



**Notargebühren im Zusammenhang mit der Beurkundung eines Grundstücksüberlassungsvertrages**

**Ausgangsfall 1 (Musterfall 1): Einfacher Schenkungsvertrag – keine Gegenleistungen des Erwerbers, keine Vollzugs- und Betreuungstätigkeiten des Notars**

Die Eltern schenken ihrem einzigen Sohn ein Grundstück, auf dem keinerlei Belastungen ruhen. Der Verkehrswert des Grundstücks beträgt 150.000,00 EUR.

Der Notar entwirft die Schenkungsurkunde, deren Umfang 6 Seiten hat; im Anschluss an die Beurkundung werden insgesamt 5 Ablichtungen und Ausfertigungen gefertigt.

Vollzugstätigkeiten sind vom Notar nicht vorzunehmen. Der Notar hat auch keine Betreuungstätigkeiten zu übernehmen, also insbesondere die Voraussetzungen der Eigentumsumschreibung nicht zu überwachen.

Der Notar nimmt zur Überprüfung der Eigentumsverhältnisse und der Belastungssituation des Grundstücks eine Grundbucheinsicht vor.

Die Einreichung des beurkundeten Schenkungsvertrages beim Grundbuchamt erfolgt nicht in elektronischer Form.

**Kosten des Notars (Gebührenstand: August 2025)**

<b>Gebührentatbestand</b>	<b>Geschäftswert</b>	<b>KV-Nr.</b>	<b>Satz</b>	<b>Gebühr</b>
Beurkundungsverfahren Überlassungsvertrag Geschäftswert nach §§ 97, 46 (Überlassung)	150.000,00 EUR	21100	2,0	708,00 EUR
Dokumentenpauschale – Papier (s/w) (30 Seiten)	–	32001	–	4,50 EUR
Auslagenpauschale (Post- und Telekommunikationsdienstleistungen)	–	32005	–	20,00 EUR
Einsicht in das elektronische Grundbuch (1 Einsicht 8,00 EUR)	–	32011	–	8,00 EUR
Zwischensumme				740,50 EUR
Umsatzsteuer 19 %		32014		140,70 EUR
Auslagen Elektronisches Urkundenarchiv		32015		4,50 EUR
<b>Rechnungsbetrag</b>				<b>885,70 EUR</b>



# Notar Matthias Raupach

Brüderstraße 31, 59494 Soest  
Tel.: 02921/15061 – E-Mail: [info@kanzlei-soest.de](mailto:info@kanzlei-soest.de)

## Erläuterungen:

1. **Beurkundungstätigkeit: 2,0-Verfahrensgebühr** gem. Nr. 21100 KV GNotKG aus einem Geschäftswert von 150.000 EUR. Der **Geschäftswert für das übertragene Grundstück** ist nach §§ 97 Abs. 1, 46 GNotKG zu bestimmen. Maßgeblich ist der **Verkehrswert**. Der Wert einer Sache (hier eines Grundstücks) wird durch den **Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit der Sache unter Berücksichtigung aller den Preis beeinflussenden Umstände bei einer Veräußerung zu erzielen wäre (Verkehrswert)**. Die Verpflichtung des Notars zur Wertermittlung ergibt sich aus § 125 GNotKG. Der Notar hat demnach alle im Rahmen des § 46 Abs. 2 und 3 GNotKG zugelassenen und durch Rechtsprechung anerkannten Möglichkeiten und Anhaltspunkte zu verwenden und zu nutzen. Die Beteiligten sind gemäß § 95 GNotKG verpflichtet, bei der Wertermittlung mitzuwirken. Sie haben ihre Erklärungen über tatsächliche Umstände vollständig und wahrheitsgemäß abzugeben. Kommen die Beteiligten ihrer Mitwirkungspflicht nicht nach, ist der Wert nach billigem Ermessen zu bestimmen.

Bei anderen Geschäftswerten beträgt die Beurkundungsgebühr ...

