

AUSBILDUNGSREIHE FÜR
NOTARFACHANGESTELLTE

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

 Notare Bayern und Pfalz
Notarkasse

Franz Heitzer

Notarkosten

4. Auflage



Deutscher**Notar**Verlag

Franz Heitzer

Notarkosten

AUSBILDUNGSREIHE FÜR
NOTARFACHANGESTELLTE

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

Notarkosten

4. Auflage

von

Notariatsoberrat i.N.

Franz Heitzer

Notarkasse München



Deutscher**Notar**Verlag

Weitere Titel der Ausbildungsreihe für Notarfachangestellte

Eva-Maria Bernauer/Michael Bernauer/
Hans-Joachim Vollrath
Familienrecht, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-355-6)

Andreas Bosch/Benedikt Strauß
Berufs- und Beurkundungsrecht, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-336-5)

Christian Esbjörnsson
Gesellschaftsrecht, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-323-5)

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

Michael Gutfried
Grundschulden, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-322-8)

Jens Haßelbeck
Wohnungs- und Teileigentum, 4. Auflage
(ISBN 978-3-95646-358-7)

Anja Heringer/Franz Heitzer/
Hans-Joachim Vollrath
Prüfungswissen kompakt, 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-306-8)

Judith Junk
Erbrecht, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-324-2)

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

Sonja Karl Pelikan
Basiswissen im Notariat, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-310-5)

Sonja Karl Pelikan
Grundbuch lesen und verstehen, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-360-0)

Bernadette Kell
Grundbuch – Rechte in Abt. II, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-328-0)

Jens Neie
Überlassungsvertrag, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-371-4)

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

Markus Sikora
**Vollmachten, Genehmigungen,
Zustimmungen, Beglaubigungen,
4. Auflage**
(ISBN 978-3-95646-354-9)

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

Michael Volmer
Vollzug von Kaufverträgen, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-280-1)

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 2027 by Deutscher Notarverlag, Bonn
Umschlaggestaltung: gentura, Holger Neumann, Bochum
Satz: PMGi – Agentur für intelligente Medien GmbH, Hamm
Druck: Hans Soldan Druck GmbH, Essen
ISBN 978-3-95646-359-4

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.

Vervielfältigungen dieses Werks für Text- und Data-Mining bedürfen ebenfalls der Zustimmung. Die Verwendung des Werkes oder von Teilen des Werks zum Zwecke des KI-Modelltrainings ist untersagt.

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 Notare, 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.

Der nach *Werner Tiedtke* von *Franz Heitzer* fortgeführte Band vermittelt einen Überblick über das gesamte Notarkostenrecht nach dem GNotKG. *Franz Heitzer* war nach seiner Berufsausbildung im Notariat und anschließender Weiterbildung zum Inspektor im Notardienst als fachkundiger Mitarbeiter an verschiedenen Notarstellen im Einsatz. Anfang der 1990er Jahre erfolgte sein beruflicher Wechsel in die Prüfungsabteilung der Notarkasse, der er nunmehr seit mehr als dreißig Jahren angehört.

Neben seiner Tätigkeit als Kostenrevisor ist *Franz Heitzer* auch Mitverfasser des von der Notarkasse herausgegebenen Streifzugs durch das GNotKG. Des Weiteren hat er über lange Jahre den Ausbildungssektor in der Notarkasse (welche u.a. die für ihren Bereich zuständige Stelle nach dem Berufsbildungsgesetz darstellt) maßgeblich mit betreut. Nach wie vor ist *Franz Heitzer* der Ausbildung des beruflichen Nachwuchses sehr verbunden, was u.a. die oft und gerne wahrgenommenen Einsätze als Lehrkraft an der zuständigen Berufsschule in München und seine Mitwirkung in verschiedenen Gremien des Aus- und Fortbildungssektors belegen.

Dr. Helene Ludewig

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

Vorwort

Das notarielle Kostenrecht, mit dem sich der vorliegende Band ausschließlich befasst, nimmt im Rahmen der Ausbildung zum/zur Notarfachangestellten durchaus einen größeren Raum ein. Im dritten Ausbildungsjahr gehört das notarielle Kostenrecht gar zu den Schwerpunktthemen. Warum ist das so?

Jede auftragsgemäß ausgeführte Beurkundungs-, Entwurfs-, Beglaubigungs- oder sonstige notarielle Tätigkeit zieht die Erstellung einer notariellen Kostenberechnung nach sich, da die Notare verpflichtet sind, für ihre Amtstätigkeiten die gesetzlich vorgeschriebenen Kosten (Gebühren und Auslagen) zu erheben. Das Erstellen der Kostenberechnungen wird in den meisten Notariaten fachkundigen Mitarbeitern übertragen. Um diese Aufgabe erfüllen zu können, sind neben den grundlegenden Kenntnissen im materiellen und formellen Recht zu den in der täglichen Praxis im Notariat vorkommenden Fachgebieten auch fundierte Kenntnisse im notariellen Kostenrecht erforderlich. Eine solide Basis hierfür liefert die Ausbildung zum/zur Notarfachangestellten.

Ziel dieses Buches ist es, insbesondere den Auszubildenden, aber auch Quer- und Wiedereinsteigern zunächst einen generellen Überblick über den Aufbau und die Struktur des Gerichts- und Notarkostengesetzes (GNotKG) zu verschaffen. Daran anknüpfend enthält der zweite Teil des Buches ausführliche Erläuterungen zur Wertbestimmung und zum Gebühren- und Auslagenansatz zu einer Vielzahl konkreter Sachverhalte aus der notariellen Praxis. Zur Verdeutlichung und zum besseren Verständnis dienen zahlreiche Beispielsberechnungen mit ausführlichen Hinweisen. Im dritten Teil des Buches findet sich sodann eine Reihe von Fallbeispielen mit Lösungen, anhand derer für die Leser die Möglichkeit besteht, erlangtes Wissen sowohl zu testen als auch zu vertiefen.

Auch in der mittlerweile vierten Auflage dieses Bandes der Ausbildungsreihe wird die bisherige Struktur unverändert beibehalten; die enthaltenen Beispielsfälle wurden aktualisiert und erweitert.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen und Durcharbeiten der Fallbeispiele; dabei werden Sie hoffentlich feststellen, dass auch das Notarkostenrecht einen äußerst interessanten Themenbereich darstellt.

