

AUSBILDUNGSREIHE FÜR  
NOTARFACHANGESTELLTE

HERAUSGEGEBEN  
VON DER  
NOTARKASSE A. D. Ö. R.,  
MÜNCHEN

 Notare Bayern und Pfalz  
Notarkasse

Michael Volmer

# Vollzug von Kaufverträgen

3. Auflage



DeutscherNotarVerlag

**Michael Volmer**

Vollzug von Kaufverträgen



AUSBILDUNGSREIHE FÜR  
NOTARFACHANGESTELLTE

HERAUSGEGEBEN VON DER  
NOTARKASSE A.D.Ö.R., MÜNCHEN

# Vollzug von Kaufverträgen

---

3. Auflage

von

Notar

**Michael Volmer**

Aschaffenburg



Deutscher**Notar**Verlag

## Weitere Titel der Ausbildungsreihe für Notarfachangestellte

Michael Bernauer/Hans-Joachim Vollrath/  
Nora Ziegert

**Familienrecht, 2. Auflage**  
(ISBN 978-3-95646-256-6)

Andreas Bosch/Benedikt Strauß

**Berufsrecht – BNotO, BeurkG, 2. Auflage**  
(ISBN 978-3-95646-257-3)

Christian Esbjörnsson

**Gesellschaftsrecht, 2. Auflage**  
(ISBN 978-3-95646-218-4)

Melanie Falkner

**Grundstückskaufvertrag, 3. Auflage**  
(ISBN 978-3-95646-313-6)

Michael Gutfried

**Grundschulden, 2. Auflage**  
(ISBN 978-3-95646-252-8)

Jens Haßelbeck

**Wohnungs- und Teileigentum, 3. Auflage**  
(ISBN 978-3-95646-278-8)

Franz Heitzer

**Notarkosten, 3. Auflage**  
(ISBN 978-3-95646-277-1)

Anja Heringer/Franz Heitzer/  
Hans-Joachim Vollrath

**Prüfungswissen kompakt, 2. Auflage**  
(ISBN 978-3-95646-306-8)

Judith Junk

**Erbrecht, 2. Auflage**  
(ISBN 978-3-95646-253-5)

Bernadette Kell

**Grundbuch – Rechte in Abt. II, 2. Auflage**  
(ISBN 978-3-95646-255-9)

Andreas Kersten/Martin Jurkat

**Büroorganisation, 3. Auflage**  
(ISBN 978-3-95646-307-5)

Jens Neie

**Überlassungsvertrag, 2. Auflage**  
(ISBN 978-3-95646-220-7)

Sonja Pelikan

**Basiswissen im Notariat, 2. Auflage**  
(ISBN 978-3-95646-221-4)

Sonja Karl Pelikan

**Grundbuch lesen und verstehen, 2. Auflage**  
(ISBN 978-3-95646-254-2)

Holger Sagmeister

**Anmeldungen zum Registergericht,  
3. Auflage**  
(ISBN 978-3-95646-284-9)

Markus Sikora

**Vollmachten, Genehmigungen, Zustim-  
mungen, Beglaubigungen, 3. Auflage**  
(ISBN 978-3-95646-279-5)

Valentin Spornath

**Grundstücksrecht Spezial, 3. Auflage**  
(ISBN 978-3-95646-311-2)

### Hinweis

Die Formulierungsbeispiele in diesem Buch wurden mit Sorgfalt und nach bestem Wissen erstellt. Sie stellen jedoch lediglich Arbeitshilfen und Anregungen für die Lösung typischer Fallgestaltungen dar. Die Eigenverantwortung für die Formulierung von Verträgen, Verfügungen und Schriftsätzen trägt der Benutzer. Autor und Verlag übernehmen keinerlei Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in dem Buch enthaltenen Ausführungen und Formulierungsbeispiele.

Copyright 2024 by Deutscher Notarverlag, Bonn

Umschlaggestaltung: gentura, Holger Neumann, Bochum

Satz: PMGi – Agentur für intelligente Medien GmbH, Hamm

Druck: Hans Soldan Druck GmbH, Essen

ISBN 978-3-95646-280-1

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme.

### Bibliografische Information der Deutschen Bibliothek

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über

<http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

## Geleitwort

Hinter jedem guten Notar stehen seine Mitarbeiter, die den reibungslosen Ablauf im Notariat sicherstellen.

Der Beruf der Notarfachangestellten ist ein spannender und vielfältiger Beruf, der in Anforderung und Verantwortung weit über einen „gewöhnlichen“ Bürojob hinausgeht. Immobilienkäufe, Testamente, Unternehmensgründungen, Eheverträge, Scheidungsvereinbarungen und einiges mehr – über die ganze Bandbreite notarieller Tätigkeiten müssen auch Sie als Mitarbeiter im Notariat tiefgehende Kenntnisse haben. Nur mit Ihrer Unterstützung kann der Notar sein Büro erfolgreich führen.

Wie kann man Sie möglichst gezielt und effizient unterstützen, um eine bestmögliche Ausbildung zum Notarfachangestellten zu absolvieren? Diese Frage haben wir uns als Notarkasse gemeinsam mit Autoren aus der Praxis, nämlich Notarinnen und Notaren, Notarassessoren und Büroleitern gestellt. Zusammen mit dem Deutschen Notarverlag wurde die „Ausbildungsreihe für Notarfachangestellte“ ins Leben gerufen. Wir haben uns zum Ziel gesetzt, Auszubildende während ihrer anspruchsvollen Ausbildungszeit und Berufsanfänger bei ihrem Einstieg in den komplexen Büroalltag zu unterstützen. Auch für Quereinsteiger zur Vermittlung von Grundlagen und für den erfahrenen Notarfachangestellten als Nachschlagewerk ist die Reihe gut geeignet.

Pro Band vermitteln die Autoren dieser Reihe anschaulich die komplette Bandbreite eines notariellen Fachgebiets von den Grundlagen bis hin zu komplexeren Fallgestaltungen. Um Ihnen die Anwendung des Erlernten zu erleichtern, enthält jedes Buch ein Kapitel zur Wissensüberprüfung. Die Lösungsvorschläge verbinden bereits einzelne Fachgebiete miteinander und geben so Gelegenheit zur Vertiefung der gewonnenen Fähigkeiten.

In diesem Band stellt *Michael Volmer* den Vollzug des Grundstückskaufvertrages und seine Hintergründe dar. *Michael Volmer* ist zwar in Westfalen aufgewachsen, hat aber durch sein Studium und Referendariat in Passau die Schönheit Bayerns kennen und schätzen gelernt, weswegen er nun als Notar in Aschaffenburg tätig ist. Zum Thema „Vollzug von Grundstückskaufverträgen“ referiert er seit vielen Jahren regelmäßig in Seminaren für Notariatsmitarbeiter. Deren Rückmeldungen und Fragen sind in diesen Band eingeflossen.

*Dr. Helene Ludewig*

Präsidentin der Notarkasse A.d.ö.R., München



## Vorwort

Der Grundstückskaufvertrag ist einer der wichtigsten Standardverträge, die im Notariat beurkundet und abgewickelt werden. Das Anleitungsbuch, dessen 3. Auflage Sie nun in Ihren Händen halten, ist eine erste Einführung in die Abwicklung des Grundstückskaufvertrages. Einbezogen sind die Nebenurkunden sowie Löschungsbewilligungen und Grundschuldbestellungen.

Das Buch richtet sich vorrangig an Vollzugskräfte. Auf allgemeine Hinweise zur notariellen Betreuungstätigkeit, zur Überwachung dieser Tätigkeit oder zur Bewältigung unerwarteter Störfälle wurde bewusst verzichtet. Dieses Buch soll Ihnen als Berufsanfänger oder Quereinsteiger eine selbstständige Erarbeitung ermöglichen oder auch Ihr Wissen in einem zweiten Anlauf vertiefen, wenn Sie bereits in Ihre „heimische“ Routine eingewiesen wurden.

Die Vollzugstätigkeit knüpft häufig an die im Grundbuch vermerkten Rechte an. Daher orientiert sich die Darstellung am Aufbau des Grundbuchs: Bestandsverzeichnis, Abteilungen I, II und III. Vorab sind diejenigen Vollzugshandlungen erläutert, die unmittelbar und allein aus der Urkunde entnommen werden müssen, weil sie nicht mit einer vorhandenen Grundbucheintragung zusammenhängen.

Die eingestreuten Gesetzestexte dienen der vertiefenden Darstellung. Sie sollen selbstverständlich nicht auswendig gelernt werden. Vielmehr verdeutlichen sie, wie der Vollzug durch gesetzliche Vorgaben determiniert ist und welche Folgen sich aus übergangenen Grundbucheintragungen für die Vertragsbeteiligten, insbesondere den Käufer, ergeben.

Die Verwendung der Fachbegriffe und die Darstellung der gesetzlichen Zusammenhänge sind absichtlich vereinfacht worden, um den Einstieg zu erleichtern. Für die deswegen teils unpräzise Verwendung der Fachbegriffe bitte ich um Nachsicht; es ist nicht Ziel des Buches, die Rechtsdogmatik auf wissenschaftlichem Niveau sauber darzustellen.

Das Buch ist hervorgegangen aus einem mehrmals gehaltenen Seminarvortrag gleichen Inhalts für Mitarbeiter des bayerischen (und pfälzischen) Notariats. Eine gelegentlich betont bayerische Sicht lässt sich daher nicht leugnen. Die Anregungen der Seminarteilnehmer fließen weiterhin in die stetige Verbesserung des Werks ein. Für diese Ideen wie auch für die freundliche Aufnahme der bisherigen Auflagen sage ich herzlichen Dank. Anregungen und Korrekturhinweise aus dem Kreis der Leser und Anwender nehme ich gerne entgegen per Mail unter [fehlerteufel@sachenrecht.rocks](mailto:fehlerteufel@sachenrecht.rocks).

