



Deutsche**Notar**Akademie

Grundkurs Notarprüfung

Notarkostenrecht

Deutsche**Anwalt**Akademie GmbH
Littenstraße 11 • 10179 Berlin
Fon +49 30 726153-0
daa@anwaltakademie.de
www.anwaltakademie.de

Inhaltsverzeichnis

A.	Notarkosten als Prüfungsstoff der notariellen Fachprüfung	1
B.	Rechtsquelle, Abgrenzung Anwaltstätigkeit, Literatur	1
I.	Rechtsquelle.....	1
II.	Abgrenzung Anwalts- und Notartätigkeit	2
III.	Literatur	2
1.	Kommentare zum GNotKG (in alphabetischer Reihenfolge).....	2
2.	Handbücher (in alphabetischer Reihenfolge).....	3
3.	Lehrbücher (in alphabetischer Reihenfolge)	3
4.	Praxishilfen (in alphabetischer Reihenfolge).....	3
5.	Materialbände/Synopsen (in alphabetischer Reihenfolge).....	3
6.	Gebührentabellen (in alphabetischer Reihenfolge).....	3
C.	Aufbau und Systematik des GNotKG	4
I.	Anpassung an die anderen Kostengesetze	4
II.	Notar- und Gerichtskosten in einem Gesetz	4
III.	Gliederung des Paragraphenteils	4
IV.	Gliederung des Kostenverzeichnisses und Lesehinweise	5
1.	Gliederung	5
2.	Lesehinweise	7
a.	Aufbau.....	7
b.	Überschriften.....	8
c.	Vorbemerkungen.....	8
d.	Anmerkungen.....	8
D.	Gebührenssystematik.....	10
I.	Dominierende Verfahrensgebühren.....	10
II.	Geschlossener Gebührenkatalog	10
III.	Verbot der Gebührenvereinbarung	10
IV.	Der öffentlich-rechtliche Vertrag nach § 126 GNotKG	11
V.	Verwahrungsgebühr	12
VI.	Rahmengebühren.....	12
VII.	Mindestgebühren.....	13
1.	Allgemeine Mindestgebühr.....	13
2.	Beurkundungsverfahren und Entwurfsgeschäft	14
3.	Unterschrifts- und Signaturbeglaubigung, Abschriftsbeglaubigung, Gründungsprüfung.....	14
VIII.	Höchstgebühren	14
IX.	Festgebühren	15
X.	Anknüpfungsgebühren (Annexgebühren).....	16

E.	Geschäftswertssystematik	17
I.	Legaldefinition.....	17
II.	Bewertungs- und Geschäftswertvorschriften	17
III.	Allgemeine Geschäftswertvorschrift.....	17
IV.	Einheitlicher Geschäftswert für Beurkundungsverfahren, Vollzug und Betreuung .	18
V.	Allgemeiner Höchstwert	18
VI.	Mindestwerte	18
VII.	Bestimmte Höchstwerte	19
VIII.	Festwerte	19
IX.	Gesetzlich angeordnete Teilwerte.....	20
X.	Hilfswert	20
XI.	Geschäftswert im Kontext zu Steuer(werten).....	20
F.	Gebührentabelle	21
G.	Auslagen	22
I.	Geschlossener Katalog.....	22
II.	Dokumentenpauschale	22
III.	Post- und Telekommunikationsdienstleistungen	23
IV.	Elektronisches Urkundenarchiv u. a.....	23
V.	Videobeurkundung.....	24
VI.	Weitere Auslagen.....	24
H.	Das Verfahren	26
I.	Grundsätze	26
1.	Gebühren richten sich nach dem erreichten Verfahrensstadium	26
2.	Auftrag/Antrag.....	26
3.	Eine Verfahrensgebühr für ein Verfahren aus zusammengerechnetem Wert.....	27
II.	Notarielle Verfahren	27
1.	Das Beurkundungsverfahren	27
a.	Begriff.....	27
b.	Beurkundungsgegenstand	28
c.	Mehrere Beurkundungsgegenstände	28
2.	Sonstige notarielle Verfahren.....	28
3.	Geschäfte	28
III.	Mehrere Verfahrens- insbesondere Beurkundungsgegenstände	29
1.	Grundsätze	29
2.	Prüfungsreihenfolge zur Bestimmung, ob es sich um verschiedene Beurkundungsgegenstände oder um denselben Beurkundungsgegenstand handelt....	29
a.	Erster Schritt	29

