

Würzburger Notarhandbuch

Bearbeitet von

Herausgegeben von Prof. Dr. Peter Limmer, Christian Hertel, und Dr. Jörg Mayer, Dr. Norbert Frenz

5. Auflage 2017. Buch. 3744 S. Kartoniert

ISBN 978 3 452 28835 6

[Recht > Zivilverfahrensrecht, Berufsrecht, Insolvenzrecht > Vergütungsrecht, Kostenrecht, Berufsrecht > Berufsrecht, Kostenrecht Rechtsanwälte und Notare](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Vorwort zur 1. Auflage	VI
Bearbeiterverzeichnis	VII
Im Einzelnen haben bearbeitet	IX
Abkürzungsverzeichnis	XIX
Allgemeines Literaturverzeichnis	XXXV

Teil 1: Berufsrecht und Beurkundungsverfahren 1

Kapitel 1: Berufsrecht	1
A. Grundlagen des notariellen Berufsrechts	1
B. Grundpflichten	3
C. Zugang zum Amt des Notars	6
D. Wahrnehmung öffentlicher Ämter und Nebentätigkeiten des Notars	14
E. Berufsverbindungen des Notars (§ 9 BNotO)	15
F. Status/Grundpflichten	17
G. Berufsorganisationen des Notariats	24
H. Dienstaufsicht über die Notare	25
Kapitel 2: Beurkundungsverfahren	28
A. Beurkundung	30
B. Zuständigkeiten	38
C. Beurkundungsverbote	45
D. Beurkundung von Willenserklärungen	51
E. Sonstige Beurkundungen	88
F. Unterschriftenbeglaubigungen	113
G. Notarielle Bescheinigungen und Bestätigungen	116
H. Elektronische Urkunde/elektronisches Urkundenarchiv	131
I. Abwicklung und Vollzug der Urkunde	136
J. Das elektronische Urkundenarchiv	146
Kapitel 3: Vollstreckbare Urkunde	148
A. Allgemeines	148
B. Titel	151
C. Klausel	164
D. Kosten und Kostensparstrategien	179
E. Vollstreckbare Urkunde im europäischen Ausland	179
F. Vollstreckbarer Anwaltsvergleich	185
G. Mediationsvereinbarung	188
Kapitel 4: Büro	189
A. Allgemeine Organisation des Notariats	190
B. Tätigkeiten der Mitarbeiter bei der Vorbereitung der Beurkundung	223
C. Unterstützung des Notars durch seine Mitarbeiter beim Urkundenvollzug	233
Kapitel 5: Notarhaftung/-versicherung	315
A. Notarhaftung	316
B. Notarversicherung/Vertrauensschadenvorsorge	366

