

GNotKG für Anfänger

Waldner

11. Auflage 2025
ISBN 978-3-406-82731-0
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen. beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Wolfram Waldner
GNotKG für Anfänger



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

GNotKG

für Anfänger

Eine Einführung in das Notarkostenrecht

von

Dr. Wolfram Waldner, M. A.

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

11. Auflage 2025

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG



Zitiervorschlag: Waldner GNotKG Rn....


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

ISBN 978 3 406 82731 0

© 2025 Verlag C.H.Beck GmbH & Co. KG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
info@beck.de
Satz: Fotosatz Buck, Zweikirchenerstr. 7
84036 Kumhausen
Druck und Bindung: Beltz Grafische Betriebe GmbH
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza
Umschlag: Martina Busch, Grafikdesign, Homburg Saar



chbeck.de/nachhaltig
produktsicherheit.beck.de

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

Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.
Der Verlag behält sich das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes
zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

Vorwort zur 11. 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 und den Anfall unnötiger Kosten vermeiden 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 erforderlich ist.

Die Zielsetzung erfordert eine Beschränkung in mehrfacher Hinsicht: Zunächst werden nur die Notargebühren behandelt, grundsätzlich 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. Die Kostenordnung wurde dafür getadelt, dem Anfänger durch ihre eigenwillige Gliederung und mangelhafte Systematik den Zugang zu erschweren; mit dem GNotKG ist er vom Regen in die Traufe gekommen. Manches ist einfacher, aber kaum etwas 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. Obwohl für Beurkundungen von der Idee her „Verfahrensgebühren“ bestimmt sind, eröffnet das GNotKG Notaren, die mehr an ihren Geldbeutel als an angemessene Gebührenberechnung denken, jede Menge Möglichkeiten, durch objektiv überflüssige Tätigkeiten (ähnlich wie bei Ärzten) üppige Zusatzgebühren zu generieren. Vor diesen wird der sparsame Kostenschuldner an geeigneter Stelle in diesem Büchlein gewarnt. Insgesamt hat sich das Gebührenaufkommen gegenüber der Kostenordnung deutlich erhöht, was sich auch darin widerspiegelt, dass die Gebührentabelle seit 2013 unverändert geblieben ist, während die Anwaltsgebühren in der Zwischenzeit bereits zweimal (zum 1.1.2021 und zum 1.6.2025) angepasst worden sind. Damit in der Bevölkerung das Ansehen der Institution Notariat als eines sinnvollen Beitrags zur Rechtspflege erhalten bleibt, kann nur weiterhin 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 vier 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. Durch den BGH, der seit Eröffnung seiner Zuständigkeit für das Notarkostenrecht im Jahre 2002 schon manche jahrzehntealte Streitfrage für die Praxis geklärt hat, wurden seit Erscheinen der 10. Auflage weitere acht 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 ab 2000, die jedem Internet-Nutzer kostenlos im Netz zugänglich sind (www.bundesgerichtshof.de) werden stattdessen 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 1.6.2025 in Kraft tretende KostBRÄG 2025, das 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 Juni 2025

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



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
Vorwort zur 11. Auflage		V
Aus dem Vorwort zur 2. Auflage		VII
Literaturhinweise		XV
Abkürzungsverzeichnis		XVII
§ 1 Einführung	1	1
I. System des GNotKG	2	1
II. Der Grundsatz der Staffelgebühren	4	2
III. Amtstätigkeit und andere Tätigkeiten des Notars	10	4
IV. Die vier Punkte bei der Aufstellung der Kostenberechnung	12	5
§ 2 Geschäftswert, Gebührensätze, Gebührenhöhe, Kosten- schuldner	15	7
I. Geschäftswert	15	7
1. Allgemeines	15	7
2. Die Bewertung von Sachen, insbesondere: Grundbesitz	18	8
3. Die Bewertung anderer Gegenstände	24	12
II. Gebührensätze	28	13
III. Gebührenhöhe	30	14
IV. Kostenschuldner	32	17
§ 3 Beurkundungen und Beglaubigungen – Mehrere Erklärungen in einer Urkunde – Änderungen	38	21
I. Beurkundungen und Beglaubigungen	38	21
II. Mehrere Erklärungen in einer Urkunde	42	22
III. Änderungen beurkundeter Erklärungen	52	26
IV. Einzelne Beurkundungsgeschäfte	56	27
§ 4 Kaufvertrag	57	29
I. Allgemeines	57	29
II. Bewertung	59	30
1. Vergleich von Kaufpreis und Grundstückswert	59	30
2. Option zur Umsatzsteuer	60	31
3. Verkauf auf Rentenbasis	61	31
4. Übernahme von Belastungen	62	31

