

Das neue Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG)

Von Martina Gregor

Das neue Kostenrecht für Notare richtet sich seit dem 1. August 2013 nach dem GNotKG (Gerichts- und Notarkostengesetz). Aufträge, die bereits vorher erteilt, aber später beurkundet und vollzogen werden (wurden), müssen noch nach der (alten) Kostenordnung abgerechnet werden.

Durch die Neuregelungen sollte das Kostenrecht übersichtlicher, einfacher und hinsichtlich der Gebührentatbestände abschließend geregelt werden. Für Notare und dessen Mitarbeiter(innen), die bereits längere Zeit mit der (alten) Kostenordnung gearbeitet haben, ist die Umstellung jedoch erheblich, da sich zum einen der Aufbau des Gesetzes als auch die einzelnen Gebührensätze und Wertvorschriften verändert haben. Diese Umstellung bei der Fertigung von Kostenberechnungen führt wiederum (noch jedenfalls) zu einem erhöhten Arbeitsaufwand. Rechtsprechung oder Hinweise der Notarkammer zum Umgang mit dem neuen Kostenrecht liegen noch nicht vor, so dass es vorerst bei dem alten Grundsatz verbleibt: „Mut zur Kostenberechnung!“

Aufbau des GNotKG

Das neue Gerichts- und Notarkostengesetz setzt sich zusammen aus einem „Paragrafen-Teil“, in dem allgemeine Vorschriften, die allgemeinen Gebühren und Wertvorschriften sowohl für Gerichts- als auch für Notarkosten aufgeführt sind, sowie einem Kostenverzeichnis, welches sich wiederum in Gerichts- und Notargebühren sowie in Auslagen aufteilt und die tatsächlichen Sachverhalte und die entsprechenden Gebührensätze angibt (analog dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz).

Die tatsächlichen Gebührenhöhen sowohl des Notars als auch des Gerichts

wiederum ergeben sich aus der dem GNotKG als Anlage beigefügten Tabelle B. In dem neuen Kostenverzeichnis sind nun alle Kostentatbestände abschließend aufgeführt; eine Auffangnorm wie nach § 147 Kostenordnung (Gebühr für Nebentätigkeiten) fehlt. Was dort nicht aufgeführt ist, kann also auch nicht abgerechnet werden.

Beispiel

Die Notar- und Gerichtsgebühren für einen Grundstückskaufvertrag seien an folgendem Beispiel – der Höhe nach auch im Vergleich zur alten Kostenordnung (KostO) – aufgeführt:

A und B schließen einen Grundstücks-

kaufvertrag, Kaufpreis 290.000 Euro. Mit verkauft wird eine Einbauküche zu einem zusätzlichen Kaufpreis von 10.000 Euro. Der Notar wird mit der Einholung von Löschungsunterlagen für die im Grundbuch eingetragene Belastung in Höhe von 200.000 Euro und des gemeindlichen Negativzeugnisses beauftragt. Ferner ist der Notar mit der Überwachung der Fälligkeit und des Vollzuges beauftragt. Die Löschungsbewilligung wird unter der Auflage erteilt, einen Betrag in Höhe von 125.000 Euro an den Gläubiger zu zahlen. Der Käufer bestellt eine Finanzierungsgrundschuld über 230.000 Euro; der Notar holt die Bestätigung der Sicherungszweckerklärung ein. Notargebühren und Gerichtskosten setzen sich wie folgt zusammen (Tabelle 1 und 2).

Notargebühren/Beurkundungsgebühren				
Tatbestand/Gebührensatz	Geschäftswert GNotKG	Gebühr GNotKG	Geschäftswert KostO	Gebühr KostO
Beurkundungsgebühr Kaufvertrag, 2,0	300.000 €	1.270,00 €		1.014,00 €
Vollzugsgebühr, 0,5	300.000 €	317,50 €		253,50 €
Betreuungsgebühr, 0,5	300.000 €	317,50 €	240.000,00 €	208,50 €
Treuhandgebühr, 0,5	125.000 €	150,00 €	37.500,00 €	54,00 €
Dokumentenpauschale	0,15 € pro Seite (neu)			
Post- und Telekommunikationsentgelte	Entweder wie tatsächlich entstanden oder 20 Prozent des Gebührenbetrages, höchstens 20 €			
Beurkundungsgebühr Grundschuld 1,0	230.000,00 €	485,00 €		402,00 €
Betreuungsgebühr Grundschuld, 0,5	230.000,00 €	242,50 €	69.000,00 €	81,00 €

