



Schafeld & Partner
Steuerberater Rechtsanwälte Fachanwälte Notare

Merkblatt zu den Notarkosten

I.

Allgemeine Ausführungen

Die Notarkosten sind seit dem 1. August 2013 im **Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG)** bundeseinheitlich neu geregelt. Diese Reform hat die Bestimmungen der "Kostenordnung" abgelöst. Ziele des Gesetzgebers bei dieser ersten grundlegenden Änderung nach 27 Jahren waren:

- **Vereinfachung** und Schaffung besserer **Transparenz**
- Mehr **Leistungsgerechtigkeit** der Gebührenstruktur
- Maßvolle **Anpassung** der Gebühren an die **Geldentwertung**

Den Notaren ist es **verboten**, höhere als die gesetzlich vorgeschriebenen Gebühren zu verlangen. Es ist ihnen aber auch umgekehrt nicht gestattet, auf ihr gesetzlich vorgesehenes Honorar ganz oder teilweise zu verzichten. Sollte sich ein Notar daran wider Erwarten nicht halten, sollten Sie sich fragen, wie es um dessen Seriosität bestellt ist.

Merke: Gleiche Notargebühren überall!

Da kein Verhandlungsspielraum besteht, sondern sich die Gebühren strikt nach Gesetz bemessen, sind die Notargebühren **bei jedem Notar gleich hoch!**

Wovon die Gebühr abhängt

Die Höhe der konkret in einem Fall entstehenden Gebühren hängt von zwei Umständen ab: Der **Art des Geschäfts** und dem **Geschäftswert**.

1,0-fache, 2,0-fache und 0,5-fache Gebühren

Je nach Art des Geschäfts sieht das GNotKG vor, dass eine 1,0-fache Gebühr, ein Vielfaches davon oder aber nur ein Bruchteil davon anfällt. Welcher Gebührensatz gilt, ist im **Kostenverzeichnis** geregelt. Dieses bildet eine Anlage zum GNotKG. Was darin nicht aufgeführt wird, bleibt - anders als nach dem bisherigen Recht - automatisch gebührenfrei.

Wie hoch eine 1,0-fache Gebühr ist, hängt von der wirtschaftlichen Bedeutung des beurkundeten Geschäfts oder der beglaubigten Erklärung - dem **Geschäftswert** - ab und kann aus einer **Tabelle** abgelesen werden. Für Notare gilt die "Gebührentabelle B" in der Anlage zum GNotKG.

Das Wertgebührensysteem ist Ausfluss des Sozialstaatsprinzips. Die Gebühren bemessen sich nach dem wirtschaftlichen Wert und damit letztlich an der Leistungsfähigkeit des Gebührenschuldners. Auch wenn Notare im unteren Wertbereich nicht kostendeckend arbeiten können, dürfen sie als Träger eines öffentlichen Amtes keine Beurkundung deswegen ablehnen.

Welche Gebühr für welches Geschäft?

Für die Beurkundung einer Grundschuld fällt im Regelfall nach Nr. 21200 des Kostenverzeichnisses eine **1,0-fache Gebühr** an. Denn es handelt sich um eine **einseitige** von Ihnen abgegebene "**sonstige Erklärung**". Geschäftswert ist der Nennbetrag der für die Bank einzutragenden Grundschuld. Die Beurkundung einer Grundschuld über 50.000,- € kostet nach der Tabelle eine Gebühr in Höhe von € 165,- (1,0-fache Gebühr).

Die Schenkung eines Grundstücks im gleichen Wert erfolgt dagegen durch **Vertrag** zwischen Schenker und Beschenktem. Deswegen fällt nach Nr. 21100 des Kostenverzeichnisses eine **2,0-fache Gebühr** an. Sie beträgt also $2 \times € 165,- = € 330,-$. Entsprechendes gilt für alle anderen Verträge, wie z.B. einen Kaufvertrag.

Übernimmt der Notar beim Kaufvertrag über die bloße Beurkundung des Vertrags hinaus weitere fördernde oder überwachende Tätigkeiten, so fallen dafür gesonderte Gebühren an. Hiervon gibt es nach der Reform nur noch zwei: Die **Vollzugsgebühr** und die **Betreuungsgebühr**. Beispielsweise kostet die Einholung einer Bescheinigung der Gemeinde darüber, dass kein gesetzliches Vorkaufsrecht besteht, durch den Notar eine 0,5-fache Vollzugsgebühr, höchstens aber € 50,-.

