

Notarkostenberechnungen

Diehn

10. Auflage 2025
ISBN 978-3-406-83436-3
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://www.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](https://www.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](https://www.beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

C. Isolierte Auflassung

GNotKG dar; dies gilt auch, wenn der Notar die Beteiligten nicht über kostengünstigere andere Gestaltungsmöglichkeiten belehrt.¹⁵⁸

Der **Wert** der Auflassung richtet sich nach § 47 GNotKG und nicht nach § 46 GNotKG, etwaige Hinzurechnungen nach § 47 S. 2 GNotKG sind daher zu berücksichtigen.¹⁵⁹ **493**

Bei der **Auswärtsgebühr** könnte die Umsetzung von Anmerkung 1 zu KV 26002, nämlich die Verpflichtung zur Aufteilung der Zusatzgebühr auf die einzelnen Geschäfte, Fragen aufwerfen. Wichtig ist hier, dass die Anmerkung **nur für Geschäfte** gilt, also nicht für Verfahren. Daher ist hier die Gebühr aus der Abwesenheitsdauer zu berechnen, die auf die Beurkundung bei isolierter Betrachtung entfällt. Das sind 75 Minuten. **494**

Die Zeitangabe in der Kostenberechnung ist **fakultativ**. **495**

Zu den Kosten des **Elektronischen Urkundenarchivs** → Rn. 165a (KV 32002 ist nicht einschlägig), → Rn. 175 ff. (Aufnahmegebühren sind als durchlaufender Posten ohne Umsatzsteuer auslagenfähig nach KV 32015) und → Rn. 197a (keine XML-Strukturdatengebühren). **495a**

II. Auflassung vor einem anderen Notar

Die A GmbH & Co KG verkauft an B ein Grundstück (Kaufpreis 1 Mio. €). Die Auflassung war nicht mitbeurkundet worden. **496**

Nach Eingang des Kaufpreises erfolgt die **Beurkundung** der Auflassung, und zwar bei einem anderen Notar als dem, der bereits das Verpflichtungsgeschäft beurkundet hatte. Die Urkunde (3 Seiten) wird dreimal ausgefertigt.

Vor Beurkundung sieht der Notar das Grundbuch ein (Abrufgebühren: 8,00 €). Er sieht ferner das Handelsregister ein.

Es wurde ein Vorschuss iHv 2.000,00 € geleistet.

Kostenberechnung zur Auflassung vom 12.3.2025 **497** **UVZNr. 390/2025**

KV 21102	Beurkundungsverfahren (KV 21100)		1.735,00 €
	Geschäftswert nach §§ 97, 47	1.000.000,00 €	
KV 25200	Bescheinigung nach § 21 BNotO		30,00 €

¹⁵⁸ BGH BeckRS 2020, 30692.

¹⁵⁹ Bormann/Diehn/Sommerfeldt/Diehn GNotKG § 47 Rn. 5.

Auslagen

KV 32001	Dokumentenpauschale – Papier (s/w)	9 Seiten	1,35 €
KV 32005	Auslagenpauschale Post- und Telekommunikation		26,00 €
	Beurkundungsverfahren	20,00 €	
	Bescheinigung (je 3 €)	6,00 €	
KV 32011	Auslagen Grundbucheinsicht (je 8,00 €)		8,00 €
	Zwischensumme		1.800,35 €
KV 32014	19% Umsatzsteuer		342,07 €
KV 32015	Auslagen Elektronisches Urkundenarchiv		4,50 €
	Zwischensumme		2.146,92 €
	Geleisteter Vorschuss		-2.000,00 €
	Rechnungsbetrag		146,92 €