Tabelle 1

Gerichtskosten			
Tatbestand, Gebührensatz	Geschäftswert	Gebühr GnotKGN	Gebühr KostO
Eintragung Auflassungsvormerkung, 0,5	300.000 €	317,50 €	253,50 €
Eintragung Grundschuld, 1,0 (mit Brief 1,3)	230.000 €	485,00 €	402,00 €
Löschung Grundschuld Verkäufer, 0,5	200.000 €	217,50 €	178,50 €
Löschung Vormerkung		25,00 €	126,75 €
Eigentumsumschreibung, 1,0	300.000 €	635,00 €	507,00 €

Tabelle 2

Die Gerichts- und Notarkosten haben sich also erhöht. Die oftmals pauschale Angabe, dass die Notar- und Grundbuchkosten rund 1,5 Prozent des Kaufpreises betragen, ist somit eher nicht mehr richtig, insbesondere dann nicht, wenn der Käufer auch noch eine Grundschuld bestellt und gegebenenfalls eine Notarbestätigung gefertigt werden muss. Es hängt nun aber sehr vom tatsächlichen Sachverhalt ab. Würde in obigem Beispiel der Ablösebetrag für die eingetragene Gläubigerin und die Grundschuld höher sein, wäre leicht ein Gebührenaufwand von 2,0 Prozent anstelle von nun 1,8 Prozent entstanden.

Gebühren im Einzelnen

Der Gebührensatz für einen Vertrag beträgt nach wie vor 2,0. Auch ist weiterhin als Wert der vereinbarte Kaufpreis zugrunde zu legen, wenn der Verkehrswert des Grundstücks diesen nicht übersteigt (was in der Praxis nach Angaben der Parteien NIE der Fall ist). Hinzugerechnet werden können weitere Pflichten des Käufers, die dieser gegenüber dem Verkäufer übernimmt, zum Teil schuldbefreiend für den Verkäufer, zum Beispiel Bauverpflichtung, Übernahme von Erschließungskosten oder eine Maklerprovision.

Hinweis: Auch der Gebührensatz für die Abgabe eines Angebotes auf Abschluss eines Kaufvertrages ist auf 2,0 erhöht worden und somit identisch mit dem für einen Kaufvertrag. Da aber bei Abgabe des Angebotes noch die Gebühr der Annahmeerklärung bis zu einer Höhe von 1,0 hinzukommen kann, ist diese Gestaltung aus Kostengründen nicht mehr zu empfehlen. Sofern also zukünftig ein Vertrag nicht sofort vollzogen werden soll, sollte er unter einer aufschiebenden Bedingung geschlossen werden, um diese Mehrkosten zu vermeiden.

Vollzugsgebühr

Der Gebührensatz der Vollzugsgebühr bei einem Kaufvertrag beträgt 0,5; die Gebühr entsteht nach wie vor für die Einholung der zum Vollzug des Vertra-

ges erforderlichen Genehmigungen/Zeugnisse etc., zum Beispiel Einholung des Negativzeugnisses, der sanierungsrechtlichen Genehmigung, der Löschungsunterlagen oder bei einem Wohnungseigentumskaufvertrag der Verwalterzustimmung. Die Vollzugsgebühr entsteht auch bei mehreren Vollzugstätigkeiten nur einmal. Der Geschäftswert bestimmt sich immer nach dem vollen Wert des Kaufvertrages.

In obigem Sachverhalt entsteht die Gebühr für die Einholung des Negativzeugnisses über das gesetzliche Vorkaufsrecht und der Löschungsunterlagen.

Hinweis: Wenn sich die Tätigkeit des Notars auf die Anforderung und Prüfung einer Erklärung oder Bescheinigung nach öffentlich rechtlichen Vorschriften, zum Beispiel Negativzeugnis, sanierungsrechtliche Genehmigung, Genehmigung nach § 69 BbgNatSchG, beschränkt, reduziert sich die Vollzugsgebühr auf 50 Euro! Bei Einholung mehrerer Genehmigung entsteht diese Gebühr mehrfach.

Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund interessant, da in der Regel der Verkäufer die Kosten der Lastenfreistellung tragen muss. In oben genannten Beispiel wäre es daher möglich, dass die Vollzugsgebühr nach Abzug von 50 Euro für die Einholung einer öffentlich-rechtlichen Erklärung vom Verkäufer zu tragen ist. Entscheidend hierfür ist die Kostenregelung im Kaufvertrag.

Betreuungsgebühr

Die Betreuungsgebühr unterliegt ebenfalls dem Gebührensatz von 0,5 und entsteht (anders als vorher nach der Kostenordnung) unabhängig von der Anzahl der Betreuungsgeschäfte im Rahmen eines Beurkundungsvorgangs. Hierunter fallen bei einem Kaufvertrag zum Beispiel die Überwachung der Eigentumsbeschreibung oder der Belastungsvollmacht, Mitteilung einer Kaufpreisfälligkeit. Der Geschäftswert bestimmt sich auch hier in der Regel nach dem vollen Wert des Kaufvertrages.

Die Betreuungsgebühr kann ebenfalls bei Beurkundung einer Grundschuld entstehen, zum einem bei Einholung der im Kaufvertrag vereinbarten Bestätigung über die Sicherungszweckerklärung und zum anderen bei Entgegennahme für die Gläubigerin nach § 873 Abs. 2 BGB. Geschäftswert ist hier der Grundschuldbetrag.

Treuhandgebühr

Die Treuhandgebühr, Gebührensatz ebenfalls 0,5, entsteht für die Beachtung von Treuhandauflagen nicht unmittelbar Beteiligter, also in der Regel für die im Grundbuch eingetragenen Gläubiger. Die Treuhandgebühr wird für jede Treuhandauflage, also für jeden angeforderten Ablösebetrag, gesondert erhoben.

Als Geschäftswert ist der Wert der Auflage maßgeblich, in oben genannten Sachverhalt also ein Betrag in Höhe von

Auszug aus der Gebührentabelle			
Geschäftswert bis€	1,0 Gebühr in €	Geschäftswert bis€	1,0 Gebühr in €
500	15,00	1.000.000	1.735,00
5.000	45,00	1.500.000	2.535,00
50.000	165,00	2.000.000	3.335,00
110.000	273,00	2.500.000	4.135,00
260.000	535,00	3.000.000	4.935,00
410.000	785,00	Geschäftswert	
650.000	1.175,00	5.000.000	8.135,00
800.000	1.415,00	10.000.000	11.385,00
900.000	1.575,00		

Tabelle 4

125.000 Euro. Da die Treuhandgebühr im Zusammenhang mit der Lastenfreistellung steht, die vom Verkäufer zugesichert wird, ist auch sie von diesem zu tragen, sofern der Kaufvertrag keine andere Regelung enthält.

Weitere für das Immobilienrecht relevante Änderungen im Kostenrecht

Vollmacht/Genehmigung

Der Gebührensatz für eine Vollmacht/Genehmigung hat sich auf 1,0 erhöht; diese wird dafür nur nach dem halben Geschäftswert berechnet.

Hinweis 1: Wenn eine der Vertragsparteien an der Beurkundung eines Kaufvertrages nicht teilnehmen kann, wird entweder vorab eine Vollmacht erteilt oder anschließend eine Genehmigung erteilt. Für die Einholung einer Genehmigungserklärung erhält der Notar eine Vollzugsgebühr nach dem Wert des Kaufvertrages – bei Mitberechtigten begrenzt auf den Anteil. Da diese Gebühr in der Regel ohnehin entsteht (s.o.), sollte zusätzlich vom Notar bei Einholung der Genehmigung ein entsprechender Entwurf beigefügt werden, da in diesem Fall bei dem die Genehmigung beglaubigenden Notar nur noch die Gebühr einer Unterschriftsbeglaubigung entsteht. Diese Gebühr kann unabhängig vom Geschäftswert höchstens 70 Euro betragen.

