

Der Präsident des Landgerichts, Postanschrift: 10617 Berlin

An die  
Damen und Herren Notare  
des Landgerichtsbezirks  
-----

## Rundschreiben 2002

(Allgemeine Hinweise für die Amtsführung der Notare)

### Inhaltsübersicht:

#### I. Allgemeines

- a) Vertretung §§ 38, 39 BNotO
- b) Erreichen der Altersgrenze gemäß §§ 47 Nr. 1, 48 a BNotO
- c) Gemeinsame Geschäftsräume im Sinne der §§ 27 Abs. 1, 9 Abs. 1 BNotO, 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 und Nr. 7 BeurkG

#### II. Führung der Bücher

- a) Urkundenrolle
- b) Massen- und Verwahrungsbuch

#### III. Urkunden

- a) Ausfertigungsvermerke
- b) Bezeichnung der Akten
- c) Meldungen nach der gemeinsamen AV über Benachrichtigung in Nachlasssachen
- d) Eingetragene Lebenspartnerschaften

#### IV. Abwicklung von Grundstücksgeschäften

- a) Vollmachten und Vertretungsnachweise
- b) Wohnungseigentumsangelegenheiten
- c) Formulierung von Urkunden und Anträgen; weitere Formalien

#### V. Notaranderkonten

- a) Hinterlegung der Mindesteinlage bei Gründung von Gesellschaften
- b) abweichende Treuhandaufträge finanzierender Kreditinstitute

Sehr geehrte Frau Notarin,  
Sehr geehrter Herr Notar,

Änderungen gesetzlicher Vorschriften, erste Erfahrungen mit der Umsetzung der neuen Dienstordnung für Notare in der Praxis sowie wiederholte Feststellungen meiner Prüfungsbeauftragten geben mir Anlass zu folgenden Hinweisen:

## I. Allgemeines

### a) Vertretung §§ 38, 39 BNotO

Entgegen einer weitverbreiteten Auffassung ist ein Notar **nicht verpflichtet**, in jedem Fall seiner Abwesenheit oder Verhinderung die Bestellung eines Vertreters zu beantragen. § 38 BNotO enthält lediglich eine **Anzeigepflicht** für eine Verhinderung oder Abwesenheit, die **länger als eine Woche** andauert. Die Anzeige ist gemäß Nr. 22 AVNot vom 22. April 1996 (Amtsblatt 1741, 1744), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 26. Juli 2002 (Amtsblatt 3202), an den Präsidenten des Landgerichts zu richten. Der Anzeige einer Wiederaufnahme der Amtstätigkeit bedarf es nur bei vorzeitiger Rückkehr [vgl. Rundschreiben Dezember 2001, dort I. c)]. Lediglich dann, wenn die Abwesenheit länger als einen Monat dauert, ist zusätzlich die Genehmigung der Präsidentin des Kammergerichts einzuholen. Der Notar kann mithin selbst entscheiden, ob Art und Umfang seiner Geschäfte und insbesondere der aktuelle Stand einzelner Angelegenheiten die Bestellung eines Vertreters erfordern. Ein entsprechender Antrag ist an die Präsidentin des Kammergerichts zu richten.

§ 33 Abs. 4 DONot n. F. erfordert nach wie vor, Beginn und Beendigung der Vertretung - zweckmäßig mit Angabe des Namens des Vertreters - in der Urkundenrolle zu vermerken, und zwar auch dann, wenn der Vertreter keine Beurkundungen vorgenommen hat. Entfallen ist lediglich das Erfordernis der Unterschrift des Notarvertreters und des Notars in der Urkundenrolle.

Auch ein Vertreter, der selbst Notar ist, hat im Übrigen seiner Unterschrift einen ihn als Vertreter kennzeichnenden Zusatz hinzuzufügen, § 41 Abs. 1 Satz 2 BNotO (vgl. auch Eylmann/Vaasen/Wilke, § 41 BNotO, Rdnr. 12).