- 498** Das isolierte Verfügungsgeschäft ist auch dann noch privilegiert, wenn zwar nicht derselbe Notar (und nicht der Amtsvorgänger, Sozius etc.) das entsprechende Verpflichtungsgeschäft beurkundet hatte, aber es **immerhin beurkundet** wurde. Dann beträgt der Gebührensatz nach KV 21102 nur 1,0 statt nach KV 21100 2,0.
- 499** Wenn der Notar zusätzlich einen **Nachtrag zum Kaufvertrag** beurkundet, ist ebenfalls KV 21102 anzuwenden: Auch wenn der Nachtrag nach KV 21100 zu bewerten ist, führt dies nicht zur Anwendung von KV 21101 für das Verfügungsgeschäft.¹⁶⁰
- 500** Für **Bescheinigungen** nach § 21 Abs. 1 BNotO fällt eine Gebühr nach KV 25200 von 15,00 € je eingesehenem Registerblatt an. Hier wurde das Registerblatt der KG und der Komplementär-GmbH eingesehen. Die Bescheinigungen sind eigenständige Geschäfte, für die auch die **Pauschale** für Post- und Telekommunikationsdienstleistungen jeweils gesondert **entsteht**.
- 501** Geleistete **Vorschüsse** müssen in der Kostenberechnung aufgeführt werden. Es handelt sich dabei nach § 19 Abs. 2 Nr. 5 GNotKG um eine **Wirksamkeitsvoraussetzung**.
- 501a** Zu den Kosten des **Elektronischen Urkundenarchivs** → Rn. 165a (KV 32002 ist nicht einschlägig), → Rn. 175 ff. (Aufnahmegebühren sind als durchlaufender Posten ohne Umsatzsteuer auslagenfähig nach KV 32015) und → Rn. 197a (keine XML-Strukturdatengebühren).

III. Ausländisches Verpflichtungsgeschäft

- 502** A und B haben den schuldrechtlichen Kaufvertrag bei einem Notar in der Schweiz beurkunden lassen. Kaufpreis 250.000,00 €. Der deutsche Notar N beurkundet nunmehr die Auflassung. Er wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt: Er holt bei der zuständigen Gemeinde eine Negativbescheinigung nach § 28 Abs. 1 BauGB ein und beantragt eine Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz. Die Urkunde (3 Seiten) wird dreimal ausgefertigt. Vor Beurkundung sieht der Notar das Grundbuch ein (Auslagen Grundbucheinsicht: 8,00 €).

¹⁶⁰ Aus verschiedenen Gründen, s. Bormann/Diehn/Sommerfeldt/Diehn GNotKG KV 21102 Rn. 10.

Kostenberechnung zur Auflassung vom 12.3.2025
UVZNr. 400/2025

503

KV 21100	Beurkundungsverfahren Geschäftswert nach §§ 97, 47	250.000,00 €	1.070,00 €
KV 22110	Vollzugsgebühr (KV 22112) Geschäftswert nach § 112	250.000,00 €	100,00 €
Auslagen			
KV 32001	Dokumentenpauschale – Papier (s/w)	9 Seiten	1,35 €
KV 32005	Auslagenpauschale Post und Telekommunikation		20,00 €
KV 32011	Auslagen Grundbucheinsicht (je 8,00 €)		8,00 €
	Zwischensumme		1.199,35 €
KV 32014	19% Umsatzsteuer		227,88 €
KV 32015	Auslagen Elektronisches Urkundenarchiv		4,50 €
	Rechnungsbetrag		1.431,73 €

Die Beurkundung in KV 21102 setzt die Beurkundung durch einen **deutschen Notar** voraus.¹⁶¹ Diese Frage war zu § 38 Abs. 2 Nr. 6 KostO umstritten. Der Gesetzgeber hat sich dazu zwar (leider) nicht explizit geäußert, an der Neuordnung der Gebührensätze bei Verfügungsgeschäften wird aber deutlich, dass der Gebührensatz den **Aufwand für die Beurkundung** widerspiegelt. Ein nach ausländischem Verfahrensrecht beurkundetes Verpflichtungsgeschäft bringt **nicht die Entlastung** mit sich, die den reduzierten Gebührensatz von 1,0 rechtfertigen könnte, denn der Notar ist nach § 925a BGB verpflichtet zu prüfen, ob eine den Anforderungen von § 311b Abs. 1 S. 1 BGB genügende Urkunde überhaupt vorliegt.

