

AUSBILDUNGSREIHE FÜR
NOTARFACHANGESTELLTE

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

 Notare Bayern und Pfalz
Notarkasse

Franz Heitzer

Notarkosten

3. Auflage



DeutscherNotarVerlag

Franz Heitzer

Notarkosten

AUSBILDUNGSREIHE FÜR
NOTARFACHANGESTELLTE

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

Notarkosten

3. Auflage

von

Notariatsoberrat i.N.

Franz Heitzer

Notarkasse München



Deutscher**Notar**Verlag

Weitere Titel der Ausbildungsreihe für Notarfachangestellte

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)

Markus Sikora

Vollmachten, Genehmigungen, Zustimmungen, Beglaubigungen, 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-206-1)

Anja Heringer/Franz Heitzer/Hans-Joachim Vollrath

Prüfungswissen kompakt
(ISBN 978-3-95646-207-8)

Jens Haßelbeck

Wohnungs- und Teileigentum, 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-201-6)

Judith Junk

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

Andreas Kersten

Büroorganisation, 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-203-0)

Jens Neie

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

Michael Gutfried

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

Sonja Pelikan

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

Bernadette Kell

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

Holger Sagmeister

Vereinsanmeldungen und Anmeldungen zum Handelsregister, 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-205-4)

Melanie Falkner

Kaufvertrag, 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-219-1)

Valentin Spernath

Grundstücksrecht Spezial, 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-222-1)

Michael Bernauer/Nora Ziegert/

Hans-Joachim Vollrath

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

Michael Volmer

Vollzug von Kaufverträgen, 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-204-7)

Sonja Karl Pelikan

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

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 2023 by Deutscher Notarverlag, Bonn

Umschlaggestaltung: gentura, Holger Neumann, Bochum

Satz: PMGi – Agentur für intelligente Kommunikation GmbH, Hamm

Druck: Hans Soldan Druck GmbH, Essen

ISBN 978-3-95646-277-1

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 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 nun von *Franz Heitzer* fortgeführte Band vermittelt einen Überblick über das gesamte Notarkostenrecht nach dem GNotKG. Der Autor ist seit mehr als dreißig Jahren in der Prüfungsteilung der Notarkasse (die Notarkasse ist u.a. die für ihren Bereich zuständige Stelle nach dem Berufsbildungsgesetz) tätig und Mitverfasser des von der Notarkasse herausgegebenen Streifzugs durch das GNotKG. Neben seiner Tätigkeit als Kostenrevisor hat *Franz Heitzer* über viele Jahre den Ausbildungssektor der Notarkasse maßgeblich mitbetreut. Nach wie vor ist er der Ausbildung des beruflichen Nachwuchses sehr verbunden, was u.a. die Einsätze als Lehrkraft an der zuständigen Berufsschule in München und seine Mitwirkung in verschiedenen Gremien des Ausbildungssektors 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.

Für mich, der ich diesen Band der Ausbildungsreihe in der nunmehr vorliegenden dritten Auflage fortführen darf, stand es außer Frage, diese – von einem so erfahrenen Autor und Mitherausgeber mehrerer kostenrechtlicher Werke wie *Werner Tiedtke* für die ersten beiden Auflagen – gewählte Struktur unverändert beizubehalten.

Neuerungen, wie sie sich z.B. aus der Einführung des elektronischen Urkundenarchivs ergeben haben, wurden eingearbeitet, ebenso wurden insbesondere die enthaltenen Beispielsfälle 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 August 2023

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	31
III. Gebühren für Entwürfe	31
1. Kostenpflichtige Entwürfe	32
2. Entwurfsauftrag, Kostenschuldner	32
3. Entwürfe im Rahmen des Vollzugs	33
4. Anrechnung der Entwurfsgebühr auf eine nachfolgende Beurkundung ...	33
5. Sonstige Abgeltungswirkungen	34
6. Gebührenhöhe bei Entwürfen	35
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	37
4. Anrechnung	37
5. Beratung bei der Vorbereitung oder Durchführung von Haupt- und Ge- sellschafterversammlungen	37
V. Rahmengebühren	38
VI. Vollzugsgebühren	39
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) Gebührenauslösende Tätigkeiten	40
d) Gebührensätze, Höchstgrenzen für einfache Vollzugstätigkeiten	44
e) Geschäftswert	45
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	46
b) Hinweise zur Gebühr nach KV-Nr. 22124 Nr. 1 GNotKG	48
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	71
d) Mehrere Geschäfte	71
XI. Auslagen	72
1. Dokumentenpauschalen (Auslagen für Kopien und Ausdrücke)	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	76
f) Dokumentenpauschale nach KV-Nr. 32003 GNotKG	76
g) Entgelte und Pauschale nach KV-Nr. 32004 und 32005 GNotKG	77
2. Reisekosten	77
a) Begriff der Geschäftsreise	77