**b) Erreichen der Altersgrenze gemäß §§ 47 Nr. 1, 48 a BNotO**

In Zukunft erlischt das Amt eines Notars gemäß §§ 47 Nr. 1, 48 a BNotO mit dem Ende des Monats, in dem er das siebzigste Lebensjahr vollendet. Die von der Übergangsregelung in Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung des Berufsrechts der Notare und Rechtsanwälte vom 29. Januar 1991 (BGBl. I 1991, S. 150, 155) Betroffenen scheiden mit Ablauf des 2. Februar 2003 aus dem Amt aus. Sowohl die Notarkammer Berlin als auch der Präsident des Landgerichts und die Präsidentin des Kammergerichts gehen davon aus, dass entgegen der bei Schippel/Vetter, 7. Auflage 2000, § 48 b Rz. 2 sowie Eylmann/Vaasen, BNotO-BeurkG, § 48 a Rdnr. 2 geäußerten Auffassung dieses Gesetz nicht am 30. Januar 1991, sondern - wie sich aus seinem Artikel 4 ergibt - am Tag nach der Verkündung im Bundesgesetzblatt und mithin am 3. Februar 1991 in Kraft getreten ist.

Wegen der Abwicklung der betroffenen Notariate verweise ich auf mein an diese gesondert versandtes Rundschreiben vom 16. August 2002.

**c) Gemeinsame Geschäftsräume**

Schwierigkeiten bereitet häufig die Beantwortung der Frage, wann ein Notar mit anderen Berufsträgern gemeinsame Geschäftsräume unterhält. Ist dies der Fall, bestehen neben der Anzeigepflicht gemäß § 27 Abs. 1 BNotO auch Mitwirkungsverbote gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 7 BeurkG sowie die Dokumentationspflicht des § 15 DONot.

In der Regel wird die Verbindung bei Bürogemeinschaften angenommen, die gemeinsames Personal sowie gemeinsame technische Einrichtungen - z. B. Telefonanlagen - unterhalten. Ist dies nicht der Fall und besteht nach dem Verständnis der Beteiligten eine vollständige

organisatorische Trennung, sollte diese soweit als möglich nach außen dokumentiert werden, z. B. durch getrennte Namensschilder, räumliche Trennung jedenfalls der eigentlichen Büroräume und vor allem vollständige Trennung des Personalbestandes.

## II. Führung der Bücher

### a) Urkundenrolle

§ 8 Abs. 4 DONot n. F. bestimmt, dass, anders als es früher gefordert wurde, als Beteiligte in die Urkundenrolle nicht nur die Vertretenen, sondern auch die jeweiligen Vertreter eingetragen werden sollen. Das bedeutet aber nicht, dass das Vertretungsverhältnis im Einzelnen gekennzeichnet werden muss ("Herr X als Vertreter von Frau Y") und erst recht nicht, dass der Name eines Vertreters, der im eigenen und im fremden Namen oder als Vertreter mehrerer Personen auftritt, mehrfach genannt werden müsste. Es reicht die Angabe der Namen, und zwar einmal pro UR-Nummer.

Angegeben werden soll nach dieser Vorschrift sowie nach § 26 Abs. 2 DONot der Wohnort der Beteiligten. Derzeit tolerieren es meine Prüfungsbeauftragten aber, wenn bei Auftreten von Notariatsangestellten als Vertreter deren Dienstsitz angegeben wird, was auch für Vertreter juristischer Personen jedenfalls des öffentlichen Rechts - z. B. des Landes Berlin - gilt. Denn die Angabe des Wohnortes ist lediglich ein zusätzliches Identifizierungsmerkmal. Eine Änderung der Vorschriften wird derzeit diskutiert.

### b) Massen- und Verwahrungsbuch

Häufig ist festzustellen, dass - insbesondere bei automationsgestützter Buchführung - keine ordnungsgemäßen **Jahresabschlüsse** mehr gefertigt werden. Es ist nach wie vor erforderlich, den Überschuss der Einnahmen über die Ausgaben zu ermitteln, in das Verwahrungsbuch

einzutragen und den Abschluss unter Angabe von Ort, Tag und Amtsbezeichnung zu unterschreiben, § 11 Abs. 5 DONot. Der Überschuss ist als Saldo vortrag als erstes in das Verwahrungsbuch des neuen Jahres einzutragen ("vorzutragen") und nicht erst beim nächsten Jahresabschluss hinzuzurechnen.