b.	Zweiter Schritt	30
c.	Dritter Schritt	30
d.	Vierter Schritt.....	30
3.	Berechnungstechnik	31
a.	Verschiedene Beurkundungsgegenstände.....	31
aa)	Identischer Gebührensatz.....	31
bb)	Verschiedene Gebührensätze	31
b.	Derselbe Beurkundungsgegenstand	31
aa)	Identischer Gebührensatz.....	31
bb)	Verschiedene Gebührensätze	31
4.	Sechs Falltypen zu unterscheiden	32
5.	Berechnungsbeispiele.....	32
a.	Derselbe Beurkundungsgegenstand, maßgeblicher Wert des vorherrschenden Rechtsverhältnisses, identischer Gebührensatz – § 109 Abs. 1 S. 5 GNotKG	32
b.	Derselbe Beurkundungsgegenstand, maßgeblicher Wert des vorherrschenden Rechtsverhältnisses, verschiedene Gebührensätze – § 109 Abs. 1 S. 5 i.V.m. § 94 Abs. 2 GNotKG.....	33
c.	Derselbe Beurkundungsgegenstand, höchster in Betracht kommender Wert, identischer Gebührensatz – § 109 Abs. 2 S. 2 GNotKG	33
d.	Derselbe Beurkundungsgegenstand, höchster in Betracht kommender Wert, verschiedene Gebührensätze – § 109 Abs. 2 S. 2 i.V.m. § 94 Abs. 2 GNotKG	33
e.	Verschiedene Beurkundungsgegenstände, identischer Gebührensatz – §§ 86 Abs. 2, 110, 111 i.V.m. § 35 Abs. 1 GNotKG	34
f.	Verschiedene Beurkundungsgegenstände, verschiedene Gebührensätze – §§ 86 Abs. 2, 110, 111 i.V.m. § 94 Abs. 1 GNotKG	35
g.	Zusammentreffen eines Beurkundungsverfahrens mit einem sonstigen notariellen Verfahren	35

I.	Vorzeitige Beendigung des Beurkundungsverfahrens, Entwurf, Beratung	36
I.	Vorzeitige Beendigung des Beurkundungsverfahrens	36
1.	Gesetzeskonzeption	36
2.	Die drei Stufen der Verfahrensbeendigung.....	36
a.	Noch keine Tätigkeit des Notars	36
b.	Beratung durch den Notar.....	36
c.	Entwurfserfertigung	37
3.	Zum Begriff der vorzeitigen Verfahrensbeendigung.....	37
4.	Gebührenanrechnung auf ein erneutes Beurkundungsverfahren	37
5.	Vorzeitige Beendigung eines sonstigen notariellen Verfahrens	37
II.	Entwurf	38
1.	Entwurf außerhalb eines Beurkundungsverfahrens	38
2.	Voraussetzungen	38
3.	(Rahmen-)Gebühren.....	38
4.	Geschäftswert	39
5.	Gebührenanrechnung auf ein erneutes Beurkundungsverfahren	39
6.	Abgeltung der Unterschrifts- bzw. Signaturbeglaubigung	39
7.	Spezialfall Serienentwurf.....	39