Kapitel 6: Notarkosten – Allgemeiner Überblick	379
A. Aufbau des Gerichts- und Notarkostengesetzes	382
B. Anwendung des GNotKG	385
C. Nichterhebung von Kosten, § 21 GNotKG	391
D. Einforderung der Kosten	394
E. Fälligkeit und Verjährung der Kosten	404
F. Vorschüsse	406
G. Zurückbehaltungsrecht	406
H. Kostenschuldner	407
I. Rechtsmittelverfahren	415
J. Geschäftswert	420
K. Mindestwerte/Festwerte/Höchstwerte/Wertobergrenze	435
L. Gebühren	437
M. Rahmengebühren	441
N. Zusatzgebühren	443
O. Dokumentenpauschale	448
P. Sonstige Auslagen	451
Q. Entwürfe	453
R. Beratungstätigkeiten	455
S. Vorzeitige Beendigung des Beurkundungsverfahrens	456
T. Gebührenermäßigung, Gebührenbefreiung	457
 Teil 2: Immobilienrecht	465
 Kapitel 1: Grundbuchrecht	465
A. Grundbuchsystem	466
B. Rechtswirkungen des Grundbuchs	468
C. Materiell- und verfahrensrechtliche Willenserklärungen bei Grundstücksgeschäften	473
D. Grundbuchverfahren	473
E. Entscheidungen und Rechtsmittel in Grundbuchsachen	503
 Kapitel 2: Grundstückskauf	505
A. Allgemeines	510
B. Besonderheiten des Kaufgegenstandes	699
C. Besonderheiten bei den Vertragsparteien	732
D. Kaufpreisabwicklung über Notaranderkonto	756
E. Besonderheiten des Vertragsschlusses: Vollmacht, Angebot, Ankaufsrecht, Vertragsänderung, Vertragsaufhebung	802
 Kapitel 3: Bauträgervertrag	839
A. Allgemeine Vertragsmuster	845
B. Definition und Rechtsgrundlagen	861
C. Besonderheiten bei Abschluss des Bauträgervertrages	866
D. Hauptleistungspflichten des Bauträgers	875
E. Kaufpreis (Zahlungspflicht des Erwerbers)	902
F. Abnahme, Ansprüche bei Mängeln	953
G. Sonstige Regelungen	974
H. Sonderfälle des Bauträgervertrages	975
 Kapitel 4: Wohnungseigentum	990
A. Grundfragen des Wohnungseigentums	992
B. Begründung von Wohnungseigentum	1010
C. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	1028
D. Veränderungen	1069
E. Dauerwohnrecht	1093

F.	Wohnungserbaurecht	1095
G.	Veräußerung von Wohnungseigentum	1096
Kapitel 5: Erbaurecht		1115
A.	Begründung des Erbaurechts	1116
B.	Verfügungen über das Erbaurecht und Rechte am Erbaurecht	1155
C.	Erlöschen des Erbaurechts	1164
D.	Erbbaurechte in den neuen Bundesländern	1170
Kapitel 6: Grundstücksüberlassung		1171
A.	Motive für Grundstücksüberlassungen	1171
B.	Muster	1172
C.	Zuordnungen/Vertragstypen	1174
D.	Vorbehalte und Gegenleistungen	1181
Kapitel 7: Dienstbarkeiten		1199
A.	Grunddienstbarkeit	1200
B.	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit	1228
C.	Wohnungsrecht	1234
Kapitel 8: Vorkaufsrechte		1242
A.	Bestellung eines dinglichen Vorkaufsrechts	1243
B.	Bestellung eines schuldrechtlichen Vorkaufsrechts	1262
C.	Vorsorge im Kaufvertrag bei Bestehen eines Vorkaufsrechts	1264
D.	Ausübung des Vorkaufsrechts	1271
Kapitel 9: Grundpfandrechte		1297
A.	Einführung	1297
B.	Bestellung der Fremdgrundschuld	1298
C.	Notarbestätigung	1320
D.	Abtretung der Fremdgrundschuld	1322
E.	Rangänderung und -vorbehalt	1327
F.	Änderungen im Belastungsobjekt – Pfandfreigabe und -erstreckung	1329
G.	Erlöschen der Fremdgrundschuld	1332
H.	Eigentümerbriefgrundschuld	1334
I.	Sicherungshypothek	1336
J.	Zustimmungserfordernisse für die Bestellung, Abtretung und Löschung von Grundpfandrechten	1338
Kapitel 10: Grundzüge der Sachenrechtsbereinigung und der Schuldrechtsanpassung		1342
A.	Abgrenzung der Sachenrechtsbereinigung von der Schuldrechtsanpassung	1342
B.	Grundzüge der Sachenrechtsbereinigung und Verkehrsflächenbereinigung	1344
C.	Grundzüge der Schuldrechtsanpassung	1368
Kapitel 11: Grunderwerbsteuer		1372
A.	Allgemeines	1372
B.	Grundstücke i.S.d. Grunderwerbsteuergesetzes	1372
C.	Grunderwerbsteuerbare Erwerbsvorgänge	1373
D.	Steuervergünstigungen	1375
E.	Bemessungsgrundlage	1377
F.	Steuersatz und Steuerschuldner	1379
G.	Nichtfestsetzung der Steuer, Aufhebung oder Änderung der Steuerfestsetzung	1379
Kapitel 12: Notarkosten – Immobilienrecht		1382
A.	Grundstückskaufverträge	1385

