

**Lösung:**

• **Kaufvertrag**

**Geschäftswert gem. § 20 Abs. 1**, Gesamtwert der Leistungen des Käufers

Kaufpreis	6.595.650,00 €
Bauverpflichtung gem. § 30 Abs. 1 Teilwert von ca. 30 % des möglichen Rückkaufspreises	1.978.695,00 €
Nachbesserungsklausel (Erhöhung Geschossfläche)	
Teilwert gem. § 30 Abs. 1, hier 10 % des Kaufpreises	659.565,00 €
Verpflichtung zur Bestellung von Grunddienstbarkeiten, hier angenommen mit	100.000,00 €
Nachbesserungsklausel (Zahlung der Differenz Kaufpreis/ Verkehrswert [Marktwert] bei Nichterfüllung der Sozialfin- dung)	
Schätzwert gem. § 30 Abs. 1, hier 10 % der Differenz	<u>1.832.125,00 €</u>
Geschäftswert § 20 Abs. 1	11.166.035,00 €
Gebühr, 20/10 gem. § 36 Abs. 2	23.018,00 €

• **Sicherungshypothek**

Die Sicherungshypothek sichert Vertragspflichten. Wie bei Durchführungserklärungen ist der Wert einer Sicherungserklärung auf den Wert des Hauptgeschäfts, hier Kaufvertrag, begrenzt.<sup>436</sup> S. hierzu auch Rn.148. Eine zusätzliche Bewertung der Sicherungshypothek kommt somit entgegen früherer Auffassung auch dann nicht mehr in Betracht, wenn der Nennbetrag den Wert des Kaufvertrags übersteigt.

**Anmerkung:**

Zum Rückkaufsrecht vgl. BayObLG, MittBayNot 1993, 226.

**9. Kaufvertrag und Maklerklauseln<sup>437</sup>**

431 Häufig werden in Kaufverträgen **Maklerklauseln mitbeurkundet**, die zusätzlich zu bewerten sind. Zu unterscheiden ist hierbei, ob es sich um **einseitige Schuldaner-**

436 BGH, MDR 2006, 1015 – Kauf und Belastungsvollmacht – und ZNotP 2006, 277 – Kauf und Löschungserklärungen des Verkäufers; RNotZ 2006, 246 m. Anm. Klein und Filzek = JurBüro 2006, 262 m. Anm. H. Schmidt und BGH, ZNotP 2006, 277 – Kauf und Belastungsvollmacht in beliebiger Höhe.

437 Zu Gestaltungsfragen und kostenrechtlichen Hinweisen: Wälzholz, MittBayNot 2000, 357; Meyer, JurBüro 2001, 354; Grziwotz, MDR 2004, 61; Bund, NotBZ 2006, 46.

**kenntnisse** handelt oder um **Hinzurechnungsposten** gem. § 20 Abs. 1 Satz 1, wenn der Käufer die Provision des Verkäufers zusätzlich zum Kaufpreis übernimmt.

Die Übernahme einer vom Verkäufer geschuldeten Maklerprovision durch den Käufer im Wege der **Erfüllungsübernahme** ist als weitere Leistung den Gegenleistungen des Käufers zuzurechnen.<sup>438</sup> Hier liegt also eine Hinzurechnung vor, die den Wert des Kaufvertrags erhöht. 432

**Einseitige Schuldanerkenntnisse** liegen vor, wenn sich der Verkäufer und/oder der Käufer ggü. dem Makler verpflichten, die von ihnen geschuldete Maklerprovision an den Makler zu entrichten. Unterwerfen sich der Verkäufer und/oder der Käufer auch der sofortigen Zwangsvollstreckung, handelt es sich hierbei um Sicherungsgeschäfte zu den Schuldanerkenntnissen, die mit diesen gegenstandsgleich gem. § 44 Abs. 1 sind. 433

Bei der Berechnung der Gebühren für den Kaufvertrag und die Schuldanerkenntnisse sind die **Bewertungsgrundsätze gem. § 44 Abs. 2b** zu beachten. Danach sind die Gebühren getrennt zu berechnen, und zwar eine 20/10-Gebühr gem. § 36 Abs. 2 aus dem Wert des Kaufvertrags und eine 10/10-Gebühr gem. § 36 Abs. 1 aus den zusammengerechneten Werten für die Schuldanerkenntnisse. Es muss aber noch eine Gegenberechnung vorgenommen werden, wie folgt: Gesamtwert für den Kaufvertrag und die Schuldanerkenntnisse und Berechnung einer 20/10-Gebühr (höchster angewendeter Gebührensatz) gem. § 36 Abs. 2. Die für den Kostenschuldner günstigere Bewertung ist maßgebend. 434