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
5. Bebauung für Rechnung des Erwerbers	66	34
6. Vorvertrag	67	35
II. Nebengebühren	67a	35
1. Vollzugsgebühr, Nr.22110	68	35
2. Betreuungsgebühr, Treuhandgebühr(en) Nr.22200, 22201	73	39
III. Angebot und Annahme	83	40
IV. Zustimmung und Vollmacht	89	42
V. Aufhebung von Kaufverträgen	93	44
§ 5 Grundpfandrechte	96	49
I. Die Grundschild	96	49
1. Grundschulden ohne Zwangsvollstreckungsunter- werfung	97	49
2. Grundschulden mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung	101	50
3. Auszahlungsbestätigung	102	51
4. Grundschulden zur Kaufpreisfinanzierung	104	51
5. Abtretung	107	53
6. Löschungszustimmung	109	54
7. Rangänderung	110	54
8. Rangvorbehalt	113	55
9. Verpfändung des Auflassungsanspruchs	114	55
II. Die Hypothek	115	56
III. Vollstreckbare Ausfertigungen	116	56
§ 6 Überlassungs- und Übergabeverträge	122	61
I. Geschäftswert	123	61
1. Landwirtschaftliche Übergaben	124	61
2. Weitere Fälle	127	62
II. Wiederkehrende Leistungen	130	63
III. Rückforderungsrecht	135	64
IV. Vereinbarungen mit Geschwistern	137	64
§ 7 Weitere Grundstücksgeschäfte	139	69
I. Vorkaufsrecht und ähnliche Geschäfte	139	69
1. Vorkaufsrecht	139	69
2. Ankaufsrecht	143	70
3. Auflassung nach Ausübung eines Vorkaufsrechts	144	70
II. Wohnungseigentum	145	71
1. Begründung von Wohnungseigentum	145	71
2. Veräußerung von Wohnungseigentum	149	72

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
III. Erbbaurecht	150	72
1. Begründung des Erbbaurechts	151	72
2. Folgegeschäfte	157	74
a) Grundsatz	157	74
b) Übernahme des Erbbauzinses	158	74
c) Zustimmung des Grundstückseigentümers	159	75
d) Teilung eines Erbbaurechts	161	75
e) Aufhebung eines Erbbaurechts	162	76
e) Verlängerung eines Erbbaurechts	162a	76
IV. Grundbuchberichtigungen und Löschungen	163	76
V. GbR	166	79
VI. Tauschverträge und Auseinandersetzungsverträge	167	79
VII. Gemeinschaftsaufhebungsverbot und Benutzungsregelung	168a	80
VIII. Dienstbarkeiten	168b	80
§ 8 Eheverträge und Scheidungsvereinbarungen	169	87
I. Güterrechtliche Regelungen	171	87
II. Regelungen zum Versorgungsausgleich	184	90
III. Unterhaltsvereinbarungen	187	91
IV. Weitere Vereinbarungen in Eheverträgen und Scheidungsvereinbarungen	188	91
§ 9 Erbrechtliche Beurkundungen	192	95
I. Vorsorgevollmacht, Patientenverfügung, Betreuungsverfügung	192	95
II. Testament	194	96
III. Gemeinschaftliches Testament und Erbvertrag	201	98
IV. Erb- und Pflichtteilsverzichte	205	100
V. Erbscheinsantrag	208	101
VI. Erklärungen gegenüber dem Nachlassgericht	214	103
VII. Erbteilsübertragung	215	104
VIII. Erbauseinandersetzungsverträge	219	105
IX. Amtliche Vermittlung der Auseinandersetzung	220	106
X. Vermächtniserfüllung, Teilungsanordnung	222	106
§ 10 Gesellschaft mit beschränkter Haftung	225	113
I. Die Neugründung einer GmbH	226	113
1. Gründungsvertrag	226	113
2. Bestellung der Geschäftsführer	230	114

