



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).....	2
3.	Lehrbücher (in alphabetischer Reihenfolge)	2
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.	Geschäftswertsystematik	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	22
G.	Auslagen	23
I.	Geschlossener Katalog	23
II.	Dokumentenpauschale	23
III.	Post- und Telekommunikationsdienstleistungen	24
IV.	Elektronisches Urkundenarchiv u. a.	24
V.	Videobeurkundung	25
VI.	Weitere Auslagen	25
H.	Das Verfahren	27
I.	Grundsätze	27
1.	Gebühren richten sich nach dem erreichten Verfahrensstadium	27
2.	Auftrag/Antrag	27
3.	Eine Verfahrensgebühr für ein Verfahren aus zusammengerechnetem Wert	28
II.	Notarielle Verfahren	28
1.	Das Beurkundungsverfahren	28
a.	Begriff	28
b.	Beurkundungsgegenstand	29
c.	Mehrere Beurkundungsgegenstände	29
2.	Sonstige notarielle Verfahren	29
3.	Geschäfte	29
III.	Mehrere Verfahrens- insbesondere Beurkundungsgegenstände	30
1.	Grundsätze	30

2.	Prüfungsreihenfolge zur Bestimmung, ob es sich um verschiedene Beurkundungsgegenstände oder um denselben Beurkundungsgegenstand handelt	30
a.	Erster Schritt.....	30
b.	Zweiter Schritt	31
c.	Dritter Schritt	31
d.	Vierter Schritt.....	31
3.	Berechnungstechnik	32
a.	Verschiedene Beurkundungsgegenstände.....	32
aa)	Identischer Gebührensatz.....	32
bb)	Verschiedene Gebührensätze	32
b.	Derselbe Beurkundungsgegenstand	32
aa)	Identischer Gebührensatz.....	32
bb)	Verschiedene Gebührensätze	32
4.	Sechs Falltypen zu unterscheiden	33
5.	Berechnungsbeispiele.....	33
a.	Derselbe Beurkundungsgegenstand, maßgeblicher Wert des vorherrschenden Rechtsverhältnisses, identischer Gebührensatz – § 109 Abs. 1 S. 5 GNotKG	33
b.	Derselbe Beurkundungsgegenstand, maßgeblicher Wert des vorherrschenden Rechtsverhältnisses, verschiedene Gebührensätze – § 109 Abs. 1 S. 5 i.V.m. § 94 Abs. 2 GNotKG	34
c.	Derselbe Beurkundungsgegenstand, höchster in Betracht kommender Wert, identischer Gebührensatz – § 109 Abs. 2 S. 2 GNotKG	34
d.	Derselbe Beurkundungsgegenstand, höchster in Betracht kommender Wert, verschiedene Gebührensätze – § 109 Abs. 2 S. 2 i.V.m. § 94 Abs. 2 GNotKG	34
e.	Verschiedene Beurkundungsgegenstände, identischer Gebührensatz – §§ 86 Abs. 2, 110, 111 i.V.m. § 35 Abs. 1 GNotKG	35
f.	Verschiedene Beurkundungsgegenstände, verschiedene Gebührensätze – §§ 86 Abs. 2, 110, 111 i.V.m. § 94 Abs. 1 GNotKG	36
g.	Zusammentreffen eines Beurkundungsverfahrens mit einem sonstigen notariellen Verfahren	36

I.	Vorzeitige Beendigung des Beurkundungsverfahrens, Entwurf, Beratung	38
I.	Vorzeitige Beendigung des Beurkundungsverfahrens	38
1.	Gesetzeskonzeption	38
2.	Die drei Stufen der Verfahrensbeendigung	38
a.	Noch keine Tätigkeit des Notars	38
b.	Beratung durch den Notar	38
c.	Entwurfserfertigung	38
3.	Zum Begriff der vorzeitigen Verfahrensbeendigung.....	39
4.	Gebührenanrechnung auf ein erneutes Beurkundungsverfahren	39
5.	Vorzeitige Beendigung eines sonstigen notariellen Verfahrens	39
II.	Entwurf	40
1.	Entwurf außerhalb eines Beurkundungsverfahrens	40
2.	Voraussetzungen	40
3.	(Rahmen-)Gebühren	40
4.	Geschäftswert	40

