

Notariats-Lexikon

(→ bedeutet: Weitere Informationen unter diesem Stichwort)

Abschrift/Ablichtung	§ 42 BeurkG: einfache Abschrift Kopie, beglaubigte Abschrift = Kopie mit Beglaubigungsvermerk; Muster: „Die Übereinstimmung der vorstehenden Abschrift mit der mir vorliegenden Urschrift (oder Ausfertigung) beglaubige ich hiermit.“ Der Notar erhält eine Gebühr von 1 € je angefangener Seite (mind. 10 €) nach Nr. 25102 KVGNNotKG (keine UVZ-Eintragung!)
Abtretung (Zession)	§ 398 BGB: Vertrag zwischen Altgläubiger und Neugläubiger auf Übertragung einer Forderung gegen einen Schuldner. Grundsätzlich formfrei, aber häufig notariell. Schuldner muss nicht zustimmen; insoweit wird die Abtretung kostenrechtlich wie ein einseitiges Rechtsgeschäft behandelt. Muster: „Ich, Peter Lustig, trete hiermit die im Grundbuch von (Stadt X) Blatt 3054 in Abt. III unter Nr. 3 eingetragene Buchgrundschuld über 72.000,00 € nebst Zinsen und allen sonstigen Nebenleistungen seit dem Tage der Eintragung an die (Bank XY) in (Stadt Y) ...ab und bewillige die Eintragung der Abtretung in das Grundbuch. Zugleich werden hiermit alle weiteren Ansprüche aus der Grundschuldbestellungsurkunde vom 12.08.XXXX, insbesondere die Ansprüche aus (...) mitabgetreten.“ Der in der Notarpraxis häufigste Fall ist die Abtretung einer Briefgrundschuld ohne Grundbucheintragung (1,0 Gebühr gem. Nr. 21200 KVGNNotKG oder einer Buchgrundschuld mit Grundbucheintragung (0,5 Gebühr gemäß Nr. 21201 KVGNNotKG). Der Wert ergibt sich aus § 53 IGNNotKG (Nennbetrag der Grundschuld).
Akten des Notars	§ 2 NotAktVV: Urkundensammlung, Erbvertragssammlung, elektronische Urkundensammlung, Sondersammlung, Nebenakten, Generalakte, Wechselprotestsammlung
Amtssiegel des Notars	§ 2 DONot: Als Träger eines öffentlichen Amtes führt der Notar ein Amtssiegel (wie Gericht, Standesamt). Das Amtssiegel gibt es als Lacksiegel (Umschlag bei Testamenten, Erbverträgen, § 34 BeurkG), Oblatensiegel (Verbindung mehrerer Seiten mit Schnur und Oblatensiegel, § 44 BeurkG) und als Gummisiegel (neben der Unterschrift des Notars).
Anderkonto	§ 28 NotAktVV: Verzeichnis aller Kreditinstitute, bei denen Notaranderkonten geführt werden → Verwahrung → Notaranderkonto
Apostille	Die Apostille ist die Echtheitsbestätigung einer notariellen Urkunde durch den Landgerichtspräsidenten (vgl. AuslUrk = Verwendung von Urkunden im Ausland).
Auflassung	Zur Eigentumsübertragung eines Grundstücks ist, bevor das Grundstück im Grundbuch umgeschrieben wird, eine ausdrückliche <u>Einigung</u> erforderlich (§ 873 BGB). Diese Einigung nennt man Auflassung. Sie muss notariell beurkundet werden (§ 925 BGB). Muster: „Verkäufer und Käufer sind sich einig, dass das Eigentum an dem Grundstück auf den Käufer übergehen soll.“ Notar erhält 0,5 Gebühr (mind. 30 €) gem. Nr. 21101 KVGNNotKG . Wird allerdings die Auflassung zusammen mit dem Kaufvertrag beurkundet, darf diese Gebühr nicht gesondert berechnet werden (§ 109 IGNNotKG) → Auflassungsvormerkung
Auflassungsvormerkung	Zwischen Abschluss des Grundstückskaufvertrages und der Eigentumsumschreibung im Grundbuch liegt ein langer Zeitraum, in dem der Verkäufer theoretisch das Grundstück anderweitig verkaufen könnte. Deshalb wird häufig bei Abschluss des Kaufvertrages in Abt. II des Grundbuches eine „Vormerkung zur Sicherung des Eigentumsverschaffungsanspruches“ (= Auflassungsvormerkung) eingetragen, die dann bei Eigentumsumschreibung wieder gelöscht wird. Muster: „Die Beteiligten bewilligen und beantragen zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Eigentumsverschaffung die Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch. Sie bewilligen und beantragen die Löschung dieser Vormerkung gleichzeitig mit der Eigentumsumschreibung.“ → Auflassung
Ausfertigung	§§ 47 ff. BeurkG: Die Ausfertigung der Niederschrift tritt im Rechtsverkehr an die Stelle der Urschrift (des Originals), welche i. d. R. in der Urkundensammlung des Notars verbleibt. Ausfertigungsvermerk: „Vorstehende, mit der Urschrift übereinstimmende Ausfertigung wird hiermit Herrn ... erteilt.“ Die Erteilung der Ausfertigung ist auf der Urschrift zu vermerken (§ 49 V BeurkG). → Vollstreckbare Ausfertigung
Beglaubigung	Neben den Beurkundungen in Form einer → Niederschrift nimmt der Notar öffentliche Beglaubigungen vor, und zwar <u>Beglaubigungen von Unterschriften</u> → Unterschriftsbeglaubigung und <u>Beglaubigungen von Abschriften</u> (§ 42 BeurkG) → Abschrift/Ablichtung
Beurkundung (Verfahren)	§ 20 BNotO: Beurkundungen sind Niederschriften über Willenserklärungen (§§ 8 ff. BeurkG). Nur von einer Niederschrift kann eine → Ausfertigung bzw. → vollstreckbare Ausfertigung erteilt werden. Für bestimmte Rechtsgeschäfte ist diese Form vorgeschrieben (z. B. → Grundstückskaufvertrag , → Erbvertrag). Die Gebühren des Notars richten sich nach dem Inhalt der Urkunde (vgl. §§ 97 ff. GNNotKG).