III.	Beratung	39
1.	Beratung außerhalb eines Beurkundungsverfahrens und Spezialberatung.....	39
2.	Voraussetzungen	40
3.	(Rahmen-)Gebühren.....	40
4.	Geschäftswert.....	40
5.	Gebührenanrechnung	40
J.	Grundlegende Bewertungsprinzipien	41
I.	Bruttoprinzip.....	41
II.	Hauptgegenstand und Nebengegenstände	41
III.	Austauschprinzip	41
IV.	Wert des Rechtsverhältnisses	42
V.	Nutzungs- und Leistungsrechte	42
K.	Vollzugs- und Betreuungstätigkeiten	44
I.	Vollzug	44
1.	Anwendungsbereich	44
2.	Auftrag	44
3.	Abgeltung von Entwurfstätigkeiten und Eigenurkunden.....	44
4.	Höhe der Vollzugsgebühr – abhängig von dem Gebührensatz des vollzogenen Geschäfts.....	45
5.	Elektronischer Vollzug (Erzeugung von XML-Daten).....	45
6.	Geschäftswert.....	46
II.	Betreuung	47
1.	Gebührenkatalog	47
2.	Einmalanfall pro Verfahren (Urkunde) oder Entwurf	47
3.	Auftrag	47
4.	Abgeltung von Entwurfstätigkeiten und Eigenurkunden.....	48
5.	Höhe der Betreuungsgebühr.....	48
6.	Geschäftswert.....	48
III.	Treuhandtätigkeit	48
1.	Tatbestand.....	48
2.	Mehrfachanfall sowohl pro Verfahren (Urkunde) oder Entwurf möglich als auch pro Treuhandauftrag	48
3.	Auftrag	49
4.	Abgeltung von Entwurfstätigkeiten und Eigenurkunden.....	49
5.	Höhe der Treuhandgebühr.....	49
6.	Geschäftswert.....	49
L.	Die Kostenberechnung (§ 19 GNotKG)	50

I.	Einforderung der Kosten durch formgerechte Kostenberechnung.....	50
1.	Schriftliche oder elektronische Kostenberechnung	50
2.	Unterscheidung zwischen Muss- und Sollangaben	51
3.	Zwingender Rechnungsinhalt.....	51
4.	Soll-Inhalt der Rechnung.....	52
5.	Regelungsziele des Gesetzgebers	52
II.	Folgen einer nicht formgerechten Kostenberechnung	52
III.	Anforderungen an eine Kostenberechnung aus umsatzsteuerlicher Sicht	53
IV.	Rechtsbehelfsbelehrung.....	54
V.	Muster einer ausführlichen Kostenberechnung nach § 19 GNotKG	54
VI.	Aufbewahrung der Kostenberechnung	56
VII.	Entsprechende Anwendung auf den öffentlich-rechtlichen Vertrag	57
M.	Kostenschuldner	58
I.	Allgemeine Grundsätze	58
1.	Gesetzliche Bestimmungen	58
2.	Gesamtschuldner.....	58
3.	Ausnahmsweise Teilhaftung	59
4.	Ausnahmsweise Alleinhaftung	59
II.	Die einzelnen Haftungstatbestände.....	59
1.	Auftraggeber- bzw. Antragstellerhaftung nach § 29 Nr. 1 GNotKG.....	59
2.	Übernahmeschuldner.....	60
3.	Haftung für einen anderen	60
4.	Haftung des Urkundsbeteiligten nach § 30 Abs. 1 GNotKG.....	61
5.	Haftung der Urkundsbeteiligten nach § 30 Abs. 3 GNotKG	61
6.	Exkurs: Zulässigkeit der Übersendung der Verwalterzustimmung oder einer Löschungserklärung durch den Beglaubigungsnotar an den Kaufvertragsnotar unter der Auflage der Kostenzahlung	62
7.	Haftung nach § 31 GNotKG	63
N.	Zusatzgebühren	65
I.	Unzeitgebühr	65
II.	Fremdsprachengebühr	65
O.	Wichtige Einzelregelungen.....	66
I.	Fiktion des identischen Amtsträgers.....	66
II.	Mitwirkungspflicht der Kostenschuldner	66
III.	Wechselseitige Auskunftspflichten für Notare und Gerichte	67
IV.	Zurückbehaltungsrecht.....	67