Ein **Vollzug in besonderen Fällen** nach KV 22120 ff. liegt nicht vor. Der Notar hat nur dann keine Gebühr für ein Beurkundungsverfahren, die das zu vollziehende Geschäft betrifft, erhalten (Vorbemerkung 2.2.1.2 Nr. 1), wenn er weder das Verpflichtungsgeschäft noch das dingliche Geschäft beurkundet hatte. Denn sowohl Kaufvertrag als auch Auflassung sind zu vollziehende Geschäfte.

Zu den Kosten des **Elektronischen Urkundenarchivs** → Rn. 165a (KV 32002 ist nicht einschlägig), → Rn. 175 ff. (Aufnahmegebühren sind als durchlaufender Posten ohne Umsatzsteuer auslagenfähig nach KV 32015) und → Rn. 197a (keine XML-Strukturdatengebühren).

¹⁶¹ Fackelmann Rn. 537; aA LG Freiburg v. 8.9.2014 – 3 OH 7/14.

IV. Vermächtniserfüllung

1. Erbvertrag oder öffentliches Testament

- 506** Der Notar beurkundet die Auflassung eines Grundstücks (Verkehrswert 250.000,00 €) in Erfüllung eines Vermächtnisses, das in einer öffentlichen Urkunde enthalten ist. Der Vermächtnisnehmer wird aufgrund notarieller Vollmacht vertreten, was der Notar gemäß § 21 Abs. 3 BNotO bescheinigt.

Die Vermächtniserfüllung (3 Seiten) wird dreimal ausgefertigt. Vor Beurkundung sieht der Notar das Grundbuch einmal ein. Auslagen Grundbucheinsicht: 8,00 €.

**507 Kostenberechnung zur Auflassung vom 12.3.2025
UVZNr. 405/2025**

KV 21102	Beurkundungsverfahren (KV 21100) Geschäftswert nach §§ 97, 46	250.000,00 €	535,00 €
KV 25214	Vollmachtsbescheinigung (je 15,00 €)		15,00 €
Auslagen			
KV 32001	Dokumentenpauschale – Papier (s/w)	9 Seiten	1,35 €
KV 32005	Auslagenpauschale Post und Telekommunikation		20,00 €
KV 32011	Auslagen Grundbucheinsicht (je 8,00 €)		8,00 €
	Zwischensumme		579,35 €
KV 32014	19% Umsatzsteuer		110,08 €
KV 32015	Auslagen Elektronisches Urkundenarchiv		4,50 €
	Rechnungsbetrag		693,93 €

2. Eigenhändiges Testament

- 508** **Abwandlung:** Es liegt ein eigenhändiges Testament vor.

**509 Kostenberechnung zur Auflassung vom 12.3.2025
UVZNr. 406/2025**

KV 21100	Beurkundungsverfahren Geschäftswert nach §§ 97, 46	250.000,00 €	1.070,00 €
KV 25214	Vollmachtsbescheinigung (je 15,00 €)		15,00 €

Auslagen

KV 32001	Dokumentenpauschale – Papier (s/w)	9 Seiten	1,35 €
KV 32005	Auslagenpauschale Post und Telekommunikation		20,00 €
KV 32011	Auslagen Grundbucheinsicht (je 8,00 €)		8,00 €
	Zwischensumme		1.114,35 €
KV 32014	19% Umsatzsteuer		211,73 €
KV 32015	Auslagen Elektronisches Urkundenarchiv		4,50 €
	Rechnungsbetrag		1.330,58 €

KV 21101 ist bei Vermächtniserfüllungs-Verträgen nie anwendbar, was in Abs. 1 510 der Anmerkung geregelt wurde: „Als zugrunde liegendes Rechtsgeschäft gilt nicht eine Verfügung von Todes wegen“.