Franz Heitzer

München, im September 2026

Inhaltsverzeichnis

Geleitwort	5
Vorwort	7
§ 1 Systematischer Überblick über das GNotKG	17
A. Einleitung: Allgemeine Grundsätze zu Notarkosten nach dem GNotKG	17
I. Allgemeine Rechtsgrundlagen	17
II. Aufbau des GNotKG	19
1. Paragrafenteil	19
2. Kostenverzeichnis	22
3. Wertgebühr	23
4. Abgeltungswirkung bei Beurkundungsverfahren und isolierten Entwurfs- tätigkeiten	24
B. Gebührensätze	25
I. Gebührensätze für das Beurkundungsverfahren	25
1. 2,0-Gebühr nach KV-Nr. 21100 GNotKG	25
2. 1,0-Gebühr nach KV-Nr. 21200 GNotKG	25
3. Sonderfälle der 1,0-Gebühr gem. KV-Nr. 21102 GNotKG	26
4. 0,5-Gebühren nach KV-Nr. 21201 GNotKG	27
5. Sonderfälle der 0,5-Gebühr gem. KV-Nr. 21101 GNotKG	28
II. Vorzeitige Beendigung eines Beurkundungsverfahrens	28
1. Gebührensätze KV-Nr. 21300 bis 21304 GNotKG	29
a) Frühzeitige Beendigung	29
b) Beendigung nach persönlicher oder schriftlicher Beratung des Notars ..	30
c) Beendigung nach Versand des Entwurfs oder Beginn der Beurkundung	30
2. Anrechnung auf ein erneutes Beurkundungsverfahren	30
III. Gebühren für Entwürfe	31
1. Kostenpflichtige Entwürfe	31
2. Entwurfsauftrag, Kostenschuldner	32
3. Entwürfe im Rahmen des Vollzugs	32
4. Anrechnung der Entwurfsgebühr auf eine nachfolgende Beurkundung	33
5. Sonstige Abgeltungswirkungen	33
6. Gebührenhöhe bei Entwürfen	34
IV. Gebühren für Beratungstätigkeiten	35
1. Gebühren für die Beratungstätigkeit (KV-Nr. 24200 bis 24202 GNotKG) ..	36
2. Beratung im zeitlichen Zusammenhang mit einem anderen Verfahren oder Geschäft	36
3. Geschäftswert	36
4. Anrechnung	37
5. Beratung bei der Vorbereitung oder Durchführung von Haupt- und Gesellschafterversammlungen	37
V. Rahmengebühren	38
VI. Vollzugsgebühren	38
1. Vollzugstätigkeiten nach Hauptabschnitt 2 Abschnitt 1 Unterabschnitt 1 KV GNotKG (Beurkundungsverfahren oder Entwurf)	39
a) Einmalige Erhebung der Vollzugsgebühren	39
b) Regelungsbereiche für die Vollzugsgebühren	40
c) Gebührenausslösende Tätigkeiten	40
d) Gebührensätze, Höchstgrenzen für einfache Vollzugstätigkeiten	43
e) Geschäftswert	44
f) Anfordern einer Vollzugserklärung durch Entwurf des Notars	45

2. Vollzugstätigkeiten nach Hauptabschnitt 2 Abschnitt 1 Unterabschnitt 2	
KV GNotKG (kein Beurkundungsverfahren, kein Entwurf)	45
a) Gebühren nach KV-Nr. 22120 bis 22124 GNotKG	45
b) Hinweise zur Gebühr nach KV-Nr. 22124 Nr. 1 GNotKG	47
c) Hinweise zur Gebühr nach KV-Nr. 22124 Nr. 2 GNotKG	48
3. Vollzugsgebühr für die XML-Strukturdatei	49
a) Hinweise zur Gebühr nach KV-Nr. 22114 bzw. 22115 GNotKG (Beurkundungsverfahren oder Erstellung eines Entwurfs für das zu vollziehende Geschäft)	50
b) XML-Datenstruktur – 0,5-Gebühr nach KV-Nr. 22125 GNotKG (kein Beurkundungsverfahren, kein Entwurf)	51
VII. Betreuungsgebühr, Treuhandgebühr	52
1. Gebührentatbestände – Betreuungsgebühr	53
2. Gebührentatbestände – Treuhandgebühr	55
VIII. Sonstige notarielle Verfahren (Hauptabschnitt 3 KV GNotKG)	57
1. Abschnitt 1: Rückgabe eines Erbvertrags aus der notariellen Verwahrung .	57
2. Abschnitt 2: Verlosung, Auslosung	58
3. Abschnitt 3: Eid, eidesstattliche Versicherung, Vernehmung von Zeugen und Sachverständigen	59
4. Abschnitt 4: Wechsel- und Scheckproteste	60
5. Abschnitt 5: Vermögensverzeichnis und Siegelung	60
6. Abschnitt 6: Freiwillige Versteigerung von Grundstücken	61
7. Abschnitt 7: Versteigerung von beweglichen Rechten und Sachen	61
8. Abschnitt 8: Vorbereitung der Zwangsvollstreckung	61
9. Abschnitt 9: Teilungssachen	62
IX. Gebühren für sonstige Geschäfte (Hauptabschnitt 5 KV GNotKG)	62
1. Abschnitt 1: Beglaubigungen und sonstige Zeugnisse (§§ 39, 39a BeurkG).	62
2. Abschnitt 2: Andere Bescheinigungen und sonstige Geschäfte	65
3. Abschnitt 3: Verwahrung von Geld, Wertpapieren und Kostbarkeiten	67
X. Zusatzgebühren	67
1. Allgemein	67
2. Unzeitgebühr (Tätigwerden außerhalb festgelegter Zeiten)	68
3. Fremdsprachliche Tätigkeiten	68
a) Abgabe der zu beurkundenden Erklärung in einer fremden Sprache ...	68
b) Beurkundung in fremder Sprache	68
c) Übersetzungen in eine fremde Sprache	69
d) Gebührenhöhe	69
4. Auswärtsgebühr (für Tätigkeiten außerhalb der Geschäftsstelle)	69
a) Allgemein	69
b) Höhe der Auswärtsgebühr	70
c) Privilegierte Geschäfte	70
d) Mehrere Geschäfte	71
XI. Auslagen	72
1. Dokumentenpauschalen (Auslagen für Kopien und Ausdrucke)	72
a) Begriff	72
b) Dokumentenpauschale nach KV-Nr. 32000 GNotKG	72
c) Keine Dokumentenpauschale bei Beglaubigung von Dokumenten	73
d) Dokumentenpauschale nach KV-Nr. 32001 GNotKG	74
e) Dokumentenpauschale nach KV-Nr. 32002 GNotKG	75
f) Dokumentenpauschale nach KV-Nr. 32003 GNotKG	76
g) Entgelte und Pauschale nach KV-Nr. 32004 und 32005 GNotKG	76
2. Reisekosten	77
a) Begriff der Geschäftsreise	77
b) Höhe der Reisekosten, sonstige Reisekosten	77

c) Abwesenheitsgelder	77
3. Sonstige Auslagen, Umsatzsteuer	78
4. Durchlaufende Posten	78
XII. Gebührenermäßigungen/Gebührenbefreiungen	78
1. Ermäßigung bestimmter Gebühren	78
2. Gebührenfreiheit für bestimmte Vorgänge	80
a) Gebührenfreiheit nach § 64 Abs. 2 S. 3 Nr. 2 SGB X	80
b) Beurkundungen nach § 67 Abs. 1 BeurkG	80
XIII. Nichterhebung von Kosten bei unrichtiger Sachbehandlung	80
XIV. Belehrung über die Kosten, Kostenauskünfte	80
XV. Kostenberechnung des Notars	81
1. Inhalt der Kostenberechnung	81
a) Gegenstand des gebührenpflichtigen Geschäfts	81
b) Angewandte Nummern des Kostenverzeichnisses	81
c) Geschäftswert	82
d) Wertvorschriften	82
e) Beträge der Gebühren	83
f) Auslagen	83
g) Gezahlte Vorschüsse	83
2. Kostengläubiger/Kostenschuldner	83
3. Rechtsbehelfsbelehrung	84
4. Aufhebung der Kostenberechnung bei Formmängeln	84
5. Nachträgliche Änderung der Kostenberechnung	84
6. Beifügung einer Kopie zu den Akten oder elektronische Aufbewahrung ...	84
XVI. Verjährung, Beitreibung der Kosten	85
1. Verjährung	85
2. Beitreibung der Kosten	85
XVII. Kostenschuldner	85
1. Veranlassungsschuldner	85
2. Übernahmeschuldner	85
3. Kostenschuld aufgrund einer gesetzlichen Haftung	86
4. Haftung der Urkundsbeteiligten	86
5. Kostenhaftung bei mehreren Schuldner	86
6. Reihenfolge der Inanspruchnahme mehrerer Schuldner?	86
XVIII. Höchst- und Mindestwerte, Festwerte, Höchst- und Mindestgebühren, Fest- gebühren	87
1. Höchstwerte	87
2. Mindestwerte	87
3. Festwerte	88
4. Mindestgebühren	89
5. Höchstgebühren	90
6. Festgebühren	90
XIX. Beurkundungsgegenstände	91
1. Einleitung	91
2. Begriff des Beurkundungsgegenstands	92
3. Mehrere Erklärungen in einem Beurkundungsverfahren	92
a) Derselbe Gegenstand	92
b) Weitere Fälle von Erklärungen mit demselben Beurkundungsgegen- stand	94
c) Verschiedene Beurkundungsgegenstände	96
d) Rückausnahmen zu § 109 GNotKG	96
e) Besondere Gegenstände	97
4. Berechnungsweisen	97