Die benutzten Muster wurden von Herrn Notar a.D. *Dr. Hans-Frieder Krauß*, München, entwickelt und sind veröffentlicht in seinem Handbuch *Immobilienkaufverträge in der Praxis*, erschienen im Carl Heymanns Verlag, 10. Auflage 2023. Ich halte die Muster für gelungen, meine deswegen aber noch nicht, dass jedes Notariat zwingend auf diese umstellen müsste. Aus diesem Grund finden Sie in diesem Buch genügend Raum für Notizen zu Ihrem heimischen Pendant.

*Dr. Krauß* und dem Carl Heymanns Verlag sei an dieser Stelle herzlich für die Gestattung der Verwendung gedankt. Ebenso danke ich meinem früheren Sozius, Herrn Notar *Nikolaus Klöcker*, Starnberg, für die Bereitstellung seiner Vollzugsanweisung zur Aktenführung.

Besonderen Dank für die Unterstützung spreche ich meiner Frau Katharina aus; ihr sei dieses Buch gewidmet.

*Michael Volmer*

Aschaffenburg, im Mai 2024





# Inhaltsverzeichnis

Geleitwort .....	5
Vorwort .....	7
<b>§ 1 Einführung</b> .....	<b>13</b>
A. Vorbemerkung .....	13
I. Vollzug und EDV .....	13
II. Grundlegende Empfehlungen .....	13
B. Erteilung von Abschriften .....	14
I. Im Notariat erzeugte Schriftstücke .....	14
II. Herausgabe von Protokollen .....	14
III. Herausgabe von Vermerken .....	15
IV. Verwahrung der Urschrift .....	17
V. Kopien der Urschrift .....	18
VI. Erteilungsanspruch .....	21
VII. Wortlautidentität der Abschrift (mit Ausnahme der elektronischen Fassung der Urschrift) .....	22
VIII. Papiereinreichung beim Grundbuchamt .....	24
IX. Elektronische Einreichung beim Grundbuchamt .....	24
X. Vermerkblatt .....	25
C. Beglaubigte Abschrift als elektronisches Dokument .....	26
I. Vorüberlegungen .....	26
II. Beispiele für die isolierte Signatur (außerhalb einer Registeranmeldung) ....	27
III. Nachträgliche Umbenennung der signierten Datei .....	29
D. Grundbuch .....	29
I. Entwicklung des Grundbuchs .....	29
II. Führung des Grundbuches und der Begriff des Grundstücks .....	30
III. Weiterentwicklung zum elektronischen Grundbuch (Datenbankgrundbuch) .	31
<b>§ 2 Grundbuchvollzug von Grundstücksgeschäften in der notariellen Praxis</b> .....	<b>33</b>
A. Erstvollzug: Einholen von Erklärungen nach Beurkundung .....	33
I. Nicht aus dem Grundbuch ersichtliche Maßnahmen .....	33
1. Identifizierung der Beteiligten .....	33
2. Stellvertretung/Genehmigung .....	34
a) Vollmachtsnachweis .....	34
b) Genehmigung bei vollmachtloser Vertretung .....	35
c) Vertretung der Städte und Gemeinden .....	36
d) Betreuer, Vormund, Pfleger .....	39
3. Gemeindliches Vorkaufsrecht .....	44
4. Exkurs: landesgesetzliche Vorkaufsrechte .....	47
5. Grundstücksverkehrsgesetz – GrdStVG .....	51
6. Ehegattenzustimmung (gemäß § 1365 BGB oder nach ausländischem Güterrecht) .....	53
7. Teilungsgenehmigung nach Landesrecht .....	54
8. Anzeigepflicht gegenüber Finanzamt – Grunderwerbsteuer .....	54
a) Grundzüge .....	54
b) Umsetzung in der EDV .....	57
c) Sonderproblem: „Noch nicht wirksamer Vertrag“ .....	57
d) Sonderproblem: Steuer-ID .....	57
9. Anzeigepflicht an das Finanzamt – Schenkungsteuer .....	60

10. Vermessungsantrag .....	61
11. Mitteilung an den Gutachterausschuss .....	62
II. Vollzug, der an Einträge im Grundbuch anknüpft .....	63
1. Bestandsverzeichnis .....	63
a) Zustimmung des Wohnungseigentumsverwalters .....	63
b) Eigentümerzustimmung bei Veräußerung des Erbbaurechts .....	65
c) Wohnungserbbaurecht .....	66
2. Belastungen in Abt. II .....	66
a) Vormerkung .....	68
b) Grunddienstbarkeit .....	68
c) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit .....	69
d) Nießbrauch .....	70
e) Reallast .....	70
f) Vorkaufsrecht .....	71
g) Exkurs: Mietervorkaufsrecht .....	74
3. Vermerke in Abt. II .....	76
a) Nacherbenzustimmung; Nacherbenvermerk .....	76
b) Testamentsvollstreckervermerk .....	77
c) Insolvenzvermerk .....	77
d) Zwangsversteigerungsvermerk .....	78
e) Umlegungsvermerk/Sanierungsvermerk .....	82
f) Anmeldevermerk (§ 30b VermG) .....	83
4. Belastungen in Abt. III: Grundpfandrechte .....	83
a) Grundschuld .....	83
b) Zwangshypothek .....	87
III. Rang .....	87
IV. Freigabe .....	90
1. Freigabe aufgrund Freigabebewilligung .....	90
2. Freigabe aufgrund Grundbuchberichtigung .....	91
V. Käufervormerkung .....	91
B. Zweitvollzug: Mitteilung der Kaufpreisfälligkeit .....	93
C. Endvollzug: Kaufpreisüberwachung und Eigentumsumschreibung .....	96
I. Gesonderte Beurkundung der Auflassung nach erfolgter Kaufpreiszahlung ..	96
II. Verfahren der Ausfertigungssperre .....	96
III. Bewilligungssperre .....	96
IV. Nachweis der Zahlung durch Überweisung (Geldwäscheprävention) .....	97
D. Vorbereitung des Vollzugs: Hilfestellung durch den Vollzugsbogen .....	97
E. Vollzug bei der Anderkontoabwicklung .....	99
F. Einreichung zum Grundbuchamt .....	99
G. Vollzug außerhalb des Notariats .....	100
H. Hinweise zur Grundschuld .....	101
I. Bedeutung der Grundschuld .....	101
II. Grundschuld als zu vollziehende Urkunde .....	101
III. Besonderheiten beim Vollzug .....	101
1. Vollmachtlose Vertretung .....	101
2. Verkauf durch Betreuer (und parallele Fälle) .....	102
3. Besonderheiten beim Vertragsobjekt .....	102
a) Miteigentumsanteile .....	102
b) Teilflächenverkauf .....	103
4. Finanzierungsgrundschuld des Ersteigerers .....	103
5. Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung .....	103
6. Vollstreckungsunterwerfung/Grundschuld aufgrund Unterschriftsbeglaubigung .....	104

I. Überblick über aufzubewahrende Dokumente .....	105
I. Vorlage an das Grundbuchamt .....	105
II. Verwahrung der Dokumente in der Urkundensammlung .....	105
III. Urkunde – Nebenakten, Hinweise zur Aktenauflösung .....	106
<b>§ 3 Wissensüberprüfung</b> .....	111
<b>Anhang 1</b> .....	147
<b>Anhang 2</b> .....	157
Stichwortverzeichnis .....	159



## § 1 Einführung

### A. Vorbemerkung

#### I. Vollzug und EDV

Dieses Buch soll zum Vollzug von Grundstückskaufverträgen und Grundschulden – letztere vor allem soweit sie zur Kaufpreisfinanzierung dienen – anleiten. Dabei sind jedoch für mich als Autor einige Grenzen zu beachten. Mehr und mehr durchdringt die EDV die Arbeitsabläufe im Notariat. Das ist Segen wie Fluch zugleich. Es ist Segen, weil viele Standardbriefe nicht mehr eigens geschrieben werden müssen, sondern in der EDV als Formular hinterlegt sind. Die vielfältigen Musteranschriften in diesem Buch zeugen davon. Eine gut geführte EDV ermöglicht die bruchlose automatische Übernahme der Daten aus der Urkunde in den Vollzug, womit ein mehrfaches Abschreiben beispielsweise derselben Personalien überflüssig wird. Segen ist die Digitalisierung auch, weil viele Informationen aus dem Grundbuch und dem Handelsregister in Sekunden abgerufen werden können. 1

Die EDV ist aber auch Fluch, weil die automatische Datenübernahme nur dann gut funktioniert, wenn die Bearbeitung sich der EDV anpasst. Der zunehmende Einsatz der EDV verlangt also eine Ausrichtung der Arbeitsweise und der Büroabläufe nach dem Programm und nicht umgekehrt, wie es eigentlich wünschenswert wäre. 2

Das vorliegende Anleitungsbuch bietet nun keine Hilfe im Umgang mit einer bestimmten EDV. Dazu hätte der Verlag mindestens ein halbes Dutzend Parallelwerke – je eines für jede Notarsoftware – auflegen müssen. Und mir als Autor fehlt für ein solches Projekt der Gesamtüberblick über alle angebotenen Programme. Mit dem Anspruch auf Sachkunde und technische Beherrschung würde ich allenfalls über das eine selbstgenutzte Programm schreiben können. Auch diese Begrenzung ist Segen wie „Fluch“. Segen, weil das Buch unabhängig von einer bestimmten EDV benutzt werden kann; Fluch, weil die letzte Anpassung, nämlich die Umsetzung in Ihrem konkreten Programm, von Ihnen zu leisten ist. Sie sind aber nicht nur eingeladen, sondern aufgefordert, das Buch durch zahlreiche Notizen, Hinweise und Listen für Ihren eigenen Arbeitsplatz anzupassen. 3

Deswegen verzichte ich auch auf eine Einführung in den elektronischen Vollzug (zu abhängig von der jeweiligen Software), mit einer Ausnahme: Hinweise zum Versenden von beglaubigten Abschriften per EDV habe ich aufgenommen (siehe Rdn 61). Die weitere Darstellung der Programmanwendung, insbesondere zur Erfassung der sog. XML-Strukturdaten für das Grundbuchamt, muss einer gesonderten Handreichung vorbehalten bleiben.

