



Notargebühren im Zusammenhang mit der Beurkundung eines Immobilienkaufvertrages

Ausgangsfall (Musterfall 1): Kaufvertrag mit Entstehung nur einer „privilegierten“ Vollzugsgebühr für die Einholung der Vorkaufsrechtsverzichtserklärung der Gemeinde (keine weiteren Vollzugstätigkeiten)

Der Verkäufer verkauft an den Käufer ein Grundstück mit aufstehendem Gebäude. Der Kaufpreis beträgt 300.000,00 EUR. Die Auflassung (Einigung über den Eigentumsübergang) ist – wie üblich – bereits im notariellen Kaufvertrag enthalten. Die Kaufvertragsparteien beauftragen den Notar damit, bei der zuständigen Gemeinde eine sog. Negativbescheinigung einzuholen, mit welcher die Gemeinde etwa erklärt, auf das ihr zustehende gesetzliche Vorkaufsrecht aus § 28 Abs. 1 BauGB zu verzichten. Weitere Vollzugstätigkeiten (z.B. Anfordern und Prüfen von Lösungsunterlagen, Anfordern und Prüfen einer Verwalterzustimmung) sind nicht vorzunehmen.

Der Notar wird außerdem damit beauftragt und dazu bevollmächtigt, die Fälligkeit des Kaufpreises zu überwachen und nach Eintritt bestimmter Fälligkeitsvoraussetzungen (Eintragung einer Vormerkung, Eingang der Vorkaufsrechtsverzichtserklärung) mitzuteilen. Der Notar wird auch beauftragt und bevollmächtigt, den Vollzug der Eigentumsumschreibung zu überwachen.

Vom Kaufvertrag (14 Seiten) wurden zwei Entwürfe versandt und sieben weitere beglaubigte Abschriften gefertigt. Der Notar reicht alles elektronisch mit XML-Strukturdaten zum Grundbuch ein. Für die zweimalige Einsicht in das Grundbuch entstehen insgesamt 16,00 EUR.

Kosten des Notars (Gebührenstand: August 2025)

Gebührentatbestand	Geschäftswert	KV-Nr.	Satz	Gebühr
Beurkundungsverfahren Kaufvertrag Geschäftswert nach §§ 97 Abs. 1, 47 GNotKG	300.000,00 EUR	21100	2,0	1.270,00 EUR
Vollzugsgebühr Geschäftswert nach § 112 GNotKG	300.000,00 EUR	22110	0,5	50,00 EUR
Elektronischer Vollzug und XML-Strukturdatensatz	300.000,00 EUR	22115	0,1	63,50 EUR
Betreuungsgebühr Geschäftswert nach § 113 Abs. 1 GNotKG	300.000,00 EUR	22200	0,5	317,50 EUR
Beglaubigung von Dokumenten (je 10,00 EUR)				20,00 EUR
Dokumentenpauschale – Papier (s/w) (126 Seiten)	–	32001	–	18,90 EUR
Dokumentenpauschale – Daten (2 Dateien + 14 Seiten)	–	32002		10,00 EUR
Auslagenpauschale (Post- und Telekommunikationsdienstleistungen)	–	32005	–	20,00 EUR
Einsicht in das elektronische Grundbuch (2 Einsichten je 8,00 EUR)	–	32011	–	16,00 EUR
Zwischensumme				1.785,90 EUR
Umsatzsteuer 19 %		32014		339,32 EUR
Auslagen Elektronisches Urkundenarchiv		32015		4,50 EUR
Rechnungsbetrag				2.128,82 EUR



Erläuterungen Ausgangsfall (Musterfall 1):

1. Für die Beurkundungstätigkeit entsteht beim Notar eine **2,0-Verfahrensgebühr** gem. Nr. 21100 KV GNotKG aus einem **Geschäftswert von 300.000 EUR** (Kaufpreis, §§ 97, 47 S. 1 GNotKG) = 1.270,00 EUR.

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

2. Die **Vollzugsgebühr** für die Einholung der Negativbescheinigung nach § 28 Abs. 1 BauGB bei der Gemeinde ist hier „privilegiert“, d.h. es besteht eine gesetzliche **Begrenzung** in KV 22112 (für jede Tätigkeit nach Vorbemerkung 2.2.1.1 Abs. 1 Satz 2 **Nr. 1** und 2) **auf 50,00 EUR je Tätigkeit**. Es ist der Gebührensatz von 0,5 gemäß KV 22110 zugrunde zu legen.