§ 2 Konkrete Sachverhalte: Geschäftswertberechnungen und Hinweise zu verschiedenen Sachverhalten mit Beispielen	99
A. Allgemeines	99
I. Geschäftswerte – Grundsätze	99
1. Grundnormen	99
2. Maßgeblicher Bewertungszeitpunkt	100
3. Bruttowerte, also kein Abzug der Verbindlichkeiten, Ausnahmen hierzu	100
4. Hauptgegenstand	101
5. Allgemeiner Geschäftswert	101
6. Austauschvertrag	101
7. Veränderungen eines Rechtsverhältnisses	101
II. Bewertungsvorschriften	102
1. Grundstücke, Verkehrswert	102
2. Land- und forstwirtschaftliche Betriebe, vierfacher Einheitswert	102
3. Wohnungs- und Teileigentum	103
4. Wert eines Erbbaurechts, grundstücksgleiche Rechte	103
5. Bestellung eines Erbbaurechts	103
6. Kaufverträge	104
7. Schuldrechtliche Verpflichtungen	104
8. Vor- und Wiederkaufsrechte, Erwerbs- und Veräußerungspflichten, (dinglich wirkende) Verfügungsbeschränkungen	105
9. Wiederkehrende Leistungen einschl. Dienstbarkeiten	106
10. Grundpfandrechte und sonstige Sicherstellungen	107
11. Geschäftsanteile und Gesellschaftsbeteiligungen	107
III. Geschäftswerte – konkrete Regelungen	108
1. Vollmachten und Zustimmungen	108
2. Miet- und Pachtverträge	109
3. Eheverträge (güterrechtliche Angelegenheiten)	109
4. Erbrechtliche Angelegenheiten	110
5. Rechtswahlen	111
6. Annahme als Kind	111
7. Registeranmeldungen	112
a) Bestimmter Geldbetrag	112
b) Sonstige Anmeldungen	113
c) Erstanmeldungen ohne bestimmten Geldwert	113
d) Spätere Anmeldungen ohne bestimmten Geldwert	113
e) Anmeldung ohne wirtschaftliche Bedeutung	113
f) Privilegierte Gesellschaften	113
g) Höchstwert für Anmeldungen zu bestimmten Registern (§ 106 GNotKG)	114
8. Anmeldungen zum Vereinsregister	114
9. Gesellschaftsverträge	114
10. Gesellschafterbeschlüsse	115
11. Vollzugsgeschäfte	116
12. Betreuungstätigkeiten	117
13. Verwahrung von Geld, Wertpapieren und Kostbarkeiten	117
14. Erklärungen gegenüber dem Nachlassgericht, Anträge an das Nachlassgericht	118
B. Einzelfälle – Beispiele	118
I. Unterschriftsbeglaubigungen	118
1. Ausschlagung der Erbschaft	118
2. Löschung eines Grundpfandrechts (nur Beglaubigung der Unterschrift)	120
3. Bewertung, wenn der Notar die Löschungserklärung auf Antrag vollständig entworfen hätte (mit Unterschriftsbeglaubigung)	122

4. Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht)	123
II. Beglaubigung von Kopien und Ablichtungen	124
1. Zeugnisabschrift (zwei Seiten)	124
2. Schriftsatz (200 Seiten)	125
III. Versicherung an Eides statt	125
1. Mit Erbscheinsantrag	125
2. Mit Testamentsvollstreckerzeugnis	126
IV. Vereinsregisteranmeldungen	128
1. Anmeldung eines neu gegründeten Vereins	128
2. Anmeldung bei Veränderungen im Vorstand	129
V. Gründung einer GmbH	130
1. Gründung durch eine Person	130
a) Errichtung der GmbH	131
b) Entwurf der Registeranmeldung	132
2. Gründung durch mehrere Personen	133
a) Errichtung der GmbH	133
b) Entwurf der Registeranmeldung	134
3. Errichtung einer UG (haftungsbeschränkt)	134
a) Errichtung der UG (haftungsbeschränkt)	135
b) Entwurf der Registeranmeldung	135
VI. Beschluss über eine Kapitalerhöhung mit Übernahmeerklärung	136
1. Beschlussurkunde mit Übernahmeerklärung	137
2. Entwurf der Registeranmeldung	138
VII. Anmeldungen zum Handelsregister	140
1. Abberufung und Neubestellung eines Geschäftsführers	140
2. Auflösung einer GmbH mit Anmeldung der Liquidatoren	141
3. Anmeldung eines Einzelkaufmanns	142
4. Ausscheiden und Eintritt eines Kommanditisten	143
VIII. Anmeldung zum Gesellschaftsregister	145
IX. Veräußerung eines Geschäftsanteils	146
X. Grundschuldbestellungen	147
1. Grundschuld mit Unterwerfungserklärungen	147
2. Grundschuldbestellung – ausschließlich Grundbucheintragungen	148
3. Grundschuldbestellung mit Entwurf	149
4. Grundschuldbestellung Entwurfsüberprüfung und -ergänzung	149
5. Grundschuldbestellung – nur Beglaubigung der Unterschrift	150
XI. Kaufverträge mit Vollzugs- und Betreuungstätigkeiten	152
1. Grundstückskaufvertrag, einfache Vollzugstätigkeit, Fälligkeitsmitteilung, Vollzugsüberwachung	152
2. Grundstückskaufvertrag, Lastenfreistellung, Fälligkeitsmitteilung, Vollzugsüberwachung	154
3. Verkauf einer Eigentumswohnung mit Verwalterzustimmung	157
XII. Überlassungen	158
1. Überlassung eines Grundstücks von Eltern an Sohn mit Gegenleistungen ..	158
2. Schenkung eines bebauten Grundstücks von Eltern an Tochter	160
XIII. Begründung von Wohnungseigentum	160
1. Aufteilung durch den Alleineigentümer (§ 8 WEG)	160
2. Vertragliche Aufteilung nach § 3 WEG	162
XIV. Testament	162
XV. Vollmacht	164
XVI. Adoption eines Minderjährigen	164

§ 3 Prüfe Dein Wissen	167
A. Allgemeines	167
B. Bewertung eines Kaufvertrages mit Vollzugs- und Betreuungstätigkeiten sowie Lastenfreistellungserklärungen	167
I. Aufgabe 1	167
II. Lösung zu Aufgabe 1	167
III. Aufgabe 2	169
IV. Lösung zu Aufgabe 2	169
C. Gründung einer GmbH, Beschluss über die Bestellung des Geschäftsführers sowie Registeranmeldung	170
I. Aufgabe 1	170
II. Lösung zu Aufgabe 1	170
III. Aufgabe 2	172
IV. Lösung zu Aufgabe 2	172
D. Errichtung eines Testaments, Widerruf einzelner Verfügungen	174
I. Aufgabe 1: Testament mit Erbinsetzung und Vermächtnisanordnung	174
II. Lösung zu Aufgabe 1	174
III. Aufgabe 2: Widerruf Vermächtnisanordnung	174
IV. Lösung zu Aufgabe 2	174
E. Errichtung eines gemeinschaftlichen Testaments, Widerruf des gemeinschaftlichen Testaments	175
I. Aufgabe 1: Gemeinschaftliches Testament mit Erbinsetzung und Schluss- erbenberufung	175
II. Lösung zu Aufgabe 1	175
III. Aufgabe 2: Widerruf gemeinschaftliches Testament	176
IV. Lösung zu Aufgabe 2	176
F. Aufhebung eines Erbvertrages zwischen Ehegatten, Teilaufhebung und neue Ver- fügung	176
I. Aufgabe 1: Aufhebung Erbvertrag über eine gegenseitige Erbinsetzung mit Vermächtnisanordnung	176
II. Lösung zu Aufgabe 1	177
III. Aufgabe 2	177
IV. Lösung zu Aufgabe 2	177
G. Ehevertrag: Gütertrennung, Zugewinnausgleich	178
I. Aufgabe 1	178
II. Lösung zu Aufgabe 1	178
H. Grundschuldbestellungen	179
I. Aufgabe 1: Grundschuldbestellung mit Unterwerfungserklärungen und Rangrücktritt	179
II. Lösung zu Aufgabe 1	179
III. Aufgabe 2: Grundschuldbestellung nur formelle Grundbucheklärungen und Unterwerfungserklärung nur für einen Teilbetrag sowie Vollzugstätigkeiten ..	180
IV. Lösung zu Aufgabe 2	180
V. Aufgabe 3: Grundschuldbestellung durch reine Unterschriftsbeglaubigung mit Einreichung beim Grundbuchamt	181
VI. Lösung zu Aufgabe 3	181
I. Überlassung eines Grundstücks mit Gegenleistungen, Miteigentümervereinbarungen	182
I. Aufgabe 1	182
II. Lösung zu Aufgabe 1	182
III. Aufgabe 2	183
IV. Lösung zu Aufgabe 2	183
J. Bestellung einer Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht)	184
I. Aufgabe 1	184
II. Lösung zu Aufgabe 1	184

