

# Berechnungen zum neuen Notarkostenrecht

Muster und Erläuterungen zum Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG)

von  
Dr. Thomas Diehn

1. Auflage

Berechnungen zum neuen Notarkostenrecht – Diehn

schnell und portofrei erhältlich bei [beck-shop.de](http://beck-shop.de) DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

[Kostenordnung](#)



Verlag C.H. Beck München 2013

Verlag C.H. Beck im Internet:  
[www.beck.de](http://www.beck.de)

ISBN 978 3 406 64942 4

# beck-shop.de

Dieth

Berechnungen zum neuen Gerichts- und Notarkostenrecht

**beck-shop.de**

**beck-shop.de**

**Berechnungen zum neuen  
Gerichts- und Notarkostenrecht**

Muster und Erläuterungen zum  
Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG)

von

**Dr. Thomas Diehn, LL.M. (Harvard)**  
Notar a.D.



**Verlag C.H. Beck München 2013**

**www.beck.de**

ISBN 978 3 406 64942 4

© 2013 Verlag C. H. Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München  
Druck: Nomos Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG,  
In den Lissen 12, 76547 Sinzheim

Satz: DTP-Vorlagen des Autors

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

## Vorwort

Nach mehr als 27 Jahren seit der letzten Erhöhung der Notarkosten plant der Gesetzgeber, eine Reform des notariellen Kostenrechts zu verabschieden, die sowohl **Gebührenerhöhungen** als auch **Veränderungen im System** des notariellen Kostenrechts mit sich bringt. Die Erhöhung fällt mit durchschnittlich 10 bis 20 Prozent moderat aus, betrachtet man allein den Kaufkraftverlust seit 1987 von mehr als 65 Prozent. Insgesamt wird das Gebührenrecht aber **leistungsgerechter**. Das führt im Einzelfall zu höheren Notarkosten als bisher, in anderen Bereichen jedoch gleichzeitig zu massiven Absenkungen.

Die folgenden über 350 Musterberechnungen wurden mit dem Ziel erstellt, die Praxis bei der **korrekten Abrechnung** notarieller Vorgänge in formeller und materieller Hinsicht **zu unterstützen**. Die Beispiele enthalten daher – von individuellen Aspekten wie der Unterschrift des Notars nach § 19 Abs. 1 Satz 1 des Gerichts- und Notarkostengesetzes abgesehen – alle von § 19 geforderten Elemente. Erläuterungen zu den konkreten Berechnungen finden sich jeweils im Anschluss. Um die Zahl der Verweisungen zu reduzieren, wurden einschlägige Hinweise auch – soweit es der Platz zuließ – wiederholt aufgenommen.

Das Buch ist mit einem **umfangreichen Register** ausgestattet, um als Nachschlagewerk für **jeden Sachbearbeiter** den schnellen Zugriff auf das passende Berechnungsmuster zu ermöglichen. Im Anhang findet sich ferner eine **Gebührentabelle** mit allen Geschäftswertstufen bis 5,6 Mio. €.

Den Berechnungen liegt der Regierungsentwurf des Zweiten Gesetzes zur Modernisierung des Kostenrechts vom November 2012 (BT-Drucks. 17/11471) in der Fassung der Beschlussempfehlungen des Rechtsausschusses vom 15. Mai 2013 (BT-Drucks. 17/13537) zu Grunde, den der Deutsche Bundestag am 16. Mai 2013 **in 2. und 3. Lesung ohne Gegenstimmen als Gesetz** verabschiedet hat. Falls sich in der Abschlussphase des Gesetzgebungsverfahrens im Bundesrat noch Änderungen ergeben sollten, werden diese unter **www.GNotKG.de** veröffentlicht.

Mit dem Gerichts- und Notarkostengesetz bestehen naturgemäß noch keine praktischen Erfahrungen. Deshalb sind **Fehler** – wie auch sonst – nicht ausgeschlossen, sondern aufgrund tausender von Rechenoperationen sogar wahrscheinlich. Ich freue mich daher über zahlreiche **Rückmeldungen aller Art**. Diese erreichen mich unter **info@gnotkg.de**. Bitte weisen Sie mich auch gern auf Lücken bzw. erforderliche Ergänzungen hin, deren Schließung bzw. Aufnahme ich gern prüfen werde.

