Formulierungsvorschläge Heft 6/2023

# jahresrückblick: Grundbuch- und Grundbuchverfahrensrecht, Ulrich Spieker

**S. 180**

**Hinweis in der Urkunde:**

Ein etwaiger nach Lastenfreistellung verbleibender Betrag ist zu zahlen auf das Konto des Verkäufers bei der…, IBANDE…

Jede andere Zahlungsweise ist ausgeschlossen.

Die Vertragsparteien vereinbaren hiermit, dass sämtliche Beträge, die der Käufer in Anrechnung auf die Kaufpreisschuld leisten wird, nur dann die Kaufpreisschuld tilgen, wenn die Euro-Beträge durch Überweisungen auf dieses Konto oder das Konto des abzulösenden Gläubigers erfolgen. Zahlungen in bar oder Gegenleistungen in Kryptowährung, Gold, Platin oder Edelsteinen tilgen nicht die Kaufpreisschuld.

Der Käufer verpflichtet sich, sein Kreditinstitut, das die Überweisungen durchführen wird, zu veranlassen, dem Notar die ausgeführten Zahlungsüberweisungen auf die Kaufpreisschuld als Nachweis mindestens in Textform zu bestätigen. Der Verkäufer kann die Zahlung des Kaufpreises oder der Kaufpreisanrechnungsbeträge durch Bestätigungen des Kreditinstituts und der abzulösenden Gläubiger (mindestens in Textform) dem Notar nachweisen.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die Beteiligten die Nachweise unverzüglich gegenüber dem Notar erbringen sollten, damit sich die Abwicklung nicht verzögert; der Notar ist verpflichtet, die Eigentumsumschreibung erst nach Schlüssigkeitsprüfung der ihm vorgelegten Nachweise zu veranlassen.

Käufer und Verkäufer verpflichten sich hiermit, soweit sie nachträgliche Änderungen zu Kaufvertrag, Kaufpreis und Fälligkeit noch vereinbaren sollten, ohne dass eine Beurkundung stattfindet, den Notar gleichlautend mindestens in Textform zu informieren. Diese Verpflichtung obliegt den Beteiligten nach dem Geldwäschegesetz.

**S. 181**

**Kaufpreisbestätigung des Verkäufers:**

Hiermit bestätige ich, …, den Kaufpreis gemäß der oben genannten Urkunde vollständig durch Überweisung auf mein Konto und/oder des von mir nach der Urkunde aus dem Kaufpreis abzulösenden Gläubigers erhalten zu haben.

Hinweis dazu:

BITTE FÜGEN SIE DIE KOPIE DES KONTOAUSZUGS, AUS DEM DER EINGANG DES KAUFPREISES BEIM VERKÄUFER UND/ODER DEM NACH DER URKUNDE AUS DEM KAUFPREIS ABZULÖSENDEN GLÄUBIGER ALS ÜBERWEISUNG DURCH DEN KÄUFER ERSICHTLICH IST, BEI.

Nach § 16a GwG ist es verboten, Immobilien mit Bargeld oder Gegenleistungen in Kryptowährung, Gold, Platin oder Edelsteinen zu erwerben (Asset Deal oder Share Deal). Bei einem Immobilienkauf (Asset Deal) muss die Einhaltung des Barzahlungsverbots vom Notar überwacht werden. Hierzu müssen die Beteiligten nachweisen, dass sie die Gegenleistung unbar erbracht haben, etwa durch Vorlage eines Kontoauszugs. Ein Antrag auf Eigentumsumschreibung darf grundsätzlich erst dann gestellt werden, wenn der Nachweis erbracht wurde. Ein eigenes Antragsrecht der Beteiligten ist ausgeschlossen. Verstöße gegen das Barzahlungsverbot oder die Nachweispflicht müssen an die FIU gemeldet werden.

**S. 181**

**Kaufpreisbestätigung des Käufers:**

Hiermit bestätige ich, …, den Kaufpreis gemäß der oben genannten Urkunde vollständig durch Überweisung auf das Konto des Verkäufers oder des nach der Urkunde aus dem Kaufpreis abzulösenden Gläubigers geleistet zu haben.