K. Erteilung einer Vollmacht (Entwurf mit Beglaubigung der Unterschrift)	185
I. Aufgabe 1: Spezialvollmacht	185
II. Lösung zu Aufgabe 1	185
III. Aufgabe 2: Allgemeine Vollmacht	186
IV. Lösung zu Aufgabe 2	186
L. Aufteilung in Wohnungseigentum mit Vollzugstätigkeiten	186
I. Aufgabe 1: Aufteilung nach § 8 WEG	186
II. Lösung zu Aufgabe 1	187
III. Aufgabe 2: Aufteilung nach § 3 WEG und Einräumung von Vorkaufsrechten ..	188
IV. Lösung zu Frage 2	188
M. Errichtung einer Kommanditgesellschaft mit Registeranmeldung	189
I. Aufgabe 1: Errichtung einer Kommanditgesellschaft	189
II. Lösung zu Aufgabe 1	189
III. Aufgabe 2: Registeranmeldung	189
IV. Lösung zu Aufgabe 2	189
N. Ist ein Gebührenerlass möglich?	190
I. Aufgabe 1	190
II. Lösung zu Aufgabe 1	190
Stichwortverzeichnis	191

§ 1 Systematischer Überblick über das GNotKG

A. Einleitung: Allgemeine Grundsätze zu Notarkosten nach dem GNotKG

Das GNotKG regelt ein **einheitliches Kostenrecht in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit für Gerichte und Notare**. Diese Verklammerung von Gerichts- und Notarkosten hat nicht nur einen historischen Hintergrund, sondern ist vor allem durch die Verzahnung und den Sachzusammenhang von notarieller und gerichtlicher Tätigkeit in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit und den bestehenden strukturellen Gemeinsamkeiten begründet. 1

Das Beurkundungsmonopol liegt seit Inkrafttreten des Beurkundungsgesetzes v. 28.6.1969 (BGBl I 1513) m.W.v. 1.1.1970 bei den Notaren. Die Regelungen über Beurkundungsverfahren betreffen daher nur Notar und nicht (mehr) auch Gerichte.

Gleichwohl betreffen Tätigkeiten in vielen Sachverhalten nicht nur das Beurkundungsverfahren, sondern den sich daran anschließenden Vollzug einer Eintragung in das Grundbuch oder in ein Register. Vor allem beim Sachzusammenhang in Grundbuch-, Erb- und Registersachen werden die Gemeinsamkeiten deutlich, ein Vorgang wird nicht nur vom Notar, sondern auch vom Gericht bearbeitet.

Gleiches gilt in Handels- und Gesellschaftssachen und in anderen Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit, sodass gleiche Geschäftswerte geradezu logisch und zweckmäßig im Sinne der Transparenz der Kosten für die Beteiligten sind. 2

Das GNotKG ist ein kostenrechtliches **Sekundärgesetz** zu verfahrensrechtlichen Vorschriften, vor allem zum FamFG und zum BeurkG.

Überwiegend basiert das **Gebührensysteem** für Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit auf dem Grundsatz der **Wertgebühr**. Das Sozialstaatsgebot des GNotKG, das vor allem durch die Wertgebühr zum Ausdruck kommt, beruht auf einer Mischkalkulation. Gebühren mit einem niedrigen Wert können im Einzelfall zu einer Kostenunterdeckung führen und werden durch Gebühren aus einem höheren Wert ausgeglichen.

Das Wertgebührensysteem wird flankiert durch die Ausgestaltung von z.B. Höchst- und Festwerten.

Zudem gibt es in Einzelfällen Privilegien, wie z.B. zur Bewertung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt werden.

Das GNotKG grenzt Gerichts- und Notarkosten konsequent voneinander ab, s. hierzu 3
Rdn 11 ff. Die Gebührenerhebung wird von zwei Gebührentabellen geprägt. Für den Notar gilt ausschließlich die **Tabelle B**, für die Gerichte ist primär die Tabelle A anzuwenden. Für Gerichte gilt aber in bestimmten Angelegenheiten auch die Tabelle B (Erbschein, Europäisches Nachlasszeugnis und andere Zeugnisse sowie Grundbuchsachen, Schiffs- und Schiffsbauregistersachen und Angelegenheiten des Registers für Pfandrechte an Luftfahrzeugen).

Die **Gebühren für Beurkundungen** selbst sind überwiegend als Verfahrensgebühren ausgestaltet, für die unterschiedliche Gebührensätze bestimmt sind, je nachdem, ob es sich z.B. um einen Vertrag (2,0-Gebühr), um einseitige Erklärungen (1,0-Gebühr) oder um verfahrensrechtliche Erklärungen zum Grundbuchamt oder Registergericht (0,5-Gebühr) handelt.

Über die Verfahrensgebühren hinaus sind weitere Bereiche mit unterschiedlichen Gebührensätzen, teils mit Höchst- oder Festgebühren geregelt.

Zu den Einzelheiten wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

I. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Unter den Begriff „Kosten“ fallen **Gebühren und Auslagen** (§ 1 GNotKG). Es handelt sich 4
um einen öffentlich-rechtlichen Anspruch des Notars, was sich insbesondere daran zeigt, dass

sich der Notar ohne Gerichtsverfahren selbst eine vollstreckbare Ausfertigung seiner Kostenberechnung erteilen (§ 89 GNotKG) und mit dieser seine Kosten zwangsweise betreiben kann (s. Rdn 10, 210). Die Betreibung hat nach den Vorschriften der ZPO zu erfolgen.

- 5 Notare sind gem. § 17 Abs. 1 BNotO verpflichtet, die gesetzlich vorgeschriebenen Kosten zu erheben. Gem. § 125 GNotKG sind **Vereinbarungen über die Höhe der Kosten stets unwirksam**. Unzutreffende Kostenberechnungen sind dann keine verbotene Gebührenvereinbarung, wenn sich der Notar bei der Berechnung geirrt hat oder eine Gebühr unwissentlich zu hoch, zu gering oder überhaupt nicht berechnet wurde.

§ 126 GNotKG macht vom Verbot der Gebührenvereinbarung in einem engen Rahmen eine Ausnahme. Der Notar kann ausnahmsweise für seine Tätigkeit als **Mediator oder Schlichter** durch öffentlich-rechtlichen Vertrag eine **Gegenleistung in Geld vereinbaren**. Gleiches gilt für notarielle Amtstätigkeiten, für die im GNotKG keine Gebühr bestimmt ist. Dies gilt aber nur, wenn diese Tätigkeit nicht im Zusammenhang mit einer anderen gebührenpflichtigen Tätigkeit steht (z.B. isolierte Inverwahrnehmung einer CD-ROM mit vertraulichen Daten oder die Verwahrung eines Manuskriptes). Die **Gebühren müssen angemessen** sein und sind – wie alle anderen Gebühren und Auslagen des Notars – von der Dienstaufsichtsbehörde oder auf Antrag vom Landgericht zu prüfen.

- 6 Die zutreffende Kostenerhebung der Notare wird in regelmäßigen Abständen durch die **Dienstaufsichtsbehörde (Landgerichtspräsident)** geprüft. Dieser setzt hierfür Kostenrevisoren ein. Dort wo eine Notarkasse eingerichtet ist (Notarkasse München und Ländernotarkasse Leipzig), erfolgt die Prüfung durch diese (§ 113 BNotO).

Der Notar erhält nach Abschluss der Prüfung einen **Prüfungsbericht** und wird im Falle unzutreffender Berechnungen angewiesen, diese zu korrigieren und zu wenig erhobene Gebühren nachzufordern. Zu viel erhobene Gebühren müssen zurückgezahlt werden.

Für den Notar besteht keine Pflicht die Auffassung des Prüfers zu teilen. In diesem Falle kann der Notar jedoch von der vorgesetzten Dienstbehörde angewiesen werden, die streitige Kostenfrage dem Landgericht zur Entscheidung vorzulegen, Beschwerde oder Rechtsbeschwerde zu erheben (§ 130 Abs. 2 GNotKG).

- 7 Gegen die Kostenberechnung des Notars (§ 19 GNotKG), gegen die Verzinsungspflicht, gegen die Zahlungspflicht, die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts und die Erteilung einer Vollstreckungsklausel kann die Entscheidung des Landgerichts (LG), in dessen Bezirk der Notar den Amtssitz hat, beantragt werden (§ 127 Abs. 1 S. 1 GNotKG). **Antragsberechtigt** sind zum einen die Kostenschuldner, aber auch der Notar, wenn ihm gegenüber die Kostenberechnung beanstandet wird und er der Beanstandung nicht abhilft (§ 127 Abs. 1 S. 2 GNotKG). Es genügt ein **einfacher Antrag**, für den Kostenschuldner besteht in dem Verfahren vor dem Landgericht **kein Anwaltszwang**, er kann somit das Verfahren ohne anwaltlichen Beistand selbst betreiben.

Gegen die Entscheidung des LG kann die **Beschwerde zum Oberlandesgericht (OLG)** erhoben werden. Auch hier besteht noch keine Anwaltpflicht. Auch ist kein bestimmter Beschwerdewert vorgeschrieben.

Gegen die Entscheidung des OLG ist die **Rechtsbeschwerde zum Bundesgerichtshof (BGH)** zulässig, aber nur, wenn sie vom OLG zugelassen worden ist. Das OLG kann die Rechtsbeschwerde zulassen, wenn es um eine grundsätzliche Bedeutung der zur Entscheidung anstehenden Rechtsfrage geht. Beim BGH besteht für den Kostenschuldner allerdings Anwaltszwang, für den Notar dagegen nicht. Auch können sowohl beim OLG als auch beim BGH Kosten für den Unterlegenen entstehen. Diese richten sich nach den Vorschriften des FamFG.

- 8 Der Notar kann bis zur Zahlung seiner Kosten auch bestimmte Unterlagen zurückbehalten. Hierüber kann er nach eigenem Ermessen entscheiden. § 11 GNotKG bestimmt, dass **Urkunden, Ausfertigungen, Ausdrucke und Kopien sowie gerichtliche Unterlagen** vom Notar nach billigem Ermessen zurückbehalten werden können, bis die in der Angelegenheit entstandenen **Kosten bezahlt** sind. In der Praxis wird von diesem Zurückbehaltungsrecht aber

eher selten Gebrauch gemacht. Wenn aber eine Urkunde nach § 53 BeurkG vollzugsreif ist, muss der Notar z.B. einen Kaufvertrag dem Grundbuchamt zum Vollzug einreichen. Die **Vollzugspflicht hat Vorrang** vor dem Zurückbehaltungsrecht.

Der Begriff „Angelegenheit“ betrifft die einzelne Beurkundung samt dazugehöriger Auflassung sowie die Vollzugs- und Betreuungstätigkeiten. Da alle diese Tätigkeiten in einem einheitlichen Auftrag erteilt werden, bilden sie in ihrer Gesamtheit den Rahmen der Angelegenheit i.S.v. § 11 GNotKG. Hat ein Dritter Schriftstücke beim Notar eingereicht, werden auch diese im Einzelfall ebenfalls vom Zurückbehaltungsrecht erfasst.

Der Notar darf seine Tätigkeit nicht ohne Grund verweigern, da er eine sog. **Urkundsgewährpflicht** hat. Er kann aber seine Tätigkeit davon abhängig machen, dass der Antragsteller oder Auftraggeber einen zur Deckung der Kosten ausreichenden **Vorschuss** vor Beginn der Amtstätigkeit bezahlt. Auch von dem Kostenvorschuss wird in der Praxis nur selten Gebrauch gemacht. Kennt man allerdings den Antragsteller oder Auftraggeber aus früheren Amtstätigkeiten als säumigen Kostenschuldner, ist das Verlangen eines Kostenvorschusses durchaus ratsam. Das muss und kann der Notar aber im Einzelfall selbst entscheiden. Eine gesetzliche Pflicht zur Erhebung eines Kostenvorschusses besteht nicht.

Schließlich gilt für den Notar ein **vereinfachtes Beitreibungsverfahren**. Gem. § 89 GNotKG werden die Kosten eines Notars und die auf diese entfallenden Zinsen (§ 88 GNotKG) aufgrund einer mit der Vollstreckungsklausel des Notars versehenen Ausfertigung der Kostenberechnung (§ 19 GNotKG, s. Rdn 195 ff., 210) nach den Vorschriften der Zivilprozessordnung (ZPO) beigeschrieben. Der **Notar** kann sich also **selbst** einen **Vollstreckungstitel** in Form einer vollstreckbaren Kostenberechnung erteilen. Durch den Verweis auf die ZPO müssen dann aber die **Zustellung** und das weitere Verfahren über den **Gerichtsvollzieher** gehen.

II. Aufbau des GNotKG

Das GNotKG setzt sich wie alle anderen Justizkostengesetze mit einem Paragrafenteil und einem Kostenverzeichnis zusammen, wobei beide Teile konsequent und wie folgt gegliedert sind:

- Gesetzesteil (Paragrafenteil) gegliedert in vier Kapitel:
 - Kapitel 1: Gemeinsame Vorschriften für Gerichte und Notare
 - Kapitel 2: Gerichtskosten
 - Kapitel 3: Notarkosten
 - Kapitel 4: Schluss- und Übergangsvorschriften.
- Kostenverzeichnis, gegliedert in drei Teile:
 - Teil 1: Gerichtsgebühren
 - Teil 2: Notargebühren
 - Teil 3: Auslagen.

Diese in dieser Gliederung enthaltende konsequente Trennung der einzelnen Anwendungsbereiche macht dem Anwender deutlich: Gerichtskosten sind für den Notar tabu, Notarkosten sind für Gerichte tabu.

(Zu Einzelheiten s. Rdn 12 ff.).

1. Paragrafenteil

Innerhalb des Paragrafenteils ist der systematische Aufbau mit dem der anderen Kostengesetze vergleichbar. Bedingt durch seinen Geltungsbereich für **Gerichte und Notare** weist das GNotKG allerdings zahlreiche Besonderheiten auf.

Es finden sich in dem für die freiwillige Gerichtsbarkeit geltenden Kostengesetz **zwei Gebührentabellen** (§ 34 GNotKG).

- Die **Tabelle A** entspricht der Tabelle des GKG und des FamGKG geltende Gebühren-tabelle. Für die **Gerichtsgebühren** kommt dieser Tabelle die Hauptbedeutung zu. Für Notare ist die Tabelle A nicht anwendbar.

