



Ihre Notare informieren:

Notarkosten

Beratung durch einen Notar soll sich jeder leisten können. Deshalb richten sich die Gebühren für den Notar immer nach dem Wert des Geschäfts, nicht nach dem Arbeitsaufwand des Notars. Für ein einfaches Geschäft kann eine hohe Gebühr anfallen, aber auch für ein schwieriges und langwieriges Geschäft nur eine Mindestgebühr zwischen 15,00 € und 120,00 €. Wer ohnehin ein großes Vermögen hat oder größere Geschäfte macht, muss also beim Notar auch mehr bezahlen.

Insgesamt sind die **Notargebühren** - anders als dies mancher vielleicht meint - in Wirklichkeit **sehr günstig**, sie sparen vielfach zudem auch anderweitige Kosten ein. Allein schon deshalb, weil Sie mit einem Notar regelmäßig nur einen Berater für beide Seiten brauchen. Dank seiner Neutralität. Auch der Blick in die Zukunft lohnt sich: Wenn Sie etwa Ihren letzten Willen in einem notariellen Testament oder Erbvertrag niederlegen, ersparen Sie Ihren Erben rundweg die Kosten für den Erbschein. Und ein Ehevertrag oder eine gütliche Einigung über die wichtigsten Streitpunkte im Falle einer Trennung ersparen Kosten bei der Scheidung.

1. Grundsätze für die Bemessung der Notarkosten

Die Notarkosten (Gebühren und Auslagen) sind durch ein Bundesgesetz für ganz Deutschland einheitlich festgelegt, und zwar im "Gesetz über Kosten der freiwilligen Gerichtsbarkeit für Gerichte und Notare", kurz: Gerichts- und Notarkostengesetz (**GNotKG**).

Der **Geschäftswert** richtet sich nach dem wirtschaftlichen Wert der beurkundeten Erklärungen. Oft kommt er als bestimmter **Geldbetrag** in der Urkunde zum Ausdruck. Wird z.B. eine Grundschuld zu 50.000,00 € bestellt, oder ein Haus für 250.000,00 € verkauft, dann ist dieser Betrag der Geschäftswert. Enthält die Urkunde mehrere Gegenstände, werden die Einzelwerte addiert. In anderen Fällen, etwa bei der Bestellung eines Geh- und Fahrrechts, lässt sich der Geschäftswert oft nur schätzen. Bei einem Testament, Erbvertrag oder Ehevertrag ist für den Geschäftswert das Reinvermögen jedes der Beteiligten nach Abzug etwaiger Schulden, mindestens aber die Hälfte seines Aktivvermögens, maßgeblich.

Die Beteiligten sind verpflichtet, bei der Wertermittlung **mitzuwirken** und dem Notar entsprechende **Auskünfte** vollständig und wahrheitsgemäß zu erteilen (vgl. § 95 GNotKG). Notfalls kann der Notar den Geschäftswert nach billigem Ermessen bestimmen oder selbst ermitteln, z.B. Grundbuch und Grundakten einsehen und beim Finanzamt die

für Zwecke der Steuererhebung festgesetzten Werte erfragen; dafür ist sogar das Steuergeheimnis eingeschränkt.

Die **Höhe der Gebühren** hängt von der Art des Geschäftes ab. Für jedes Geschäft sieht das dem GNotKG beigefügte Kostenverzeichnis einen bestimmten Gebührensatz vor. Aus der ebenfalls gesetzlich festgelegten "Tabelle B" lässt sich dann der Gebührenbetrag ablesen. Dazu kommen dann je nach den Umständen des Einzelfalls noch Gebühren für Vollzugs-, Betreuungs-, Treuhand- oder Verwahrungstätigkeiten sowie die Auslagen des Notars, z.B. für Abschriften, Porto, Telefon, den elektronischen Datenabruf aus Grundbuch und Handelsregister, sowie die gesetzliche Umsatzsteuer.

Die **Gebühr für das Beurkundungsverfahren umfasst** auch die umfassende **Beratung** durch den Notar, die **Entwurfserfertigung** und die Beurkundung im engeren Sinne. Auch wenn ein Dritter, z.B. ein Rechtsanwalt, einen Entwurf gefertigt hat, fällt beim Notar die Gebühr für das Beurkundungsverfahren an; allerdings wird der Entwurfsverfasser seine Tätigkeit natürlich zusätzlich in Rechnung stellen.

Dem Notar ist es ausdrücklich **verboten**, höhere oder niedrigere Gebühren zu berechnen, als das Gerichts- und Notarkostengesetz vorschreibt. Er darf den Beteiligten also weder einen "**Rabatt**" einräumen, noch in besonders schwierigen, langwierigen oder arbeitsaufwändigen Sachen einen "**Zuschlag**" verlangen. Für das gleiche Geschäft müssen also von jedem Notar die gleichen Gebühren erhoben werden. Dass der Notar die kostenrechtlichen Vorgaben einhält, wird von seinen **Aufsichtsbehörden** und den **Gerichten überprüft**. Verstößt er dagegen, macht er sich unter Umständen sogar strafbar.

