

Das System des deutschen Notariats*

Justizrat Richard Bock, Notar a.D.

Generalbevollmächtigter der Bundesnotarkammer für internationale Angelegenheiten

I. Das notarielle Berufsrecht

1. Das öffentliche Amt

Notare bekleiden in Deutschland ein öffentliches Amt. Sie sind damit ein Teil der Justiz und übernehmen hoheitliche Aufgaben. Im Unterschied zu einem Richter wird der Notar aber in Deutschland nicht in der Staatsorganisation selbst tätig, sondern er übt sein öffentliches Amt in einem freien Beruf aus. Er ist organisatorisch und wirtschaftlich selbständig.

Notare werden in Deutschland vom Staat bestellt und abberufen. Die Berufskammern haben als Selbstverwaltungskörperschaften der Notare im Bestellungsverfahren eine unterstützende bzw. beratende Rolle. Das Justizministerium ernannt die Notare aufgrund Vorschlags der Kammern.

Nach der Bundesnotarordnung und dem Beurkundungsgesetz (das sind die zwei grundlegenden Gesetze, die die notarielle Amtstätigkeit regeln) ist der Notar zuständig für Beurkundungen und Beglaubigungen. Diese beiden Begriffe müssen streng auseinandergelassen werden.

Unter Beglaubigungen verstehen wir nur die Beglaubigung von Unterschriften. Wenn der Notar eine Unterschrift beglaubigt, bestätigt er, dass er sich von der Identität und der Geschäftsfähigkeit des Unterschreibenden überzeugt hat.

Mehr beinhaltet die Beglaubigung nicht. Außerdem darf der Notar Kopien beglaubigen (also beispielsweise Standesamtsurkunden, Zeugnisse und natürlich Kopien von notariellen Urkunden). Das ist aber eine völlig untergeordnete Tätigkeit. Auch die reinen Unterschriftsbeglaubigungen haben in der Praxis einen relativ geringen Stellenwert. Im Zentrum notarieller Amtshandlungen steht die Beurkundung.

Die Beurkundung ist die spezifische Tätigkeit des lateinischen Notariats. Das Produkt einer Beurkundung ist eine öffentliche Urkunde. Die häufig für die Beurkundung in englischen Übersetzungen anzutreffende Bezeichnung „ratification“, „notarisation“ oder „approval“ gibt den Vorgang unzureichend wieder (die richtige Übersetzung wäre „authentication“). Man unterscheidet die Beurkundung von Willenserklärungen, also im wesentlichen von Verträgen, und die Beurkundung von Tatsachen. Bei der Beurkundung von Willenserklärungen handelt es sich beispielsweise um Kaufverträge über Immobilien, Bestellung von Grundpfandrechten und sonstige Belastung von Grundstücken, Abschluss von Gesellschaftsverträgen, Errichtung von Testamenten, Abschluss von Eheverträgen und Scheidungsvereinbarungen. Die Beurkundung von Willenserklärungen beansprucht ungefähr 95 % der Arbeitsleistung eines deutschen Notars. Daneben gibt es noch die Beurkundung von Tatsachen. Dabei handelt es sich im wesentlichen um die Beurkundung des Verlaufs von Hauptversamm-

* Herrn Prof. Dr. Kaspar Frey, Europa-Universität Viadrina, Frankfurt (Oder), danke ich für seine wertvollen Hinweise.

lungen von Aktiengesellschaften. Der Unterschied im äußeren Ablauf der Beurkundung von Willenserklärungen (also von Verträgen) und Tatsachen (also Hauptversammlungen) ist, dass der Notar die beurkundeten Willenserklärungen den Beteiligten vorlesen und von ihnen unterschreiben lassen muss, während er bei Tatsachenfeststellungen lediglich seine Wahrnehmungen in einem notariellen Protokoll notiert und dieses sodann alleine unterzeichnet.

2. Der Amtsbereich

Jedem Notar wird vom Justizministerium ein Ort zugewiesen, an dem er sein Büro unterhalten muss. Das Gebiet um diesen Ort herum wird als Amtsbereich bezeichnet, der topographisch exakt festgelegt ist. Der Notar in Deutschland darf diesen Amtsbereich grundsätzlich nicht verlassen. Insbesondere kann er sein Büro nicht in eine andere Stadt verlegen. Dadurch wird unter anderem erreicht, dass auch in ländlichen Regionen qualifizierte Notare zur Verfügung stehen.

Die Zuweisung eines Amtsbereichs an jeden Notar hat zur Folge, dass eine flächendeckende Versorgung der gesamten Bevölkerung mit notariellen Amtstätigkeiten gewährleistet ist. Man erreicht dadurch eine erhebliche Bürgernähe.