Ist das Vermächtnis in einer **notariellen** Urkunde verfügt worden, kommt allerdings 511 die **Privilegierung der KV 21102** mit dem Gebührensatz von 1,0 in Betracht. Abs. 1 der Anmerkung zu KV 21101 ist dahingehend zu verstehen, dass der Ausschluss von Verfügungen von Todes wegen als taugliches zugrunde liegendes Rechtsgeschäft nicht generell gilt, sondern eben nur für diese Nummer. Im Gegenschluss ist die beurkundete Verfügung von Todes wegen ein taugliches Verpflichtungsgeschäft iSv KV 21102. Der Beurkundung des Verpflichtungsgeschäfts steht ferner die Beurkundung des Zuschlags im Rahmen einer freiwilligen Grundstücksversteigerung gleich.

Kommt KV 21102 mangels beurkundeter Verfügung von Todes wegen nicht zur An- 512 wendung, ist die **Auflassung – unprivilegiert – als Vertrag** nach KV 21100 zu bewerten.

Werden zur Vermächtniserfüllung **weitere/andere Erklärungen** als das isolierte 513 Verfügungsgeschäft (also die Auflassung oder die dingliche Übertragung von GmbH-Geschäftsanteilen) protokolliert, scheidet die Privilegierung nach KV 21102 selbst dann aus, wenn das Vermächtnis in einer öffentlichen Urkunde enthalten ist. Es liegt dann ein Vertrag vor, der nach KV 21100 zu bewerten ist.

Nottestamente, die vor dem Bürgermeister errichtet worden sind, stehen einer be- 514 urkundeten Verfügung von Todes wegen gleich, weil der Bürgermeister nach § 2249 BGB als Urkundsperson den Vorschriften des BeurkG entsprechend handelt. Nottestamente vor drei Zeugen (§ 2250 BGB) und auf See (§ 2251 BGB) sind demgegenüber Privaturkunden. Die praktische Relevanz von Nottestamente ist aufgrund deren beschränkter Gültigkeitsdauer nach § 2252 BGB äußerst gering.

Die **Vollmachtsbescheinigung** nach § 21 Abs. 3 BNotO genügt nach § 34 GBO, 515 um eine durch Rechtsgeschäft erteilte Vertretungsmacht im Grundbuchverfahren nachzuweisen (auch → Rn. 854). Damit verbunden sind noch **zwei Schwierigkeiten**:

- Die notarielle Vollmachtsbescheinigung soll im Grundbuch- und in sonstigen Regis-
terverfahren verwendet werden und dabei die **Vollmachtsurkunde ersetzen**.¹⁶² Es
hätte sich daher angeboten, auch § 12 BeurkG entsprechend anzupassen. Dies ist in
§ 12 Abs. 1 S. 3 HGB immerhin erfolgt, wonach anstelle der Vollmacht die Be-
scheinigung nach § 21 Abs. 3 BNotO eingereicht werden kann. Ob § 12 S. 2 Be-

¹⁶² BT-Drs. 17/13136, 28.

urkG entsprechend erweitert ausgelegt werden kann, ist unklar. Der Berufsrechtsausschuss der Bundesnotarkammer empfiehlt, bis zu einer Klarstellung durch den Gesetzgeber die Vollmachtsurkunden der Urschrift beizufügen, aber nicht mit auszufertigen, sondern analog § 42 Abs. 3 BeurkG auszugswise Ausfertigungen bzw. beglaubigte Abschriften zu erteilen.¹⁶³ So ist folglich zu verfahren.

- Der **Gebührenunterschied** zwischen KV 25102 Abs. 2 Nr. 2 (kostenfreie beglaubigte Abschriften vorgelegter Vollmachten bei Niederschriften) und KV 25214 (15,00 € je Vollmachtsbescheinigung) kann den Ansatz der Bescheinigungskosten jedenfalls **nicht hindern**, weil sonst KV 25214 absolut keinen Anwendungsbereich hätte. Das Gesetz ist stets so auszulegen, dass jeder Vorschrift ein sinnvoller Anwendungsbereich verbleibt. Hier geht der Gesetzgeber zu Recht davon aus, dass die **Vollmachtsbescheinigung der qualitativ überlegeneren Weg** sei: Die notarielle Bescheinigung nach § 21 Abs. 3 BNotO enthält das Prüfungsergebnis des Notars, wonach aufgrund der Vollmacht für das konkret vorgenommene Rechtsgeschäft Vertretungsmacht besteht. Dies stellt die Eintragungsgrundlage für Grundbuch oder Handelsregister dar. Damit begründet die Vollmachtsbescheinigung einen Mehrwert, der auch Mehrkosten rechtfertigt.¹⁶⁴