Herrn Dr. Johann Mayr, Notar in Dachau, Herrn Walter Büttner, IT-Direktor der Bundesnotarkammer, Frau Inga Reinhard, CVC Robert Cadmus Handels- und Beratungsges. mbH, und vor allem Frau Assessorin Martina Ludlei danke ich sehr herzlich für die kritische Durchsicht des Manuskriptes. Mein besonderer Dank gilt Herrn Notariatsoberrat Werner Tiedtke, Leiter der Prüfungsabteilung der Notarkasse in München, von dem ich viel gelernt habe.

Hamburg, im Mai 2013

*Thomas Diehn*

**beck-shop.de**

## Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> .....	V
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	XV
<b>Literaturverzeichnis</b> .....	XVII
<b>Einleitung</b> .....	1
A. Zitiergebot .....	1
I. Bezeichnung des Verfahrens, § 19 Abs. 2 Nr. 1 .....	1
II. Angaben zur jeweiligen Gebühr bzw. Auslage .....	2
1. Nummer des Kostenverzeichnisses, § 19 Abs. 2 Nr. 2 .....	2
a) Keine Vorbemerkungen, Anmerkungen und Tatbestandsdifferenzierungen .....	2
b) Mehrheit von Nummern .....	3
c) Höchstgebühren .....	4
2. Geschäftswert, § 19 Abs. 2 Nr. 3 .....	4
3. Beträge der einzelnen Gebühren und Auslagen, § 19 Abs. 2 Nr. 4 .....	5
a) Grundsatz .....	5
b) Nr. 26001 – fremde Sprache .....	5
c) Auslagen .....	5
4. Kurze Bezeichnung des jeweiligen Tatbestandes, § 19 Abs. 3 Nr. 1 .....	5
5. Wertvorschriften, § 19 Abs. 3 Nr. 2 .....	6
a) Begriff der Wertvorschrift .....	7
b) Höchstgeschäftswerte .....	8
c) Mindestgeschäftswerte .....	9
d) Verweisungen und Inbezugnahmen .....	9
6. Werte einzelner Verfahrensgegenstände, § 19 Abs. 3 Nr. 3 .....	10
III. Vorschüsse .....	10
IV. Exkurs: Umsatzsteuergesetzliche Vorgaben .....	11
1. Allgemeines .....	11
2. Fortlaufende Nummer .....	11
3. Hinweis zur Aufbewahrungspflicht .....	12
V. Rechtsbehelfsbelehrung .....	12
VI. Entbehrliche Angaben .....	13
1. Gegenstände .....	13
2. Gebührensatz .....	13
3. Anzahl der Seiten bzw. Dateien bei den Dokumentenpauschalen .....	13
4. Zeitaufwand bei Zusatzgebühren .....	14
VII. Verstoßfolgen .....	14
1. Dienstaufsichtsrechtliche Beanstandung .....	14
2. Aufhebung der Kostenberechnung .....	14
3. Auswirkung von Formfehlern auf Verjährung und Beitreibung .....	14
a) Grundlagen .....	14



