herausgeber gebührt Bettina Miszler, die die Manuskripte umsichtig betreut und trotz manch verspäteter Manuskriptabgabe für ein zeitnahes Erscheinen der 6. Auflage des Beck'schen Notar-Handbuchs Sorge getragen hat.

Bonn, Dresden und München im November 2014

Die Herausgeber und der Verlag

beck-shop.de

Bearbeiterverzeichnis

Prof. Dr. Manfred Bengel

Notar a.D., Fürth
Kapitel C

Dr. Erkki Bernhard

Notar, Augsburg
Kapitel G

Dr. Florian Dietz

Notar, Bamberg
Kapitel C

Fortführung der von Prof. Dr. Wolfgang Reimann bearbeiteten Teile

Sven Eichel

Notar a.D., Krefeld
Kapitel A IV.

Dr. Arne Everts

Notar, Berchtesgaden
Kapitel A I., A VI., A VII., A VIII.

Fortführung der von Dr. Hermann Amann bearbeiteten Teile

Prof. Dr. Dr. Herbert Grziwotz

Notar, Regen
Kapitel A I., A XI., B I., B II., B IV., B V.

Udo Hagemann

Notariatsbürovorsteher, Burscheid
Kapitel A I.

Prof. Dr. Heribert Heckschen

Notar, Dresden
Kapitel A I., A X., D III., D IV., D V.

Dr. Marc Hermanns

Notar, Köln
Kapitel D II.

Sebastian Herrler

Notar, München
Kapitel A I., A V.

Fortführung der von Prof. Dr. Günter Brambring (A I.) und
Prof. Dr. Hans-Ulrich Jerschke (A V.) bearbeiteten Teile

Bearbeiterverzeichnis

Peter Hogl

Prokurist/Referatsleiter Allianz Versicherungs-AG, München
Kapitel K
Fortführung der von Heinz Schlee bearbeiteten Teile

Dr. Hans-Frieder Krauß, LL.M. (Michigan)

Notar, München
Kapitel A I., A V., A IX.
Fortführung der von Prof. Dr. Günter Brambring (A I.) und
Prof. Dr. Hans-Ulrich Jerschke (A V.) bearbeiteten Teile

Dr. Hans-Dieter Kutter

Notar a.D., Schweinfurt
Kapitel A II.

Prof. Dr. Dieter Mayer

Notar, München
Kapitel D I.

Dr. Joachim Püls

Notar, Dresden
Kapitel M
Fortführung der von Jörg Bettendorf bearbeiteten Teile

Ingeborg Rakete-Dombek

Rechtsanwältin und Fachanwältin für Familienrecht, Notarin, Berlin
Kapitel B III.
Fortführung der von Jochem Riemann bearbeiteten Teile

Dr. Manfred Rapp

Notar a.D., Landsberg am Lech
Kapitel A III.

Dr. Wolfgang Reetz

Notar, Köln
Kapitel F

Christoph Sandkühler

Rechtsanwalt, Geschäftsführer der Westfälischen Notarkammer, Hamm
Kapitel L II.

Dr. Sebastian Spiegelberger

Notar a.D., Stephanskirchen
Kapitel E

Dr. Timm Starke

Notar, Präsident der Bundesnotarkammer, Bonn
Kapitel L I.

Bearbeiterverzeichnis

Dr. Rembert Süß

Rechtsanwalt, Referatsleiter für internationales Privatrecht und ausländisches Recht
am Deutschen Notarinstitut (DNotI), Würzburg
Kapitel H

Dr. Ralf Tönnies

Notar, Köln
Kapitel A I.

Dr. Wolfram Waldner

Notar, Lauf an der Pegnitz
Kapitel D VI., J

Lucas Wartenburger

Notar, Rosenheim
Praxishinweise Steuern

Dr. Simon Weiler

Notar, München
Kapitel D I.

Prof. Dr. Norbert Zimmermann, LL.M. (Harvard)

Notar, Düsseldorf
Kapitel H

beck-shop.de

Inhaltsübersicht

	Seite
Vorwort	V
Bearbeiterverzeichnis	VII
Inhaltsverzeichnis	XIII
Verzeichnis der Formulierungsbeispiele	XLIX
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	LXI
A. Grundstücksrecht	1
A I. Grundstückskauf (Everts/Grziwotz/Hagemann/Heckschen/Herrler/ Krauß/Tönnies/Waldner)	1
A II. Bauträgervertrag (Kutter)	275
A III. Wohnungseigentum (Rapp)	353
A IV. Erbbaurecht (Eichel)	467
A V. Grundstückszuwendung (Herrler/Krauß)	503
A VI. Grundschulden (Everts)	623
A VII. Dienstbarkeiten (Everts)	653
A VIII. Vorkaufsrechte (Everts)	669
A IX. Grundstücksrecht in den neuen Bundesländern (Krauß)	677
A X. Sonderformen des Immobilienerwerbs (Heckschen)	679
A XI. Verträge im Erschließungs- und Städtebaurecht (Grziwotz)	701
B. Ehe- und Familienrecht	737
B I. Eheverträge (Grziwotz)	737
B II. Lebenspartnerschaftsverträge (Grziwotz)	809
B III. Scheidungs- und Trennungsvereinbarungen (Rakete-Dombek)	829
B IV. Partnerschaftsvertrag (Grziwotz)	871
B V. Beurkundungen im Kindschaftsrecht (Grziwotz)	897
C. Erbrecht (Bengel/Dietz)	941
D. Gesellschaftsrecht	1073
D I. GmbH (Mayer/Weiler)	1073
D II. Personengesellschaft (Hermanns)	1199
D III. Aktiengesellschaft (Heckschen)	1231
D IV. Umwandlung (Heckschen)	1333
D V. Unternehmenskauf (Heckschen)	1439
D VI. Eingetragener Verein (Waldner)	1479
E. Steuerrecht für Notare (Spiegelberger)	1499
F. Vollmacht (Reetz)	1583
G. Beurkundung (Bernhard)	1645
H. Auslandsberührung (Süß/Zimmermann)	1727
J. Kostenrecht (Waldner)	1819
K. Notarhaftung (Hogl)	1843

Inhaltsübersicht

	Seite
L. Berufsrecht	1879
L I. Berufsrecht der Notare (<i>Starke</i>)	1879
L II. Sonderfragen des Anwaltsnotars (<i>Sandkühler</i>)	1921
M. Dienstordnung und Büro (<i>Püls</i>)	1951
Sachverzeichnis	2015

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	V
Bearbeiterverzeichnis	VII
Inhaltsübersicht	XI
Verzeichnis der Formulierungsbeispiele	XLIX
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	LXI
 A. Grundstücksrecht	 1
A I. Grundstückskauf	1
1. Teil. Beratung der Vertragsparteien	4
I. Vorbemerkung	4
II. Beratungs-Checkliste	6
2. Teil. Allgemeine Fragen des Grundstückskaufvertrages	17
I. Vorbereitende Tätigkeit	17
1. Grundbucheinsicht	17
2. Sonstige, für die Kaufentscheidung wesentliche Umstände	19
3. Steuerliche Fragen	21
II. Kaufgegenstand	22
1. Grundstück, Teilfläche, Miteigentumsanteil etc.	22
2. Mitverkaufte Gegenstände	24
3. Anteil an einer Grundstücks-GbR	29
4. Renovierungspflicht	31
III. Kaufpreis und Kaufpreisfälligkeit	35
1. Festpreis und Steuerfragen	35
2. Kaufpreisfälligkeit	38
3. Eigentumsvormerkung	41
4. Genehmigungen	42
5. Öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte	50
6. Sonstige Vorkaufsrechte	53
7. Lastenfreistellung	58
8. Fälligkeitsmitteilung	61
9. Sicherung der Kaufpreiszahlung, Verzug, Zwangsvollstreckungs- unterwerfung, Rücktritt	62
IV. Finanzierung des Kaufpreises unter Mitwirkung des Verkäufers	69
V. Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten	74
VI. Rechts- und Sachmängel	78
1. Rechtsmängel	78
2. Sachmängel	81
3. Erschließungskosten und sonstige öffentliche Lasten	93
VII. Eigentumsvormerkung	104
1. Sicherungswirkungen	104
2. Sicherungsvoraussetzungen	106
3. Verfrühte Löschung	109
4. Löschung der Vormerkung bei gescheitertem Kauf	109

Inhaltsverzeichnis

	Seite
VIII. Auflassung	113
1. Form und Inhalt	113
2. Aussetzung der Auflassung oder beurkundungsrechtliche bzw. verfahrensrechtliche Lösung	116
IX. Kosten, Steuern, Maklerklausel	119
1. Kostentragung, Grunderwerbsteuer	119
2. Maklerklausel	121
3. Vollzugsauftrag – Vollmacht für den Notar, Eigenurkunde	123
X. Umfang der Beurkundungsbedürftigkeit	125
1. Allgemeines	126
2. Nebenabreden	127
3. Koppelgeschäfte, Zusammengesetzte Verträge	128
4. Mittelbarer Zwang	130
5. Belehrungen und Beurkundungstechnik	130
6. ABC zur Formbedürftigkeit	130
XI. Hinweise zum Beurkundungsverfahren	154
1. Vermerkplichten, Belehrungsvermerke	154
2. Mitbeurkundung von Anlagen, Verweisen und Bezugnahme	156
XII. Kostenberechnung	160
3. Teil. Abwicklung des Grundstückskaufvertrages	163
I. Behandlung der Urkunde (Abschriften, Ausfertigungen, Eintragung in die Urkundenrolle)	163
1. Äußere Form der Niederschriften und Vermerke	163
2. Auszugsweise Ausfertigung zur Eintragung der Vormerkung	163
3. Anspruch auf Erteilung von Ausfertigungen und Abschriften	164
4. Vermerke auf der Urschrift	164
5. Urkundenrolle	164
II. Anzeigepflichten des Notars	165
1. Steuerliche Anzeigepflichten, Grunderwerbsteuer	165
2. Mitteilungspflicht nach dem Baugesetzbuch	166
III. Vollzug, Schriftverkehr	166
IV. Einholung von Löschungsunterlagen, Treuhandauftrag	170
V. Eintragung des Finanzierungsgrundpfandrechts, Notarbestätigung	171
1. Eintragung des Finanzierungsgrundpfandrechts	171
2. Notarbestätigung	173
4. Teil. Kaufvertrag über eine Grundstücksteilfläche	174
I. Vertragsgestaltung	174
1. Genaue Beschreibung der verkauften Teilfläche	174
2. Kaufpreis	175
3. Eigentumsvormerkung	178
4. Auflassung	178
5. Verkauf von mehreren Teilflächen (Baugrundstücken) aus einem Flurstück	179
II. Abwicklung	181
5. Teil. Kaufverträge mit Besonderheiten in der Person des Verkäufers oder des Käufers	183
I. Vertragsschluss durch Bevollmächtigten/Vertreter ohne Vertretungsmacht	183
II. Zustimmung des Ehegatten nach § 1365 BGB; Art. 5 des Abkommens zur Wahlzugewinnngemeinschaft	183