Für eine **isolierte Beratung durch den Notar** ohne anschließende Beurkundung wird eine **0,3-fache bis 1,0-fache Gebühr** erhoben, die der Notar nach seinem Ermessen unter Berücksichtigung des Umfangs und der Schwierigkeit der Sache festlegt. Aber keine Angst: Kaum ein Kollege wird Ihnen für eine rasche telefonische Anfrage oder auch ein kurzes persönliches Gespräch gleich eine Rechnung präsentieren.

Warum es "Mengenrabatt" gibt...

Die Gebühr steigt nach der Gebührentabelle **nicht proportional** mit dem Geschäftswert. Bei einem doppelt so hohen Geschäftswert fällt also nicht der doppelte Betrag an, sondern ein geringerer. Beispielsweise beträgt die einfache Gebühr aus einem Wert von € 100.000,- nicht $2 \times € 165,- = € 330,-$, sondern lediglich € 273,-.

Der Notar muss für die Richtigkeit seiner Urkunde und deren ordnungsgemäßen Vollzug geradestehen. Da sein Risiko mit steigender wirtschaftlicher Bedeutung der Angelegenheit größer wird, fällt dann auch eine höhere Gebühr an. Außerdem sind Geschäfte, bei denen es um größere Werte geht, typischerweise in Vorbereitung und Durchführung aufwändiger. Da der Aufwand andererseits aber nicht proportional steigt, gewährt das Gesetz einen "Nachlass", je höher die Werte steigen.

Auslagen und Mehrwertsteuer

Zu den eigentlichen Gebühren kommen noch Schreib- und sonstige Auslagen sowie die gesetzliche Mehrwertsteuer hinzu. Die Schreibauslagen betragen grundsätzlich **€ 0,15 je Seite** (jedoch mit zahlreichen Besonderheiten im Einzelnen).

Und wer zahlt eigentlich die Notarkosten?

Gesetzlicher **Kostenschuldner** sind bei einem Vertrag immer **sämtliche Parteien**. Natürlich ist es möglich und üblich, **im Vertrag genauer zu regeln**, wer welche Kosten im Innenverhältnis übernimmt. So zahlt beim Hauskauf meist der Käufer die Notar- und Grundbuchkosten, während der Verkäufer etwa anfallende Mehrkosten der Lastenfreistellung - also der Löschung alter Hypotheken und Grundschulden - übernimmt.

Notarkosten sparen

Welche Möglichkeiten bestehen, bei diesem Gebührensystem Kosten zu sparen?

Da die anfallenden Kosten von der konkreten Vertragsgestaltung abhängen, können Gebühren mitunter durch eine **alternative Gestaltung** vermieden werden. Manche Kosten auslösende Tätigkeiten können Sie als Beteiligter **selbst übernehmen** und dadurch eine Gebühr sparen.

II.

Konkret: Die Notargebühren bei häufigen Urkunden

Nachstehend haben wir für eine Auswahl **typischer notarieller Geschäfte** dargestellt, welche Kosten bei bestimmten Geschäftswerten zu erwarten sind. Bitte beachten Sie, dass in Ihrem individuellen Fall Besonderheiten bestehen können, die sich kostenrechtlich auswirken. Dieses Merkblatt kann die Kostenauskunft im Einzelfall nicht ersetzen. Bei den in den Tabellen dargestellten Gebühren handelt es sich allesamt um Nettogebühren ohne Umsatzsteuer und ohne Vollzugs- und Betreuungsgebühren.

1. Notarkosten beim Grundstückskaufvertrag

Für die Beurkundung eines Grundstücks-Kaufvertrages fällt eine **2,0-fache Gebühr** an. Sie beträgt beispielsweise bei folgenden Geschäftswerten:

Geschäftswert in €	Beurkundungsgebühr (ohne Vollzugs- /Betreuungsgebühren)
25.000,-	230,-
50.000,-	330,-
250.000,-	1.070,-
500.000,-	1.870,-

Zur Beurkundungsgebühr kommen **regelmäßig Nebengebühren** für fördernde und überwachende Tätigkeiten des Notars hinzu: Die **Vollzugsgebühr** und die **Betreuungsgebühr**. Es handelt sich um jeweils 0,5-fache Gebühren aus dem jeweiligen Hauptgeschäftswert, so dass sich die in der Tabelle aufgeführten Werte für Vollzugs- und Betreuungstätigkeiten um maximal 50% erhöhen können. Muss der Notar lediglich die Bescheinigung der Gemeinde über das Nichtbestehen eines Vorkaufsrechts einholen und fallen darüber hinaus keine Vollzugstätigkeiten an, beträgt die Vollzugsgebühr höchstens € 50,-.