b) Verstöße gegen § 19 Abs. 1	15
c) Verstöße gegen § 19 Abs. 3	15
B. Grundbegriffe	15
I. Geschäfte	15
II. Verfahren	17
1. Gegenstandsbegriff	17
2. Mehrheit von Gegenständen	18
III. Gebühren und Auslagen	20
1. Gebühren	20
a) Festgebühren	20
b) Wertgebühren	20
c) Lineare Kosten	20
d) Annexgebühren	21
2. Auslagen	21
a) Dokumentenpauschale	21
b) Pauschale für Post und Telekommunikation	23
C. Inkrafttreten	23
I. Geltung für Anträge ab 1. Juli 2013	23
II. Abgrenzung „Auftrag“	25
III. Vorangegangene Entwurfs- oder Beratungstätigkeit	26
<b>Kapitel 1. Grundstücksrecht</b>	<b>29</b>
A. Kaufverträge	29
I. Bestimmte Vollzugstätigkeiten	29
1. Vorkaufsrechtsanfrage (§ 28 Abs. 1 BauGB)	29
2. Vollzug mit zwei „einfachen“ Tätigkeiten	30
3. Vollzug mit drei „einfachen“ Tätigkeiten	31
4. Lastenfreistellung	32
5. Verwalterzustimmung	34
6. Familiengerichtliche Genehmigung	35
7. Abwicklung mit Anderkonto	36
8. Gesetzliches Vorkaufsrecht des Mieters	38
II. Grundschuldübernahme	39
1. Nicht valutierte Grundschuld, Löschungsbewilligung	39
2. Valutierte Grundschuld, Kaufpreisanrechnung	41
III. Bauverpflichtung, Wiederkaufsrecht, Vertragsstrafe	43
1. Gewerbliches Grundstück	43
2. Einheimischen-Modell – Bauplatz, Bauverpflichtung Wohnhaus	44
3. Wiederkaufsrecht ohne Bauverpflichtung	45
IV. Umsatzsteueroption	46
V. Dienstbarkeiten, Vorkaufsrecht	47
1. Grunddienstbarkeit zugunsten des Verkäufers	47
2. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Verkäufers	49
3. Grunddienstbarkeit zugunsten des Käufers (Stellplatz)	50
4. Grunddienstbarkeit zugunsten des Käufers (Geh- und Fahrrecht)	51
5. Vorkaufsrecht	52
VI. Änderungen	53
1. Kaufpreisänderung	53
2. Änderung sonstiger Bestimmungen	54

VII. Messungsanerkennung, Identitätsfeststellung	55
1. Abweichung nach unten	55
2. Abweichung nach oben	56
3. Identitätsfeststellung	57
VIII. Aufhebung	58
1. Ohne Schadenersatzregelung	58
2. Mit Schadenersatzregelung	59
IX. Kauf- und Werkvertrag	60
B. Angebot, Annahme, Ankaufsrechte, Optionen	61
I. Vertragsangebote	61
1. Grundfall	61
2. Mehrheit von Angeboten	62
3. Verlängerung Annahmefrist, Aufhebung Vertragsstrafenregelung	63
II. Annahme beim Angebotsnotar	64
1. Grundfall	64
2. Zwangsvollstreckungsunterwerfung	65
3. Teilweise Zwangsvollstreckungsunterwerfung	66
III. Annahme bei einem anderen als dem Angebotsnotar	67
IV. Ankaufsrecht	68
1. Einräumung	68
2. Ausübung	69
V. Einräumung einer Option	71
VI. Vorvertrag	72
1. Abschluss	72
2. Anspruch aus Vorvertrag	73
C. Isolierte Auflassung	74
I. Auflassung vor demselben Notar	74
II. Auflassung vor einem anderen Notar	75
III. Ausländisches Verpflichtungsgeschäft	76
IV. Vermächtniserfüllung	77
1. Erbvertrag oder öffentliches Testament	77
2. Eigenhändiges Testament	77
D. Überlassung	79
I. Gegenleistungen	79
II. Löschungsbewilligung Dritter	81
III. Betriebsübergabe	82
IV. Landwirtschaftlicher Betrieb	83
V. Gemeinschaftsregelungen	85
E. Miet- und Pachtverträge	86
I. Unbestimmte Dauer	86
II. Bestimmte Dauer	87
III. Gestaffelte Miete	88
1. Unbestimmte Mietdauer	88
2. Bestimmte Mietdauer	88
F. Wohnungs- und Teileigentum	89
I. Begründung nach § 8 WEG	89
1. Grundfall	89
2. Mit Vorkaufsrechten	90
3. Bauträgerprojekt	91