Inhaltsverzeichnis

	Seite
III. Minderjähriger, Betreuer, gerichtliche Genehmigung	186
IV. Erbengemeinschaft, Testamentsvollstrecker, Vorerbe	188
1. Verkauf eines Grundstücks durch Alleinerben oder Erbengemeinschaft ..	188
2. Verkauf durch Testamentsvollstrecker	190
3. Verkauf durch den Vorerben	191
V. Gütergemeinschaft	192
VI. Auslandsbezug	193
VII. Insolvenz- und Zwangsversteigerungsvermerk	196
VIII. Gesellschaft (GbR, Personenhandelsgesellschaft, juristische Person)	199
1. Gesellschaft bürgerlichen Rechts	199
2. Personenhandelsgesellschaft, juristische Person	202
3. Gesellschaft in Gründung	204
IX. Verbrauchervertrag	204
1. Verbraucher/Unternehmer	204
2. Klauselverbote	205
3. Amtspflichten des Notars (§ 17 II a BeurkG)	207
X. Miteigentümergeinschaft, § 1010 BGB	210
6. Teil. Kaufverträge mit Besonderheiten bei der Kaufpreiszahlung	212
I. Übernahme von Darlehensverbindlichkeiten des Verkäufers in Anrechnung auf den Kaufpreis	212
II. Übernahme von Grundschulden (ohne gesicherte Darlehen)	215
III. Stundung eines Kaufpreisteils mit Sicherung durch Restkaufpreishypothek ..	216
IV. Verrentung des Kaufpreises	217
7. Teil. Kaufpreisabwicklung über Notaranderkonto	219
I. Beratungs-Checkliste	219
II. Die gesetzliche Regelung der Verwahrung (§§ 54a–54e BeurkG)	220
III. Zulässigkeit der Verwahrung. Besonderes berechtigtes Sicherungsinteresse i. S. v. § 54a II Nr. 1 BeurkG	220
1. Objektives Sicherungsinteresse	221
2. Keine formularmäßige Verwahrung	221
3. Sicherungsinteresse gerade für die Verwahrung („hierfür“)	222
IV. Zweckmäßigkeit der Verwahrung	223
1. Vorzüge	223
2. Nachteile	229
V. Rechtliche Qualifikation von Verwahrungsvereinbarung und Verwahrungsanweisung	234
VI. Dienstordnung für Notare	234
VII. Inhalt der Verwahrungsvereinbarung	234
1. Pflicht zur Verwahrung – fakultative Verwahrung	234
2. Erfüllungswirkung der Verwahrung	235
3. Angabe des Anderkontos	236
4. Hinterlegungszeitpunkt	236
5. Auszahlungsempfänger, Verwahrungszinsen, Verwahrungsbankkosten, Löschungskosten	237
6. Festgeldanlage	238
7. Auszahlungsvoraussetzungen	240
8. Rückzahlung bei Nichteintritt der Auszahlungsvoraussetzungen	241
9. Verzugsregelung	242
10. Verwahrungsgebühr	243

Inhaltsverzeichnis

	Seite
VIII. Widerruf der Auszahlungsanweisung	243
IX. Zusammenfassende Musterformulierung	245
8. Teil. Getrennte Beurkundung von Angebot und Annahme	247
I. Beratungs-Checkliste	247
II. Allgemeine Hinweise	248
1. Das Angebot	249
2. Bindungs- bzw. Annahmefrist	253
3. Die Annahme	257
III. Alternativgestaltungen	260
1. Optionsvertrag	261
2. Vertragsschluss unter Rücktrittsvorbehalt	263
9. Teil. Aufhebung, Änderung und Bestätigung des Kaufvertrages	267
I. Aufhebung des Kaufvertrages	267
1. Beurkundungserfordernis	267
2. Inhalt des Aufhebungsvertrages	268
3. Kosten	269
4. Steuern	269
II. Änderung des Kaufvertrages	271
1. Beurkundungserfordernis	271
2. Bezugnahme auf ursprünglichen Kaufvertrag; Anzeigepflicht (§ 18 I 1 Nr. 4 GrEStG)	273
3. Steuern	273
III. Bestätigung des Kaufvertrages	273
A II. Bauträgervertrag	275
I. Beratungs-Checkliste	279
II. Allgemeines zum Bauträgervertrag – Vorüberlegungen bei der Konzeption ...	286
1. Vorbemerkungen	286
2. Vertragsgegenstand	289
3. Qualifikation des Veräußerers	292
4. Qualifikation des Vertrages, anzuwendende Vorschriften	292
5. Beurkundungsverfahren	294
6. Erbbaurecht	297
7. Steuerliche Aspekte	297
8. Notar- und Grundbuchkosten	299
9. Vollzugsfragen	299
10. Belehrungen	300
11. Bauträgerobjekte in den neuen Bundesländern	300
12. Auslandsberührung	300
III. Vertrag über ein Einfamilienhaus	301
1. Grundbuchstand	301
2. Leistungsumfang – Vertragsgegenstand	301
3. Leistungszeit	306
4. Auflassungspflicht, Eigentumsvormerkung	307
5. Kaufpreis	308
6. Fälligkeit	309
7. Mehrere Erwerber	327
8. Zwangsvollstreckungsunterwerfung	328
9. Besitz- und Lastenübergang, Gefahrübergang	329
10. Abnahme	329

Inhaltsverzeichnis

	Seite
11. Haftung für Mängel	330
12. Rücktritt	334
13. Kosten, Steuern	334
14. Belastungsübernahme	334
15. Finanzierung, Mitwirkungspflichten, Vollmacht	335
16. Vollzugsvollmachten für Notar bzw. dessen Angestellte	336
17. Spätere Änderungs- und Belastungsmöglichkeiten	337
18. Sonstiges	337
IV. Vertrag über eine Eigentumswohnung	337
1. Grundsatz	337
2. Aufteilung in Wohnungseigentum	337
3. Vertragsgegenstand	338
4. Eigentumsvormerkung	338
5. Baufortschritt i. S. d. § 3 II MaBV	339
6. Eigentümergemeinschaft, Gemeinschaftsordnung	339
7. Abnahme	339
8. Haftung für Mängel	341
9. Änderungsvollmachten	343
V. Vertrag über ein Renovierungsobjekt	344
1. Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung, Zweckentfremdungsgenehmigung	344
2. Baubeschreibung	345
3. Baufortschrittsraten	345
4. Besitzübergang	346
5. Haftung für Mängel	346
6. Vollmachten	347
VI. Besondere Bau-Modelle	347
1. Arten, Sprachgebrauch, Wesensmerkmale	347
2. Praktische Bedeutung	350
3. Beurkundungsrecht	350
4. Risiken der aktuellen Modelle	350
5. Steuerlicher Überblick bei den aktuellen Modellen	351
A III. Wohnungseigentum	353
I. Allgemeines zum Wohnungseigentum	354
1. Gründe für die Wahl von Wohnungseigentum	354
2. Steuern und sonstige öffentliche Abgaben	356
3. Notar- und Grundbuchkosten	358
II. Die Begründung von Wohnungseigentum – dingliche Seite	359
1. Die Grundstückssituation	359
2. Vertragliche/einseitige Begründung	361
3. Aufteilungsplan, Sondereigentumsfähigkeit	363
4. Abgeschlossenheitsbescheinigung, behördliche/gerichtliche Genehmigung	367
5. Die Größe der Miteigentumsanteile	369
6. Sukzessive Wohnungseigentums-Begründung (Mehrhausanlage) – Nachträgliche Begründung von Sondereigentum	369
7. Zustimmung Drittberechtigter zur Wohnungseigentumsbegründung	373
8. Aufteilungsplanwidrige Bauausführung	374
III. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und über die Verwaltung	376
1. Wohnungseigentum im Geschosswohnungsbau, Betreutes Wohnen	377
2. Gemischte Nutzung Wohnung/Gewerbe, Beruf	383

Inhaltsverzeichnis

	Seite
3. Doppelhaushälften/Reihenhäuser in der Rechtsform des Wohnungseigentums	385
4. Begründung von Sondernutzungsrechten	388
5. Veräußerungsbeschränkung und ihre Aufhebung	392
6. Nutzen und Lasten, Verteilungsschlüssel	393
7. Vorrecht für Hausgeldbeträge in der Zwangsversteigerung	395
8. Eigentümerversammlung	396
9. Mehrere Eigentümer eines Wohnungseigentums/Teileigentums	398
10. Verwalterbestellung	399
11. Verwaltungsbeirat	400
12. Die Kompetenzen des Verwalters	400
IV. Interne und externe Veränderungen am Wohnungseigentum	401
1. Unterteilung von Wohnungseigentum	401
2. Vereinigung bestehender Wohnungseigentumsrechte	405
3. Neuordnung von sondereigentumsfähigen Räumen	408
4. Nachträgliche An- oder Ausbauten	411
5. Umwandlung von Wohnungseigentum in Teileigentum und umgekehrt ..	412
6. Dereliktion von Wohnungseigentum	413
7. Änderungen der Gemeinschaftsordnung	414
8. Veräußerung/Aufhebung von Sondernutzungsrechten	424
9. Externe Veränderungen	427
10. Teilrechtsfähigkeit und Grundbuchfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft	430
V. Veräußerung von Wohnungseigentum	436
1. Bezeichnung des Vertragsgegenstandes	436
2. Gewährleistung bezüglich des Gemeinschaftseigentums	439
3. Verwalterzustimmung	447
4. Eintritt in die Rechtsverhältnisse der Gemeinschaft	451
5. Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen	457
VI. Wohnungserbbaurecht	459
1. Rechtsgrundlagen	459
2. Begründungsvorgang	463
3. Veräußerung des Wohnungserbbaurechtes	465
A IV. Erbbaurecht	467
I. Beratung der Beteiligten	468
1. Motivlage	468
2. Beratungs-Checkliste	468
3. Wahl des Vertragstyps/Arten des Erbbaurechts	469
4. Neue Bundesländer/SachenRBerG	472
5. Kosten	473
6. Steuern	474
II. Begründung eines Erbbaurechts	475
1. Grundlagen	475
2. Dingliche Einigung	475
3. Eintragung im Grundbuch	475
III. Erbbaurechtsvertrag	478
1. Grundlagen	478
2. Form	478
3. Gesetzlicher Mindestinhalt	478
4. Vertragsmäßiger (dinglicher) Inhalt	480
5. Sonstiger (schuldrechtlicher) Inhalt	488

Inhaltsverzeichnis

	Seite
6. Erbbauzins	489
7. Grundbucheklärungen	496
8. Qualifizierung als Rechtskauf	497
IV. Bestehende Erbbaurechte	498
1. Veräußerung	498
2. Belastung mit Rechten in Abt. II des Grundbuches	499
3. Belastung mit Rechten in Abt. III des Grundbuches	499
4. Aufteilung nach dem WEG	499
5. Realteilung	499
6. Vereinigung	500
7. Inhaltsänderungen	500
8. Aufhebung und Erlöschen	500
A V. Grundstückszuwendung	503
I. Grundlagen	504
1. Motive	505
2. Schwächen der Schenkung	506
3. Schenkungsteuer	510
4. Grunderwerbsteuer	520
5. Einkommensteuer	520
6. Erbrechtliche Ausgleichung	523
7. Pflichtteilsfragen	525
II. Vertragstypen der Grundstückszuwendung	534
1. Schenkung	534
2. Zuwendung an Minderjährige	540
3. Mittelbare Schenkungen	542
4. Ausstattung	546
5. Zuwendungen in oder aufgrund der Ehe	547
6. Zuwendungen unter Lebensgefährten	550
7. „Familienpool“	555
8. Schenkung auf den Todesfall	561
9. Gegenseitige Zuwendungsversprechen auf den Todesfall	563
10. Betriebsnachfolge	564
III. Vorbehaltene Rechte und Gegenleistungen bei Grundstückszuwendungen	569
1. Nießbrauch	570
2. Wohnungsrecht	580
3. Leibrente und dauernde Last	591
4. Pflegeklauseln	599
5. Absicherung durch Altenteil (Leibgeding)	601
6. Rückforderungsrechte	603
7. Berücksichtigung staatlicher Leistungspflichten	612
IV. Sozialrechtliche Aspekte	616
1. Die Übertragung als „Tatbestandsmerkmal“ des Sozialrechts	616
2. Die sozialrechtlich bedingte Sittenwidrigkeit der Vermögensübertragung.	617
3. Sittenwidrigkeit einzelner Rechtsakte	617
4. Übersicht: Zulässigkeit erbrechtlicher Gestaltung mit nachteiligen Wirkungen für Dritte	619
5. Die Grundsicherung für Arbeitsuchende („Hartz IV“, SGB II)	620
A VI. Grundschulden	623
I. Die Verdrängung der Hypothek durch die Grundschuld	624
	XIX