Am Ende des Jahres 2002 ist erstmals die neue Vorschrift des § 12 Abs. 4 DONot verbindlich anzuwenden: Auch für die einzelnen nicht erledigten Massen soll ein Jahresabschlusssaldo gebildet werden. Im Massenbuch muss nicht zwingend ein Saldo vortrag wie im Verwahrungsbuch auf das neue Jahr vorgenommen werden; es kann auch ohne Rücksicht auf den Saldo im neuen Jahr nach Einnahmen und Ausgaben getrennt weitergebucht werden, wie es bisher geschehen ist, da der Saldo lediglich ein Kontrollinstrument darstellt.

Die Summe der Salden der einzelnen Massen ist dem Abschluss im Verwahrungsbuch gegenüberzustellen. Das bedeutet, dass die einzelnen Massesalden im Verwahrungsbuch untereinander geschrieben und aufaddiert werden sollen. Es soll nicht nur die sich ergebende Endsumme eingetragen werden! Die Ausgestaltung könnte wie folgt aussehen:

Der Überschuss der Einnahmen über die Ausgaben beträgt 500.000,- Euro.

Er setzt sich wie folgt zusammen:

Masse 1/01	200.000,- Euro
Masse 3/01	100.000,- Euro
Masse 2/02	200.000,- Euro
	<hr/>
	500.000,- Euro

Berlin, 6. Januar 2003

..... , Notar

Nicht in die Gegenüberstellung aufgenommen werden müssen diejenigen Massen, die am Jahresende keinen Bestand aufweisen.

### III. Urkunden

#### a) Ausfertigungsvermerke

Das Amtsgericht Schöneberg verwahrt eine sehr große Anzahl von Originalurkunden der aus dem Amt ausgeschiedenen Notare, von denen oftmals noch nach Jahren vollstreckbare Ausfertigungen erteilt werden müssen.

Ungenauere oder fehlende Ausfertigungsvermerke erschweren die Arbeit dort erheblich. Es sollte daher sehr genau darauf geachtet werden, dass nicht nur **Ausfertigungsvermerke auf der Urkunde selbst bzw. auf einem mit dieser fest verbundenen (d. h. angesiegelten) gesonderten Blatt anzubringen** und von dem Notar zu unterschreiben sind, sondern auch **Vermerke über Titel-/Klauselumschreibungen!**

#### b) Bezeichnung der Akten

Häufig werden Akten - generell oder nach der Beendigung der Angelegenheit - nach einem numerischen System abgelegt, das keinerlei Bezug zur UR-Nummer oder zu den Namen der Beteiligten hat. Gelangen derartige Akten am Ende der Amtszeit eines Notars in die amtliche Verwahrung, weil die 7-Jahresfrist des § 5 Abs. 4 DONot noch nicht abgelaufen ist, steht das Amtsgericht Schöneberg als aktenverwahrende Stelle vor außerordentlichen Schwierigkeiten, wenn diese Akten im Einzelfall benötigt werden. Wird von einem derartigen System Gebrauch gemacht, sollte beizeiten dafür Sorge getragen werden, dass ein Verzeichnis angelegt wird, das eine Zuordnung nach UR-Nummern oder Namen enthält. Häufig stellt sich auch bereits bei den regelmäßig durchgeführten Notarprüfungen heraus, dass in den Büros Schwierigkeiten bestehen, abgelegte Akten, die noch überprüft werden sollen, aufzufinden, weil diese anhand der UR-Nummer oder Massenummer nicht herausgesucht werden können.