II. Begründung nach § 3 WEG .....	92
III. Verwalter .....	93
1. Bestellung .....	93
2. Zustimmung .....	94
G. Erbbaurecht .....	95
H. Rechte in Abteilung II .....	96
I. Geh- und Fahrrecht .....	96
II. Unterlassungsdienstbarkeit .....	96
III. Wohnungsrecht .....	97
IV. Vorkaufsrechte .....	98
1. Bewilligung .....	98
2. Vertrag .....	98
3. Gegenseitige Vorkaufsrechte .....	99
I. Grundschulden .....	100
I. Grundschuld und Zwangsvollstreckungsunterwerfung .....	100
1. Vollständige Zwangsvollstreckungsunterwerfung .....	100
2. Teilweise Zwangsvollstreckungsunterwerfung und Vollzug .....	101
II. Finanzierungsgrundschuld .....	103
III. Grundschuld mit Betreuung .....	104
IV. Grundschuldbestellung und Verpfändung .....	106
V. Pfandunterstellung .....	107
VI. Rangbescheinigung .....	108
VII. Abtretungen .....	109
1. Abtretung einer Briefgrundschuld .....	109
2. Abtretung einer Buchgrundschuld .....	110
3. Änderung der Zins- und Zahlungsbestimmungen .....	111
J. Umschreibung der Vollstreckungsklausel .....	112
I. Bescheinigung Rechtsnachfolge .....	112
II. Vorabvollzug Abtretung .....	113
III. Sonstige Berichtigung .....	115
K. Grundbucheklärungen – Unterschriftsbeglaubigung .....	116
I. Bewilligung der Gläubigerin .....	116
1. Löschungsbewilligung .....	116
2. Entlassung aus der Mithaft/Pfandfreigabe .....	117
3. Löschung Globalgrundpfandrecht .....	117
4. Auswärtsbeglaubigungen .....	118
II. Löschantrag und -zustimmung des Eigentümers .....	119
1. Ohne Entwurf (Unterschriftsbeglaubigung) .....	119
2. Entwurfsüberprüfung – Ergänzung durch Beteiligten .....	120
3. Entwurfsergänzung .....	121
III. Grundbuchberichtigungen .....	122
1. Gesellschaft bürgerlichen Rechts .....	122
2. Namensberichtigung .....	123
IV. Grundschuldbestellungen .....	124
1. Unterschriftsbeglaubigung .....	124
2. Entwurfsergänzung .....	124
3. Grundschuldbestellung mit Vollzug .....	125
V. Änderung der Teilungserklärung .....	126

<b>Kapitel 2. Gesellschaftsrecht</b> .....	2
A. Einzelunternehmen.....	129
I. Erste Handelsregisteranmeldung.....	129
II. Prokura.....	130
III. Anmeldung Verkauf/Unternehmensfortführung.....	131
IV. Änderung der Geschäftsanschrift.....	132
B. Gesellschaft bürgerlichen Rechts .....	133
I. Gründung .....	133
II. Fortführung einer oHG als GbR .....	134
III. Abtretung einer GbR-Beteiligung.....	136
IV. Kaufvertrag und Mitbeurkundung des Gesellschaftsvertrages.....	138
C. Offene Handelsgesellschaft.....	140
I. Handelsregisteranmeldung der Gründung.....	140
1. Zwei Gesellschafter .....	140
2. Mehr als zwei Gesellschafter .....	141
II. Ein- und Austritt von Gesellschaftern.....	142
III. Liquidation .....	143
1. Auflösung der Gesellschaft.....	143
2. Liquidationsbeendigung und Erlöschen der Firma .....	144
D. Kommanditgesellschaft.....	145
I. Handelsregisteranmeldung der KG-Gründung.....	145
II. Gründung GmbH & Co. KG.....	146
1. Bareinlage .....	146
2. Sacheinlage .....	147
III. Übertragung bei GmbH & Co. KG.....	149
IV. Handelsregisteranmeldung bei Kommanditistenwechseln.....	151
1. Ausscheiden .....	151
2. Sonderrechtsnachfolge (Verkauf) .....	152
3. Unabhängiger Kommanditistenwechsel.....	153
4. Beteiligungsumwandlung.....	154
5. Einlagenänderungen.....	155
V. Ausscheiden eines Komplementärs .....	156
VI. Auflösung.....	157
E. Vereine .....	158
I. Erstanmeldung .....	158
II. Spätere Anmeldungen.....	159
F. Gesellschaft mit beschränkter Haftung .....	160
I. Gründung .....	160
1. Zwei-Personen-Bargründung .....	160
a) Mit Geschäftsführerbestellung .....	160
b) Ohne Geschäftsführerbestellung .....	162
2. Ein-Personen-Bargründung.....	164
3. Sachgründung (Einbringung Einzelhandelsgeschäft) .....	166
4. Wirtschaftliche Neugründung .....	169
5. Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt) .....	171
a) Ein-Personen-Gründung mit Musterprotokoll.....	171
b) Mehr-Personen-Gründung mit Musterprotokoll.....	172
c) Mehr-Personen-Gründung ohne Musterprotokoll .....	173

