

Vollzugsmonitor

Er führt den Vollzugsstand jeder Akte mit, belegt jede Fälligkeitsvoraussetzung am Urkundstext und prüft täglich, ob die Fälligkeit zeitlich noch erreichbar ist.

Mit der Beurkundung beginnt der Vollzug.

Die Urkunde ist errichtet, das Eigentum aber noch nicht übergegangen und der Kaufpreis noch nicht fällig. Der Vertrag benennt zunächst nur die Voraussetzungen, unter denen beides eintreten soll.

Diese Voraussetzungen herbeizuführen — Eintragung der Auflassungsvormerkung, Negativzeugnis zum gemeindlichen Vorkaufsrecht, Genehmigungen nach dem BauGB, Zustimmung des Verwalters nach § 12 WEG, Lastenfreistellungsunterlagen der Gläubigerbanken, Veräußerungsanzeige nach § 18 GrEStG — verteilt sich auf acht Stellen und mehrere Monate. Auf keine davon haben Sie Zugriff; es bleibt bei Anschreiben und Wiedervorlage.

Schwierig ist dabei nicht der einzelne Vorgang, sondern deren Zusammenspiel: ob die Treuhandauflage einer Gläubigerbank noch trägt, wenn die letzte Genehmigung eingeht, und ob der Kaufpreis danach noch innerhalb dieser Auflage eingehen kann.

8

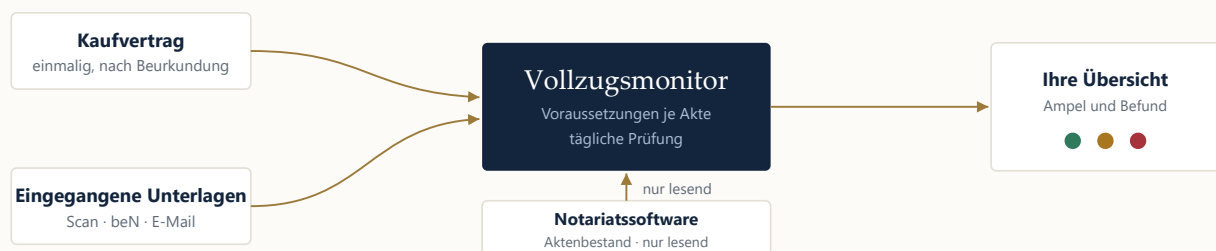
Stellen, deren Rückläufe zusammenpassen müssen, bevor der Eintritt der Fälligkeit mitgeteilt werden kann.

Eine Wiedervorlage kennt einen Termin, aber keine Abhängigkeiten und keine Befristungen. Ein Widerspruch zwischen zwei Unterlagen fällt deshalb erst bei der Fälligkeitsprüfung auf — und kostet dann die Zeit einer Neuanforderung.

Hier setzt der Vollzugsmonitor an: Er führt den Vollzugsstand jeder Akte mit und prüft täglich, ob die Fälligkeit zeitlich noch erreichbar ist.

Er wertet die Urkunde aus, führt den Stand fort und überwacht die Fristen.

Der Vollzugsmonitor läuft neben Ihrer Notariatssoftware und greift auf deren Aktenbestand lesend zu. Aus dem Urkundstext leitet er die Vollzugsvoraussetzungen ab, führt ihren Stand fort und prüft ihn täglich neu. Ihre Abläufe und Zuständigkeiten bleiben unverändert.



Was in jeder Akte geschieht

1

Aus dem Urkundstext entsteht die Vollzugsübersicht

Jede Voraussetzung erscheint als eigener Punkt der Akte, mit der Stelle, die sie beizubringen hat, und dem wörtlichen Zitat, auf das sie sich stützt. Unterschieden wird dabei, was vor Eintritt der Kaufpreisfälligkeit vorliegen muss und was erst vor der Eigentumsumschreibung.

2

Jede erfasste Unterlage erledigt einen Punkt

Sobald eine Unterlage hinterlegt ist, wird sie der zugehörigen Voraussetzung zugeordnet, samt Ablösebetrag, Treuhandauflage und Befristung, soweit das Schreiben sie ausweist. Der Vollzugsstand schreibt sich damit ohne weiteres Zutun fort.

3

Vier Fragen werden täglich neu beantwortet

Deckt der Kaufpreis die abzulösenden Beträge? Läuft eine Treuhandauflage vor Ablauf der Zahlungsfrist ab? Liegen alle Voraussetzungen vor? Ist eine Anforderung überfällig?