Briefgrundschuld/ Briefhypothek	→ Grundpfandrechte
Buchgrundschuld/ Buchhypothek	→ Grundpfandrechte

Dienstaufsicht	§§ 92 ff. BNotO: Als Träger eines öffentlichen Amtes unterliegt der Notar der Dienstaufsicht durch den Landgerichtspräsidenten. In regelmäßigen Abständen (i. d. R. alle 4 Jahre) wird die Amtsführung des Notars durch einen Notarrevisor überprüft (§ 15 DONot).
Dienstbarkeit	Eine Dienstbarkeit wird als bestimmte Befugnis zur Nutzung eines Grundstücks in Abt. II des Grundbuches eingetragen. Wir unterscheiden a) Grunddienstbarkeit (§§ 1018 ff. BGB), z. B. → Wegerecht , Kanalrecht, Leitungsrecht zu Gunsten keiner bestimmten Person, sondern des <u>jeweiligen</u> Eigentümers des „herrschenden“ Grundstücks, damit ein „ewiges“ Recht b) persönliche Dienstbarkeit (§§ 1030 ff. BGB), z. B. → Nießbrauch , → Wohnrecht zu Gunsten einer bestimmten Person, damit höchstpersönlich, nicht übertragbar, erlischt mit dem Tode des Berechtigten Für den Grundbuchantrag in Form eines Entwurfs erhält der Notar 0,3 - 0,5 Gebühr (mind. 30 €) gem. Nrn. 24102/21201 KVGNotKG . Der Wert richtet sich nach § 52 GNotKG .
Eidesstattliche Versicherung	§ 22 BNotO, § 38 BeurkG. Hauptanwendungsfall ist der → Erbscheinsantrag (§ 352 FamFG) . Muster: „Nach Belehrung über die Bedeutung einer eidesstattlichen Versicherung und über die Strafbarkeit unrichtiger eidesstattlich versicherter Angaben versichere ich hiermit an Eides statt, dass mir nichts bekannt ist, was der Richtigkeit vorstehender Angaben entgegensteht.“ Der Notar erhält eine 1,0 Gebühr gemäß Nr. 23300 KV GNotKG (Wert: § 40 GNotKG) → Erbschein
Eigentumsumschreibung	Um das Eigentum an einem Grundstück auf den neuen (bei Grundstücken) Eigentümer umzuschreiben, ist neben der → Auflassung (§ 20 GBO) ein <u>Antrag (§ 13 GBO)</u> sowie die <u>Bewilligung</u> des Alteigentümers (§ 19 GBO), beide in notariell beglaubigter (oder beurkundeter) Form (§ 29 GBO), erforderlich. Muster: „Der Verkäufer <u>bewilligt</u> und der Käufer <u>beantragt</u> die Eigentumsumschreibung im Grundbuch.“
Entwurf	Wenn nicht die Beurkundung in Form einer Niederschrift (§§ 8, 36 BeurkG) erfolgen soll, erstellt der Notar Anträge, z. B. an das Grundbuchamt oder an das Handelsregister in Form eines Entwurfs mit anschließender Unterschriftsbeglaubigung. Hierfür entstehen Gebühren nach Nrn. 24100 ff. KVGNotKG (beachte Vorb. 2.4.1). Wert gem. § 119 GNotKG .
Erbbaurecht	Ein Grundstückseigentümer räumt einem Dritten in einem notariell zu beurkundenden Erbbaurechtsvertrag das Recht ein, sein Grundstück zu bebauen. Der Eigentümer verliert damit für eine bestimmte Zeit (zumeist 99 Jahre) Besitz und Nutzungsrecht an seinem Grundstück, erhält dafür jedoch einen Erbbauzins. Für das Erbbaurecht wird ein gesondertes (Erbbau-) Grundbuch angelegt. Das Erbbaurecht kann wie ein selbstständiges Grundstück (z. B. mit Grundschulden) belastet werden. Einzelheiten sind in der ErbbauVO geregelt. → Grundbuch
Erbschein, Erbscheinantrag	§ 352 Abs. 1, 2 u. 3 FamFG: Der Erbschein ist der Nachweis ein Erbrecht (wenn kein notarielles Testament oder Erbvertrag existiert). Der Erbschein wird vom Nachlassgericht auf Antrag erteilt. Der Inhalt des Antrags ergibt sich aus § 352 FamFG. Der Antrag muss (wegen der darin enthaltenen → eidesstattlichen Versicherung) beurkundet werden. Die Beurkundung des Antrags kann durch das Nachlassgericht oder den Notar erfolgen. Der Notar erhält eine 1,0 Gebühr gem. Nr. 23300 KVGNotKG . Nach Überprüfung erteilt das Nachlassgericht den Alleinerben-Erbschein bzw. den gemeinschaftlichen Erbschein.
Erbvertrag	Der Erbvertrag ist neben dem → Testament eine Verfügung von Todes wegen, in der sich die Vertragspartner gegenseitig (vertraglich) binden. Es gelten die normalen Vorschriften über den Abschluss von Verträgen (Geschäftsfähigkeit usw.) mit den Besonderheiten der §§ 2274 ff. BGB (z. B. not. Beurkundung § 2276 BGB). Der Erbvertrag kann vom Notar in amtl. Verwahrung genommen werden (→ Erbvertrags-verzeichnis , Benachrichtigung des Geburts-Standesamtes) oder in Verwahrung beim → Nachlassgericht gegeben werden. Der Notar erhält 2,0 Geb. (mind. 120 €) gem. Nr. 21100 KVGNotKG , Wert: § 102 GNotKG .