5.	Gebührenanrechnung auf ein erneutes Beurkundungsverfahren	41
6.	Abgeltung der Unterschriften- bzw. Signaturbeglaubigung	41
7.	Spezialfall Serienentwurf	41
III.	Beratung	41
1.	Beratung außerhalb eines Beurkundungsverfahrens und Spezialberatung	41
2.	Voraussetzungen	41
3.	(Rahmen-)Gebühren	42
4.	Geschäftswert	42
5.	Gebührenanrechnung	42
J.	Grundlegende Bewertungsprinzipien	43
I.	Bruttoprinzip	43
II.	Hauptgegenstand und Nebengegenstände	43
III.	Austauschprinzip	43
IV.	Wert des Rechtsverhältnisses	44
V.	Nutzungs- und Leistungsrechte	44
K.	Vollzugs- und Betreuungstätigkeiten	46
I.	Vollzug	46
1.	Anwendungsbereich	46
2.	Auftrag	46
3.	Abgeltung von Entwurfstätigkeiten und Eigenurkunden	46
4.	Höhe der Vollzugsgebühr – abhängig von dem Gebührensatz des vollzogenen Geschäfts	47
5.	Elektronischer Vollzug (Erzeugung von XML-Daten)	47
6.	Geschäftswert	49
II.	Betreuung	49
1.	Gebührenkatalog	49
2.	Einmalanfall pro Verfahren (Urkunde) oder Entwurf	49
3.	Auftrag	49
4.	Abgeltung von Entwurfstätigkeiten und Eigenurkunden	50
5.	Höhe der Betreuungsgebühr	50
6.	Geschäftswert	50
III.	Treuhandtätigkeit	50
1.	Tatbestand	50
2.	Mehrfachanfall sowohl pro Verfahren (Urkunde) oder Entwurf möglich als auch pro Treuhandauftrag	50
3.	Auftrag	51
4.	Abgeltung von Entwurfstätigkeiten und Eigenurkunden	51

5.	Höhe der Treuhandgebühr.....	51
6.	Geschäftswert.....	51
L.	Die Kostenberechnung (§ 19 GNotKG).....	52
I.	Einforderung der Kosten durch formgerechte Kostenberechnung.....	52
1.	Schriftliche oder elektronische Kostenberechnung.....	52
2.	Unterscheidung zwischen Muss- und Sollangaben.....	54
3.	Zwingender Rechnungsinhalt.....	54
4.	Soll-Inhalt der Rechnung.....	54
5.	Regelungsziele des Gesetzgebers.....	54
II.	Folgen einer nicht formgerechten Kostenberechnung.....	54
III.	Anforderungen an eine Kostenberechnung aus umsatzsteuerlicher Sicht.....	55
1.	Inhaltliche Anforderungen allgemein.....	55
2.	Kostenberechnungen an einen Unternehmer: E-Rechnungspflicht seit dem 01.01.2025.....	56
IV.	Rechtsbehelfsbelehrung.....	60
V.	Muster einer ausführlichen Kostenberechnung nach § 19 GNotKG.....	60
VI.	Aufbewahrung der Kostenberechnung.....	62
VII.	Entsprechende Anwendung auf den öffentlich-rechtlichen Vertrag.....	63
M.	Kostenschuldner.....	64
I.	Allgemeine Grundsätze.....	64
1.	Gesetzliche Bestimmungen.....	64
2.	Gesamtschuldner.....	64
3.	Ausnahmsweise Teilhaftung.....	65
4.	Ausnahmsweise Alleinhaftung.....	65
II.	Die einzelnen Haftungstatbestände.....	65
1.	Auftraggeber- bzw. Antragstellerhaftung nach § 29 Nr. 1 GNotKG.....	65
2.	Übernahmeschuldner.....	66
3.	Haftung für einen anderen.....	67
4.	Haftung des Urkundsbeteiligten nach § 30 Abs. 1 GNotKG.....	67
5.	Haftung der Urkundsbeteiligten nach § 30 Abs. 3 GNotKG.....	67
6.	Exkurs: Zulässigkeit der Übersendung der Verwalterzustimmung oder einer Löschungserklärung durch den Beglaubigungsnotar an den Kaufvertragsnotar unter der Auflage der Kostenzahlung.....	68
7.	Haftung nach § 31 GNotKG.....	69
N.	Zusatzgebühren.....	71
I.	Unzeitgebühr.....	71
II.	Fremdsprachengebühr.....	71