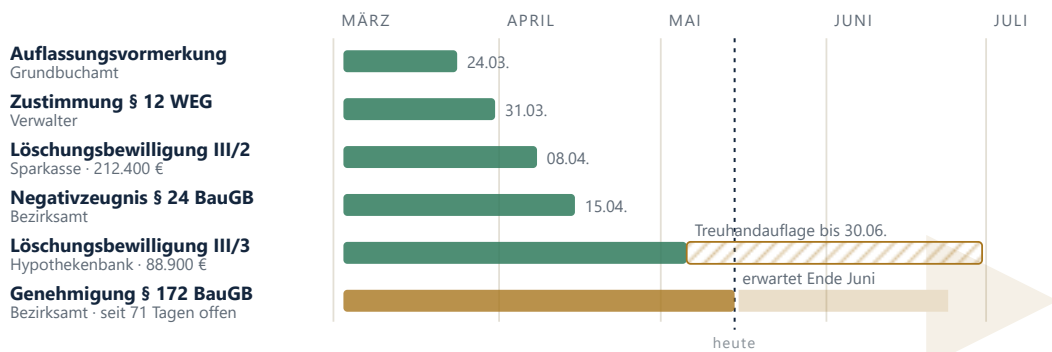
Fünf von sechs Voraussetzungen liegen vor. Keine davon wurde von Hand erfasst.

Die Akte am 73. Tag nach der Beurkundung.

Eigentumswohnung, Kastanienallee 12

UR 412/2026 · Kaufpreis 620.000 €

● **Läuft planmäßig** Eine Voraussetzung steht noch aus.



✓ Ablösung

301.300 € abzulösen,
Tageszinsen
eingerechnet

Kaufpreis deckt

✓ Vollständigkeit

Jeder Eingang
zugeordnet und belegt

5 von 6

✓ Laufzeiten

Wartezeit gegen
Erfahrungswert der
Stelle

im Rahmen

! Befristungen

Treuhandaufgabe
gegen Zahlungsfrist

1 Hinweis · Seite 5

Was das im Alltag bedeutet

Die fünf eingegangenen Unterlagen wurden der jeweiligen Voraussetzung zugeordnet und mit der Fundstelle im Urkundstext verknüpft; eine Liste musste niemand führen. Offen ist allein die Genehmigung nach der Erhaltungssatzung.

Sobald sie eingeht, liegt der Entwurf der Fälligkeitsmitteilung am selben Tag vor.

Der Nutzen liegt nicht im Ausnahmefall, sondern in dieser Ansicht: Der Sachstand ist ohne Durchsicht der Akte ersichtlich — was vorliegt, was aussteht und wann damit zu rechnen ist.

Je länger es läuft, desto genauer kennt es die beteiligten Stellen.

Das System erfasst, wie lange jede Stelle tatsächlich benötigt — je Behörde, Gericht und Kreditinstitut, aus Ihren abgeschlossenen Akten. Daraus ergeben sich zwei Auswertungen, die am ersten Tag noch nicht möglich sind.

Eine belastbare Auskunft für die Beteiligten

Bereits am Tag der Beurkundung ist ersichtlich, welche Voraussetzung die Laufzeit der Akte bestimmt: im Beispielfall die Genehmigung nach der Erhaltungssatzung mit rund elf Wochen. Das ist die Auskunft, um die Erwerber, Veräußerer und Makler am häufigsten bitten.

Der Hinweis kommt, solange ein Anruf genügt

Löschungsbewilligungen der Gläubigerbanken ergehen unter befristeten Treuhandauflagen. Sobald absehbar ist, dass der Kaufpreis nicht mehr fristgerecht eingeht, weist das System darauf hin — an dem Tag, an dem es rechnerisch feststeht.

● → ● UR 412/2026 · Kastanienallee 12

heute, 07:12

Treuhandauflage der Hypothekenbank läuft vor dem Zahlungseingang ab

Die Löschungsbewilligung ist nur bei Zahlungseingang bis zum 30.06. verwendbar. Die Genehmigung wird erst Ende Juni erwartet, die Zahlungsfrist läuft danach bis zum 13.07.

Zu veranlassen: Verlängerung der Treuhandauflage erbitten. Jetzt genügt ein Anruf; bei der Fälligkeitsprüfung wäre eine Neu Anforderung erforderlich.

Beide Auswertungen setzen Laufzeiten aus abgeschlossenen Akten voraus; anfangs arbeitet das System mit Erfahrungswerten vergleichbarer Notariate.

Das System bereitet vor. Entschieden wird im Notariat.

Der Vollzug endet mit der Eigentumsumschreibung. Der haftungsträchtigste Schritt liegt davor: die Mitteilung über den Eintritt der Fälligkeitsvoraussetzungen. Auf sie hin zahlt der Erwerber den Kaufpreis, bevor er als Eigentümer eingetragen ist.