Gleichzeitig herrscht in Deutschland aber freie Notarwahl. Das bedeutet, dass sich jeder Bürger einen Notar aussuchen kann, und zwar in ganz Deutschland. Es ist nur so, dass der Bürger in diesem Fall zum Notar gehen muss und nicht umgekehrt. Der Grundsatz der freien Notarwahl bedeutet auch, dass es Notaren gestattet ist, notarielle Urkunden über Grundstücke zu errichten, die nicht in ihrem Amtsbereich liegen und auch Gesellschaften zu gründen, die ihren Sitz außerhalb des Amtsbereichs haben.

3. Bestellung zum Notar

Die umfangreichen und vielfältigen Zuständigkeiten der Notare haben dazu geführt, dass nur sehr gute Juristen in Deutschland zum Notar bestellt werden.

Notare sind in Deutschland – wie Richter und Staatsanwälte – sogenannte Volljuristen. Sie haben ein Jurastudium an einer Universität sowie eine zweijährige praktische allgemein-juristische Ausbildungsphase bei Gerichten, Rechtsanwälten und Verwaltungsbehörden absolviert und die entsprechenden beiden Staatsprüfungen bestanden. Sie können sich danach bei einer regionalen Notarkammer für den notariellen Anwärterdienst bewerben. Voraussetzung für die Übernahme in den notariellen Anwärterdienst ist in der Regel, dass der Kandidat das zweite juristische Staatsexamen mit einem Prädikat im oberen Bereich bestanden hat. Normalerweise werden nur Kandidaten genommen, die zu den zwei bis drei Prozent der besten Absolventen eines Jahrgangs gehören.

Die Notaranwärter müssen sodann einen mindestens dreijährigen Anwärterdienst absolvieren. In dieser Zeit wird jeder Notaranwärter auf die speziellen Aufgaben des Notariats vorbereitet. Die Ausbildung erfolgt bei verschiedenen erfahrenen Notaren und wird begleitet von zahlreichen notarspezifischen Fortbildungsveranstaltungen.

Da nur so viele Notaranwärter ernannt werden, wie nach drei bis fünf Jahren Notarstellen frei werden, kann jeder Notaranwärter sich nach Ablauf der Anwärterzeit erfolgreich um eine freie Notarstelle bewerben.

Während der Anwärterzeit wird der Notaranwärter zu Vertretungen von anderen Notaren herangezogen. Es ist einem Notar nicht gestattet, sein Büro an Werktagen zu schließen. Will er in

Urlaub gehen oder ist er krank, braucht er einen Vertreter. Die Vertretung wird durch einen Notaranwärter sichergestellt.

4. Das Anwaltsnotariat

Deutschland ist ein föderales Staatsgebilde. Historisch war Deutschland bis ins 19. Jahrhundert in zahlreiche kleine und kleinste Einzelstaaten zersplittert. In einigen dieser Staaten bestand seit dem 18. Jahrhundert für Notare die Möglichkeit, zusätzlich noch als Rechtsanwalt tätig zu sein. Diesen Doppelberuf gibt es in einigen ehemaligen Landesteilen der Bundesrepublik Deutschland bis heute. Infolgedessen sind in Deutschland ca. 3,8 % aller Rechtsanwälte zusätzlich als Notare zugelassen. Sie benötigen hierfür eine spezielle Ausbildung und müssen eine umfangreiche Prüfung bei der Bundesnotarkammer ablegen. Der Anwaltsnotar ist nicht etwa eine Mischform zwischen Anwalt und Notar, sondern es handelt sich um einen Berufsträger, der beide Berufe parallel ausübt. Durch entsprechende Berufsregeln ist sichergestellt, dass er in derselben Angelegenheit nicht gleichzeitig als Rechtsanwalt tätig werden kann. Falls er in einer Anwaltsgesellschaft arbeitet, erstreckt sich diese Verpflichtung auf sämtliche dort tätigen Anwälte. Die Trennung wird von der Aufsichtsbehörde streng überwacht. Bis auf die vorstehend in Nr. 3 geschilderte Verfahrensregelung gilt die Bundesnotarordnung für Anwaltsnotare in vollem Umfang.

5. Das Verfahren der Stellenbesetzung

In jedem Amtsbereich wird die Anzahl der Notarstellen durch das Justizministerium festgelegt. Die Stellenzahl richtet sich dabei nicht nach der Anzahl der Einwohner, die in einem Amtsbe-

reich leben, sondern nach der Anzahl der Urkundsgeschäfte, die durchschnittlich in diesem Amtsbereich abgewickelt werden. Jeder Notar ist verpflichtet, am Ende eines jeden Jahres seine Urkundsgeschäfte an die Aufsichtsbehörde zu melden, damit diese über die Notwendigkeit der Neuerrichtung oder Streichung von Notarstellen unterrichtet wird.

