

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	VII
Verzeichnis der Fälle	XXXI
Literaturverzeichnis	XXXV
Abkürzungsverzeichnis	LIII
	Rn.
A. Einführung	1
I. Aufbau und Anwendung der KostO	1
II. Bundesrecht, Landesrecht	5
III. Beurkundungszwang und Kostenrecht	7
IV. Anstehende Novellierung der KostO	8
V. Degressive Wertgebühr und Modifizierungen	9
VI. Kosten des elektronischen Rechtsverkehrs	11
1. Grundfälle notarieller Amtstätigkeit im elektronischen Rechtsverkehr	12
2. Anwendung der KostO	14
3. Kostenpflichtige Tätigkeiten	16
a) Einscannen von Fremddokumenten	17
b) Elektronische Abschrift einer elektronischen Datei	18
c) Übermittlung von elektronisch gespeicherten Daten	19
d) Elektronische Signatur	20
e) Signaturprüfung	23
f) Elektronische Signatur von Abschriften eigener Urkunden	24
g) Aushändigung elektronischer Dokumente an den Auf- traggeber	25
h) Erzeugung der XML-Strukturdaten für das Handelsre- gister	26
i) Datenübermittlung an das Registergericht	33
j) Kosten des Internets	34
4. Beispielsfälle für die Praxis	35
VII. Verbot der Gebührenvereinbarung, Erlass, Vergleich, PKH	39
VIII. Unrichtige Sachbehandlung	46
IX. Belehrung über die anfallenden Kosten	49
X. Pflicht zur kostengünstigsten Urkundsgestaltung	52
XI. Gebührenfreies Nebengeschäft	53
XII. Zurückbehaltungsrecht	60
XIII. Geschäftswert – Schuldenabzugsverbot	65

	Rn.
XIV. Ausnahmeregelungen zum Schuldenabzugsverbot	67
XV. Wertschätzung, wenn die KostO keine Spezialnorm regelt – Ermessensausübung.	71
1. Bedingte Leistungen und Verpflichtungen	71
a) Grundsätze	71
b) Vorkaufsrecht, Ankaufsrecht, Optionen	76
c) Bedingte Verträge	79
d) Bedingte Verpflichtungen, bedingte Vorverträge	80
e) Bürgschaft, Garantie	82
f) Rückübertragungsverpflichtungen, Verfügungsverbote	88
g) Wertsicherungsklausel	90
h) Sonstige Fälle	91
2. Ermessensausübung für Betreuungsgebühren nach § 147 Abs. 2	92
3. Wertbestimmung bei Vorgängen mit Höchstwert	95
XVI. Mindestwerte/Feste Werte/Höchstwerte	97
1. Überblick.	97
2. Wertobergrenze	98
a) Allgemein	98
b) Wertobergrenze bei Zusammenbeurkundung mehrerer Erklärungen.	99
c) Rechtsmissbräuchliche Zusammenfassung mehrerer Rechtsgeschäfte.	103
XVII. Gebühren und Gebührentatbestände	106
1. Einseitige Erklärungen (10/10-Gebühr)	107
2. Verträge (20/10-Gebühr)	108
3. Besondere Fälle des § 38 Abs. 2	111
4. Ausnahmeregelungen des § 38 Abs. 3 und Abs. 4	113
5. Sonderfälle des § 38 Abs. 1	115
6. Beurkundung tatsächlicher Vorgänge	116
7. Verfügungen von Todes wegen	117
8. Gebührenregelungen	118
a) Wertunabhängige Gebühren	118
b) Mindestgebühren.	119
c) Höchstgebühren	120
d) Gebührensätze.	121
e) Feste (wertunabhängige) Gebühren	123
XVIII. Vollstreckbarerklärungen und Bescheinigungen in besonderen Fällen	124
1. Allgemein	124