Erbvertragssammlung	§ 32 NotAktVV: Falls der Notar einen Erbvertrag gemäß § 34 III BeurkG selbst in Verwahrung nimmt und nicht an das Nachlassgericht abliefern muss er ihn in das gesonderte Urkundenverzeichnis eintragen und in die Erbvertragssammlung aufnehmen. → Erbvertrag → Akten des Notars
Genehmigungserklärung	§§ 182 ff. BGB: Wenn nicht alle Beteiligten einer Beurkundung anwesend sind, so kann die Beurkundung trotzdem erfolgen und Erklärungen von der abwesenden Person später vor demselben oder einem anderen Notar genehmigt werden. Muster: "Hiermit genehmige ich alle Erklärungen, die in dem Vertrag vom ... vor dem Notar ... UVZ-Nr. ... für mich abgegeben worden sind und meine Vertretung." Wenn Notar z. B. 1,0 für Beurk. erhält, dann bei Entwurf 0,3 - 1,0 Geb. gem. Nrn. 24101/21200 KVGNotKG; bei reiner UB 0,2, Nr. 25100 GNotKG; Wert: §§ 119, 92, 98 GNotKG
Generalakte	§ 46 NotAktVV: Die Generalakte enthält alle Vorgänge, die das Notaramt im Allgemeinen, also keine einzelnen Beurkundungsgeschäfte, betreffen, z. B. den Schriftwechsel mit dem Landgerichtspräsidenten bei Vertreterbestellung (im Urlaubs- oder Krankheitsfall).
Grundbuch	§§ 1 ff. GBO: Das Grundbuch ist ein öffentliches, beim Grundbuchamt geführtes Register über alle bestehenden Rechte und Pflichten an einem Grundstück. <u>Aufbau:</u> 1. Aufschrift (Deckblatt), 2. Bestandsverzeichnis (Lage, Größe, Wirtschaftsart → Kataster), 3. Erste Abteilung (Eigentümer), 4. Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen, z. B. → Dienstbarkeiten), 5. Dritte Abteilung (→ Grundpfandrechte). Neben dem Grundbuch führt das Grundbuchamt eine <u>Grundakte</u> , welche die entsprechenden Urkunden, Anträge usw. enthält. <u>Einsichtnahme</u> § 12 GBO: Personen mit berechtigtem Interesse und Notare. <u>Öffentlicher Glaube</u> § 892 BGB.

Grundbucheintragung	Voraussetzungen: 1. Antrag (§ 13 GBO), 2. Bewilligung des Betroffenen (§ 19 GBO), 3. Voreintragung des Betroffenen (§ 39 GBO), Form: Notarielle Beglaubigung bzw. Beurkundung (§ 29 GBO) Muster: „Der Gläubiger (Kreditinstitut) <u>beantragt</u> und der Schuldner (Grundstückseigentümer) <u>bewilligt</u> die Eintragung einer Grundschuld ... im Grundbuch ...“.
Grundbuchrecht (materielles und formelles)	Das materielle Grundbuchrecht (§§ 873 ff. BGB) regelt die sachlichen Voraussetzungen für Rechtsänderungen an Grundstücken (z. B. Inhalt des Grundstückskaufvertrages). Das formelle Grundstücksrecht regelt die Verfahrensweise der Eintragung der Rechtsänderungen im Grundbuch (GBO).
Grundpfandrechte	Langfristige Darlehen, z. B. zum Kauf eines Grundstücks, werden dinglich durch Grundpfandrechte gesichert. Dem Gläubiger (i. d. R. Kreditinstitut) dient das Grundstück als Sicherheit (Pfand). Die Grundpfandrechte berechtigen den Gläubiger, die Zahlung einer bestimmten Geldsumme aus dem Grundstück zu verlangen, z. B. durch Zwangsversteigerung. Die Grundpfandrechte werden im Grundbuch in Abt. III eingetragen. Das Grundbuchamt stellt dem Gläubiger über das Bestehen eines Grundpfandrechtes eine Urkunde (Brief) aus. Wird dieses ausnahmsweise nicht gewünscht, wird im Grundbuch der Zusatz „ brieflos “ eingetragen. Wir unterscheiden: 1. → Grundschuld, 2. → Hypothek, 3. Rentenschuld (an deren Stelle in der Praxis die → Reallast (Abt. II) getreten ist.)
Grundschuld	§§ 1191 ff. BGB: Die Grundschuld ist im Gegensatz zur → Hypothek nicht forderungsabhängig, d. h. sie bleibt auch ohne eine zu Grunde liegende Geldforderung bestehen und kann dann z. B. für spätere Darlehen weiterverwendet werden. In der Praxis wird deshalb fast nur noch die Grundschuld als Grundpfandrecht verwendet. Hat der Grundstückseigentümer die Forderung getilgt, erhält er vom Gläubiger die → Löschungsbewilligung und den Grundschuldbrief. Damit ist er selbst Eigentümer der Grundschuld (= Eigentümergrundschuld) und kann ohne Weiteres einen neuen (zinsgünstigen) Kredit aufnehmen, indem er den Grundschuldbrief als Sicherheit anbietet. → Grundpfandrechte
Grundstücke	Unterscheidung im natürlichen (... ist ein räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche.), katastrertechnischen (... ist ein Grundstück im natürlichen Sinne, das in einer Flurkarte unter einer besonderen Nummer aufgeführt ist.) und Rechtssinne (... ist ein Grundstück im katastrertechnischen Sinne, das im Grundbuch unter einer laufenden Nummer im Bestandsverzeichnis eingetragen ist.).
Grundstückskaufvertrag	Kaufvertrag = Verpflichtungsgeschäft (§ 433 BGB) über ein Grundstück mit der Besonderheit, dass dieses notariell beurkundet werden muss (§ 311 b BGB). Muster: „Der Verkäufer verkauft sein Grundstück ... an den Käufer und verpflichtet sich, ihm das Eigentum zu übertragen. Der Käufer verpflichtet sich, bis zum ... den vereinbarten Kaufpreis zu zahlen. ...“. Notar erhält 2,0 Geb. gem. Nr. 21100 KVGNotKG (mind. 120 €) sowie ggf. weitere Gebühren (z. B. Vollzugsgebühr Nr. 22110 GNotKG , Wert: § 112 GNotKG). Häufig wird zwar in derselben Urkunde auch zugleich die → Auflassung erklärt, diese ist jedoch ein <u>gesonderetes</u> dingliches Rechtsgeschäft (= sachenrechtlicher Vertrag)
Gutachterausschuss	§ 195 BauGB: Der Gutachterausschuss erhält vom Notar eine Kopie des Grundstückskaufvertrages für seine Kaufpreissammlung und erstellt daraus eine Bodenrichtwertkarte, aus der jedermann den Wert eines Grundstücks in einer bestimmten Lage bestimmen kann.