V.	Verweisung auf für die Gerichte geltende Gebühren- und Geschäftswertvorschriften	68
VI.	Billigkeitsklauseln	68
VII.	Ermessen des Notars	68
1.	Anwendungsbereich	68
2.	Ermessenskriterien	69
3.	Gerichtliche Überprüfung der Ermessensausübung des Notars	69
VIII.	Verjährung	70
P.	Gebührenfreiheit; Gebührenermäßigung; Billigkeitserlass	72
I.	Völlige Gebührenfreiheit	72
1.	Vorbemerkung 2 Abs. 2 KV GNotKG	72
2.	Vorbemerkung 2 Abs. 3 KV GNotKG	72
II.	Gebührenermäßigung nach § 91 GNotKG	73
1.	Allgemeines	73
2.	Voraussetzungen des § 91 Abs. 1 GNotKG	73
3.	Voraussetzungen des § 91 Abs. 2 GNotKG	74
4.	Erstreckung der Ermäßigung auf Dritte gem. § 91 Abs. 3 GNotKG	75
5.	Einschränkung der Ermäßigung gemäß § 91 Abs. 4 GNotKG	75
6.	Ausgewählte Fallbeispiele	75
a.	Fall 1: Die Gemeinde verkauft ein Grundstück an einen Privaten	75
b.	Fall 2: Ein Privater verkauft ein Grundstück an eine Gemeinde	76
c.	Fall 3: Erschließungsvertrag zwischen einer Gemeinde und einem Privaten	76
III.	Billigkeitserlass und Billigkeitsermäßigung	77
Q.	Nichterhebung von Kosten wegen unrichtiger Sachbehandlung	79
I.	Hinderung des Kostenanspruchs	79
II.	Evidenzformel der Rechtsprechung	79
III.	Weitere Voraussetzungen für eine Kostenniederschlagung	80
IV.	Folgen einer unrichtigen Sachbehandlung	80
V.	Zuständigkeit für die Nichterhebung der Kosten	81
VI.	Gerichtliche Überprüfung	81
VII.	Fallgruppen	81
R.	Die gerichtliche Überprüfung des Kostenanspruchs	83
I.	Regelungsbereich, Spezialverfahren, Rechtsnatur	83
II.	Erfordernis einer formell ordnungsgemäßen Kostenberechnung	84
III.	Instanzenzug	86
1.	Erster Rechtszug: Kostenprüfungsantrag beim Landgericht	86
2.	Zweiter Rechtszug: Beschwerde	87

3.	Dritter Rechtszug: Rechtsbeschwerde.....	88
4.	Tabellarischer Überblick.....	90
IV.	Einwendungen.....	93
1.	Gesetzeswortlaut.....	93
2.	Beispiele.....	93
3.	Spezieller Einwand: Amtspflichtverletzung des Notars.....	94
V.	Formulierungsvorschläge.....	95
1.	Einleitung des gerichtlichen Kostenprüfungsverfahrens durch Notar gemäß § 127 Abs. 1 S. 2 Alt. 2 GNotKG.....	95
2.	Formulierungsvorschlag für eine Antragserwiderung des Notars einschließlich Streitverkündung.....	97
S.	Übergangsrecht.....	100
I.	Zwei Übergangsvorschriften.....	100
II.	Übergangsrecht zum 2. Kostenrechtsmodernisierungsgesetz (GNotKG).....	100
III.	Dauerübergangsvorschrift.....	100
T.	Ausgewählte Fallbeispiele.....	101
I.	Abschriftsbeglaubigung.....	101
1.	Fall: Abschriftsbeglaubigung eines mitgebrachten Dokuments.....	101
2.	Fall: Abschriftsbeglaubigung einer eigenen Urkunde.....	101
II.	Unterschriftsbeglaubigung (ohne Entwurf).....	102
1.	Fall: Unterschriftsbeglaubigung unter einem fremden Text.....	102
2.	Fall: Unterschriftsbeglaubigung unter einer Eigentümerzustimmung.....	103
III.	Beratung außerhalb eines Beurkundungsverfahrens.....	105
1.	Fall: Isolierte Beratung über eine erbrechtliche Angelegenheit.....	105
2.	Fall: Beratung bei der Vorbereitung oder Durchführung einer Haupt- oder Gesellschafterversammlung.....	107
IV.	Entwurf außerhalb eines Beurkundungsverfahrens.....	108
1.	Fall: Fertigung eines isolierten Entwurfes.....	108
2.	Fall: Überprüfung und Änderung eines mitgebrachten Textes.....	110
3.	Fall: Fertigung eines Serienentwurfs.....	110
V.	Vorzeitige Beendigung eines Beurkundungsverfahrens.....	111
1.	Fall: Rücknahme des Beurkundungsauftrags vor Beratung und vor Entwurfstätigkeit.....	111
2.	Fall: Rücknahme des Beurkundungsauftrags nach Beratung, aber vor Entwurfstätigkeit.....	112
3.	Fall: Rücknahme des Beurkundungsauftrags nach Entwurfserstellung bzw. rechtzeitiger Entwurfsübermittlung.....	113
4.	Fall: Beurkundung im Nachgang zu einem zurückgenommenen Beurkundungsauftrag – Gebührenanrechnung.....	115
VI.	Grundstückskauf.....	117