Wären vorliegend noch Lastenfreistellungsunterlagen zur Löschung von Grundpfandrechten anzufordern und zu prüfen, so würde die Vollzugsgebühr nach dem vollen Geschäftswert der Beurkundung in voller Höhe anfallen, eine Begrenzung auf 50,00 EUR fände nicht statt (siehe Musterfall 2).

3. Für den **elektronischen Grundbuchvollzug** kommt (sofern eine elektronische Übermittlung an das Grundbuchamt erfolgt) eine **weitere Gebühr aus dem Vollzugsbereich** dazu: KV 22115 für **XML-Strukturdaten**. Diese Gebühr fällt nur einmal an, auch wenn die Urkunde zweimal zum Grundbuchamt eingereicht wird. Wird nur die Vollzugstätigkeit elektronisch erledigt, z.B. die Verkaufsrechtsprüfung durch Einsichtnahme in ein elektronisches Verzeichnis, entsteht zwar die Vollzugsgebühr (Anfordern und Erklärung können elektronisch erfolgen), jedoch insoweit keine Gebühr nach KV 22114 f.
4. Die **Betreuungsgebühr** entsteht für die Übernahme von Betreuungstätigkeiten durch den Notar. Sie fällt hier nach KV 22200 Anmerkung Nr. 2 und Nr. 3 an, aber gemäß § 93 Abs. 1 Satz 1 GNotKG nur einmal.
5. Die Gebühr KV 25102 für **(elektronische) Abschriftsbeglaubigungen** fällt demgegenüber zweimal an: für die Vorkaufsrechtsverzichtserklärung und für die Unbedenklichkeitsbescheinigung.
6. Die **Grundbuchkosten** (entsteht nicht beim Notar) betragen:
- | | |
|---|------------|
| – Eintragung der Vormerkung: 0,5 nach KV 14150 aus 300.000,00 EUR | 317,50 EUR |
| – Eigentumsumschreibung: 1,0 nach KV 14110 aus 300.000,00 EUR | 635,00 EUR |
| – Löschung der Vormerkung: Festgebühr nach KV 14152 | 25,00 EUR |



Musterfall 2: Kaufvertrag mit Entstehung einer „normalen“ Vollzugsgebühr

Der Verkäufer verkauft an den Käufer ein Grundstück mit aufstehendem Gebäude. Der Kaufpreis beträgt 190.000,00 EUR. Die Auflassung (Einigung über den Eigentumsübergang) ist – wie üblich – bereits im notariellen Kaufvertrag enthalten.

Die Kaufvertragsparteien beauftragen den Notar damit, bei der zuständigen Gemeinde eine sog. Negativbescheinigung einzuholen, mit welcher die Gemeinde etwa erklärt, auf das ihr zustehende gesetzliche Vorkaufsrecht aus § 28 Abs. 1 BauGB zu verzichten. Daneben ist eine Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz erforderlich, die der Notar einholen soll. Der Notar wird weiter beauftragt, die Löschungsbewilligung des eingetragenen Grundpfandrechts zu 100.000,00 EUR unter Treuhandauflage einzuholen und zu prüfen.

Der Notar wird ferner beauftragt und bevollmächtigt, die Fälligkeit des Kaufpreises nach Eintritt bestimmter Fälligkeitsvoraussetzungen (Eintragung der Vormerkung, Vorliegen der Vorkaufsrechtsverzichtserklärung der Gemeinde, Vorliegen der Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz, Vorliegen der Unterlagen zur Lastenfreistellung) mitzuteilen. Der Notar wird beauftragt und bevollmächtigt, den Auflassungsvollzug zu überwachen.

Die Treuhandauflage besteht darin, dass die Gläubigerin (z.B. Sparkasse) die Verwendung der Lastenfreistellung davon abhängig macht, dass an diese ein Betrag in Höhe von 50.000,00 EUR zu bezahlen ist. Vom Kaufvertrag (19 Seiten) wurden vier Entwürfe versandt und sieben weitere beglaubigte Abschriften gefertigt. Auslagen Grundbucheinsicht: 24,00 EUR.