Falls über die Maklerprovision ein **Vertrag zugunsten Dritter** beurkundet ist, fällt für diesen Vertrag eine 20/10-Gebühr nach § 36 Abs. 2 an. Kaufvertrag und Vertrag zugunsten Dritter sind gegenstandsverschieden gem. § 44 Abs. 2. Die Werte sind jedoch nach § 44 Abs. 2a zusammenzurechnen, weil für beide Verträge eine 20/10-Gebühr nach § 36 Abs. 2 anfällt. Bei diesem Sachverhalt muss aber beachtet werden, dass die Addition der Werte den Wert des Kaufvertrags nicht erhöht. Dies ist v.a. bei der Berechnung der Vollzugsgebühr oder der Nebengebühren zu beachten. 435

Wird hingegen eine bereits vertraglich bestehende Verpflichtung ggü. dem Makler wiederholt, also in den Kaufvertrag keine konkrete Verpflichtung des Verkäufers oder des Käufers aufgenommen, handelt es sich um eine **deklaratorische Vertragsbestimmung**, die keine zusätzlichen Gebühren auslöst.<sup>439</sup> 436

438 Bengel/Tiedtke, in: Korintenberg, KostO, § 20 Rn. 29; Rohs/Wedewer, KostO, § 20 Rn. 13a; Streifzug, Rn. 1439f.

439 OLG Oldenburg, JurBüro 1994, 354.

437 **Fall: Grundstückskaufvertrag und Maklerklausel**

**Sachverhalt:**

A verkauft an B ein Grundstück zum Kaufpreis von 100.000,00 €. Als weitere Leistung übernimmt der Käufer im Wege der Erfüllungsübernahme die vom Verkäufer aus dem Maklervertrag geschuldete Maklerprovision von 3 % aus dem Kaufpreis zuzüglich USt.

Der Notar wird beauftragt, nach dem Bestehen eines Vorkaufsrechts nach dem BauGB bei der Gemeinde anzufragen.

**Lösung:**

**Berechnung des Geschäftswerts gem. § 20 Abs. 1 Satz 1**

Kaufpreis	100.000,00 €
Maklerprovision, 3 % aus dem Kaufpreis + 19 % USt	<u>3.570,00 €</u>
Gesamtwert	103.570,00 €

**Berechnung der Gebühren und Auslagen**

20/10-Gebühr gem. § 36 Abs. 2, Beurkundungsgebühr	444,00 €
1/10-Gebühr gem. § 146 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 2, Vollzugsgebühr	22,20 €

sonstige Nebengebühren, Dokumentenpauschale und sonstige Auslagen, Berechnungsweise wie Rn. 428

**Anmerkungen:**

- Übernimmt der Käufer die vom Verkäufer geschuldete Maklerprovision, handelt es sich um eine weitere Leistung i.S.d. § 20 Abs. 1 Satz 1. Die übernommene Maklerprovision ist dem Kaufpreis hinzuzurechnen, der Gesamtwert bildet den Geschäftswert gem. § 20 Abs. 1 Satz 1.
- Der Geschäftswert für die Vollzugsgebühr bestimmt sich gem. § 146 Abs. 4 nach dem vollen Wert des Grundstückskaufvertrags, Geschäftswert also auch hier Kaufpreis + Maklerprovision, die vom Käufer übernommen wurde.

**Variante:**

*A verkauft an B ein Grundstück zum Kaufpreis von 100.000,00 €.*

*Der Verkäufer und der Käufer verpflichten sich jeder für sich ggü. dem Makler zur Zahlung einer Maklerprovision i.H.v. 3 % aus dem Kaufpreis zuzüglich USt. Beide unterwerfen sich wegen der Verpflichtung zur Zahlung der jeweiligen Maklerprovision der sofortigen Zwangsvollstreckung.*

**Lösung:****Berechnung des Geschäftswerts**

Kaufvertrag, gem. § 20 Abs. 1 Satz 1, Kaufpreis	100.000,00 €
Schuldanerkenntnisse ggü. dem Makler, 3 % aus dem Kaufpreis zuzüglich USt × 2 (§ 44 Abs. 2a)	7.140,00 €

**Berechnung der Gebühren und Auslagen**

Kaufvertrag, 20/10-Gebühr gem. § 36 Abs. 2, Beurkundungsge- bühr, aus Geschäftswert 100.000,00 €	414,00 €
Schuldanerkenntnisse ggü. dem Makler, 10/10-Gebühr gem. § 36 Abs. 1, Beurkundungsgebühr, aus Geschäftswert 7.140,00 €	48,00 €

Dieser Bewertung ist nach § 44 Abs. 2b folgende Bewertung gegenüberzustellen:

Gesamtgeschäftswert für Kaufvertrag und Schuldanerkenntnisse	107.140,00 €
hieraus 20/10-Gebühr gem. § 36 Abs. 2 (höchster angewendeter Gebührensatz)	444,00 €

Da die für den Kostenschuldner günstigere Bewertung vorzunehmen ist, hat die Berechnung einer 20/10-Gebühr gem. § 36 Abs. 2 aus dem zusammengerechneten Wert zu erfolgen.