Inhaltsverzeichnis

	Seite
II. Die Fremdgrundschuld	624
1. Währung, fehlende Akzessorietät, Risikobegrenzungs-gesetz	624
2. Grundschuldkapital und Grundschuldzins	624
3. Volumen des Zinsanspruchs in der Zwangsversteigerung	625
4. Sonstige Nebenleistungen	626
5. Buchgrundschuld oder Briefgrundschuld	626
6. Abtretungsausschluss und Abtretungsbeschränkung	627
III. Die dingliche und die persönliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung	627
1. Dingliche Unterwerfung	628
2. Persönliche Unterwerfung	628
3. Vollstreckbare Ausfertigung	629
IV. Form, Kosten und Verfahren der Grundschuldbestellung	630
V. Kostensparstrategien	631
1. Aufspaltung in vollstreckbare und nicht vollstreckbare Grundschuld	631
2. Unterwerfung wegen eines Teilbetrages	632
3. Bloße Vollmacht zur Zwangsvollstreckungsunterwerfung	632
VI. Der Sicherungsvertrag (Sicherungsabrede, Zweckbestimmung, Zweckerklärung, Zweckbestimmungserklärung)	633
1. Bedeutung	633
2. Falltypen, Verstöße gegen §§ 305c I und 307 BGB	634
3. Belehrungspflichten des Notars	635
4. Der Rückgewähranspruch	636
VII. Die Abtretung der Fremdgrundschuld	637
1. Formulierungsbeispiel für die Abtretungserklärung	637
2. Erläuterungen zum Formulierungsvorschlag	638
3. Notarkosten der Abtretung	639
4. Umschreibung der Vollstreckungsklausel	639
VIII. Die Eigentümerbriefgrundschuld (§ 1196 BGB) und ihre Abtretung	641
1. Allgemeines	641
2. Die Abtretung der Eigentümerbriefgrundschuld	642
3. Die Eigentümerbriefgrundschuld bei Eigentumswechsel durch Sonderrechtsnachfolge	642
IX. Das belastete Objekt	643
1. Gesamtgrundschuld	643
2. Nachträgliche Mitbelastung	644
3. Löschung, Freigabe und Freigabeversprechen	644
4. Erbbaurecht	645
X. Zustimmung Dritter zur Grundschuldbestellung	646
1. Betreuungsgericht, Familiengericht	646
2. Nacherbe	646
3. Testamentsvollstrecker	646
4. Ehegatte	647
5. Umlegung/Sanierung	647
6. Sonstiges	647
XI. Rangvorbehalt	648
1. Begründung (§ 881 BGB)	648
2. Ausnützung	648
XII. Sicherheiten vor Eintragung der Grundschuld	648
1. Unwiderrufliche Bestellung	648
2. Notarbestätigung	649
3. Verpfändung	650

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A VII. Dienstbarkeiten	653
I. Überblick	654
1. Grundstücke – Lageplan	654
2. Beurkundung oder Unterschriftsbeglaubigung	654
3. Urkundsbeteiligte	654
4. Kosten	654
5. Rangstelle	655
6. Verzögerungen bei der Eintragung	655
II. Belastungsgegenstand und Ausübungsbereich	655
1. Belastungsgegenstand	655
2. Ausübungsbereich	656
3. Unechte Teilbelastung	656
4. Dienstbarkeit an mehreren Grundstücken	656
5. Dienstbarkeit an Wohnungseigentum	657
III. Grunddienstbarkeit	657
1. Änderung der Verhältnisse	657
2. Vorteil des herrschenden Grundstücks	658
3. Dienstbarkeit für mehrere Grundstücke	658
4. Eigentümerdienstbarkeit	658
5. Uneingeschränktes Nutzungsrecht	658
6. Aktivvermerk	659
IV. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit	659
1. Unübertragbarkeit und Unvererblichkeit	659
2. Mehrere Berechtigte	660
V. Inhalt und inhaltliche Schranken	660
1. Keine Leistungspflichten	660
2. Kein Eingriff in die rechtliche Handlungsfreiheit	661
3. Abgrenzung vom Nießbrauch	662
4. Zahlungspflichten, Bedingungen	662
VI. Typische Dienstbarkeiten	662
1. Geh- und Fahrrecht, Leitungsrechte	662
2. Warenbezug	663
3. Wärmebezug	663
4. Immissionsschutz	664
5. Immissionsduldung	664
6. Nutzungsbeschränkung	664
7. Wohnungsbesetzung	664
8. Öffentliche Belange	665
9. Nutzungsrechte	665
10. Steuern	666
VII. Zwangsvollstreckungsunterwerfung wegen Dienstbarkeiten	667
VIII. Lösungsproblem bei Grunddienstbarkeiten – Veränderung des herrschenden Grundstücks	667
A VIII. Vorkaufsrechte	669
I. Form der Bestellung und Ausübung	669
1. Bestellung	669
2. Ausübung	670
II. Gestaltungsmöglichkeiten bei der Person des Vorkaufsberechtigten	670
1. Subjektiv persönliches Vorkaufsrecht	670
2. Subjektiv dingliches Vorkaufsrecht	670

Inhaltsverzeichnis

	Seite
3. Rein schuldrechtliches Vorkaufsrecht (§§ 463 ff. BGB)	670
4. Mehrheit von Berechtigten	671
III. Vorkaufsrecht für einen, mehrere oder alle Verkaufsfälle	671
IV. Gefahren bis zur Eintragung	671
V. Faktische Auswirkungen	671
1. Erschwerte Beleihbarkeit des Grundstücks	671
2. Hindernis für Erbbaurechtsbestellung	672
3. Abschreckung von Kaufinteressenten	672
4. Erschwerte Lösbarkeit	672
5. Zeitlich unbeschränktes Vorkaufsrecht	672
VI. Umgehungsfestes Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall	672
VII. Ankaufsrecht, Option, Erwerbsrecht	673
VIII. Kosten	674
1. Wert	674
2. Gebühren	674
IX. Auslösung der Ausübungsfrist	675
X. Vorsorge im Kaufvertrag	676
A IX. Grundstücksrecht in den neuen Bundesländern	677
A X. Sonderformen des Immobilienerwerbs	679
1. Teil. Geschlossene Immobilienfonds	680
I. Vorbemerkung	680
II. Beratungs-Checkliste	681
III. Gründung des Immobilienfonds	682
1. Allgemeines	682
2. Formfragen	682
3. Inhalt des Gesellschaftsvertrages	687
IV. Beitrittsverfahren	691
1. Checkliste	691
2. Allgemeines; zivilrechtliche Grundlagen	692
3. Form der Beitrittserklärung	692
V. Rückabwicklung kreditfinanzierter Fondsbeteiligungen	694
2. Teil. Immobilienleasing	696
I. Allgemeines	696
II. Zivilrechtliche Einordnung	697
III. Umfang der Beurkundung	698
IV. Kosten	699
A XI. Verträge im Erschließungs- und Städtebaurecht	701
I. Beratungs-Checkliste	703
II. Städtebauliche Verträge	705
1. Allgemeine Anforderungen	705
2. Fallgruppen städtebaulicher Verträge	712
III. Erschließungsvertrag, Ablösungs- und Vorauszahlungsvereinbarungen	721
1. Der Erschließungsvertrag (§ 11 I 2 Nr. 1 BauGB)	721
2. Ablösungsvereinbarungen	725
3. Vorauszahlungsvereinbarungen	728
4. Vereinbarungen über Haus-/Grundstücksanschlüsse	729

Inhaltsverzeichnis

	Seite
IV. Der Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan	729
1. Regelungssystematik	729
2. Abschluss des Durchführungsvertrages	730
3. Leistungsstörungen und Aufhebung der Satzung	734
V. Stadtumbauvertrag und Vertrag zu Maßnahmen der „Sozialen Stadt“	734
1. Der Stadtumbauvertrag (§ 171c BauGB)	734
2. Der Vertrag zu Maßnahmen der „Sozialen Stadt“ (§ 171e V 4 BauGB) ...	736
B. Ehe- und Familienrecht	737
B I. Eheverträge	737
I. Beratungs-Checkliste	740
II. Allgemeines	741
1. Vorbemerkung	741
2. Ehemodelle	742
3. Regelungsbereiche und -grenzen	743
III. Das eheliche Zusammenleben	748
1. Eheliche und persönliche Angelegenheiten	748
2. Lebenszeit- und Verschuldensprinzip	748
3. Lebensgemeinschaft, Wohnsitz, Geschlechtsgemeinschaft, Kinder, Verhaltenspflichten	749
4. Rollenverteilung und Familienunterhalt	751
5. Ehe- und Familienname	753
6. Besteuerung der Ehegatten und Gestaltung	756
IV. Das Güterrecht und das Nebengüterrecht	757
1. Verträge zwischen Ehegatten	757
2. Generelle und spezielle Eheverträge, Rechte Dritter	760
3. Dauer und Abschluss des Ehevertrages	762
4. Die Zugewinngemeinschaft	762
5. Die Gütertrennung	775
6. Die Gütergemeinschaft	777
7. Die Wahl-Zugewinngemeinschaft (§ 1519 BGB)	780
8. Verwaltungsverträge (§ 1413 BGB)	781
9. Das Güterrechtsregister (§§ 1412, 1558 ff. BGB)	782
10. Steuern	783
11. Mitteilungs- und Anzeigepflichten	784
V. Der Versorgungsausgleich	784
1. Grundgedanke und Durchführung	784
2. Vereinbarungen über den Versorgungsausgleich	787
3. Steuern	793
VI. Vorsorgende Vereinbarungen über den nachehelichen Unterhalt	793
1. Gesetzliche Unterhaltspflichten und Eigenverantwortung	793
2. Grenzen von vorsorgenden Vereinbarungen	795
3. Steuern	802
VII. Weitere Regelungsbereiche und Fehlerquellen	802
VIII. Auslandsberührung	804
IX. Form und Kosten	804
1. Formvorschriften	804
2. Kosten	806
X. Präambeln und Belehrungen	806

Inhaltsverzeichnis

	Seite
B II. Lebenspartnerschaftsverträge	809
I. Beratungs-Checkliste	810
II. Allgemeines	811
1. Vorbemerkung	811
2. Gesetzliche Typenverfehlung und Lebenspartnerschaftsmodelle	811
3. Regelungsbereiche und -grenzen	812
4. Die Regelung der partnerschaftlichen Lebensgemeinschaft	813
5. Unterhalt	815
6. Lebenspartnerschaftsname	816
7. Besteuerung von Lebenspartnern	816
III. Das Vermögensrecht	817
1. Der gesetzliche Güterstand	817
2. Regelungsmöglichkeiten	817
3. Verfügungsbeschränkungen	818
4. Güterrechtsregister	819
5. Ausschluss der Schlüsselgewalt	819
6. Mitteilungs- und Anzeigepflichten	820
IV. Nachpartnerschaftlicher Unterhalt und Versorgungsausgleich	820
1. Nachpartnerschaftlicher Unterhalt	820
2. Versorgungsausgleich und Alterssicherung	822
V. Nichtigkeit, Trennung und Aufhebung	824
1. Nichtigkeit und Aufhebung	824
2. Aufhebung der Lebenspartnerschaft	824
3. Aufhebungsvereinbarung	824
VI. Weitere Regelungsbereiche	825
1. Soziale Elternschaft	825
2. Erbrechtliche Sicherung und Erbschaftsteuer	825
VII. Auslandsberührung	826
VIII. Form und Kosten	827
1. Formvorschriften	827
2. Kosten	827
3. Hinweise, Belehrungen	828
B III. Scheidungs- und Trennungsvereinbarungen	829
I. Vorbemerkung	830
1. Allgemeines	830
2. Inhaltskontrolle	831
3. Beratungs-Checkliste	833
4. Regelungsvorstellungen der Ehegatten und Fallgruppen	835
II. Elterliche Sorge, Umgangsrecht	836
1. Elterliche Sorge	836
2. Umgangsrecht	838
III. Unterhaltsvereinbarungen	840
1. Unterhalt des getrennt lebenden bzw. geschiedenen Ehegatten	840
2. Kindesunterhalt	850
3. Steuerliche Gesichtspunkte	852
IV. Vereinbarungen über den Versorgungsausgleich	853
1. Aufklärungs- und Beratungspflichten	854
2. Möglicher Inhalt der Vereinbarung	854
3. Inhalts- und Ausübungskontrolle	855
4. Anlässe für Vereinbarungen über den Versorgungsausgleich	857

