

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

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 Voraufgaben 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.

Vorwort zur 10. Auflage

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) 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
Erster Teil: Einführung	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
Zweiter Teil: Einzelne Beurkundungsgeschäfte	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
Dritter Teil: Ergänzungen	324	143
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