Hinweis dazu:

BITTE FÜGEN SIE DIE KOPIE DES KONTOAUSZUGS, AUS DEM DIE ÜBERWEISUNG DES KAUFPREISES AN DEN VERKÄUFER UND/ODER DEN NACH DER URKUNDE AUS DEM KAUFPREIS ABZULÖSENDEN GLÄUBIGER DURCH DEN KÄUFER ERSICHTLICH IST, BEI.

**S. 182**

**Gemeinsame Grundbuchrichtigstellung aller Gesellschafter bei Nachfolgeklausel und Richtigstellung:**

1. Im Grundbuch ist eingetragen die A-GbR mit deren Gesellschaftern X1, Y1 und Z1.

W1 ist als alleiniger Erbe (Erbschein des … Aktenzeichen …) nach dem noch im Grundbuch eingetragenen, am … verstorbenen Y1 nach dem Gesellschaftsvertrag in die Gesellschaft eingetreten; Y1 ist durch Tod ausgeschieden.

2. Alleinige Gesellschafter der A-GbR und vertretungsberechtigt sind auch heute noch die Beteiligten X1, W1 und Z1.

3. Die Beteiligten X1, W1 und Z1 bewilligen und beantragen die Berichtigung des Grundbuchs dahingehend, dass Y1 aus der Gesellschaft durch seinen Tod ausgeschieden ist und an seine Stelle W1 als nachfolgeberechtigter Erbe eingetreten ist.

4. Die GbR ist ferner identitätswahrend in das Gesellschaftsregister des … unter … eingetragen worden. Unter Überreichung des Auszuges aus dem Gesellschaftsregister … vom … wird die Richtigstellung des Grundbuchs bewilligt und beantragt, dass nunmehr Eigentümer die … eGbR mit dem Sitz in … ist, eingetragen im Gesellschaftsregister des … unter …

**S. 183**

**Gemeinsame Grundbuchrichtigstellung aller Gesellschafter bei Fortsetzungsklausel und Richtigstellung:**

1. Im Grundbuch ist eingetragen die A-GbR mit deren Gesellschaftern X1, Y1 und Z1.

W1 ist als alleiniger Erbe (Erbschein des … Aktenzeichen …) nach dem noch im Grundbuch eingetragenen, am … verstorbenen Y1. Dieser ist durch seinen Tod nach dem Gesellschaftsvertrag ausgeschieden, der Anteil ist den verbleibenden Gesellschaftern X1 und Z1 angewachsen, die die GbR fortführen.

2. Alleinige Gesellschafter der A-GbR und vertretungsberechtigt sind auch heute noch die Beteiligten X1 und Z1.

3. Die Beteiligten X1, W1 und Z1 bewilligen und beantragen die Berichtigung des Grundbuchs dahingehend, dass Y1 aus der Gesellschaft durch seinen Tod ausgeschieden ist und der Anteil den verbleibenden Gesellschaftern X1 und Z1 angewachsen ist, die die GbR fortführen.

4. Die GbR ist ferner identitätswahrend in das Gesellschaftsregister des … unter … eingetragen worden. Unter Überreichung des Auszuges aus dem Gesellschaftsregister … vom … wird die Richtigstellung des Grundbuchs bewilligt und beantragt, dass nunmehr Eigentümer die … eGbR mit dem Sitz in … ist, eingetragen im Gesellschaftsregister des … unter …

**S. 188**

**Freigabeerklärung und Zugangsbestätigung:**

I. Freigabe

Ich, der Testamentsvollstrecker … über den Nachlass der Erblasser … (AG … – Nachlassgericht – Az: …), gebe hiermit den Grundbesitz

Amtsgericht … Grundbuch von … Blatt …

aus der Testamentsvollstreckung frei (Verzicht).

Der Verzicht (Freigabe) bewirkt, dass die Erben … selbst die Verfügungsbefugnis mit Zugang der Freigabeerklärung zurückerhalten.

Kosten trage ich nicht.

II. Zugangsbestätigung

Ich, der Unterzeichnende … als Erbe nach dem verstorbenen Erblasser (AG…–Nachlassgericht – Az: …), bestätige den Zugang der Freigabeerklärung des Testamentsvollstreckers zu Ziffer I.