1/10-Gebühr gem. § 146 Abs. 1, Vollzugsgebühr, aus dem Ge- schäftswert des Kaufvertrags = 100.000,00 €	20,70 €
---	---------

Nebengebühren, Dokumentenpauschale und sonstige Auslagen  
sind zu berechnen wie bei Rn. 428.

**Anmerkungen:**

- Anders als beim vorangegangenen Fall handelt es sich hier nicht um eine Hinzurechnung nach § 20 Abs. 1 Satz 1, sondern um gegenstandsverschiedene Schuldanerkenntnisse, für die eine 10/10-Gebühr nach § 36 Abs. 1 anfällt.<sup>440</sup>
- Enthält eine Urkunde gegenstandsverschiedene Rechtsverhältnisse, die mit unterschiedlichen Gebührensätzen zu bewerten sind, hat stets gem. § 44 Abs. 2b eine Gegenberechnung zu erfolgen, nämlich die Berechnung der höchsten Gebühr aus dem zusammengerechneten Wert. Die für den Kostenschuldner günstigere Bewertung ist vorzunehmen.
- Handelt es sich bei der Verpflichtung zur Zahlung einer Maklerprovision um keine Hinzurechnung, ist für die Vollzugsgebühr nur vom Geschäftswert für

440 OLG Oldenburg, JurBüro 1994, 355; Mümmler, JurBüro 1986, 365; Bengel/Tiedtke, in: Korintenberg, KostO, § 20 Rn. 29.

*den Kaufvertrag auszugehen. Es bleibt auch dann beim Geschäftswert für den Kaufvertrag, wenn die Berechnung der Beurkundungsgebühr aus den zusammengerechneten Werten für den Kostenschuldner günstiger ist.*

- *Wird hingegen eine bereits vertraglich bestehende Verpflichtung ggü. dem Makler nur wiederholt, also in den Kaufvertrag keine konkrete Verpflichtung des Verkäufers oder des Käufers aufgenommen, handelt es sich um eine deklaratorische Vertragsbestimmung, die keine zusätzlichen Gebühren auslöst.<sup>441</sup>*

## 10. Kaufvertrag über Erbbaurecht

438 Der Geschäftswert eines Kaufvertrags über ein Erbbaurecht ist ebenfalls nach § 20 Abs. 1, nicht nach § 21 Abs. 1, zu bestimmen. Zu beachten ist jedoch, dass die vom Käufer erklärte Übernahme des Erbbauzinses keine Hinzurechnung gem. § 20 Abs. 1 Satz 1 ist, weil es sich hierbei um laufende dauernde Belastungen handelt, die bereits bei der **Kaufpreisbildung** ihre Berücksichtigung gefunden haben.<sup>442</sup> Gleiches gilt für die Übernahme des Vorkaufsrechts am Erbbaurecht.<sup>443</sup>

## 11. Kaufvertrag über ein Erbbaugrundstück durch den Erbbauberechtigten und Löschungserklärungen über das Erbbaurecht

439 Erwirbt der Erbbauberechtigte vom Eigentümer das Eigentum am Erbbaugrundstück, bleibt das Erbbaurecht trotz Identität des Grundstückseigentümers mit dem Erbbauberechtigten bestehen. Gleiches gilt für den umgekehrten Fall des Erwerbs des Erbbaurechts durch den Grundstückseigentümer. In vielen Fällen werden jedoch in der Kaufvertragsurkunde die Löschungserklärungen über das Erbbaurecht mitbeurkundet. Ist das Erbbaurecht belastet, müssen diese, falls diese nicht wegfallen sollen, vor Aufhebung des Erbbaurechts auf das Eigentum am Grundstück erstreckt werden. Lastet am Erbbaugrundstück zudem noch ein Vorkaufsrecht, liegt auch für diese Löschungserklärung ein verschiedener Gegenstand vor.

## 12. Kaufvertrag in Erfüllung vorvertraglicher Verpflichtungen

440 § 38 Abs. 1 regelt, dass für die Beurkundung eines Vertrags über die Verpflichtung zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück nur eine 10/10-Gebühr erhoben werden kann, wenn sich der eine Teil bereits vorher in einem beurkundeten Vertrag zur Übertragung oder zum Erwerb des Eigentums verpflichtet hatte. Dies gilt somit auch für einen Kaufvertrag, der der Erfüllung einer vorvertraglichen Verpflichtung dient.