	Rn.
2. Notarielle Urkunde nach AVAG	125
a) Vollstreckbarerklärung ausländischer Notarurkunden durch deutsche Notare.	126
b) Bescheinigung zur eigenen Urkunde	127
c) Bestätigung nach § 1079 ZPO	129
XIX. Gegenstandshäufung mit Anwendung des § 44.	132
1. Systematik des § 44.	132
a) Allgemein	132
b) Anwendung.	136
2. Unterscheidung gegenstandsgleiche/gegenstandsverschiede- ne Rechtsverhältnisse	137
a) Derselbe Gegenstand	137
b) Verschiedene Gegenstände	141
3. Gebührenberechnungen.	142
a) Derselbe Gegenstand	143
b) Verschiedene Gegenstände	154
XX. Zusatzgebühren	158
1. Auswärtsgebühr.	158
2. Unzeitgebühr	159
3. Gebührenhöhe	160
4. Verlangen der Beteiligten	161
5. Besonderheiten	162
a) Entwurf mit Unterschriftsbeglaubigung	162
b) Mehrere Urkunden	163
c) Rechtsgeschäftliche Erklärungen und andere Geschäfte ..	164
d) Unterbleiben der Beurkundung.	165
6. Geschäfte ohne Zusatzgebühr	166
7. Kostenschuldner	167
8. Ermäßigung	168
XXI. Dokumentenpauschale.	169
1. Allgemein	169
2. Grundsätze für die Berechnung.	171
a) Ablichtungen und Ausdrücke	171
b) Übermittlung elektronisch gespeicherter Daten	174
c) Entwürfe	177
d) Beigefügte Schriftstücke.	178
e) Registrierungen im Zentralen Vorsorgeregister	179
f) Benachrichtigung der Standesämter/Zentrales Testa- mentsregister.	180
g) Urkundensammlung	182

	Rn.
3. Berechnung der Dokumentenpauschale – dieselbe Angelegenheit	185
4. Kostenschuldner	188
XXII. Sonstige Auslagen	189
1. Allgemein	189
2. Durchlaufende Posten einschließlich USt.	191
a) Allgemein	191
b) Einzelfälle	193
3. USt für Notarkosten bei Auslandsberührung	195
4. Elektronische Grundbucheinsicht	202
5. Elektronische Einsichtnahme in das Handelsregister	205
6. Reisekosten	206
7. Versicherungsprämie	212
XXIII. USt.	213
XXIV. Entwurf notarieller Urkunden	214
1. Allgemein	214
2. Entwurf eines Verbrauchervertrags	219
3. Entwurf ohne Beurkundungsauftrag	221
4. Spätere Beurkundung aufgrund des Entwurfs.	228
5. Entwurf zur Beurkundung und Aushändigung	229
6. Spätere Beurkundung – neuer Beurkundungsauftrag	233
7. Überprüfung, Änderung und Ergänzung eines Entwurfs	235
8. Abgrenzungsfragen	236
a) Allgemein	236
b) Unerhebliche Änderungen	237
c) Erhebliche Änderungen ohne Entwurfsqualität	238
d) Erhebliche Änderungen mit Entwurfsqualität.	239
9. Besonderheiten für Nebenerklärungen	241
XXV. Kostenschuldner	245
1. Kostenschuldner gem. § 2.	245
a) Beurkundete Erklärungen	247
b) Juristische Personen	248
c) Gesetzliche und rechtsgeschäftliche Vertretung	249
d) Vertreter ohne Vertretungsmacht.	250
2. Kostenschuldner gem. § 3 Nr. 2	255
3. Kostenschuldner gem. § 3 Nr. 3	257
4. Gesamtschuldner gem. § 5	258
5. Mehrere Kostenschuldner	263
6. Geschäftsunfähiger	264
XXVI. Kostenberechnung	265

	Rn.
1. Kostengläubiger bei Sozietäten	266
2. Kostenschuldner	267
3. Bezeichnung des Gebührentatbestands	269
4. Geschäftswert	271
5. Kostenvorschriften	272
6. Durchlaufende Posten	275
7. Unterschrift des Notars	276
8. Nachträgliche Änderung	277
9. Vollständigkeit der Kostenberechnung	278
10. Verwahrung bei den Akten	279
11. Umsatzsteuerrechtliche Vorgaben	281
XXVII. Fälligkeit und Verjährung	287
1. Fälligkeit	287
2. Verjährung	288
a) Allgemein – Frist	288
b) Neubeginn der Frist	290
c) Kostenbetrag unter 25,00 €	293
d) Keine 30-jährige Verjährungsfrist nach Zustellung einer vollstreckbaren Ausfertigung	294
e) Verjährung von Erstattungsansprüchen	295
XXVIII. Vorschüsse	301
XXIX. Vollstreckung und Zinsen	306
1. Vollstreckungsklausel	307
2. Verzinsung von Notarkosten	312
a) Grundsätze	312
b) Fälligkeit und Verzugsfall	314
c) Vollstreckbare (Ausfertigung der) Kostenberechnung mit Zinsangabe	316
d) Vollstreckbare Kostenberechnung mit Zinsbestimmung ..	318
e) Verzicht auf die Geltendmachung der Verzugszinsen? ...	319
f) Verzinsung von Rückzahlungsansprüchen nach § 157 Abs. 1 Satz 2	321
XXX. Einwendungen gegen die Kostenberechnung	323
1. Ausschluss des ordentlichen Rechtsweges	323
2. Kostenverfahren – Voraussetzungen	325
a) Formgerechte Kostenberechnung	326
b) Mängelbehebung im laufenden Verfahren	327
c) Zuständigkeit	330
d) Antrag, Frist und Form	333
e) Mehrere Kostenschuldner	335

	Rn.
f) Kein Anwaltszwang	336
g) Einwendungen	337
3. Beanstandungen beim Notar	338
4. Notariatsverwalter, ausgeschiedener Notar, verstorbener Notar	339
5. Verfahren auf Anweisung der vorgesetzten Dienstbehörde ...	342
6. Kostenverfahren – Ablauf	344
a) Verfahren vor dem LG	344
b) Rechtliches Gehör	345
c) Bindung an die Anträge/Amtsermittlungspflicht (§ 26 FamFG)	346
d) Zustellung der Entscheidung	349
7. Beschwerdeverfahren	350
a) Zuständigkeit	350
b) Zulassungsfreie Beschwerde zum OLG	351
c) Frist und Form	352
d) Neue Tatsacheninstanz	355
8. Rechtsbeschwerde zum BGH (3. Rechtszug)	357
a) Rechtsbeschwerde	357
b) Sprungrechtsbeschwerde zum BGH	358
9. Rechtskraftwirkung der Entscheidung	361
10. Kosten des Verfahrens	365
11. Gerichtliche und außergerichtliche Auslagen	366
B. Grundstücksveräußerungsverträge	368
I. Grundstückskaufvertrag	368
1. Geschäftswertberechnung	368
a) Allgemeines	368
b) Ausnahmefall: Verkehrswert (Marktwert) höher als Kaufpreis (ggf. mit Hinzurechnungen)	371
c) Wertermittlung	373
d) Mitwirkungspflicht des Kostenschuldners	378
2. Hinzurechnungen	379
3. Keine Hinzurechnungen	383
4. Vertragsstrafen/Abgrenzungsfragen	384
5. Erschließungskosten	386
a) Kaufvertrag und Übernahme künftiger Erschließungs- kosten	386
b) Übernahme des Anteils der Gemeinde	387
c) Kaufvertrag und Übernahme bereits fälliger Erschlie- bungskosten	388

	Rn.
d) Kaufvertrag und Verpflichtung zur Zahlung von Vorausleistungen auf die Erschließungskosten	389
e) Kaufvertrag und Ablösungsvereinbarung über Erschließungskosten.....	391
6. Dienstbarkeiten	393
a) Verkäufer zugunsten des Käufers	394
b) Käufer zugunsten des Verkäufers	395
7. Sonstige Hinzurechnungen, Abgrenzungsfragen, Einzelfälle..	396
a) Kaufpreis mit bedingter Aufzahlungsverpflichtung	396
b) Bebauung auf Rechnung des Erwerbers	398
c) Bauverpflichtungen – Allgemein	403
d) Bauverpflichtung – gewerbliches Objekt	410
e) Übernahme einer bestehenden Bauverpflichtung.....	413
f) Wiederkaufsrecht – negative (stillschweigende) Bauverpflichtung	414
g) Aufhebung einer Bauverpflichtung und/oder einer Rückübereignungsverpflichtung.....	416
h) Bewertung des Rückkaufsvertrags	417
i) Kaufvertrag mit Investitionsverpflichtung/Arbeitsplatzgarantie	420
8. Spezialfälle	423
a) Kaufvertrag bei „Einheimischen-Modell“	423
b) Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks bei Bindung an den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau.....	429
9. Kaufvertrag und Maklerklauseln.....	431
10. Kaufvertrag über Erbbaurecht.....	438
11. Kaufvertrag über ein Erbbaugrundstück durch den Erbbauberechtigten und Löschungserklärungen über das Erbbaurecht	439
12. Kaufvertrag in Erfüllung vorvertraglicher Verpflichtungen ...	440
13. Kaufvertrag und weitere Erklärungen (Anwendung des § 44) .	442
a) Allgemein	442
b) Gleicher Gegenstand.....	444
c) Berechnung der Gebühren bei gleichem Gegenstand.....	445
d) Verschiedener Gegenstand	450
e) Berechnung der Gebühren bei verschiedenem Gegenstand	452
14. Einzelfälle	455
a) Kaufvertrag mit Belastungsvollmacht	455
b) Kaufvertrag und Abtretung der Kaufpreisforderung.....	461

	Rn.
c) Kaufvertrag mit Übernahme von Grundschulden und Schuldübernahme in Anrechnung auf den Kaufpreis	464
d) Kaufvertrag und Übernahme einer Grundschuld ohne Forderung für eigene Kreditzwecke	467
e) Kaufvertrag und Löschungserklärungen über eine Gesamtgrundschuld	470
f) Kaufvertrag und Löschung/Abtretung einer Eigentümergrundschuld	473
g) Kaufvertrag mit Löschungsbewilligung	475
h) Kaufvertrag und Miteigentümerregelungen	478
i) Kaufvertrag und Begründung von Wohnungseigentum	482
j) Kaufvertrag und Abtretung von Auszahlungsansprüchen	483
k) Kaufvertrag und Bürgschaft durch Dritte	485
l) Kauf- und Werkvertrag, Generalübernehmervertrag	486
m) Kaufvertrag und Rechtswahl	488
15. Kaufvertrag und „Schubladenlöschung“	492
a) Allgemein	492
b) Gestaltungsmöglichkeiten	493
c) Beurkundungsrechtliche Fragen	495
d) Beurkundungspflicht	496
e) Kostenrechtliche Konsequenzen	499
aa) Löschungsvollmacht an den Notar	500
bb) Auflösend bedingte Vormerkung	501
cc) Löschungsbewilligung im Kaufvertrag	502
dd) „Schubladen-Löschungsbewilligung“	503
ee) Betreuungstätigkeiten i.S.v. § 147 Abs. 2	504
16. Vollzugsgebühr	508
a) Allgemein	508
b) Sperrwirkung des § 146, Kontext zu §§ 147 und 35	509
c) Vollzugsbegriff	512
d) Verfahrensweisen	514
e) Schuldner der Lastenfreistellungskosten	517
f) Vertragliche Regelungen, Kostenverteilung	518
g) Kreis der Geschäfte	520
h) Einzelfälle	521
i) Übersicht: Kreis der Geschäfte nach § 146 Abs. 1	523
j) Auftrag zur Durchführung	524
k) Vollzugstätigkeiten	527
l) Besonderheiten bei Einholung einer familien- oder betreuungsgerichtlichen Genehmigung	531

	Rn.
m) Wertansatz	532
aa) Grundsatz	532
bb) Zusammentreffen mit anderen Geschäften	537
cc) Mehrere Grundstücke	538
dd) Gebührenhöhe	539
ee) Fälligkeit	542
ff) Überflüssige Vollzugstätigkeit	543
17. Nebentätigkeiten, Nebengeschäfte	544
a) Allgemein	544
b) Geschäftswert	549
c) Gebühr	551
aa) Fälligkeitsmitteilung (ohne Notaranderkonto)	552
bb) Fälligkeitsmitteilung (mit Notaranderkonto)	555
cc) Vollzugsüberwachung/Einreichungssperre	556
dd) Übernahme von Treuhandaufgaben	564
ee) Entgegennahme einer familien- oder betreuungsgerichtlichen Genehmigung	565
ff) Einholung der Schuldübernahmegenehmigung	566
gg) Vorkaufsrechtsanfragen nach dem Bundesnaturschutzgesetz und nach Landesrechtlichen Vorschriften	568
hh) Einholung von Genehmigungen Beteiligter	572
ii) Abtretungsanzeige	578
jj) Einholung einer Nichtvalutierungserklärung	579
18. Verwahrungsgeschäfte	580
a) Allgemein	580
b) Unrichtige Sachbehandlung?	583
c) Berechnung der Gebühr	584
aa) Allgemein	584
bb) Bankspesen, Kapitalertragsteuer	589
cc) Konkurrenz der Gebühren nach §§ 149, 147 Abs. 2	591
d) Abgeltungsbereich	595
19. Gebührenermäßigung nach § 144	597
a) Betroffene Notare	597
b) Grundsätze nach § 144 Abs. 1	598
c) Wirtschaftliche Unternehmen	601
d) Weiterveräußerungsabsicht	605
e) Grundsätze nach § 144 Abs. 2	608
f) Grundsätze nach § 144 Abs. 3	609
g) Gebührenberechnung	611

	Rn.
h) Kostenübernahme	617
i) Mehrheit von Kostenschuldnern	622
j) Zusammentreffen von gebührenbegünstigtem mit nicht begünstigtem Geschäft	623
II. Angebot und Annahme	625
1. Vertragsangebot	625
a) Geschäftswert	625
b) Gebühr	627
c) Mehrere Angebote	629
d) Ausdehnung des Angebots auf weitere Personen	632
e) Fristverlängerung	633
f) Angebot an Benennungsberechtigte	636
g) Angebot und vertragliche Vereinbarungen	639
h) Angebot und Zwangsvollstreckungsunterwerfung	642
i) Angebot mit bedingter Annahmeverpflichtung	643
j) Vertragsangebot (Ankaufsrecht) zur Absicherung einer Einheimischenbindung	646
k) Optionsübertragung	653
l) Ermäßigung	656
2. Vertragsannahme	659
a) Geschäftswert	659
b) Gebühren	660
c) Annahme mit Änderungen	666
d) Ermäßigung	669
3. Trennung des Kaufvertrags in Angebot und Annahme	671
III. Auflassung	677
1. Allgemeine Voraussetzungen	677
a) Verpflichtungsgeschäft	677
b) Prozessvergleich/Schiedsspruch mit vereinbartem Wort- laut	679
c) Nach Ausübung eines Vorkaufsrechts	681
d) Rechtskräftiges Urteil	682
e) Auflassung nach Auslandsbeurkundung	684
2. Geschäftswert	687
3. Trennung von schuldrechtlichem Vertrag und Auflassung? ...	689
IV. Kaufvertrag – Änderungen, Ergänzungen	693
1. Grundsätze	693
2. Abgrenzungen – Beispiele	697
a) Änderungen und/oder Ergänzungen nach § 42	697