- Für die **Notare gilt ausschließlich die Tabelle B** (zu erkennen in der Kopfzeile in Teil 2 des Kostenverzeichnisses). Die Tabelle B gilt für Gerichte nur noch im Erbscheinsverfahren und in den Verfahren zur Erteilung anderer Zeugnisse (Teil 1 Hauptabschnitt 2 Abschnitt 2 KV GNotKG) und in Grundbuchsachen, Schiffs- und Schiffsbauregistersachen und in Angelegenheiten des Registers für Pfandrechte an Luftfahrzeugen (Teil 1 Hauptabschnitt 4). (Siehe auch die weiteren Hinweise bei Rdn 3).

- 13** Sowohl bei **Tabelle A als auch bei Tabelle B** handelt es sich um Gebührenstaffeln mit unterschiedlichen Erhöhungsbeträgen mit steigendem Geschäftswert. Zum besseren Verständnis hat der Gesetzgeber als Anlage 2 zum GNotKG Gebührentabellen für Geschäftswerte bis zu 3 Mio. EUR beigelegt (§ 34 Abs. 3 GNotKG).

Gebühren werden auf den nächstliegenden Cent-Betrag auf- oder abgerundet, wobei 0,5 Cent aufgerundet werden.

Der **Mindestbetrag einer Gebühr nach Tabelle B beträgt 15 EUR**, soweit nicht andere spezifische Regelungen Mindestbeträge bestimmen, wie z.B. in KV-Nr. 21100 GNotKG für eine 2,0-Gebühr bei Beurkundung eines Vertrages 120 EUR.

- 14** Sowohl bei den **Gerichtsgebühren als auch bei den Notargebühren** werden die Gebühren zu einem großen Teil als **Verfahrensgebühren** (für den Notar sind unter Verfahren das Beurkundungsverfahren gem. Teil 2 Hauptabschnitt 1 KV GNotKG und die sonstigen notariellen Verfahren gem. Teil 2 Hauptabschnitt 3 KV GNotKG zu verstehen) ausgestaltet. Die Begrifflichkeit der Verfahrensgebühr für notarielle Verfahren bedeutet im Ergebnis, dass **jede Gebühr nur einmal** erhoben werden darf (§ 93 Abs. 1 GNotKG). Betrifft ein Verfahren mehrere, im Verhältnis zueinander **verschiedene Gegenstände** muss die Gebühr immer aus dem **Gesamtwert aller Verfahrensgegenstände** (§ 35 Abs. 1 GNotKG) berechnet werden. Bei unterschiedlichen Gebührensätzen müssen allerdings **Vergleichsberechnungen** vorgenommen werden (§ 94 Abs. 1 GNotKG, s. hierzu Rdn 226 ff.). Soweit mehrere Beurkundungsgegenstände als ein Beurkundungsgegenstand anzusehen sind (§ 109 GNotKG), ist § 94 Abs. 2 GNotKG zu beachten, s. hierzu Rdn 229 ff.

Der Grundsatz der einmaligen Gebührenerhebung gilt auch für die Vollzugsgebühren, selbst wenn mehrere Vollzugstätigkeiten durchgeführt werden, ebenso für die Betreuungsgebühr, auch bei Durchführung mehrerer Betreuungstätigkeiten. Abweichend vom Grundsatz der einmaligen Gebührenerhebung entsteht neben einer anderweitigen Vollzugsgebühr aber eine Gebühr nach KV-Nr. 22114, 22115 bzw. 22125 GNotKG für die Erzeugung von **XML-Strukturdaten** (s. Rdn 99 ff.).

- 15** Der Paragrafenteil gliedert sich in insgesamt vier Kapitel:

Kapitel 1: Gemeinsame Vorschriften für Gerichte und Notare.

In diesem Kapitel sind vor allem geregelt

- die Verjährung der Gerichts- und Notarkosten (§ 6 GNotKG),
- die Rechtsbehelfsbelehrung auf der Kostenberechnung (§ 7a GNotKG),
- die Fälligkeit der Kosten (für den Notar gem. § 10 GNotKG),
- die Einforderung der Kosten einschließlich Bestimmungen über den Inhalt und die Form der notariellen Kostenberechnung (§ 19 GNotKG),
- Vorgaben zur Nichterhebung von Notarkosten, die bei richtiger Sachbehandlung nicht entstanden wären (§ 21 GNotKG),
- Bestimmung der Kostenschuldner (für Notarkosten §§ 29–32 GNotKG),
- Gebührenvorschriften (Wertgebühren) in § 34 GNotKG,
- allgemeine und besondere Wertvorschriften (§§ 35–45 GNotKG) und
- Bewertungsvorschriften (§§ 46–54 GNotKG).

- 16** Die **allgemeinen Wertvorschriften** enthaltenen grundsätzliche Regelungen, wie z.B.
- den Grundsatz der **Wertaddition** für **mehrere Verfahrensgegenstände** in demselben Verfahren (§ 35 Abs. 1 GNotKG),

- die Festlegung des **allgemeinen Höchstgeschäftswerts** auf 60 Mio. EUR (§ 35 Abs. 2 GNotKG),
- die Bestimmung, dass u.a. **Zinsen oder Vertragsstrafen** neben dem Hauptgegenstand des Verfahrens **keine** Berücksichtigung finden (§ 37 Abs. 1 GNotKG),
- den Grundsatz, dass **Verbindlichkeiten**, die auf einer Sache, einer Vermögensmasse oder einer Beteiligung an einer Personengesellschaft lasten, **nicht abgezogen** werden dürfen (§ 38 GNotKG).

Die **besonderen Geschäftswertvorschriften** regeln die Geschäftswertbestimmung u.a. für

17

- **Versicherungen an Eides statt** zur Erlangung eines **Erbscheins** oder **Europäischen Nachlasszeugnisses** (§ 40 Abs. 1 GNotKG),
- die **Begründung von Wohnungs- und Teileigentum** (§ 42 Abs. 1 GNotKG),
- die **Bestellung eines Erbbaurechts** (§ 43 GNotKG),
- die **Einbeziehung** von Grundbesitz **in die Mithaft** wegen eines Grundpfandrechts (Pfandunterstellung) oder dessen **Entlassung aus der Mithaft** (Pfandfreigabe; § 44 Abs. 1 GNotKG),
- die **Änderung von Rangverhältnissen** bei im Grundbuch eingetragenen Belastungen (Rangrücktritt, Gleichrang einräumung; § 45 Abs. 1 GNotKG).

In den **Bewertungsvorschriften** sind die **Geschäftswerte** für die am häufigsten in der notariellen Praxis vorkommenden Beurkundungssachverhalte geregelt, wie z.B.

18

- Vorschriften über die **Bewertung von Grundbesitz** (§ 46 GNotKG),
- **Grundstückskaufverträge** (§ 47 GNotKG),
- Besonderheiten für **land- und forstwirtschaftliche Betriebe** (§ 48 GNotKG),
- Wertbestimmung für **grundstücksgleiche Rechte**, wie z.B. Erbbaurechte (§ 49 GNotKG),
- Bewertung bestimmter **schuldrechtlicher Ansprüche**, wie z.B. Verfügungsverbote und Bauverpflichtungen (§ 50 GNotKG),
- Geschäftswert für **Erwerbs- und Veräußerungsrechte**, wie z.B. Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte, Rückübertragungsverpflichtungen im Zusammenhang mit einer Überlassung (§ 51 GNotKG),
- **Nutzungs- und Leistungsrechte** und somit die Bewertung von wiederkehrenden Nutzungen und Leistungen, wie z.B. ein Wohnungsrecht oder eine Dienstbarkeit (§ 52 GNotKG),
- der Geschäftswert für **Grundpfandrechte** und sonstige Sicherheiten (§ 53 GNotKG),
- die Bewertung bestimmter **Gesellschaftsanteile**, wie z.B. Geschäftsanteil an einer GmbH oder Kommanditanteil (§ 54 GNotKG).

Kapitel 2: Dieses Kapitel regelt **ausschließlich Gerichtskosten** und umfasst die §§ 55–84 GNotKG. Alle Regelungen in Kapitel 2 sind für den Notar nicht anwendbar.

19

Kapitel 3: In diesem Kapitel, das die §§ 85 bis 131 GNotKG umfasst, sind Regelungen **ausschließlich für den Notar** enthalten. Dieser Teil ist in sechs Abschnitte aufgeteilt mit folgenden Regelungsumfängen:

20

- In **Abschnitt 1** sind allgemeine Vorschriften enthalten, vor allem die Erläuterung der Begriffe „*notarielle Verfahren*“ (§ 85 GNotKG), der „*Beurkundungsgegenstände*“ (§ 86 GNotKG) sowie den Grundsatz, dass mehrere Rechtsverhältnisse, Tatsachen oder Vorgänge als verschiedene Verfahrensgegenstände zu behandeln sind, soweit in § 109 GNotKG nichts anderes bestimmt ist (§ 86 Abs. 2 GNotKG).
- **Abschnitt 2** regelt die Verzinsung des Kostenanspruchs des Notars (eine solche erfolgt nur in bestimmten Fällen) gem. § 88 GNotKG, Regelungen über die Beitreibung der Notarkosten einschließlich etwaiger Zinsen (§ 89 GNotKG) über Rückzahlungsverpflichtungen einschließlich Schadenersatz bei Erhebung zu hoher oder unberechtigter Gebühren (§ 90 GNotKG).
- **Abschnitt 3** enthält Gebührevorschriften zur Gebührenermäßigung (§ 91 GNotKG), zu Rahmengebühren (§ 92 GNotKG), bestimmt die einmalige Erhebung einer Gebühr (§ 93 GNotKG) und regelt die Berechnungsweise, wenn in einer Niederschrift mehrere Beurkundungsgegenstände zusammengefasst werden (derselbe oder verschiedene Beurkun-

dingungsgegenstände einschl. Berechnungsart der Gebühren, wenn unterschiedliche Gebührensätze anzuwenden sind, s. hierzu Rdn 226 ff.).

- In **Abschnitt 4** sind Wertvorschriften zusammengefasst, er regelt zunächst allgemeine Wertvorschriften (§§ 96, 97 GNotKG) in Unterabschnitt 1 und in Unterabschnitt 2 Wertvorschriften in den §§ 97 bis 111 GNotKG (s. § 2 Rdn 27 ff.). in Unterabschnitt 3 sind die Wertvorschriften für Vollzugs- und Betreuungsgebühren enthalten, in Unterabschnitt 4 die Werte der sonstigen notariellen Geschäfte (s. § 2 Rdn 75 ff.).
- **Abschnitt 5** enthält das Verbot der Gebührenvereinbarung (§ 125 GNotKG) mit der Ausnahme zum Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags (§ 126 GNotKG).
- **Abschnitt 6** für die gerichtlichen Verfahren in Notarkostensachen (§§ 127 bis 131 GNotKG).

21 Kapitel 4 schließt mit **Schluss- und Übergangsvorschriften** ab (§§ 133 bis 137 GNotKG).

2. Kostenverzeichnis

22 Das **Kostenverzeichnis** folgt einer klaren Gliederung. Es trennt die Kostenvorschriften für die Gerichte von denen für die notariellen Tätigkeiten.

- In **Teil 1** finden sich die **Gebühren der Gerichte**,
- in **Teil 2** die der **Notare und**
- in **Teil 3** die **Auslagen für Gerichte und Notare**.

Innerhalb des **Auslagenteils** wird ebenfalls strikt zwischen **Gerichten und Notaren getrennt**: Die **Auslagentatbestände** in

- **Teil 3 Hauptabschnitt 1 für Gerichte**,
- **Teil 3 Hauptabschnitt 2 für Notare**.

Die Gebühren für die Verfahren in den einzelnen Rechtsgebieten bei den Gerichten (z.B. Betreuungssachen und betreuungsgerichtliche Zuweisungssachen, Nachlass- und Teilungssachen) als auch für die Verfahren der Notare (z.B. Beurkundungsverfahren) sowie für abgeschlossene Tätigkeitsfelder der Notare (z.B. Vollzug, Betreuungstätigkeiten, Beratung) sind jeweils in einem in sich abgeschlossenen Gliederungsteil abschließend geregelt.

Verfahrensübergreifende Gebührentatbestände und Gebührentatbestände, die für mehrere oder gar alle Verfahren bzw. für alle Tätigkeitsfelder der notariellen Tätigkeit gelten, bilden die Ausnahme. Als Beispiel für eine solche Ausnahme seien für die Notare die Zusatzgebühren in den KV-Nrn. 26000 bis 26003 GNotKG genannt.

23 Die Gliederung im **Kostenverzeichnis** folgt dem Aufbau nach klar abgegrenzten Ebenen:

- **Teil**,
- **Hauptabschnitt**,
- **Abschnitt**,
- **Unterabschnitt**.

Dieser Aufbau ist für den Umgang mit den Regelungen des Kostenverzeichnisses von erheblicher Bedeutung. Um das Zurechtfinden zu erleichtern, sind auch die Nummern der Gebühren- und Auslagentatbestände in den ersten vier Stellen von den Nummern der Gliederungsebene abgeleitet. Fehlt es an einer Gliederungsebene, steht dafür eine Null. Die letzte Ziffer ist die laufende Nummer des Tatbestands, die jedoch nicht mit „1“, sondern mit „0“ beginnt.

24 *Beispiel:*

Die Gebühr für das **Beurkundungsverfahren** für ein **Testament** hat folgenden Standort:

Teil 2 des Kostenverzeichnisses Notargebühren

- **Hauptabschnitt 1:** Beurkundungsverfahren
- **Abschnitt 2.:** Sonstige Erklärungen, Tatsachen und Vorgänge

Einen besonderen Unterabschnitt gibt es nicht. An die Stelle eines Unterabschnitts tritt die Ziffer „0“.

Die Gebühr für das Beurkundungsverfahren ist der erste Gebührentatbestand des betreffenden Abschnitts. Sie trägt daher die **Nummer 21200**.

Durch diese klare Gliederung wird die „Navigation“ im Verzeichnis erheblich erleichtert.

Es gibt im Grundsatz **zwei Arten von Gebühren**:

- die **originäre** Gebühr, also die Hauptgebühr (im Beispiel die Gebühr KV-Nr. 21200 GNotKG) und
- die **modifizierte** Gebühr (zur Gebühr gem. KV-Nr. 21200 GNotKG die Gebühr KV-Nr. 21201 GNotKG).

Bei der „Grundgebühr“ handelt es sich um den **Grundtatbestand** einer Gebühr. Er ist in der Regel kurz und prägnant. Er bestimmt die Gebühr, die pauschal für ein bestimmtes Verfahren zu erheben ist. Bei vielen Gebühren ist es aber unvermeidbar, für bestimmte Sachverhalte oder Verfahrensabläufe Regelungen zu treffen, die von der Grundgebühr abweichen. Für diese Sachverhalte modifiziert der Gesetzgeber die Grundgebühr. Eine solche Gebühr lässt sich in der Regel an der folgenden Formulierung im Gebührentatbestand erkennen: „*Die Gebühr [Nummer der Grundgebühr] beträgt ...*“ oder „*Die Gebühr [Nummer der Grundgebühr] ermäßigt sich auf ...*“. Besonderheit der modifizierten Gebühr ist, dass die Anmerkung zur Grundgebühr auch für die modifizierte Gebühr gilt. Eine eigene Anmerkung zur modifizierten Gebühr gilt allerdings nur für diese und geht ggf. als *lex specialis* einer Regelung in der Anmerkung zur Grundgebühr vor.