---

441 OLG Oldenburg, JurBüro 1994, 354.

442 Bengel/Tiedtke, in: Korintenberg, KostO, § 20 Rn. 38; Rohs/Wedewer, KostO, § 20 Rn. 22; Streifzug, Rn. 512; OLG Celle, DNotZ 1973, 47; OLG Hamburg, DNotZ 1958, 219; a.A. Kahlke, DNotZ 1983, 526 ff.

443 OLG Celle, DNotZ 1973, 47.

Vorkaufsrecht bei Verkauf an bestimmte Verwandte). In diesem Fall handelt es sich um eine unrichtige Sachbehandlung, für die keine Gebühr berechnet werden kann.<sup>541</sup>

## 17. Nebentätigkeiten, Nebengeschäfte

### a) Allgemein

- 544 In vielen Fällen wird der Notar im Auftrag der Beteiligten über die **reine Beurkundung und den Vollzug hinaus** tätig, indem er zusätzliche Aufgaben übernimmt. Welche dieser Nebentätigkeiten und sonstigen Geschäfte gebührenpflichtig sind, wird in § 147 geregelt.
- 545 Zunächst bestimmt § 147 Abs. 1 Satz 1, dass der Notar für die **Einsicht des Grundbuchs, öffentlicher Register** und von Akten und für eine im Auftrag eines Beteiligten erfolgte **Mitteilung über den Inhalt des Grundbuchs** oder öffentlicher Register eine Gebühr i.H.d. Mindestgebühr (§ 33), derzeit 10,00 €, erhält. Diese Gebühr fällt jedoch nicht an, wenn die Einsicht eine vorbereitende oder für eine andere gebührenpflichtige Tätigkeit fördernde Maßnahme ist (§ 147 Abs. 3).
- 546 Die Gebühr nach § 147 Abs. 1 Satz 1 fällt nur an, wenn es sich um eine **isolierte Einsicht** und Mitteilung über den festgestellten Inhalt handelt, also nicht im Zusammenhang mit einer anderen gebührenpflichtigen Tätigkeit (z.B. Beurkundung eines Kaufvertrags) steht.
- 547 I.Ü. muss der Notar prüfen, ob die ein Geschäft vorbereitende oder fördernde Tätigkeit **nicht als gebührenfreies Nebengeschäft** durch eine dem Notar für das Hauptgeschäft zustehende Gebühr abgegolten wird (§ 35). Für welche Tätigkeiten der Notar neben der Gebühr für das Hauptgeschäft keine zusätzlichen Gebühren erhält, regelt § 147 Abs. 4 in sechs Unterziffern. Danach fallen **keine zusätzlichen Gebühren** an für:

Nr. 1	die Übermittlung von Anträgen an das Grundbuchamt oder das Registergericht, wenn der Antrag mit einer anderen gebührenpflichtigen Tätigkeit im Zusammenhang steht,
Nr. 2	die Stellung von Anträgen im Namen der Beteiligten beim Grundbuchamt oder beim Registergericht aufgrund gesetzlicher Ermächtigung,
Nr. 3	das Aufsuchen von Urkunden, die von dem Notar aufgenommen sind oder von ihm verwahrt werden,
Nr. 4	die Erwirkung der Legalisation der eigenen Unterschrift,

---

541 BayObLG, Rpfleger 1980, 316.

<b>Nr. 5</b>	die Erledigung von Beanstandungen, einschließlich des Beschwerdeverfahrens, soweit er die zugrunde liegende Urkunde aufgenommen, entworfen oder überprüft hat,
<b>Nr. 6</b>	die Übermittlung von Anträgen an das Zentrale Vorsorgeregister nach § 78 Abs. 2 Satz 1 Nummer 1 der Bundesnotarordnung, wenn der Antrag mit einer anderen gebührenpflichtigen Tätigkeit im Zusammenhang steht; Gleiches gilt für die Stellung von Anträgen bei dem Zentralen Vorsorgeregister im Namen der Beteiligten.

Der Notar erhält also nur dann eine zusätzliche Gebühr nach § 147 Abs. 2 für eine Nebentätigkeit, wenn diese Tätigkeit nicht mit dem Vollzug des Geschäfts zusammenhängt, sondern lediglich die **Regelung der Rechtsbeziehungen** der Vertragsbeteiligten betrifft. Es liegt dann eine **betreuende Tätigkeit** i.S.v. § 24 Abs. 1 BNotO vor.<sup>542</sup> Für diese Fälle kommt nicht § 146 in Betracht, hier greift, ggf. neben § 146 Abs. 1, die Auffangnorm des § 147 Abs. 2 ein. 548