Hinweis 2: Auch eine mündliche oder eine schriftliche, nicht beglaubigte Vollmacht ist ordnungsgemäße Vertretung und führt zu einem wirksamen Vertragschluss. Lediglich zur Vorlage beim Grundbuchamt ist die Form der öffentlichen Beglaubigung (§ 29 GBO) nachzuweisen.

Hinweis 3: Bei Beurkundung eines Kaufvertrages zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher unter Verwendung eines vollmachtlosen Vertreters auf Verbraucherseite kann ein Verstoß gegen § 17 (2a) Nr. 1 BeurkG dann vorliegen, wenn es sich bei dem vollmachtlosen Vertreter nicht um eine Vertrauens-

person des Verbrauchers handelt. Bei Notariatsmitarbeitern handelt es sich nicht um eine Vertrauensperson im Sinne des § 17 (2a) Nr. 1 BeurkG.

Verwahrgebühr

Die Verwahrgebühr ersetzt die alte Hebegebühr. Diese unterliegt nun auch einem Gebührensatz von 1,0 und wird aus jedem Auszahlungsbetrag gesondert berechnet. Würde die Abwicklung des Kaufpreises bei oben genanntem Sachverhalt über ein Notaranderkonto erfolgen, würden folgende Gebühren entstehen (wieder im Vergleich zur KostO; hier haben sich die Gebühren reduziert):

Verwahrgebühr		
Auszahlungsbetrag	GNotKG	KostO
125.000 €	300 €	350 €
175.000 €	408 €	475 €

Tabelle 3

Hinweis: Ein Notaranderkonto, dessen Führung eine nicht unerhebliche Gebühr auslöst, darf vom Notar nur noch dann eingerichtet werden, wenn ein besonderes Sicherungsinteresse besteht. Dies ist zum Beispiel gegeben, wenn der Käufer die Immobilie zu einem bestimmten Zeitpunkt nutzen will und absehbar ist, dass bis dahin die Voraussetzungen zur Kaufpreisfälligkeit nicht vorliegen werden. Der bloße Wunsch einer Kaufvertragspartei begründet in keinem Fall ein besonderes Sicherungsinteresse!

Auflassung

Wie auch bereits nach der alten Kostenordnung wird die in einem Kaufvertrag erklärte Auflassung nicht gesondert berechnet. Für die spätere Beurkundung durch den Notar, der den Kaufvertrag beurkundet, entsteht eine zusätzliche 0,5-Gebühr nach dem vollen Verfahrenswert (in der Regel Kaufpreis); wird die Auflassung vor einem anderen Notar beurkundet, entsteht sogar eine 1,0 Gebühr.


Gerichtskosten Rangrücktritt

Bislang wurde vielfach bei Eintragung der Vormerkung gleichzeitig ein Rangvorbe-

halt für noch einzutragende Grundpfandrechte vermerkt. Dies hatte einen kostenrechtlichen Aspekt, da ein späterer „Rangrücktritt“ der Vormerkung gegenüber einem Finanzierungsgrundpfandrecht deutlich mehr Gerichtskosten auslöste als der Rangvorbehalt.

Nach dem GNotKG ist nun der Rangrücktritt gerichtskostenfrei; ein Rangvorbehalt sollte daher nicht mehr aufgenommen werden.

Aufteilung in Wohnungs- beziehungsweise Teileigentum

Der Gebührensatz für eine Teilungserklärung liegt immer noch bei 1,0 (einseitige Erklärung eines Eigentümers) oder 2,0 (Vertrag einer Teilung durch mehrere Bruchteilseigentümer). Allerdings hat sich der Geschäftswert verdoppelt. Während nach der Kostenordnung der hälftige Grundstückswert einschließlich Bebauung zugrunde gelegt wurde, ist es nun der volle Grundstückswert einschließlich Bebauung (auch der zukünftigen Bebauung). 

Marina Gregor

Marina Gregor ist Rechtsanwältin und Notarin bei der auf Immobilienrecht spezialisierten Kanzlei Schultz & Seldeneck Rechtsanwälte und Notare in Berlin. www.schultzundseldeneck.de