Inhaltsverzeichnis

	Seite
5. Abänderbarkeit	859
6. Steuerliche Gesichtspunkte	859
V. Vereinbarungen über die vermögensrechtliche Auseinandersetzung	860
1. Gesetzlicher Güterstand, Zugewinnausgleich	860
2. Gütertrennung	861
3. Gütergemeinschaft	861
4. Ausgleich von Zuwendungen	862
5. Schuldenzuordnung	863
6. Steuerliche Gesichtspunkte bei Übertragung von Grundstücken oder Miteigentumsanteilen an Grundstücken	864
VI. Ehewohnung und Haushaltsgegenstände	865
1. Ehewohnung	866
2. Haushaltsgegenstände	867
VII. Erbrechtliche Regelungen	867
VIII. Auslandsberührung, Neue Bundesländer	868
IX. Kostenregelungen	868
X. Kombinierte Verträge in Stichworten nach Ehetypen	869
B IV. Partnerschaftsvertrag	871
I. Beratungs-Checkliste	872
II. Allgemeines	872
1. Vorbemerkung	872
2. Motivlage	873
3. Fallgruppenbildung	874
III. Typische Regelungsbereiche und Vertragsmuster	875
1. Vereinbarungen über das Zusammenleben und Steuerrecht	875
2. Regelungen für den Fall der Trennung	876
3. Die Situation von Kindern	879
4. Erbrechtliche Regelungen, Betreuung und Totenfürsorge	880
5. „Paketlösung“ bei angestrebter Eheschließung oder Lebenspartner- schaftsbegründung	880
6. Vertragsmuster und Terminologie	881
IV. Einzelprobleme der Vertragsgestaltung	881
1. Personaler Bereich und Sittenwidrigkeit	881
2. Beginn, Dauer und Kündigung des Zusammenlebens, Abfindung und Vertragsstrafe	882
3. Innengesellschaft und Bevollmächtigung	883
4. Vermögenszuordnung, Aufwendungen, Zuwendungen und Verbindlichkeiten	886
5. Haushalts- und Wohngemeinschaft	890
6. Unterhalt und Versorgung des Partners	891
7. Gemeinschaftliche Kinder und „Stiefkinder“	892
8. Verfügungen von Todes wegen	893
9. Schlussbestimmungen	895
V. Kosten	896
VI. Belehrung	896
B V. Beurkundungen im Kindschaftsrecht	897
I. Beratungs-Checkliste	899
II. Notarielle Beurkundungen im Kindschaftsrecht	900
1. Beurkundungszuständigkeiten	900

Inhaltsverzeichnis

	Seite
2. Entwicklungen im Kindschaftsrecht und notarielle Tätigkeit	901
3. Fallgruppenbildung und Regelungsumfang	901
III. Vaterschaftsanerkennung und Unterhaltsverträge	902
1. Vaterschaftsanerkennntnis und Zustimmung der Mutter	902
2. Unterhaltsvereinbarungen	906
3. Vereinbarungen über die Feststellung der Abstammung und Recht auf Kenntnis der Abstammung	906
IV. Einbenennung von Stiefkindern (§ 1618 BGB, § 9 V LPartG)	907
V. Vereinbarungen zur elterlichen Sorge und zum Umgangsrecht	909
1. Sorgeerklärungen	909
2. Regelung des Umgangsrechtes und weitere Elternvereinbarungen	913
VI. Annahme als Kind	917
1. Vorbemerkung	917
2. Voraussetzungen	917
3. Ausspruch der Annahme (Verfahren)	922
4. Rechtsfolgen	923
5. Aufhebung der Adoption	925
6. Besonderheiten bei der Adoption mit Ausländerbeteiligung, der internationalen Adoption, der Anerkennung ausländischer Adoptionen und bei Adoptionen in der ehemaligen DDR	926
7. Kosten, Steuern und Muster	929
8. Belehrungen	929
9. Liste der für die Annahme beizubringenden Unterlagen	930
VII. Soziale Elternschaft und Kinderwunschverträge	930
1. Rechtliche Probleme medizinisch assistierter Elternschaft	930
2. Kinderwunschvereinbarungen	933
C. Erbrecht	941
Vorbemerkung	944
1. Teil. Die Mitwirkung des Notars bei der Gestaltung von Verfügungen von Todes wegen	945
I. Beratungs-Checkliste	945
II. Grundlagen der beabsichtigten Verfügungen von Todes wegen und Regelungsrahmen	945
1. Erbrecht und Nachlassplanung	945
2. Motivlage: Ermittlung des letzten Willens	946
3. Ermitteln des Sachverhalts	947
4. Widerruf früherer Verfügungen von Todes wegen	953
5. Bindungswirkung der künftigen Verfügung	954
6. Belehrungen	957
III. Besonderheiten beim Beurkundungsverfahren	958
1. Persönliche Anwesenheit des Erblassers	958
2. Erklärung des letzten Willens	958
3. Obligatorische Feststellung über die erforderliche Geschäftsfähigkeit	959
4. Mitwirkungsverbote	960
5. Zeugen-zuziehung	960
6. Beteiligte mit Einschränkung oder Behinderung, Sprachunkundige	961
7. Testament durch Übergabe einer Schrift	963
8. Ablieferung zum Nachlassgericht	964
9. Registrierung im Zentralen Testamentsregister	966
10. Rücknahme aus der Verwahrung	967

Inhaltsverzeichnis

	Seite
IV. Grundlagen des Erbrechts und erbrechtliches Instrumentarium	969
1. Erbeinsetzung	970
2. Vor- und Nacherbeinsetzung	972
3. Vermächtnis	977
4. Auflagen	982
5. Teilungsanordnung, Übernahmerecht, Erbteilungsverbot	983
6. Testamentsvollstreckung	986
7. Gemeinschaftliches Testament und Erbvertrag	991
8. Schenkungsversprechen von Todes wegen (§ 2301 BGB)	994
9. Besonderheiten bei Auslandsberührung	995
10. Anwendbares Recht nach der Europäischen Erbrechtsverordnung (EuErbVO)	995
V. Die Gestaltung der Verfügung von Todes wegen	997
1. Einzelfallbeurteilung und Regelungstypen	997
2. Verfügungen (noch) kinderloser Ehegatten	998
3. Verfügungen von Ehegatten mit nur gemeinsamen Kindern	999
4. Verfügungen von Ehegatten mit Kindern nur eines Ehegatten	999
5. Verfügungen von Partnern einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft	1000
6. Wiederverheirathungsklausel	1000
7. Pflichtteils-klausel	1002
8. Erbrecht des Lebenspartners	1003
9. Sondersituationen	1004
10. Verfügungen von Todes wegen und vorbereitende Maßnahmen bei behinderten Kindern	1010
11. Stiftungen	1013
12. Erbrecht und Unternehmensnachfolge	1015
VI. Begleitende Rechtsgeschäfte unter Lebenden	1028
1. Vollmacht über den Tod des Vollmachtgebers hinaus	1028
2. Vormundbenennung – Beschränkung der Vermögenssorge	1029
3. Pflichtteilsverzicht	1030
4. Zuwendungsverzicht	1032
5. Verträge zwischen künftigen Erben (Erbschaftsverträge)	1034
6. Nichteheleichenrecht	1035
7. Rechtsgeschäfte zugunsten Dritter auf den Todesfall	1036
VII. Kosten	1041
1. Gebühr	1041
2. Wert	1042
3. Nebengebühren	1042
2. Teil. Nachlassregelungen	1043
I. Erbscheinsantrag und -verfahren	1043
1. Funktion und Bedeutung des Erbscheins	1043
2. Erbscheinsantrag	1043
3. Erbscheinsarten	1044
4. Checkliste	1045
5. Kosten	1046
6. Europäisches Nachlasszeugnis	1046
II. Erbauseinandersetzung	1047
1. Vorbemerkung, Grundlagen der gesetzlichen Regelung	1047
2. Checkliste	1048
3. Vermittlung der Auseinandersetzung durch den Notar	1048
4. Kosten	1049

Inhaltsverzeichnis

	Seite
III. Erbteilsveräußerung und -übertragung	1049
1. Vorbemerkung, Grundlagen der gesetzlichen Regelung	1049
2. Checkliste und Formulierungsbeispiel	1054
3. Kosten	1055
IV. Erbauseinandersetzung durch Abschichtung	1056
V. Ausschlagung, Anfechtung	1058
1. Grundlagen der gesetzlichen Regelung der Ausschlagung	1058
2. Verbindung zum Pflichtteilsrecht	1059
3. Sonderfall: Zugewinnngemeinschaft	1060
4. Anfechtung der Annahme bzw. Ausschlagung der Erbschaft	1061
5. Checkliste	1062
6. Kosten	1062
VI. Nachlassregulierung unter Mitwirkung eines Testamentsvollstreckers	1062
1. Grundsatz	1062
2. Folgerungen	1062
3. Zuständigkeit zur Handelsregisteranmeldung	1063
4. Eintragung des Testamentsvollstreckervermerks im Handelsregister	1063
5. Zusätzliche Eintragung im Grundbuch, wenn die Personenhandelsgesellschaft Grundbesitz hat?	1063
VII. Nachlassregulierung und Handelsregister	1064
1. Einzelkaufmännisches Unternehmen	1064
2. Offene Handelsgesellschaft	1064
3. Kommanditgesellschaft	1065
4. GmbH	1065
VIII. Nachlassregulierung und Grundbuch	1065
IX. Steuerliche Überlegungen	1066
1. Notarielle Belehrungspflichten	1066
2. Erbschaftsteuer und Schenkungsteuer	1066
3. Wichtige Gestaltungsmöglichkeiten	1068
4. Einkommensteuer	1071
X. Erbrecht und deutsche Wiedervereinigung	1072
D. Gesellschaftsrecht	1073
D I. GmbH	1073
Vorbemerkung	1076
1. Teil. Gründung der GmbH	1076
I. Typische Fallgruppen	1076
II. Checkliste	1078
III. Gründungsvoraussetzungen	1079
1. Gesetzliche Schranken	1079
2. Gesellschafter	1079
IV. Abschluss Gesellschaftsvertrag	1081
1. Form	1081
2. Individuelle Gründung	1081
3. Gründung im vereinfachten Verfahren	1083
4. Sonstige Fragen	1085
V. Einzelheiten zur Satzungsgestaltung	1086
1. Firma	1086
2. Sitz	1089
3. Unternehmensgegenstand	1090