#### II. Grundlegende Empfehlungen

Sodann möchte ich Ihnen als Leser und Anwender zunächst **einige Benutzerhinweise** mit auf den Weg Ihrer Lektüre und Ihrer täglichen Arbeit geben: 4

- Vorrangig gegenüber meinen sämtlichen Vorschlägen ist Ihre **Büroroutine**. Nichts ist wichtiger als eine funktionierende, gut strukturierte Büroroutine. Routine vermeidet Stress und ermöglicht die Konzentration auf Wesentliches. Natürlich kann auch die Büroroutine geändert werden. Das aber bitte immer nur mit Bedacht und auf keinen Fall eigenmächtig.
- Gegenüber jeder Routine gilt: Bitte beachten Sie **Einzelanweisungen** peinlich genau. Es ist gerade in Routinefällen die wichtigste Aufgabe des Notars in der Beurkundung – und seines Büros bei Vorbereitung und Vollzug –, zu erkennen, ob nicht der einzelne Fall ausnahmsweise einmal außerhalb des Alltäglichen abzuwickeln ist. Diese Einzelanweisungen finden sich nicht in diesem Buch und auch nicht in den allgemeinen Arbeitsanweisungen Ihres Notariats. Sie finden sich allenfalls handschriftlich notiert in den Vollzugsbögen. Aus meiner Sicht ist noch ein Fluch der EDV im Notariat, dass die Software abweichenden Einzelanweisungen gegenüber einer allgemeinen Routine nicht genügend Raum lässt. Von allen Blicken, die Sie in die Handakten werfen, ist das der viel-

leicht wichtigste Blick überhaupt: zu erkennen, ob nicht im Einzelfall die eingefahrene Routine verlassen werden sollte.

- Beachten Sie in jedem Fall schließlich die **Wiedervorlage**. Das (ggf. elektronisch geführte) Wiedervorlagebuch muss ordnungsgemäß geführt und abgearbeitet werden. Eine gute Wiedervorlage führt nicht nur dazu, dass ausstehende Reaktionen bei anderen Beteiligten rechtzeitig angemahnt werden. Sie ermöglicht auch eine verbesserte Selbstkontrolle, indem eigene Defizite und Unterlassungen bei der Ausfertigung schneller auffallen und rechtzeitig(er) behoben werden können. Wenn routinemäßig die Handakte drei Monate nach Beurkundung aus der Registratur geholt wird, stellt sich vielleicht doch heraus, dass der Grunderwerbssteuerstelle die mittlerweile eingegangene Genehmigung nicht mitgeteilt wurde (und deswegen die Unbedenklichkeitsbescheinigung aussteht).
- 5 Für die weitere Darstellung gehe ich immer davon aus, dass die Urkunde ihrem Wortlaut nach feststeht. Möglich sind allenfalls Korrekturvermerke zur Schreibfehlerberichtigung oder das fehlerbehebende Ausnutzen einer Vollzugsvollmacht. Dieses Buch behandelt aber nicht die Vorbereitung der Urkunde selbst, sondern ausschließlich die Urkundenabwicklung. Sollten Sie der Meinung sein, dass sich in der Urkunde Fehler eingeschlichen haben oder Unzutreffendes bzw. nicht Durchführbares beurkundet wurde, nehmen Sie bitte selbstverständlich schnellstmöglich Kontakt mit dem Sachbearbeiter oder Ihrem Notar auf. Die dann erforderlichen Nachträge sind aber jedenfalls nicht Aufgabe der Vollzugskräfte und auch nicht Teil dieser Darstellung.

## B. Erteilung von Abschriften

### I. Im Notariat erzeugte Schriftstücke

- 6 *Zur Vertiefung:*

*Karl Pelikan, Basiswissen im Notariat, 2. Aufl., § 1 Rn 3 ff.*

Das Beurkundungsgesetz (BeurkG) kennt drei große Bereiche notarieller Tätigkeit, nämlich

- die **Beurkundung von Willenserklärungen** (das ist der notariell beurkundete, komplett verlesene Vertrag oder die einseitige Willenserklärung wie Testament oder Grundschuld);
- die **Beurkundung von Tatsachen**, die der Notar in amtlicher Eigenschaft selbst wahrgenommen hat (wichtigster Fall: Versammlungsbeschlüsse, aber auch die Errichtung eines Nachlassinventars). In amtlicher Eigenschaft bedeutet: Er muss die Tatsache aufgrund eines vorherigen Auftrags von Anfang an „als Notar“ wahrgenommen haben. Er kann nicht nachträglich zufälliges Privatwissen umqualifizieren;
- **sonstige Vermerke**, wie insbesondere Unterschriftsbeglaubigungen.

### II. Herausgabe von Protokollen

- 7 Die Urschrift von beurkundeten Erklärungen und das Protokoll über Wahrnehmungen bleiben in der notariellen Verwahrung und werden nur in besonderen Fällen herausgegeben.

#### § 45 BeurkG: Urschrift

(1) Die Urschrift der notariellen Urkunde bleibt, wenn sie nicht auszuhändigen ist, in der Verwahrung des Notars.

(...)

#### § 45a BeurkG: Aushändigung der Urschrift

(1) Die Urschrift einer Niederschrift soll nur ausgehändigt werden, wenn dargelegt wird, dass sie im Ausland verwendet werden soll, und sämtliche Personen zustimmen, die eine Ausfertigung verlangen können. In diesem Fall soll die Urschrift mit dem Siegel versehen werden; ferner soll eine Ausfertigung zurückbehalten und auf ihr vermerkt werden, an wen und weshalb die Urschrift ausgehändigt worden ist. Die Ausfertigung tritt an die Stelle der Urschrift.

(2) Die Urschrift einer Urkunde, die in der Form eines Vermerks verfasst ist, ist auszuhändigen, wenn nicht die Verwahrung verlangt wird.

Diese besonderen Fälle sind im Gesetz abschließend aufgezählt:

- So werden **Testamente** oder **Erbverträge** in die gerichtliche Verwahrung gegeben, § 34 BeurkG (bei Erbverträgen, die der Notar selbst im Archiv verwahrt, erst mit dem Erbfall; faktisch hat der Notar bei der Beurkundung von Erbverträgen damit ein Optionsrecht, ob er sich zur Eigenverwahrung bereit erklärt oder den Beteiligten die amtliche Verwendung vorschlägt; Ehe- und Erbverträge können nicht in die amtliche Verwahrung gegeben werden).
- **Notariell verwahrte Erbverträge** können den Beteiligten aus der amtlichen Verwahrung ausgehändigt werden; die Urkunde wird dann unwirksam, § 2256 BGB.

Schließlich darf die Urschrift bei glaubhaft gemachter Verwendung im Ausland herausgegeben werden, § 45a BeurkG. Anstelle der Urschrift wird dann eine Ausfertigung im Archiv verwahrt. Dabei hat sich ein besonderer Ausfertigungsvermerk eingebürgert, der auf den Sachverhalt hinweist:

*Formulierungsbeispiel: Ausfertigungsvermerk bei Aushändigung der Urschrift*

Vorstehende, mit der Urschrift übereinstimmende Ausfertigung erteile ich mir gemäß § 45a Abs. 1 S. 2 BeurkG. Die Urschrift wurde unter Zustimmung aller Beteiligten wegen Verwendung in (...) am heutigen Tage ausgehändigt an (...).

(Ort, Datum)

(Notar)

In die (Papier-)Urkundensammlung wird sodann die Ausfertigung als Ersatz eingelegt. In das elektronische Urkundenarchiv wird jedoch nach wie vor die elektronische Bildfassung der (herausgegebenen) Urschrift und keine Bildfassung der Ausfertigung eingestellt/gescannt. Hier weicht das Urkundenarchiv ausnahmsweise von der Bildidentität zum Papierarchiv ab (§ 34 Abs. 5 NotAktVV).

Ähnliches gilt bei einem Verlust des Originals. Die Urschrift kann auf der Grundlage einer noch vorhandenen Ausfertigung oder einer beglaubigten Abschrift mit einem entsprechenden Vermerk ersetzt werden.

*Formulierungsbeispiel: Verlust des Originals*

Diese Ausfertigung/beglaubigte Abschrift tritt an die Stelle der durch (...) zerstörten Urschrift.

„Vorhanden“ bedeutet an dieser Stelle nicht, dass diese Ausfertigung im Besitz gerade des Notars sein muss. Sie kann auch von einem Urkundsbeteiligten oder Dritten kurzzeitig zur Verfügung gestellt worden sein oder aus dem Grundakt beschafft werden, gerade um die ersetzende Ausfertigung herzustellen.

Die Beteiligten und andere Adressaten der Erklärungen erhalten, von diesen Ausnahmen abgesehen, lediglich Abschriften der Urkunde, nie aber die Urschrift.

### III. Herausgabe von Vermerken

Bei einfachen Vermerken ist es gerade umgekehrt: Hier wird nach der gesetzlichen Vorgabe die Urschrift regelmäßig herausgegeben. Sie soll nur aufgrund besonderer Anweisung in der Verwahrung des beglaubigenden Notars verbleiben. Löschungsbewilligungen oder Dienstbarkeitsbestellungen werden typischerweise an das Grundbuchamt weitergegeben (wenngleich vielleicht über einen auswärtigen Vollzugsnotar). Genehmigungen werden an den jeweiligen Vollzugsnotar bzw. unmittelbar an das Grundbuchamt gegeben. Ebenso wurden früher die Originale von Handelsregisteranmeldungen an das Gericht geschickt.



- 14 Mit Einführung des elektronischen Rechtsverkehrs im Handelsregister und dessen zunehmender Verbreitung auch im Grundbuchverfahren funktioniert aber die althergebrachte Routine immer weniger. (Digital anzuschreibendes) Grundbuchamt und Handelsregister stehen als Abnehmer des Originals nicht mehr zur Verfügung, weil sie nur im Ausnahmefall Papierdokumente entgegennehmen dürfen und können.