516 Die Beweiswirkung der in öffentlicher Urkunde enthaltenen Notarbescheinigung nach § 21 Abs. 3 BNotO gilt auch in einem etwaigen späteren **Zwangsvollstreckungsverfahren**.

516a Zu den Kosten des **Elektronischen Urkundenarchivs** → Rn. 165a (KV 32002 ist nicht einschlägig), → Rn. 175 ff. (Aufnahmegebühren sind als durchlaufender Posten ohne Umsatzsteuer auslagenfähig nach KV 32015) und → Rn. 197a (keine XML-Strukturdatengebühren).

V. Auflassung nach Vorkaufsrechtsausübung

517 Es wurde ein Wohnungsverkaufvertrag (Kaufpreis 250.000,00 €) beurkundet, zu dem der Mieter sein Vorkaufsrecht nach § 577 BGB ausübt. Der Notar beurkundet mit dem Verkäufer und dem Mieter die Auflassung. In dieser Urkunde werden ferner die Vormerkung neu bewilligt und die Finanzierungsvollmacht neu erteilt, alle Vollmachten durch den Mieter wiederholt und der Vertrag im Hinblick auf die Übergabe und das erlöschende Mietverhältnis angepasst. Der Notar betreibt auftragsgemäß den Vollzug des Kaufvertrags (Lastenfreistellung), teilt die Kaufpreisfälligkeit und überwacht die Eigentumsumschreibung.

Die Urkunde (7 Seiten) wird fünfmal ausgefertigt. Vor Beurkundung sieht der Notar das Grundbuch einmal ein. Auslagen Grundbucheinsicht: 8,00 €.

¹⁶³ BNotK-Rundschreiben 23/2013 v. 5.9.2013.

¹⁶⁴ BNotK-Rundschreiben 23/2013 v. 5.9.2013.

Kostenberechnung zur Auflassung vom 12.3.2025
UVZNr. 406/2025

518

KV 21100	Beurkundungsverfahren Geschäftswert nach §§ 97, 47	250.000,00 €	1.070,00 €
KV 22110	Vollzugsgebühr Geschäftswert nach § 112	250.000,00 €	267,50 €
KV 22200	Betreuungsgebühr Geschäftswert nach § 113	250.000,00 €	267,50 €
Auslagen			
KV 32001	Dokumentenpauschale – Papier (s/w)	35 Seiten	5,25 €
KV 32005	Auslagenpauschale Post und Telekommunikation		20,00 €
KV 32011	Auslagen Grundbucheinsicht (je 8,00 €)		8,00 €
	Zwischensumme		1.638,25 €
KV 32014	19% Umsatzsteuer		311,27 €
KV 32015	Auslagen Elektronisches Urkundenarchiv		4,50 €
	Rechnungsbetrag		1.954,02 €

Durch die Vorkaufsrechtsausübung ist ein neuer, **nicht beurkundeter Kaufvertrag** 519 zwischen Verkäufer und Vorkaufsberechtigtem zu Stande gekommen. Die Beurkundung der Auflassung löst daher eine 2,0-Gebühr aus (KV 21100 – dinglicher Vertrag). Nicht in Betracht kommt für die Auflassung die Gebühr KV 21101, da das Grundgeschäft nicht beurkundet wurde. Sämtliche übrigen Erklärungen der Auflassungsurkunde haben **denselben Gegenstand** (§ 109 Abs. 1 GNotKG).