Wird eine Notarstelle frei oder wird eine neue Notarstelle geschaffen, kann sich jeder Notar und Notaranwärter bewerben. Die Stelle wird sodann durch das Justizministerium in der Regel mit dem dienstältesten Bewerber besetzt. Notare gehen hierbei stets Notaranwärtern vor, allerdings nur, wenn sie auf ihrer bisherigen Stelle mindestens einen Zeitraum von fünf Jahren verbracht haben. Folge dieses sogenannten Anciennitätsprinzips ist es, dass Notarstellen im städtischen Bereich zumeist nicht durch Notaranwärter besetzt werden können, weil sich dienstältere Notare hierauf bewerben. Notaranwärter beginnen zumeist auf einer kleinen Notarstelle auf dem Lande. Nach fünf Jahren können sie sich auf eine frei werdende größere Stelle bewerben (Vorrück-System). Auf diese Weise ist eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit notariellen Dienstleistungen auch in abgelegenen, wirtschaftlich weniger attraktiven Regionen sichergestellt.

Notarstellen sind nicht verkäuflich, da es sich um ein öffentliches Amt handelt. Infolgedessen sind bei der Ernennung zum Notar oder beim Wechsel des Amtssitzes an den Amtsvorgänger bzw. dessen Erben keine Zahlungen zu leisten.

6. Dienstaufsicht und Disziplinarmaßnahmen

Die starke Rolle des Staates wird vor allem im Bereich der Aufsicht über Notare sichtbar. Die Dienstaufsicht wird durch das Landgericht mit-

tels Geschäftsprüfungen durchgeführt. Den Landgerichten obliegt damit die regelmäßige Prüfung und Überwachung eines jeden Notars. Die Prüfungen erfolgen in Abständen von vier Jahren. Sie dauern in der Regel eine Woche. Der Prüfer ist berechtigt, sich sämtliche Urkunden, Akten, Rechnungen und Bankkonten des Notars vorlegen zu lassen.

Geprüft wird die gesamte Amtstätigkeit, also insbesondere:

- die Führung der vorgeschriebenen Verzeichnisse, Akten und Dateien,

- die Sicherheit und Funktionalität der elektronischen Ausrüstung, sowie die

ordnungsgemäße automatisierte Verarbeitung personenbezogener Daten im Hinblick auf

die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Vorschriften,

- sämtliche Verfügungen über Treuhandkonten und deren Dokumentation,

- die Erfüllung der dem Staat gegenüber obliegenden Verpflichtungen, insbesondere der

steuerlichen Anzeigepflichten und der Verpflichtungen im Rahmen der

Geldwäscheprävention,

- die richtige Berechnung der Gebühren und deren Erhebung,

- die zügige Abwicklung des Vollzugs der Urkunden,

- die Einhaltung beurkundungsrechtlicher Vorschriften, nicht jedoch die Zweckmäßigkeit

des Inhalts der Urkunden. Für letzteres ist der Notar den Beteiligten gegenüber selbst verantwortlich.

Notare, die ihre Amtspflichten verletzen, begehen ein Dienstvergehen. Dienstvergehen können im Disziplinarverfahren mit folgenden Maßnahmen geahndet werden:

- Mißbilligung als leichteste Disziplinarmaßnahme,

- Geldbuße als mittelschwere Disziplinarmaßnahme, im Höchstfall 100.000.-€,

- Entfernung aus dem Amt als schwerste Disziplinarstrafe.

Eine nur zeitweilige Entfernung aus dem Amt ist im Gegensatz zu vielen anderen Ländern des lateinischen Notariats nicht möglich, da Notarstellen wegen der den Notaren obliegenden Vollzugspflicht für ihre Urkunden durchgängig besetzt sein müssen.

Die Gründe für die endgültige Amtsenthebung sind in der Bundesnotarordnung geregelt. Häufigster Grund ist privater Vermögensverfall oder die Tatsache, dass die Art der Amtsführung die Interessen der Klientel gefährdet. Die in der Bundesnotarordnung geregelten Amtsenthebungsgründe sind jedoch nicht abschließend. Vielmehr gibt es zahlreiche weitere Fälle, die ein Verbleiben des Notars im Amt als untragbar erscheinen lassen. Hierzu zählen beispielsweise systematische Verstöße gegen Gebühreenvorschriften.

Wird ein Notar durch ein Gericht zu einer Freiheitsstrafe von mindestens einem Jahr rechtskräftig verurteilt, erlischt sein Amt automatisch, egal, um welches Delikt es sich handelt. Dann bedarf es keiner Amtsenthebung.

Zuständig für die Verhängung von Disziplinarmaßnahmen sind die Gerichte als Disziplinarbehörden, die auf einen entsprechenden Antrag der Kammer oder des Justizministeriums tätig

werden. Dem Notar steht gegen verhängte Disziplinarmaßnahmen der Rechtsweg offen.