Inhaltsverzeichnis

	Seite
4. Geschäftsjahr	1091
5. Stammkapital und Geschäftsanteile	1091
6. Nachschusspflicht	1094
7. Wettbewerbsverbot	1094
8. Veräußerung und Belastung von Geschäftsanteilen	1097
9. Geschäftsführung und Vertretung	1099
10. Gesellschafterversammlung	1100
11. Gesellschafterbeschlüsse	1101
12. Jahresabschluss, Ergebnisverwendung, Publizitätspflicht	1102
13. Informationsrecht der Gesellschafter	1104
14. Einziehung von Geschäftsanteilen	1104
15. Kündigung	1108
16. Erbfolge	1109
17. Abfindung	1109
18. Güterstand	1111
19. Steuerklauseln	1112
20. Aufsichtsrat/Beirat	1112
21. Gerichtsstand	1113
22. Schieds- bzw. Mediationsklauseln	1113
23. Salvatorische Klausel	1114
24. Gründungskosten	1114
25. Bekanntmachungen	1115
VI. Registeranmeldung und -verfahren	1115
1. Anmeldepflichtige	1115
2. Inhalt	1116
3. Formelle Fragen	1118
4. Prüfungskompetenz des Gerichts	1118
VII. Sonderfall Sachgründung	1119
1. Satzungsregelung	1119
2. Einbringung eines Unternehmens	1119
3. Gemischte Sacheinlage	1120
4. Sachgründungsbericht	1120
5. Werthaltigkeitskontrolle	1120
6. „Stufengründung“, Sachagio	1120
7. Verdeckte Sacheinlage	1121
8. Registeranmeldung	1122
VIII. Kapitalaufbringung und -erhaltung bei Bargründung	1123
1. Leistungserbringung bei Bargründung	1123
2. Leistungen an Gesellschafter – Kapitalaufbringung („Hin- und Herzahlen“)	1124
3. Leistungen an Gesellschafter – Kapitalerhaltung	1127
4. Gesellschafterdarlehen und Kapitalerhaltung („Eigenkapitalersatzrecht“)	1128
5. Einpersonen-GmbH	1130
IX. Sonderfall Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt)	1130
X. Kosten	1132
2. Teil. Veränderungen in der Geschäftsführung	1133
I. Bestellung von Geschäftsführern	1133
1. Voraussetzungen	1133
2. Bestellungsbeschluss	1134
3. Vertretungsbefugnis	1134

Inhaltsverzeichnis

	Seite
4. Registeranmeldung	1135
5. Exkurs: Geschäftsführerdienstvertrag	1135
II. Beendigung der Geschäftsführerstellung	1136
3. Teil. Satzungsänderung	1137
I. Checkliste	1137
II. Gesellschafterbeschluss	1138
1. Form, Beurkundungstechnik	1138
2. Inhaltliche Fragen	1139
III. Satzungsbescheinigung	1139
IV. Registeranmeldung	1140
V. Sonstige Fragen	1140
1. Änderung des Musterprotokolls	1140
2. Änderungen vor Eintragung der Gesellschaft	1142
3. Registersperren	1142
4. Aufhebung einer Satzungsänderung	1142
5. Satzungsvereinbarung, Fassungsänderungen	1142
6. Satzungsdurchbrechung	1142
7. Kosten	1143
4. Teil. Kapitalmaßnahmen	1144
I. Kapitalerhöhung	1144
1. Bezugsrecht	1144
2. Nennwerterhöhung, Übernahme von Geschäftsanteilen	1144
3. Übernahmeerklärung	1144
4. Kapitalaufbringung	1144
5. Einbringungsgeborene Anteile	1149
6. Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	1149
7. Verbindung von Kapitalerhöhung und Kapitalherabsetzung	1150
8. Belehrungen	1150
9. Registeranmeldung und Anlagen	1151
10. Fehlerhafte Kapitalerhöhungen	1151
11. Barkapitalerhöhung um einen Höchstbetrag („Bis-zu-Kapital- erhöhung“)	1151
12. Einfluss von Insolvenzeröffnung oder Auflösung	1152
13. Genehmigtes Kapital	1152
14. Kapitalerhöhung bei der Unternehmergeellschaft	1153
15. Umstellung auf den Euro	1154
II. Kapitalherabsetzung	1155
1. Ordentliche Kapitalherabsetzung	1155
2. Vereinfachte Kapitalherabsetzung	1156
5. Teil. Unternehmensverträge	1156
I. Abschluss	1156
II. Beendigung und Änderung	1158
6. Teil. Verfügungen über Geschäftsanteile	1160
I. Allgemeines	1160
1. Typische Fallgruppen	1160
2. Checkliste	1161
3. Vertragsgegenstand	1161
4. Vertragspartner	1164
5. Verfügungsbeschränkungen	1165

Inhaltsverzeichnis

	Seite
II. Übertragung von Geschäftsanteilen	1166
1. Form	1166
2. Vollmacht	1169
3. Verfügungsbeschränkungen	1169
4. Vorkaufs- und Ankaufsrechte	1169
5. Gutgläubiger Erwerb	1170
6. Gewinnabgrenzung	1172
7. Mängelhaftung	1173
8. Belehrungen	1173
9. Steuern	1174
10. Unternehmenskauf	1174
11. Kauf einer Vorrats- oder Mantel-GmbH / Wirtschaftliche Neugründung	1175
III. Sicherungsabtretung/Verpfändung	1178
1. Grundlagen	1178
2. Form	1179
3. Verfügungsbeschränkungen	1179
IV. Treuhandverträge	1179
1. Grundlagen	1179
2. Form	1180
3. Verfügungsbeschränkungen	1180
4. Effektiver Schutz des Treugebers	1181
5. Belehrungen	1181
6. Steuern	1181
V. Nießbrauch	1181
1. Grundlagen	1181
2. Form	1182
3. Verfügungsbeschränkungen	1182
4. Kapitalerhöhung	1182
5. Verwaltungsrechte	1182
7. Teil. Liste der Gesellschafter	1183
I. Inhalt	1183
II. Bedeutung	1183
1. Legitimationsbasis für die Gesellschafter	1183
2. Rechtsscheinträger für den gutgläubigen Erwerb	1184
III. Aktualisierung nach Veränderungen	1184
1. Eintragungspflichtige Veränderungen	1184
2. Nicht eintragungsfähige Veränderungen	1185
3. Nummerierung	1186
IV. Adressaten der Einreichungspflicht	1187
1. Geschäftsführer	1187
2. Notar	1188
V. Zeitpunkt der Einreichung – Prüfungsumfang des Notars	1190
1. Einführung	1190
2. Kapitalmaßnahmen	1190
3. Anteilsabtretung	1190
VI. Notarbescheinigung	1194
VII. Einreichung und Prüfung durch das Registergericht	1195
8. Teil. Liquidation	1196
I. Reguläre Liquidation	1196
II. Nachtragsliquidation	1198

Inhaltsverzeichnis

	Seite
D II. Personengesellschaft	1199
1. Teil. Gründung der Gesellschaft	1200
I. Beratungs-Checkliste	1200
II. Der Abschluss des Gesellschaftsvertrages	1201
1. Allgemeines	1201
2. Formerfordernisse	1202
3. Der Gesellschaftszweck – Betrieb eines Handelsgewerbes	1203
4. Die Anmeldung zum Handelsregister	1204
III. Der Beginn der Gesellschaft	1205
IV. Die Limited & Co. KG	1206
2. Teil. Geschäftsführung und Vertretung in der Gesellschaft	1206
I. Allgemeines	1206
II. Die Befugnis zur Geschäftsführung	1207
III. Die Vertretungsbefugnis	1208
3. Teil. Die Mitgliedschaft in der Personengesellschaft	1208
I. Einheitlichkeit der Beteiligung	1208
II. Abspaltungsverbot	1209
1. Fallgruppen	1210
2. Rechtliche Beurteilung	1211
4. Teil. Veränderungen im Gesellschafterkreis unter Lebenden	1211
I. Beratungs-Checkliste	1212
II. Die Übertragung der Mitgliedschaft unter Lebenden	1212
1. Sonderrechtsnachfolge	1212
2. Form der Anteilsübertragung	1213
3. Bedingte Anteilsübertragung	1214
III. Das Ausscheiden eines Gesellschafters unter Lebenden	1214
1. Die Austrittsvereinbarung	1215
2. Der Austritt eines Gesellschafters im Wege der Kündigung	1215
3. Der Gesellschafterausschluss	1216
5. Teil. Der Tod eines Gesellschafters	1218
I. Die gesetzliche Regelung	1218
1. Der Tod eines persönlich haftenden Gesellschafters	1218
2. Tod eines Kommanditisten	1219
3. Anmeldung zum Handelsregister	1219
II. Todesfallregelungen im Gesellschaftsvertrag	1219
1. Die Nachfolgeklauseln	1219
2. Die Eintrittsklausel	1224
III. Erbrechtliche Sonderfragen und -gestaltungsmöglichkeiten	1225
1. Vor- und Nacherbfolge	1225
2. Testamentsvollstreckung	1225
6. Teil. Weitere wichtige Einzelfragen bei der Gestaltung von Personengesellschaftsverträgen	1226
I. Einstimmigkeits- oder Mehrheitsprinzip	1226
II. Klagerechte des Gesellschafters	1228
III. Gesellschafterkonten	1228

Inhaltsverzeichnis

	Seite
D III. Aktiengesellschaft	1231
I. Allgemeines	1236
1. Neuere Entwicklungen im Aktienrecht	1236
2. Motivlage/wirtschaftliche Bedeutung	1243
3. Schwerpunkte notarieller Mitwirkung	1245
II. Kostenrecht	1245
III. Ablaufplan Gründung	1246
1. Normalfall	1246
2. Sachgründung	1256
3. Sachübernahme	1257
4. Mischeinlage und gemischte Sacheinlage	1257
5. Verdeckte Sachgründung	1258
6. Gründerhaftung	1259
IV. Satzung/Wahl des Vertragsformulars	1261
1. Firma und Sitz der Gesellschaft	1262
2. Gegenstand des Unternehmens	1263
3. Grundkapital	1264
4. Nennbeträge der einzelnen Aktien, deren Stückelung sowie die Angabe der Gattungen	1265
5. Zahl der Vorstandsmitglieder	1266
6. Form der Bekanntmachung	1266
7. Satzungsgestaltung und ausgewählte Probleme	1267
V. Nachgründung	1275
VI. Hauptversammlung	1277
1. Einberufung	1277
2. Teilnahme an der Hauptversammlung	1281
3. Arten von Kapital- und Stimmenmehrheiten	1284
4. Der Notar in der Hauptversammlung	1284
5. Die notarielle Niederschrift	1288
6. Hauptversammlungen bei Einmanngesellschaften	1296
VII. Einzelne Satzungsänderungen	1297
1. Allgemeines	1297
2. Sitzverlagerungen	1297
3. Kapitalerhöhung	1298
4. Kapitalherabsetzung	1305
VIII. Weitere einzelne aktienrechtliche Beurkundungen	1307
1. Bestellung/Abberufung/Amtsniederlegung/Änderung der Vertretungs- befugnis	1307
2. Zweigniederlassung	1309
3. Zweigniederlassungen ausländischer Gesellschaften	1309
IX. Besonderheiten der Einmann-Aktiengesellschaft	1311
X. Unternehmensverträge im Konzern	1312
1. Einführung	1312
2. Vorbereitung zum Abschluss eines Unternehmensvertrages	1313
3. Abschluss von Unternehmensverträgen	1314
4. Angaben bei der Anmeldung zum Handelsregister	1315
5. Steuerliche Aspekte	1315
6. Änderung und Aufhebung von Unternehmensverträgen	1317
XI. Stille Gesellschaft	1318

