

Wolfram Waldner  
GNotKG für Anfänger



# **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



Zitiervorschlag: Waldner GNotKG Rn....

**beck.de**

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](http://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.



# Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
Vorwort zur 11. Auflage .....		V
Aus dem Vorwort zur 2. Auflage .....		VII
Literaturhinweise .....		XV
Abkürzungsverzeichnis .....		XVII
<b>§ 1 Einführung .....</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
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
<b>§ 2 Geschäftswert, Gebührensätze, Gebührenhöhe, Kostenschuldner .....</b>	<b>15</b>	<b>7</b>
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
<b>§ 3 Beurkundungen und Beglaubigungen – Mehrere Erklärungen in einer Urkunde – Änderungen .....</b>	<b>38</b>	<b>21</b>
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
<b>§ 4 Kaufvertrag .....</b>	<b>57</b>	<b>29</b>
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
<b>§ 5 Grundpfandrechte .....</b>	<b>96</b>	<b>49</b>
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
<b>§ 6 Überlassungs- und Übergabeverträge .....</b>	<b>122</b>	<b>61</b>
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
<b>§ 7 Weitere Grundstücksgeschäfte .....</b>	<b>139</b>	<b>69</b>
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
<b>§ 8 Eheverträge und Scheidungsvereinbarungen . . . . .</b>	<b>169</b>	<b>87</b>
I. Güterrechtliche Regelungen . . . . .	171	87
II. Regelungen zum Versorgungsausgleich . . . . .	184	90
III. Unterhaltsvereinbarungen . . . . .	187	91
IV. Weitere Vereinbarungen in Eheverträgen und Scheidungsvereinbarungen . . . . .	188	91
<b>§ 9 Erbrechtliche Beurkundungen . . . . .</b>	<b>192</b>	<b>95</b>
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
<b>§ 10 Gesellschaft mit beschränkter Haftung . . . . .</b>	<b>225</b>	<b>113</b>
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
<b>§ 11 Weitere Handels- und Registersachen .....</b>	<b>266</b>	<b>133</b>
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
<b>§ 12 Verwahrungsgeschäfte .....</b>	<b>287</b>	<b>145</b>
<b>§ 13 Vermischte Geschäfte .....</b>	<b>297</b>	<b>149</b>
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

## *Inhaltsverzeichnis*

	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
<b>§ 14 Beurkundungen unter ungewöhnlichen Umständen und Schläge ins Wasser .....</b>	<b>324</b>	<b>163</b>
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
<b>§ 15 Vorzeitige Beendigung, Entwurf, Beratung .....</b>	<b>333</b>	<b>169</b>
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
<b>§ 16 Auslagen .....</b>	<b>343</b>	<b>179</b>
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
<b>§ 17 Gebührenermäßigung, Gebührenfreiheit .....</b>	<b>360</b>	<b>187</b>
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
<b>§ 18 Gebührenauskunft, Hinweispflicht</b> .....	<b>390</b>	<b>203</b>
I. Gebührenauskunft .....	390	203
II. Hinweispflicht auf die Gebühren? .....	391	204
<b>§ 19 Kostenrechnung, Kostenbeitreibung, Kostenbeschwerde</b> ....	<b>392</b>	<b>207</b>
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
<b>Sachverzeichnis</b> .....		221