II. Satzungsänderungen .....	174
1. Sitzverlegung, Gegenstandsänderung, Änderung der Vertretungsregelung .....	174
2. Satzungsänderung bei UG .....	176
III. Geschäftsführerwechsel .....	177
1. Anmeldung mit Entwurf .....	177
2. Anmeldung ohne Entwurf (Unterschriftsbeglaubigung) .....	178
IV. Kapitalerhöhung .....	180
1. Barkapitalerhöhung mit Übernahmeerklärung .....	180
2. Barkapitalerhöhung ohne Übernahmeerklärung .....	182
V. Anteilsabtretung .....	184
1. Kaufvertrag .....	184
2. Kaufvertrag bei vermögensverwaltender Gesellschaft .....	185
3. Dinglicher Vollzug durch anderen Notar .....	186
4. Konzerninterne Anteilsübertragung .....	187
5. Schenkung .....	188
VI. Unternehmensvertrag (Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrag) .....	190
VII. Liquidation .....	192
1. Auflösung .....	192
2. Liquidationsbeendigung .....	194
G. Aktiengesellschaft .....	195
I. Neugründung mit Gründungsprüfung .....	195
II. Hauptversammlungen .....	198
1. Jahresabschluss, Gewinnverwendung, Entlastung .....	198
2. Gewinnabführungsvertrag, Schaffung genehmigten Kapitals .....	199
3. Kapitalerhöhung .....	201
III. Sonstige Handelsregisteranmeldungen .....	203
1. Vertretungsbefugnis .....	203
2. Isolierte Durchführung einer Kapitalerhöhung .....	204
H. Umwandlungen .....	206
I. Verschmelzung .....	206
II. Spaltung zur Neugründung .....	208
III. Formwechsel .....	212
<b>Kapitel 3. Familienrecht .....</b>	<b>215</b>
A. Eheverträge .....	215
I. Vereinbarung eines anderen Güterstandes .....	215
II. Modifikation der Zugewinnngemeinschaft .....	216
1. Ausschluss des Zugewinnausgleichs .....	216
2. Modifikation des Anfangsvermögens .....	217
3. Künftiges Vermögen .....	218
III. Versorgungsausgleich .....	219
1. Ohne Anhaltspunkte .....	219
2. Ausgleich der Kapitalwerte .....	220
IV. Aufhebung/Modifikation von Eheverträgen .....	221
V. Scheidungsfolgenvereinbarung .....	223
VI. Ehe- und Erbvertrag .....	225
B. Kindschaftssachen .....	226