b) Höhe der Reisekosten, sonstige Reisekosten	77
c) Abwesenheitsgelder	78
3. Sonstige Auslagen, Umsatzsteuer	78
4. Durchlaufende Posten	78
XII. Gebührenermäßigungen/Gebührenbefreiungen	79
1. Ermäßigung bestimmter Gebühren	79
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	81
XV. Die 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	83
e) Beträge der Gebühren	83
f) Auslagen	83
g) Gezahlte Vorschüsse	84
2. Kostengläubiger/Kostenschuldner	84
3. Rechtsbehelfsbelehrung	84
4. Aufhebung der Kostenberechnung bei Formmängeln	85
5. Nachträgliche Änderung der Kostenberechnung	85
6. Beifügung einer Kopie zu den Akten oder elektronische Aufbewahrung ..	85
XVI. Verjährung, Beitreibung der Kosten	85
1. Verjährung	85
2. Beitreibung der Kosten	85
XVII. Kostenschuldner	86
1. Veranlassungsschuldner	86
2. Übernahmeschuldner	86
3. Kostenschuld aufgrund einer gesetzlichen Haftung	86
4. Haftung der Urkundsbeteiligten	86
5. Kostenhaftung bei mehreren Schuldner	87
6. Reihenfolge der Inanspruchnahme mehrerer Schuldner?	87
XVIII. Höchst- und Mindestwerte, Festwerte, Höchst- und Mindestgebühren, Fest- gebühren	87
1. Höchstwerte	87
2. Mindestwerte	88
3. Festwerte	89
4. Mindestgebühren	89
5. Höchstgebühren	90
6. Festgebühren	91
XIX. Beurkundungsgegenstände	92
1. Einleitung	92
2. Begriff des Beurkundungsgegenstands	92
3. Mehrere Erklärungen in einem Beurkundungsverfahren	93
a) Derselbe Gegenstand	93
b) Weitere Fälle von Erklärungen mit demselben Beurkundungsgegenstand	95
c) Verschiedene Beurkundungsgegenstände	96
d) Rückausnahmen zu § 109 GNotKG	97
e) Besondere Gegenstände	98
4. Berechnungsweisen	98