Andererseits benötigt der Unterzeichner das Original ebenfalls nicht (allenfalls eine einfache Kopie zur eigenen Erinnerung). Deswegen ist interessanterweise für Vermerkkunden die auf den ersten Blick erstaunlich anmutende Frage aufgekommen, ob das Original der Unterschriftsbeglaubigung beim beglaubigenden Notar verbleiben darf oder wie sonst damit zu verfahren sein könnte, angesichts der Tatsache, dass ein besonderer Bedarf für die Herausgabe an den Unterzeichner gar nicht mehr besteht.

- 15 Die überwiegende Praxis geht bisher für **Handelsregisteranmeldungen** davon aus, dass sich der Gesetzeszweck des § 45a Abs. 2 BeurkG überholt habe. Man dürfe auch das Original aufbewahren. Gelegentlich wird eine entsprechende Verwahrungsanweisung in die Registeranmeldung hineinformuliert. Das scheint auf den ersten Blick für den auf Dienstpflicht vereidigten Notar, von dem eine hohe Rechtstreue erwartet werden kann, eine sehr gewagte Gesetzesauslegung zu sein. Man muss aber erkennen: Der hinter § 45a Abs. 2 BeurkG stehende Normzweck hat sich durch die zunehmende Digitalisierung verflüchtigt, ohne dass die Norm angepasst worden wäre.

16 **Exkurs: Verwahrung hereinkommender Originale bei ausschließlich elektronischer Antragstellung**

Da beim elektronischen Registerverkehr die Papierdokumente überflüssig werden, sobald sie einmal in elektronische Dokumente umgewandelt und an das zuständige Registergericht oder Grundbuchamt übermittelt werden, hat sich weiter die Frage aufgetan, wie beim Vollzugsnotar die von auswärts eingehenden Originale (von Unterschriftsbeglaubigungen, Löschungsbewilligungen oder Genehmigungen) zu behandeln sind.

Bei Papiervorlage wären diese an das Grundbuchamt gegangen und dauerhaft im Grundakt aufbewahrt worden.

Eine Rückgabe an den beglaubigenden Notar ist überflüssig bzw. scheidet aus, weil dieser entsprechend der NotAktVV für seine eigenen Unterlagen die von ihm für erforderlich erachteten Kopien gefertigt hat.

Das Grundbuchamt/Registergericht nimmt nach einer Umstellung auf elektronischen Rechtsverkehr aber das Papierdokument nicht an, und auch bei den Beteiligten besteht an diesen Nebenerklärungen typischerweise kein Interesse bzw. sie bewahren entsprechende Kopien auf.

Man könnte sie zwar bei der Urschrift als Zusatzdokument aufbewahren. Das führt aber dazu, dass die Urkundensammlungen allmählich mit den Nebendokumenten überfrachtet werden. Diese sind vereinzelt nur ein oder zwei Seiten lang. In anderen Fällen – bei Löschungsbewilligungen der Banken etwa – treten aber zur eigentlichen Erklärung von einer Seite Länge mit einer Seite Unterschriftsbeglaubigung viele Seiten an Vollmachten und Kopien von Spaltungsplänen hinzu.

Gestattet sein sollte eine Aufbewahrung im Nebenakt, auch wenn dies zur Folge hat, dass mit Vernichtung des Nebenaktes auch das Original der Löschungsbewilligung vernichtet wird.

#### IV. Verwahrung der Urschrift

Zur Vertiefung:

17

Kersten, Büroorganisation, 2. Aufl., § 2 Rn 257.

Die Urschriften werden, mit nach Kalenderjahr fortlaufenden Nummern versehen, in der Urkundensammlung unter ihrer Nummer archiviert.

Grundsätzlich wird jede Urschrift an der ihrer Nummer entsprechenden Stelle aufbewahrt. Seit der Einführung des elektronischen Urkundenarchivs gibt es für die Urschrift in Papier drei Stellen im Archiv des Notars:

18

- die **normale Urkundensammlung**,
- die **Erbvertragssammlung** und
- die **Sondersammlung** für Urkunden, die sich nicht scannen lassen.

Urkunden in den zuletzt genannten beiden Sammlungen dürfen nicht nach 30 Jahren vernichtet werden und müssen deswegen **gesondert** verwahrt werden.

**Ausnahmen** hiervon sind möglich:

19

- Testamente und Erbverträge können in die amtliche Verwahrung gegeben werden;
- beurkundete Vollmachten können zur Verwendung im Ausland herausgegeben werden;
- von den Vermerkurkunden kann die Urschrift an die Beteiligten oder eine andere Stelle herausgegeben worden sein, und
- Nachtragsurkunden können bei der sog. Haupturkunde aufbewahrt werden.

In all diesen Fällen gilt: Es muss an der Stelle der Urkundennummer im Archiv ein Hinweis auf die Auffindbarkeit möglich sein. Sofern eine Aufbewahrung der Urschrift nicht oder nicht an dieser Stelle erfolgt, ist ein „Ersatzstück“ anzufertigen, um die Auffindbarkeit sicher zu stellen.

20

Als Ersatz an dieser Stelle kommt sodann die Einordnung einer einfachen oder einer beglaubigten Abschrift in Betracht.

Mit Einführung des elektronischen Urkundenarchivs wurde für Urkunden der Kategorie „*Unterschriftsbeglaubigung ohne Entwurf*“ die Pflicht zur Verwahrung einer Abschrift oder zumindest eines Vermerkblatts zur Kann-Vorschrift herabgestuft. Seitdem enthält das Urkundenverzeichnis Einträge, denen kein Schriftstück der Sammlung zugeordnet ist.

Bei Nachtragsurkunden kann auch noch anders verfahren werden. Es besteht kein Zwang, den Nachtrag bei der Haupturkunde zu verwahren. Verpflichtend sind nur wechselseitige Hinweise, wobei in der Nachtragsurkunde ein Vermerk im Urkundstitel oder Untertitel („*Nachtrag zu ...*“) bereits genügen würde. Dann muss nur ein Hinweis bei der Haupturkunde angebracht werden. Deswegen kann der Nachtrag auch an seiner zugeordneten Stelle verwahrt werden. Zur Haupturkunde gelangt dann eine (beglaubigte) Abschrift oder auch nur der Verweis.

21

Die Urkundenrolle ist entfallen, das Urkundenverzeichnis wird **rein elektronisch** geführt. Es ist auch nicht mehr auszudrucken. Der jährliche Abschluss findet rein digital statt.

22

Zu beachten ist, dass in einem Fall die frühere Urkundenrolle manuell nachgebessert werden muss und zwar bei Nachtragsurkunden. Bei Nachtragsurkunden ist der Nachtragscharakter wechselseitig anzubringen. Es verweist also die Nachtragsurkunde auf die Haupturkunde und auch bei der Haupturkunde ist ein Hinweis auf den Nachtrag anzubringen. Weil die Urkundenrolle zur Haupturkunde vor dem 1.7.2022 bei Beurkundung des Nachtrags schon ausgedruckt ist, ist dieser Vermerk handschriftlich zu ergänzen.

23

Im elektronischen Urkundenverzeichnis werden diese Vermerke ebenfalls rein digital erfasst. Manuelle Nachträge sind daher bei Verweisen auf ältere, nicht im Urkundenarchiv erfasste Vorurkunden erforderlich.

24

## V. Kopien der Urschrift

25

Zur Vertiefung:

*Karl Pelikan*, Basiswissen im Notariat, 2. Aufl., § 1 Rn 12.

*Kersten*, Büroorganisation, 2. Aufl., § 2 Rn 346.

Bei Abschriften haben sich in der Gerichts- und Notarpraxis drei Kategorien entwickelt, nämlich

- die einfache Abschrift,
- die beglaubigte Abschrift und
- die Ausfertigung.

Dazu vorab einige Rechtsnormen:

### § 47 BeurkG: Ausfertigung

Die Ausfertigung der Niederschrift vertritt die Urschrift im Rechtsverkehr.

### § 48 BeurkG: Zuständigkeit für die Erteilung der Ausfertigung

Die Ausfertigung erteilt, soweit bundes- oder landesrechtlich nichts anderes bestimmt ist, die Stelle, welche die Urschrift verwahrt. Wird die Urschrift bei einem Gericht verwahrt, so erteilt der Urkundsbeamte der Geschäftsstelle die Ausfertigung.

### § 49 BeurkG: Form der Ausfertigung

- (1) Die Ausfertigung besteht, jeweils mit einem Ausfertigungsvermerk versehen, in
1. einer Abschrift der Urschrift, der elektronischen Urschrift oder der elektronischen Fassung der Urschrift oder
  2. einem Ausdruck der elektronischen Urschrift oder der elektronischen Fassung der Urschrift.

(2) Der Ausfertigungsvermerk soll den Tag und den Ort der Erteilung angeben, die Person bezeichnen, der die Ausfertigung erteilt wird, und die Übereinstimmung der Ausfertigung mit der Urschrift, der elektronischen Urschrift oder der elektronischen Fassung der Urschrift bestätigen. Er muß unterschrieben und mit dem Siegel der erteilenden Stelle versehen sein. Besteht die Ausfertigung in einer Abschrift oder einem Ausdruck der elektronischen Urschrift oder der elektronischen Fassung der Urschrift, soll das Ergebnis der Signaturprüfung dokumentiert werden. § 39a Absatz 3 Satz 2 gilt entsprechend. (...)

(4) Im Urkundenverzeichnis soll vermerkt werden, wem und an welchem Tage eine Ausfertigung erteilt worden ist.

### § 51 BeurkG: Recht auf Ausfertigungen, Abschriften und Einsicht

- (1) Ausfertigungen können verlangen
1. bei Niederschriften über Willenserklärung jeder, der eine Erklärung im eigenen Namen abgegeben hat oder in dessen Namen eine Erklärung abgegeben worden ist,
  2. bei anderen Niederschriften jeder, der die Aufnahme der Urkunde beantragt hat, sowie die Rechtsnachfolger dieser Personen.
- (2) Die in Absatz 1 genannten Personen können gemeinsam in der Niederschrift oder durch besondere Erklärung gegenüber der zuständigen Stelle etwas anderes bestimmen.
- (3) Wer Ausfertigungen verlangen kann, ist auch berechtigt, einfache oder beglaubigte Abschriften zu verlangen und die Urschrift einzusehen.
- (4) Mitteilungspflichten, die aufgrund von Rechtsvorschriften gegenüber Gerichten oder Behörden bestehen, bleiben unberührt.