Kosten des Notars (Gebührenstand: August 2025)

Gebührentatbestand	Geschäftswert	KV-Nr.	Satz	Gebühr
Beurkundungsverfahren Kaufvertrag Geschäftswert nach §§ 97 Abs. 1, 47	190.000,00 EUR	21100	2,0	870,00 EUR
Vollzugsgebühr Geschäftswert nach § 112	190.000,00 EUR	22110	0,5	217,50 EUR
Betreuungsgebühr Geschäftswert nach § 113 Abs. 1	190.000,00 EUR	22200	0,5	217,50 EUR
Treuhandgebühr Geschäftswert nach § 113 Abs. 2	50.000,00 EUR	22201	0,5	82,50 EUR
Dokumentenpauschale – Papier (s/w) (209 Seiten)	–	32001	–	31,35 EUR
Auslagenpauschale (Post- und Telekommunikationsdienstleistungen)	–	32005	–	20,00 EUR
Einsicht in das elektronische Grundbuch (3 Einsichten je 8,00 EUR)	–	32011	–	24,00 EUR
Zwischensumme				1.442,85 EUR
Umsatzsteuer 19 %		32014		274,14 EUR
Auslagen Elektronisches Urkundenarchiv		32015		4,50 EUR
Rechnungsbetrag				1.721,49 EUR



Erläuterungen Musterfall 2 :

1. **Für die Beurkundungstätigkeit entsteht beim Notar eine 2,0-Verfahrensgebühr** gem. Nr. 21100 KV GNotKG aus einem **Geschäftswert von 190.000 EUR** (Kaufpreis, §§ 97, 47 Satz 1 GNotKG) = 870,00 EUR.

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

2. **Vollzugstätigkeiten:** Die auf 50,00 EUR begrenzte („privilegierte“) **Vollzugsgebühr** nach KV 22112 kommt hier - anders als im Ausgangsfall - nicht in Betracht, weil die **Lastenfreistellung keine privilegierte Vollzugstätigkeit** ist, sondern unter Vorbemerkung 2.2.1.1 Abs. 1 Satz 2 **Nr. 9** fällt. Die Privilegierung kommt immer nur dann in Betracht, wenn ausschließlich Vollzugstätigkeiten nach der Vorbemerkung 2.2.1.1 Abs. 1 Satz 2 **Nr. 1** und/oder **Nr. 2** vorliegen.

Die Vollzugsgebühr errechnet sich nach dem **vollen Geschäftswert der Beurkundung, also 190.000,00 EUR** (und nicht etwa nur aus dem Nominalwert der Grundschuld oder dem aktuellen Darlehensstand) und aus einem Gebührensatz von 0,5. Dies sind im vorliegenden Musterfall 217,50 EUR.

Hinsichtlich der **Kostenverteilung** zwischen Käufer und Verkäufer muss im Kaufvertrag entschieden werden, ob auch die Vollzugsgebühr aufgeteilt werden soll. Von mir vorgeschlagen und durchaus üblich, aber nicht zwingend, ist es, dem Verkäufer die „Mehrkosten der Lastenfreistellung“ aufzuerlegen, da die Belastungen aus seinem Verantwortungsbereich stammen und der Käufer Anspruch darauf hat, lastenfrei zu erwerben. Dann hat er die Mehrkosten in Form der (anteiligen) Vollzugsgebühr und die Treuhandgebühr zu tragen.

3. **Betreuungstätigkeiten:** 0,5-Betreuungsgebühr gem. Nr. 22200 KV aus einem **Geschäftswert von 190.000,00 EUR** (Kaufpreis, § 113 Abs. 1 GNotKG) = 217,50 EUR.

Mit dieser Betreuungsgebühr sind die Prüfung und Mitteilung der Fälligkeitsvoraussetzungen und die Überwachung Eigentumsumschreibung abgegolten.

4. **Treuhandgebühr:** 0,5-Treuhandgebühr gem. Nr. 22201 KV aus einem **Geschäftswert von 50.000,00 EUR** (§ 113 Abs. 2 GNotKG) = 82,50 EUR.



Notar
Matthias Raupach

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

Bei dem **Geschäftswert für die Treuhandgebühr** wird die Höhe des **vollen Sicherungsinteresses zugrunde gelegt, d.h. die Summe, von deren Zahlung die Grundpfandrechtsgläubigerin die Verwendung der Löschungsbewilligungen abhängig macht.**

Mit dieser Treuhandgebühr sind die Prüfung der Vereinbarkeit der Treuhandauflagen mit den Bestimmungen des Kaufvertrags, die Annahme des Treuhandauftrags gegenüber dem Dritten, die Überwachung der Treuhandauflagen und das Herbeiführen der Entlassung aus dem Treuhandauftrag abgegolten.

5. Die **Grundbuchkosten** betragen:

–	Eintragung der Vormerkung: 0,5 nach KV 14150 aus 190.000,00 EUR	217,50 EUR
–	Eigentumsumschreibung: 1,0 nach KV 14110 aus 190.000,00. EUR	435,00 EUR
–	Löschung der Vormerkung: Festgebühr nach KV 14152	25,00 EUR
–	Löschung Grundpfandrecht: 0,5 nach KV 14140 aus 100.000,00 EUR (!)	273,00 EUR

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.
--