§ 2 Konkrete Sachverhalte: Geschäftswertberechnungen und Hinweise zu verschiedenen Sachverhalten mit Beispielen	101
A. Allgemeines	101
I. Geschäftswerte – Grundsätze	101
1. Grundnormen	101
2. Maßgeblicher Bewertungszeitpunkt	102
3. Bruttowerte, also kein Abzug der Verbindlichkeiten, Ausnahmen hierzu ..	102
4. Hauptgegenstand	103
5. Allgemeiner Geschäftswert	103
6. Austauschvertrag	103
7. Veränderungen eines Rechtsverhältnisses	103
II. Bewertungsvorschriften	104
1. Grundstücke, Verkehrswert	104
2. Land- und forstwirtschaftliche Betriebe, vierfacher Einheitswert	104
3. Wohnungs- und Teileigentum	105
4. Wert eines Erbbaurechts, grundstücksgleiche Rechte	105
5. Bestellung eines Erbbaurechts	105
6. Kaufverträge	106
7. Schuldrechtliche Verpflichtungen	106
8. Vor- und Wiederkaufsrechte, Erwerbs- und Veräußerungspflichten, Verfügungsbeschränkungen	107
9. Wiederkehrende Leistungen einschl. Dienstbarkeiten	108
10. Grundpfandrechte und sonstige Sicherstellungen	109
11. Geschäftsanteile und Gesellschaftsbeteiligungen	109
III. Geschäftswerte – konkrete Regelungen	110
1. Vollmachten und Zustimmungen	110
2. Miet- und Pachtverträge	111
3. Eheverträge (güterrechtliche Angelegenheiten)	111
4. Erbrechtliche Angelegenheiten	112
5. Rechtswahlen	113
6. Annahme als Kind	113
7. Registeranmeldungen	114
a) Bestimmter Geldbetrag	114
b) Sonstige Anmeldungen	115
c) Erstanmeldungen ohne bestimmten Geldwert	115
d) Spätere Anmeldungen ohne bestimmten Geldwert	115
e) Anmeldung ohne wirtschaftliche Bedeutung	115
f) Privilegierte Gesellschaften	115
g) Höchstwert für Anmeldungen zu bestimmten Registern (§ 106 GNotKG)	116
8. Anmeldungen zum Vereinsregister	116
9. Gesellschaftsverträge	116
10. Gesellschafterbeschlüsse	117
11. Vollzugsgeschäfte	119
12. Betreuungstätigkeiten	119
13. Verwahrung von Geld, Wertpapieren und Kostbarkeiten	120
14. Erklärungen gegenüber dem Nachlassgericht, Anträge an das Nachlassgericht	120
B. Einzelfälle – Beispiele	121
I. Unterschriftsbeglaubigungen	121
1. Ausschlagung der Erbschaft	121
2. Löschung eines Grundpfandrechts (nur Beglaubigung der Unterschrift) ..	122

3. Bewertung, wenn der Notar die Löschungserklärung auf Antrag vollständig entworfen hätte (mit Unterschriftsbeglaubigung)	124
4. Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht)	125
II. Beglaubigung von Kopien und Ablichtungen	126
1. Zeugnisabschrift (zwei Seiten)	126
2. Schriftsatz (200 Seiten)	127
III. Versicherung an Eides statt	127
1. Mit Erbscheinsantrag	127
2. Mit Testamentsvollstreckerzeugnis	128
IV. Vereinsregisteranmeldungen	130
1. Anmeldung eines neu gegründeten Vereins	130
2. Anmeldung bei Veränderungen im Vorstand	131
V. Gründung einer GmbH	132
1. Gründung durch eine Person	132
a) Errichtung der GmbH	133
b) Entwurf der Registeranmeldung	134
2. Gründung durch mehrere Personen	135
a) Errichtung der GmbH	135
b) Entwurf der Registeranmeldung	136
3. Errichtung einer UG (haftungsbeschränkt)	136
a) Errichtung der UG (haftungsbeschränkt)	137
b) Entwurf der Registeranmeldung	137
VI. Beschluss über eine Kapitalerhöhung mit Übernahmeerklärung	138
1. Beschlusssurkunde mit Übernahmeerklärung	139
2. Entwurf der Registeranmeldung	140
VII. Anmeldungen zum Handelsregister	141
1. Abberufung und Neubestellung eines Geschäftsführers	141
2. Auflösung einer GmbH mit Anmeldung der Liquidatoren	143
3. Anmeldung eines Einzelkaufmanns	144
4. Ausscheiden und Eintritt eines Kommanditisten	145
VIII. Anmeldung zum Gesellschaftsregister (ab dem 1.1.2024 neu geschaffen mit Inkrafttreten des MoPeG)	146
IX. Veräußerung eines Geschäftsanteils	147
X. Grundschuldbestellungen	149
1. Grundschuld mit Unterwerfungserklärungen	149
2. Grundschuldbestellung – ausschließlich Grundbucheintragungen	150
3. Grundschuldbestellung mit Entwurf	151
4. Grundschuldbestellung Entwurfsüberprüfung und -ergänzung	151
5. Grundschuldbestellung – nur Beglaubigung der Unterschrift	152
XI. Kaufverträge mit Vollzugs- und Betreuungstätigkeiten	154
1. Grundstückskaufvertrag, einfache Vollzugstätigkeit, Fälligkeitsmitteilung, Vollzugsüberwachung	154
2. Grundstückskaufvertrag, Lastenfreistellung, Fälligkeitsmitteilung, Vollzugsüberwachung	156
3. Verkauf einer Eigentumswohnung mit Verwalterzustimmung	159
XII. Überlassungen	160
1. Überlassung eines Grundstücks von Eltern an Sohn mit Gegenleistungen	160
2. Schenkung eines bebauten Grundstücks von Eltern an Tochter	161
XIII. Begründung von Wohnungseigentum	162
1. Aufteilung durch den Alleineigentümer (§ 8 WEG)	162
2. Vertragliche Aufteilung nach § 3 WEG	163
XIV. Testament	164
XV. Vollmacht	165
XVI. Adoption eines Minderjährigen	166

