

# GNotKG

## für Anfänger

### Eine Einführung in das Notarkostenrecht

von

**Dr. Wolfram Waldner, M. A.**

Notar a.D., Bayreuth  
Lehrbeauftragter an der Universität Erlangen-Nürnberg

10. Auflage 2021

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG



Zitervorschlag: Waldner GNotKG Rn. ...

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

[www.beck.de](http://www.beck.de)

ISBN 978 3 406 75064 9

© 2021 Verlag C. H. Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck: Druckerei C. H. Beck Nördlingen  
(Adresse wie Verlag)

Satz: Fotosatz Buck, Zweikirchenerstr. 7  
84036 Kumhausen

Umschlaggestaltung: Martina Busch, Grafikdesign  
Homburg/Saar

  
chbeck.de/nachhaltig

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier  
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

## Vorwort zur 10. Auflage

Diese Einführung will demjenigen, der sich als angehender Notarfachangestellter, Notarassessor oder Notar erstmals einen Überblick über die praktische Anwendung des Notarkostenrechts verschaffen will, beim Einstieg in diese spröde Materie helfen. Darüber hinaus wird sie vielleicht auch dem interessierten Laien oder Juristen aus anderen Fachgebieten, der eine Notarkostenrechnung verstehen oder bei einem beabsichtigten Beurkundungsgeschäft den billigsten Weg gehen will, nützliche Informationen bieten. Nach langen Jahren der Vorbereitung hat am 1.8.2013 das Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG) die Kostenordnung aus dem Jahr 1936 abgelöst. Auf das alte Recht nehme ich in dieser Auflage nur noch dort Bezug, wo es für das Verständnis der heutigen Regelung hilfreich ist.

Die Zielsetzung erfordert eine Beschränkung in mehrfacher Hinsicht: Zunächst werden nur die Notargebühren behandelt, nicht die Gerichtsgebühren, die ebenfalls im GNotKG geregelt sind. Verzichtet werden musste sowohl auf eine systematische Darstellung als auch auf eine vollständige Behandlung von Problemen, die im Feld-, Wald- und Wiesennotariat nur ausnahmsweise praktisch werden.

Wer sich erstmals mit dem Kostenrecht befasst, kann sich nach einem kurzen allgemeinen Teil anhand der gängigen Urkundsgeschäfte einarbeiten; diejenigen, die schon die Vorauflagen als Wegweiser durch die Kostenordnung benutzt haben, können an der gleichen Stelle wie bisher sehen, was das neue Recht an Überraschungen bereithält. Manches ist einfacher, aber nicht unbedingt logischer oder gar sinnvoller geworden. Das GNotKG ist handwerklich kein gutes Gesetz, und bei vielen neuen Regelungen ist die soziale Ausgewogenheit auf der Strecke geblieben: Wirtschaftlich Schwache zahlen durchgehend mehr, Reiche oft weniger als früher. Teilweise ist die Gebührenstruktur prohibitiv und verhindert ein Tätigwerden des Notars, statt es zu fördern – wenn der Notar nicht im Interesse der Sache die eine oder andere Möglichkeit zur Gebührenerhebung bewusst „übersieht“, was aber nicht der Sinn eines Kostengesetzes sein sollte. Insgesamt hat sich das Gebührenaufkommen gegenüber der Kostenordnung deutlich erhöht; aber die Zeiten, in denen eine großzügige Notariatsgebührenordnung (so wie die bayerische vom 19.1.1862, RegBl. 1862, 201) alsbald durch eine deutlich bescheidenere (die vom 7.6.1863, RegBl. 1863, 801) ersetzt wurde, sind vorbei. Damit in der Bevölkerung das Ansehen der Institution Notariat als eines sinnvollen Beitrags zur Rechtspflege erhalten bleibt, kann nur an jeden Amtsträger appelliert werden, die Kosten nach dem GNotKG mit Augenmaß zu erheben: Der Krug geht so lange zum Brunnen, bis er bricht.

Der Umfang dieser Einführung ist so berechnet, dass der Anfänger ebenso wie der schon etwas Fortgeschrittene nicht von einer Fülle von Einzelproblemen erschlagen wird, sondern die Fragen behandelt findet, mit denen er tagtäglich typischerweise wirklich konfrontiert wird. Vollständigkeit ist weder möglich noch bezweckt; was man in diesem Buch vermisst, muss man in ausführlicheren Kompendien aufsuchen und wird es dort, wie ich hoffe, nach der Lektüre dieser Einführung leichter finden.

Die Neuauflage ist durch die Rechtsprechung der letzten fünf Jahre gekennzeichnet, die zahlreiche Streitfragen bei der Anwendung des GNotKG geklärt hat, während andere nach wie vor kontrovers diskutiert werden und einige erstaunlicherweise noch nie den Weg in die veröffentlichte Judikatur gefunden haben. Wo es sich um Zweifelsfälle handelt, in denen sich auch schon der Anfänger in seiner täglichen Arbeit zu einer Meinung durchringen muss, kann auch dieses kleine Buch nicht so tun, als gebe es nur eine denkbare Lösung. Auch durch den BGH, der in den gut achtzehn Jahren seit Eröffnung seiner Zuständigkeit für das Notarkostenrecht im Jahre 2002 schon manche jahrzehntealte Streitfrage für die Praxis geklärt hat, wurden seit Erscheinen der 9. Auflage elf GNotKG-Probleme durch eine Rechtsbeschwerdeentscheidung beantwortet; dennoch wird für ihn in den nächsten Jahren noch einiges zu tun bleiben. Die BGH- und die Instanzrechtsprechung zum GNotKG sowie solche Entscheidungen zur alten Kostenordnung, die nach wie vor relevant sind, werden in einer zwangsläufig subjektiven Auswahl mitgeteilt, sorgfältig begründete ebenso wie groteske Fehlleistungen, die mitunter nicht ohne didaktischen Wert sind. Die Auswahl der Fundstellen ist ebenfalls subjektiv, auch wenn ich mich bemüht habe, bei den heute alltäglichen Vielfachabdrucken aus der am weitesten verbreiteten Zeitschrift zu zitieren. Bei Entscheidungen des BGH, die jedem Internet-Nutzer kostenlos im Netz zugänglich sind ([www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de)) werden auch Datum und Aktenzeichen angegeben; gelegentlich werden im Hinblick darauf, dass heute sehr viele Benutzer auf Beck-Online oder juris zugreifen können, auch interessante nichtveröffentlichte Entscheidungen nach Datum und Aktenzeichen aufgeführt. Bereits berücksichtigt ist das am 1.1.2021 in Kraft getretene KostRÄG 2021, das immerhin eine der absurden Konsequenzen des geltenden Kostenrechts bereinigt, im übrigen aber nur marginale Auswirkungen auf das Notarkostenrecht hat.

Es ist mir wieder ein Bedürfnis mich zu bedanken: bei den (Schriftsteller-)Kollegen Martin Filzek, Husum, und Holger Schmidt, Bonn, und bei den Amtsräten Robert Eiser, Herzogenaurach, und Herbert Maier, Lauf a.d. Pegnitz, sowie den vielen Lesern, die mich (teilweise schon seit 1987!) freundlicherweise auf Fehler und Missverständliches aufmerksam machen. Damit verbindet sich die Bitte, sie möchten dies auch künftig tun.

Bayreuth, im Januar 2021

*Wolfram Waldner*

## Aus dem Vorwort zur 2. Auflage

Die erste Auflage von Büchern „für Anfänger“ sollte nach dem Vorbild von *Rosendorfers* verdienstlicher Einführung „Bayreuth für Anfänger“ zweckmäßig unter einem Pseudonym erscheinen. Dadurch, dass der Verfasser dies missachtet hat, ist ihm manch ungerechtfertigte Anerkennung und gerechtfertigte Kritik zuteil geworden. Einige Leser haben mir verbindlichere Formulierungen nahegelegt. Ich habe mich bemüht, diesem Wunsch an einigen Stellen Rechnung zu tragen, bitte aber um Verständnis, dass es mir nicht die *ars notarii* zu sein scheint, Sachverhalte so verbindlich zu formulieren, dass man sie nur bei aufmerksamer Lektüre versteht. Dass es schwierig ist, eine Fackel durch ein Gedränge zu tragen, ohne jemandem den Bart zu sengen, hat bereits *Lichtenberg* festgestellt.



beck-shop.de  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
Vorwort zur 10. Auflage .....		V
Aus dem Vorwort zur 2. Auflage .....		VII
Literaturhinweise .....		XV
Abkürzungsverzeichnis .....		XVII
<b>Erster Teil: Einführung</b> .....	1	1
I. Allgemeines zum GNotKG .....	2	1
1. System des GNotKG .....	2	1
2. Der Grundsatz der Staffelgebühren .....	4	2
3. Amtstätigkeit und andere Tätigkeiten des Notars .....	10	4
4. Die vier Punkte bei der Aufstellung der Kosten- berechnung .....	11	4
II. Geschäftswert, Gebührensätze, Gebührenhöhe, Kostenschuldner .....	14	5
1. Geschäftswert .....	14	5
a) Allgemeines .....	14	5
b) Die Bewertung von Sachen, insbesondere: Grundbesitz .....	17	6
c) Die Bewertung anderer Gegenstände .....	23	9
2. Gebührensätze .....	27	10
3. Gebührenhöhe .....	29	12
4. Kostenschuldner .....	31	15
III. Beurkundungen und Beglaubigungen – Mehrere Erklärun- gen in einer Urkunde – Änderungen .....	37	17
1. Beurkundungen und Beglaubigungen .....	37	17
2. Mehrere Erklärungen in einer Urkunde .....	41	19
3. Änderungen beurkundeter Erklärungen .....	51	22
<b>Zweiter Teil: Einzelne Beurkundungsgeschäfte</b> .....	55	25
I. Kaufvertrag .....	57	25
1. Bewertung .....	59	27
a) Vergleich von Kaufpreis und Grundstückswert .....	59	27
b) Option zur Umsatzsteuer .....	60	27
c) Verkauf auf Rentenbasis .....	61	27
c) Übernahme von Belastungen .....	62	28
d) Bebauung für Rechnung des Erwerbers .....	66	31
e) Vorvertrag .....	67	31
2. Nebengebühren .....	67a	31

## Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
a) Vollzugsgebühr, Nr. 22110 .....	68	31
b) Betreuungsgebühr, Treuhandgebühr(en) Nr. 22200, 22201 .....	73	35
3. Angebot und Annahme .....	83	36
4. Zustimmung und Vollmacht .....	89	38
5. Aufhebung von Kaufverträgen .....	93	40
II. Grundpfandrechte .....	96	44
1. Die Grundschuld .....	96	44
a) Grundschulden ohne Zwangsvollstreckungs- unterwerfung .....	97	44
b) Grundschulden mit Zwangsvollstreckungs- unterwerfung .....	101	45
c) Auszahlungsbestätigung .....	102	46
d) Grundschulden zur Kaufpreisfinanzierung .....	104	46
e) Abtretung .....	107	48
f) Löschungszustimmung .....	109	48
g) Rangänderung .....	110	49
h) Rangvorbehalt .....	113	50
i) Verpfändung des Auflassungsanspruchs .....	114	50
2. Die Hypothek .....	115	51
3. Vollstreckbare Ausfertigungen .....	116	51
III. Überlassungs- und Übergabeverträge .....	122	55
1. Geschäftswert .....	123	55
2. Wiederkehrende Leistungen .....	130	57
3. Wertsicherung .....	134	57
4. Rückforderungsrecht .....	135	58
5. Geschwister .....	138	58
IV. Weitere Grundstücksgeschäfte .....	139	61
1. Vorkaufsrecht .....	139	61
2. Ankaufsrecht und ähnliche Geschäfte .....	144	62
3. Wohnungseigentum .....	145	63
a) Begründung von Wohnungseigentum .....	145	63
b) Veräußerung von Wohnungseigentum .....	149	64
c) Teileigentum, Wohnungs- und Teilerbbaurecht ....	150	64
4. Erbbaurecht .....	151	65
a) Begründung des Erbbaurechts .....	151	65
b) Folgegeschäfte .....	158	66
5. Grundbuchberichtigungen und Löschungen .....	163	68
6. Tauschverträge und Auseinandersetzungsverträge ....	167	70
7. Gemeinschaftsaufhebungsverbot und Benutzungs- regelung .....	168a	71
8. Dienstbarkeiten .....	168b	71

## Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
V. Ehe- und Lebenspartnerschaftsverträge sowie Scheidungsvereinbarungen . . . . .	169	77
1. Güterrechtliche Regelungen . . . . .	171	78
2. Regelungen zum Versorgungsausgleich . . . . .	184	80
3. Unterhaltsvereinbarungen . . . . .	187	81
4. Weitere Vereinbarungen in Eheverträgen und Scheidungsvereinbarungen . . . . .	188	81
VI. Erbrechtliche Beurkundungen . . . . .	192	84
1. Vorsorgevollmacht, Patientenverfügung, Betreuungsverfügung . . . . .	192	84
2. Testament . . . . .	194	85
3. Gemeinschaftliches Testament und Erbvertrag . . . . .	201	87
4. Erb- und Pflichtteilsverzichte . . . . .	205	89
5. Erbscheinsantrag . . . . .	208	89
6. Erklärungen gegenüber dem Nachlassgericht . . . . .	214	91
7. Erbteilsübertragung . . . . .	215	92
8. Erbauseinandersetzungsverträge . . . . .	219	93
9. Amtliche Vermittlung der Auseinandersetzung . . . . .	220	93
10. Vermächtniserfüllung, Teilungsanordnung . . . . .	222	94
VII. Gesellschaft mit beschränkter Haftung . . . . .	225	98
1. Die Neugründung einer GmbH . . . . .	226	98
a) Gründungsvertrag . . . . .	226	98
b) Bestellung der Geschäftsführer . . . . .	230	100
c) Anmeldung . . . . .	234	101
d) Erzeugung der XML-Daten . . . . .	237	102
2. Veränderungen bei der GmbH . . . . .	238	103
a) Satzungsänderung einer GmbH vor Eintragung . . . . .	239	103
b) Satzungsänderung einer GmbH nach erfolgter Eintragung . . . . .	240	104
c) Sonstige Änderungen bei der GmbH . . . . .	249	106
3. Anmeldungen zum Handelsregister . . . . .	251	107
4. Gründung mit Musterprotokoll . . . . .	256	109
5. Geschäftsanteilsabtretung . . . . .	257	110
6. Höchstwerte . . . . .	262	112
VIII. Weitere Handels- und Registersachen . . . . .	266	116
1. Einzelkaufmännisches Handelsgeschäft . . . . .	268	116
2. Offene Handelsgesellschaft (OHG) . . . . .	272	118
3. Kommanditgesellschaft (KG) . . . . .	279	120
4. Aktiengesellschaft . . . . .	283	122
5. Umwandlung von Gesellschaften . . . . .	286	123
6. Vereinsregister . . . . .	286a	124
IX. Verwahrungsgeschäfte . . . . .	287	126
X. Vermischte Geschäfte . . . . .	297	129

## Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
1. Bescheinigungen . . . . .	298	130
a) Tatsachenbescheinigungen . . . . .	298	130
b) Sicherstellung der Zeit . . . . .	302	131
c) Vertretungs- und ähnliche Bescheinigungen . . . . .	303	131
2. Vermögensverzeichnisse . . . . .	305	133
3. Verlosungen . . . . .	307	133
4. Eidesstattliche Versicherungen . . . . .	309	134
5. Annahme als Kind . . . . .	311	135
6. Unterhaltsverpflichtungen . . . . .	315	136
7. Wechselproteste . . . . .	318	136
8. Grundlagenurkunden . . . . .	322	137
9. Miet- und Pachtverträge . . . . .	323	137
10. Vermittlungsverfahren in der Sachenrechtsbereinigung .	323a	138
11. Übermittlungsgebühr . . . . .	323b	138
12. Beglaubigung von Kopien . . . . .	323c	139
<b>Dritter Teil: Ergänzungen . . . . .</b>	<b>324</b>	<b>143</b>
I. Beurkundungen unter ungewöhnlichen Umständen sowie Schläge ins Wasser . . . . .	324	143
1. Beurkundungen außerhalb der Amtsstelle . . . . .	325	143
2. Beurkundungen zu ungewöhnlicher Zeit . . . . .	328	144
3. Erklärungen in fremder Sprache . . . . .	330	145
4. Schläge ins Wasser . . . . .	331	145
II. Entwurf, Beratung . . . . .	333	147
1. Entwurf . . . . .	336	148
2. Überprüfung von Entwürfen . . . . .	340	151
3. Vorzeitige Beendigung des Beurkundungsverfahrens . .	341	152
4. Beratung . . . . .	342	152
III. Auslagen . . . . .	343	155
1. Pauschalierungsverbot . . . . .	343	155
2. Dokumentenpauschale . . . . .	344	155
3. Reisekosten . . . . .	353	158
4. Post- und Telekommunikationsentgelte . . . . .	357	159
5. Sonstige Auslagen . . . . .	358	159
IV. Gebührenermäßigung . . . . .	360	162
1. Rabattverbot . . . . .	360	162
2. Unrichtige Sachbehandlung . . . . .	363	163
3. Wirtschaftlich schwache Beteiligte . . . . .	367	166
4. Gebührenermäßigung nach § 91 . . . . .	368	167
a) Fälle der Gebührenermäßigung . . . . .	370	167
b) Durchführung der Gebührenermäßigung . . . . .	374	169
5. Gebührenbefreiung nach Vorbem. 2 . . . . .	387	171
6. Gebührenermäßigung und Bundesverfassungsgericht . .	389	172

## Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
V. Gebührenauskunft, Hinweispflicht .....	389a	175
1. Gebührenauskunft .....	389a	175
2. Hinweispflicht auf die Gebühren? .....	389b	176
VI. Kostenrechnung, Kostenbeitreibung, Kostenbeschwerde ...	390	177
1. Sonstige Aufwendungen, Nr. 32015 .....	390	177
2. Fälligkeit der Kosten und Verjährung .....	391	178
3. Die Aufstellung der Kostenrechnung .....	394	179
4. Die Beitreibung der Kosten .....	398	180
5. Die Kostenbeschwerde .....	402	181
a) Überprüfung der Kostenrechnung durch den Notar	402	181
b) Antrag an das Landgericht .....	403	182
c) Beschwerde zum Oberlandesgericht .....	411a	186
d) Rechtsbeschwerde zum BGH .....	412	187
e) Rechtskraft .....	413	187
f) Kosten, Rückzahlung und Schadensersatz .....	414	188
Sachverzeichnis .....	416	191

  
beck-shop.de  
DIE FACHBUCHHANDLUNG