Amtsenthbungsverfahren dauern in der Regel recht lange. Dem Notar stehen bereits im Ermittlungsverfahren zahlreiche Rechtsmittel zur Verfügung und er hat auch die Möglichkeit, durch Verzögerungstaktik das Verfahren in die Länge zu ziehen. Daher ist es erforderlich, ihn in diesen Fällen präventiv vorläufig des Amtes zu entheben.

Eine vorläufige Amtsenthebung kann gegen den Notar ausgesprochen werden, wenn die Aufsichtsbehörde Gründe für eine dauerhafte Amtsenthebung für gegeben hält und das weitere Verbleiben im Amt eine Gefahr für die Klientel darstellen oder den Fortgang der Ermittlungen beeinträchtigen würde. In aller Regel wird daher ein Notar bis zur endgültigen Entscheidung über seine Amtsenthebung durch die Aufsichtsbehörde vorläufig suspendiert.

7. Amtshaftung und Versicherungspflicht

Notare sind für sämtliche Amtshandlungen den Beteiligten gegenüber in vollem Umfang verantwortlich. Die Haftung des Notars kann nicht ausgeschlossen oder begrenzt werden. Der Notar haftet bereits für leichte Fahrlässigkeit, allerdings nur, soweit der Geschädigte für seinen Schaden nicht anderweitig Ersatz erlangen kann. Amtshaftungsansprüche gegen einen Notar sind vor den Zivilgerichten geltend zu machen.

Der Notar ist verpflichtet, sich gegen die Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht zu versichern. Die Mindestversicherungssumme beträgt 500.000,-- € für jeden Einzelfall. Die regionalen Kammern können für ihren Bereich höhere Mindestbeträge festsetzen. Darüber hinaus steht

es jedem Notar frei, sich auch gegen höhere Schäden zu versichern.

Der Versicherungsschutz besteht nur, sofern ein Notar seine Amtspflichten nicht wesentlich verletzt hat. Hat er sie wesentlich verletzt, entfällt der Versicherungsschutz und der Notar haftet selbst. Gleiches gilt, soweit der von ihm zu verantwortende Schaden seine Haftpflichtversicherungssumme übersteigt. Da in diesen Fällen häufig kein ausreichendes Privatvermögen vorhanden ist, unterhalten die regionalen Kammern einen Notarversicherungsfonds. Dieser wird aus Beiträgen sämtlicher deutscher Notare gebildet. Vorsätzlich geschädigte Klienten haben einen unmittelbaren Anspruch gegen den Fonds.

8. Berufskammern

Kammern sind Selbstverwaltungskörperschaften, in denen die Notare zwangsweise Mitglieder sind. Neben der Bundesnotarkammer gibt es 21 regionale Kammern. Jeder Notar ist Mitglied der für ihn zuständigen regionalen Notarkammer.

Die Aufgaben der regionalen Notarkammern sind im wesentlichen folgende:

- Vorbereitung von Disziplinarmaßnahmen
- Einstellung, Bezahlung und Ausbildung von Notaranwärtlern
- Verwaltung freier Notarstellen bis zur Ernennung eines Nachfolgers
- Vorbereitung von Stellenbesetzungen
- Fortbildung der Notare und Mitarbeiter der Notare
- Bearbeitung von Beschwerden gegen Notare

Hierbei erfüllen die Kammern eine Filterfunktion. Sofern die Beschwerde eines Bürgers sich lediglich auf die Amtsführung der Notare bezieht, wird versucht, das Problem gütlich zu lösen. Handelt es sich um den Verdacht einer Disziplinarmaßnahme, leitet sie diese ein.

Notare sind verpflichtet, Beiträge zu entrichten. Diese richten sich nach dem Umsatz, den Urkundszahlen oder sie werden auf der Grundlage eines Mischsystems erhoben.

Mit den Beiträgen wird außer den Kosten der laufenden Verwaltung und den Abführungen an die Bundesnotarkammer in einigen Kammern noch die Unterstützung kleiner Notarstellen finanziert, sofern dies zur Versorgung der Bevölkerung in wirtschaftlich schwachen Gebieten erforderlich ist.

Die regionalen Notarkammern sind in der Bundesnotarkammer zusammengefasst. Die Präsidenten der regionalen Notarkammern bilden sozusagen das Parlament der Bundesnotarkammer. Das Präsidium der Bundesnotarkammer besteht aus dem Präsidenten und sechs weiteren Mitgliedern.

Aufgabe der Bundesnotarkammer ist die Vertretung der Interessen des deutschen Notariats nach außen, also gegenüber der Bundesregierung, den europäischen Institutionen sowie den internationalen Notarorganisationen.