### § 52 BeurkG: Vollstreckbare Ausfertigung

Vollstreckbare Ausfertigungen werden nach den dafür bestehenden Vorschriften erteilt.

### § 725 ZPO: Vollstreckungsklausel

Die Vollstreckungsklausel: „Vorstehende Ausfertigung wird dem usw. (Bezeichnung der Partei) zum Zwecke der Zwangsvollstreckung erteilt“ ist der Ausfertigung des Urteils am Schluss bei-

zufügen, von dem Urkundsbeamten der Geschäftsstelle zu unterschreiben und mit dem Gerichtssiegel zu versehen.

#### § 797 ZPO: Verfahren bei vollstreckbaren Urkunden

(...)

(2) Die vollstreckbare Ausfertigung notarieller Urkunden wird von dem Notar erteilt, der die Urkunden verwahrt. Befindet sich die Urkunde in der Verwahrung einer Behörde, so hat diese die vollstreckbare Ausfertigung zu erteilen.

Die **einfache Abschrift** ist eine normale Kopie ohne Übereinstimmungsvermerk und deswegen wenig fälschungssicher. Es werden auch keine besonderen Vorkehrungen gegen Fälschungen verlangt, etwa gegen die Herausnahme oder das Einfügen einzelner Blätter. Ein Zusammenbinden mit Prägesiegel bei mehrblättrigen Erklärungen ist also nicht erforderlich. 26

Typischerweise wird die einfache Abschrift immer dann verschickt, wenn es dem Empfänger entweder nicht auf 100%ige Sicherheit ankommt oder er aufgrund der Tatsache, dass ihm die Kopie ohnehin unmittelbar vom Notariat übermittelt wurde, sowieso jedes Fälschungsrisiko ausschließen kann. Letzteres ist z.B. der Fall bei der Übermittlung von einfachen Abschriften an die Grunderwerbsteuerstelle. Außerdem werden vielfach von den Beteiligten selbst einfache Abschriften verlangt, um sie anschließend kopieren oder einscannen zu können. Dabei erweist sich die Bindung durch Schnur und Siegel nur als hinderlich.

#### § 3 NotAktVV: Urschriften, Ausfertigungen, Abschriften und elektronische Urkunden

(1) Urschriften, Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften notarieller Urkunden sind so herzustellen, dass sie gut lesbar, dauerhaft und fälschungssicher sind (...)

#### § 44 BeurkG: Verbindung mit Schnur und Prägesiegel

Besteht eine Urkunde aus mehreren Blättern, so sollen diese mit Schnur und Prägesiegel verbunden werden. (...)

**Beglaubigte Abschriften und Ausfertigungen** stimmen insoweit überein, als der Notar durch einen amtlichen Vermerk die Übereinstimmung mit dem vorgelegten Dokument bescheinigt und durch Siegel und Faden Vorkehrungen dafür trifft, dass keine Seiten ausgetauscht oder eingefügt werden. Übereinstimmung heißt dabei jedenfalls für Textpassagen aber lediglich: **inhaltliche (= wörtliche), nicht bildliche Übereinstimmung** (Einzelheiten siehe Rdn 45). 27

Anders als die beglaubigte Abschrift ordnet jedoch § 47 BeurkG nur für die Ausfertigung einer Niederschrift an, dass sie die Urkunde im Rechtsverkehr vertrete. Die Aussage ist auf den ersten Blick dunkel. Auch die Äußerungen des BGH deuten an, dass bei der Ausfertigung die Richtigkeitsgewähr noch höher sei als bei der beglaubigten Abschrift – eine These, die aus der Praxis heraus kaum vertretbar ist, da Ausfertigung und beglaubigte Abschrift im gleichen Verfahrensgang kopiert werden. 28

Die Unterschiede bestehen auch nicht darin, wer Ausfertigungen oder beglaubigte Abschriften verlangen kann. Hierzu ordnet § 51 Abs. 3 BeurkG nämlich den völligen Gleichlauf an, wenn es dort heißt, dass der Ausfertigungsberechtigte auch berechtigt ist, einfache oder beglaubigte Abschriften zu verlangen. 29

Allerdings soll eine Ausfertigung dem Empfänger namentlich erteilt werden.

Den entscheidenden Unterschied sehe ich darin, dass bei Ausfertigungen anders als bei beglaubigten Abschriften eine Beschränkung in der erteilenden Stelle angeordnet ist, indem allein und ausschließlich der Verwahrer der Urschrift berechtigt ist, Ausfertigungen zu erteilen. Diese Vorschrift des § 48 S. 1 BeurkG gilt für beglaubigte Abschriften nicht, so dass beglaubigte Abschriften jeder Notar erteilen kann und dies auch tut: Wenn zur Beurkundung ein Bevollmächtigter mit einer unterschiftsbeglaubigten Vollmachtsurkunde kommt, wird typischerweise davon eine beglaubigte Abschrift gefertigt und als Nachweis der Vollmacht zur Vertragsurkunde genommen, ganz egal welcher Notar die Vollmacht beglaubigt hat. 30

- 31** Deswegen wird eine Ausfertigung immer dann verlangt, wenn der Errichter der Urkunde, also derjenige, dessen Erklärung abgegeben wurde, die Möglichkeit haben soll oder haben muss, auf die erteilten Kopien noch einzuwirken, konkret: sie insbesondere zurückverlangen zu können. Dies ist bei beglaubigten Abschriften nicht möglich, weil keine Kontrolle besteht, wer wann wie viele beglaubigte Abschriften erteilt hat. Typischerweise wird zwar auch die Erteilung von einfachen und beglaubigten Abschriften auf der Urschrift oder auf einem besonderen Laufzettel vermerkt, aber nur beschränkt auf eigene Urschriften und insoweit nicht vollständig.

Kein Notariat hält nach, wenn beglaubigte Abschriften von Urkunden anderer Notare gefertigt werden. Der Urkundsnotar des Kaufvertrages teilt dem Beglaubigungsnotar der Veräußerungsvollmacht nicht mit, wenn er eine beglaubigte Abschrift fertigt! Eine solche Kontrolle besteht aber bei Ausfertigungen, zumal ergänzend gemäß § 49 Abs. 4 BeurkG der Notar auch verpflichtet ist, bei Ausfertigungen im Urkundenverzeichnis zu vermerken, wem er wann Ausfertigungen erteilt hat.

- 32** Die Erteilung einer **vollstreckbaren Ausfertigung** ist nochmals verschärft gemäß § 797 ZPO: Während § 48 BeurkG nur die erteilende Stelle monopolisiert und § 49 BeurkG vorschreibt, die erteilten Ausfertigungen kontrollierbar zu dokumentieren, ist die Erteilung von vollstreckbaren Ausfertigungen sogar der Anzahl nach limitiert. Weitere vollstreckbare Ausfertigungen dürfen nur nach einem besonderen Verfahren erteilt werden. Vollstreckbare Ausfertigungen müssen auch durchnummeriert sein. Einfache Ausfertigungen können durchnummeriert sein, müssen es aber nicht (gelegentlich zu sehen bei Bankvollmachten für die Filialmitarbeiter mit ungewöhnlich hohen Ordnungszahlen, z.B. „*vorstehende 78. Ausfertigung (...) wird hiermit dem (...) erteilt*“).

- 33** Der Begriff der „*weiteren vollstreckbaren Ausfertigung*“ ist in diesem Zusammenhang nicht mathematisch als reine Zählung zu verstehen, sondern rechtstechnisch. Es soll die mehrfache Durchsetzung desselben Anspruchs verhindert werden (**Gefahr der Doppelvollstreckung**). Die vollstreckbare Ausfertigung ist eine „*weitere*“ nur dann, wenn über denselben Anspruch schon eine solche vollstreckbare Ausfertigung (dieser oder einer anderen Person) erteilt wurde. So würden sich eine vollstreckbare Ausfertigung zur Durchsetzung der Kaufpreiszahlung und eine zur Durchsetzung der Räumung nicht überschneiden; sie wären im Verhältnis zueinander nicht „*weitere*“. Zwei sich nicht überlappende vollstreckbare Ausfertigungen über Grundschuldteilbeträge (nach Teilabtretungen) sind ebenfalls im Verhältnis zueinander nicht „*weitere*“. Das erklärt auch das Erfordernis der Einschränkung der Vollstreckungsklausel bei der ursprünglichen vollstreckbaren Ausfertigung. „*Weitere*“ Ausfertigungen wären aber eine vollstreckbare Ausfertigung über den gesamten Kaufpreis an die Verkäufer-Ehefrau und eine ebensolche an den Verkäufer-Ehemann.

- 34** Aus der Beschränkung der vollstreckbaren Ausfertigung auf ein Exemplar folgt, dass jederzeit feststellbar sein muss, wem in welchem Umfang eine vollstreckbare Ausfertigung erteilt wurde.

*Praxistipp:*

Deswegen bei vollstreckbaren Ausfertigungen nicht nur vermerken, dass und wem eine solche erteilt wurde, sondern eine Kopie des Ausfertigungsvermerks zur Urschrift nehmen, damit auch die Einzelheiten rekonstruiert werden können.

- 35** Die Überlegungen zur Rückforderbarkeit erklären auch, warum insbesondere der Nachweis einer beurkundeten Vollmacht nur aufgrund einer erteilten Ausfertigung, nicht aber aufgrund einer beglaubigten Abschrift möglich ist. Der Vollmachtgeber muss die Möglichkeit haben, die erteilten Ausfertigungen der Vollmachtsurkunde zurückzuverlangen, um damit auch den fortbestehenden Rechtsschein der Vollmacht zu beseitigen.