B.	Wohnungseigentums-/Teileigentumsrecht	1416
C.	Erbbaurecht	1423
D.	Grundstücksüberlassungen	1433
E.	Dienstbarkeiten	1446
F.	Grundpfandrechte	1448
 Teil 3: Familienrecht		1465
 Kapitel 1: Ehevertrag und Scheidungsvereinbarung		1465
A.	Ehevertrag	1466
B.	Scheidungsvereinbarung	1615
 Kapitel 2: Nichteheliche Lebensgemeinschaft und eingetragene Lebenspartnerschaft		1659
A.	Nichteheliche Lebensgemeinschaft	1659
B.	Eingetragene Lebenspartnerschaft	1672
 Kapitel 3: Vorsorgeverfügungen		1685
A.	Vorsorgevollmacht	1685
B.	Patientenverfügung	1714
C.	Betreuungsverfügung	1725
 Kapitel 4: Beurkundungen im Kindschaftsrecht		1729
A.	Vaterschaftsanerkennung	1729
B.	Künstliche Befruchtung	1734
C.	Sorgeerklärung nicht miteinander verheirateter Eltern	1740
D.	Adoption	1744
E.	Einbenennung	1756
 Kapitel 5: Steuerliche Rahmenbedingungen von Vereinbarungen zwischen Ehe- oder eingetragenen Lebenspartnern		1759
A.	Einkünftezurechnung bei Ehe- oder eingetragenen Lebenspartnern	1759
B.	Zusammenveranlagung/getrennte Veranlagung	1763
C.	Haftung und Aufteilung von Einkommensteuerschulden	1769
D.	Auswirkungen des Güterstandes auf Erbschafts- und Schenkungsteuer	1770
E.	Auswirkungen der Vermögensauseinandersetzung	1774
F.	Erfüllung von Geldansprüchen	1776
G.	Unterhaltsleistungen	1781
H.	Versorgungsausgleich	1785
I.	Berücksichtigung von latenten Steuern	1786
J.	Grunderwerbsteuer bei Ehegattenvereinbarungen	1787
K.	Einzelfälle von Ehegattenvereinbarungen	1787
 Kapitel 6: Notarkosten – Familienrecht		1790
A.	Ehevertrag und Scheidungsvereinbarung	1791
B.	Eingetragene Lebenspartnerschaft – Nichteheliche Lebensgemeinschaft	1805
C.	Vorsorgevollmacht/Patienten- und Betreuungsverfügung	1805
D.	Kindschaftsrecht	1807

