



Neue Regeln für Notarkosten beim Grundstückskaufvertrag

Zum 1. August 2013 ist mit dem Gesetz über Kosten der freiwilligen Gerichtsbarkeit für Gerichte und Notare (GNotKG) ein einheitliches Gesetz für Kosten in Notar- und Grundbuchsachen in Kraft getreten. Damit wurde die seit 1935 im Kern unveränderte Kostenordnung abgeschafft und insbesondere mit der Einführung von Kostenverzeichnissen eine systematische Anpassung an Rechtsanwaltsvergütungs- und Gerichtskostengesetz vorgenommen. Neben dem Ziel, die Regelung für den Anwender zu vereinfachen, profitieren die Notare zum ersten Mal seit 1987 von höheren Gebühren.

Das Notarkostenrecht beschränkt sich nun im Wesentlichen auf drei verschiedene Gebührenarten und zwar die Verfahrensgebühr, Betreuungsgebühr und Vollzugsgebühr. Neben den bekannten Gebührensätzen 2,0 (bisher das Doppelte der vollen Gebühr), 1,0 (bisher volle Gebühr) und 0,5 (bisher die Hälfte der vollen Gebühr), gibt es nunmehr auch eine 30% und eine 0,2 Gebühr. Neu sind auch die

Rahmengebühren, bei denen der Notar die Gebühr im Einzelfall unter Berücksichtigung des Umfangs der erbrachten Leistung – nicht aber nach Bedeutung der Sache oder Haftungsträchtigkeit - nach billigem Ermessen bestimmt (§ 92 Abs. 1 GNotKG). Dieses Prinzip gilt auch, wenn ein Beurkundungsverfahren vorzeitig beendet wird (§ 92 Abs. 2 GNotKG). Basis für die Berechnung der

Gebühren nach den geschilderten Sätzen bleibt grundsätzlich der Wert des Gegenstandes, wobei der für große Immobilientransaktionen relevante Höchstwert von EUR 60 Mio. unverändert ist (§ 35 Abs. 2 GNotKG). Neben Mindest- und Höchstwerten gibt es auch Mindest- und Höchstgebühren sowie einige wenige Festgebühren. Für eine Unterschriftenbeglaubigung ohne Fertigung des Entwurfs gilt nun eine Gebühr von maximal EUR 70 (Nr. 25100 des Kostenverzeichnisses; ausnahmsweise kann eine Festgebühr von EUR 20 nach Nr. 25101 KV gelten).

Beim Grundstückskaufvertrag fallen bei einer üblichen Konstellation Verfahrensgebühr, Betreuungsgebühr und Vollzugsgebühr und zumeist eine Treuhandgebühr an:

Die Beurkundung des Grundstückskaufvertrages ist nach § 85 Abs. 1 GNotKG ein Beurkundungsverfahren, das eine Verfahrensgebühr auslöst. § 109 GNotKG ff. legt nunmehr detaillierter fest, wann bei Beurkundung mehrerer Rechtsverhältnisse ein Beurkundungsgegenstand vorliegt oder von mehreren Gegenständen auszugehen ist. Wenn es sich bei verschiedenen Angelegenheiten um einen Beurkundungsgegenstand handelt, kann dies entweder für den maßgeblichen Wert der Beurkundung ohne Auswirkung sein – so ist allein maßgeblich der Kaufpreis und nach § 109 Abs. 1 GNotKG führen z.B. die Übernahme einer durch ein Grundpfandrecht am Kaufgegenstand gesicherten Schuld oder zur Löschung eines Grundpfandrechtes am Kaufgegenstand oder eine Vollmacht zur Belastung des Kaufgegenstandes dem Käufer erteilte Vollmacht nicht zur Werterhöhung. Nach § 110 GNotKG ist demgegenüber z.B. eine Erklärung zur Bestellung eines subjektiv-dinglichen Rechtes wie einer Grunddienstbarkeit ein gesonderter Beurkundungsgegenstand und dieser Wert ist zum Kaufpreis für die Bestimmung des Gebührens für die Beurkundung eines Grundstückskaufvertrages hinzuzurechnen. Eine wichtige Änderung ergibt sich bei getrennter Beurkundung von Angebot und Annahme mit Auflassung. Während nach bisherigem Recht die getrennte Beurkundung von Angebot und Annahme beim Grundstückskaufvertrag insgesamt Gebühren von 20/10 ausgelöst hat, gilt nach neuem Recht: Werden Angebot und spätere Annahme nebst Auflassung von demselben Notar beurkundet, entsteht für das Angebot eine 2,0 Gebühr (KV Nr. 21100). Wird zugleich mit der Annahme auch die Auflassung beurkundet, liegt der gleiche Treuhandauftrag, nicht der Grundpfandrechte, sodass bei Löschung mehrerer Grundpfandrechte die Bank die