Geschäftswert	Gebührensatz	Beurkundungsgebühr
...	2,0	... EUR
Bis 125.000,00 EUR	2,0	600,00 EUR
Bis 140.000,00 EUR	2,0	654,00 EUR
Bis 155.000,00 EUR	2,0	708,00 EUR
Bis 170.000,00 EUR	2,0	762,00 EUR
Bis 185.000,00 EUR	2,0	816,00 EUR
Bis 200.000,00 EUR	2,0	870,00 EUR
Bis 230.000,00 EUR	2,0	970,00 EUR
Bis 260.000,00 EUR	2,0	1.070,00 EUR
Bis 290.000,00 EUR	2,0	1.170,00 EUR
Bis 350.000,00 EUR	2,0	1.270,00 EUR
Bis 380.000,00 EUR	2,0	1.470,00 EUR
Bis 410.000,00 EUR	2,0	1.570,00 EUR
Bis 440.000,00 EUR	2,0	1.670,00 EUR
Bis 470.000,00 EUR	2,0	1.770,00 EUR
Bis 500.000,00 EUR	2,0	1.870,00 EUR
...	2,0	... EUR

Siehe zur gesamten Tabelle (1,0-Gebührensatz, der bei einer Beurkundungsgebühr wegen des Gebührensatzes von 2,0 zu verdoppeln ist): [https://www.gesetze-im-internet.de/gnotkg/anlage\\_2.html](https://www.gesetze-im-internet.de/gnotkg/anlage_2.html)

Gegenleistungen, die der Erwerber zu erbringen hat sind hier nicht vereinbart.

2. **Vollzugs- und Betreuungstätigkeiten** sind **nicht** durchzuführen.
3. Die Berechnung der **Dokumentenpauschale** hat nach KV-Nr. 32001 GNotKG zu erfolgen. Hier wurde die Auslagenpauschale nach KV-Nr. 32005 GNotKG vorgenommen.
4. Die Kosten für die Eintragung in das **Elektronische Urkundenarchiv** belaufen sich auf 4,50 EUR.
5. Grundbuchkosten werden vom Grundbuchamt berechnet und sind nicht Teil dieser Notarkostenberechnung.



**Musterfall 2: Übergabevertrag – Gegenleistung des Erwerbers in Form des Vorbehalts eines Wohnungsrechts durch den Veräußerer**

Die Eltern – der Vater 71 Jahre, die Mutter 64 Jahre alt - schenken ihrem einzigen Sohn ein Grundstück, auf dem keinerlei Belastungen ruhen. Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut. Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks beträgt 400.000,00 EUR.

Als Gegenleistung des Erwerbers (Sohn) wird zugunsten der Eltern ein lebenslanges Wohnungsrecht an der im Erdgeschoß des Hauses liegenden Wohnung unter Mitbenutzung aller Gemeinschaftsräume und des Gartens vereinbart. Der Mietwert für eine vergleichbare Wohnung beläuft sich auf 1.000,00 EUR monatlich. Im Übrigen erfolgt die Überlassung schenkungsweise, es werden also keine weiteren Gegenleistungen wie Rentenzahlung, Rückforderungsrechte, Pflegeverpflichtung, Pflichtteilsverzichte etc. vereinbart.

Vollzugstätigkeiten sind vom Notar nicht vorzunehmen. Der Notar hat auch keine Betreuungstätigkeiten zu übernehmen, also insbesondere die Voraussetzungen der Eigentumsumschreibung nicht zu überwachen.

Der Umfang der Urkunde beträgt 15 Seiten. Es werden auf Antrag insgesamt 6 Ausfertigungen und Kopien gefertigt.

Der Notar übersendet davon je eine Kopie der Urkunde an das Finanzamt (Schenkungssteuerstelle) und an das Finanzamt (Grunderwerbsteuerstelle); letztere mit elektronischer Veräußerungsanzeige.

Der Notar überprüft das Grundbuch vor Beurkundung.

Nachdem die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliegt, scannt der Notar die Urkunde samt Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes ein und übermittelt diese mit einem XML-Datensatz an das Grundbuch.