Teil 4: Erbrecht	1809
Kapitel 1: Verfügungen von Todes wegen	1809
A. Verfahrensrecht	1812
B. Schranken der Testierfreiheit	1830
C. Erbrechtliche Gestaltungsmittel	1854
D. Erbrechtliche Bindung	1897
E. Besondere Gestaltungsbereiche	1909
F. Vorbereitende oder begleitende lebzeitige Rechtsgeschäfte	1961
G. Wiedervereinigungsrecht	1974
Kapitel 2: Notarielle Nachlassreglungen	1976
A. Erbscheinsanträge	1977
B. Testamentsvollstreckeckerzeugnis	2004
C. Ausschlagung einer Erbschaft	2006
D. Verzeichnisse im Erbrecht	2023
E. Nachlassauseinandersetzung	2032
F. Verpfändung eines Erbteils	2062
Kapitel 3: Steuerliche Überlegungen zur Vermögensnachfolgeplanung	2064
A. Ertragsteuerliche Überlegungen zur Vermögensnachfolgeplanung	2065
B. Erbschaftsteuer/Schenkungsteuer	2088
Kapitel 4: Notarkosten – Erbrecht	2151
A. Neuerungen	2151
B. Verfügungen von Todes wegen	2151
C. Erb-, Pflichtteils- und Zuwendungsverzichte	2158
D. Erbvertrag und rechtsgeschäftliche Vereinbarungen	2159
E. Vermächtniserfüllung	2160
F. Rechtswahl im Erbrecht	2161
G. Schenkungsversprechen auf den Todesfall	2161
H. Satzung einer Stiftung	2161
I. Erbscheinsantrag	2161
J. Antrag auf Erteilung eines Europäischen Nachlasszeugnisses	2162
K. Antrag auf Erteilung eines Testamentsvollstreckeckerzeugnisses	2163
L. Auseinandersetzungzeugnis	2163
M. Erbschaftsausschlagung	2164
N. Zentrales Testamentsregister	2165
Teil 5: Gesellschaftsrecht	2167
Kapitel 1: Vereinsrecht	2167
A. Allgemeine Grundlagen	2167
B. Gründung eines eingetragenen Vereins	2179
C. Spätere Anmeldungen zum Vereinsregister	2188
D. Auflösung, Entzug der Rechtsfähigkeit und Erlöschen des Vereins	2190
E. Umwandlung von Vereinen	2192
F. Anhang	2194
Kapitel 2: Einzelkaufmann/Personengesellschaft	2197
A. Elektronisches Handelsregister	2198
B. Einzelkaufmann und Firmenrecht	2201
C. Handelsrechtliche Personengesellschaften: OHG und KG	2207

D. GbR	2246
Kapitel 3: GmbH	2258
A. Errichtung einer GmbH	2260
B. Änderungen des Gesellschaftsvertrages der eingetragenen GmbH einschließlich Kapitalmaßnahmen	2300
C. Sonstige Organisationsveränderungen	2318
D. Treuhandverträge	2324
E. Verfügungen über Geschäftsanteile	2327
F. Auflösung und Erlöschen der Gesellschaft	2335
Kapitel 4: Aktiengesellschaft	2339
A. Allgemeines	2342
B. Gründung	2343
C. Nachgründung	2386
D. Satzung	2392
E. Durchführung der Hauptversammlung	2472
F. Corporate Governance und Entsprechenserklärung	2507
G. Erwerb eigener Aktien	2509
H. Entlastung	2510
I. Satzungsänderung	2511
J. Auflösung, Liquidation	2572
K. Kommanditgesellschaft auf Aktien (KGaA)	2575
Kapitel 5: Konzernrecht	2591
A. Aktienkonzernrecht	2592
B. GmbH-Konzernrecht	2623
C. Konzernrecht der Personengesellschaften	2631
Kapitel 6: Umwandlungsrecht	2635
A. Einleitung	2636
B. Ablauf eines Umwandlungsverfahrens	2648
C. Verschmelzung	2648
D. Spaltung	2723
E. Formwechsel	2777
F. Vermögensübertragung	2803
G. Grenzüberschreitende Unternehmensumwandlungen	2804
Kapitel 7: Unternehmenskaufvertrag	2853
A. Allgemeines	2853
B. Kauf- und Abtretungsvertrag über GmbH-Geschäftsanteile	2854
C. Übertragung der zu einem Unternehmen gehörenden Wirtschaftsgüter (Asset Deal)	2875
D. Unternehmenskauf in der Insolvenz	2880
Kapitel 8: Grunderwerbsteuer	2884
A. Anwachsvorgänge und Umwandlungen	2884
B. Änderungen des Gesellschafterbestandes	2885
C. Anteilsvereinigungen und Übertragung vereinigter Anteile	2885
D. Anzeigepflichten	2886
E. Nachbehaltfristen	2886
Kapitel 9: Notarkosten – Register- und Gesellschaftsrecht	2888
A. Anmeldungen zum Handelsregister und Partnerschaftsregister	2890
B. Gerichtskosten für Registereintragungen	2899
C. Beschlüsse	2899
D. Gesellschafterbeteiligungen	2904