Handelsregister	§§ 8 ff. HGB: Verzeichnis aller kaufmännisch geführten Unternehmen innerhalb eines Amtsgerichtsbezirks. Das HR genießt „öffentlichen Glauben“ (§ 15 HGB) Abt. A = e. K., OHG, KG; Abt. B = Kapitalgesellschaften (GmbH, AG); Anmeldung nur in öffentlich beglaubigter Form ; Wirkung konstitutiv (rechtserzeugend, z. B. GmbH- Gründung) oder deklaratorisch (rechtsbezeugend, z. B. → Prokuraerteilung) Der Notar erhält für Anmeldungen zum Handelsregister 0,3 - 0,5 Gebühr (mind. 30 €) gemäß Nrn. 24102/21201 KVGNotKG , Wert: §§ 119, 105, 106 GNotKG
Hinterlegungsschein	Sobald der Notar ein Testament bzw. einen Erbvertrag in amtliche Verwahrung an das Nachlassgericht gegeben hat, erhält der Erblasser vom Nachlassgericht einen Hinterlegungsschein.
Hypothek	§§ 1113 ff. BGB: Die Hypothek ist streng forderungsabhängig, d. h. der Gläubiger (das Kreditinstitut) wird erst Inhaber der Hypothek, wenn auch tatsächlich eine Darlehensforderung gegen den Grundstückseigentümer besteht. Ist die Forderung erloschen (getilgt), muss die Hypothek aufgrund einer „löschungsfähigen Quittung“ des Gläubigers gelöscht oder in eine „Eigentümergrundschuld“ umgewandelt werden. Die Hypothek wird, im Gegensatz zur → Grundschuld , in der Praxis kaum noch vereinbart. → Grundpfandrechte
Kataster	Das Katasteramt der Gemeinde erfasst alle Grundstücke aufgrund genauer Vermessung nach ihrer Lage und genauen Größe in Flurkarten und Verzeichnissen (= Kataster). Die Gemarkung umfasst die Größe einer (früheren) Gemeinde, die in Flure eingeteilt ist (Flurkarte). Die Grundstücke werden hier Flurstücke (Parzellen) genannt. Die Angaben des Katasters werden im Grundbuch in das Bestandsverzeichnis übernommen.
Löschungsbewilligung, Löschungsantrag	Hat der Schuldner (= Grdstck.-eigentümer) das Darlehen getilgt, übersendet ihm der Gläubiger den Grundschuldbrief und eine notariell beglaubigte Löschungsbewilligung. Muster: „Im Grundbuch ... ist in Abt. III Nr.1 die Grundschuld ... eingetragen. Ich überreiche den Grundschuldbrief und bewillige die Löschung der Grundschuld.“ Der Grundstückseigentümer kann die Grundschuld „behalten“ (Eigentümergrundschuld) oder sie löschen lassen. Muster: „Als Eigentümer des Grundstücks ... übergebe ich den Grundschuldbrief und die Löschungs-

	bewilligung zur Grundschuld ... und beantrage deren Löschung.“ Notar erhält für den Grundbuchantrag in Form eines Entwurfs 0,3 - 0,5 Geb. (mind. 30 €) gem. Nrn. 24102/21201 KVGNotKG , Wert: §§ 53, 97, 119 GNotKG
Nachlassgericht	§§ 342 ff. FamFG: Das Nachlassgericht ist für alle Nachlassangelegenheiten zuständig, z. B. Verwahrung und Eröffnung von Testamenten und Erbverträgen, Erteilung von Erbscheinen. Örtlich zuständig ist das Amtsgericht am Wohnsitz des Erblassers.
Nebenakten	§ 40 NotAktVV: a) Akten für Schriftwechsel; Urkundenentwürfe, Anträge usw.; b) Sammelakten bei kleineren Vorgängen
Negativattest	Bescheinigung einer Behörde, dass sie ein ihr zustehendes Recht nicht ausüben will. So hat z. B. die Gemeinde bei jedem Grundstückskaufvertrag gemäß §§ 24 ff. BauGB ein gesetzliches → Vorkaufsrecht . Will die Gemeinde das Vorkaufsrecht nicht ausüben (= Normalfall), erteilt sie eine Vorkaufsrechtsverzichtserklärung = Negativattest.
Niederschrift	§ 8 BeurkG: Bei der Beurkundung von Willenserklärungen muss der Notar eine Niederschrift (Protokoll) über das Ergebnis der Verhandlung aufnehmen. Zu Inhalt und Form vgl. §§ 8 ff, §§ 44 ff BeurkG. → Beurkundung
Nießbrauch	§§ 1030 ff BGB: Besondere Form der persönlichen Dienstbarkeit, häufig bei Grundstücksübertragungen zwecks Regelung der Erbfolge. Eintragung im Grundbuch, Abt. II. Der Nießbraucher (z. B. der Erblasser) bleibt im Besitz des Grundstücks, kann sämtliche Nutzungen daraus ziehen, es z. B. auch vermieten, aber nicht veräußern oder belasten. Das Recht erlischt mit dem Tode des Nießbrauchers. → Dienstbarkeit
Notaranderkonto	§ 58 BeurkG: Für jede Verwahrungsmasse muss bei einem deutschen Kreditinstitut ein gesondertes Notaranderkonto eingerichtet werden; der Notar (bzw. sein Vertreter/Verwalter) darf nur persönlich darüber verfügen. Nach Erledigung der Masse ist das Konto wieder zu löschen. → Verwahrung → Anderkonto
Partnerschaft	Die Partnerschaft ist ähnlich der OHG eine rechtsfähige Personengesellschaft. In einer Partnerschaft können sich Angehörige freier Berufe, z. B. Rechtsanwälte, zur Ausübung ihres Berufes zusammenschließen (§ 1 PartGG). Notare können sich jedoch nicht zu einer Partnerschaft zusammenschließen. Form und Inhalt des Partnerschaftsvertrages sind in § 3 PartGG geregelt. Die Partnerschaft ist in öffentlich beglaubigter Form zur Eintragung in das Partnerschaftsregister anzumelden (§§ 4, 5 PartGG). Für die Anmeldung einer Partnerschaft beim Partnerschaftsregister gelten dieselben Bestimmungen wie für die Anmeldung zum Handelsregister: Der Notar erhält für Anmeldungen zum Partnerschaftsregister 0,3 - 0,5 Gebühr (mind. 30 €) gemäß Nrn. 24102/21201 KVGNotKG Wert: §§ 119, 105, 106 GNotKG. Die Partnerschaft darf nicht mit der Lebenspartnerschaft (=gleichgeschlechtliche Lebensgemeinschaft) verwechselt werden.
Pfandentlassung/ Pfandfreigabe	Sind zur Absicherung eines Darlehens mehrere Grundstücke des Schuldners mit ein- und derselben Grundschuld belastet und soll eines dieser Grundstücke lastenfrei verkauft werden, so muss dieses „aus der Mithaft“ entlassen werden. Häufigster Fall: V beabsichtigt, ein Teilstück seines mit einer Grundschuld belasteten Grundstück lastenfrei zu verkaufen. Das verkaufte (Teil-)Grundstück muss nach der Vermessung aus der Haftung entlassen werden. Muster: „Ich, der Grundschuldgläubiger, bewillige hiermit die Entlassung des im Grundbuch von ... Blatt ... eingetragenen Grundstücks Flur ... Flurstück ... aus der Mithaft für die in Abteilung III Lfd. NR. 1 eingetragenen Grundschuld.“ Notar erhält für den Entwurf 0,3 -0,5 Gebühr nach Nrn. 24102/21201 KVGNotKG ; Wert: § 44 GNotKG → Grundbuch → Grundpfandrechte
Prokura	Zusätzlich zu den gesetzlichen Vertretern (→ Vertretung) können Einzelkaufleute oder Handelsgesellschaften durch Prokuristen vertreten werden. Die Prokura wird aufgrund öffentlich beglaubigter Anmeldung in das Handelsregister (deklaratorische Wirkung) eingetragen (vgl. §§ 48 ff. HGB). Muster: Zum Handelsregister – HRA 4711 – melde ich als Inhaber der Firma Klaus Schulte e. K. an: Ich habe dem Verkaufsleiter Willi Witzig Prokura erteilt.“ Notar erhält für den Entwurf 0,3 - 0,5 Gebühr nach Nrn. 24102/21201 KVGNotKG ; Wert: §§ 119, 105 IV, 106 GNotKG. → Handelsregister
Rangänderung/ Rangfolge	§§ 879 ff. BGB, § 45 GBO: Die Grundbuchanträge werden nach der zeitlichen Reihenfolge des Eingangs beim Grundbuchamt (Eingangsstempel mit Uhrzeit) im Grundbuch eingetragen. Die Rangfolge kann durch Vereinbarung zwischen den jeweiligen Inhabern der Rechte in Abt. II und III sowie dem Grundstückseigentümer geändert werden. Beispiel: Der Gläubiger einer Grundschuld in Abt. III Nr. 1 wünscht den Vorrang vor einem (älteren) Wohnrecht in Abt. II Nr. 1. Diese Vorrangseinräumung muss in notariell beglaubigter Form beim Grundbuchamt eingereicht werden. Muster: „Im Grundbuch ... ist in Abt. II Nr. 1 ein Wohnrecht zu Gunsten ... sowie in Abt. III Nr. 1 eine Grundschuld zu Gunsten ... eingetragen. Der Gläubiger des Wohnrechts räumt dem Gläubiger der Grundschuld den Vorrang ein und bewilligt die Eintragung dieser Rangänderung im Grundbuch. Der Eigentümer stimmt dieser Rangänderung zu und beantragt deren Eintragung.“ Die Rangänderung wird im Grundbuch in der Spalte „Veränderungen“ eingetragen. Notar erhält für den Antrag auf Eintragung in das Grundbuch 0,3 -0,5 Geb. (mind. 30 €) gem. Nrn. 24102/21201 KV GNotKG ; Wert: § 45 I GNotKG (immer der niedrigere Wert!)
Rangbescheinigung	Bei Darlehensverträgen benötigt der Schuldner das Darlehen der Bank meistens kurzfristig; die zur Sicherheit der Bank einzutragende Grundschuld dauert jedoch einige Zeit. Hier

	bescheinigt der Notar der Bank, dass er den Antrag auf Eintragung der Grundschuld eingereicht und dass die Grundschuld die vereinbarte Rangstelle im Grundbuch erhalten wird. Für die Erteilung dieser Rangbescheinigung (auch Notarbestätigung genannt) erhält der Notar eine 0,3 Geb. gem. Nr. 25201 KVGNotKG , Wert: § 122 GNotKG
Reallast	§§ 1105 ff. BGB: Dingliche Absicherung eines Rentenanspruchs im Grundbuch, Abt. II. Beispiel: V. verkauft sein Grundstück an K. gegen Zahlung eines lebenslangen monatlichen Betrages (= Rente). Als Sicherheit wird eine Reallast im Grundbuch, Abt. II eingetragen. Sollte K. seinen monatlichen Zahlungsverpflichtungen (= Renten-zahlungen) nicht pünktlich nachkommen, ist der Verkäufer durch die Reallast abgesichert und kann daraus z. B. die Zwangsversteigerung des Grundstücks betreiben. Notar erhält für den Entwurf einer Reallast ohne ZV-Unterwerfung 0,3 - 0,5 Geb. gem. Nrn. 24102/21201 KVGNotKG , für die Beurkundung einer Reallast mit ZV-Unterwerfung 0,5 Geb. nach Nr. 21201 KVGNotKG ; Wert: § 52 GNotKG → Grundbuch → Wertsicherungsklausel
Standesamt	§§ 1 ff. PStG: Das Standesamt führt die Personenstandsbücher (Heirats-, Familien-, Geburten- und Sterbebuch) und stellt entsprechende Personenstandsurkunden aus. Diese benötigt man z. B. für die Beurkundung eines → Erbscheinsantrags . Außerdem wird das Standesamt vom → Nachlassgericht informiert, sobald ein Testament in amtliche Verwahrung genommen wird. Im Todesfall informiert es seinerseits das Nachlassgericht, sodass dieses das Testament eröffnen kann.
Teilungserklärung	Der Erwerb einer Eigentumswohnung kann durch Vertrag (§ 3 WEG) oder durch einseitige Teilungserklärung (§ 8 WEG) erfolgen. Die Teilungserklärung wird notariell beurkundet. Der Notar erhält für die Beurkundung des Vertrages (§ 3 WEG) eine 2,0 Geb. (mind. 120 €) gem. Nr. 21100 KVGNotKG bzw. für die Beurkundung der einseitigen Teilungserklärung (§ 8 WEG) eine 1,0 Geb. (mind. 60 €) gem. Nr. 21200 KVGNotKG ; Wert: § 42 GNotKG → Wohnungseigentum
Testament	§§ 2229 ff. BGB: Das Testament ist neben dem → Erbvertrag eine Verfügung von Todes wegen. Es kann einseitig (1,0 Geb., mind. 60 €; Nr. 21200 KVGNotKG) oder gemeinschaftlich durch Eheleute (2,0 Geb., mind. 120 €; Nr. 21100 KVGNotKG) errichtet und jederzeit widerrufen werden. (Wert: § 102 GNotKG) Es kann <u>privat (eigenhändig)</u> – Mindestalter 18 Jahre – oder <u>öffentlich (notariell)</u> – Mindestalter 16 Jahre – errichtet werden. Das notarielle Testament muss zur Verwahrung an das Nachlassgerichtes gegeben werden. → Vermerkblatt → Nachlassgericht → Standesamt
Übergabevertrag Überlassungsvertrag	Will der Übergeber (z. B. Vater) schon zu Lebzeiten seinen Erben (z. B. Kindern) Gegenstände (z. B. ein bebautes Grundstück) unter bestimmten Bedingungen übereignen, so wird ein Übergabevertrag (Überlassungsvertrag, Übertragungsvertrag) geschlossen. Dieser kann den Charakter einer „gemischten Schenkung“ oder einer „Schenkungen unter Auflage“ (§ 525 BGB) haben. Die vereinbarten Gegenleistungen können verschiedenster Art sein (Rente, Nießbrauch, Wohnrecht, Pflege, Beköstigung, Begräbnis ...). Notar erhält für Beurk. des Vertrages 2,0 Geb. (mind. 120 €) gem. Nr. 21100 KVGNotKG ; Wert: §§ 97, 38 GNotKG
Unbedenklichkeitsbescheinigung	Jeder Grundstückskaufvertrag ist wegen der fälligen Grunderwerbsteuer (§§ 18, 22 Grunderwerbsteuergesetz) dem zuständigen Finanzamt mit einem amtlichen Vordruck (Veräußerungsanzeige) anzuzeigen. Das Finanzamt erteilt, sobald der Käufer die Grunderwerbsteuer gezahlt hat, die Unbedenklichkeitsbescheinigung, ohne die keine Eigentumsumschreibung im Grundbuch erfolgt.
Unterschriftsbeglaubigung	Für viele Rechtsgeschäfte wird die öffentliche Beglaubigung verlangt (z. B. Grundbuch-, Handelsregisteranmeldung). Entweder beglaubigt der Notar unter einem von den Beteiligten bereits gefertigten Schriftstück lediglich die Unterschriften der Beteiligten (= reine UB 0,2 Geb., mind. 20 €, Nr. 25100 KVGNotKG) oder er entwirft für die Beteiligten das Schriftstück und beglaubigt anschließend die Unterschriften (Entwurf mit U'Beglaubigung , Gebühr wie bei der Beurkundung geltende Vorschrift gemäß § 119 GNotKG , Beglaubigungsvermerk: Vorstehende, vor dem amtierenden Notar geleistete/anerkannte Unterschrift des, von Person bekannt/zur Person ausgewiesen durch ... wird hiermit beglaubigt.“ → Vorbefassungsklausel
Urkundenverzeichnis	§ 7 NotAktVV: Sie ist ein elektronisch und chronologisch, fortlaufend nummeriertes Verzeichnis aller Beurkundungen des Notars. (<u>Ausnahme:</u> Beglaubigung von Abschriften, diese werden ohne UVZ-Nr. beglaubigt)
Urkundensammlung	§ 31 NotAktVV: Die Originale der Urkunden (bzw. bei Testamenten und Erbverträgen die Vermerkblätter) werden unter der fortlaufenden Nummer der Urkundenrolle (Ausnahme: Nachtragsurkunden) diebstahl- und feuersicher zeitlich unbegrenzt (also ewig) verwahrt.
Urschrift	Original einer Urkunde. Sie wird in der → Urkundensammlung verwahrt (Ausnahmen: z. B. Testament und Erbvertrag → Vermerkblatt)
Valuta	Valuta ist der aktuelle Wert einer Grundschuld/Hypothek. Beispiel: Ein Grundstück ist mit einer Grundschuld von 50.000,00 EUR belastet (= Nennwert). Die Grundschuld soll gelöscht werden. Der Notar erfragt beim Gläubiger den aktuellen Darlehensstand (= Valuta). Sobald dieser Betrag beglichen ist, wird die Löschung der Grundschuld bewilligt.
Veräußerungsanzeige	→ Unbedenklichkeitsbescheinigung

Verein, Vereinsregister	§§ 21 ff. BGB: Ein Verein ist ein Zusammenschluss mehrerer Personen. Er erlangt Rechtsfähigkeit mit der Eintragung im Vereinsregister (§ 55 BGB) = eingetragener Verein (e. V.) = juristische Person. Voraussetzung: 7 Mitglieder (§ 56 BGB), Satzung (§ 57 BGB), Anmeldung zum Vereinsregister (VR) beim Amtsgericht in öffentlich beglaubigter Form (§ 77 BGB). Gesetzliche Vertretung ist der Vorstand. Notar erhält für den Entwurf der Anmeldung zum VR 0,3 - 0,5 Geb. gem. Nrn. 24102/21201 KVGNotKG (Wert § 36 II, III GNotKG : bei vermögenslosen Vereinen 5000 €; spät. Anm. §§ 35, 36 III GNotKG)
Vermerkblatt	Verfügungen von Todes wegen (Testamente, Erbverträge) werden <u>in Urschrift</u> (im Original) im braunen Umschlag (mit Lacksiegel) verschlossen. Für die <u>Urkundensammlung</u> wird ein Vermerkblatt mit den persönlichen Daten des Erblassers gefertigt. Das Nachlassgericht sendet dem Notar eine elektronische Empfangsbestätigung → Testament → Nachlassgericht
Vertretung (gesetzliche)	Eine natürliche oder juristische Person kann sich rechtsgeschäftlich vertreten lassen (z. B. durch → Vollmacht oder → Prokura) oder sie wird gesetzlich vertreten (z. B. Minderjährige durch Eltern, Handelsgesellschaften durch ihre Organe). Beispiele: <ul style="list-style-type: none"> – e. K. vertreten durch den Einzelkaufmann selbst – GbR vertreten durch alle Gesellschafter gemeinschaftlich (§§ 709, 714 BGB) – OHG, KG und Partnerschaft vertreten durch persönlich haftende Gesellschafter (§§ 125, 161 HGB, § 7 PartGG) – AG vertreten durch Vorstand (§ 78 AktG) – GmbH vertreten durch Geschäftsführer (§ 35 GmbHG) – GmbH & Co KG vertreten durch die GmbH als persönlich haftende Gesellschafterin der KG, die GmbH durch Geschäftsführer Häufig muss der Notar die Vertretungsberechtigung bescheinigen → Vertretungsbescheinigung → Handelsregister
Vertretungsbescheinigung	§ 21 BNotO: Wenn der gesetzliche Vertreter (z. B. Geschäftsführer) einer Firma (z. B. GmbH) ein Rechts-geschäft für die Firma tätigen will, wird häufig – zur Sicherheit – eine Bescheinigung darüber verlangt, dass der Geschäftsführer die GmbH auch tatsächlich vertreten darf. Muster: „Ich bescheinige aufgrund heutiger Einsicht in das Handelsregister des Amtsgerichts ... (HRB ...), dass der vorgenannte Herr ... zur alleinigen Vertretung der Firma ... berechtigt ist.“ Der Notar erhält eine Geb. von 15 € pro Registerblatt, (Nr. 25200 KVGNotKG) → Handelsregister
Verwahrung/ Verwahrungsanweisung	§ 57 BeurkG: Der Notar darf Fremdgeld o. ä. (= Verwahrungsmasse) nur verwahren, wenn ein berechtigtes Sicherungsinteresse besteht und ihm die Beteiligten schriftlich Verwahrungsantrag und Verwahrungsanweisung erteilt haben. § 58 BeurkG: Er muss das Fremdgeld (= Verwahrungsmasse) unverzüglich einem → Notaranderkonto zuführen. → Verwahrungsbuch
Verwahrungsverzeichnis	§ 21 ff. NotAktVV: Im Verwahrungsverzeichnis werden, ähnlich wie in einem Journal, alle Verwahrungsmassen und somit alle Geldbewegungen elektronisch erfasst. Die Summe aller Massenbücher muss also mit dem Verwahrungsbuch übereinstimmen. → Verwahrung → Notaranderkonto → Massenbuch
Vollmacht	§§ 164 ff. BGB: Vollmacht ist durch einseitiges Rechtsgeschäft erteilte Vertretungsmacht. Grundsätzlich formlos (Ausnahmen: öffentliche Beglaubigung, z. B. bei Anmeldungen zu Registern. Muster: „Hiermit be- vollmächtige ich Herrn ..., mein im Grundbuch des AG ... verzeichnetes Grundstück für mich zu verkaufen, aufzulassen und alle Erklärungen abzugeben, die zur Eigentumsübertragung erforderlich sind.“ Notar erhält für Beurkundung 1,0 Geb. nach Nr. 21200, für den Entwurf 0,3 - 1,0 Geb. (mind. 60 €) gem. Nr. 24101/21200 KVGNotKG (Wert: § 98 GNotKG)
Vollstreckbare Ausfertigung	§ 52 BeurkG, §§ 794 I Nr. 5, 797, 798, 725 ZPO: Aus einer notariellen Urkunde, in der sich der Schuldner der ZV unterworfen hat, kann der Gläubiger (2 Wochen nach Zustellung) die ZV betreiben. Der Notar muss dem Gläubiger zu diesem Zweck eine vollstreckbare Ausfertigung erteilen. Vollstreckungsklausel: „Vorstehende, mit der Urschrift übereinstimmende Ausfertigung wird hiermit der XY-Bank zum Zwecke der Zwangsvollstreckung erteilt.“ → Ausfertigung → Zwangsvollstreckungsunterwerfung
Vollstreckungsklausel (Umschreibung auf den Rechtsnachfolger)	Wenn eine Gläubigerin (z. B. XY-Bank) ihre Ansprüche aus einer vollstreckbaren Grundschuld an eine andere Gläubigerin (z. B. die Z-Bank) abtritt (→ Abtretung), so muss die → Vollstreckungsklausel auf den Rechtsnachfolger umgeschrieben werden. Muster: Vorstehende, mit der Urschrift übereinstimmende Ausfertigung wird hiermit der Z-Bank als Rechtsnachfolgerin der XY-Bank zum Zwecke der Zwangsvollstreckung erteilt. Die Rechtsnachfolge der Z-Bank ist nachgewiesen durch Vorlage der Abtretungsurkunde vom ... – UVZ-Nr. ... – des Notars ...“ (0,5 Geb. gem. Nr. 23803 KVGNotKG ; Wert: § 118 GNotKG) Eine Umschreibung der Vollstreckungsklausel gegen einen neuen Schuldner kann sich z. B. durch Erbfolge ergeben. → Zwangsvollstreckungsunterwerfung
Vollzug (des Grundstücks- kaufvertrages)	Der Notar soll die für die Erfüllung des Vertrages erforderliche(n) Genehmigung(en) einholen. Hierfür erhält der Notar i. d. R. eine 0,5 Vollzugsgebühr gem. Nr. 22110 KV GNotKG . Beachte Vorb. 2.2.1.1! Wird nur die Vorkaufsrechtsverzichtserklärung der Gemeinde (Negativ-attest) eingeholt, entsteht nach Nr. 22112 KV GNotKG nur eine Vollzugsgebühr von höchstens 50 €. Beachte: Die Mitteilungen an das Finanzamt (Veräußerungsanzeige) und an den Gutachterausschuss (Kaufpreissammlung) muss der Notar von Amts wegen vornehmen. Er erhält dafür keine besondere Gebühr.