Inhaltsverzeichnis

	Seite
XII. Eingliederung	1319
1. Allgemeines/Grundtypen	1319
2. Ablauf der Eingliederung	1320
XIII. Squeeze-out	1321
1. Einführung, Motivlage	1323
2. Vorbereitungsphase	1323
3. Hauptversammlung	1324
4. Vollzugsphase	1325
5. Checkliste zum Squeeze-out	1325
XIV. Die Europäische (Aktien-)Gesellschaft (Societas Europaea; SE)	1326
1. Einführung	1327
2. Einsatzmöglichkeiten	1327
3. Gründungsmöglichkeiten	1328
4. Mitwirkung des Notars	1329
5. Resümee	1332
D IV. Umwandlung	1333
I. Die Systematik des Umwandlungsgesetzes	1335
1. Allgemeines	1335
2. Prüfungs-Checkliste	1339
3. Umwandlungsphasen	1340
4. Mitwirkungspflichten des Notars	1344
II. Verschmelzung	1344
1. Allgemeines	1344
2. Verschmelzungsvertrag	1346
3. Verschmelzungsbericht	1352
4. Verschmelzungsprüfung	1353
5. Zuleitung an den Betriebsrat	1354
6. Hinweis auf die Verschmelzung in den Bekanntmachungsorganen	1356
7. Einberufung und Offenlegung	1356
8. Ablauf der Beschlussfassung	1356
9. Registeranmeldung	1361
10. Eintragung	1364
11. Besonderheiten bei einzelnen Rechtsträgern	1367
12. Verschmelzung im Konzern	1372
13. Verschmelzung in der Krise	1377
14. Grenzüberschreitende Verschmelzung von Kapitalgesellschaften	1381
III. Spaltung	1389
1. Allgemeines	1389
2. Spaltungsplan, Spaltungsvertrag	1391
3. Verfahren bis zur Beschlussfassung	1394
4. Spaltungsbeschluss	1394
5. Registeranmeldung, Eintragung und Wirkung	1394
6. Besonderheiten bei der Ausgliederung	1397
7. Spaltung und Ausgliederung über die Grenze hinweg	1400
IV. Formwechsel	1400
1. Allgemeines	1400
2. Beschluss zum Formwechsel	1401
3. Anmeldung/Eintragung	1402
4. Einzelfälle	1403
V. Kosten	1408
1. Allgemeines	1408

Inhaltsverzeichnis

	Seite
2. Verschmelzungsvertrag, Spaltungsvertrag, Spaltungsplan	1408
3. Zustimmungsbeschluss	1409
VI. Steuern	1410
1. Regelungsbereich und Aufbau des UmwStG	1410
2. Ertragsteuerliche Rückwirkung	1410
3. Buchwertfortführung	1411
4. Schenkungsteuer	1413
5. Grunderwerbsteuer	1413
6. Zusammenfassung	1413
Anhang: Tabellarische Übersichten	1414
1. Systematik des Umwandlungsgesetzes	1414
2. Notarielle Mitwirkung und Beurkundung	1424
3. Verschmelzung	1426
4. Spaltung	1433
5. Möglichkeiten und Rechtsgrundlagen des Formwechsels	1437
D V. Unternehmenskauf	1439
I. Einführung	1440
II. Möglichkeiten des Unternehmenskaufs	1441
III. Bedeutung und Ablauf des Unternehmenskaufs in der notariellen Praxis	1442
IV. Asset Deal	1443
1. (Kauf-)Vertrag zur Übertragung des Unternehmens	1443
2. Übertragung des Unternehmens	1445
3. „Closing“; Stichtag für die Übertragung	1446
V. Share Deal	1447
1. Besonderheiten	1448
2. (Kauf-)Vertrag über die Übertragung der Anteile am Unternehmensträger	1451
3. Übertragung der Anteile des Unternehmensträgers	1453
4. Gesellschafterdarlehen	1454
5. Schiedsgerichtsklausel in Unternehmensverträgen	1455
VI. Alternative Formen des Unternehmenskaufs bzw. der Unternehmens- beteiligung	1455
1. Beitritt in Folge einer Kapitalerhöhung	1455
2. Unternehmenskauf durch Beteiligungstausch	1456
3. Unternehmenszusammenschluss, Verschmelzung	1456
4. Joint Venture	1456
5. Unternehmenserwerb durch öffentliche Übernahmen	1456
VII. Leistungsstörungen beim Unternehmenskauf	1457
1. Allgemeines	1457
2. Voraussetzungen	1457
3. Rechtsfolge	1458
4. Eigenes Haftungssystem der Unternehmenskaufverträge	1459
5. Garantie	1459
6. Sog. „Sandbagging“-Regelungen	1461
7. AGB-Kontrolle	1461
8. Culpa in contrahendo (c.i.c.)	1461
9. Verjährungsfristen	1462
VIII. Unternehmenskauf in Krise und Insolvenz	1463
1. Asset Deal oder Share Deal	1463
2. Share Deal und (drohende) Insolvenz, Neuerungen durch das MoMiG ...	1463

Inhaltsverzeichnis

	Seite
3. Asset Deal und (drohende) Insolvenz	1464
4. Unternehmenserwerb noch vor Insolvenzantrag	1464
5. Firmenfortführung, § 25 HGB	1464
6. Haftung für Betriebssteuern, § 75 AO	1465
7. Übertragende Sanierung (Asset Deal) vor Eröffnung des Insolvenz- verfahrens	1465
8. Übertragende Sanierung (Asset Deal) nach Verfahrenseröffnung	1466
9. Ausschluss der gesetzlichen Haftung beim Erwerb aus der Insolvenzmasse	1467
10. Arbeitsrechtliche Aspekte	1467
IX. Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge	1469
X. Checklisten zu Form- und Zustimmungserfordernissen	1469
1. Asset Deal	1469
2. Share Deal	1472
XI. Kosten	1474
XII. Beratungs-Checkliste	1475
XIII. Checkliste zu möglichen Anlagen zum Unternehmenskaufvertrag	1477
D VI. Eingetragener Verein	1479
I. Neugründung	1479
1. Inhalt der Satzung	1479
2. Name des Vereins	1480
3. Sitz des Vereins	1481
4. Zweck des Vereins	1481
5. Mitgliedschaft	1483
6. Der Vorstand	1487
7. Die Mitgliederversammlung	1489
8. Gründungsvorgang	1492
9. Vereinsregisteranmeldung	1493
II. Veränderungen	1493
1. Versammlungsprotokoll	1493
2. Vereinsregisteranmeldung	1494
III. Das Ende des Vereins	1494
1. Auflösungsbeschluss	1494
2. Liquidation	1495
3. Löschung	1495
IV. Besonderheiten bei Großvereinen und Vereinsverbänden	1496
1. Gesamtverein und Vereinsverband	1496
2. Vereinssatzung und Verbandssatzung	1496
3. Delegiertenversammlung	1496
E. Steuerrecht für Notare	1499
A. Steuerliche Pflichten des Notars	1502
I. Anzeigepflichten des Notars gegenüber der Finanzverwaltung	1502
1. Anzeigepflicht gem. § 18 GrEStG	1502
2. Anzeigepflicht gem. § 34 ErbStG	1505
3. Anzeigepflicht bei Ertragsteuern	1507
4. Mehrfache Anzeigepflicht	1509
5. Verletzung der Anzeigepflicht	1510
II. Hinweispflichten gegenüber den Beteiligten	1511
1. Hinweis auf Steuerschuldenhaftung	1511
2. Allgemeine steuerliche Belehrungspflichten des Notars?	1513

Inhaltsverzeichnis

	Seite
III. Möglichkeiten der Haftungsbegrenzung	1518
1. Verbindliche Auskunft des Finanzamtes	1518
2. Verweisung der Beteiligten an einen Steuerberater oder das Finanzamt ...	1520
3. Belehrungshinweis in der Urkunde	1521
B. Interdependenz von Zivil- und Steuerrecht	1521
I. Maßgeblichkeit des Zivilrechts	1521
II. Wirtschaftliche Betrachtungsweise	1522
1. Gesetzliche Regelung	1522
2. Finanzrechtsprechung	1522
3. Beispiele für wirtschaftliches Eigentum	1522
III. Unterschiedliche Begriffsbildung im Zivil- und Steuerrecht	1524
1. Synonyme Begriffe	1524
2. Divergierende Begriffe	1524
C. Steuerliche Anerkennung von Rechtsgeschäften	1528
I. Zivilrechtliche Wirksamkeit und steuerrechtliche Qualifizierung	1528
1. Scheingeschäft	1528
2. Unwirksame Rechtsgeschäfte	1529
3. Verstoß gegen gesetzliche Vorschriften	1530
4. Genehmigungsbefürdigte Rechtsgeschäfte	1530
5. Fehlender Registervollzug	1531
II. Vereinbarungen zwischen Kapitalgesellschaften und ihren Gesellschaftern ...	1532
1. Treuhandvertrag bezüglich GmbH-Anteil	1532
2. Ein-Personen-GmbH	1533
3. Fehlende vertraglich vereinbarte Formerfordernisse	1533
4. Verdeckte Gewinnausschüttung statt Schenkung	1533
III. Angehörigenverträge	1533
1. Darlehensverträge	1534
2. Familiengesellschaften	1536
3. Untypische Dienstleistungen	1538
4. Steuerliche Anerkennung von Mietverträgen	1538
5. Nießbrauchbestellung	1538
6. Vertragsverhältnisse mit Ehegatten-Oderkonten	1539
7. Rückfallklauseln	1539
8. Vertragsverlängerung bei befristeten Rechtsgeschäften	1540
D. Rechtsnatur des Steueranspruchs	1540
I. Tatbestand und Typus	1540
II. Entstehung und Irreversibilität des Steueranspruchs	1540
1. Überblick	1541
2. Einkommensteuer	1542
3. Erbschaft- und Schenkungsteuer	1542
4. Grunderwerbsteuer	1543
5. Bewertungsrechtliches Stichtagsprinzip	1544
III. Rückgängigmachung einer Gewinnrealisierung?	1544
1. Rechtsgeschäftliche Vereinbarung	1544
2. Abweichende Festsetzung von Steuern aus Billigkeitsgründen	1545
3. Realakte	1545
V. Vereinbarungen mit Rückwirkung	1545
1. Geringfügige Rückwirkung	1546
2. Vergleich mit Rückwirkung	1546
3. Familien- und erbrechtliche Rückwirkungen	1546

Inhaltsverzeichnis

	Seite
4. Rückwirkungsverbot bei Gesellschaftsverträgen	1547
5. Steuerliche Rückwirkungsfiktionen	1547
V. Gesetzliche Änderungstatbestände	1548
1. Berichtigungsvorschriften der Abgabenordnung	1548
2. Aufschiebende und auflösende Bedingungen gem. §§ 4 bis 7 BewG	1548
3. Aufhebung oder Änderung der Steuerfestsetzung gem. § 16 GrEStG	1549
4. Änderung der umsatzsteuerlichen Bemessungsgrundlage gem. § 17 UStG	1549
5. Erlöschen der Erbschaftsteuer gem. § 29 ErbStG	1549
VI. Irrtumsanfechtung	1550
1. Rechtsirrtum	1550
2. Entnahmen	1551
VII. Fehlen und Wegfall der Geschäftsgrundlage	1551
1. Zivilrecht	1551
2. Steuerrechtliche Anspruchsgrundlage	1551
3. Steuerschädliche Hinweise in Notarurkunden	1553
E. Gestaltungsmissbrauch	1553
I. Tatbestandsmerkmale	1553
1. Rechtsmissbrauch	1554
2. Umgehung des Steuergesetzes	1554
II. Körperschaftsteuer	1555
1. Zulässige Gestaltungen	1555
2. Anteilsrotation	1556
3. Missbräuchliche Zwischenschaltung einer GmbH	1556
4. GmbH-Mantelkauf	1557
5. Gewinnverlagerung ins Ausland	1557
III. Einkommensteuer	1557
1. Bauherrenmodell	1557
2. Umqualifizierung von Anschaffungs- und Herstellungskosten als Werbungskosten oder Betriebsausgaben	1558
3. Missbräuchliche Vermietung	1559
4. Zwischenschaltung von Angehörigen	1560
5. Verdeckte Veräußerung	1560
IV. Umsatzsteuer	1560
V. Grunderwerbsteuer	1561
1. Maskierte Kaufvertragsangebote	1562
2. Missbräuchlicher Zwischenerwerb	1562
VI. Erbschaft- und Schenkungsteuer	1562
1. Kettenschenkungen	1562
2. Grundstücksschenkung vor beabsichtigter Weiterveräußerung	1563
VII. Zusammenfassendes Schaubild (nach <i>Dörr/Fehling</i> NWB Fach 2 S. 9671) ...	1563
F. Der Gesamtplan	1564
I. Überblick	1564
1. Ein neues Steuerrechtsinstitut	1564
2. Differenzierung nach Steuerarten	1564
3. Merkmale des Gesamtplans	1564
II. Einkommensteuer	1565
1. Anwendungsumfang	1565
2. Zeitgrenze	1566
III. Umstrukturierungen	1566