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
3. Anmeldung	234	116
4. Erzeugung der XML-Daten	237	117
II. Veränderungen bei der GmbH	238	118
1. Satzungsänderung einer GmbH vor Eintragung	239	118
2. Satzungsänderung einer GmbH nach erfolgter Eintragung	240	119
a) Allgemeines	240	119
b) Kapitalerhöhung	241	119
c) Beteiligungsverträge	244	120
d) Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	244	121
e) Mehrere Beschlüsse in einer Urkunde	245	121
3. Sonstige Änderungen bei der GmbH	249	122
III. Anmeldungen zum Handelsregister	251	122
IV. Gründung mit Musterprotokoll	256	124
V. Geschäftsanteilsabtretung	257	125
VI. Höchstwerte	262	128
§ 11 Weitere Handels- und Registersachen	266	133
I. Einzelkaufmännisches Handelsgeschäft	268	133
II. Offene Handelsgesellschaft (OHG)	272	134
III. Kommanditgesellschaft (KG)	279	137
IV. Aktiengesellschaft	283	139
V. Umwandlung von Gesellschaften	286	140
VI. Vereinsregister	286a	141
§ 12 Verwahrungsgeschäfte	287	145
§ 13 Vermischte Geschäfte	297	149
I. Bescheinigungen	298	149
1. Tatsachenbescheinigungen	298	149
2. Sicherstellung der Zeit	302	150
3. Vertretungs- und ähnliche Bescheinigungen	303	150
II. Vermögensverzeichnisse	305	152
III. Verlosungen	307	153
IV. Eidesstattliche Versicherungen	309	153
V. Annahme als Kind	311	154
VI. Unterhaltsverpflichtungen	315	155
VII. Wechselproteste	318	156
VIII. Grundlagenurkunden	322	157

	Rn.	Seite
IX. Miet- und Pachtverträge	323	157
X. Vermittlungsverfahren in der Sachenrechtsbereinigung	323a	157
XI. Übermittlungsgebühr	323b	158
XII. Beglaubigung von Kopien	323c	159
§ 14 Beurkundungen unter ungewöhnlichen Umständen und		
Schläge ins Wasser	324	163
I. Beurkundungen außerhalb der Amtsstelle	325	163
II. Beurkundungen zu ungewöhnlicher Zeit	328	164
III. Erklärungen in fremder Sprache	330	164
IV. Schläge ins Wasser	331	165
§ 15 Vorzeitige Beendigung, Entwurf, Beratung	333	169
I. Allgemeines	333	169
II. Vorzeitige Beendigung des Beurkundungsverfahrens	336	170
III. Entwurf	338	173
IV. Überprüfung von Entwürfen	341	174
V. Beratung	342	175
§ 16 Auslagen	343	179
I. Pauschalierungsverbot	343	179
II. Dokumentenpauschale	344	180
III. Reisekosten	353	182
IV. Post- und Telekommunikationsentgelte	356	183
V. Sonstige Auslagen	357	183
VI. Sonstige Aufwendungen, Nr. 32015	358	184
§ 17 Gebührenermäßigung, Gebührenfreiheit	360	187
I. Rabattverbot	360	187
II. Unrichtige Sachbehandlung	363	188
III. Wirtschaftlich schwache Beteiligte	367	192
IV. Gebührenermäßigung nach § 91 GNotKG	368	192
1. Fälle der Gebührenermäßigung	370	193
2. Durchführung der Gebührenermäßigung	374	194
V. Gebührenbefreiung nach Vorb. 2	387	197
VI. Gebührenermäßigung und Bundesverfassungsgericht	389	198

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
§ 18 Gebührenauskunft, Hinweispflicht	390	203
I. Gebührenauskunft	390	203
II. Hinweispflicht auf die Gebühren?	391	204
§ 19 Kostenrechnung, Kostenbeitreibung, Kostenbeschwerde	392	207
I. Kostenrechnung	392	207
1. Fälligkeit der Kosten und Verjährung	392	207
2. Die Aufstellung der Kostenrechnung	397	208
II. Kostenbeitreibung	401	209
III. Kostenbeschwerde	405	210
1. Überprüfung der Kostenrechnung durch den Notar ...	405	210
2. Antrag an das Landgericht	406	211
3. Beschwerde zum Oberlandesgericht	417	216
4. Rechtsbeschwerde zum BGH	418	217
5. Rechtskraft	419	218
6. Kosten, Rückzahlung und Schadensersatz	420	218
Sachverzeichnis		221


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG