

Der Notar kostet weniger als man denkt!

Egal, ob Kaufvertrag über ein Eigenheim, Gründung einer GmbH, Errichtung eines nicht eigenhändigen Testamentes oder Antrag auf einen Erbschein - stets schreibt das Gesetz die Einschaltung des Notars vor. Bei juristischen Laien herrschen in erheblichem Umfang Fehlvorstellungen über die Kosten, die Notare für ihre Tätigkeit berechnen. Selbst in der Presse kann man teilweise von Notarkosten von ca. 5 % des Kaufpreises einer Immobilie lesen. Weit gefehlt!

Vorgeschriebene Kostenhöhe

Notarkosten werden vom Gesetzgeber in der Kostenordnung (KostO) zwingend vorgeschrieben, sie sind daher bei allen deutschen Notaren bei gleichen Anwendungsfällen gleich hoch. Die Kosten, die der Notar berechnet, hängen von der Art seiner Tätigkeit und von der Höhe des zugrunde liegenden Wertes des Notargeschäftes ab.

Die Höhe der Notarkosten (Gebühren und Auslagen) zu vereinbaren ist verboten! Die Revisoren der Landgerichte kontrollieren einmal jährlich, ob der Notar korrekt abgerechnet hat. Hat er zuviel berechnet, muß er zurückzahlen, hat er zu wenig berechnet, muß er die Differenz nachfordern.

Bei Tätigkeiten für staatliche Körperschaften, Kirchen oder Vereinigungen, die kirchliche oder mildtätige Zwecke verfolgen, ermäßigen sich die Notargebühren auf zwischen 30 bis 60 %.

Tätigkeitsabhängige Gebühr

Bei der vom Notar abzurechnenden Gebühr unterscheidet man zwischen einer vollen Gebühr, dem Doppelten der vollen Gebühr, der Hälfte der vollen Gebühr und einem Viertel der vollen Gebühr. Welche Gebühr abzurechnen ist, hängt von der Art des Notargeschäftes ab.

Handelt es sich um Beurkundungen von Verträgen und Erklärungen, an denen mehr als eine Person beteiligt ist, wie Kaufverträge, Erbverträge oder gemeinschaftlichen Testamente, fällt stets das Doppelte der vollen Gebühr an.

Für einseitige Erklärungen, wie z.B. ein Einzeltestament, eine Vollmacht oder eine Grundschuldbestellung, wird eine volle Gebühr berechnet.

Stuhrs Allee 35
24937 Flensburg

Tel. [0461] 520 77 - 0
Fax [0461] 520 77 - 77

info@khs-flensburg.de
www.khs-flensburg.de
www.khs-flensburg.dk

Für Vollzugserklärungen, wie die Auflassung, die Handelsregisteranmeldung, oder den Vollzug von Grundstücksverträgen, erhält der Notar die Hälfte der vollen Gebühr.

Für andere Vollzugsgeschäfte oder für Unterschriftsbeglaubigungen, wenn der Notar die Urkunde nicht entworfen hat, fällt ein Viertel der vollen Gebühr an.

Wertabhängige Gebührenhöhe

Wie hoch diese Gebühren sind, hängt vom sogenannten Geschäftswert ab. Beim Kaufvertrag ist dies der Kaufpreis, beim Testament oder Güterrechtsvertrag von Eheleuten der Wert des Reinvermögens und bei einer Grundschuld der geschuldete Betrag. Bei Vollmachten gilt der Wert des Geschäftes, für welche sie verwendet werden soll, maximal jedoch € 500.000,--.

Die Gebührenhöhe ist degressiv, d.h. sie nimmt mit zunehmender Höhe des Geschäftswertes ab. Beispielsweise beträgt die volle Gebühr bei

€ 100.000,00	207,00 € zuzüglich MwSt.
€ 200.000,00	357,00 € zuzüglich MwSt.
€ 500.000,00	807,00 € zuzüglich MwSt.
€ 1.000.000,00	1.557,00 € zuzüglich MwSt.

Zusätzlich rechnet der Notar seine Auslagen, z.B. für behördliche und gerichtliche Registerauszüge, Kopier- oder Reisekosten sowie die Mehrwertsteuer ab.

Mit welchen Prozentsätzen an Notarkosten muß man rechnen?