O.	Wichtige Einzelregelungen	72
I.	Fiktion des identischen Amtsträgers	72
II.	Mitwirkungspflicht der Kostenschuldner.....	72
III.	Wechselseitige Auskunftspflichten für Notare und Gerichte	73
IV.	Zurückbehaltungsrecht	73
V.	Verweisung auf für die Gerichte geltende Gebühren- und Geschäftswertvorschriften	74
VI.	Billigkeitsklauseln.....	74
VII.	Ermessen des Notars	74
1.	Anwendungsbereich	74
2.	Ermessenskriterien	75
3.	Gerichtliche Überprüfung der Ermessensausübung des Notars.....	75
VIII.	Verjährung	76
P.	Gebührenfreiheit; Gebührenermäßigung; Billigkeitserlass	78
I.	Völlige Gebührenfreiheit	78
1.	Vorbemerkung 2 Abs. 2 KV GNotKG.....	78
2.	Vorbemerkung 2 Abs. 3 KV GNotKG.....	78
II.	Gebührenermäßigung nach § 91 GNotKG.....	79
1.	Allgemeines	79
2.	Voraussetzungen des § 91 Abs. 1 GNotKG.....	79
3.	Voraussetzungen des § 91 Abs. 2 GNotKG.....	80
4.	Erstreckung der Ermäßigung auf Dritte gem. § 91 Abs. 3 GNotKG.....	81
5.	Einschränkung der Ermäßigung gemäß § 91 Abs. 4 GNotKG.....	81
6.	Ausgewählte Fallbeispiele	81
a.	Fall 1: Die Gemeinde verkauft ein Grundstück an einen Privaten.....	81
b.	Fall 2: Ein Privater verkauft ein Grundstück an eine Gemeinde.....	82
c.	Fall 3: Erschließungsvertrag zwischen einer Gemeinde und einem Privaten	82
III.	Billigkeitserlass und Billigkeitsermäßigung	83
Q.	Nichterhebung von Kosten wegen unrichtiger Sachbehandlung	85
I.	Hinderung des Kostenanspruchs.....	85
II.	Evidenzformel der Rechtsprechung	85
III.	Weitere Voraussetzungen für eine Kostenniederschlagung	86
IV.	Folgen einer unrichtigen Sachbehandlung.....	86
V.	Zuständigkeit für die Nichterhebung der Kosten	87
VI.	Gerichtliche Überprüfung	87
VII.	Fallgruppen.....	87

R.	Die gerichtliche Überprüfung des Kostenanspruchs	89
I.	Regelungsbereich, Spezialverfahren, Rechtsnatur.....	89
II.	Erfordernis einer formell ordnungsgemäßen Kostenberechnung	90
III.	Instanzenzug	92
1.	Erster Rechtszug: Kostenprüfungsantrag beim Landgericht.....	92
2.	Zweiter Rechtszug: Beschwerde.....	93
3.	Dritter Rechtszug: Rechtsbeschwerde.....	94
4.	Tabellarischer Überblick.....	96
IV.	Einwendungen.....	99
1.	Gesetzeswortlaut	99
2.	Beispiele	99
3.	Spezieller Einwand: Amtspflichtverletzung des Notars	100
V.	Formulierungsvorschläge	101
1.	Einleitung des gerichtlichen Kostenprüfungsverfahrens durch Notar gemäß § 127 Abs. 1 S. 2 Alt. 2 GNotKG.....	101
2.	Formulierungsvorschlag für eine Antragsabweisung des Notars einschließlich Streitverkündung.....	103
S.	Übergangsrecht	106
I.	Zwei Übergangsvorschriften	106
II.	Übergangsrecht zum 2. Kostenrechtsmodernisierungsgesetz (GNotKG).....	106
III.	Dauerübergangsvorschrift	106
T.	Ausgewählte Fallbeispiele	107
I.	Abschriftsbeglaubigung	107
1.	Fall: Abschriftsbeglaubigung eines mitgebrachten Dokuments.....	107
2.	Fall: Abschriftsbeglaubigung einer eigenen Urkunde.....	107
II.	Unterschriftsbeglaubigung (ohne Entwurf)	108
1.	Fall: Unterschriftsbeglaubigung unter einem fremden Text.....	108
2.	Fall: Unterschriftsbeglaubigung unter einer Eigentümerzustimmung.....	109
III.	Beratung außerhalb eines Beurkundungsverfahrens	111
1.	Fall: Isolierte Beratung über eine erbrechtliche Angelegenheit.....	111
2.	Fall: Beratung bei der Vorbereitung oder Durchführung einer Haupt- oder Gesellschafterversammlung.....	113
IV.	Entwurf außerhalb eines Beurkundungsverfahrens.....	114
1.	Fall: Fertigung eines isolierten Entwurfes	114
2.	Fall: Überprüfung und Änderung eines mitgebrachten Textes.....	116
3.	Fall: Fertigung eines Serienentwurfes.....	116