Hinzu kommen schließlich die **Schreibauslagen** und **sonstigen Auslagen** wie Porto, Telefongebühren und Faxgebühren sowie die gesetzliche **Mehrwertsteuer**.

Die Einreichung der Grundbuchanträge in der bei einer wachsenden Zahl von Grundbuchämtern inzwischen gebotenen **elektronisch beglaubigten Form** - versehen mit "Strukturdaten" - löst ggfls. ebenfalls Gebühren aus. Die Umstellung des Grundbuchwesens auf die moderne elektronische Form soll zu einer Verkürzung der Bearbeitungszeiten führen. Im Bereich des Handelsregisters - wo sie im Wesentlichen bereits abgeschlossen ist - hat sich diese Erwartung erfüllt.

2. Notarkosten bei der Grundschuld

Für die Beurkundung einer Hypothek oder Grundschuld mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung - was den Regelfall darstellt - fällt eine **1,0-fache Gebühr** an. Wird die Sicherheit anlässlich eines Kaufvertrags vom Käufer zur Finanzierung des Kaufpreises an der gekauften Immobilie selbst bestellt, entsteht zusätzlich eine **0,5-fache Betreuungsgebühr**.

Beurkundungs- und Betreuungsgebühr betragen beispielsweise bei folgenden Geschäftswerten:

Geschäftswert in €	Beurkundungsgebühr	Betreuungsgebühr
25.000,-	115,-	57,50
50.000,-	165,-	82,50
250.000,-	535,-	267,50
500.000,-	935,-	467,50

In eher seltenen Einzelfällen kann zusätzlich eine 0,3-fache Vollzugsgebühr entstehen.

Hinzu kommen schließlich die **Schreibauslagen** und **sonstigen Auslagen** wie Porto, Telefongebühren und Faxgebühren sowie die gesetzliche **Mehrwertsteuer**.

Die Einreichung der Grundbucheinträge in der bei einer wachsenden Zahl von Grundbuchämtern inzwischen gebotenen **elektronisch beglaubigten Form** - versehen mit "Strukturdaten" - löst ggfls. ebenfalls Gebühren aus.

3. Notarkosten bei Schenkungen

Für die Beurkundung einer Schenkung fällt eine **2,0-fache Gebühr** an. Sie beträgt beispielsweise bei folgenden Geschäftswerten:

Geschäftswert in €	Beurkundungsgebühr
25.000,-	230,-
50.000,-	330,-
250.000,-	1.070,-
500.000,-	1.870,-

Nebengebühren für Vollzug und Betreuung entstehen nur in Ausnahmefällen.

Hinzu kommen aber die **Schreibauslagen** und **sonstigen Auslagen** wie Porto, Telefongebühren und Faxgebühren sowie die gesetzliche **Mehrwertsteuer**.

Die Einreichung der Grundbucheinträge in der bei einer wachsenden Zahl von Grundbuchämtern inzwischen gebotenen **elektronisch beglaubigten Form** - versehen mit "Strukturdaten" - löst ggfls. ebenfalls Gebühren aus.

4. Notarkosten bei Testament und Erbvertrag

Für die Beurkundung eines (**Einzel-**) Testaments fällt eine **1,0-fache Gebühr** an. Das **gemeinschaftliche Testament** von Eheleuten oder ein **Erbvertrag** sind mit einer **2,0-fachen Gebühr** verbunden.

Geschäftswert ist in beiden Fällen das **vorhandene Vermögen** des Erblassers, soweit über den gesamten Nachlass verfügt wird. Vom Aktivvermögen werden die Schulden bis zur Hälfte des Aktivvermögens abgezogen. Bei Verfügungen, die nicht den gesamten Nachlass betreffen, ist die wirtschaftliche Bedeutung der konkreten Verfügung zu berücksichtigen.

Die Gebühr beträgt beispielsweise bei folgenden Geschäftswerten:

Geschäftswert in €	Einzeltestament	gemeinschaftliches Testament / Erbvertrag
10.000,-	75,-	150,-

25.000,-	115,-	230,-
50.000,-	165,-	330,-
250.000,-	535,-	1.070,-
500.000,-	935,-	1.870,-

Nebengebühren entstehen nur in Ausnahmefällen.

Hinzu kommen aber die **Schreibauslagen** und **sonstigen Auslagen** wie Porto, Telefongebühren und Faxgebühren sowie die gesetzliche **Mehrwertsteuer**.