**Kosten des Notars (Gebührenstand: August 2025)**

<b>Gebührentatbestand</b>	<b>Geschäftswert</b>	<b>KV-Nr.</b>	<b>Satz</b>	<b>Gebühr</b>
Beurkundungsverfahren Überlassungsvertrag Geschäftswert nach §§ 97, 46 (Überlassung)	400.000,00 EUR	21100	2,0	1.570,00 EUR
Dokumentenpauschale – Papier (s/w) (90 Seiten)	–	32001	–	13,50 EUR
Auslagenpauschale (Post- und Telekommunikationsdienstleistungen)	–	32005	–	20,00 EUR
Einsicht in das elektronische Grundbuch (1 Einsicht 8,00 EUR)	–	32011	–	8,00 EUR
XML-Datensatz für Vorlage an das GBA	400.000,00 EUR	22114	0,2	125,00 EUR
Scananhang: 16 Seiten Urkunde + 1 S. Unbedenklichkeitsbescheinigung, insg.17 S.	–	32002	–	8,50 EUR
<b>Zwischensumme</b>				<b>1.745,00 EUR</b>
Umsatzsteuer 19 %		32014		331,55 EUR
Auslagen Elektronisches Urkundenarchiv		32015		4,50 EUR
<b>Rechnungsbetrag</b>				<b>2.081,05 EUR</b>



# Notar Matthias Raupach

Brüderstraße 31, 59494 Soest  
Tel.: 02921/15061 – E-Mail: [info@kanzlei-soest.de](mailto:info@kanzlei-soest.de)

## Erläuterungen:

1. **Beurkundungstätigkeit: 2,0-Verfahrensgebühr** gem. Nr. 21100 KV GNotKG aus einem Geschäftswert von 400.000 EUR. Der **Geschäftswert für das übertragene Grundstück** ist nach §§ 97 Abs. 1, 46 GNotKG zu bestimmen. Maßgeblich ist der **Verkehrswert**. Der Wert einer Sache (hier eines Grundstücks) wird durch den **Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit der Sache unter Berücksichtigung aller den Preis beeinflussenden Umstände bei einer Veräußerung zu erzielen wäre (Verkehrswert)**. Die Verpflichtung des Notars zur Wertermittlung ergibt sich aus § 125 GNotKG. Der Notar hat demnach alle im Rahmen des § 46 Abs. 2 und 3 GNotKG zugelassenen und durch Rechtsprechung anerkannten Möglichkeiten und Anhaltspunkte zu verwenden und zu nutzen. Die Beteiligten sind gemäß § 95 GNotKG verpflichtet, bei der Wertermittlung mitzuwirken. Sie haben ihre Erklärungen über tatsächliche Umstände vollständig und wahrheitsgemäß abzugeben. Kommen die Beteiligten ihrer Mitwirkungspflicht nicht nach, ist der Wert nach billigem Ermessen zu bestimmen.

Bei anderen Geschäftswerten beträgt die Beurkundungsgebühr ...

Geschäftswert	Gebührensatz	Beurkundungsgebühr
...	2,0	... EUR
Bis 125.000,00 EUR	2,0	600,00 EUR
Bis 140.000,00 EUR	2,0	654,00 EUR
Bis 155.000,00 EUR	2,0	708,00 EUR
Bis 170.000,00 EUR	2,0	762,00 EUR
Bis 185.000,00 EUR	2,0	816,00 EUR
Bis 200.000,00 EUR	2,0	870,00 EUR
Bis 230.000,00 EUR	2,0	970,00 EUR
Bis 260.000,00 EUR	2,0	1.070,00 EUR
Bis 290.000,00 EUR	2,0	1.170,00 EUR
Bis 350.000,00 EUR	2,0	1.270,00 EUR
Bis 380.000,00 EUR	2,0	1.470,00 EUR
Bis 410.000,00 EUR	2,0	1.570,00 EUR
Bis 440.000,00 EUR	2,0	1.670,00 EUR
Bis 470.000,00 EUR	2,0	1.770,00 EUR
Bis 500.000,00 EUR	2,0	1.870,00 EUR
...	2,0	... EUR

Siehe zur gesamten Tabelle (1,0-Gebührensatz, der bei einer Beurkundungsgebühr wegen des Gebührensatzes von 2,0 zu verdoppeln ist): [https://www.gesetze-im-internet.de/gnotkg/anlage\\_2.html](https://www.gesetze-im-internet.de/gnotkg/anlage_2.html)

2. Liegt - wie hier - **keine reine Schenkung** vor, sondern sind Gegenleistungen (hier Wohnungsrecht) vereinbart, ist ein sog. Austauschvertrag gem. § 97 Abs. 3 GNotKG gegeben. **Der Wert des bebauten Grundstücks ist deshalb mit dem Wert der Gegenleistungen zu vergleichen, der höhere Wert ist maßgeblich.**
3. **Wert der Gegenleistungen des Erwerbers (Sohn):** Der kostenrechtliche **Wert für das Wohnungsrecht** beträgt monatlich 1.000,00 EUR. Dieser Wert ist auf den **Jahreswert** hochzurechnen, somit  $x 12 = 12.000,00$  EUR (Jahreswert).