Für einen normalen Grundstückskaufvertrag (Kaufpreis 200.000,00 €) mit Bestellung einer Grundschuld über 80 % des Kaufpreises muß man mit ca. 1 % Notarkosten vom Kaufpreis rechnen. Hinzu kommen die Kosten für die Eintragungen beim Grundbuchamt, die sich auf weitere ca. 0,5 % belaufen, so daß ein Käufer einer Immobilie im üblichen Preisbereich insgesamt ca. 1,5 % des Kaufpreises für Gericht und Notar einkalkulieren sollte.

Verglichen mit der 3,5%igen Grunderwerbsteuer und den Maklercourtage, die bekanntlich zwischen 3 und 6 % liegen, sind die

Stuhrs Allee 35
24937 Flensburg

Tel. [0461] 520 77 - 0
Fax [0461] 520 77 - 77

info@khs-flensburg.de
www.khs-flensburg.de
www.khs-flensburg.dk

Notar- und Gerichtskosten bei einem Kaufvertrag die billigste, aber sicher nicht die schlechteste Leistung.

Bei einem Einzeltestament liegt die Gebühr bei einem Reinvermögen von 250.000,- bis 500.000,- € zwischen 0,17 % und 0,16 % dieses Geschäftswertes, bei einem gemeinschaftlichen Testament doppelt so hoch. Hinzu kommt die Gebühr des Amtsgerichts für die Hinterlegung des Testamentes, die von ca. 0,04 %.

Eine notarielle Vorsorgevollmacht kostet bei einem Reinvermögen von 250.000,- € genau 216,00 € und damit 0,09 % des Geschäftswertes.

Selbstverständlich ist jeder Notar auf Verlangen verpflichtet und auch gerne bereit, Auskunft über die Kosten zu erteilen, die durch ein vorgesehene Notargeschäft entstehen.

Welchen Wert hat die notarielle Tätigkeit für den Mandanten?

Der Notar berät die Beteiligten des Notargeschäftes, damit sie mit ihren Erklärungen, das Ziel erreichen, welches sie anstreben. Er hat sich hierbei streng neutral zu verhalten. Er hat den sichersten, aber auch den kostengünstigsten Weg aufzuzeigen, um das gewünschte Ziel zu erreichen. Er hat die Beteiligten über die rechtliche Bedeutung ihrer Erklärungen und über etwa bestehende Risiken aufzuklären. Er hat Verträge und Erklärungen so zu gestalten und zu vollziehen, dass die Vermögensinteressen der Beteiligten gesichert bleiben.

Nicht verschwiegen bleiben soll, daß der Notar für Fehler seiner Tätigkeit nach strengen Maßstäben haftet. Jeder Notar muß eine Haftpflichtversicherung über mindestens 500.000,- € pro Versicherungsfall unterhalten. Darüber hinaus unterhalten die Notarkammern Vertrauensschadensversicherungen für die Fälle, in denen die Deckung nicht ausreicht oder für die die Notarversicherung keine Deckung gewährt.

Ist es woanders billiger oder besser?

Während in vielen anderen europäischen Staaten Verträge mit entsprechender Kostenfolge von zwei Rechtsanwälten ausgehandelt und vollzogen werden, werden sie in Deutschland zumindest in dem oben skizzierten beurkundungspflichtigen Bereich nur von einem Notar beurkundet. Dies hat zur Folge, daß Deutschland bei den rechtlichen Transaktionskosten der sogenannten Massengeschäfte, wie z.B. Grundstückskaufverträgen, zusammen mit Schweden die niedrigsten

Stuhrs Allee 35
24937 Flensburg

Tel. [0461] 520 77 - 0
Fax [0461] 520 77 - 77

info@khs-flensburg.de
www.khs-flensburg.de
www.khs-flensburg.dk

Kosten hat. Die Niederlande und England, wo es keine Notare gibt, liegen hingegen an der Spitze der Kosten für derartige Verträge.

Bei einer Untersuchung im Herbst 2007 hat Professor Peter L. Murray von der amerikanischen Harvard University dem notariellen Transaktionssystem in Deutschland - verglichen mit England und Schweden - niedrige Kosten, aber eine hohe Qualität bescheinigt. Dies sollte die oben genannten Kosten allemal wert sein!

Erich Meerbach
Rechtsanwalt und Notar
In der Kanzlei Dr. Kruse, Hansen & Sielaff
In Flensburg.
Diesen und auch die weiteren Artikel können Sie nachlesen auf der Homepage der Kanzlei www.khs-flensburg.de

Stuhrs Allee 35
24937 Flensburg

Tel. [0461] 520 77 - 0
Fax [0461] 520 77 - 77

info@khs-flensburg.de
www.khs-flensburg.de
www.khs-flensburg.dk