Ferner beantrage ich die Löschung des Testamentsvollstreckervermerks im Grundbuch.

III. Kosten (etc.)

…

UVZ-Nr. (Beglaubigungsvermerk)

**praxisforum: Beiratserrichtung im Familienunternehmen aus notarieller Sicht, Dr. Matthias Döring**

**S. 196**

**Ausschluss der aktienrechtlichen Vorschriften:**

Soweit das Gesetz oder dieser Gesellschaftsvertrag nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmen, finden die aktienrechtlichen Vorschriften über den Aufsichtsrat sowie die Vorschrift des § 52 GmbHG auf den Beirat keine, auch keine entsprechende Anwendung.

**S. 196**

**Gesellschaftsvertragliche Verortung des Beirats:**

Die Gesellschafterversammlung kann beschließen, dass die Gesellschaft einen Beirat hat, der aus bis zu … Mitgliedern besteht. Die Mitglieder des Beirats werden von der Gesellschafterversammlung mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen gewählt. Mit gleicher Mehrheit wählt die Gesellschafterversammlung aus den Mitgliedern des Beirats den Vorsitzenden und einen Stellvertreter, und zwar für die Amtszeit des gewählten Beiratsmitglieds. Der Beiratsvorsitzende ist zur Abgabe und Entgegennahme von Erklärungen im Namen des Beirats ermächtigt.

**S. 197**

**Aufgaben und Kompetenzen des Beirats:**[[1]](#footnote-1)

1. Der Beirat hat die Geschäftsführung bei der Erfüllung ihrer Aufgaben zu unterstützen, zu beraten und zu überwachen, die Gesellschafter zu beraten und bei Meinungsverschiedenheiten unter den Gesellschaftern oder zwischen Gesellschaftern und Geschäftsführung auf einen Ausgleich hinzuwirken. Bei der Erfüllung seiner Aufgaben hat sich der Beirat ohne Ansehung der Person der Gesellschafter und/oder der Geschäftsführung allein davon leiten zu lassen, was nach seinem pflichtgemäßen Ermessen im Interesse der Gesellschaft geboten ist.

2. Der Beirat entscheidet insbesondere allein über:

* Die Bestellung, Abberufung und Entlastung der Geschäftsführer sowie den Abschluss und die Kündigung von deren Anstellungsverträgen und sonstigen Verträgen. Dabei ist es seine Aufgabe, dafür zu sorgen, dass stets die fachlich und persönlich am besten geeigneten Bewerber zu Geschäftsführern bestellt werden.
* Den Erlass einer Geschäftsordnung für die Geschäftsführung mit einem Katalog der zustimmungsbedürftigen Geschäfte sowie die Entscheidung über die Erteilung der Zustimmung zu den Handlungen und Geschäften, die nach diesem Gesellschaftsvertrag oder nach der von dem Beirat erlassenen Geschäftsordnung für die Geschäftsführer der Gesellschaft seiner vorherigen Zustimmung bedürfen.

3 Die Geschäftsführer sind verpflichtet, dem Beirat über alle Angelegenheiten der Gesellschaft sowie über geschäftliche Vorgänge laufend bzw. anlassbezogen zu berichten und Auskunft zu erteilen sowie auf sein Verlangen zu den Sitzungen des Beirats zu erscheinen. Insbesondere hat die Geschäftsführung dem Beirat unaufgefordert regelmäßig über die Entwicklung der Umsätze, der Ertragslage, der Liquidität und über besondere Entwicklungen der Gesellschaft zu berichten.

**S. 198**

**Amtsdauer, Vergütung, Haftung und Entlastung des Beirats:**[[2]](#footnote-2)

(1) Soweit die Gesellschafterversammlung bei der Wahl nicht mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen eine kürzere Amtszeit bestimmt, endet die Amtszeit der Beiratsmitglieder mit dem Ablauf der ordentlichen Gesellschafterversammlung, die über die Entlastung des Beirats für das … Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt; das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, wird hierbei nicht mitgerechnet. Die Amtszeit beginnt mit der Annahme der Wahl durch das betreffende Beiratsmitglied.