Für die gesetzlich vorgeschriebene Registrierung im zentralen elektronischen **Testamentsregister** bei der **Bundesnotarkammer** fällt dort eine einmalige Gebühr von € 15,- pro Erblasser an. Damit ist sichergestellt, dass Ihre Verfügung im Ernstfall nicht übersehen wird - auch wenn außer Ihnen und dem Notar niemand von ihr wissen sollte!

Merke: Das notarielle Testament spart Ihren Erben viel Geld, Mühe und Zeit!!!

Wer aufgrund Gesetzes oder privaten Testaments erbt, benötigt zum Nachweis seines Erbrechts einen **Erbschein**. Ein Erbschein ist obligatorisch, wenn ein öffentliches Register wie Grundbuch oder Handelsregister entsprechend der Erbfolge zu berichtigen ist. **Banken** verlangen zur Verfügung über Guthaben oder Wertpapiere grundsätzlich ebenfalls die Vorlage eines Erbscheins; entsprechendes gilt bei Versicherungen.

Die **notarielle Verfügung** von Todes wegen **ersetzt den Erbschein** und spart Ihren Erben erhebliche Kosten. **Ein Erbschein kostet den Erben nämlich doppelt so viel, wie Sie ein notarielles (Einzel-) Testament gekostet hätte!** Von daher ist die rechtzeitige Errichtung einer notariellen Verfügung oft deutlich günstiger als das Zuwarten oder das Ausweichen auf das nur **vermeintlich kostenlose private** Testament. Auch das Testament beim Anwalt kann die Erbscheinskosten nicht sparen.

Und: Der Erbe kann sein **Erbrecht** mit Hilfe des notariellen Testaments **sofort nachweisen**. Bis ein Erbschein erteilt ist, können dagegen Monate verstreichen.

5. Notarkosten bei Vorsorgevollmacht und Patientenverfügung

Für die Beurkundung einer **Vorsorgevollmacht** fällt eine **1,0-fache Gebühr** an.

Als Geschäftswert ist grundsätzlich die **Hälfte des vorhandenen Vermögens** des Vollmachtgebers ohne Schuldenabzug anzusetzen.

Im Einzelnen betragen die Gebühren z.B. bei folgenden Geschäftswerten:

Geschäftswert in € (=hälftiges Aktivvermögen)	Beurkundungsgebühr
10.000,- (= Aktivvermögen von 20.000,- €)	75,-
25.000,- (= Aktivvermögen von 50.000,- €)	115,-
50.000,- (= Aktivvermögen von 100.000,- €)	165,-
250.000,- (= Aktivvermögen von 500.000,- €)	535,-
500.000,- (= Aktivvermögen von 1.000.000,- €)	935,-

Die Gebühr ist auf maximal € 1.735,- netto begrenzt. Mehr fällt also selbst bei einem nochmals deutlich höheren Vermögen in keinem Falle an. Wird gleichzeitig eine **Betreuungsverfügung** mit geregelt erhöhen sich die Gebühren geringfügig.

Die Beglaubigung einer separaten **Patientenverfügung** kostet ca. € 60,- zzgl. Auslagen und Umsatzsteuer.

6. Notarkosten beim Ehevertrag / bei einer Scheidungsfolgenvereinbarung

In kaum einem Bereich sind die individuellen Gestaltungswünsche und die Gestaltungsmöglichkeiten so vielfältig wie im Bereich des Ehevertragsrechts. Je nach dem Inhalt des konkreten Vertrags können daher ganz unterschiedliche Gebühren entstehen.

Beispiel: Bei einem Ehevertrag über **Gütertrennung (bzw. über eine modifizierte Zugewinnausgleichsregelung)** ohne weitere Vereinbarungen ist Geschäftswert das **gegenwärtig vorhandene Aktivvermögen** beider Partner. Verbindlichkeiten werden bis zur Hälfte des Aktivvermögens abgezogen, Verbindlichkeiten nur eines Ehegatten allerdings auch nur von seinem Aktivvermögen. Hierauf fällt eine **2,0-fache Gebühr** an. Sie beträgt bei folgenden Geschäftswerten:

Geschäftswert in €	Beurkundungsgebühr
25.000,-	230,-
50.000,-	330,-
250.000,-	1.070,-
500.000,-	1.870,-

Nebengebühren entstehen nur in Ausnahmefällen.

Hinzu kommen aber die **Schreibauslagen** und **sonstigen Auslagen** wie Porto, Telefongebühren und Faxgebühren sowie die gesetzliche **Mehrwertsteuer**.