- 36** Ferner verlangt die Rechtsprechung eine Ausfertigung bei der sog. **Stufenbeurkundung**. Ein Vertrag wird „in Stufen“ beurkundet, wenn Angebot und Annahme zeitlich und damit auch urkundlich-dokumentarisch auseinanderfallen. Das Angebot muss dem Angebotsemp-

fänger in Ausfertigung zugehen. Die Übermittlung einer einfachen oder beglaubigten Abschrift genügt nicht.

Ebenso muss beim Widerruf eines gemeinschaftlichen Testamentes oder beim Rücktritt vom Erbvertrag die Widerrufs- oder Rücktrittserklärung in Ausfertigung zugehen. In diesen letzteren Fällen kommt es zwar weniger darauf an, feststellen zu können, wem wie viele förmliche Abschriften erteilt wurden (das belegt der Gerichtsvollzieher mit dem Zustellungsprotokoll), sehr wohl aber auf den Nachweis, dass eine Abschrift bewusst aufgrund einer Entscheidung des Erklärenden in den Rechtsverkehr gelangt ist.

Die **Vorkaufsrechtsanfrage** erfolgt gegenüber Privatpersonen ebenfalls üblicherweise durch Übersendung einer Ausfertigung. Die braucht es aber nicht zur sicheren Mitteilung des Vertragsinhalts, sondern zum Nachweis der **Vollzugs- und Empfangsvollmacht** des Notars. 37

*Praxistipp:*

Die **Tektur** (Urkundsumschlag) hat bei alledem keine rechtliche Bedeutung. Sie ist nur Schutz bei häufiger Verwendung (Vollmachten) und Marketing (schönes Aussehen, Adresse des Notars). Lassen Sie die Tektur weg bei Adressaten, bei denen es auf diese Aspekte nicht ankommt und die von der Größe des Umschlags eher irritiert sind (Banken, Behörden, Finanzamt beim Abheften).

Die Beschränkung auf eine erteilende Stelle kann derzeit digital nicht abgebildet werden. Deswegen gibt es aktuell nur elektronisch beglaubigte Abschriften, aber keine elektronischen Ausfertigungen. 38

## VI. Erteilungsanspruch

Das Recht auf Erteilung von Abschriften ist in § 51 BeurkG geregelt. Danach kann jeder Erklärende eine Abschrift, beglaubigte Abschrift oder Ausfertigung verlangen sowie auch sein Rechtsnachfolger. Rechtsnachfolger ist insbesondere sein Erbe als **Gesamtrechtsnachfolger**. Es kann aber auch der sog. **Einzelrechtsnachfolger** sein, dem beglaubigte Abschriften jedoch nur im Umfang der Rechtsnachfolge erteilt werden, also nur insoweit, wie die Wirkungen der damaligen Urkunde ihn noch treffen oder begünstigen. 39

*Wichtigster Fall dabei:*

Der heutige Grundstückseigentümer ist berechtigt, Abschriften von Dienstbarkeitsbestellungen zu bekommen, die sein Grundstück belasten oder begünstigen, auch wenn er selbst am damaligen Bestellungsakt nicht beteiligt war.

Die Beteiligten können aber anderes bestimmen, und zwar sowohl den Erteilungsanspruch beschränken als auch zugunsten anderer Personen erweitern. Eine Totalbeschränkung kommt kaum vor. Häufig sind aber partielle Beschränkungen, wonach bestimmte Passagen der Urkunde (vor allem die Auflassung) vorerst nicht ausgefertigt werden sollen oder die Beteiligten auf Kopien umfangreicher Pläne verzichten. Unter die Erweiterung des Anspruchs zugunsten anderer Personen fallen alle anderen Adressaten, wie z.B. Banken, Makler, die selbst keine Willenserklärung in der Urkunde abgegeben haben. 40

Welche Art der Kopie den Beteiligten standardmäßig übermittelt wird, ist Usus des jeweiligen Notariats. Aus eigener Praxis kenne ich hier nur die standardmäßige Übermittlung einer einfachen Abschrift oder einer beglaubigten Abschrift. Im norddeutschen Raum scheint auch die standardmäßige Übermittlung von Ausfertigungen an die Beteiligten gebräuchlich zu sein. Teils wird auch nach Beurkundung eine einfache Abschrift, nach Vollzug eine Ausfertigung erteilt. Dabei ist diese Frage für die Beteiligten selbst wegen § 51 BeurkG nur in seltenen Fällen bedeutsam; sie könnten ja ohnehin jederzeit nochmals eine Ausfertigung nachverlangen. 41

*Praxistipp:*

Wichtig ist die Erteilung einer Ausfertigung in den o.g. Fällen vor allem dann, wenn die Urkunde eine **sofort auszunutzende Vollmacht** enthält, etwa wenn der Grundstückskäufer vor Eigentumsübergang eine Mietkündigung oder Mieterhöhung aussprechen oder in einer WEG-Eigentümerversammlung abstimmen will (was aufgrund einer Vollmacht möglich ist). Legt der Käufer dann nur eine beglaubigte Abschrift vor, kann der Mieter die Erklärung zurückweisen. Spätestens dann wird sich der Käufer zwar eine Ausfertigung verschaffen, womöglich sind aber entscheidende Termine verstrichen. Achten Sie auf Einzelfallanweisungen in der Urkunde, z.B. in der Passage über die Abschriften.

- 42** Wichtig ist die Erteilung von Abschriften für andere Personen, die nicht vertragsbeteiligt sind. Dabei ist die Einräumung eines Ausfertigungsanspruchs nach herrschender Auffassung frei widerruflich. Dem Makler, der keine Kopie der Urkunde erhalten hat (obwohl das zunächst im Verteiler der Kaufvertragsurkunde vorgesehen war), könnte also nachträglich sein Erteilungsanspruch wieder entzogen werden.
- 43** Außerhalb des § 51 BeurkG stehen gesetzliche Mitteilungspflichten, die (z.B. zugunsten des Finanzamts oder Gutachterausschusses) immer erfüllt werden müssen. Wenn solche Stellen im **Abschriftenverteiler** aufgeführt werden, dient dies nicht als Ermächtigung oder Erweiterung des Ausfertigungsanspruchs, sondern als Information an die Vertragsparteien darüber, wer noch Kopien bekommt. Und es dient den Mitarbeitern als arbeitserleichternde Vorgabe.
- 44** Die Erteilung von Abschriften kann durch besondere Rechtsvorschriften, insbesondere aus dem Steuerrecht, vorläufig verboten sein. Bestehen gesetzliche Mitteilungspflichten an das Finanzamt, wird regelmäßig zugleich die Erteilung von beglaubigten Abschriften und Ausfertigungen an die Vertragsparteien untersagt, solange nicht diese Mitteilungspflichten erfüllt sind. Als Erfüllung gilt dabei der gleichzeitige Versand mit der Post. Schwierig ist die praktische Handhabung, wenn die gesetzlichen Mitteilungspflichten noch nicht erfüllt werden können, weil von den Beteiligten selbst Mitwirkungshandlungen ausstehen. Insbesondere geht es dabei um die Nachreichung der Steuer-ID. Die gehört einerseits zu einer ordnungsgemäßen Anzeige an die Grunderwerbsteuerstelle (siehe § 2 Rdn 70). Sie ist andererseits so kompliziert, dass niemand sie auswendig weiß und erst nachschauen muss.

*Hinweis:*

Untersagt ist nur der Versand von beglaubigten Abschriften oder Ausfertigungen an die Beteiligten selbst. Die beglaubigte Abschrift an das Grundbuchamt zum sofortigen Vollzug der Auflassungsvormerkung kann erteilt werden.

## VII. Wortlautidentität der Abschrift (mit Ausnahme der elektronischen Fassung der Urschrift)

- 45** Die Abschrift ist mit Ausnahme von Kartenbeilagen, Skizzen oder Zeichnungen eine wörtliche Wiedergabe des Dokuments, keine bildliche. Auch die Unterschriften ebenso wie das Siegel des Notars müssen in der Abschrift nicht bildlich wiedergegeben werden, sondern können wörtlich ersetzt werden durch das Kürzel „gez. (Name)“ für die Unterschrift bzw. „L. S.“ zur Wiedergabe des Siegels. Problemlos möglich ist deswegen auch die Vorbereitung beglaubigter Abschriften/Ausfertigungen, indem im Entwurf des Originaldokuments dort, wo nachfolgend die Unterschriften auftauchen werden, diese mit „gez. (Name)“ vorweggenommen werden. Diese Abschrift kann vorab mit den typischen Beglaubigungsstempeln (beglaubigte Abschrift im Titel, Beglaubigungsvermerk am Schluss) versehen und für die Unterschrift durch den Notar vorbereitet werden.

Final wird die beglaubigte Abschrift erst dann, wenn auch der Notar den Beglaubigungsvermerk unterzeichnet. Dies darf er erst dann, wenn die Urschrift formgerecht errichtet wurde. Der Entwurf der beglaubigten Abschrift kann aber auf diese Weise vorbereitet werden, um sämtliche Unterschriften alsdann in einem Arbeitsgang abzuhandeln.

*Beispiel:*

46

Nach Eingang einer betreuungsgerichtlichen Genehmigung fertigten die Mitarbeiter zunächst den Entgegennahmevermerk auf der Grundlage der Doppelvollmacht, der dem Notar sodann zu Unterschrift vorgelegt wurde (dazu unter § 2 Rdn 22). Dann ging die ganze Akte erneut in die Ausfertigung, um vom Genehmigungsbeschluss mit Entgegennahmevermerk eine beglaubigte Abschrift für den Grundbuchantrag vorzubereiten. Je nach Arbeitsbelastung der Ausfertigungskräfte vergingen dann einige Tage.

Daraufhin wurden die Arbeitsabläufe wie folgt umgestellt: Nach Eingang des Genehmigungsbeschlusses fertigen die Mitarbeiter nun den Entgegennahmevermerk wie üblich an. Sie machen einen zweiten Ausdruck, in welchen sie Unterschrift des Notars und Siegel sogleich hineinsetzen (oder bearbeiten das Worddokument am Bildschirm gleich zu einer vorweggenommenen beglaubigten Abschrift um), und der Notar unterschreibt schließlich in einem Arbeitsgang zunächst die Entgegennahme, mit seiner unmittelbar nachfolgenden Unterschrift die beglaubigte Abschrift sowie noch eine Unterschrift weiter den Grundbuchantrag. Damit kann in einem Aktentransport der gesamte anstehende Vollzug erledigt werden.