V.	Vorzeitige Beendigung eines Beurkundungsverfahrens	117
1.	Fall: Rücknahme des Beurkundungsauftrags vor Beratung und vor Entwurfstätigkeit	117
2.	Fall: Rücknahme des Beurkundungsauftrags nach Beratung, aber vor Entwurfstätigkeit	118
3.	Fall: Rücknahme des Beurkundungsauftrags nach Entwurfserstellung bzw. rechtzeitiger Entwurfsübermittlung.....	119
4.	Fall: Beurkundung im Nachgang zu einem zurückgenommenen Beurkundungsauftrag – Gebührenanrechnung.....	121
VI.	Grundstückskauf.....	123
1.	Fall: Kaufvertrag mit Direktzahlung.....	123
2.	Fall: Kaufvertrag mit Anderkonto	130
3.	Fall: Angebot und Annahme	133
4.	Fall: Änderung eines Grundstückskaufvertrags	134
5.	Fall: Auflassung durch Notar des Grundgeschäfts.....	134
6.	Fall: Auflassung durch anderen Notar	134
7.	Fall: Auflassung durch den Sozium.....	135
8.	Fall: Auflassung nach beurkundetem Vermächtnis.....	135
9.	Fall: Aufhebung eines Kaufvertrages.....	135
VII.	Grundpfandrechte	136
1.	Fall: Bestellung einer vollstreckbaren Grundschild mit Nebentätigkeiten	136
2.	Fall: Grundschild mit vollstreckbarem Teilbetrag.....	137
3.	Fall: Identitätserklärung.....	138
4.	Fall: Rangbescheinigung	139
5.	Fall: Abtretung	139
6.	Fall: Klauselergänzung	140
7.	Fall: Klauselumschreibung wegen Rechtsnachfolge.....	140
VIII.	Wohnungseigentum.....	141
1.	Fall: Aufteilung nach § 8 WEG.....	141
2.	Fall: Baubeschreibung	142
IX.	Erbbaurecht	142
1.	Fall: Bestellung eines Erbbaurechts	142
X.	Überlassungsverträge.....	144
1.	Fall: Überlassung eines Grundstücks im Wege der vorweggenommenen Erbfolge	144
XI.	GmbH	148
1.	Fall: Gründung einer Mehrpersonen-GmbH ohne Musterprotokoll	148
2.	Fall: Gründung einer Ein-Personen-GmbH ohne Musterprotokoll	152
3.	Fall: Gründung einer Mehrpersonen-GmbH mit Musterprotokoll	153

4.	Fall: Gründung einer Mehrpersonen-UG mit Musterprotokoll	154
5.	Fall: Verkauf und Abtretung eines GmbH-Geschäftsanteils	155
6.	Fall: Anmeldung der Liquidation einer GmbH	157
XII.	Aktiengesellschaft.....	159
1.	Fall: Bargründung	159
2.	Fall: Beurkundung von Beschlüssen anlässlich einer Hauptversammlung	160
XIII.	Ausgewählte Anmeldungen zum Handels-, Gesellschafts-, Genossenschafts- und Vereinsregister	161
1.	Fall: Anmeldung der Zweigniederlassung einer GmbH nach dem Recht eines EU-Mitgliedsstaates	161
2.	Anmeldungen zum Gesellschaftsregister.....	162
a.	Anmeldung der Ersteintragung zum Gesellschaftsregister	162
b.	Anmeldung eines Gesellschafterwechsels	163
c.	Anmeldung der Auflösung der Gesellschaft	164
3.	Fall: Anmeldung zum Genossenschaftsregister	165
4.	Fall: Anmeldung zum Vereinsregister	165
XIV.	Umwandlungen	166
1.	Fall: Verschmelzung	166
XV.	Familienrecht	170
1.	Fall: Gütertrennung	170
2.	Fall: Modifizierte Zugewinnngemeinschaft	170
3.	Fall: Modifizierte Zugewinnngemeinschaft in besonderen Fällen.....	171
4.	Fall: Nachträgliche Vereinbarung von Vorbehaltsgut bei Gütergemeinschaft	171
5.	Fall: Herausnahme künftigen Vermögens aus Zugewinnausgleich	171
6.	Fall: Scheidungsvereinbarung.....	172
XVI.	Erbrecht.....	177
1.	Verfügungen von Todes wegen	177
a.	Fall: Erbeinsetzung und Vermächtnis in einseitigem Testament	177
b.	Fall: Gemeinschaftliches Testament	177
c.	Fall: Teilerbeinsetzung und Vermächtnis in einseitigem Testament.....	178
d.	Fall: Erbeinsetzung in einseitigem Testament mit künftigen Vermögen	178
e.	Fall: Vermächtnis in einseitigem Testament.....	179
2.	Erbscheinsantrag	179
a.	Fall: Gemeinschaftlicher Erbschein (ohne eidesstattliche Versicherung).....	179
b.	Fall: Teilerbschein	180
3.	Erbausschlagung	181
a.	Fall: Ausschlagungserklärung	181
XVII.	Vorsorgevollmacht, Betreuungsverfügung, Patientenverfügung	182
XVIII.	Vollmacht.....	183
1.	Fall: Spezialvollmacht	183
2.	Fall: Generalvollmacht	184