(2) Ist bis zum Ablauf der Amtsdauer eines Beiratsmitgliedes dessen Nachfolger noch nicht gewählt, so verlängert sich die Amtsdauer des bisherigen Beiratsmitgliedes bis zur Neuwahl. Eine Wiederbestellung ist unbegrenzt zulässig. Im Interesse der Gesellschaft wird jedoch angestrebt, dass ein Beiratsmitglied nach zwei, höchstens drei Amtsperioden durch eine geeignete Persönlichkeit ersetzt wird.

(3) Die Abberufung von Beiratsmitgliedern ist jederzeit möglich. Sie erfolgt durch Beschluss der Gesellschafterversammlung mit der zur Wahl erforderlichen Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen. Jedes Beiratsmitglied ist berechtigt, sein Amt nach schriftlicher Anzeige an den Beiratsvorsitzenden jederzeit mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Kalendermonats ohne Angabe von Gründen niederzulegen. Der Beiratsvorsitzende hat die Gesellschafter und die anderen Mitglieder des Beirats hiervon unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Abberufene oder aus sonstigen Gründen vorzeitig ausscheidende Beiratsmitglieder sind unverzüglich durch Neuwahlen zu ersetzen. Die Ersetzung erfolgt jeweils für den Rest der Amtsdauer des ausgeschiedenen Beiratsmitgliedes. Entsprechendes gilt, wenn der Vorsitzende oder sein Stellvertreter vorzeitig aus dem Amt ausscheiden.

(4) Die Mitglieder des Beirats erhalten für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Beirat eine Vergütung, deren Höhe durch Beschluss der Gesellschafterversammlung festgelegt wird und die insbesondere den notwendigen Zeitaufwand der Mitglieder für die Beiratstätigkeit berücksichtigen soll. Die Vergütung soll grundsätzlich für alle Beiratsmitglieder gleich hoch sein, mit Ausnahme der Vergütung für den Beiratsvorsitzenden und seinen Stellvertreter, die einen Zuschlag für den mit ihren Funktionen verbundenen erhöhten Aufwand und Einsatz erhalten sollen. Beiratsmitglieder, die dem Beirat nicht während eines vollen Geschäftsjahres angehört haben, erhalten die Vergütung entsprechend der Dauer ihrer Beiratszugehörigkeit. Die Mitglieder des Beirats erhalten ferner Ersatz aller Auslagen sowie die gegebenenfalls auf ihre Vergütungen und auf ihre Auslagen zu entrichtende Umsatzsteuer.

(5) Bei ihrer Tätigkeit haben die Beiratsmitglieder nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.

(6) Für die Mitglieder des Beirats wird auf Kosten der Gesellschaft eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) abgeschlossen. Die Gesellschafterversammlung beschließt über die Höhe der Deckungssummen.

(7) Über die Entlastung der Mitglieder des Beirats wird alljährlich auf der ordentlichen Gesellschafterversammlung Beschluss gefasst.

**S. 198**

**Innere Ordnung des Beirats:**[[3]](#footnote-3)

(1) Der Beirat tritt zusammen, so oft es die Erfüllung seiner Aufgaben erfordert. Er soll in der Regel viermal im Kalenderjahr, er muss einmal im Kalenderhalbjahr einberufen werden. Weiter ist der Beirat einzuberufen, wenn eines seiner Mitglieder oder einer der Geschäftsführer der Gesellschaft oder ein oder mehrere Gesellschafter, die zusammen über mindesten 10 % der Stimmrechte verfügen, dies schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangen.

(2) Die Sitzungen des Beirats werden, vorbehaltlich weiterer gesetzlicher Einberufungsrechte, vom Vorsitzenden des Beirats unter Angabe der Tagesordnung einberufen und von ihm geleitet. Zwischen der Absendung der Einladung und dem Sitzungstag soll eine Frist von zwei Wochen liegen; der Tag der Absendung und der Sitzungstag werden hierbei nicht mitgerechnet. In dringenden Fällen kann der Einberufende die Frist in angemessenem Umfang abkürzen. Die Einladung kann schriftlich, per Telefax, per E-Mail oder auf anderem elektronischem Wege erfolgen.

(3) Beschlüsse des Beirats werden in der Regel in der Sitzung gefasst. Auf Anordnung des Vorsitzenden kann der Beirat – vorbehaltlich abweichender zwingender gesetzlicher Vorschriften – auch im Wege der schriftlichen, fernschriftlichen, telegrafischen, elektronischen (per E-Mail oder per Bild- und Tonübertragung) oder telefonischen Abstimmung Beschlüsse fassen, wenn kein Mitglied diesem Verfahren binnen einer vom Vorsitzenden zu bestimmenden angemessenen Frist widerspricht. Abwesende Beiratsmitglieder können an Beschlussfassungen dadurch teilnehmen, dass sie ihre schriftliche Stimmabgabe durch ein anderes Beiratsmitglied überreichen lassen.

(4) Der Beirat ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte der ihm im Zeitpunkt der Beschlussfassung angehörenden Mitglieder, mindestens jedoch … Mitglieder, an der Beschlussfassung teilnehmen; bei Beschlüssen im Umlaufverfahren gemäß Abs. 3 gilt diese Bestimmung entsprechend. Ein Mitglied nimmt auch dann an der Beschlussfassung teil, wenn es sich bei der Abstimmung der Stimme enthält. Der Beschlussfähigkeit steht nicht entgegen, dass dem Beirat weniger Mitglieder als die durch diesen Gesellschaftsvertrag festgelegte Zahl angehören.

(5) Die Beschlüsse des Beirats bedürfen, soweit das Gesetz nicht zwingend etwas anderes bestimmt, der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Dabei gilt die Stimmenthaltung nicht als Stimmabgabe. Bei Stimmengleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden des Beirats den Ausschlag. Dem stellvertretenden Vorsitzenden steht das Recht zum Stichentscheid nicht zu. Bei Beschlüssen im Umlaufverfahren nach vorstehendem Abs. 3 gelten diese Bestimmungen entsprechend.

(6) Über jede Sitzung des Beirats ist zu Beweiszwecken ein Protokoll anzufertigen, das von dem Vorsitzenden der Sitzung zu unterzeichnen ist. Das Protokoll über Beschlüsse, die im Umlaufverfahren gefasst werden, hat der Vorsitzende des Beirats zu unterzeichnen. Jedem Beiratsmitglied ist ein Sitzungsprotokoll bzw. ein Beschlussprotokoll in Abschrift zuzusenden. Die Wirksamkeit der Beschlussfassung ist von der Einhaltung dieser Bestimmungen jedoch nicht abhängig.

**S. 199**

**Öffnungsklausel zur Regelung der inneren Ordnung des Beirats:**

Die Gesellschafter können durch Gesellschafterbeschluss, insbesondere durch Verabschiedung einer Beiratsordnung, die innere Organisation des Beirats näher bestimmen.

**rechtsprechung: Der Notar unterliegt keiner allgemeinen Hinweispflicht bezüglich der durch seine Tätigkeit entstehenden Gebühren und Kosten, Dr. Nils Außner**

**S. 202**

**Auftragserteilungsformular zur Fertigung und Übersendung eines Urkundsentwurfs:**

***Auftragserteilung***

zur Fertigung und Übersendung eines kostenpflichtigen Entwurfs durch Frau/Herrn Notarin/Notar [...] für ein/einen

[Geschäftsbezeichnungen].

Hiermit beauftrage ich …, [Name, Vorname], Sie zur Fertigung und Übersendung des/der vorgenannten Entwurfs/Entwürfe und mache hierfür folgende Angaben:

[WENIGSTENS PERSONENBEZOGENE DATEN DES AUFTRAGGEBERS]

[Ort, Datum] [Unterschrift]

1. Basierend auf Beck’sches Formularbuch GmbH-Recht/Lorz/Pfisterer/Gerber, 1. Aufl. 2010, Formular N III 2. [↑](#footnote-ref-1)
2. Basierend auf Beck’sches Formularbuch GmbH-Recht/Lorz/Pfisterer/

   Gerber, 1. Aufl. 2010, Formular N III 2. [↑](#footnote-ref-2)
3. Basierend auf Beck’sches Formularbuch GmbH-Recht/Lorz/Pfisterer/

   Gerber, 1. Aufl. 2010, Formular N III 2. [↑](#footnote-ref-3)