

---

## Merkblatt

# Vermittlung von Urkundsgeschäften und Umgang mit Dienstleistern

Die 131. Generalversammlung der Bundesnotarkammer hat am 4. April 2025 in Berlin Änderungen der Richtlinienempfehlungen der Bundesnotarkammer beschlossen. Diese Änderungen sind im Heft 5/2025 der Deutschen Notarzeitschrift veröffentlicht (DNotZ 2025, 321).

Diese Änderungen betreffen zum einen die Vermittlung von Urkundsgeschäften (unter A.) und zum anderen den Umgang mit Dienstleistern (unter B.).

### A. Vermittlung von Urkundsgeschäften

Notarinnen und Notaren ist nach § 14 Abs. 4 BNotO die Beteiligung an jeder Art der Vermittlung von Urkundsgeschäften verboten. Eine solche Vermittlung ist jede Tätigkeit, die darauf abzielt, einer bestimmten Notarin oder einem bestimmten Notar einen Urkundsauftrag zukommen zu lassen. Auch das Entgegennehmen eines vermittelten Urkundsauftrags ist eine Beteiligung, wenn die Notarin oder der Notar wusste oder infolge grober Fahrlässigkeit nicht wusste, dass der Urkundsauftrag vermittelt wurde. Dies wird nun ausdrücklich in den Richtlinienempfehlungen der Bundesnotarkammer klargestellt (Ziff.VI.4).

---

Bei der Frage, ob eine Tätigkeit darauf abzielt, einer bestimmten Notarin oder einem bestimmten Notar einen Urkundsauftrag zukommen zu lassen, kommt es entscheidend auf das Motiv des Vermittelnden an. Ein solches „Abzielen“ liegt nur dann vor, wenn in dem Motivbündel, auf dem die Tätigkeit beruht, die Vermittlung des Urkundsauftrags an eine bestimmte Notarin oder an einen bestimmten Notar das prägende Motiv ist. Tritt das Vermittlungsmotiv hingegen hinter anderen zentralen Motiven zurück, liegt keine verbotene Vermittlung vor. So ist es etwa bei einem Rechtsanwalt oder einem Steuerberater, der einem

Mandanten im Rahmen eines freiberuflichen Mandats eine bestimmte Notarin oder einen bestimmten Notar empfiehlt. Ebenfalls liegt typischerweise keine verbotene Vermittlung vor, wenn ein Immobilienmakler einem seiner Kunden eine bestimmte Notarin oder einen bestimmten Notar vorschlägt. Denn seine Tätigkeit ist nach dem gesetzlichen Leitbild der §§ 652 ff. BGB auf die Vermittlung von (Immobilienkauf-)Verträgen gerichtet. Das prägende Motiv ist somit die Vermittlung des Vertragsschlusses an sich, nicht aber die Herstellung des Kontakts zu einer bestimmten Notarin oder einem bestimmten Notar.

Ferner nicht von dem Vermittlungsverbot erfasst, sind sozialadäquate Gefälligkeitshinweise, so etwa die auf Anfrage geäußerte Empfehlung eines Kollegen. Gleiches gilt, wenn z. B. der Bankberater seinem Kunden mitteilt, dass er mit einer bestimmten Notarin gute Erfahrungen gemacht hat und diese empfiehlt oder der Amtsvorgänger seine Amtsnachfolgerin in der Gemeinde vorstellt und empfiehlt.

---

Indiziert ist eine verbotene Vermittlung etwa, wenn

- ein Anbieter ausdrücklich damit wirbt, dass er einen Urkundsauftrag an eine Notarin oder einen Notar übermittelt, etwa, wenn ein einfacherer oder schnellerer Zugang zu Notarinnen oder Notaren versprochen wird.
- Urkundsaufträge zur Vermeidung von Mitwirkungsverboten in einem Verhältnis der Gegenseitigkeit vermittelt werden.
- Eine Notarin oder ein Notar als „Partnernotarin“ oder „Partnernotar“ eines Vermittlers auftritt.

Das Verbot der Beteiligung an der Vermittlung von Urkundsgeschäften lässt den Urkundsgewährungsanspruch der Beteiligten unberührt. Der Notarin bzw. dem Notar steht es frei, die Rechtsuchenden oder den Vermittler darauf hinzuweisen, dass die Beteiligten ohne die Beteiligung eines Vermittlers jederzeit direkt mit ihr bzw. ihm in Kontakt treten können. Das Gleiche gilt, wenn ein Notar erfährt, dass ein Vermittler ihn als „Partnernotar“ bezeichnet und ihm außerhalb der zuvor gesteckten Grenzen zulässiger Vermittlung Urkundsaufträge vermittelt.