### c) Meldungen nach der AV über Benachrichtigung in Nachlasssachen

Mit ganz besonderer Sorgfalt müssen die Pflichten nach I.1. sowie I.2.2. der gemeinsamen AV über Benachrichtigung in Nachlasssachen vom 2. Januar 2001 (Abl. 605 ff.) erfüllt werden. Insbesondere bei der Beschriftung der Testamentsumschläge sowie der Benachrichtigungsvordrucke (Anlage 2 a - c zur vorgenannten AV) ist auf exakte Angaben zu achten. Auch banale Tippfehler bei den Namen oder der Bezeichnung des Geburtsstandesamtes können angesichts mehrerer Millionen (!) von den Standesämtern und der Hauptkartei für Testamente zu erfassender Meldungen zu einschneidenden Konsequenzen für die Verwendbarkeit führen, was stets bedacht werden sollte. Bei Geburtsorten außerhalb des Gebiets der Bundesrepublik ist die Länderangabe, ggf. auch die **frühere Ortsbezeichnung** hilfreich und sollte von den Beteiligten erfragt werden!

### d) Eingetragene Lebenspartnerschaften

Alle Erklärungen, nach denen die Erbfolge geändert wird (z. B. Aufhebungsverträge, Rücktritts- und Anfechtungserklärungen, Erbverzichtsverträge, Eheverträge mit erbrechtlichen Auswirkungen - etwa durch Änderung des Güterstandes), müssen gemäß § 20 Abs. 2 DONot den Geburtsstandesämtern der Beteiligten oder der Hauptkartei für Testamente in Schöneberg gemeldet werden. Die in der Klammer genannten Vereinbarungen stellen bereits ihrem Wortlaut ("z. B.") nach keine abschließende Aufzählung der meldepflichtigen Verträge dar, so dass grundsätzlich auch **Lebenspartnerschaftsverträge gemäß § 7 LPartG der Anzeigepflicht unterfallen**. Denn sie enthalten mit der Wahl des Vermögensstandes Erklärungen, die die gesetzliche Erbfolge des § 10 Abs. 1 LPartG beeinflussen:

Die Partner müssen vor Begründung der Lebenspartnerschaft einen Vermögensstand wählen, was in der Regel durch notariell beurkundete Vereinbarung zu geschehen hat. Lediglich der Vermögensstand der **Ausgleichsgemeinschaft** kann zu diesem Zeitpunkt auch durch formlose oder konkludente Erklärung begründet werden. Dann erhöht sich der gesetzliche Erbteil gemäß § 10 Abs. 1 LPartG um 1/4. Entsprechend anwendbar sind die §§ 1371 ff. BGB.

Alternativ kann - nur durch eine vor einem Notar getroffene Vereinbarung - der Vermögensstand der **Vermögensstrennung** gewählt werden; dann verbleibt es bei den Quoten des § 10 Abs. 1 LPartG ohne die privilegierende Regelung des § 1931 Abs. 4 BGB.

**Anders als beim gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft von Ehegatten ist eine - ausdrückliche oder konkludente - Wahl des Vermögensstandes gemäß §§ 1 Abs. 1 S. 4, 6 LPartG zwingend erforderlich.**

Der Vermögensstand kann jederzeit durch notariell beurkundete Vereinbarung geändert werden.

Die einschlägige AV zielt darauf, im Erbfall die außerhalb der bei den Nachlassgerichten verwahrten Urkunden getroffenen Regelungen, die die Erbfolge beeinflussen, zu erfassen. Es ist nicht ersichtlich, dass ein Ausnahmetatbestand für die eingetragenen Lebenspartnerschaften begründet werden sollte, auch wenn das Land Berlin insofern keine gesonderte Regelung getroffen hat, wie dies andere Bundesländer getan haben. Im Gegenteil sollten durch das Lebenspartnerschaftsgesetz u. a. gerade Benachteiligungen gleichgeschlechtlicher Partnerschaften im Erbfall aufgehoben werden. Das erfordert auch Maßnahmen zur Durchsetzung und Sicherung unabhängig von den individuellen Anstrengungen der Beteiligten, so dass alle einschlägigen vertraglichen Vereinbarungen anzeigepflichtig sind.

Es sollte darauf geachtet werden, dass die entsprechenden Verträge bei der Meldung deutlich als "(Lebenspartnerschafts-)Vertrag mit erbrechtlicher Folge" gekennzeichnet werden!