I. Adoption.....	227
II. Vaterschaftsanerkennung.....	227
C. Sonstige familienrechtliche Erklärungen.....	228
I. Rechtswahlen.....	228
II. Einladung Gastaufenthalt.....	229
III. Vormundbenennung.....	230
<b>Kapitel 4. Erbrecht.....</b>	<b>231</b>
A. Verfügungen von Todes wegen.....	231
I. Erbeinsetzung und Vermächtnis.....	231
1. Verfügung über ganzen Nachlass.....	231
2. Verfügung über einen Bruchteil.....	232
3. Verfügung über künftiges Vermögen.....	233
4. Grundstücksvermächtnis.....	234
5. Vermächtnis KG-Anteil.....	235
6. Erbvertrag.....	236
7. Erbvertrag mit Pflichtteilsverzicht.....	237
II. Widerruf und Aufhebung.....	238
1. Testamentswiderruf.....	238
2. Widerruf eines gemeinschaftlichen Testaments.....	241
3. Aufhebung eines Erbvertrags.....	243
4. Rückgabe eines Erbvertrags.....	245
III. Änderung von Verfügungen von Todes wegen.....	247
1. Änderung der Erbquoten.....	247
2. Teilaufhebung eines Erbvertrags.....	247
3. Ersatzerbeneinsetzung.....	249
IV. Testamentsvollstreckung.....	250
1. Nachträgliche Anordnung.....	250
2. Wechsel des Testamentsvollstreckers.....	251
B. Erb- und Pflichtteilsverzichte.....	252
I. Pflichtteilsverzicht.....	252
II. Erbverzichtsvertrag.....	253
C. Sonstige erbrechtliche Erklärungen.....	254
I. Rechtswahl.....	254
II. Erbscheinsantrag.....	255
1. Erbscheinsantrag allgemein.....	255
2. Erbscheinsantrag mit Grundbuchberichtigungsantrag.....	256
III. Erbausschlagung.....	257
<b>Kapitel 5. Vollmachten und Zustimmungen.....</b>	<b>259</b>
A. Vollmachten.....	259
I. Spezialvollmacht.....	259
II. Vollmachtsbestätigung.....	260
1. Mit Entwurf.....	260
2. Ohne Entwurf (Unterschriftsbeglaubigung).....	261
III. Handelsregistervollmacht.....	262
1. Handelsregistervollmacht durch ein Vertretungsorgan.....	262
2. Handelsregistervollmacht Kommanditist.....	263
IV. Generalvollmacht.....	264

1. Mit Entwurf.....	265
2. Ohne Entwurf (Unterschriftsbeglaubigung).....	265
V. Vorsorgevollmacht mit Betreuungs- und Patientenverfügung.....	266
1. Mit Entwurf.....	266
2. Ohne Entwurf (Unterschriftsbeglaubigung).....	267
VI. Patientenverfügung.....	268
B. Zustimmungserklärungen.....	269
I. Nachgenehmigung.....	269
II. Nachgenehmigung auswärts.....	270
III. Zustimmung des Ehegatten nach § 1365 BGB.....	271
<b>Kapitel 6. Beratung und Entwurf.....</b>	<b>273</b>
A. Vorzeitige Beendigung.....	273
I. Keine Beratung und keine Urkundenvorbereitung.....	273
II. Keine Urkundenvorbereitung, aber Beratung.....	274
III. Rücknahme des Beurkundungsauftrags nach Versand des Entwurfs.....	275
IV. Rücknahme bei auswärtiger Tätigkeit.....	277
B. Beratung.....	278
I. Allgemeine Raterteilung.....	278
II. Beratung zu einem konkreten Rechtsgeschäft.....	278
III. Beratung über Amtspflichten hinaus.....	280
1. Beratung anlässlich von Unterschriftsbeglaubigungen.....	280
2. Steuerrechtliche Beratungen.....	281
IV. Hauptversammlungsberatung.....	282
C. Entwürfe.....	283
I. Entwurf für ein nicht beurkundungspflichtiges Geschäft.....	283
II. Entwurfsüberprüfung/-ergänzung.....	284
III. Serienentwurf.....	285
<b>Kapitel 7. Sonstiges.....</b>	<b>287</b>
A. Beglaubigung von Dokumenten.....	287
B. Bezugsurkunden.....	289
C. Verlosung.....	290
D. Legal Opinion.....	291
E. Sonstige Tatsachen- und Vorgangsprotokolle.....	292
I. Öffnung eines Schließfaches.....	292
II. Mieterversammlung.....	293
III. Lebensbescheinigung.....	293
F. Gebührenermäßigung.....	294
I. Gegenüber Begünstigten.....	294
II. Gegenüber Nichtbegünstigten.....	295
G. Gebührenvertrag.....	296
I. Streitschlichtung.....	296
II. Ausarbeitung Familiencharta.....	297
III. Sonstige Verwahrung.....	298
<b>Stichwortverzeichnis.....</b>	<b>299</b>
<b>Gebühren nach Tabelle B des GNotKG.....</b>	<b>307</b>