XIX.	Zustimmung	184
1.	Fall: Zustimmung eines Mitberechtigten oder Gesamthandsberechtigten	184
2.	Fall: Genehmigung einer vollstreckbaren Grundschuld	185
XX.	Öffentlich-rechtlicher Vertrag (Gebührenvereinbarung)	186
1.	Fall: Mediation durch Notar	186
XXI.	Erteilung von Abdrucken aus dem Grundbuch	186
1.	Fall: Grundbuchabdruck	186
XXII.	BGB-Gesellschaft ab dem 01.01.2024	188
1.	Allgemeines	188
2.	Anmeldungen zum Gesellschaftsregister	188
3.	Isolierte Grundbuchberichtigung	188
4.	Grundbuchberichtigung im Grundstückskaufvertrag	189
5.	Grundbuchberichtigung im Veräußerungsvertrag über einen Gesellschaftsanteil	189
U.	BGH-Entscheidungen zum GNotKG	191
I.	Erlassene Entscheidungen	191
1.	BGH, Beschl. v. 22.09.2016 - V ZB 177/15 (Rn. 18)	191
2.	BGH, Beschl. v. 18.10.2016 - II ZB 18/15 und Beschl. v. 20.12.2016 - II ZB 13/16	191
3.	BGH, Beschl. v. 19.01.2017 - V ZB 79/16	192
4.	BGH, Beschl. v. 01.06.2017 - V ZB 23/16	192
5.	BGH, Beschl. v. 26.09.2017 - II ZB 27/16	192
6.	BGH, Beschl. v. 16.11.2017 - V ZB 124/17	193
7.	BGH, Beschl. v. 04.06.2019 - II ZB 16/18	193
8.	BGH, Beschl. v. 04.07.2019 - V ZB 53/19	194
9.	BGH, Beschl. v. 23.01.2020 - V ZB 70/19	194
10.	BGH, Beschl. v. 09.09.2020 - IV ZB 9/20	194
11.	BGH, Beschl. v. 10.09.2020 - V ZB 141/18	195
12.	BGH, Beschl. v. 01.10.2020 - V ZB 67/19	195
13.	BGH, Beschl. v. 23.05.2022 - V ZB 9/21	196
14.	BGH, Beschl. v. 26.01.2023 - III ZB 9/22	196
15.	BGH, Beschl. v. 19.04.2023 - XII ZB 234/22	197
16.	BGH, Beschl. v. 12.09.2023 - II ZB 6/23	197
17.	BGH, Beschl. v. 11.10.2023 - IV ZB 26/22	198
18.	BGH, Beschl. v. 06.02.2024 - II ZB 19/22	198
19.	BGH, Beschl. v. 22.02.2024 - V ZB 65/22	198
20.	BGH, Beschl. v. 23.07.2024 - II ZB 3/24	199
II.	Anhängige Entscheidung: Kostenhaftung eines Geschäftsunfähigen	199

V.	Anlagen	201
I.	GNotKG Kostenverzeichnis	201
II.	Gesetz über Kosten der freiwilligen Gerichtsbarkeit für Gerichte und Notare (Gerichts- und Notarkostengesetz – GNotKG)	203
III.	Wertgebühren – Tabelle B.....	209