#### **IV. Abwicklung von Grundstücksgeschäften**

Bei der Abwicklung von Grundstücksgeschäften führen Fehler und Nachlässigkeiten häufig zu Beanstandungen und Zwischenverfügungen der Grundbuchämter, wodurch sich die gewünschten Eintragungen erheblich verzögern können. Die im Folgenden genannten Punkte sind erfahrungsgemäß fehlerträchtig und sollten stets mit besonderer Aufmerksamkeit beachtet werden:

## a) Vollmachten und Vertretungsnachweise

aa)

Vollmachten sollten stets konkret und genau umschrieben sein, um Zweifel hinsichtlich ihrer Verwendbarkeit im Einzelfall auszuschließen. Das gilt insbesondere für die sogenannten, den Angestellten eines Notars erteilten **Vollzugsvollmachten**, die der Abwicklung des Vertrages dienen sollen ("... alle zur Durchführung und etwaigen Ergänzung des Vertrages noch erforderlichen Erklärungen abzugeben ..."). Eine derartige Vollmacht berechtigt in der Regel nur zur Vertretung der Vertragsbeteiligten, soweit dem Vollzug des Vertrages entgegenstehende Hindernisse formeller Art ausgeräumt werden sollen, nicht aber zur Änderung von Hauptleistungspflichten aus dem Vertrag (vgl. BGH MDR 2002, 1111, 1112).

Soll von einer im Kaufvertrag erteilten **Belastungsvollmacht** Gebrauch gemacht werden, ist darauf zu achten, dass deren betragsmäßige Begrenzung eingehalten wird, was häufig nicht geschieht. In Einzelfällen kann es zweifelhaft sein, ob eine Erhöhung der Belastungsvollmacht von einer Vollzugsvollmacht gedeckt ist. Im Zweifel sollten die Erklärungen zur Bestellung einer Grundschuld in einer die ursprüngliche Belastungsvollmacht überschreitenden Höhe von den Urkundsbeteiligten gemeinsam abgegeben werden.

bb)

Beim Nachweis der Vertretungsbefugnis gemäß § 32 GBO sollte auf Vollständigkeit geachtet werden. Die Notarbescheinigung gemäß § 21 BNotO muss enthalten, dass der Beteiligte nach dem Registereintrag als Vorstandsmitglied, Geschäftsführer, Prokurist etc. zur Vertretung einer bestimmten Gesellschaft befugt ist, und zudem angeben, an welchem Tag der Notar das Register eingesehen hat oder die ihm vorliegende Abschrift des Registerauszuges ausgestellt worden ist.

## b) Wohnungseigentumsangelegenheiten

aa)

Häufig stimmen der Inhalt der Teilungserklärung und insbesondere der Angaben zu einzelnen Räumen nicht mit dem Aufteilungsplan überein. Es genügt und ist auch zweckmäßig, in der Teilungserklärung ledig-

lich die Wohnungen nach Nummern aufzuführen und den jeweiligen Miteigentumsanteil anzugeben.

bb)

Erstaunlich oft werden die Miteigentumsanteile von den Notaren nicht rechnerisch überprüft, so dass ihre Summe nicht exakt 1/1 ergibt. Das sollte bei Beurkundung einer Teilungserklärung selbstverständlich sein.

cc)

Wenig sinnvoll ist es, dem Grundbuchamt Anträge auf Vollzug von Teilungserklärungen ohne Abgeschlossenheitsbescheinigung "mit der Bitte um Prüfung" einzureichen, da eine solche Überprüfung ohne Abgeschlossenheitsbescheinigung nicht möglich ist.

dd)

Schwierig gestaltet sich bisweilen die Umwandlung von Teileigentum - insbesondere Dachgeschossräumen - in Wohnungseigentum. Denn in der überwiegenden Anzahl der Fälle ist damit verbunden auch die Umwandlung von gemeinschaftlichem Eigentum in Sondereigentum und umgekehrt. Das muss vom Notar anhand des ursprünglichen Aufteilungsplanes genau überprüft werden; ggf. müssen an einer solchen Umwandlung nämlich weitere Wohnungseigentümer oder auch Gläubiger mitwirken!

ee)