Aus dem Beispiel folgt auch, dass die beglaubigte Abschrift gar nicht durch ein Kopieren der Urschrift angefertigt werden muss. Sie könnte auch durch einen neuen Ausdruck des Word-Dokuments vom PC aus vorbereitet werden. Vor allem im elektronischen Rechtsverkehr könnten die an das Register zu verschickenden Dateien direkt am PC durch Umwandlung des .doc-Worddokuments in ein .pdf-Dokument mit geeigneter Software erstellt werden.

47

Und es können für Abschriften handschriftliche Korrekturen aus der Beurkundung in den laufenden Text eingearbeitet werden, auch wenn die Information, dass in der Beurkundung eine Korrektur erfolgte, damit verloren geht. Auf diese Informationen bezieht sich aber der Beglaubigungsvermerk nicht.

**Klarstellende Hinweise:**

- Eine solche Überarbeitung ist für die Urschrift strikt verboten!
- Diese Überlegungen zur Inhaltsidentität gelten nur für Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften, nicht aber für die elektronische Fassung der Urschrift gemäß § 56 BeurkG (also den Scan, der im elektronischen Urkundenarchiv eingestellt wird). Für diesen schreibt § 56 Abs. 1 BeurkG neben der inhaltlichen auch die bildliche Übereinstimmung vor; hierauf muss sich auch der zu signierende Vermerk beziehen, der damit über den allgemeinen Beglaubigungsvermerk hinausgeht. Umfangreiche handschriftliche Korrekturen dürfen nur als (weitere) Leseabschrift in das Urkundenarchiv eingestellt werden.

Probleme bereiten Abschriften/Ausfertigungen bei Plananlagen in größeren Formaten als DIN A3, insbesondere in Architektenformaten A0/A1. Die im Notariat verfügbaren Kopierer dürfen sich nach den berufsrechtlichen Vorgaben auf die Größe DIN A3 beschränken. Plotter zu Verarbeitung größerer Formate muss der Notar nicht vorhalten. Daraus folgt unter anderem, dass solche Pläne auch an Grundbuchämter mit elektronischem Grundakt weiter in Papierform eingereicht werden dürfen.

48

Sofern auf dem Architektenformat DIN A0/A1 keine durchgehende Zeichnung abgebildet ist, sondern der Plan mehrere Geschossgrundrisse/Ansichten/Schnitte enthält, spricht meines Erachtens nichts dagegen, die einzelne Teilzeichnung separat in einer Größe von DIN A3 zu kopieren und die sich ergebenden Einzelblätter als eine beglaubigte Abschrift des Planes zu nehmen. Dann ist es nicht erforderlich, die einzelnen Kopien von DIN A3 zurecht zu schneiden, zusammen zu kleben und die Klebestellen mit Siegel fälschungssicher zu verbinden.



### VIII. Papiereinreichung beim Grundbuchamt

- 49** Regelmäßig genügt beim Grundbuchamt die **Vorlage einer beglaubigten Abschrift**. Das Grundbuchamt kontrolliert die inhaltliche Übereinstimmung mit der Urschrift und diese Übereinstimmung wird durch die beglaubigte Abschrift nachgewiesen.
- 50** Dies gilt auch bei der **Vorlage einer Vollmacht**. Das Grundbuchamt muss zwar den Bestand der Vollmacht selbstständig überprüfen. Dazu genügt es aber, wenn der Notar zu beurkundeten Vollmachten eine Feststellung in den Kaufvertrag aufnimmt, dass zur Beurkundung eine Ausfertigung vorgelegt wurde, und dem Kaufvertrag selbst eine beglaubigte Abschrift beigefügt ist. Diese Feststellung kann auch nachträglich getroffen werden, wenn ein Beteiligter die Ausfertigung bei der Beurkundung vergessen hat. Diese Handhabung gilt auch für den Betreuerausweis.
- 51** Ausnahmen bestehen beim **Erbschein** und beim **Testamentsvollstreckerzeugnis**. Zu diesen genügt die Beifügung einer beglaubigten Abschrift mit Feststellungsvermerk über die Vorlage der Ausfertigung nicht! Erbschein und Testamentsvollstreckerzeugnis müssen dem Grundbuchamt **immer in Ausfertigung** vorgelegt werden (für das Testamentsvollstreckerzeugnis ist dies aber strittig). Daraus folgt:

*Praxistipp:*

Erbschein und Testamentsvollstreckerzeugnis sollten nie während des Vollzugs an die Beteiligten zurückgeben werden!

- 52** Die Vorlage der Erbscheinsausfertigung bei Eintragung der Vormerkung hat auch keine „Vorwirkung“ für den späteren Auflassungsvollzug. Der Erbschein könnte zwischenzeitlich widerrufen bzw. eingezogen worden sein. Deswegen muss die Ausfertigung während der ganzen Vollzugsdauer im Notariat verbleiben.
- 53** Besonderheiten bestehen auch beim **europäischen Nachlasszeugnis (ENZ)**. Dieses wurde auf der Grundlage einer europäischen Verordnung mit Wirkung für Todesfälle ab 17.8.2015 eingeführt. Vom ENZ gibt es kraft Gesetzes nur beglaubigte Abschriften, die aber den Status einer Ausfertigung nach deutschem Recht, nicht denjenigen einer beglaubigten Abschrift haben. Also: beglaubigte Abschrift des ENZ = „Ausfertigung des ENZ“. Es gibt nämlich nur eine Stelle, die ein ENZ erteilt, und das ist die zuständige Stelle nach der europäischen Erbrechtsverordnung, vereinfacht ausgedrückt: das jeweilige Nachlassgericht. Es muss also, ebenso wie beim Erbschein die Ausfertigung, beim ENZ immer die unmittelbar vom Nachlassgericht erstellte beglaubigte Abschrift vorgelegt werden.
- 54** Ein weiteres Problem des ENZ ist die beschränkte **Gültigkeitsdauer** der beglaubigten Abschrift von sechs Monaten ab Ausstellung. Sie ist auf der Schlussseite des Formulars im Beglaubigungsvermerk ausdrücklich vermerkt. Die Rechtsprechung verlangt, dass die zeitliche Gültigkeit noch bei Vollzug der **Grundbucheintragung** bestehen muss. Die Arbeitszeit beim Grundbuchamt ist damit einzukalkulieren.
- 55** Ebenfalls müssen Hypotheken- und Grundschuldbriefe immer im **Original** vorgelegt werden.

### IX. Elektronische Einreichung beim Grundbuchamt

- 56** Für den elektronischen Rechtsverkehrs erfolgt die Einreichung als elektronische beglaubigte Abschrift (Scan, Beglaubigungsvermerk, Signatur des Notars).

Eine **Ausfertigung** lässt sich digital nicht ablichten. Sobald das Verfahren eine Vorlage der Ausfertigung (Erbschein, Testamentsvollstreckerzeugnis) oder der Urschrift (Grundschuldbrief) verlangt, muss auf zwei Wegen vorgelegt werden:

- Bewilligungen und sonstige Dokumente: in elektronischer Form,
- Ausfertigung/Urschrift: wie herkömmlich in Papier.

**X. Vermerkblatt**

**§ 33 NotAktVV: Sonderbestimmungen für Verfügungen von Todes wegen 57**

(1) Wird ein Erbvertrag aus der notariellen Verwahrung zurückgegeben, so ist anstelle des Erbvertrags ein Vermerk mit den Angaben nach § 9 Nummer 1 bis 3 und der Urkundenverzeichnisnummer zur Erbvertragssammlung zu nehmen.

(...)

**§ 9 NotAktVV: Angaben im Urkundenverzeichnis**

Die Eintragung im Urkundenverzeichnis enthält folgende Angaben:

1. das Datum und den Ort oder die Orte der Beurkundung oder der sonstigen Amtshandlung (§ 10),
2. die Amtsperson (§ 11),
3. die Beteiligten (§ 12),

Das Vermerkblatt ist heute weitgehend Geschichte. Bis zur Einführung des elektronischen Urkundenarchivs konnte es bei UBoE (Unterschriftsbeglaubigung ohne Entwurf) die Abschrift für die Urkundensammlung ersetzen, vor allem in den Fällen, in denen die Abschrift viele Seiten gehabt hätte. Nun ist die Pflicht, in der Urkundensammlung überhaupt etwas aufzubewahren, in den Fällen der Unterschriftsbeglaubigung ohne Entwurf entfallen. Mit anderen Worten: Heute wird darum nichts mehr verwahrt! **58**

Letzter verbliebener Anwendungsbereich sind in die amtliche Verwahrung gegebene Testamente und Erbverträge, bei denen der Erblasser aus Gründen der Geheimhaltung auch keine (beglaubigte) Abschrift für die Urkundensammlung wünscht. Ich stelle den Inhalt des Vermerkblattes nur für diesen Sonderfall dar.

Das Vermerkblatt muss die Angaben nach § 9 Nr. 1–3 NotAktVV enthalten. Diese sind: **59**

- die Personalien der Anerkennenden (Familiename, abweichender Geburtsname, Wohnort und ggf. weitere Angaben, dies auch zu Vertretenen);
- Gegenstand des Geschäfts;
- Hinweis, ob mit oder ohne Entwurf.