§ 3 Prüfe dein Wissen	169
A. Allgemeines	169
B. Bewertung eines Kaufvertrages mit Vollzugs- und Betreuungstätigkeiten sowie Lastenfreistellungserklärungen	169
I. Aufgabe 1	169
II. Lösung zu Aufgabe 1	169
III. Aufgabe 2	171
IV. Lösung zu Aufgabe 2	171
C. Gründung einer GmbH, Beschluss über die Bestellung des Geschäftsführers sowie Registeranmeldung	172
I. Aufgabe 1	172
II. Lösung zu Aufgabe 1	172
D. Errichtung eines Testaments, Widerruf einzelner Verfügungen	174
I. Aufgabe 1: Testament mit Erbeinsetzung und Vermächtnisanordnung	174
II. Lösung zu Aufgabe 1	174
III. Aufgabe 2: Widerruf Vermächtnisanordnung	175
IV. Lösung zu Aufgabe 2	175
E. Errichtung eines gemeinschaftlichen Testaments, Widerruf des gemeinschaftlichen Testaments	175
I. Aufgabe 1: Gemeinschaftliches Testament mit Erbeinsetzung und Schlussertenberufung	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 Verfügung	177
I. Aufgabe 1: Aufhebung Erbvertrag über eine gegenseitige Erbeinsetzung mit Vermächtnisanordnung	177
II. Lösung zu Aufgabe 1	177
III. Aufgabe 2	177
IV. Lösung zu Aufgabe 2	178
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	182
I. Aufgabe 1	182
II. Lösung zu Aufgabe 1	182
J. Bestellung einer Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht)	183
I. Aufgabe 1	183
II. Lösung zu Aufgabe 1	183
K. Erteilung einer Vollmacht (Entwurf mit Beglaubigung der Unterschrift)	184
I. Aufgabe 1: Spezialvollmacht	184
II. Lösung zu Aufgabe 1	184
III. Aufgabe 2: Allgemeine Vollmacht	185
IV. Lösung zu Aufgabe 2	185

L. Aufteilung in Wohnungseigentum mit Vollzugstätigkeiten	185
I. Aufgabe 1: Aufteilung nach § 8 WEG	185
II. Lösung zu Aufgabe 1	186
III. Aufgabe 2: Aufteilung nach § 3 WEG und Einräumung von Vorkaufsrechten	186
IV. Lösung zu Frage 2	187
M. Errichtung einer Kommanditgesellschaft mit Registeranmeldung	188
I. Aufgabe 1: Errichtung der Kommanditgesellschaft	188
II. Lösung zu Aufgabe 1	188
III. Aufgabe 2: Registeranmeldung	188
IV. Lösung zu Aufgabe 2	188
N. Ist ein Gebührenerlass möglich?	189
I. Aufgabe 1	189
II. Lösung zu Aufgabe 1	189
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 dem 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 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). **3**

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 um einen öffentlich-rechtlichen Anspruch des Notars, was sich insbesondere daran zeigt, **4**

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 Beitreibung 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 Inverwahrungnahme 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 Anwaltspflicht. 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) begetrieben. 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) gliedert in vier Kapitel:
 - Kapitel 1: Gemeinsame Vorschriften für Gerichte und Notare
 - Kapitel 2: Gerichtskosten
 - Kapitel 3: Notarkosten
 - Kapitel 4: Schluss- und Übergangsvorschriften.
- Kostenverzeichnis, gliedert 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 Geschäftswert 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),
- Gebührevorschriften (Wertgebühren) in § 34 GNotKG,
- allgemeine und besondere Wertvorschriften (§§ 35–45 GNotKG) und
- Bewertungsvorschriften (§§ 46–54 GNotKG).