Hier arbeitet der Vollzugsmonitor am gründlichsten. Er legt den Entwurf entscheidungsreif vor und belegt jede Voraussetzung zweifach: mit der Fundstelle im Urkundstext und mit der Unterlage, die sie erfüllt. Die Freigabe erteilen Sie.

Wo künstliche Intelligenz arbeitet — und wo nicht

● DAFÜR WIRD KI EINGESETZT

- Aus dem Urkundstext den Vollzugsplan ableiten: welche Voraussetzungen der Fall verlangt und welche Stelle sie beibringt.
- Jede Voraussetzung dem richtigen Zeitpunkt zuordnen — vor der Fälligkeit oder erst vor der Eigentumsumschreibung.
- Eingegangene Unterlagen zuordnen, damit der Vollzugsstand fortgeschrieben wird.

● DAFÜR AUSDRÜCKLICH NICHT

- Die Berechnung von Beträgen und Fristen. Sie folgt festen Regeln und ist in der Geschäftsprüfung nachvollziehbar.
- Eine Voraussetzung ohne Fundstelle. Was sich nicht wörtlich belegen lässt, wird verworfen.
- Mehrdeutige Klauseln stillschweigend einzuordnen. Sie werden Ihnen vorgelegt.

Ihre Akten bleiben im Haus

Der Vollzugsmonitor läuft auf einem Gerät in Ihrem Notariat oder auf Ihren Servern, das Sprachmodell eingeschlossen — im Einklang mit § 18 BNotO und der Linie des BNotK-Rundschreibens 1/2026. Wird ein Dienstleister eingebunden, gilt § 26a BNotO.

Was Notarinnen und Notare zuerst fragen.

ROLLE UND VERANTWORTUNG

Ersetzt das System meine eigene Fälligkeitsprüfung?

Nein. Es bereitet sie auf und belegt jeden Punkt. Prüfung und Freigabe bleiben Ihre Amtspflicht; ohne Ihre Freigabe verlässt kein Schreiben das Haus.

Woran erkenne ich, dass eine Voraussetzung richtig zugeordnet ist?

An jeder steht das wörtliche Zitat aus der Urkunde samt Gliederungspunkt. Ohne Fundstelle wird sie nicht aufgenommen.

Wie hält es Fälligkeit und Umschreibung auseinander?

Jede Voraussetzung wird einem Zeitpunkt zugeordnet: vor Eintritt der Kaufpreisfälligkeit, vor der Eigentumsumschreibung oder vor Wirksamkeit der Urkunde. Die Unbedenklichkeitsbescheinigung nach § 22 GrEStG etwa gehört zur Umschreibung; sie an die Fälligkeit zu knüpfen, verzögerte die Zahlung um Monate.

ZUVERLÄSSIGKEIT UND VERTRAULICHKEIT

Woher stammen die Erwartungen an die Laufzeit einer Stelle?

Aus Ihren abgeschlossenen Akten, je Stelle und Vorgangsart. Gerechnet wird bewusst zurückhaltend — nicht mit dem Mittelwert, sondern mit dem, was langsame Fälle benötigen. Andernfalls warnt das System erst, wenn es zu spät ist.

Verlassen Urkunden oder Beteiligendaten mein Haus?

Nein. Auswertung und Prüfung laufen auf einem Gerät in Ihrem Notariat, das Sprachmodell eingeschlossen. Auf Ihre Notariatssoftware greift der Vollzugsmonitor ausschließlich lesend zu; eine Übermittlung an Dritte findet nicht statt.

Drei Wege, jeder unverbindlich.

DER ERSTE

Ihr Muster auswerten

Sie erhalten die vollständige Vollzugsübersicht zu Ihrem eigenen Kaufvertragsmuster sowie die Klauseln, die sich als mehrdeutig erweisen.

DER ZWEITE

Zwanzig Minuten Vorführung

Urkunde einlesen, Vollzugsübersicht ansehen, den Verlauf einer Akte über Monate nachvollziehen.

DER DRITTE

Im Schattenbetrieb mitführen

Parallel zu Ihrem gewohnten Vorgehen. Das System beobachtet und meldet, ohne in den Vollzug einzugreifen.

AUCH FÜR DIE KOLLISIONSPRÜFUNG

Aus demselben Haus stammt **KolliAI**, ein lokal laufendes System für die Prüfung der Mitwirkungsverbote nach § 3 BeurkG und der Vorbefassung nach § 28 BNotO. Es prüft jede Anfrage gegen Ihren gesamten Aktenbestand, bevor die Akte angelegt wird, und erfasst dabei auch inhaltliche Überschneidungen ohne Namensgleichheit. Die Unterlagen dazu sende ich Ihnen gern.

Torsten Hennig

AlgenticX · Berlin

Produktentwicklung für Notariate und Kanzleien

kontakt@aigenticx.de

+49 162 8917328