Die Bundesnotarkammer unterhält einen wissenschaftlichen Dienst, das Deutsche Notarinstitut, mit ca. 30 Juristen, den jeder Notar kostenfrei beliebig oft nutzen kann. Das Institut produziert für die Kollegen insgesamt ca. 8000 Gutachten pro Jahr.

Die Bundesnotarkammer ist ferner zuständig für die gesamte notarielle Informationstechnologie. Sie ist u.a. staatliche Zertifizierungsstelle für elektronische Signaturkarten, betreibt im Auftrag

des Bundesjustizministeriums zwei staatliche Register, entwickelt und verwaltet (ab 1.1.2022) das zentrale Urkundenarchiv für sämtliche ab diesem Zeitpunkt produzierten Urkunden, ferner die Technologie für die ab August 2021 vorgesehenen Distanzbeurkundungen. In der IT-Abteilung der Bundesnotarkammer sind derzeit ca. 150 Mitarbeiter beschäftigt.

Die Bundesnotarkammer wird vom Bundesjustizministerium (BMJV) zu allen Gesetzgebungsvorhaben angehört, die die von uns betreuten Rechtsgebiete (Schuld- und Sachenrecht, Familienrecht, Erbrecht, Gesellschaftsrecht) sowie selbstverständlich das gesamte notarielle Berufsrecht betreffen. Auf Arbeitsebene findet insoweit ein permanenter Austausch zwischen den im Ministerium zuständigen Referenten und Referatsleitern und den entsprechenden Abteilungen innerhalb der Geschäftsführung der Bundesnotarkammer statt. Zu umfangreicheren Projekten werden dem BMJV ausführliche gutachterliche Stellungnahmen vorgelegt.

Die Geschäftsführung der Bundesnotarkammer besteht aus etwa fünfzehn besonders qualifizierten Notaranwärtinnen, die sich für einen Zeitraum von drei bis fünf Jahren für diese Tätigkeit verpflichten. Drei von ihnen leiten die IT-Abteilung, drei weitere unsere Geschäftsstelle in Brüssel. Von dort werden die mit der europäischen Gesetzgebung befassten Institutionen der EU-Kommission in gleicher Weise unterstützt, wie das BMJV von unserer Zentrale in Berlin.

II. Zuständigkeiten des Notariats und das notarielle Beurkundungsverfahren

1. Grundstücksrecht

Nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch können Verpflichtungen über die Veräußerung und den Erwerb von Grundbesitz nur in notarieller Form

eingegangen werden. Dies bedeutet, dass sämtliche Verträge, in denen das Eigentum an einer Immobilie übertragen werden soll, der notariellen Beurkundung unterliegen.

Hierbei handelt es sich um Kaufverträge, auch Angebote, Schenkungsverträge und Auseinandersetzungsverträge von Erbengemeinschaften über Grundbesitz. Weiterhin beurkundungspflichtig ist die Bestellung von Grundpfandrechten, sofern sich der Eigentümer in der Urkunde der Zwangsvollstreckung unterwirft.

Das deutsche Beurkundungsrecht legt dem Notar zahlreiche Verpflichtungen im Rahmen der Urkundsgestaltung auf. Er hat nicht nur den Sachverhalt aufzuklären, den Willen der Beteiligten zu erforschen, sie rechtlich zu beraten und Unklarheiten zu vermeiden oder zu beseitigen. Er ist vielmehr zusätzlich verpflichtet, stets den sichersten und zweckmäßigsten Weg zu wählen, für eine ausgewogene Vertragsgestaltung zu sorgen, sowie den Beteiligten bei mehreren Möglichkeiten die verschiedenen Alternativen aufzuzeigen und zu erläutern. Ihn trifft damit eine umfassende Gestaltungsverpflichtung. Zusätzliche besondere Amtspflichten obliegen ihm im Bereich des Verbraucherschutzes.

Gegenstand der notariellen Beurkundung ist der gesamte Inhalt des Geschäfts einschließlich etwaiger Nebenabreden. Nebenabreden sind auch dann beurkundungspflichtig, wenn sie, für sich genommen, privatschriftlich getroffen werden können. Will also beispielsweise der Verkäufer die verkaufte Immobilie noch für einige Zeit mieten, unterliegt auch der Mietvertrag der notariellen Beurkundung, obwohl ein Mietvertrag an sich auch formfrei abgeschlossen werden kann. Wird er als Teil eines Kaufvertrags nicht mitbeurkundet, ist der gesamte Vertrag unwirksam.

Nach Abschluss des Geschäfts hat der Notar den Vertrag zu vollziehen, also eventuell fehlende Wirksamkeitsvoraussetzungen zu schaffen, für die Löschung von nicht vom Erwerber zu übernehmenden Belastungen zu sorgen, öffentliche Genehmigungen einzuholen und zum Schluss die Anträge auf Eintragung in die öffentlichen Register (Grundbuch, Handelsregister) zu stellen.