Inhaltsverzeichnis

	Seite
IV. Schenkungsteuer	1567
1. Mehraktige Gestaltungen	1567
2. Erforderliche Schamfrist?	1568
3. Entgeltlicher Zwischenerwerb	1568
4. Weiterschenkung an den Ehegatten	1569
G. Verletzung von Sperr- und Behaltefristen	1569
I. Einkommensteuer	1569
1. Vorwegabfolge	1569
2. Übertragung einzelner Wirtschaftsgüter gem. § 6 V EStG zum Buchwert	1570
3. Realteilung gem. § 16 III 2 EStG	1570
4. Gewinnbringende Veräußerung einer wesentlichen Beteiligung im Privatvermögen gem. § 17 I und VI EStG	1570
II. Umwandlungen	1570
1. Ertragsteuern	1570
2. Grunderwerbsteuer bei Umwandlungen	1572
III. Körperschaftsteuer	1573
1. Verlustabzug bei Körperschaften gem. § 8c KStG	1573
2. Weitere wichtige Haltefristen	1573
IV. Erbschaftsteuer	1573
1. Zeitanteilige Kürzung	1573
2. Rückwirkender Wegfall bei Überentnahmen	1574
V. Grunderwerbsteuer	1574
1. § 1 II a GrEStG	1574
2. § 5 III GrEStG	1574
3. § 6 IV GrEStG	1574
4. § 6a S. 4 GrEStG	1574
H. Grundzüge der steuerlichen Vertragsgestaltung	1575
I. Sachverhaltsermittlung	1575
1. Ermittlungspflicht?	1575
2. Vermeidung von Sachverhaltslücken	1575
II. Steuerliche Vorsorgeklauseln	1575
1. Steuerklauseln	1575
2. Satzungsklauseln zur Vermeidung verdeckter Gewinnausschüttungen? ...	1576
3. Ausgleichsklauseln bei Gesellschafterwechsel	1577
4. Umsatzsteuerklauseln	1578
5. Steuerübernahmeklausel	1578
6. Betriebsprüfungsklausel	1578
III. Regelung sämtlicher Steuerfolgen	1579
IV. Steuerlicher Belastungsvergleich	1579
V. Heilung von steuerlichen Mängeln	1579
1. Rückwirkende Korrekturen	1579
2. Steuerneutrale Rückabwicklung von Schenkungen	1580
3. Änderungen mit Wirkung für die Zukunft	1580
4. Ablösung von Nutzungsrechten	1581
5. Auslösung eines neuen Steuertatbestandes	1581
6. Stufenweise Rückabwicklung	1581
7. Unheilbare Mängel	1582

Inhaltsverzeichnis

	Seite
F. Vollmacht	1583
I. Grundsätze	1584
1. Allgemeines	1584
2. Inhalt und Umfang der Vollmacht	1590
3. Gesamtvertretung	1593
4. Sonderfall: Bevollmächtigung und Verbraucherverträge	1594
II. Form der Vollmacht	1596
1. Grundsatz der Formfreiheit	1596
2. Ausnahme: Formerfordernis nach § 311b I BGB	1597
3. Formerfordernis in weiteren Ausnahmefällen	1599
4. Verfahrensrechtliches Formerfordernis, § 29 I (§ 30) GBO; § 12 HGB; Vollstreckungsrecht	1599
5. Im Ausland erteilte Grundstücksvollmacht	1600
III. Untervollmacht	1601
IV. Vollmacht „über den Tod hinaus“ oder „auf den Todesfall“	1603
1. Grundsätze und Funktion	1603
2. Verstärkung der Vollmacht auf den Todesfall	1609
V. Vertretungsbeschränkungen durch § 181 BGB	1610
1. Grundsätze	1610
2. Rechtsfolgen eines Verstoßes; Genehmigung	1612
3. Befreiung von den Beschränkungen	1612
VI. Erlöschen der Vollmacht	1613
1. Beendigung des zugrunde liegenden Rechtsverhältnisses	1613
2. Widerruf der Vollmacht	1613
3. Erledigung	1614
4. Einseitiger Verzicht des Bevollmächtigten	1614
5. Tod oder dauernde Geschäftsunfähigkeit des Bevollmächtigten	1614
6. Tod oder dauernde Geschäftsunfähigkeit des Vollmachtgebers	1614
7. Umwandlungsrechtliche Maßnahmen	1615
8. Sonstige Fälle	1616
VII. Arten und Inhalte von Vollmachten	1617
1. Generalvollmachten	1617
2. Spezial-, Art- und Gattungsvollmachten	1619
3. Vollmachten mit gesetzlich definiertem Umfang	1624
VIII. Nachweis der Vollmacht	1625
1. Nachweis der erteilten Vollmacht	1625
2. Nachweis der fortbestehenden Vollmacht	1628
3. Besondere Mitteilung nach § 171 I 1 BGB (Angestelltenvollmacht)	1629
IX. Internationale Vollmachten	1630
X. Vorsorgevollmacht und Patientenverfügung	1631
1. Vorsorgevollmacht (auch als Teil einer Generalvollmacht)	1631
2. Patientenverfügung	1639
3. Annex: Betreuungsverfügung	1643
G. Beurkundung	1645
I. Grundsätze	1646
1. Beratungs-Checkliste	1646
2. Verfahrens- und Beurkundungszuständigkeit	1647
3. Der Formzweck der notariellen Beurkundung	1649
4. Stellung des Notars im Beurkundungsverfahren	1651
5. Unwirksamkeitsgründe und Mitwirkungsverbot	1651
6. Allgemeine Amtspflichten	1661

Inhaltsverzeichnis

	Seite
II. Prüfungs- und Belehrungspflichten	1662
1. Grundsätze	1662
2. Willenserforschung und Sachverhaltsaufklärung	1662
3. Belehrung	1663
4. Gestaltung des Beurkundungsverfahrens (§ 17 II a BeurkG)	1664
5. Geschäftsfähigkeit	1668
6. Vertretungsberechtigung	1669
7. Genehmigungserfordernisse	1673
8. Gesetzliche Vorkaufsrechte	1676
9. Vorsorgevollmacht	1677
10. Steuerliche Folgen	1677
11. Ausländisches Recht	1678
12. Erweiterte Belehrungspflicht aus Betreuungsverpflichtung	1678
III. Beurkundung von Willenserklärungen	1682
1. Aufnahme einer Niederschrift	1684
2. Inhalt der Niederschrift	1686
3. Verweisung	1692
4. Vorlesen, Genehmigung, Unterschrift	1696
5. Beteiligung behinderter Personen	1698
IV. Abwicklung und Vollzug	1699
1. Behandlung der Urkunden	1699
2. Eintragung in Bücher des Notars	1701
3. Mitteilungspflichten	1701
4. Durchführungspflichten	1704
V. Sonstige Beurkundungen	1706
1. Vorbemerkung	1706
2. Niederschriften im Sinne des § 36 BeurkG	1706
3. Niederschrift sonstiger Tatsachen und Vorgänge	1707
4. Eide und eidesstattliche Versicherungen	1709
5. Beglaubigung von Unterschriften	1710
6. Elektronische Zeugnisse	1712
7. Beglaubigung von Abschriften	1714
8. Bescheinigungen	1714
9. Wechsel- und Scheckproteste	1716
10. Genehmigung	1717
VI. Die vollstreckbare Urkunde	1718
1. Vorbemerkung	1718
2. Zuständigkeit	1718
3. Unterwerfungserklärung	1718
4. Inhalt der vollstreckbaren Urkunde	1721
5. Vollstreckbare Ausfertigung	1723
6. Klauselumschreibung	1723
H. Auslandsberührung	1727
Vorbemerkung	1731
1. Teil. Zuständigkeit und Beurkundungsverfahren	1732
I. Allgemeine Befugnisse des Notars	1732
1. Tätigkeit im Inland	1732
2. Tätigkeit im Ausland	1732
II. Besondere Befugnisse	1733
1. Abnahme von Eiden; eidliche Vernehmungen	1733

Inhaltsverzeichnis

	Seite
2. Bescheinigungen und Bestätigungen	1734
3. Zustellung ausländischer Schriftstücke	1734
III. Aufklärungs-, Hinweis- und Belehrungspflichten	1735
1. Aufklärungspflichten	1735
2. Hinweis- und Belehrungspflichten	1735
3. Auskünfte über ausländisches Recht	1736
4. Haftung	1736
IV. Sprache, Schrift	1737
1. Urkunden in fremder Sprache	1737
2. Verhandlungssprache	1738
3. Fremdsprachige Texte/Muster	1738
4. Fremde Schrift, Unterschrift	1738
V. Übersetzung	1739
1. Übersetzung bei Beurkundung	1739
2. Übersetzung von Urkunden	1741
VI. Aushändigung von Urschriften	1742
2. Teil. Bestimmung des anwendbaren Rechts	1743
I. Funktionsweise des Kollisionsrechts	1743
1. Auffinden der einschlägigen Kollisionsnorm	1743
2. Anknüpfungspunkte	1744
3. Anwendung des ausländischen Kollisionsrechts	1745
4. Staaten mit mehreren Rechtssystemen	1747
5. Ordre public-Vorbehalt	1747
II. Rechts- und Geschäftsfähigkeit natürlicher Personen	1748
1. Anwendbares Recht	1748
2. Länderübersicht	1750
III. Gesetzliche Vertretung natürlicher Personen	1751
1. Vertretung Minderjähriger	1751
2. Gesetzliche Vertretung Erwachsener	1752
IV. Vollmachten im internationalen Rechtsverkehr	1753
1. Bestimmung des Vollmachtsstatuts	1753
2. Anwendungsbereich des Vollmachtsstatuts	1754
V. Verträge über inländische Grundstücke	1755
1. Schuldrechtlicher Vertrag	1755
2. Auflassung	1757
3. Dingliche Rechte	1758
4. Ausländer als Erwerber	1758
5. Ausländer als Veräußerer	1760
VI. Verträge über ausländische Grundstücke	1760
VII. Internationales Ehe- und Familienrecht	1761
1. Statut der allgemeinen Ehwirkungen	1761
2. Internationales Güterrecht	1764
3. Unterhalt	1773
4. Versorgungsausgleich	1776
5. Scheidung	1777
6. Adoption	1778
7. Faktische Lebensgemeinschaft	1779
8. Gleichgeschlechtliche eingetragene Lebenspartnerschaften und gleichgeschlechtliche Ehen	1780
VIII. Internationales Erbrecht	1781
1. Rechtsgrundlagen	1781