1.	Fall: Kaufvertrag mit Direktzahlung	117
2.	Fall: Kaufvertrag mit Anderkonto	123
3.	Fall: Angebot und Annahme	126
4.	Fall: Änderung eines Grundstückskaufvertrags	127
5.	Fall: Auflassung durch Notar des Grundgeschäfts.....	127
6.	Fall: Auflassung durch anderen Notar	128
7.	Fall: Auflassung durch den Sozjus.....	128
8.	Fall: Auflassung nach beurkundetem Vermächtnis.....	129
9.	Fall: Aufhebung eines Kaufvertrages.....	129
VII.	Grundpfandrechte	130
1.	Fall: Bestellung einer vollstreckbaren Grundsuld mit Nebentätigkeiten	130
2.	Fall: Grundsuld mit vollstreckbarem Teilbetrag	131
3.	Fall: Identitätserklärung.....	132
4.	Fall: Rangbescheinigung	132
5.	Fall: Abtretung	133
6.	Fall: Klauselergänzung	133
7.	Fall: Klauselumschreibung wegen Rechtsnachfolge.....	134
VIII.	Wohnungseigentum	135
1.	Fall: Aufteilung nach § 8 WEG.....	135
2.	Fall: Baubeschreibung	136
IX.	Erbbaurecht	136
1.	Fall: Bestellung eines Erbbaurechts	136
X.	Überlassungsverträge.....	138
1.	Fall: Überlassung eines Grundstücks im Wege der vorweggenommenen Erbfolge	138
XI.	GmbH	142
1.	Fall: Gründung einer Mehrpersonen-GmbH ohne Musterprotokoll	142
2.	Fall: Gründung einer Ein-Personen-GmbH ohne Musterprotokoll	145
3.	Fall: Gründung einer Mehrpersonen-GmbH mit Musterprotokoll	147
4.	Fall: Gründung einer Mehrpersonen-UG mit Musterprotokoll	148
5.	Fall: Verkauf und Abtretung eines GmbH-Geschäftsanteils.....	149
6.	Fall: Anmeldung der Liquidation einer GmbH.....	151
XII.	Aktiengesellschaft.....	153
1.	Fall: Bargründung	153
2.	Fall: Beurkundung von Beschlüssen anlässlich einer Hauptversammlung	154
XIII.	Anmeldungen zum Handels-, Partnerschafts-, Vereins- und Genossenschaftsregister	155
1.	Fall: Anmeldung der Zweigniederlassung einer GmbH nach dem Recht eines EU- Mitgliedsstaates	155