Problematisch sind Folgeanträge nach vollzogener Teilung gemäß § 8 WEG oder § 3 WEG. Zum Teil werden Kaufverträge über einzelne Einheiten bereits vor der Teilungserklärung nebst Abgeschlossenheitsbescheinigung beurkundet, so dass ein Bezug auf die UR-Nummer der Teilungserklärung nicht möglich ist. Häufig werden Teilungserklärungen auch mehrfach geändert, so dass es dann ebenfalls an einem vollständigen Bezug auf beurkundete Kaufverträge fehlen kann. In derartigen Fällen müssen **Identitätserklärungen** oder - wenn Miteigentumsanteile geändert werden - sogar neue Antragungsbewilligungen zum Vollzug nachfolgender Anträge (Eintragung der Vormerkung, Eintragung von Grundpfandrechten etc.) abgegeben werden!

ff)

**Sehr häufig** wird es vergessen, die Verwalterzustimmung einzureichen. Auch wird oftmals der Nachweis der Verwalterbestellung nicht erbracht.

### c) Formulierung von Urkunden und Anträgen

aa)

Soll ein Recht für mehrere gemeinschaftlich eingetragen werden, enthält § 47 GBO mehrere Möglichkeiten, so dass exakte Angaben erforderlich sind, z. B.:

- bei einer Bruchteilsgemeinschaft müssen die Bruchteile angegeben werden, auch, wenn für die Größe gesetzliche Auslegungsregeln bestehen. Am klarsten ist stets die Angabe in Ziffern.
- bei einer Gesamthandsgemeinschaft muss die konkrete Gemeinschaft angegeben werden, mithin nicht nur "zur gesamten Hand", sondern auch "in Erbengemeinschaft", "als Gesellschafter bürgerlichen Rechts" usw.
- bei Gesamtberechtigung gemäß § 428 BGB ist der Zusatz "als Gesamtgläubiger" o. Ä. erforderlich.

bb)

Die gemäß § 15 Abs. 1 Buchst. a GBV erforderlichen Geburtsdaten von Beteiligten müssen häufig von den Grundbuchämtern nachgefordert werden..

cc)

Auch die Anschriften von Gläubigern bei Grundpfandrechten müssen dem Grundbuchamt mitgeteilt werden.

dd)

Bei Anträgen auf Vollzug der Pfandhaftentlassung einer sogenannten Serie muss mitgeteilt werden, **zu welchem Grundbuchblatt die Original-Pfandhaftentlassungserklärung eingereicht wurde.** Das gilt auch für die GVO-Genehmigungen.

ee)

Die Zwangsvollstreckungsunterwerfungsklausel gemäß § 800 ZPO muss korrekt formuliert werden, etwa: "Wegen des Grundschuldkapitals und der Zinsen unterwirft sich der Eigentümer der sofortigen Zwangsvollstreckung in der Weise, dass die Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde gegen jeden Eigentümer zulässig ist."

ff)

Bei Zwangssicherungshypotheken wird gelegentlich übersehen, dass der einzutragende Zinssatz stets bestimmt sein muss. Wenn ein gleitender Zinssatz titulierte ist, muss dieser nach oben begrenzt sein (vgl. KG RPfl. 1971, 216; Demharter, GBO, 24. Auflage 2002, Anhang zu § 44 Rdnr. 45). Auch hier sind im Übrigen die Angaben nach § 47 GBO erforderlich.

gg)

Häufig ist festzustellen, dass unvollständige Anträge eingereicht werden; insbesondere fehlen notwendige Unbedenklichkeitsbescheinigungen des Finanzamtes, Sanierungsgenehmigungen, Negativatteste nach dem BauGB etc. Hierdurch verzögert sich die Bearbeitung der Anträge erheblich.

hh)

Alle Anträge sind vom Notar zu unterschreiben; bei Rücknahmen ist dem Antrag das Dienstsiegel beizudrücken.

ii)

Zwischenverfügungen des Grundbuchamtes sollten vollständig und nicht nur "scheibchenweise" abgearbeitet werden, um weitere Nachfragen zu vermeiden. Der dadurch entstehende überflüssige Aktenumlauf verzögert das Verfahren unnötig.