Bevor der Notar einen Vertrag über einen Immobilientransfer beurkundet, muss er zwingend das Grundbuch einsehen.

Aus dem Grundbuch ersichtlich sind neben dem Grundstück sämtliche das Grundstück betreffenden dinglichen Rechte. Im Grundbuch ist also der Eigentümer eingetragen, ferner Hypotheken oder Grundschulden und sonstige Grundstücksbelastungen wie z.B. Wegerechte, Wohnungsrechte oder Nießbrauchsrechte. Das Grundbuch gibt daher abschließend Auskunft über sämtliche das Grundstück betreffenden Rechte. Was nicht im Grundbuch eingetragen ist, existiert nicht. Umgekehrt genießt jede Grundbucheintragung öffentlichen Glauben.

In vielen Ländern, zumal in Europa, gibt es zwar auch relativ verlässliche Register über Grundbesitz und Belastungen. Nach vielen Rechtsordnungen können jedoch Rechte an Grundstücken, zum Beispiel ein Wegerecht oder ein privatrechtliches Bebauungsverbot, auch außerhalb des Grundbuchs wirksam begründet werden. Ein gutgläubiger Erwerber hat solche Rechte zu dulden, was in Deutschland nicht möglich wäre.

Der öffentliche Glaube des Grundbuchs erfordert bei der Abfassung von Verträgen, die Grundbesitz betreffen, daher ein hohes Maß an Präzision. Der Notar muss zunächst in der Urkunde sämtliche Grundstücksbelastungen aufführen, unabhängig davon, ob sie vom Erwerber zu übernehmen oder vom Veräußerer noch zu löschen

sind. Ihm obliegen als Vorprüfungsstelle für die Eintragung ins Grundbuch zahlreiche sonstige Pflichten, also die Feststellung der Identität der Beteiligten, die Feststellung der Wirksamkeit vorgelegter Vollmachten, die Einholung etwa erforderlicher behördlicher Genehmigungen sowie die exakte Vorformulierung sämtlicher Grundbucheintragungen.

Bei Schenkungsverträgen über Grundbesitz muss der Notar für die Sicherung des Überträgers sorgen, ihn also insbesondere fragen, ob er sich Rechte an der Immobilie vorbehält, zum Beispiel ein Wohnungsrecht oder ein Nießbrauchsrecht, oder ob er unter bestimmten Umständen die Immobilie zurückerwerben möchte – zum Beispiel beim Tod des Erwerbers.

Eintragungen im Grundbuch können nur aufgrund von Anträgen erfolgen, die von einem Notar gestellt wurden. Andere Personen sind hierzu nicht berechtigt. Die Antragstellung erfolgt ausschließlich elektronisch. Nur Notare verfügen über die entsprechende Zugangsberechtigung und das hierfür erforderliche digitale Equipment. Der technische Ablauf ist derselbe wie nachstehend in Abschnitt 2. für das Anmeldeverfahren zum Handelsregister näher beschrieben.

Die umfassende gesetzlich geregelte notarielle Beurkundung, sorgfältige Vorbereitung und Durchführung von Immobilienverträgen durch den Notar sowie das exklusive Recht zur Antragstellung führt dazu, dass die Grundbücher, von verschwindend geringen Ausnahmen abgesehen, richtig sind und Streitigkeiten aus solchen Verträgen höchst selten vorkommen. Das Notariat erfüllt auf diese Weise mehrere gesellschaftlich relevante Funktionen. Durch die Pflicht zur Errichtung öffentlicher Urkunden bei allen Transfers und Belastungen von Immobilien werden sämtliche diesbezüglichen Vorgänge für die staatlichen

Organe transparent gemacht. Der Finanzverwaltung wird hierdurch die Steuererhebung erleichtert und die Strafverfolgungsbehörden werden bei der Erfüllung ihrer Aufgaben unterstützt. Das gilt insbesondere im Bereich von Korruptions- und Geldwäschedelikten. Darüber hinaus vermeidet die notarielle Beurkundung Streitigkeiten zwischen den Beteiligten, fördert auf diese Weise den Rechtsfrieden und entlastet die Justiz.

2. Gesellschaftsrecht

Dem Gesellschaftsrecht kommt in allen Ländern mit einer marktwirtschaftlich orientierten Wirtschaftsverfassung eine zentrale Bedeutung zu. Im Zentrum der notariellen Aktivitäten in Deutschland steht das Kapitalgesellschaftsrecht. Wir unterscheiden hierbei zwischen Aktiengesellschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung.