#### b) Geschäftswert

Der Geschäftswert für eine Gebühr nach § 147 Abs. 2 bestimmt sich nach überwiegender Meinung in Literatur und Rechtsprechung nach § 30 Abs. 1 mit einem Bruchteil des Werts für das Hauptgeschäft.<sup>543</sup> Bei der Bestimmung des Teilwerts hat der Notar sein Ermessen auszuüben, je nach dem, um welche Tätigkeit es sich handelt. Der zu wählende Vmhundertsatz bestimmt sich nach dem Ausmaß der Verantwortlichkeit des Notars, seiner Haftung, dem Umfang seiner Tätigkeit und der Gebührengerechtigkeit.<sup>544</sup> 549

Im Beschwerdeverfahren nach § 156 Abs. 1 ist die pflichtgemäße Ermessensausübung des Notars nur auf **Rechtsfehler** nachprüfbar. Dies bedeutet, dass die **Prüfung im Beschwerdeverfahren** dahin eingeschränkt ist,

- ob der Notar die Grenzen des ihm eingeräumten Ermessens überschritten hat,
- ob er von ungenügenden Feststellungen ausgegangen ist,
- ob er wesentliche Gesichtspunkte außer Acht gelassen hat,
- ob er sich mit den Denkgesetzen oder allgemeinen Grundsätzen der Lebenserfahrung in Widerspruch gesetzt,

<sup>542</sup> BayObLG, DNotZ 1991, 337.

<sup>543</sup> Bengel/Tiedtke, in: Korintenberg, KostO, § 147 Rn. 187 ff.; BayObLG, DNotZ 1980, 185 m.w.N.; Mümmler, JurBüro 1988, 1372.

<sup>544</sup> Bengel/Tiedtke, in: Korintenberg, KostO, § 147 Rn. 187 mit Hinweis auf OLG Köln, Rpfleger 1980, 491; OLG Hamm, FGPrax 2006, 36.

- oder ob er sonst von seinem Ermessen einen dem Sinn und Zweck des Gesetzes zuwiderlaufenden und damit fehlerhaften Gebrauch gemacht hat.

Die **Angemessenheit** der in der angefochtenen Wertbestimmung enthaltenen Angaben über einen Prozentsatz ist der Nachprüfbarkeit durch das Beschwerdegericht entzogen.<sup>545</sup>

- 550 Ein Ermessensfehler liegt vor, wenn die Notwendigkeit der Ermessensausübung selbst verkannt wird (**Ermessensnichtgebrauch**) oder von dem Ermessen in einer mit der gesetzlichen Grundlage nicht zu vereinbarenden Weise Gebrauch gemacht wird (**Ermessensfehlergebrauch**), insb. die nach der gesetzlichen Grundlage maßgebenden Gesichtspunkte nicht oder unvollständig gegeneinander abgewogen werden.<sup>546</sup> Der Notar hat somit den von ihm festzusetzenden **Teilwert nach Abwägung aller wertrelevanten Umstände des Einzelfalls** zu bestimmen. Zuzustimmen ist auch den weiteren in Übereinstimmung mit Rechtsprechung und Literatur<sup>547</sup> getroffenen Feststellungen, dass ein Geschäftswert von 50 % des Kaufpreises für eine **Fälligkeitsmitteilung oder Vollzugsüberwachung** nur in ganz ungewöhnlich schwierigen, aufwändigen und risikobehafteten Fällen angesetzt werden darf, wobei bereits ein **Wert von mehr als 30 %** eine **erhebliche Bedeutung der Amtstätigkeit voraussetzt**.<sup>548</sup> Rechtsprechung und Literatur lassen in besonders begründeten Ausnahmefällen auch ein Überschreiten, ggf. sogar einen Wertansatz bis 100 % des Ausgangswerts zu.<sup>549</sup>

### c) Gebühr

- 551 Für die nach § 147 Abs. 2 gebührenpflichtige Nebentätigkeit fällt immer eine 5/10-Gebühr an.

#### aa) Fälligkeitsmitteilung (ohne Notaranderkonto)

- 552 Wird der Notar beauftragt, den Beteiligten das Vorliegen der für die Fälligkeit des Kaufpreises erforderlichen Voraussetzungen mitzuteilen, so ist eine 5/10-Gebühr nach

---

545 BayObLG, JurBüro 1982, 1385; JurBüro 1997, 487; OLG Düsseldorf, JurBüro 1996, 101; OLG Köln, MittRhNotK 1991, 226, 227; KG, VIZ 1995, 117, 118.

546 OLG Köln, NJW-RR 1996, 364; OLG Hamm, FGPrax 2006, 36.

547 OLG Düsseldorf, FGPrax 1995, 246 ff.; OLG Köln, MittRhNotK 1991, 226; Bengel/Tiedtke, DNotZ 2004, 258, 280 ff.

548 Vgl. zur Vollzugsüberwachung: BGH, ZNotP 2005, 354 = DNotZ 2005, 867 = JurBüro 2005, 485 = MittBayNot 2005, 433 = NotBZ 2005, 289; OLG Düsseldorf, JurBüro 2009, 204.

549 Bengel/Tiedtke, in: Korintenberg, KostO, § 147 Rn. 185 ff.; Streifzug, Rn. 1716.

entworfen hat.<sup>1282</sup> Diese Auffassung wird damit begründet, dass die Versicherung als Willenserklärung unter Belehrungspflicht steht (vgl. §§ 17 bis 20 BeurkG).

## V. Kapitalerhöhung mit Grundstückseinbringung

### 1. Allgemein

1404 Bei Beschlüssen über **Maßnahmen der Kapitalbeschaffung und -herabsetzung** handelt es sich um Beschlüsse mit bestimmtem Geldwert. Beschlüsse mit bestimmtem Geldwert sind solche, die sich mit einem bestimmten Geldbetrag oder einem bestimmten Wert befassen.<sup>1283</sup> Erfolgt also eine Kapitalerhöhung bei einer GmbH und werden die neuen Stammeinlagen zum Nennwert gegen Bareinlage ausgegeben, ist grds. der Nennbetrag der Kapitalerhöhung als Geschäftswert maßgebend.

### 2. Kapitalerhöhung durch Sacheinlage (z.B. Grundstück)

#### a) Geschäftswert

1405 Bei einer **Kapitalerhöhung durch Sacheinlage** ist, wenn der Wert der Sacheinlage den Nennbetrag der Kapitalerhöhung übersteigt, der Wert der Sacheinlage, gem. § 18 Abs. 3 ohne Schuldenabzug, als Geschäftswert maßgebend. Wird z.B. die neue Stammeinlage zwar zum Nennbetrag ausgegeben, ist jedoch das erhöhte Kapital etwa durch Einbringung eines Grundstücks zu bewirken, ist als Wert der Sacheinlage der Verkehrswert (Marktwert) gem. § 19 Abs. 2 ohne Abzug der Verbindlichkeiten festzusetzen. Ist der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks höher als der Nennbetrag der Kapitalerhöhung, ist dieser maßgebend, auch dann, wenn die Differenz ausgeglichen oder auf dem Kapitalkonto des Gesellschafters als Darlehen gutgeschrieben wird.<sup>1284</sup>

#### b) Gebühr

1406 Für einen Beschluss fällt immer eine **20/10-Gebühr** nach § 47 an, und zwar auch dann, wenn das Beschlussorgan nur aus einer Person besteht, z.B. bei einer Einmann-GmbH.<sup>1285</sup> § 47 ist auch dann einschlägig, wenn durch Beschluss ein bereits gefasster Beschluss geändert oder ergänzt wird. § 42 ist auf Beschlüsse nicht anwendbar. Die Gebühr nach § 47 beträgt im Höchstfall 5.000,00 €.

---

1282 Prüfungsabteilung der Notarkasse München, MittBayNot 1982, 51, 53.

1283 Bengel/Tiedtke, in: Korintenberg, KostO, § 41c Rn. 29; Streifzug, Rn. 888 ff.

1284 Bengel/Tiedtke, in: Korintenberg, KostO, § 41c Rn. 33.

1285 Bengel/Tiedtke, in: Korintenberg, KostO, § 41c Rn. 1; Streifzug, Rn. 915.

### 3. Übernahmeerklärung, Einbringungsvertrag

#### a) Geschäftswert

Bei einer **Kapitalerhöhung durch Sacheinlage** bestimmt sich der Geschäftswert für die Übernahmeerklärung nach dem Nennbetrag, wenn dieser den Wert der Sacheinlage übersteigt. Hat die zu erbringende Sacheinlage, gem. § 18 Abs. 3 ohne Schuldenabzug, einen höheren Wert, ist der Wert der Sacheinlage als Geschäftswert maßgebend. Für den Einbringungsvertrag ist als Geschäftswert der Wert der Sacheinlage, gem. § 18 Abs. 3 ohne Schuldenabzug, maßgebend. 1407

Zu beachten ist, dass der Höchstwert gem. § 39 Abs. 5 i.H.v. 5 Mio. € **weder für die Übernahmeerklärung noch für den Einbringungsvertrag** gilt. § 39 Abs. 5 ist nur auf Gründungsvorgänge anzuwenden. 1408

#### b) Gebühr

Die Übernahmeerklärung hinsichtlich der neuen Stammeinlage und, wenn das erhöhte Kapital durch Sacheinlage zu leisten ist, der Einbringungsvertrag, sind im Verhältnis zueinander **gegenstandsgleich nach § 44 Abs. 1**.<sup>1286</sup> 1409