E.	Gesellschaftsverträge	2912
F.	Kapitalerhöhung bei der GmbH	2921
G.	Umwandlungen	2923
H.	Nebentätigkeiten	2931
I.	Zustimmungsbeschluss zu einem Unternehmensvertrag (Beherrschungs- und/oder Gewinnabführungsvertrag)	2933
J.	Euromstellung bei GmbH und AG	2933

Teil 6: Öffentliches Recht in der notariellen Praxis 2937

A.	Vorbemerkungen	2939
B.	Öffentlich-rechtliche Fragen bei Grundstückskaufverträgen zwischen Privaten	2940
C.	Vertretung juristischer Personen des öffentlichen Rechts und aufsichtliche Genehmigungserfordernisse	2965
D.	Grundstückserwerb durch die Gemeinde	2974
E.	Grundstücksverkauf durch die öffentliche Hand	2980
F.	Vereinbarungen im Erschließungsrecht	3018

Teil 7: Internationales Privatrecht 3037

Kapitel 1: Allgemeines zu Beurkundungen mit Auslandsberührung	3037	
A.	Typische Beurkundungssituationen	3038
B.	Verwendung deutscher notarieller Urkunden im Ausland	3039
C.	Allgemeine Fragen der Beurkundung bei Auslandsberührung	3061
D.	Grundfragen des IPR	3066
E.	Rechtskreise	3075

Kapitel 2: Ausländisches Eherecht, insb. Ehegüterrecht	3080	
A.	Relevante Beurkundungssituationen und Rechtsgrundlagen	3082
B.	Anwendbares Ehegüterrecht	3084
C.	Ausländisches Ehegüterrecht	3101
D.	Veräußerung oder Erwerb bei ausländischem Güterstand	3118
E.	Ehevertrag und Scheidungsvereinbarung mit Ausländern	3124
F.	Gleichgeschlechtliche Ehe, eingetragene Lebenspartnerschaft und nichteheliche Lebensgemeinschaft	3133

Kapitel 3: Ausländisches Erbrecht	3137	
A.	Beurkundungssituationen und Prüfungsschemata	3140
B.	Anwendbares Recht	3145
C.	Gesetzliche Erbfolge und Pflichtteil nach ausländischen Erbrechten	3177
D.	Zulässigkeit und Form der Verfügung von Todes wegen	3191
E.	Möglicher Inhalt einer Verfügung von Todes wegen	3215
F.	Erbschein und Testamentsvolltreckerzeugnis bei Auslandberührung	3218
G.	Erbschaftsannahme und Erbschaftsausschlagung	3233

Kapitel 4: Ehe- und Erbrecht ausgewählter Staaten	3236	
A.	Deutscher Rechtskreis	3245
B.	Code Napoleon (Europäische Staaten)	3279
C.	Common Law	3344
D.	Osteuropa und GUS-Staaten	3394
E.	Nordische Länder	3470
F.	Islamisches Familien- und Erbrecht (Naher und Mittlerer Osten)	3493
G.	Asiatische Länder	3516

Kapitel 5: Minderjährige Beteiligte und Adoptionen mit Auslandsbezug	3531
A. Geschäftsfähigkeit natürlicher Personen	3532
B. Gesetzliche Vertretung minderjähriger Personen	3535
C. Adoptionen mit Auslandsbezug	3543
Kapitel 6: Ausländische Gesellschaften im Notariat	3572
A. Erforderlichkeit eines Vertretungsnachweises.	3573
B. Bestimmung des Gesellschaftsstatus	3574
C. Internationale Sitzverlegung	3575
D. Vertretung einer im Heimatregister gelöschten ausländischen Gesellschaft	3577
E. Länderübersicht	3578
F. Zweigniederlassungen ausländischer Gesellschaften in Deutschland	3601
Verzeichnis der Muster	3607
Stichwortverzeichnis	3625