Gegenstand vor (§ 109 Abs. 1 GNotKG) und es entsteht eine 0,5 Gebühr (KV Nr. 21101), mindestens EUR 30. Wird die Auflassung (nebst Annahme) jedoch von einem anderen als dem das Angebot beurkundenden Notar beurkundet, entsteht eine 1,0 Gebühr nach KV Nr. 21102 Nr. 1 (u.U. sogar eine 2,0 Gebühr nach KV Nr. 21100). Diese Vorgehensweise führt zu erheblichen Mehrkosten im Vergleich zum bisherigen Kostenrecht. Anders als nach bisherigem Kostenrecht löst die Beurkundung eine Rechtswahlklausel im Grundstückskaufvertrag einen weiteren Gebührentatbestand aus. Der Wert der Beurkundung - praktisch der Kaufpreis - erhöht sich für Zwecke aller Gebühren um 30%. Dies gilt nach dem Wortlaut des Gesetzes auch für die schlichte Wahl deutschen Rechts. Auch hier lässt sich mit umsichtigem Entwurf des Kaufvertrags sparen.

Die weiteren üblichen Tätigkeiten des Notars unterfallen nach § 93 Abs. 1 GNotKG der Vollzugsgebühr oder der Betreuungsgebühr. Für den Anfall der Vollzugsgebühr reicht es etwa aus, dass der Notar Vorkaufsrechtszeugnisse, Abgeschlossenheitsbescheinigungen oder sanierungsrechtliche Genehmigungen, Zustimmungen oder Vollmachtsbestätigungen einholt oder Löschungsbewilligungen anfordert. Die Vollzugsgebühr fällt einmal als Gebühr auf der Basis des vollen Geschäftswertes mit (bisher: nur auf einen Teilwert von z.B. 30%) einem Satz von 0,5 an, die sich u.U. ermäßigen kann, sofern der Notar z.B. nur die Vorkaufsrechtsverzichtserklärung oder einzelne sonstige behördliche Genehmigungen einholt (in diesen Fällen fällt pro Vollzugstätigkeit ein Betrag von EUR 50,00 an, maximal die 0,5 Gebühr). Die Betreuungsgebühr wird beim Grundstückskaufvertrag durch die Überwachung der Fälligkeitsvoraussetzungen und/oder die Anweisung an den Notar, die Auflassung erst nach Kaufpreiszahlung zur Eigentumsumschreibung vorzulegen, ausgelöst. Es fällt noch einmal eine Gebühr zu einem Satz von 0,5 aus dem vollen Geschäftswert an, aber nur ergänzend, nicht für jede Betreuungstätigkeit.

Werden dem Notar Löschungsbewilligungen für Grundpfandrechte zu treuen Händen überlassen, fällt außerdem eine Treuhandgebühr mit dem Gebührensatz 0,5 an. Maßgeblich ist der in dem jeweiligen Treuhandauftrag genannte Ablösebetrag. Entscheidend ist die Zahl der

Unterlagen mit einem Treuhandauftrag zur Verfügung stellen sollte.

Nachfolgend haben wir einige Beispiele berechnet¹:

Gebühren und Kostenordnung (KostO)		- alt -
<u>Wert:</u> EUR 500.000,00		
Geb. gem. §§ 32, 36 II KostO (Beurkundungsgebühr) 20/10	EUR	1.614,00
Geb. gem. § 146 I KostO (Durchführungsgebühr) 5/10 (nur Vorkaufsrecht: 1/10 = EUR 80,70)	EUR	403,50
Geb. gem. § 147 II KostO (Prüfung der Zahlungsvoraussetzungen) (Wert: 30 % des Kaufpreises = EUR 150.000,00) 5/10	EUR	141,00
Geb. gem. § 147 II KostO (Prüfung der Voraussetzung für die Eigentumsumschreibung) (Wert: 30 % des Kaufpreises = EUR 150.000,00) 5/10	EUR	141,00
	<u>EUR</u>	<u>141,00</u>
	EUR	2.299,50
GNotKG		- neu -
<u>Wert:</u> 500.000,00		
Nr. 21100 Beurkundungsverfahren 2,0	EUR	1.870,00
Nr. 22110 Vollzugsgebühr 0,5	EUR	467,50
Begrenzung Nr. 22112 (nur Vorkaufsrecht = EUR 50,00)		
Nr. 22200 Betreuungsgebühr 0,5 (u.a. Überwachung Kaufpreisfälligkeit / Eigentumsumschreibung)	EUR	467,50
Nr. 22201 Treuhandgebühr 0,5 (Überwachung der Treuhandauflagen der abzulösenden Gläubigerin Geschäftswert: der geforderte Ablösebetrag, für jeden TA gesondert) z.B. Ablösebetrag = EUR 200.000,00	EUR	217,50
	<u>EUR</u>	<u>217,50</u>
	EUR	3.022,50
Bei höheren Transaktionswerten ergeben sich folgende Werte:		
<u>Wert:</u> EUR 10.000.000,00		
KostO (Wert für die Gebühr nach § 147 Abs. 2 KostO wurden 30% des Kaufpreises angesetzt)	<u>EUR</u>	<u>31.449,50</u>
GNotKG (Für die Treuhandgebühr wurde ein abzulösender Betrag von EUR 8.000.000 angesetzt)	<u>EUR</u>	<u>39.737,00</u>
<u>Wert:</u> EUR 100.000.000,00 (Höchstwert EUR 60.000.000,00)		
KostO (Wert für die Gebühr nach § 147 Abs. 2 KostO wurden 30% des Kaufpreises angesetzt)	<u>EUR</u>	<u>86.799,50</u>
GNotKG (Für die Treuhandgebühr wurde ein abzulösender Betrag von EUR 55.000.000 angesetzt)	<u>EUR</u>	<u>92.747,50</u>

¹Die Berechnung erfolgt auf folgender Basis: Üblicher Grundstückskaufvertrag mit Überwachung der Kaufpreisfälligkeit und Einreichungssperre, an Vollzug nur Einholung Vorkaufsrechtsverzichtserklärung und Einholung der Löschungsunterlagen bei einer Bank, die dann unter Treuhandauflagen erteilt werden. Zu den genannten Gebühren kommen jeweils noch Post- und Schreibauflagen (in geringer Höhe) und die Umsatzsteuer. Ebenfalls nicht berücksichtigt sind z.B. Gebühren für Vertretungsnachweise usw.; KostO: Berechnet ist nach der gültigen Rechtsprechung des OLG Frankfurt am Main.

Praxishinweis

Verglichen mit den bisherigen Regelungen für Notarkosten beim Grundstückskaufvertrag sind die Neuregelungen verständlicher. Die Berechnung der Notarkosten wird aber insbesondere bei komplexen Transaktionen nach wie vor einige Sorgfalt erfordern. Die getrennte Beurkundung von Angebot und Annahme ist wegen der zusätzlichen Gebühren nicht mehr empfehlenswert. Ebenso sollte genau überlegt werden, ob eine Rechtswahlklausel erforderlich ist. Diese wird regelmäßig entbehrlich sein, was substanzuell Kosten spart. Für die meisten Transaktionen führt die Neuregelung zu einem moderaten Anstieg der Gebühren.

Autor



Christian Trenkel,
Maitre en droit
Partner, Real Estate

T: +49 89 21632-8314
E: christian.trenkel
@cliffordchance.com

Notizen

Diese Publikation dient der allgemeinen Information und ersetzt nicht die Beratung im Einzelfall. Wenn Sie Fragen haben oder weitere Informationen wünschen, wenden Sie sich bitte an die Autoren oder Ihren üblichen Ansprechpartner bei Clifford Chance.

Clifford Chance, Mainzer Landstraße 46, 60325 Frankfurt am Main
© Clifford Chance 2013
Clifford Chance Partnerschaftsgesellschaft von Rechtsanwälten,
Wirtschaftsprüfern, Steuerberatern und Solicitors ·
Sitz: Frankfurt am Main · AG Frankfurt am Main PR 1000
Die nach § 5 TMG und §§ 2, 3 DL-InfoV vorgeschriebenen Informationen
finden Sie unter: <http://www.cliffordchance.com/german-regulatory>

www.cliffordchance.com

Abu Dhabi ■ Amsterdam ■ Bangkok ■ Barcelona ■ Brüssel ■ Bukarest ■ Casablanca ■ Doha ■ Dubai ■ Düsseldorf ■ Frankfurt ■ Hongkong ■ Istanbul ■ Kiew ■ London ■ Luxemburg ■ Madrid ■ Mailand ■ Moskau ■ München ■ New York ■ Paris ■ Peking ■ Perth ■ Prag ■ Riad* ■ Rom ■ São Paulo ■ Seoul ■ Shanghai ■ Singapur ■ Sydney ■ Tokio ■ Warschau ■ Washington, D.C.

*Clifford Chance hat eine Kooperationsvereinbarung mit Al-Jadaan & Partners Law Firm in Riad.