Es ist durchaus empfehlenswert, sich bei der Abwicklung einer "Checkliste" zu bedienen, die dann aber auch abgearbeitet werden muss. Vielfach ist bei Durchsicht der Akten erkennbar, dass die Liste bei der Aktenanlage erstellt, dann aber nicht oder nicht vollständig ausgefüllt und bei der weiteren Bearbeitung nicht mehr zu Rate gezogen wird.

## V. Notaranderkonten

### a) Hinterlegung der Mindesteinlage bei Gründung von Gesellschaften

Bei der Entgegennahme von Geld zur Aufbewahrung auf einem Notaranderkonto sind die Notare verpflichtet zu überprüfen, ob ein berechtigtes Sicherungsinteresse der Beteiligten im Sinne des § 54 a

Abs. 2 Nr. 1 BeurkG besteht. Gelegentlich verlangen Beteiligte bei Gründung einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung die **Hinterlegung der Mindesteinlage** auf einem Treuhandkonto. Auch nach Auffassung der hiesigen Notarkammer ist in derartigen Fällen ein berechtigtes Sicherungsinteresse eine seltene Ausnahme. In jedem Fall ist von dem mit der Verwahrung beauftragten Notar zu verlangen, dass er den **Sicherungsgrund ausführlich dokumentiert**. Nicht ausreichend ist das häufig vorgebrachte Argument, der oder die Gesellschafter hielten sich nur kurzzeitig zur Beurkundung des Gesellschaftsvertrages in Berlin auf. Dann müssen bereits zuvor entsprechende Vorbereitungen zur Kontoeröffnung getroffen werden.

Zu beachten ist auch, dass die Gesellschafter mit der Hinterlegung der Beträge auf dem Notaranderkonto weder vor der Differenzhaftung für Verbindlichkeiten geschützt sind, die vor Eintragung der Gesellschaft begründet werden, noch vor treuwidrigen Verfügungen des Geschäftsführers, sobald dieser die Verfügungsberechtigung erhalten hat.

Im Übrigen muss durch eine entsprechend sorgfältige Formulierung der schriftlichen Hinterlegungsanweisung sichergestellt sein, **dass die Beteiligten ihre Anweisungen nicht einseitig widerrufen können**. Das bedeutet in der Praxis, dass eine solche Anweisung von vornherein nicht als - jederzeit widerrufbare - einseitige Hinterlegungsanweisung ausgestaltet sein darf.

#### **b) Abweichende Treuhandaufträge finanzierender Kreditinstitute**

Schwierig gestalten sich von jeher Fälle, in denen die den Kaufpreis einer Immobilie finanzierenden Kreditinstitute die Verwendung hinterlegter Beträge von Bedingungen abhängig machen, die über die Auszahlungsanweisungen der Beteiligten des Kaufvertrages hinausgehen (z. B. Verlangen der Sicherstellung der lastenfreien Eigentumsumschreibung durch das Kreditinstitut, wogegen nach dem Kaufvertrag die Eintragung der Eigentumsverschaffungsvormerkung und das Vorliegen der Löschungsbewilligungen genügen soll). Derartige Konfliktfälle können nicht dadurch gelöst werden, dass die An-

weisung der Bank ignoriert wird, weil sie nicht der Üblichkeit entspricht. Es ist vielmehr auf eine **Abänderung** hinzuwirken. Das gilt auch und insbesondere dann, wenn die Bank zunächst den Finanzierungsbetrag hinterlegt und erst Tage oder Wochen später besondere Treuhandanweisungen erteilt. Der Notar ist dann verpflichtet, die Bank darauf hinzuweisen, dass sie eine Rechtsstellung als vorrangige Treuhandgeberin ohne Zustimmung der Vertragsbeteiligten infolge der verspäteten Treuhandanweisung nicht mehr erlangen kann. Eine ausführliche Darstellung der Problematik enthält die sehr lesenswerte Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 25. Oktober 2001 (IX ZR 427/98), abgedruckt z. B. in WM 2002, 29 ff.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung

H a r t i g

Vizepräsident

Beglaubigt

*S. Justas*  
Justizangestellte