

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

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

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

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

2. Notarielle Tätigkeit bei Grundstücksgeschäften und Registrierung von Grundstücksrechten

a) Eigentum

Ein Vertrag, durch den sich eine Person verpflichtet, das **Eigentum** an einem **Grundstück** zu übertragen, bedarf der notariellen **Beurkundung** (§§ 311b Abs. 1 S. 1, 128 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)). Nicht nur Grundstückskaufverträge, sondern sämtliche Verträge über die Verpflichtung zur Übertragung an Grundstücken sind daher beurkundungspflichtig. Gleiches gilt für die Verpflichtung zur Einräumung oder Übertragung eines Erbbaurechts (§ 11 Abs. 1 und 2 Erbbaurechtsgesetz) sowie für die Verpflichtung zur Übertragung von Wohnungseigentum. Enthält ein Vertrag mehrere Verpflichtungen, muss der **Vertrag im Ganzen** beurkundet werden, wenn die Pflichten nach dem Willen der Beteiligten eine Einheit bilden. Das bedeutet z.B., dass ein Bauträgervertrag (Verpflichtung zur Verschaffung von Eigentum am Grundstück und Erbringung von Bauleistungen) vollständig notariell zu beurkunden ist. Wird der Vertrag nicht beurkundet, ist er nichtig (§ 125 S. 1 BGB)

Die **Erklärungen über den Eigentumsübergang (Auflassung)** bedürfen zwar keiner notariellen Beurkundung (§§ 873 Abs. 1, 925 Abs. 1 BGB), müssen aber vor dem Notar bei gleichzeitiger Anwesenheit abgegeben werden. Dies erfolgt regelmäßig dadurch, dass die

Beteiligten die Auflassung

notarielle Urkunde erbringt vollen **Beweis** dafür, dass die Erklärung richtig und vollständig mit dem Inhalt abgegeben wurde, der in der Urkunde niedergelegt ist (§ 415 ZPO). Außerdem stellt die Beurkundung die **neutrale Beratung und Belehrung** der Beteiligten sicher. Dahinter steht der Gedanke, dass die Privatautonomie bei einem komplexen und wirtschaftlich bedeutenden Rechtsgeschäft wie der Übertragung eines Grundstücks nur dann zur Entfaltung gelangt, wenn die Beteiligten durch eine unabhängige und fachkundige Person wie den Notar über die möglichen Vertragsgestaltungen aufgeklärt werden. Die Beurkundung schützt die Beteiligten darüber hinaus vor Übereilung und unüberlegtem Handeln (sog. **Warnfunktion**).

Bei der **Beglaubigung** einer Erklärung bestätigt der Notar, dass eine vom Notar identifizierte Person eine Unterschrift unter einer schriftlichen Erklärung vollzogen oder anerkannt hat (§§ 39, 40 BeurkG). Damit wird ein **öffentlicher und rechtssicherer Nachweis** darüber erbracht, dass die Unterschrift von einer bestimmten Person herrührt. Die Beglaubigung ist als **verlässliche Grundlage für die Eintragungen in öffentlichen Registern** (Grundbuch, Handelsregister) von zentraler Bedeutung für die Sicherheit des Rechtsverkehrs.

In der Praxis werden die unterschriftsbeglaubigten Texte häufig vom Notar entworfen (z.B. Bestellung über eine Grundschuld oder Dienstbarkeit). Stammt der Entwurf vom Notar, treffen ihn grundsätzlich dieselben Prüfungs- und Belehrungspflichten wie bei einer Beurkundung. Auch Beglaubigungen gehen daher häufig über die bloße Identifizierung hinaus. Der Beglaubigungsvermerk des Notars ist ebenfalls eine Urkunde mit öffentlicher Beweiswirkung, nicht hingegen der Inhalt der beglaubigten Erklärung.

4. Pflichten des Notars bei der Beurkundung von Willenserklärungen

Beurkundet der Notar Willenserklärungen, hat er eine Niederschrift über den Beurkundungsvorgang anzufertigen (§ 8 BeurkG). Der Notar muss die Identität der Beteiligten feststellen (§ 10 Abs. 2 S. 1 BeurkG). Die Identifizierung erfolgt mittels eines amtlichen Lichtbildausweises. So wird sichergestellt, dass es sich bei der erschienenen Person tatsächlich um diejenige Person handelt, unter deren Namen die Willenserklärungen abgegeben werden. Der Notar muss außerdem die Geschäftsfähigkeit der Beteiligten prüfen (§ 11 BeurkG).

In der Beurkundung werden die Erklärungen verlesen (§ 13 Abs. 1 S. 1 BeurkG). Dies dient der Kontrolle und Richtigkeitsgewähr, soll den Beteiligten aber vor allem die Bedeutung und

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

Die wesentlichen

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

Liegen die genannten Voraussetzungen vor (Vormerkung, Genehmigungen bzw. negative Vorkaufsrechtsanfrage, Lastenfreistellung), stellt der Notar den Kaufpreis fällig. In einem **Fälligkeitsschreiben** teilt der Notar dem Käufer mit, dass die Voraussetzungen für einen gesicherten Eigentumsübergang vorliegen und der Kaufpreis nun zu zahlen ist. Hat ein abzulösender Gläubiger eine Treuhandaufgabe erteilt, weist der Notar den Käufer darauf hin, welchen Teil des Kaufpreises er an den Verkäufer und an den Gläubiger zu überweisen hat.

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

6. Notarkosten

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

7. Notarhaftung

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

8. Anzeige- und Meldepflichten

Bundesnotarordnung

§ 1 [Wesen und Aufgaben des Notars]

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

§ 14 [Allgemeine Berufspflicht]

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

(2) Er hat seine Amtstätigkeit zu versagen, wenn sie mit seinen Amtspflichten nicht vereinbar ist.

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

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

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

Beurkundungsgesetz

§ 4 Ablehnung der Beurkundung

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

§ 8 Grundsatz

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

§ 9 Inhalt der Niederschrift

(1) ¹Die Niederschrift muß enthalten

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

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

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

§ 10 Feststellung der Beteiligten

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

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

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

§ 11 Feststellungen über die Geschäftsfähigkeit

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

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

§ 13 Vorlesen, Genehmigen, Unterschreiben

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

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

³Weitere Amtspflichten des Notars bleiben unberührt.

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

§ 39 Einfache Zeugnisse

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

§ 40 Beglaubigung einer Unterschrift

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

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

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

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

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

(6) Die Absätze 1 bis 5 gelten für die Beglaubigung von Handzeichen entsprechend.

§ 54a Antrag auf Verwahrung

(1) Der Notar darf Bargeld zur Aufbewahrung oder zur Ablieferung an Dritte nicht entgegennehmen.

(2) Der Notar darf Geld zur Verwahrung nur entgegennehmen, wenn

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

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

(3) ¹Für die Entgegennahme eines auf eine Eintragung gerichteten Antrags oder Ersuchens und die

§ 1 [Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts]

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

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

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

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

§ 11 [Anwendung anderer Vorschriften]

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

(2) Auf einen Vertrag, durch den sich der eine Teil verpflichtet, ein Erbbaurecht zu bestellen oder zu erwerben, findet der § 311b Abs. 3 s(A)5(bs)-3(.)]TJETBT173(de)()-(er)-G0(ergi)4(btuc)-3(hs)-3h debtg, nde An(ei)-4

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