Die **allgemeinen Wertvorschriften** enthaltenen grundsätzliche Regelungen, wie z.B. **16**

- 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, Gleichrängeinräumung; § 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 Gebührenvorschriften 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 Beurkundungsgegenstände 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 136 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.

Verfahrenübergreifende 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. Gemäß 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 Vorgesprächen 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.).

B. Gebührensätze

I. Gebührensätze für das Beurkundungsverfahren

Gebührensätze für das Beurkundungsverfahren sind in Hauptabschnitt 1 des Kostenverzeichnisses bestimmt. Folgende Gebührensätze sind geregelt. **29**

1. 2,0-Gebühr nach KV-Nr. 21100 GNotKG

Alle **Verträge, bestimmte Erklärungen** sowie **Beschlüsse von Organen** einer Vereinigung oder Stiftung lösen eine 2,0-Gebühr nach KV-Nr. 21100 GNotKG aus. Gleiches gilt für ein **Vertragsangebot** (Antrag auf Abschluss eines Vertrags) und ein **gemeinschaftliches Testament**. **30**

Die 2,0-Gebühr nach KV-Nr. 21100 GNotKG ist bspw. für **folgende Vorgänge** zu erheben:

- Kaufverträge (gleich ob über Grundstücke oder Rechte),
- Überlassungsverträge,
- Schenkungsverträge,
- Tauschverträge (z.B. Tausch von Grundstücken),
- Auseinandersetzungsverträge (z.B. über die Verteilung des Nachlasses einer Erbengemeinschaft),
- Miet- oder Pachtverträge,
- Vertragliche Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum (nach § 3 WEG), bei einer Aufteilung nach § 8 WEG entsteht lediglich eine 1,0-Gebühr (s. Rdn 31),
- Vertragliche Bestellung eines Erbbaurechts, bei Bestellung eines Eigentümererbbaurechts entsteht lediglich eine 1,0-Gebühr (s. Rdn 31),
- Gesellschaftsverträge (z.B. Errichtung einer GmbH durch mehrere Gesellschafter, bei Errichtung durch eine Person entsteht lediglich eine 1,0-Gebühr; s. Rdn 31),
- Veräußerung eines Geschäftsanteils an einer GmbH oder einer Beteiligung an einer anderen Gesellschaft,
- Verträge nach dem Umwandlungsgesetz (z.B. Verschmelzung zweier GmbHs),
- Eheverträge (z.B. Vereinbarung eines neuen Güterstandes oder Modifikation des gesetzlichen Güterstandes),
- Lebenspartnerschaftsverträge,
- Erbverträge (z.B. durch Ehegatten über eine gegenseitige Erbinsetzung mit oder ohne weitere Verfügungen),
- gemeinschaftliche Testamente (nur zwischen Ehegatten und eingetragenen Lebenspartnern möglich),
- Gesellschafterbeschlüsse (z.B. Satzungsänderungen bei einer GmbH), unabhängig davon, ob der Beschluss durch einen oder mehrere Gesellschafter gefasst wird,
- Vertragsangebote (z.B. Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrages), die Annahme löst eine 0,5-Gebühr nach KV-Nr. 21101 GNotKG aus (s. hierzu Rdn 34).

Bei dieser Auswahl handelt es sich um die am häufigsten in der notariellen Praxis vorkommenden Sachverhalte.

2. 1,0-Gebühr nach KV-Nr. 21200 GNotKG

Für den überwiegenden Teil notarieller Beurkundungsverfahren, die **keine vertraglichen Regelungen** betreffen, entsteht eine 1,0-Gebühr nach KV-Nr. 21200 GNotKG. Hierunter fallen alle **einseitigen rechtsgestaltenden Willenserklärungen**, wie z.B.: **31**

- Testament eines Erblassers (gemeinschaftliches Testament dagegen 2,0-Gebühr; s. Rdn 30),
- Vollmachten (z.B. Generalvollmachten oder Vorsorgevollmachten, aber auch Vollmachten zum Abschluss bestimmter Rechtsgeschäfte),
- Patienten- und Betreuungsverfügungen (zumeist im Zusammenhang mit einer Vorsorgevollmacht),