Vorbefassungsklausel	§ 3 I Nr. 7 BeurkG: Der Notar darf keine Beurkundung vornehmen, wenn er für einen der Beteiligten in derselben Sache außerhalb seiner Amtstätigkeit (z. B. als Anwalt) bereits tätig war. Dieses ist in der Niederschrift/im Beglaubigungsvermerk zu dokumentieren. Muster: „Die Frage des Notars nach einer Vorbefassung im Sinne des § 3 I Nr. 7 BeurkG wurde von den Erschienenen nach Erörterung verneint.“ → Niederschrift → Unterschriftsbeglaubigung
Vorkaufsrecht	Neben der Möglichkeit der Eintragung eines privaten Vorkaufsrechtes in das Grundbuch, Abt. II (§§ 1094 ff. BGB) haben bestimmte Behörden/Personen ein gesetzliches Vorkaufsrecht aufgrund verschiedener Vorschriften, z. B. Gemeinde (BauGB), Mieter (§ 577 BGB). Vor der Eigentumsübertragung an Dritte müssen die Vorkaufsberechtigten erklären, dass sie auf ihr Vorkaufsrecht verzichten (Negativattest).
Vorrangseinräumung	→ Rangfolge/Rangänderung
Wechselprotest	Der Wechsel ist eine Schuldurkunde , in der sich der Schuldner (Bezogener, Akzeptant) verpflichtet, an den Gläubiger (Aussteller, Wechselnehmer) am Verfalltag die Wechselsumme zu zahlen. Wird der Wechsel nicht rechtzeitig eingelöst, muss der Wechselinhaber die Tatsache der Nichteinlösung durch eine öffentliche Urkunde , den sog. Wechselprotest, nachweisen (Art. 44 WG). Die Ausstellung der Protesturkunde erfolgt i. d. R. durch den Notar (Art. 79 WG), Form und Inhalt ergeben sich aus §§ 80 ff WG . Der Notar erhält für die Ausstellung der Protesturkunde eine 0,5 Geb. gemäß Nr. 23400 KVGNotKG ; Wert: § 97 GNotKG .
Wegerecht	Das Wegerecht ist eine Grunddienstbarkeit, die in Abt. II des Grundbuches eingetragen wird. Im Gegensatz zu der persönlichen Dienstbarkeit (z. B. → Wohnrecht) ist dieses Recht als wesentlicher Bestandteil mit dem Grundstück verbunden und geht auf den/die Rechtsnachfolger über (= „ewiges Recht“). Für den Entwurf des Grundbuch-antrages erhält der Notar 0,3 -0,5 Geb. (mind. 30 €) gem. Nr. 24102/21201 KV GNotKG ; Wert: § 52 III GNotKG → Dienstbarkeit .
Wertsicherungsklausel	Bei Rentenleistungen , z. B. Verkauf eines Grundstücks gegen Zahlung eines lebenslangen monatlichen Betrages (= Rente) will sich der Verkäufer vor den Gefahren der Geldentwertung (Inflation) schützen. Er vereinbart also im Kaufvertrag mit dem Käufer eine sog. „Wertsicherungsklausel“. Beispiel: „Die Höhe der monatlichen Rente soll jeweils zum Jahresanfang dem Preisindex des Statistischen Bundesamtes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte angepasst werden.“ Diese Klauseln sind gemäß Preisklauselverordnung durch das Bundesamt für Wirtschaft zu genehmigen. → Reallast
Wohn-, Wohnungsrecht	§§ 1090 ff. BGB: Das Wohnrecht/Wohnungsrecht ist eine besondere Form der <u>beschränkt</u> persönlichen → Dienstbarkeit und zwar beschränkt auf einen Teil eines Grundstücks, z. B. eine Wohnung. Dieses Recht wird, wie der → Nießbrauch , in das Grundbuch, Abt. II eingetragen. Es ist ein höchstpersönliches, nicht übertragbares Recht und erlischt mit dem Tode des/der Berechtigten. Für den Entwurf des Grundbuchantrags erhält der Notar 0,3 - 0,5 Geb. gem. Nr. 24102/21201 KVGNotKG . Der Wert richtet sich nach § 52 IV GNotKG (Lebensalter der/des Berechtigten)
Wohnungseigentum	Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentum an dem Grundstück, auf dem sich das Gebäude befindet (§ 1 WEG). Wohnungseigentum kann durch Vertrag (§ 3 WEG) oder durch einseitige Teilungserklärung (§ 8 WEG) des Grundstückseigentümers begründet werden. Das Wohnungseigentum wird wie ein selbstständiges Grundstück behandelt, d. h. es wird beim GBA ein Wohnungs-Grundbuch geführt, das Wohnungseigentum kann mit → Grundpfandrechten belastet werden. → Teilungserklärung
Zugewinnngemeinschaft	§§ 1363 ff. BGB: Eheleute leben im gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft, wenn sie durch notariellen Ehevertrag nicht Gütertrennung oder Gütergemeinschaft vereinbart haben. Begriff irreführend, besser: „ Gütertrennung mit späterem Zugewinnausgleich “, da jeder Ehegatte eigenes Vermögen einbringt und auch während der Ehe erwirbt. Bei Scheidung wird lediglich der Vermögenszuwachs während der Ehe in Geld ausgeglichen, bei Tod erfolgt „pauschaler Zugewinnausgleich“ (§ 1371 BGB).
Zustimmungserklärung	→ Genehmigungserklärung
Zwangsvollstreckungs- unterwerfung	Um dem Gläubiger sofort (ohne gerichtl. Verf.) einen Vollstreckungstitel aus einer notariellen Urkunde zu verschaffen, muss sich der Schuldner in der Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwerfen. Unterwerfungsklausel: „Ich unterwerfe mich wegen aller Ansprüche des Gläubigers aus dieser Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung in mein gesamtes Vermögen. Ich bin mit der jederzeitigen Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung an den Gläubiger einverstanden, ohne dass es hierzu des Nachweises der Fälligkeit bedarf.“ → vollstreckbare Ausfertigung