Wird nur die Übernahmeerklärung beurkundet, fällt eine **10/10-Gebühr** nach § 36 Abs. 1 an, werden die Übernahmeerklärung und der Einbringungsvertrag zusammen beurkundet, fällt anstelle der 10/10-Gebühr nach § 36 Abs. 1 eine 20/10-Gebühr gem. § 36 Abs. 2 an. 1410

### 4. Getrennte Gebührenberechnung

Werden **in einer Urkunde** der Beschluss über die Kapitalerhöhung und die Übernahmeerklärung, ggf. auch der Einbringungsvertrag, beurkundet, sind die Gebühren für den Beschluss und die Übernahmeerklärung (Einbringungsvertrag) getrennt zu berechnen, da § 44 insoweit keine Anwendung findet. Bei Zusammenbeurkundung von Beschlüssen (§ 47) und rechtsgeschäftlichen Erklärungen (§ 36) sind die Gebühren **grds. getrennt zu erheben**.<sup>1287</sup> 1411

### 5. Zusatzgebühren

Wird der **Kapitalerhöhungsbeschluss mit Übernahmeerklärung** (Einbringungsvertrag) **außerhalb der Notarstelle** beurkundet, fallen zwei Zusatzgebühren nach § 58 1412

<sup>1286</sup> Bengel/Tiedtke, in: Korintenberg, KostO, § 44 Rn. 65.

<sup>1287</sup> Bengel/Tiedtke, in: Korintenberg, KostO, § 41c Rn. 107; Streifzug, Rn. 1636.

Abs. 1 an. Da § 44 keine Anwendung findet, hat die Bewertung so zu erfolgen, als wären getrennte Urkunden errichtet worden.<sup>1288</sup>

Erfolgt die Beurkundung auch zur Unzeit, fallen daneben zusätzlich zwei Gebühren nach § 58 Abs. 3 an.

1413 **Fall: Kapitalerhöhung, Übernahmeerklärung, Einbringungsvertrag, Zusatzgebühren**

**Sachverhalt:**

Im Handelsregister ist die XY-GmbH mit Stammkapital 50.000,00 DM eingetragen. Alleingesellschafter ist A mit einer Stammeinlage von 50.000,00 DM.

- Die Gesellschafterversammlung fasst nunmehr folgende Beschlüsse:
- Das Stammkapital wird auf Euro umgestellt und beträgt 25.564,59 €.
- Die Satzung wird insgesamt neu gefasst.
- Das Stammkapital wird um 74.435,41 € auf 100.000,00 € erhöht. Zur Übernahme werden zugelassen: A mit einer Stammeinlage von 24.435,41 €, die in Geld zu leisten ist und B mit einer Stammeinlage von 50.000,00 €, die durch Sacheinlage zu erbringen ist. B verpflichtet sich zur Einbringung des Grundstücks Fl. Nr. 100 der Gemarkung Neustadt. Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks beträgt 5 Mio. € und ist belastet mit einer voll valuierten Grundschuld zu 4,95 Mio. €. Die Verbindlichkeiten werden von der GmbH mit schuldbefreiender Wirkung übernommen. Der nach Abzug der Verbindlichkeiten verbleibende Reinwert von 50.000,00 € wird auf die Stammeinlage zu 50.000,00 € angerechnet.

Weiter sind in der Urkunde folgende rechtsgeschäftliche Erklärungen enthalten:

- A übernimmt die Stammeinlage zu 24.435,41 € und verpflichtet sich, den Betrag in die Gesellschaft einzuzahlen.
- B übernimmt die Stammeinlage zu 50.000,00 €. In Erfüllung der Einbringungsverpflichtung gemäß Beschluss überträgt B das Eigentum am Grundstück Fl. Nr. 100 an die Gesellschaft. Diese, vertreten durch den Geschäftsführer, nimmt die Übertragung an. Beide Parteien sind über den Eigentumsübergang einig und bewilligen und beantragen die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch.

Die Beurkundung erfolgt auf Verlangen der Beteiligten in den Geschäftsräumen der Gesellschaft (gleicher Ort wie Amtssitz des Notars) am Montag um 19 Uhr.