Bei Abschluss eines Vertrags müssen sich die Beteiligten darüber einigen, wer die Notarkosten und Steuern zu tragen hat. Sollte der vertraglich bestimmte Kostenschuldner aber nicht zahlen wollen oder können, dann muss allen Beteiligten klar sein, dass der Notar die gesamten Gebühren von jedem Vertragsteil erheben kann.

2. Berechnungsbeispiele:

Was heißt das alles im Klartext? Hier ein paar konkrete Beispiele aus unserer Praxis. Alles inklusive natürlich:

- **Kaufvertrag über ein Einfamilienhaus** zum Kaufpreis von 250.000,00 €. In diesem Fall wird für das Beurkundungsverfahren nach § 47 GNotKG in Verbindung mit KV 21100 eine 2,0 Gebühr aus dem Geschäftswert von 250.000 € fällig. Genauer gesagt, 1.070 €. Dazu kommen Gebühren für den Vollzug und die Überwachung der Kaufpreisfälligkeit und der Eigentumsumschreibung. Je nach Sachlage müssen Sie hier noch mal mit ca. 317,50 € rechnen. Inklusive Auslagen und Umsatzsteuer kostet Sie dieser Kaufvertrag also etwa 1.710 €.
- **Überlassung eines Wohnhauses** von Eltern an Kind: Der Geschäftswert bemisst sich nach dem Verkehrswert des Wohnhauses. Beträgt dieser Wert z.B. 150.000 €, fallen die Gebühren aus diesem Wert an, inkl. Auslagen und Umsatzsteuer etwa 900 €.
- Bei der **Gründung einer GmbH** berechnet sich die Gebühr nach dem festgelegten Stammkapital. Mindestens sind 30.000 € anzusetzen, auch wenn das Stammkapital nur das gesetzliche Minimum von 25.000 € beträgt. Die Gründung der Gesellschaft

durch mehrere Personen kostet dann rund 580 € zzgl. Auslagen und MwSt. Mit allem was dazu gehört: Beratung, Gesellschaftsvertrag, Beurkundung, Geschäftsführerbestellung, Gesellschafterliste und sämtlichen Erklärungen für die Anmeldung beim Handelsregister.

- Für die Berechnung der Notarkosten von **Eheverträgen und Scheidungsvereinbarungen** ist von der Summe der Werte der gegenwärtigen Vermögen beider Ehegatten auszugehen, wobei jeweils mindestens das halbe Aktivvermögen anzusetzen ist. Dieser Wert gilt grundsätzlich bei der Beurkundung güterrechtlicher Vereinbarungen. Der Wert **weiterer Beurkundungsgegenstände** (z.B. Übertragung von Grundstücken und anderen Vermögenswerten, Vereinbarungen über den Versorgungsausgleich, Unterhaltsregelungen der Ehegatten untereinander, Unterhaltsregelungen zugunsten der Kinder, Regelungen zu Sorge- und Umgangsrecht oder Erb- und/oder Pflichtteilsverzicht) wird jeweils gesondert ermittelt und **addiert**, so dass die Notargebühr und ggfs. Vollzugs- und Betreuungsgebühren aus der Summe der einzelnen Geschäftswerte festzusetzen ist.
- Ein **Testament**, mit dem über ein Vermögen (Reinvermögen abzüglich Schulden, mindestens halbes Aktivvermögen) von 100.000 € verfügt wird, löst eine 1,0 Gebühr aus einem Geschäftswert von 100.000 € aus (vgl. § 102 GNotKG, KV 21200). Das macht insgesamt ca. 350 €, einschließlich Beratung, Entwurfsfertigung und Registrierung im Zentralen Testamentsregister, Auslagen und MwSt bereits inklusive.
- Für eine **Vorsorgevollmacht** ist vom Wert des Vermögens des Vollmachtgebers auszugehen; nach § 98 GNotKG sind allerdings deutliche Abschläge vorzunehmen. Entwurf und Beurkundung einer **Vorsorgevollmacht** einschließlich Betreuungs- und Patientenverfügung kostet dann z.B. bei einem Vermögen von 200.000 € einschließlich Auslagen, MwSt. und der (empfehlenswerten) Registrierung im Zentralen Vorsorgerregister ca. 350 €.
- Eine Erbschaftsausschlagung schlägt mit einer **0,5-Gebühr** nach KV 21201 Nr. 7 zu Buche. Wenn der Nachlass überschuldet ist, fällt nur die Mindestgebühr von 30 € zzgl. MwSt. an.

Eine genaue Gebührenauskunft können wir Ihnen geben, sobald der konkrete Sachverhalt und der Inhalt des geplanten Vertrages feststeht. Denn erst dann stehen die Kriterien für die Gebührenberechnung fest. Aber auch vorher bemühen wir uns, Ihnen eine realistische Einschätzung der zu erwartenden Kosten zu geben. Bitte sprechen Sie uns einfach darauf an. Dies gilt natürlich auch, wenn Sie Fragen zu einer Kostenrechnung haben oder mit einer Notarrechnung nicht einverstanden sind. Sollten Sie auch danach noch anderer Meinung sein, können Sie sich an das zuständige Landgericht (für uns das Landgericht München I) wenden. Selbstverständlich gebührenfrei.

Ihre Notare

Franz Ruhland

Sebastian Ruhwinkel