



neues aus der kostenlaube

Oliver Vossius

Kaufvertrag mit Rechtswahl

Am 1.8.2013 ist das neue Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG) in Kraft getreten. Die Zeitschrift *notar* veröffentlicht in dieser Rubrik monatlich ein Berechnungsbeispiel zur neuen Kostenordnung. Die Beispiele stehen auf der Homepage des Deutschen Notarvereins im Leserservice (www.dnotv.de/leserservice, Benutzername: *webnotar*, Passwort: *notarverein*) zum Download bereit.

Beispielfall:

Grundfall: Verkäufer V verkauft an das israelisch-kanadische Ehepaar K ein unbelastetes freistehendes Einfamilienhaus in einem Sanierungsgebiet. Der Kaufpreis beträgt € 300.000. In den Kaufvertrag wird eine Maklerklausel aufgenommen, wonach sich das Ehepaar K zugunsten des Maklers verpflichtet, eine Käuferprovision in Höhe von 3,57 % aus dem Kaufpreis zu bezahlen. Da das Ehepaar K bei Eheschließung auch keinen gemeinsamen gewöhnlichen Aufenthalt hatte, wählt es weiter im Kaufvertrag deutsches Ehegüterrecht, bezogen auf in Deutschland belegenen Grundbesitz. Der Notar wird mit dem Vollzug, der Mitteilung der Fälligkeit und der Überwachung der Vorlage zur Eigentumsumschreibung beauftragt. Der Kaufvertrag umfasst elf Seiten. Wie hoch ist die Kostenrechnung für die Urkunde und ihren Vollzug? Wie hoch sind die Grundbuchkosten?

Abwandlung: Das Haus ist noch mit einer Grundschuld in Höhe von DM 14.800 zugunsten einer Bausparkasse belastet, die nicht mehr valutiert. Der Notar wird beauftragt, die Löschungsbewilligung einzuholen. Nach dem Kaufvertrag trägt die Kosten der Lastenfreistellung der Verkäufer, die Kosten der Beurkundung und ihres Vollzugs hingegen der Käufer.

Lösung:

Der Geschäftswert der Urkunde setzt sich zusammen aus:

- dem Wert des Hauses, bestimmt durch den Kaufpreis von € 300.000, §§ 47, 97 Abs. 1 GNotKG;
- der Maklerprovision in Höhe von € 10.710;
- der Rechtswahl in Höhe von € 90.000, §§ 104 Abs. 1, 100 Abs. 2 GNotKG.

Kaufvertrag, Rechtswahl und der Vertrag zugunsten des Maklers sind verschiedene Gegenstände, §§ 111 Nr. 4, 109 Abs. 1, 86 Abs. 2 GNotKG. Rechtswahl und Kauf unterliegen hierbei als Verträge demselben Gebührensatz, so dass deren Werte zu addieren sind. Da der Makler nicht an der Beurkundung mitwirkt, ist insoweit nur eine Gebühr für eine einseitige Erklärung anzusetzen, so dass eine Vergleichsrechnung nach § 94 Abs. 1 GNotKG durchzuführen ist. Da die Summe der Geschäftswerte des Kaufvertrags und

der Rechtswahl einerseits (€ 390.000) und der Maklerprovision andererseits unter der nächsten Gebührenschwelle von € 410.000 bleibt, ist die Summe aller Werte maßgebend, aus der die höchste entstehende Gebühr genommen wird. Geschäftswert der Urkunde ist somit die Summe aller Werte von € 400.710.

Für die Beurkundung entsteht hieraus eine 2,0-Gebühr nach KV-Nr. 21100 in Höhe von € 1.570.

Der Geschäftswert für den Vollzug ist der Wert des „zugrunde liegenden Beurkundungsverfahrens“, §§ 112, 85 Abs. 2 GNotKG. Das ist der oben genannte Geschäftswert von € 400.710.

Im Rahmen des Vollzugs sind ein Negativzeugnis nach § 28 Abs. 1 S. 2 BauGB und eine sanierungsrechtliche Genehmigung nach §§ 144 Abs. 2 Nr. 1, 145 BauGB einzuholen. Hierfür fällt eine 0,5-Vollzugsgebühr an, die nach KV-Nr. 22110 € 392,50 betragen würde. Im konkreten Fall fallen jedoch beide Vollzugstätigkeiten unter Vorbemerkung 2.2.1.1 Abs. 1 Nr. 1 vor KV-Nr. 22110. Für sie gilt jeweils die Höchstgrenze von € 50 nach KV-Nr. 22112. Diese ist („jede Tätigkeit“) zweimal anzusetzen. Sie beträgt damit € 100.

In der Abwandlung fällt das Anfordern einer Löschungsbewilligung unter Vorbemerkung 2.2.1.1 Abs. 1 Nr. 9 zu KV-Nr. 22110. Damit ist die 0,5-Vollzugsgebühr in Höhe von € 392,50 ausgelöst. Man könnte jetzt fragen, ob der den Betrag von € 100 übersteigende Teilbetrag von € 292,50 zu den Lastenfreistellungskosten gehört, welche nach der vertraglichen Regelung der Verkäufer zu tragen hätte. Dagegen spricht jedoch, dass § 112 GNotKG und die KV-Ziffern 22110 ff. ausdrücklich den „Vollzug des Geschäfts“ betreffen. Die Umstände, die die Höhe der Vollzugsgebühr beeinflussen, sind daher für die Kostentragungspflicht ohne Belang. Zu den vom Verkäufer geschuldeten Lastenfreistellungskosten gehört allenfalls eine Treuhandgebühr nach KV-Nr. 22201, welche jedoch nicht anfallen dürfte, da die Grundschuld im Beispielfall nicht mehr valutiert. Übersendet der Notar zusammen mit dem Anforderungsschreiben einen Löschungsentwurf an die Bausparkasse, so erhält er neben der Vollzugsgebühr keine zusätzliche Entwurfsgebühr nach KV-Nr. 24102 (Vorbemerkung 2.2 Abs. 2 vor KV-Nr. 22110).

Für die Kontrolle der Fälligkeitsvoraussetzungen und die Fälligkeitsmitteilung erhält der Notar weiter eine 0,5-Betreuungsgebühr nach KV-Nr. 22200 Nr. 2 aus dem Geschäftswert von € 400.710 (§ 113 Abs. 1 GNotKG). Damit ist zugleich auch die Überwachung der Vorlage der Auflassung (KV-Nr. 22200 Nr. 3) abgegolten. Die Gebühr beträgt € 392,50. Sie fällt ohne Rücksicht auf den Umfang der Überwachungstätigkeit an, erhöht sich also in der Abwandlung nicht.

Die Gesamtsumme der Gebühren beträgt im **Grundfall** somit € 2.062,50, in der **Abwandlung** € 2.355.

Der Notar fertigt vom Kaufvertrag zwei beglaubigte bzw. einfache Abschriften für die Beteiligten, je eine für die Sanierungsstelle, die Bank des Käufers, den Gutachterausschuss, das Finanzamt – Grunderwerbsteuerstelle – und das Grundbuchamt, außerdem noch eine weitere beglaubigte Abschrift im Auszug (vier Seiten) für das Grundbuchamt zur Vorlage der Auflassung. Für diese 81 Seiten erhält er eine Dokumentenpauschale von 81 Seiten à € 0,15 = € 12,05. Im Rahmen des Vollzugs fertigt er weiter die Veräußerungsanzeige an das Finanzamt – Grunderwerbsteuerstelle – und eine Vorkaufsrechtsanzeige nach dem BauGB im Umfang von insgesamt 14 Seiten, was zu weiteren € 2,10 führt. Die Dokumentenpauschale erhöht sich damit auf € 14,15.

Entgelte für Post- und Telekommunikationsleistungen kann er in Höhe der tatsächlichen Kosten (KV-Nr. 32004) oder pauschal mit € 20,00 ansetzen (KV-Nr. 32005). Für die Grundbucheinsicht zur Vorbereitung der Urkunde einschließlich einer Kontrolleinsicht bei Kaufpreisfälligkeit entstehen ihm Kosten nach dem JVKostG in Höhe von € 16,00, die er sich nach KV-Nr. 32011 ersetzen lassen kann.

Dazu kommen noch Auslagen in Höhe von € 30,00 für die Eintragung der Rechtswahl in das zentrale Testamentsregister (KV-Nr. 32015).

Die Gesamtsumme der Auslagen beträgt somit € 80,15.

Mithin betragen die gesamten Notarkosten im **Grundfall** € 2.142,65 zzgl. MwSt in Höhe von € 407,10, somit zusammen € 2.549,75. In der **Abwandlung** betragen die Kosten brutto € 2.897,83.

Beim Grundbuchamt entstehen Gebühren nach KV-Nr. 14150 (0,5-Gebühr für die Eintragung der Vormerkung), nach KV 14110 (1,0-Gebühr für die Eintragung der Käufer als Eigentümer) und nach KV 14143 (pauschal € 25,00 für die Löschung der Vormerkung). Landesrechtliche weitere Gebühren (in Bayern etwa eine 0,3-Gebühr für die Fortschreibung des Liegenschaftskatasters nach Art. 1 KatFortGebG) können hinzukommen. Anzuwenden ist ebenfalls Tabelle B. Maßgeblicher Geschäftswert ist der Kaufpreis (§ 47 GNotKG) in Höhe von € 300.000. Die Grundbuchgebühren betragen insgesamt € 977,50.

In der **Abwandlung** wird das Grundbuchamt dem **Verkäufer** zusätzlich eine 0,5-Gebühr nach KV-Nr. 14140 aus dem Nominalbetrag der Grundschuld berechnen, mithin einen Betrag von € 91,00. Die Gebühren für den Käufer bleiben gleich.

[Notar Dr. Oliver Vossius, München](#)