7. Notarkosten bei GmbH- / UG-Gründung

Für die Beurkundung des Gründungsprotokolls nebst der **Satzung** einer GmbH bzw. einer UG (haftungsbeschränkt) fällt regelmäßig eine **2,0-fache Gebühr** an. Wird die Gesellschaft von **nur einer Person** errichtet, entsteht lediglich eine **1,0-fache Gebühr**.

In einer **ersten Gesellschafterversammlung** wird der Geschäftsführer bestellt. Die Gesellschaft muss schließlich **zur Eintragung in das Handelsregister angemeldet** werden. Im Einzelnen betragen die hierfür geltenden Netto-Gebühren beispielsweise bei folgendem Stammkapital:

Stammkapital (in Euro)	Mehrpersonen-Gründung mit Geschäftsführerbestellung	Einpersonen-Gründung mit Geschäftsführerbestellung	Entwurf HR-Anmeldung
500,- (UG mit Musterprotokoll)	Nicht empfehlenswert (s.u.)	60,-	30,-
500,- (UG mit individueller Satzung)	384,-	375,-	62,50
25.000,- (GmbH)	384,-	375,-	62,50
50.000,- (GmbH)	438,-	415,-	82,50
500.000,- (GmbH)	2.030,-	1.185,-	467,50

Zu der Gebühr für die Beurkundung der Satzung mit Geschäftsführerbestellung kommen noch **Vollzugsgebühren** (Erstellen der Gesellschafterliste; HR-Anmeldung und elektronischer Vollzug) sowie eine **Betreuungsgebühr** für fördernde und überwachende Tätigkeiten des Notars hinzu. Bei einer **GmbH mit € 25.000,- Stammkapital** liegen sie insgesamt bei **€ 200,-**. Bei einer **UG (haftungsbeschränkt) mit € 500,- Stammkapital** belaufen sich die Vollzugsgebühren bei Verwendung des Musterprotokolls **lediglich auf 15,- €**.

Hinzu kommen noch **Schreibauslagen** und **sonstigen Auslagen** wie Porto, Telefongebühren und Faxgebühren sowie die gesetzliche **Mehrwertsteuer**.

Lohnt sich eine GmbH / UG nach Musterprotokoll?

Eine gewisse Kostenersparnis können Sie bei der Gründung einer mit geringem Kapital ausgestatteten UG erzielen, wenn Sie die UG nach einer "**Mustersatzung**" errichten. Bei der Errichtung einer **GmbH** nach Mustersatzung sind die Kostenersparnisse

zu vernachlässigen, hier ergeben sich allenfalls geringe Einsparungen bei den Vollzugsgebühren, so dass wir bei der Gründung einer **GmbH generell von der Verwendung des Musterprotokolls abraten**.

Das **Musterprotokoll** darf nämlich **nicht** individuell **abgeändert** werden, ansonsten entfällt das Kostenprivileg. In der Mustersatzung fehlen aber wichtige Regelungspunkte, die später wichtig werden können. Sobald die ersten Änderungen anstehen wie z.B. Gesellschafterwechsel, Wechsel in der Geschäftsführung, Änderung der Vertretung etc. muss die Satzung nach Musterprotokoll komplett neu gefasst werden, so dass insgesamt höhere Gebühren entstehen als wenn man sofort eine individuell ausgestaltete Satzung verwendet hätte. Sie sollten daher genau überlegen, ob Sie wirklich mit einer Mustersatzung starten wollen.

Bei einer **Mehrpersonengesellschaft** sollte von dem Musterprotokoll **keinesfalls** Gebrauch gemacht werden. Die - **nicht abänderbare** - Mustersatzung enthält nicht ansatzweise alle für eine Mehrpersonengesellschaft sinnvollen und erforderlichen Regelungen.

Lediglich bei einer **Einpersonen-UG** kann - je nachdem, *wer* Geschäftsführer werden soll und *wie viele* Geschäftsführer künftig geplant sind – das Musterprotokoll sinnvoll sein.

III. Abschließende Hinweise

Dieses Merkblatt kann nur einige der wichtigsten Punkte schlagwortartig ansprechen. Für zusätzliche rechtliche Erläuterungen stehen der Notar oder der Rechtsanwalt zur Verfügung.

Dieses Merkblatt wurde mit größter Sorgfalt erstellt; gleichwohl kann für dessen Inhalt und die Richtigkeit der getroffenen Aussagen keine Gewähr übernommen werden.

Wir bedanken uns für das in unsere Kanzlei gesetzte Vertrauen. Unsere Mitarbeiter und wir stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Ludwig Albracht
Notar

Alexander Abeler
Notar