---

Um erlaubte und verbotene Vermittlungstätigkeiten zu veranschaulichen und abzugrenzen, bieten sich folgende Beispiele an:

**Beispiel 1:**

*Ein Rechtsanwalt hat in der Vergangenheit bei Scheidungsfolgenvereinbarungen seiner Mandanten gute Erfahrungen mit einer bestimmten Notarin gemacht. Daher empfiehlt er seiner neuen Mandantin, deren Scheidungsfolgenvereinbarung ebenfalls bei dieser Notarin beurkunden zu lassen.*

**Beispiel 2:**

*Ein Makler lässt die Beurkundung „seiner“ Kaufverträge immer bei demselben Notar durchführen und vereinbart die Termine hierfür namens der Beteiligten ggf. selbst.*

Diese Fälle fallen nicht unter das Vermittlungsverbot nach § 14 Abs. 4 BNotO. Ein Notar, der im Wissen um diese Sachverhalte einen entsprechenden Beurkundungstermin vereinbart, verhält sich berufsrechtskonform.

**Beispiel 3:**

*Eine Online-Plattform bietet hauptsächlich die Funktion, online Notartermine zu vereinbaren.*

**Beispiel 4:**

*Eine Online-Plattform bietet rechtliche Hilfestellung und Beratung an, bspw. bei der Gründung von Unternehmen oder bei Erbschaften. Als Teil des Angebots wird auch die Vereinbarung eines Notartermins über die Online-Plattform angeboten.*

Diese Fälle unterfallen dem Vermittlungsverbot nach § 14 Abs. 4 BNotO. Die Teilnahme einer Notarin oder eines Notars an einer solchen Vermittlung in Kenntnis dieser Sachverhalte wäre daher berufsrechtswidrig. Das Verbot der Beteiligung an der Vermittlung von

Urkundsgeschäften lässt den Urkundsgewährungsanspruch der Beteiligten unberührt. Dem Notar steht es frei, die Rechtsuchenden oder den Vermittler darauf hinzuweisen, dass die Beteiligten ohne die Beteiligung eines Vermittlers jederzeit direkt mit dem Notar in Kontakt treten können.

**B. Umgang mit Dienstleistern**

Die Richtlinienempfehlungen stellen nun klar, dass die Grundsätze der persönlichen Amtsausübung, Unabhängigkeit und Unparteilichkeit nicht nur bei der Ausgestaltung der Beschäftigungsverhältnisse gelten, sondern auch bei der Ausgestaltung anderer Vertragsverhältnisse – insbesondere bei der Beauftragung Dritter. Auch aus einem Vertrag mit einem externen Dienstleister darf kein sachfremder – also dem Beurkundungsverfahren fremder – Einfluss herrühren. Schon einen solchen Anschein muss ein Notar vermeiden.

---

So ist es etwa unzulässig, wenn ein Notar die eigenständige inhaltliche Terminvergabe an einen externen Dienstleister auslagert oder diesem Terminkontingente zur eigenständigen Verfügung stellt, die dieser dann an seine Kunden – die potenziellen Urkunds-beteiligten – vergibt. Die Terminvergabe gehört zu der Amtstätigkeit des Notars, weil sie über den Zugang des Bürgers zur notariellen Amtstätigkeit entscheidet.

Der Grundsatz der persönlichen Amtsausübung besagt, dass keine Zweifel bestehen dürfen, dass der Notar jede Amtstätigkeit selbst verantwortet. Für die Datenerfassung dürfen Notarinnen und Notare insofern auf automatisierte Anwendungen zurückgreifen, sofern nicht der Eindruck entsteht, dass sie bzw. er die Datenerfassung nicht selbst verantwortet. Ein solcher Eindruck entsteht nicht, wenn die Datenerfassung in die Webseite der Notarin bzw. des Notars optisch und funktionell eingebunden ist. Auch darf die Datenerfassung auf der Webseite nur optional sein – den Beteiligten muss es unbenommen bleiben, sich unmittelbar an die Notarin bzw. den Notar oder deren Beschäftigte zu wenden. Gleiches gilt für die Terminvergabe, welche optisch und funktionell in die Webseite des Notars eingebunden ist. Bei einer solchen optischen und funktionellen Einbindung besteht auch nicht der Anschein, dass der Notar sein Amt nicht unabhängig ausführt; es sei denn, der Notar entscheidet nicht selbst darüber, ob ein Termin freigegeben und angenommen wird.