Bei Aktiengesellschaften ist die notarielle Beurkundung vorgeschrieben für die Gründung und alle Beschlüsse der Hauptversammlung von börsennotierten Aktiengesellschaften und bei nichtbörsennotierten Aktiengesellschaften für Kapitalmaßnahmen und Satzungsänderungen.

Die häufigste Gesellschaftsform ist die Gesellschaft mit beschränkter Haftung. In Deutschland gibt es über eine Million Gesellschaften mit beschränkter Haftung. Sämtliche wesentlichen Vorgänge im Bereich der Gesellschaften mit beschränkter Haftung sind beurkundungspflichtig, insbesondere

- die Gründung,
- alle Beschlüsse über die Änderung der Satzung, insbesondere Kapitalmaßnahmen,

- die Abtretung von Geschäftsanteilen oder die Veräußerung von ganzen Gesellschaften,
- Treuhandverträge über Geschäftsanteile.

Ebenso wie im Immobilienrecht obliegen dem Notar auch im Gesellschaftsrecht zahlreiche Aufklärungs- und Gestaltungspflichten. So hat er bei der Gründung einer Gesellschaft zu regeln, inwieweit die Geschäftsführer zur Vertretung der Gesellschaft berechtigt oder die Gesellschafter zur Mitarbeit verpflichtet sind, ob die Anteile vererblich sind, ob die anderen Gesellschafter bei der Abtretung von Anteilen ein Mitspracherecht haben, wie der Gewinn verteilt wird und welche Abfindung ein Gesellschafter bekommt, wenn er aus der Gesellschaft ausscheidet.

Des weiteren unterliegen der Beurkundungspflicht sämtliche Umwandlungsvorgänge nach dem Umwandlungsgesetz, also Verschmelzungen, Spaltungen und Änderungen der Rechtsform. Damit befindet sich ein wesentlicher Teil der Gestaltung und Abwicklung von Verträgen im Bereich gesellschaftsrechtlicher Strukturveränderungen bei Unternehmenstransaktionen in Deutschland in der Verantwortung des Notariats.

Notare unterliegen im Gesellschaftsrecht umfangreichen Verpflichtungen gegenüber den Finanzbehörden. Sämtliche Urkunden, die dieses Rechtsgebiet tangieren, sind dem Finanzamt anzuzeigen. Die Finanzverwaltung erhält auf diese Weise über die aus dem Handelsregister ersichtlichen Informationen hinaus Einblick nicht nur in die rechtlichen Strukturen und sonstigen Verhältnisse von Gesellschaften und Unternehmensgruppen, sondern auch über die den Transaktionen zugrundeliegenden Geldflüsse.

Die zentrale staatliche Informationsquelle im deutschen Gesellschaftsrecht ist das Handelsregister. Es wird bei den Amtsgerichten geführt.

Sämtliche Eintragungen in das Handelsregister erfolgen aufgrund einer Anmeldung, die zwingend der notariellen Beglaubigung bedarf. Anmeldungen zum Handelsregister erfolgen auf elektronischem Weg. Nur Notare sind nach den gesetzlichen Bestimmungen berechtigt, Anträge auf Eintragung in das Handelsregister zu stellen. Nur sie verfügen über die hierzu erforderliche elektronische Ausstattung und die notwendige Zugangsberechtigung. Die Übermittlung erfolgt in einer Art elektronischem Container. In dem Container befindet sich als Bilddatei (pdf-Datei) ein qualifiziert elektronisch signierter scan, der in Papierform vorliegenden Registeranmeldung mit allen Unterschriften und Siegel des Notars, ferner eine xml-Datei, also ein strukturierter Datensatz mit dem einschlägigen Text, der im Handelsregister veröffentlicht wird, sowie ein Notarattribut, das durch Verlinkung mit dem zentralen Notarverzeichnis der Bundesnotarkammer automatisch angehängt wird.

Für das Handelsregister bedeutet die elektronische Übermittlung eine außerordentliche Arbeitserleichterung und Kostenersparnis.

Die gesamte Datenfernübertragung geschieht fälschungssicher auf entsprechend geschützten Internetwegen. Die anmeldeberechtigten Notare sind mit Chipkarten ausgestattet, die durch die Bundesnotarkammer vergeben werden. Die Chipkarten werden mit einem sechsstelligen Code jeweils aktiviert.

Das Handelsregister ist zur Einsichtnahme für jedermann offen. Aus dem Handelsregister sind alle für den Rechtsverkehr wichtigen Daten einer jeden Gesellschaft ersichtlich. Insbesondere gibt das Register darüber Auskunft, welche Personen eine Gesellschaft rechtsverbindlich nach außen vertreten können. Die Eintragungen im Handelsregister genießen öffentlichen Glauben. Jeder kann sich auf die Richtigkeit des Registers verlas-

sen. Wenn also beispielsweise eine im Handelsregister fälschlicherweise als Geschäftsführer eingetragene Person für eine Gesellschaft einen Vertrag abschließt, ist dieser wirksam.