3. Wertgebühr

Allgemein ist festzustellen, dass das Gebührensystem nach dem GNotKG (Bereich der freiwilligen Gerichtsbarkeit) auf dem **Grundsatz der Wertgebühr** basiert. Maßgebend ist also nicht der zeitliche und sachliche Aufwand des Notars, sondern ausschließlich der Geschäftswert. Die Gebühr steigt also bei gleichwertigem Aufwand des Notars abhängig vom Geschäftswert. Dieses System soll ermöglichen, dass die Dienste des Notars auch in Angelegenheiten mit niedrigem Wert in Anspruch genommen werden können, obwohl der Notar in diesen Fällen keine kostendeckenden Gebühren erhält. Ein Ausgleich erfolgt durch die höheren Gebühren bei höherem Geschäftswert. Lediglich bei der Zusatzgebühr für auswärtige Tätigkeiten nach KV-Nr. 26002 GNotKG orientiert sich die Gebührenhöhe am Zeitaufwand (Dauer der Abwesenheit) des Notars.

25

Das GNotKG kennt auch **keine Anknüpfung an den Erfolg** der Tätigkeit. Gebührenausschlagend ist allein das Tätigwerden des Notars (z.B. Beurkundung, Beratung, Vollzugs- oder Betreuungstätigkeit). Ob z.B. ein beurkundeter Kaufvertrag auch tatsächlich von den Beteiligten erfüllt wird, ist für den Gebührenanfall unbedeutend. Das Risiko der wirtschaftlichen Zuverlässigkeit eines Vertragspartners tragen allein die Beteiligten und nicht der Notar.

Das GNotKG regelt zwar auch in Teilbereichen Festgebühren. Solche gibt es aber nur für besonders geeignete Fälle und spielen daher eine untergeordnete Rolle, s. hierzu Rdn 225.

Das GNotKG prägt zudem den Grundsatz, dass in einem Beurkundungsverfahren aus dem **gleichen Wert die Beurkundungsgebühr, die Vollzugs- und Betreuungsgebühren** berechnet werden (Verfahrensgebühr). Eine Ausnahme hiervon macht lediglich § 113 Abs. 2 GNotKG, wonach der Geschäftswert für die **Treuhandgebühr** gem. KV-Nr. 22201 GNotKG bei Treuhandaufgaben, die dem Notar von nicht am Beurkundungsverfahren beteiligten Dritten (z.B. Gläubiger bei Erteilung der Löschungsbewilligung unter Auflagen) erteilt werden, nach dem jeweiligen Sicherungsinteresse zu bestimmen ist (s. hierzu Rdn 115 ff.). Das Sicherungsinteresse entspricht regelmäßig dem Betrag, den der Gläubiger bei Übersendung der Löschungsbewilligung an den Notar verlangt (zumeist das noch geschuldete Restdarlehen und Tageszinsen bis zur Gutschrift).

26

4. Abgeltungswirkung bei Beurkundungsverfahren und isolierten Entwurfstätigkeiten

- 27** Die Gebühr, die für ein **Beurkundungsverfahren** entsteht, **gilt alle Tätigkeiten ab**, die der Notar auf das Beurkundungsverfahren selbst aufwendet. Gem. Vorbem. 2.1 Abs. 1 KV GNotKG entsteht die Gebühr für die Vorbereitung und Durchführung der Beurkundung in Form einer Niederschrift (§§ 8 und 36 BeurkG) einschließlich der Beschaffung der Informationen. Mit der Gebühr für das Beurkundungsverfahren sind damit alle Vorbesprechungen und Beratungsgespräche ebenso abgegolten wie z.B. die Grundbuch- oder Registereinsicht (ausgenommen die vom Gericht selbst in Rechnung gestellte Einsichtsgebühr, die der Notar dem Kostenschuldner als Auslagen weiterberechnet, s. KV-Nr. 32011 GNotKG), s. Vorbem. 2.1 Abs. 1 KV GNotKG. Dabei bleibt es selbst dann, wenn die Beteiligten den Notar zu Vorbesprechungen mehrfach aufsuchen und den zur Beurkundung vorbereiteten Entwurf mehrmals anpassen lassen. Der Zeitaufwand und die Schwierigkeit eines Sachverhaltes sind unbedeutend.

Mit der **Gebühr sind auch abgegolten** (Vorbem. 2.1 Abs. 2 Nr. 1. bis 4. KV GNotKG):

- Die Übermittlung von Anträgen und Erklärungen an ein Gericht oder eine Behörde,
- die Stellung von Anträgen im Namen der Beteiligten bei einem Gericht (z.B. nach § 15 GBO) oder einer Behörde,
- die Erledigung von Beanstandungen einschließlich des Beschwerdeverfahrens (anders, wenn kein Zusammenhang mit einem Beurkundungsverfahren besteht, dann kostenpflichtig nach KV-Nr. 22123 GNotKG),
- bei Änderung eines Gesellschaftsvertrags oder einer Satzung die Erteilung einer für die Anmeldung zum Handelsregister erforderlichen Bescheinigung des neuen vollständigen Wortlauts des Gesellschaftsvertrags oder der Satzung (z.B. nach § 54 GmbHG).

Durch den engen Zusammenhang dieser Tätigkeiten mit dem Beurkundungsverfahren sollen also keine zusätzlichen Gebühren entstehen.

Von der Abgeltungswirkung nicht erfasst sind bestimmte **Vollzugstätigkeiten**, also Tätigkeiten, die der Notar im Auftrag der Beteiligten über die eigentliche Beurkundung und deren Weitergabe an das Gericht zum Vollzug übernimmt, wie z.B. die Beschaffung und Prüfung öffentlich-rechtlicher Bescheinigungen oder die Einholung und das Prüfen von Lastenfreistellungsunterlagen (s. hierzu Rdn 67 ff.). Gleiches gilt für bestimmte **Betreuungstätigkeiten**, wie z.B. Fälligkeitsüberwachung und Überwachung des Vollzugs der Eigentumsumschreibung bei einem Kaufvertrag, s. hierzu Rdn 104 ff. Dies sind Tätigkeiten, die über das eigentliche Beurkundungsverfahren hinausgehen. Übernimmt sie der Notar im Auftrag der Beteiligten, soll er hierfür neben der Gebühr für das Beurkundungsverfahren weitere Gebühren erhalten (s. hierzu Rdn 67 ff., 104 ff.).

- 28** Fertigt der Notar Entwürfe, ohne dass ihm zugleich ein Beurkundungsauftrag erteilt wird, entsteht anstelle einer Gebühr für das Beurkundungsverfahren (s. Rdn 29 ff.) eine Entwurfsgebühr nach den Vorgaben des Hauptabschnitts 4 des Kostenverzeichnisses (s. hierzu Rdn 44 ff.). Die **Entwurfsgebühr gilt verschiedene Tätigkeiten des Notars ab**, ähnlich wie beim Beurkundungsverfahren. Hierzu enthält die Vorbem. 2.4.1 Abs. 4 KV GNotKG Regelungen, wonach mit der Entwurfsgebühr folgende Tätigkeiten abgegolten werden:

- die Übermittlung von Anträgen und Erklärungen an ein Gericht oder eine Behörde,
- die Stellung von Anträgen im Namen der Beteiligten bei einem Gericht oder einer Behörde und
- die Erledigung von Beanstandungen einschließlich des Beschwerdeverfahrens.

Der enge Zusammenhang dieser Tätigkeiten mit der Entwurfstätigkeit soll auch hier dadurch dokumentiert werden, dass über die Entwurfsgebühr hinaus keine weiteren Gebühren entstehen.

Selbstverständlich können auch bei Entwürfen Vollzugs- oder Betreuungstätigkeiten hinzukommen, welche weitere Gebühren auslösen, wenn alle hierfür vorgeschriebenen Voraussetzungen erfüllt werden (s. Rdn 67 ff., 104 ff.).