Vollzugs- und Betreuungsgebühren können insgesamt nur einmal erhoben werden. Soweit sie bereits dem Erstkäufer in Rechnung gestellt wurden (der insoweit einen Erstattungsanspruch gegen den Vorkaufsberechtigten hat), sind die Vollzugs- und Betreuungstätigkeiten abgegolten. Hier wurde davon ausgegangen, dass der Erstvorgang noch nicht abgerechnet wurde; für diesen wäre dann nur die Beurkundungsgebühr zu erheben. 520

Bei der Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts ist zu unterscheiden: Beim **preislimitierten** Vorkaufsrecht geht das Eigentum nach § 28 Abs. 3 oder Abs. 4 BauGB ohne Auflassung auf die Stadt über; eine Beurkundung ist nicht erforderlich. Beim **nicht preislimitierten** Vorkaufsrecht muss die Auflassung zwischen Verkäufer und Stadt über die Vorkaufsrechtsfläche beurkundet werden und es gelten die vorstehenden Grundsätze. 521

Zu den Kosten des **Elektronischen Urkundenarchivs** → Rn. 165a (KV 32002 ist 522 nicht einschlägig), → Rn. 175 ff. (Aufnahmegebühren sind als durchlaufender Posten ohne Umsatzsteuer auslagenfähig nach KV 32015) und → Rn. 197a (keine XML-Strukturdatengebühren).

Einstweilen frei. 523–529

D. Überlassungen, Auseinandersetzungen

I. Gegenleistungen

530 A (52 Jahre alt) überlässt seine Eigentumswohnung (Wert: 480.000,00 €) an seinen Sohn B. Mit übergeben werden bewegliche Einrichtungsgegenstände (Wert 20.000,00 €).

Als Gegenleistungen werden vereinbart:

- Übernahme der Verbindlichkeiten von 100.000,00 €, welche durch eine Grundschuld im Nennbetrag von 200.000,00 € gesichert sind. Die Grundschuld wird ebenfalls übernommen, der Übernehmer unterwirft sich persönlich der sofortigen Zwangsvollstreckung. Der Notar wird mit der Einholung der Genehmigung zur Schuldübernahme beauftragt.
- Lebenslängliche Rente zu 1.000,00 € monatlich und aufschiebend bedingte Rente für die Ehefrau des A (49 Jahre alt) von 500,00 € ab dem Tod des A. Wertsicherungsklausel und dingliche Sicherung werden vereinbart.

A hat die Eigentumswohnung von seinem Vater V erworben. In dem seinerzeitigen Überlassungsvertrag ist vereinbart, dass eine Veräußerung nur mit Zustimmung des V möglich ist, andernfalls das Eigentum auf Verlangen des V auf diesen zurück zu übertragen wäre. Zur Sicherung des bedingten Rückübertragungsanspruchs ist eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen. Der Notar wird beauftragt, die Zustimmung des V und die Löschungsbewilligung über die Vormerkung einzuholen.

Von der Urkunde (25 Seiten) werden sieben beglaubigte Abschriften gefertigt. Der Notar hat das Grundbuch eingesehen. Auslagen Grundbucheinsicht: 8,00 €.

**530a Kostenberechnung zum Überlassungsvertrag vom 12.3.2025
UVZNr. 600/2025**

KV 21100	Beurkundungsverfahren Geschäftswert nach §§ 97, 46	500.000,00 €	1.870,00 €
KV 21200	Beurkundungsverfahren Geschäftswert nach § 97	200.000,00 €	435,00 €
KV 22110	Vollzugsgebühr Geschäftswert nach § 112	700.000,00 €	627,50 €
Auslagen			
KV 32001	Dokumentenpauschale – Papier (s/w)	175 Seiten	26,25 €
KV 32005	Auslagenpauschale Post und Telekommunikation		20,00 €
KV 32011	Auslagen Grundbucheinsicht (je 8,00 €)		8,00 €
	Zwischensumme		2.986,75 €
KV 32014	19% Umsatzsteuer		567,48 €
KV 32015	Auslagen Elektronisches Urkundenarchiv		4,50 €
	Rechnungsbetrag		3.559,73 €