Die Eintragungen im Handelsregister, die ausschließlich aufgrund notariell geprüfter Anmeldungen erfolgen, gewährleisten darüber hinaus eine vollständige Transparenz bezüglich aller gesellschaftsrechtlichen Verhältnisse. Dies gilt zugunsten von Geschäftspartnern, Banken und der öffentlichen Verwaltung, insbesondere auch den Finanzbehörden.

3. Erbrecht

In Deutschland gibt es zwei relevante Formen letztwilliger Verfügungen, nämlich Testamente von Einzelpersonen und sogenannte Erbverträge. Erbverträge sind gemeinschaftliche Testamente, die von Ehegatten, jedoch auch von weiter entfernt oder gar nicht miteinander verwandten Personen errichtet werden können. Testamente unterliegen nicht der notariellen Beurkundungspflicht. Erbverträge müssen hingegen notariell beurkundet werden.

Obwohl Testamente handschriftlich abgefasst werden können, wählen viele Menschen den sicheren Weg der notariellen Beurkundung. Der sichere Weg bedeutet, dass die Testamente richtig und unzweideutig abgefasst sind. Gerichtliche Streitigkeiten aus notariellen Testamenten sind höchst selten. Streitigkeiten aus privat abgefassten Testamenten sind demgegenüber häufig. Notarielle Testamente sind, ebenso wie Erbverträge, in die amtliche Verwahrung zu nehmen. Sie können daher nicht verschwinden und werden im Erbfall eröffnet. Notarielle Testamente und Erbverträge ersparen den Erbschein. Ein Erbschein ist ein Zeugnis über die Erbfolge. Bei einem privatschriftlichen Testament muss der Erbe

ein solches gerichtliches Zeugnis über seine Erbstellung beantragen, was zeitaufwendig und teuer ist.

Notarielle Testamente und Erbverträge sind durch die Notare elektronisch beim Zentralen Testamentsregister zu melden. Das Testamentsregister wird von der Bundesnotarkammer geführt. Zweck des Registers ist es sicherzustellen, dass nach dem Versterben eines Testators das Testament oder der Erbvertrag dem Nachlassgericht zur Eröffnung eingereicht wird. Das gesamte Verfahren erfolgt elektronisch über ein besonders geschütztes Intranet, welches von der Bundesnotarkammer administriert wird.

Liegt ein privatschriftliches Testament vor, sind die Notare nach dem Erbfall zuständig für die Aufnahme von Anträgen auf Erteilung eines Erbscheins oder eines Europäischen Nachlasszeugnisses. Beide Urkunden werden beim Notar beantragt und durch das Nachlassgericht erteilt.

Gleiches gilt, falls kein Testament vorhanden und infolgedessen die gesetzliche Erbfolge eingetreten ist. Die gesetzlichen Erben müssen sich ebenfalls durch einen Erbschein bzw. ein Europäisches Nachlasszeugnis legitimieren.

4. Familienrecht

Im Bereich des Familienrechts ist der Notar zuständig für die Beurkundung von Eheverträgen und Scheidungsvereinbarungen. Scheidungsvereinbarungen sind häufig. In der Regel wird das eheliche Vermögen auseinandersetzt, es werden Unterhaltsansprüche der Ehegatten und Unterhaltsansprüche von Kindern geregelt, ferner die Verteilung von Anwartschaften in einer gesetzlichen oder privaten Rentenversicherung.

5. Beweiskraft und Vollstreckbarkeit von Urkunden

Privaturkunden begründen in einem gerichtlichen Verfahren lediglich den Beweis dafür, dass die in ihnen enthaltenen Erklärungen von den unterzeichnenden Personen abgegeben worden sind. Öffentliche Urkunden, also Notarurkunden, begründen demgegenüber in einem Gerichtsverfahren den Beweis des gesamten beurkundeten Vorgangs. Was alles zum Beurkundungsvorgang gehört, ist am Beispiel eines Vertrages über den Transfer einer Immobilie oben in Abschnitt 1. oder für die Gründung einer Gesellschaft in

Abschnitt 2. näher beschrieben.

Die von einem deutschen Notar errichteten öffentlichen Urkunden sind hinsichtlich der darin begründeten Ansprüche vollstreckbar. Der Anspruchsberechtigte kann ohne vorheriges Gerichtsverfahren unmittelbar aus der Urkunde die Vollstreckung seines Anspruchs betreiben. Die Urkunden entfalten dieselbe Wirkung wie ein Gerichtsurteil. Einwendungen gegen die Vollstreckung sind sodann – wie bei einem Gerichtsurteil – im Vollstreckungsverfahren mit besonderen eingeschränkten Rechtsmitteln möglich.