2.	Fall: Anmeldung zum Genossenschaftsregister.....	156
3.	Fall: Anmeldung zum Vereinsregister.....	156
XIV.	Umwandlungen.....	157
1.	Fall: Verschmelzung.....	157
XV.	Familienrecht.....	160
1.	Fall: Gütertrennung.....	160
2.	Fall: Modifizierte Zugewinnngemeinschaft.....	161
3.	Fall: Modifizierte Zugewinnngemeinschaft in besonderen Fällen.....	161
4.	Fall: Nachträgliche Vereinbarung von Vorbehaltsgut bei Gütergemeinschaft.....	162
5.	Fall: Herausnahme künftigen Vermögens aus Zugewinnausgleich.....	162
6.	Fall: Scheidungsvereinbarung.....	163
XVI.	Erbrecht.....	168
1.	Verfügungen von Todes wegen.....	168
a.	Fall: Erbeinsetzung und Vermächtnis in einseitigem Testament.....	168
b.	Fall: Gemeinschaftliches Testament.....	168
c.	Fall: Teilerbeinsetzung und Vermächtnis in einseitigem Testament.....	169
d.	Fall: Erbeinsetzung in einseitigem Testament mit künftigen Vermögen.....	169
e.	Fall: Vermächtnis in einseitigem Testament.....	170
2.	Erbscheinsantrag.....	170
a.	Fall: Gemeinschaftlicher Erbschein (ohne eidesstattliche Versicherung).....	170
b.	Fall: Teilerbschein.....	171
3.	Erbausschlagung.....	172
a.	Fall: Ausschlagungserklärung.....	172
XVII.	Vorsorgevollmacht, Betreuungsverfügung, Patientenverfügung.....	172
XVIII.	Vollmacht.....	174
1.	Fall: Spezialvollmacht.....	174
2.	Fall: Generalvollmacht.....	174
XIX.	Zustimmung.....	175
1.	Fall: Zustimmung eines Mitberechtigten oder Gesamthandsberechtigten.....	175
2.	Fall: Genehmigung einer vollstreckbaren Grundschild.....	176
XX.	Öffentlich-rechtlicher Vertrag (Gebührenvereinbarung).....	176
1.	Fall: Mediation durch Notar.....	176
XXI.	Erteilung von Abdrucken aus dem Grundbuch.....	177
1.	Fall: Grundbuchabdruck.....	177
XXII.	BGB-Gesellschaft ab dem 01.01.2024.....	178
1.	Allgemeines.....	178
2.	Anmeldungen zum Gesellschaftsregister.....	178
3.	Isolierte Grundbuchberichtigung.....	178
4.	Grundbuchberichtigung im Grundstückskaufvertrag.....	179
5.	Grundbuchberichtigung im Veräußerungsvertrag über einen Gesellschaftsanteil.....	179

U.	BGH-Entscheidungen zum GNotKG	180
I.	Erlassene Entscheidungen	180
1.	BGH, Beschl. v. 22.09.2016 - V ZB 177/15 (Rn. 18).....	180
2.	BGH, Beschl. v. 18.10.2016 - II ZB 18/15 und Beschl. v. 20.12.2016 - II ZB 13/16.....	180
3.	BGH, Beschl. v. 19.01.2017 - V ZB 79/16	181
4.	BGH, Beschl. v. 01.06.2017 - V ZB 23/16	181
5.	BGH, Beschl. v. 26.09.2017 - II ZB 27/16.....	182
6.	BGH, Beschl. v. 16.11.2017 - V ZB 124/17	182
7.	BGH, Beschl. v. 04.06.2019 - II ZB 16/18.....	183
8.	BGH, Beschl. v. 04.07.2019 - V ZB 53/19	183
9.	BGH, Beschl. v. 23.01.2020 - V ZB 70/19	183
10.	BGH, Beschl. v. 09.09.2020 - IV ZB 9/20	184
11.	BGH, Beschl. v. 10.09.2020 - V ZB 141/18	184
12.	BGH, Beschl. v. 01.10.2020 - V ZB 67/19	184
13.	BGH, Beschl. v. 23.05.2022 - V ZB 9/21	185
14.	BGH, Beschl. v. 26.01.2023 - III ZB 9/22.....	185
15.	BGH, Beschl. v. 19.04.2023 - XII ZB 234/22	186
II.	Anhängige Entscheidungen	186
1.	Bewertung eines Geschäftsanteils einer gemeinnützigen GmbH	186
2.	Bewertung einer Kapitalerhöhung mit Agio; Zulässigkeit der Sprungrechtsbeschwerde	186
V.	Anlagen	188
I.	GNotKG Kostenverzeichnis	188
II.	Gesetz über Kosten der freiwilligen Gerichtsbarkeit für Gerichte und Notare (Gerichts- und Notarkostengesetz – GNotKG).....	190
III.	Wertgebühren – Tabelle B	196