Der Jahreswert ist mit dem für das **Lebensalter des jüngsten Berechtigten** (hier Mutter 64 Jahre, s. § 52 Abs. 4 GNotKG) maßgeblichen Multiplikator gem. § 52 Abs. 4 GNotKG (Multiplikatoren nach Lebensalter über 50 bis 70 Jahren – also: **10**) zu multiplizieren.

Der Wert des Wohnungsrecht beträgt daher  $12.000,00 \text{ EUR Jahreswert} \times 10 = 120.000,00 \text{ EUR}$ .

Geschäftswert damit:

- Verkehrswert bebautes Grundstück: 400.000,00 EUR
- Gegenleistungen des Erwerbers (Wohnungsrecht): 120.000,00 EUR

**Geschäftswert ist der höhere Wert (§ 97 Abs. 3 GNotKG) = 400.000,00 EUR.**



4. **Vollzugs- und Betreuungstätigkeiten** sind **nicht** durchzuführen.
5. Die Berechnung der **Dokumentenpauschale** hat nach KV-Nr. 32001 GNotKG zu erfolgen. Hier wurde die Auslagenpauschale nach KV-Nr. 32005 GNotKG vorgenommen.
6. Die Kosten für die Eintragung in das **Elektronische Urkundenarchiv** belaufen sich auf 4,50 EUR.
7. Grundbuchkosten werden vom Grundbuchamt berechnet und sind nicht Teil dieser Notarkostenberechnung.

**Allgemeiner Hinweis: Trotz sorgfältiger Bearbeitung können Fehler in den vorstehenden Berechnungen nicht ausgeschlossen werden. Die Abrechnungen stellen unverbindliche Anhaltspunkte ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit dar.**

#### **I. Allgemeine Hinweise zum Geschäftswert der Beurkundungsgebühr**

##### 1. Gegenleistungen des Erwerbers

a) Erfolgt die Überlassung von Grundbesitz ohne jegliche Gegenleistung des Erwerbers, bestimmt sich der Geschäftswert des **Schenkungsvertrages gemäß § 97 Abs. 1 GNotKG** nach dem nach § 46 Abs. 2 u. 3 GNotKG zu ermittelnden Wert (Verkehrswert) des überlassenen Grundbesitzes (Grundstück mit Gebäude). Der Wert einer Sache (hier eines Grundstücks) wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit der Sache unter Berücksichtigung aller den Preis beeinflussenden Umstände bei einer Veräußerung zu erzielen wäre (Verkehrswert). Auf dem übergebenen Vermögen ruhende Belastungen dürfen nicht abgezogen werden.

b) Erbringt hingegen der Erwerber Gegenleistungen, führt dies zu einem sog. **Austauschvertrag gemäß § 97 Abs. 3 GNotKG**. Obwohl hier sowohl Veräußerer als auch Erwerber Leistungen erbringen, erfolgt keine Addition der Werte. Vielmehr sind bei der Ermittlung des Geschäftswertes der

- **Wert der Leistung des Veräußerers** (in der Regel die Immobilie, Verkehrswert) mit dem
- **Wert der Gegenleistungen des Erwerbers** (z.B. Wohnungsrecht, Nießbrauch, Erb- und Pflichtteilsverzicht des Erwerbers, Pflegeverpflichtung des Erwerbers, Rentenzahlung des Erwerbers, Rückforderungsrecht (unbedingt/bedingt), Übernahme von Verbindlichkeiten durch Erwerber etc.)

zu vergleichen und **nur der höhere Wert ist maßgebend**.

Bleiben die Gegenleistungen, die der Erwerber zu erbringen hat, hinter dem Wert der Leistungen des Veräußerers zurück, so sind die Gegenleistungen wertmäßig für die anfallenden Notarkosten unbeachtlich sind deshalb nicht gesondert in der Rechnung auszuweisen. Die Verpflichtung aus § 19 Abs. 3 Nr. 3 GNotKG, die Werte der einzelnen Gegenstände in der Kostenrechnung aufzuschlüsseln, besteht nur, wenn sich der Geschäftswert aus der Summe der Werte mehrerer Verfahrensgegenstände im Sinne von § 35 Abs. 1 GNotKG ergibt.