---

1288 OLG Frankfurt am Main, MittBayNot 2006, 171; Schwarz, in: Korintenberg, KostO, § 58 Rn. 20; Streifzug, Rn. 2160.

**Lösung:**

**Berechnung Geschäftswerte/Gebühren**

- Beschlüsse

Umstellung des Stammkapitals auf Euro und Neufassung der Satzung (es handelt sich um einen Beschluss ohne bestimmten Geldwert, Geschäftswert gem. § 41c Abs. 1 i.V.m. § 41a Abs. 4 Nr. 1, 1 % des eingetragenen Stammkapitals,

jedoch Mindestwert 25.000,00 €

Kapitalerhöhung, gem. § 41c Abs. 1 Beschluss mit bestimmtem Geldwert, 74.435,41 €, hier jedoch höherer Wert der

Sacheinlage durch B, Verkehrswert des Grundstücks gem. § 19 Abs. 2, ohne Schuldenabzug gem. § 18 Abs. 3 5.000.000,00 €

zzgl. Bareinlage des A = 24.435,41 €, Gesamtgeschäftswert für die Beschlüsse 5.049.435,41 €

hieraus 20/10-Gebühr gem. § 47 = 15.178,00 €,

jedoch Höchstgebühr 5.000,00 €

5/10-Gebühr gem. § 58 Abs. 1 (Auswärtsgebühr), Höchstgebühr 30,00 €

5/10-Gebühr gem. § 58 Abs. 3 (Unzeitgebühr), Höchstgebühr 30,00 €

**Übernahmeerklärung und Einbringungsvertrag**

Übernahmeerklärung A, Geschäftswert gem. § 39 Abs. 1 entsprechend Nennbetrag der neuen Stammeinlage 24.435,41 €

hieraus 10/10-Gebühr gem. § 36 Abs. 1 84,00 €

Übernahmeerklärung B und Einbringungsvertrag sind gem.

§ 44 Abs. 1 gegenstandsgleich. Geschäftswert gem. §§ 39 Abs. 1, 19 Abs. 2 und 18 Abs. 3 Verkehrswert des eingebrachten und aufgelassenen Grundstücks ohne Schuldenabzug 5.000.000,00 €

20/10-Gebühr (höchster in Betracht kommender Gebührensatz der gegenstandsgleichen Erklärungen) 15.114,00 €

Dieser getrennten Gebührenberechnung der Gebühren nach §§ 36 Abs. 1 und 36 Abs. 2 ist gem. § 44 Abs. 2b die Berechnung einer 20/10-Gebühr (höchster angewendeter Gebührensatz) aus dem **Gesamtwert von 5.024.435,41 € gegenüberzustellen**. Die getrennte Berechnung ist hier jedoch ungünstiger und scheidet damit aus.

Hinzu kommen:

5/10-Gebühr gem. § 58 Abs. 1 (Auswärtsgebühr) aus dem Gesamtwert, hier jedoch Höchstgebühr 30,00 €

5/10-Gebühr gem. § 58 Abs. 3 (Unzeitgebühr) aus dem Gesamtwert, hier jedoch Höchstgebühr 30,00 €

Übernehmerliste, Gesellschafterliste und Wirksamkeitsbescheinigung gem. § 40 Abs. 2 GmbHG kommen hinzu (s. Rn. 1418 ff.).

## 6. Registeranmeldung

### a) Geschäftswert

1414 Der Geschäftswert einer Registeranmeldung über die Erhöhung oder Herabsetzung des Stammkapitals einer GmbH ist nach § 41a Abs. 1 Nr. 3 zu bewerten. Es handelt sich um eine **Anmeldung mit bestimmtem Geldwert**. Der Geschäftswert entspricht dem Nennbetrag der Erhöhung oder Herabsetzung, und zwar auch dann, wenn die Kapitalerhöhung durch Sacheinlage erfolgt. Zu beachten ist jedoch, dass bei Registeranmeldungen gem. § 39 Abs. 5 der Höchstwert 500.000,00 € beträgt.

### b) Gebühr

1415 Für die Beurkundung einer Registeranmeldung ist gem. § 38 Abs. 2 Nr. 7 eine **5/10-Gebühr** zu erheben. Wird lediglich der Entwurf der Registeranmeldung gefertigt, fällt eine 5/10-Gebühr gem. § 145 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 i.V.m. § 38 Abs. 2 Nr. 7 an.

## 7. Sachgründungsbericht

1416 Für den **Entwurf des Sachgründungsberichts** ist eine 10/10-Gebühr nach § 145 Abs. 1 Satz 1, § 36 Abs. 1 zu erheben.<sup>1289</sup> Der Geschäftswert hierfür ist gem. § 30 Abs. 1 zu schätzen, wobei etwa 20 – 30 % des Werts der Sacheinlage ohne Abzug der Verbindlichkeiten angemessen ist.<sup>1290</sup>

## 8. Belehrung der Geschäftsführer

1417 Die **Versicherungen gem. § 8 Abs. 2 und Abs. 3 GmbHG** sind Teil der Anmeldung und daher nicht gesondert zu bewerten. Die Belehrung nach § 51 Abs. 2 Bundeszen-

---

1289 Schmidt/Sikora/Tiedtke, Praxis des Handels- und Kostenrechts, Rn. 2461, 6. Aufl. 2011 im Erscheinen.

1290 Streifzug, Rn. 1193.