



Der Präsident des Landgerichts Berlin, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin

An die
Damen und Herren
Notarinnen und Notare
des Landgerichtsbezirks

GeschZ. (bei Antwort bitte angeben)
LG 3830-17-36/2022
(3830 A – 1 (X))

Bearbeiter/in: Herr Volkens
Stellenzeichen: NotRev V

Dienststelle: Littenstraße 12-17
10179 Berlin

Telefon: +49 30 9023 2442
Fax: +49 30 9023 2234
E-Mail: Notarabteilung@lg.berlin.de

Datum: 29. November 2022

Rundschreiben 2022/2023

Sehr geehrte Frau Notarin,
sehr geehrter Herr Notar,

die Feststellungen meiner Prüfungsbeauftragten anlässlich der turnusmäßigen Geschäftsprüfungen veranlassen mich, Ihnen folgende Hinweise zu erteilen:

I. Geschäftsprüfungen

1. § 17 Abs. 1 Sätze 2 und 3 DONot

Die Einführung der elektronischen Verzeichnisse verlief im Geschäftsjahr 2022 weitgehend erfreulich. Anfängliche Unsicherheiten konnten überwiegend überwunden werden. Die vielfach zu beobachtenden technischen Probleme reduzierten sich im Jahresverlauf deutlich.

- Allerdings ist an die Einhaltung der Vorgaben des § 17 Abs. 1 Sätze 2 und 3 DONot zu erinnern.

Meine Prüfungsbeauftragten berichteten mir mehrfach, dass ihnen keine separaten Lesezugriffe auf die Verzeichnisse – und seit dem 01.07.2022 auch auf die elektronische Urkundensammlung – zur Verfügung gestellt wurden. In Einzelfällen wurde dieser Vorgabe allein dadurch entsprochen, dass Arbeitsplätze von Mitar-

beitern/innen zur Verfügung gestellt wurden, die sich neben den übrigen Arbeitsplätzen befanden. Eine solche Arbeitssituation ist für alle Beteiligten, insbesondere aber für die Prüfungsbeauftragten nicht zuträglich. Deswegen appelliere ich an Sie, künftig dafür zu sorgen, dass meinen Prüfungsbeauftragten an dem ihnen bereit gestellten separaten Arbeitsplatz Computer zur Verfügung stehen, mit deren Hilfe ihnen ein unbeobachteter Lesezugriff auf die Verzeichnisse und die elektronische Urkundensammlung möglich ist.

- Ihnen ist bekannt, dass meine Prüfungsbeauftragten verpflichtet sind, in der Geschäftsprüfung eine größere Zahl von Nebenakten zu prüfen. Daher ist Einsicht in die Akten und Zugang zu den Anlagen, mit denen personenbezogene Daten automatisiert verarbeitet werden, zu gewähren. Werden Akten elektronisch geführt, ist deswegen für die Dauer der Geschäftsprüfung von einem Computer in der Geschäftsstelle ein uneingeschränkter Lesezugriff auf sämtliche Dateien, zu denen nach pflichtgemäßem Ermessen Zugang verlangt wird, einzuräumen. Aus gegebenem Anlass mache ich darauf aufmerksam, dass Sie während der gesamten Dauer der Notarprüfung den freien Zugriff auf die elektronischen Systeme höchstpersönlich oder durch geeignetes Personal an einem oder mehreren Arbeitsplätzen uneingeschränkt zu gewährleisten haben. Die Zurverfügungstellung von einzelnen Daten auf einem separaten Computer zum Zwecke der Prüfung von Akten genügt dem nicht.

2. § 12 Abs. 1 DONot

Meinen Prüfungsbeauftragten fiel mehrfach auf, dass die Vorgaben des § 12 Abs. 1 Satz 1 sowie des § 12 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 DONot nicht beachtet wurden. Ich hebe aus gegebenem Anlass hervor: Es genügt hiernach bei den Schreibmitteln nicht, dass die ISO-Bezeichnungen auf den Lieferscheinen und den Außenverpackungen aufgedruckt sind. Deswegen bitte ich um die Überprüfung aller vorgehaltenen Papiere und Schreibmittel hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit der obigen Vorgabe.

II. Internetpräsenzen

Meine Prüfungsbeauftragten prüfen im Rahmen der Amtsgeschäftsprüfungen stets auch, ob im Impressum der jeweiligen Internetpräsenz eines/einer Notars/in die Vorgaben des § 5 Abs. 1 Nrn. 3 und 5 TelemedienG umgesetzt wurden.

Dabei stellen sie regelmäßig Folgendes fest:

- Vielfach werden die Aufsichtsbehörden – die Senatsverwaltung für Justiz, Verbraucherschutz und Antidiskriminierung; der/die Präsident/in des Kammergerichts; der/die Präsident/in des Landgerichts Berlin (im Falle der Umsetzung der Teilung des Landgerichts wird dies der/die Präsident/in des Landgerichts Berlin II sein) – nicht oder nicht vollständig aufgeführt.
- In der Liste der anzugebenden berufsregelnden Gesetze, Verordnungen und Dienstordnungen ist auch die NotAktVV aufzuführen. Zudem stellen meine Prüfungsbeauftragten zuweilen fest, dass die als Hinweis auf den Inhalt dieser Regelungen dienenden Sprungverweisungen auf die Internetpräsenz der Bundesnotarkammer nicht zu den Fundstellen der Normen führen; diese sollten daher regelmäßig auf ihre Funktionsfähigkeit hin überprüft werden.

III. Generalakte

1. Inhalt, Form und Ordnung

Die Generalakten werden weit überwiegend noch in der herkömmlichen Papierform geführt. Zwecks Wahrung ihrer Übersichtlichkeit und Erleichterung der Überprüfung ihres Inhalts bietet es sich im Falle der Ordnung nach Sachgebieten (§ 46 Abs. 2, 1. Alt. NotAktVV) an, diese entsprechend den Rubriken des § 46 Abs. 1 Satz 2 NotAktVV zu bezeichnen.

Dabei sollte darauf geachtet werden, die Schriftverkehre mit den unterschiedlichen Aufsichtsbehörden voneinander zu trennen. Oftmals stellen meine Prüfungsbeauftragten fest, dass beispielsweise meine Rundschreiben mit Verlautbarungen der Bundesnotarkammer oder der Notarkammer Berlin in einer gemeinsamen Rubrik abgelegt wurden. Ich bitte daher darum, in der Rubrik nach § 46 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 NotAktVV entsprechende Unterrubriken anzulegen. Die vorstehenden Ausführungen gelten auch für den Fall, dass die Generalakte ganz oder teilweise in elektronischer Form geführt wird (§ 47 i.V.m. § 43 NotAktVV)

2. Zertifikate

Ich weise darauf hin, dass folgende Prüfzeugnisse und / oder Zertifikate in der Generalakte vorzuhalten sind:

- Wegen § 75 Abs. 4 BeurkG weiterhin das Zertifikat nach § 17 Abs. 1 Satz 2 DONot a.F.;
- im Falle der Führung elektronischer Akten das Zertifikat nach § 11 Abs. 1 DONot n.F. i.V.m. § 43 Abs. 1 NotAktVV;

- im Falle der Erfassung der in das Urkundenverzeichnis und das Verwahrungsverzeichnis einzutragenden Daten mittels eines vorgeschalteten Computerprogramms das Zertifikat nach § 11 Abs. 2 DONot n.F. i.V.m. § 55 Abs. 1 BeurkG;
- das Zertifikat gemäß § 6 Abs. 2 Satz 2 DONot n.F.;
- die Druckerzertifikate gemäß § 29 DONot a.F. und § 12 Abs. 1 Nr. 4 DONot n.F.;
- das Scannerzertifikat gemäß § 13 Satz 2 DONot n.F. i.V.m. § 56 Abs. 1 Satz 2 BeurkG.

3. Verschwiegenheitsvereinbarung mit Banken

Vielfach stellen meine Prüfungsbeauftragten fest, dass Notare/Notarinnen mit den ihre Anderkonten führenden Kreditinstituten keine Verschwiegenheitsvereinbarungen gemäß § 26a BNotO geschlossen haben. Insoweit weise ich auf die in dem Rundschreiben der Bundesnotarkammer 4/2018 geäußerte Rechtsauffassung hin, die ich mir zu Eigen mache. Mir ist bekannt, dass einige Kreditinstitute nicht zum Abschluss einer solchen Vereinbarung bereit sind. In einer solchen Situation sind zwei Handlungsmöglichkeiten eröffnet:

- Der sicherlich mit nicht unerheblichem Aufwand verbundene Wechsel des Kreditinstituts oder
- die Nutzung der Alternative des § 26a Abs. 5 BNotO. Die dafür erforderliche Gestattung durch die Hinterlegungs beteiligten sollte in der Verwahrungsvereinbarung / im Verwahrungsauftrag ausdrücklich dokumentiert werden.

4. Datenschutzunterlagen

Meine Prüfungsbeauftragten berichten, dass in von ihnen geprüften Generalakten oftmals keine oder nur unvollständige Unterlagen betreffend die Dokumentation der Einhaltung der datenschutzrechtlichen Vorgaben enthalten sind (§ 46 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 NotAktVV). Der notwendige Inhalt dieser Rubrik wird in dem Rundschreiben der Bundesnotarkammer 5/2018, dessen Inhalt ich mir zu Eigen mache, umschrieben:

- die Risikoanalyse (Art. 24 DSGVO);
- die Dokumentation der technischen und organisatorischen Vorkehrungen (Art. 25 DSGVO);
- der Nachweis der Verpflichtung der Mitarbeitenden auf das Datengeheimnis (Art. 29, 32 Abs. 4 DSGVO);
- die Verschwiegenheitsvereinbarungen mit Dienstleistern (Art. 28 DSGVO);
- das schriftliche Verzeichnis der Verarbeitungstätigkeiten (Art. 30 DSGVO);
- die Dokumentation der Benennung eines/einer Datenschutzbeauftragten (Art. 37 DSGVO);

- die Dokumentation der Erfüllung der Informationspflichten bei Beginn des Verarbeitungsprozesses (Art. 13 DSGVO);
- die Dokumentation der Erteilung einer Auskunft auf Verlangen (Art. 15 DSGVO);
- die Dokumentation der Erfüllung der Berichtigungspflicht (Art. 16 DSGVO);
- die Dokumentation der Erfüllung der Löschpflicht (Art. 17 DSGVO);
- die Vorkehrungen und die Dokumentation für die Erfüllung der Pflicht zur Meldung von Verstößen innerhalb 72 Stunden (Art. 33 DSGVO).

Ich bitte darum, für die Herstellung einer diese Unterlagen enthaltenden Rubrik zu sorgen.

5. Haftpflichtversicherungsunterlagen

Weiterhin wird oft bei der Prüfung dieser Rubrik festgestellt, dass die Belege für die Bezahlung der Versicherungsprämien – gewöhnlich die die Überweisung / Abbuchung der Prämie belegenden Kontoauszüge – darin nicht verwahrt wurden. Die Einfügung dieser Belege war schon nach der DONot a.F. (§ 23 Abs. 1 Satz 2, 5. Spiegelstrich) vorgegeben und wird auch durch § 46 Abs. 1 Satz 2 Nr. 6 NotAktVV verlangt. Bei der Einheftung von Kontoauszügen in diese Rubrik bietet es sich an, die übrigen Buchungen und den Start- sowie den Endsaldo des Kontoauszuges zu schwärzen. Soweit Notare / Notarinnen in eine Haftpflichtversicherung einer Sozietät eingebunden sind, die die Einzelprämie im Versicherungsschein nicht gesondert ausweist, genügt der Kontoauszug, der die Prämienzahlung seitens der Sozietät belegt, wobei auch hier die vorstehend vorgeschlagenen Schwärzungen angezeigt sein dürften.

IV. Urkundenverzeichnis

1. Zeitpunkt der Eintragung

Wiederholt wird festgestellt, dass in den Urkundenverzeichnissen Eintragungen nur vorbereitet, jedoch nicht abgeschlossen sind. Deswegen erinnere ich daran, dass nach § 18 Satz 1 NotAktVV die Vornahme der Eintragung binnen 14 Tagen nach der Beurkundung zu erfolgen hat. Dann muss die Eintragung abgeschlossen sein. Lediglich technische Probleme bei der Eintragung können eine vorübergehende Verzögerung des Abschlusses der Eintragung rechtfertigen, § 18 Satz 2 NotAktVV.

2. Vertreterhandeln

XNP bietet gegenwärtig keine befriedigende Lösung für die Erfassung von Beteiligten, die sowohl in eigenem als auch in fremdem Namen handeln. Insoweit besteht bisher auch ein Schnittstellenproblem mit Programmpaketen, über die die Beteiligten zunächst zutreffend in dieser Doppelrolle erfasst werden können, um diese sodann in das

Urkundenverzeichnis einzuspeisen. Dabei kann diese Doppelrolle dann nicht mit übertragen werden. Für die Eintragung im Urkundenverzeichnis gilt jedoch: Diese Personen sind hinsichtlich ihrer sie selbst betreffenden Erklärungen die Erschienenen gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 NotAktVV. Als solche sind sie nicht als Vertreter zu kennzeichnen, wie dies vielfach geschieht. Für die Erfassung ihres Vertreterhandelns ist als Lösung bis zu einer Anpassung in XNP allein die zusätzliche Eintragung dieser Beteiligten mit dem Vertreterzusatz gemäß § 12 Abs. 4 Satz 4 NotAktVV eröffnet.

3. Verfügungen von Todes wegen

Ich erinnere daran, dass bei der Eintragung von Verfügungen von Todes wegen in das Urkundenverzeichnis gemäß § 16 Abs. 1 NotAktVV das Datum ihrer Verbringung in die besondere amtliche Verwahrung einzutragen ist. Diese Eintragung ersetzt die Notwendigkeit der Erstellung des Vermerkblattes gemäß § 20 Abs. 1 Satz 1 DONot a.F. und dessen Hinzufügung zur Urkundensammlung. Das Datum der Meldung zum Zentralen Testamentsregister sollte gemäß § 17 Abs. 2 NotAktVV erfasst werden.

4. Finanzamtsmeldungen § 17 Abs. 2 NotAktVV

Durch die Einführung des Urkundenverzeichnisses und der elektronischen Urkundensammlung sind, wie Sie wissen, die Obliegenheiten nach den §§ 18 GrdESTG, 8 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 4 ErbStDVO und 54 EStDV nicht entfallen. Daher sind die Mitteilungsvermerke im Grundsatz weiterhin auf den Urschriften in der Urkundensammlung anzubringen. Das Inkrafttreten der Regelungen der NotAktVV zur elektronische Urkundensammlung gibt Anlass zu folgenden Hinweisen: Die Anbringung des Vermerks sollte vorzugsweise vor Einstellung der Urschrift in der elektronischen Urkundensammlung erfolgen. Soweit die Einstellung der Urkunde in die elektronische Urkundensammlung vor der Anbringung des Vermerks erfolgt, ist gemäß § 35 Abs. 3 NotAktVV dessen nachträgliche Anbringung auf der Urschrift nicht mehr zulässig. Er ist auf einem gesonderten Blatt niederzulegen, welches gemäß § 35 Abs. 2 und § 35 Abs. 3 Satz 2 NotAktVV zu behandeln ist. Zusätzlich bietet es sich an, im Urkundenverzeichnis einen Vermerk gemäß § 17 Abs. 2 NotAktVV einzutragen.

5. Wechselseitige Hinweise bzgl. vor dem 01.01.2022 vorgenommener Urkundsgeschäfte

Vielfach stellen meine Prüfungsbeauftragten fest, dass die Eintragung wechselseitiger Hinweise hinsichtlich solcher Urkundsgeschäfte, die in den Urkundenrollen vorangegangener Geschäftsjahre eingetragene Urkunden berichtigen, ändern, ergänzen oder aufheben, unvollständig erfolgte. Zwar werden grundsätzlich die Eintragungen gemäß § 17 Abs. 1 NotAktVV im Urkundenverzeichnis vorgenommen. In den betroffenen Urkundenrollen fehlen jedoch oft entsprechende Hinweise auf die ändernde Urkunde,

welche dort weiterhin nach § 8 Abs. 7 DONot a.F. i.V.m. § 75 Abs. 4 BeurkG einzutragen sind.

V. Elektronische Urkundensammlung

Bei einigen Prüfungen fiel auf, dass entgegen § 35 Abs. 1 NotAktVV die unverzügliche Einstellung von Urkunden in die elektronische Urkundensammlung unterblieb. Zuweilen bleiben diese Einstellungen über mehrere Monate hinweg. Ursachen waren nach Auskunft der betroffenen Notare/innen technische Probleme hinsichtlich des Einsatzes ihrer Signaturkarten. Vielfach liegt dies wohl daran, dass bei der Registrierung unbewusst unvollständige oder unzutreffende Angaben gemacht wurden. Die technischen Probleme konnten dann auch mit Hilfe der technischen Unterstützung des Archivbetreibers nicht umgehend gelöst werden. Die Regelung des § 49 NotAktVV dürfte auf derartige Probleme nicht, jedenfalls nicht über die teilweise festgestellten längeren Zeiträume der Nichteinstellung, mit dem Ergebnis anwendbar sein, dass keine Pflichtverletzung zu beklagen wäre. Meine Prüfungsbeauftragten reagierten im zurückliegenden Quartal auf derartige Feststellungen mit der Setzung von Fristen für die Schließung dieser Lücken. Ich bitte deswegen dringend darum, eventuell noch vorhandene Defizite dieser Art umgehend zu beheben.

VI. Urkundsinhalte

In meinem Rundschreiben 2014 / 2015 äußerte ich mich zur Aufnahme von Regularien betreffend die außerordentliche Löschung von Eigentumsverschaffungsvormerkungen in Immobilienkaufverträgen. An der damals von mir favorisierten „Vollmachtslösung“ halte ich nicht mehr fest. Denn derartige Vollmachten – gleich, ob diese dem/der Notar/in oder einem/einer Mitarbeiter/in erteilt wurden – erlöschen im Falle der Insolvenz des Käufers wegen §§ 11, 116 und 117 InsO.

Im Vordringen begriffen und von mir als interessengerechte Vorgehensweise eingestuft ist nunmehr das „Modell der auflösenden Bedingung“ (vgl. KG NotBZ 2017, 45 f.). Dabei zeigen sich in der notariellen Praxis unterschiedliche Varianten hinsichtlich der Definition der Voraussetzungen, unter denen der/die Notar/in zur Bewirkung der Löschung ermächtigt wird. Auch hierbei bitte ich darum, Folgendes zu beachten: Die Ausübung der Befugnis sollte nur an Umstände geknüpft werden, die seitens des/der Notars/in unschwer überprüft werden können, ohne dass er/sie in die Rolle eines/r Streitenscheiders/in rückt, die seinen/ihren Status als neutrale Person aufhebt. Sie sollte etwa dann erlaubt sein, wenn der Verkäufer vom Rücktritt Mitteilung gemacht hat, der Käufer von der beabsichtigten Bewirkung der Vormerkungslöschung in Kenntnis gesetzt und

er nicht innerhalb einer ihm gesetzten Frist die ihm eröffneten Rechtsbehelfe nutzt. Insbesondere sollte die Ausübung nicht an Merkmale wie den Verzug des Käufers oder die Wirksamkeit des Rücktritts des Verkäufers geknüpft werden. Denn die Feststellung dieser Voraussetzungen erfordert eine tatsächliche und / oder rechtliche Wertung. Ferner erscheint es geboten, für den Fall der Erbringung von Teilleistungen durch den Käufer auf den Kaufpreis deren Rückgewähr zur Voraussetzung der Bewirkung der Löschung zu erheben.

VII. Isolierte Grundbucheinsicht

Gegenstand der Erörterungen in Geschäftsprüfungen war in jüngerer Zeit, ob eine anwaltliche Mandatierung der Notarin/des Notars bzw. einer Person, mit der er/sie sich zur gemeinsamen Berufsausübung verbunden oder mit der er/sie gemeinsame Geschäftsräume hat, gemäß §§ 16 BNotO und 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BeurkG zu einer Vorbefassung und damit zu einem Mitwirkungsverbot im Hinblick auf eine isolierte Grundbucheinsicht nach § 133a GBO führt. Diese Fragestellung war Gegenstand meiner Erörterungen mit dem Vorstand der Notarkammer Berlin am 09.10.2017. Ich vertrat dabei den Standpunkt, dass eine Einschränkung des Anwendungsbereichs des Mitwirkungsverbots dahingehend, dass Fälle ohne erkennbare Interessenkollision nicht erfasst werden, abzulehnen ist. Daher gilt die Regelung des § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG über § 16 Abs. 1 BNotO auch für isolierte Grundbucheinsichten. Allerdings dürfte nach Überprüfung der hiesigen Sichtweise ein Mitwirkungsverbot nicht gegeben sein, wenn im Rahmen der rechtsanwaltlichen Beratung allein eines Eigentümers die Grundbucheinsicht für diesen erfolgt. Denn in einer solchen Konstellation wird jene Tätigkeit allein im Auftrag der Person ausgeübt, die an der notariellen Tätigkeit beteiligt ist. Insofern dürfte die Ausnahmeregelung des § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BeurkG („es sei denn...“) eingreifen.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung

(S e l t i n g)

Vizepräsidentin des Landgerichts Berlin