Das Vermerkblatt (hier früheres Muster aus dem Jahre 2016 zu UBoE; die Unterschrift des Geschäftsführers deckte eine 100seitige Bedienungsanleitung eines technischen Geräts) selbst kann dann etwa lauten: **60**



**Muster 1.1: Vermerkblatt**

**Vorderseite**

Zur UR-Nr.: vgl. umseitig

Beteiligte: vgl. umseitig

Gegenstand des Geschäfts: Unterschriftsbeglaubigung ohne Entwurf

**Bewertung:**

Geschäftswert: 5.000,00 EUR

KV 25100	Beglaubigung, Unterschriftsbeglaubigung	20,00 EUR
KV 25200	Registerbescheinigung	15,00 EUR
KV 26001	Tätigkeit in fremder Sprache	6,00 EUR
KV 26001	Tätigkeit in fremder Sprache	4,50 EUR
<i>Zwischensumme</i>		<i>45,50 EUR</i>
KV 32014	19 % USt	8,65 EUR
<b>Rechnungsendbetrag</b>		<b>54,15 EUR</b>

**Rückseite mit Text der UB:**

**UR-Nr. 1224 V 2016**

I hereby certify that the signature under this document was acknowledged in my presence to be his signature by

Mr. Alexander Erich **Smith**, born July 16, 1967, 82205 Gilching, Germany, identified by official identity-card.

Upon inspection of the Municipal Court of Munich, Commercial Register on May 3, 2016, I further certify that xy GmbH, with its corporate domicile in Gilching, is registered under section B #1234567 and that Mr. Alexander Smith is entitled to act individually as this company's director (Geschäftsführer).

(Ort, Datum)

(Notar)



## C. Beglaubigte Abschrift als elektronisches Dokument

### I. Vorüberlegungen

- 61** Zur Vertiefung:  
Kersten, Büroorganisation, 2. Aufl., § 2 Rn 26.

Sofern „nur“ eine beglaubigte Abschrift übermittelt werden soll und nicht die Urschrift oder eine Ausfertigung (bei Letzteren geht es häufig um den Besitz am Papier; Besitz aber kann eine elektronische Datei nicht vermitteln, weil sie beliebig häufig kopiert werden kann), kann der Versand zur Zeitersparnis auch elektronisch durchgeführt werden. Davon wird zwar noch wenig Gebrauch gemacht und stattdessen womöglich ein teurer Botendienst für eine sichere Zustellung am nächsten Tag beauftragt.

- 62** Es kann auch anders laufen: Der versendende Notar scannt das Dokument ein und signiert es mit der in XNP vorhandenen Funktion „Dokumente“ oder mit einem gesonderten Programm wie „SecSigner“. Datei und Signaturdatei („pkcs7“ als Namensweiterung) werden dann z.B. per E-Mail übermittelt. Der Empfänger überzeugt sich mit der in XNP oder im SecSigner gleichfalls vorhandenen Prüffunktion von der Echtheit und stellt darüber eine an diesem Ausdruck des eigentlichen Dokuments angesiegelte Bestätigung aus, durch welche die elektronisch beglaubigte Abschrift in eine Papierabschrift zurückverwandelt wird. Der Vermerk könnte etwa lauten:<sup>1</sup>

*Formulierungsbeispiel:*

Die Übereinstimmung des von mir, (...) (Notar), gefertigten Ausdrucks des mir heute vorgelegten elektronischen Dokuments mit dem mir am Bildschirm angezeigten Inhalt dieses Dokuments wird hiermit beglaubigt. Das vorgelegte elektronische Dokument ist mit einer qualifizierten elektronischen Signatur nach dem Signaturgesetz versehen. Die von mir, (...) (Notar), am heutigen Tag vorgenommene Signaturprüfung hat ergeben, dass die Signatur gültig ist und von der Zertifizierungsstelle (...) in einem vertrauenswürdigen, nicht gesperrten Zertifikat Herrn/Frau (...), geb. am (...), wohnhaft (...), (...) (absendender Notar) zugeordnet wurde.

- 63** Beim **manuellen Mailversand** ist zu beachten: Bei der elektronischen Signatur wird eine zusätzliche Datei angelegt, die exakt namensidentisch ist mit der zu signierenden Datei und lediglich ein zusätzliches Kürzel enthält, das auf den Dateityp hinweist, nämlich „pkcs7“. Diese Datei enthält Angaben zum beglaubigenden Notar, dessen Amtssitz etc. und schließlich eine Prüfsumme, um die unveränderte Übereinstimmung mit der Originaldatei feststel-

<sup>1</sup> Melzer, DNotZ 2006, 9, 13.

len zu können. Die Signatur führt also nicht zu einer Verschlüsselung des Originals, sondern (nur) zu einer Echtheitskontrolle. Das entspricht dem Beglaubigungsvermerk, der als solcher das Dokument ja auch nicht in einen verschlossenen Umschlag einschließt.

Solange Sie mit Programmen arbeiten, die unmittelbar für signierte Dateien gedacht sind (insbesondere also XNP), bleibt Ihnen diese Signaturdatei verborgen. XNP übernimmt selbst die Organisation der beiden Dateien und zeigt nach außen nur das Attribut „signiert“ an.

64

Beim Aufruf mit dem Windows-Explorer etwa würde die Signaturdatei aber als separate Datei angezeigt.

Name	Änderungsdatum	Typ
 Grundbuch_BW.pdf	22.04.2024 11:04	Foxit Reader PDF Document
 Grundbuch_BW.pdf.pkcs7	22.04.2024 11:04	PKCS7-Datei

Sobald Sie die Dateien mit anderen Programmen bearbeiten, die nicht für das Vorhandensein signierter Dokumente geschaffen sind, müssen Sie selbst die Zusammengehörigkeit von signierter Datei und Signaturdatei sicherstellen. Das gilt insbesondere bei einem händischen Mailversand mit handelsüblichen Mailclients.

### Praxistipp:

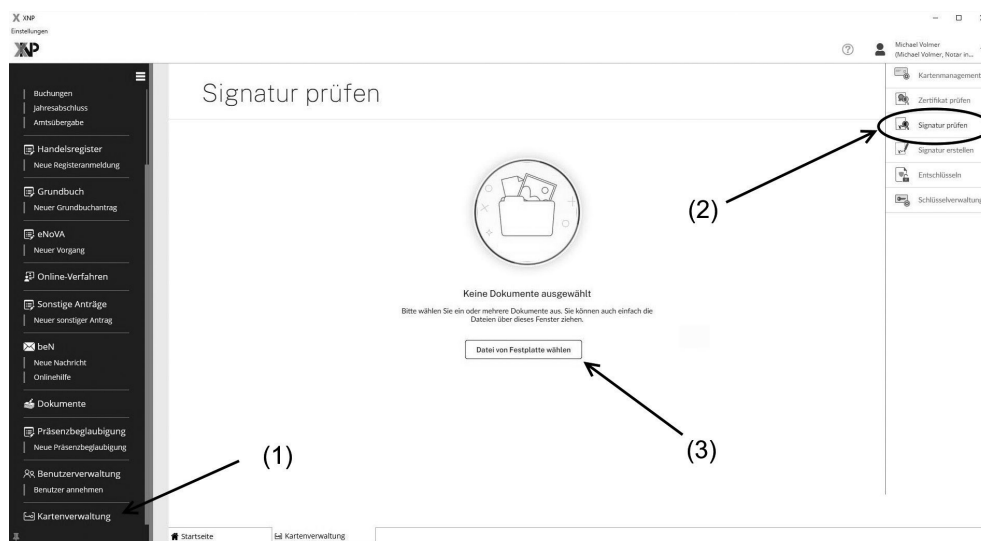
Beachten Sie dabei: Beide Dateien müssen exakt namensidentisch sein mit Ausnahme des „pkcs7“-Anhangs der Signaturdatei. Und beide Dateien müssen im selben Ordner abgelegt werden (welcher wiederum ist egal), damit XNP die Zuordnung erkennt.

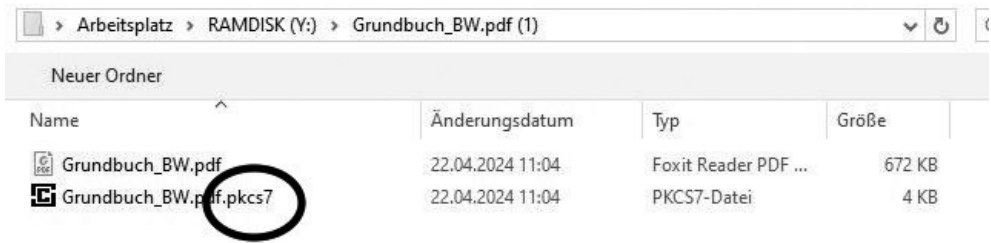
## II. Beispiele für die isolierte Signatur (außerhalb einer Registeranmeldung)

Als weiterer Hinweis hier eine bildliche Darstellung zur Überprüfung einer Signatur. Die Funktion ist in XNP versteckt eingefügt: Man findet sie unter **Kartenverwaltung** (die Prüfung einer hereinkommenden signierten Datei hat mit der eigenen Signaturkarte nichts zu tun), im Bild (1), Signatur prüfen, im Bild (2).

65

Sodann muss die **Signaturdatei** (=pkcs7-Datei) ausgewählt werden, im Bild (3):





- 66 In der folgenden Maske muss über die Funktion „Originaldokument auswählen“ dann zusätzlich die signierte Datei, also die pdf-Datei übergeben, werden.

## Signatur prüfen



Das Ergebnis der Prüfung wird rechts in der Zeile als erfolgreich

## Signatur prüfen



oder nicht erfolgreich



angezeigt.

- 67 Den vollständigen Prüfbericht kann man über die Funktion „als Paket speichern“ herunterladen, z.B. (bei erfolgreicher Prüfung im Original grün):

Format	Mathematische Prüfung	Zertifikatsgültigkeit	Bestätigung Signaturzeitpunkt
✓	✓	✓	✗

### Gesamtergebnis

Die Signatur konnte erfolgreich dekodiert werden. Die Signatur im Signaturcontainer konnte positiv mathematisch geprüft werden. Der Zertifikatspfad des Unterzeichner-Zertifikats wurde erfolgreich geprüft. Weiterhin wurde die Gültigkeit des Unterzeichner-Zertifikats sowie aller zugehörigen Zertifikate des Zertifikatspfads erfolgreich beim jeweiligen Zertifizierungsdiensteanbieter überprüft. Die Prüfung der Bestätigung des Signaturzeitpunkts wurde nicht durchgeführt, da kein Zeitstempel oder Evidence Record bereitgestellt wurde.