

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

The logo for beck-shop.de features the text 'beck-shop.de' in a bold, red, sans-serif font. Above the 'i' in 'shop' are three red dots of increasing size. Below the main text, the words 'DIE FACHBUCHHANDLUNG' are written in a smaller, red, all-caps, sans-serif font.

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. Unterschriftsbeglaubigungen	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.	Wohnungserbbaurecht	1095
G.	Veräußerung von Wohnungseigentum	1096
Kapitel 5: Erbbaurecht		1115
A.	Begründung des Erbbaurechts	1116
B.	Verfügungen über das Erbbaurecht und Rechte am Erbbaurecht.	1155
C.	Erlöschen des Erbbaurechts.	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.	Erbbauerecht	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 Erbschaft- 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. Testamentsvollstreckerzeugnis	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/Schenkungssteuer	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 Testamentsvollstreckerzeugnisses	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. Anwachsungsvorgänge und Umwandlungen	2884
B. Änderungen des Gesellschafterbestandes	2885
C. Anteilsvereinigungen und Übertragung vereinigter Anteile	2885
D. Anzeigepflichten	2886
E. Nachbehaltefristen	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.	Euroumstellung 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 Testamentsvollstreckerzeugnis bei Auslandsberührung	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 Gesellschaftsstatuts	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