## Notar Matthias Raupach

Brüderstraße 31, 59494 Soest  
Tel.: 02921/15061 – E-Mail: [info@kanzlei-soest.de](mailto:info@kanzlei-soest.de)

Ergibt der Vergleich von Leistungen und Gegenleistungen, dass die Summe der Werte der Gegenleistungen des Erwerbers die der Leistungen des Veräußerers übersteigt, so bildet die Summe der Gegenleistungen den Geschäftswert.

Beispiele für die Bewertung von Gegenleistungen des Erwerbers

<b>Schuldübernahme</b> , § 97 Abs. 1	Höhe der übernommenen Verbindlichkeiten
<b>Wohnungsrecht</b> , § 52 Abs. 4	Jahreswert x Multiplikator aus § 52 Abs. 4 GNotKG
<b>Verköstigung</b> , § 52 Abs. 4	Jahreswert x Multiplikator aus § 52 Abs. 4 GNotKG
<b>Wart und Pflege</b> , § 52 Abs. 4	Jahreswert x Multiplikator aus § 52 Abs. 4 GNotKG
<b>Beerdigungskosten, Grabpflege</b> , § 36 Abs. 1 (geschätzt)	5.000,00 – 10.000,00 EUR (§ 36 Abs. 1 GNotKG)
<b>Ausgleichszahlung des Erwerbers</b> für die Abgabe eines Pflichtteilsverzichts eines Dritten (unabhängig hiervon ist der Pflichtteilsverzichtsvertrag des Dritten als eigener Beurkundungsgegenstand zu bewerten)	Wert der Ausgleichszahlung
<b>Rückübertragungsanspruch</b> ( <u>ausschließlich</u> isoliertes Verfügungsverbot)	Wenn der Rückübertragungsanspruch nur ein Verfügungsverbot sichert, dürfte im Rahmen der Ermessensausübung bei § 51 Abs. 3 GNotKG der Rechtsgedanke aus § 50 Nr. 1 GNotKG eingreifen, so dass das Rückforderungsrecht mit 10% des Immobilienwertes zu berücksichtigen wäre.
<b>Rückübertragungsanspruch</b> (weitere Rückforderungstatbestände, z.B. Vorversterben des Erwerbers, Scheidung des Erwerbers, Überschuldung des Erwerbers)	Wenn der Rückübertragungsanspruch nicht nur ein Verfügungsverbot, sondern weitere Rückforderungstatbestände sichert, ist ein höherer Teilwert anzusetzen.

## II. Allgemeine Hinweise zu weiteren Beurkundungsgegenständen

Manchmal sind weitere Erklärungen im Überlassungsvertrag enthalten, die „gegenstandsverschieden“ zur eigentlichen Beurkundung der Überlassung sind. Sie sind kostentechnisch gesondert zu berücksichtigen und zwar entweder Geschäftswert erhöhend (z.B. Pflichtteilsverzichtsverträge von Geschwistern des Erwerbers oder des Ehegatten des Veräußerers) oder ggf. als gesonderter Beurkundungsgegenstand mit anderem Gebührensatz (z.B. Schuldübernahmeerklärung des Erwerbers) abzurechnen.

## III. Allgemeine Hinweise zu weiteren Gebühren

Neben Beurkundungsgebühren für die Beurkundung der Überlassung und weiterer gegenstandsverschiedener Erklärungen können insbesondere

- Vollzugsgebühren,
- Betreuungsgebühren und
- Treuhandgebühren

entstehen.

Das auftragsgemäße Einholen der Genehmigung nach dem GrdstVG sowie der Zustimmung des Gläubigers zur Schuldübernahme sind zum Beispiel Vollzugstätigkeit nach Vorbem. KV 2.2.1.1 Nrn. 1 und 8 (auch wenn der Notar den Entwurf der Schuldübernahmegenehmigung fertigt, Vorbem. KV 2.2 Abs. 2). Hierfür ist eine 0,5-Gebühr gem. KV-Nr. 22110 aus dem vollen Wert des Beurkundungsverfahrens (§ 112 GNotKG) zu erheben.