Inhaltsverzeichnis

	Seite
2. Bestimmung des Erbstatuts	1783
3. Erbrechtliche Rechtswahl	1785
4. Anwendungsbereich des Erbstatuts	1787
5. Materielle Wirksamkeit von einseitigen und gemeinschaftlichen Testamenten sowie Erbverträgen	1790
6. Auf die Formwirksamkeit der Verfügungen anwendbares Recht	1791
7. Ausländische Testamentsregister	1792
8. Erbscheinserteilung bei Auslandsberührung	1792
9. Übersicht zum ausländischen Erbrecht	1793
IX. Gesellschaftsrecht	1798
1. Anzuwendendes Recht	1798
2. Einzelfragen	1799
3. Zweigniederlassungen ausländischer Gesellschaften	1805
4. Einzelkaufmann	1806
5. Europäische Gesellschaftsformen	1807
6. Existenz- und Vertretungsnachweise	1807
7. Länderberichte	1808
8. Vergleichbare ausländische Gesellschaftstypen	1809
X. Die Formwirksamkeit von Rechtsgeschäften im internationalen Rechtsverkehr	1810
3. Teil. Internationaler Urkundenverkehr	1812
I. Verwendung ausländischer Urkunden im Inland	1812
1. Wirkungen ausländischer Urkunden im Inland	1812
2. Legalisation ausländischer Urkunden	1812
3. Befreiung von der Legalisation	1813
4. Apostille nach dem Haager Übereinkommen	1813
5. Einstellung der Legalisation durch die deutschen Konsularbehörden	1813
6. Konsularische Urkunden	1813
II. Verwendung deutscher Urkunden im Ausland	1814
III. Länderübersicht zur Legalisation	1814
1. Vorbemerkungen	1814
2. Bilaterale Abkommen zur Befreiung von der Legalisation	1815
3. Länderliste	1815
IV. Zustellung und Vollstreckung aus deutschen notariellen Urkunden im Ausland	1816
1. Zustellung deutscher Urkunden im Ausland	1816
2. Vollstreckung aus deutschen Urkunden im Ausland	1817
3. Vollstreckung notarieller Kostenforderungen im Ausland	1818
J. Kostenrecht	1819
I. Allgemeine Grundsätze des GNotKG	1819
1. Notar- und Gerichtsgebührenordnung	1819
2. Gebührenstaffelung nach dem Geschäftswert	1820
3. Gebührensätze und Gebührenhöhe	1821
4. Kostenschuldner	1822
5. Hinweispflicht auf die Gebühren	1823
II. Einzelfragen des Kostenrechts	1824
1. Beurkundung und Beglaubigung	1824
2. Mehrere Erklärungen in einer Urkunde	1824
3. Änderung beurkundeter Erklärungen	1825
4. Beurkundungen unter besonderen Umständen	1825

Inhaltsverzeichnis

	Seite
5. Entwurf, vorzeitige Beendigung, Beratung	1826
6. Auslagen	1827
7. Verbot der Gebührenvereinbarung	1828
8. Gebührenermäßigung und -freiheit	1828
9. Unrichtige Sachbehandlung	1829
10. Gebührenfreie Urkundsgewährung	1829
III. Einforderung der Kosten	1829
1. Fälligkeit der Kosten und Verjährung	1829
2. Kostenrechnung	1830
3. Kostenbeitreibung	1830
4. Überprüfung der Kostenrechnung	1831
IV. Kosten-ABC	1832
K. Notarhaftung	1843
I. Praktische Bedeutung der notariellen Berufshaftpflicht	1843
II. Verhaltensregeln im Haftpflichtfall	1844
III. Allgemeine Haftungsgrundsätze	1844
1. Amtshaftung	1844
2. Pflichtverletzung	1845
3. Verschulden	1847
4. Vertreterhaftung	1848
5. Haftung des Notarassessors, Notariatsverwalters und Personals	1849
IV. Besondere Haftungsvoraussetzungen	1850
1. Subsidiäre Haftung	1850
2. Unterlassenes Rechtsmittel nach § 839 III BGB	1852
3. Verjährung	1853
4. Haftungsbeschränkungen	1855
V. Haftpflichtprozess und Beschwerde nach § 15 II BNotO	1855
VI. Berufshaftpflichtversicherung	1857
VII. Haftungs-ABC zu typischen Risiken	1860
L. Berufsrecht	1879
L I. Berufsrecht der Notare	1879
I. Rechtsquellen des Notarrechts	1880
II. Grundbegriffe	1882
1. Öffentliches Amt	1882
2. Unabhängigkeit	1884
3. Unparteilichkeit	1884
III. Integrität	1885
IV. Notariatsverfassung	1885
V. Zugang zum Notaramt	1886
1. Hauptberufliches Notariat	1886
2. Anwaltsnotariat	1887
VI. Weitere Berufstätigkeiten, Nebentätigkeiten	1887
1. Weitere Berufstätigkeiten	1887
2. Nebentätigkeiten	1888
VII. Berufsverbindungen	1890
1. Verbindungsfähige Berufe	1890
2. Berufsverbindungsformen	1892

Inhaltsverzeichnis

	Seite
VIII. Pflichten nach § 14 BNotO	1894
1. Unabhängigkeit (§ 14 I 2 BNotO)	1894
2. Unparteilichkeit (§ 14 I 2 BNotO)	1894
3. Integrität	1896
4. Anscheinstatbestand des § 14 III 2 BNotO	1898
5. Unzulässige Vermittlungstätigkeit und Gewährleistungsübernahme, § 14 IV BNotO	1898
6. Unvereinbare Gesellschaftsbeteiligung, § 14 V BNotO	1899
7. Fortbildungspflicht, § 14 VI BNotO	1900
IX. Verschwiegenheitspflicht	1900
1. Verpflichteter Personenkreis	1900
2. Umfang der Schweigepflicht	1901
3. Grenzen der Schweigepflicht	1902
4. Befreiung von der Schweigepflicht	1904
5. Zweifel über die Verschwiegenheitspflicht	1904
6. Zeugnisverweigerungsrechte, Durchsuchung, Beschlagnahme	1904
7. Datenschutz	1905
X. Urkundsgewährungspflicht, persönliche Amtsausübung, Vertretung	1906
1. Urkundsgewährungspflicht	1906
2. Grundsatz der persönlichen Amtsausübung	1907
3. Vertretung	1908
XI. Geschäftsstelle, Amtsbereich, Amtsbezirk, grenzüberschreitende Zusammenarbeit	1909
1. Geschäftsstelle	1909
2. Amtsbereich, Amtsbezirk	1909
3. Amtstätigkeiten außerhalb des Amtsbezirks, des Amtsbereichs oder der Geschäftsstelle	1909
4. Grenzüberschreitende Zusammenarbeit	1911
XII. Gebühren	1911
XIII. Werbeverhalten, Auftreten in der Öffentlichkeit	1911
1. Grundsatz: Eingeschränktes Werbeverbot	1911
2. Verfassungsmäßigkeit des eingeschränkten Werbeverbots	1912
3. Spannungsverhältnis zwischen anwaltlichen und notariellen Werbebestimmungen	1912
4. Umsetzung des eingeschränkten Werbeverbots in den Berufsrichtlinien ...	1913
5. Einzelfragen	1913
XIV. Notaraufsicht, Disziplinarmaßnahmen (Überblick)	1916
1. Notaraufsicht	1916
2. Ermahnung, Missbilligung	1916
3. Disziplinarmaßnahmen	1916
4. Verfahren	1917
XV. Erlöschen des Amtes (Überblick)	1918
 L II. Sonderfragen des Anwaltsnotars	 1921
I. Das Notaramt des Anwaltsnotars	1921
II. Zugang zum Anwaltsnotariat	1925
1. Zulassungssystem	1925
2. Bedürfnisprüfung	1926
3. Ausschreibung	1926
4. Persönliche Zugangsvoraussetzungen	1927
5. Die notarielle Fachprüfung	1928

Inhaltsverzeichnis

	Seite
6. Auswahl unter mehreren Bewerbern	1928
7. Praxisausbildung nach Bestehen der notariellen Fachprüfung	1928
III. Abgrenzung zwischen notarieller und anwaltlicher Tätigkeit	1929
1. Vermutung des § 24 I BNotO	1929
2. Insbesondere: Vertretung der Beteiligten, § 24 I 1 BNotO	1929
IV. Weitere Berufstätigkeiten, Nebentätigkeiten	1930
V. Berufsverbindungen	1930
1. Zulässige Berufsverbindungen	1930
2. Formen beruflicher Zusammenarbeit	1931
3. Anzeigepflicht	1932
VI. Beteiligung an einer Steuerberatungs- oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ..	1933
VII. Verhinderung des Notars	1933
VIII. Wahrung der Unparteilichkeit	1934
1. Neutralitätspflicht	1934
2. Vermeidung des Anscheins parteilichen Verhaltens	1934
3. Vorkehrungen im Sinne des § 28 BNotO	1935
4. Relative Mitwirkungsverbote, § 3 BeurkG	1935
5. Frage- und Vermerkpflicht, § 3 I 2 BeurkG	1942
6. Hinweis- und Vermerkpflicht, § 3 II BeurkG	1943
7. Auskunftspflicht der Personen im Sinne des § 3 I 1 Nr. 4 BeurkG	1943
8. Folgen eines Verstoßes gegen Mitwirkungsverbote	1943
9. Anwaltliches Tätigkeitsverbot nach vorausgegangener notarieller Tätigkeit	1944
IX. Werbeverhalten, Auftreten in der Öffentlichkeit	1947
X. Notariatsverwaltung und Aktenverwahrung	1948
M. Dienstordnung und Büro	1951
I. Grundsätzliches	1952
1. Rechtsgrundlagen, Stellung des Notars	1952
2. Datenschutz im Notariat	1952
3. Elektronischer Rechtsverkehr im Notariat	1954
4. Geschäftsprüfung	1957
II. Die Geschäftsstelle	1961
1. Allgemeines	1961
2. Sächliche Ausstattung	1961
3. EDV und Datenschutz	1962
4. Die Verwendung der elektronischen Signatur	1968
5. Technisch organisatorische Datenschutzmaßnahmen	1971
6. Stichpunkte zur Geschäftsprüfung	1972
III. Mitarbeiter	1973
1. Allgemeines	1973
2. Stichpunkte zur Geschäftsprüfung	1975
IV. Bücher, Verzeichnisse und Akten des Notars	1976
1. Gemeinsame Bestimmungen zu den Unterlagen des Notars	1976
2. Gemeinsame Bestimmungen zu den Büchern und Verzeichnissen	1977
3. Urkundenrolle	1979
4. Erbvertragsverzeichnis	1986
5. Verwahrungs- und Massenbuch	1986
6. Namensverzeichnisse	1994
7. Dokumentation zur Einhaltung von Mitwirkungsverböten	1995
8. Urkundensammlung	1996
9. Verfügung von Todes wegen, erbfolgerelevante Urkunden	1998

Inhaltsverzeichnis

	Seite
10. Protestsammelbände	2004
11. Nebenakten	2004
12. Generalakten	2005
13. Jahresübersichten	2006
14. Stichpunkte zur allgemeinen Geschäftsbehandlung	2006
V. Steuern und Buchhaltung	2007
VI. Die Übernahme einer Notarstelle (Verwaltung; Amtsvorgänger)	2007
1. Übernahme einer Notarstelle	2007
2. Besonderheiten bei der Übernahme einer Notariatsverwaltung	2009
3. Besonderheiten bei der Vertretung eines Notars	2010
4. Checkliste Amtsübernahme	2010
Sachverzeichnis	2015

beck-shop.de