	Rn.
b) Änderungen und/oder Ergänzungen – neues Rechtsverhältnis	698
3. Falsa demonstratio	701
4. Erweiterung des Vertragsgegenstands	706
V. Aufhebung eines Kaufvertrags	710
1. Allgemein	710
2. Geschäftswert	713
3. Gebührenstufe	714
4. Aufhebung und weitere Vereinbarungen	716
VI. Übertragungsvertrag	721
1. Allgemein	721
2. Wiederkehrende Nutzungen oder Leistungen	727
a) Nutzungen oder Leistungen von bestimmter Dauer	728
b) Bezugsrechte von unbestimmter und unbeschränkter Dauer	729
c) Nutzungen oder Leistungen auf Lebensdauer einer Person	731
d) Nutzungen oder Leistungen für bestimmte Angehörige ...	736
e) Löschung von Bezugsrechten auf Lebenszeit	738
3. Einzelfälle – Feststellung des Grundstückswerts	740
a) Vergleichswert Gutachterausschuss	740
b) Gebäudewert nach Brandversicherungssumme	741
aa) Allgemein	741
bb) Berechnungshinweise	745
c) Berechnung nach dem Brandversicherungswert	751
aa) Wohngebäude	752
bb) Eigentumswohnung	754
d) Bewertung anhand des Baupreisindex	756
aa) Allgemeine Hinweise	756
bb) Bewertungsgrundsätze	757
cc) Sicherheitsabschlag	758
dd) Weitere wertändernde Umstände	760
ee) Bodenwert	761
ff) Restwert	762
gg) Indexzahlen	763
e) Tabelle: Berechnung des Verkehrswerts von Gebäuden nach dem Brandversicherungswert	766
f) Tabelle: Berechnung des Verkehrswerts von Gebäuden nach den Preisindizes für Wohngebäude (Mittlerer Preisindex für Wohngebäude/Basisjahr 1995 = 100)	767

	Rn.
g) Tabelle: Wertminderung wegen Alters (bei Berechnung nach Baupreisindex) – Anlage 8 der WertR 2006.	768
h) Inhalt des Geschäfts	769
i) Angabe der Beteiligten	771
j) Grundstücksbelastungen	772
k) Grundakten	773
l) Öffentliche Grundstücke	774
m) Straßen-, Wege- und Verkehrsflächen	777
n) Land- und forstwirtschaftliche Betriebe	778
o) Waldflächen	779
p) Wasserflächen	780
q) Bauerwartungsland	781
r) Ertragswert	782
s) Versteigerung	785
t) Wertschätzung	786
u) Handelsgeschäft	787
4. Land- und forstwirtschaftliche Betriebe, § 19 Abs. 4	788
a) Allgemein	788
b) Leistungsfähigkeit	790
c) Land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb	792
d) Mindestgröße	794
e) Obergrenze der Betriebsgröße	797
f) Stilllegung einzelner Flächen	798
g) Zugehörige Wirtschaftsgüter und Abgrenzungsfragen	800
h) Hofstelle	806
i) Wohngebäude gehört zum Privatvermögen	814
j) Fremdenverkehr	815
k) Fortführung des Betriebs	816
aa) Begriff	817
bb) Personenkreis	823
cc) Einzelfälle	824
l) Abfindung weichender Erben	827
m) Einheitswert	829
n) Erbschein	831
5. Überlassung von Gesellschaftsbeteiligungen	832
a) Allgemein	832
b) Anteile an Personengesellschaften	833
c) Geschäftsanteile	834
6. Gegenleistungen	835
a) Vorbehaltene Rechte und Leistungen	836

	Rn.
b) Wertsicherungsklausel	839
c) Erb- und Pflichtteilsverzichte	841
d) Nachzahlung bei Weiterveräußerung	848
e) Ausgleichs- und Anrechnungspflicht	849
f) Zusammenstellung der gängigen Gegenleistungen.	850
7. Austausch nach § 39 Abs. 2	851
8. Vollzugsgebühr	853
VII. Erb- und Pflichtteilsverzichte	856
VIII. Alternativgeschäfte	859
IX. Veräußerungsverträge nach vorheriger Verpflichtung/notarieller Vertrag	863
1. Grundsätze.	863
2. Voraussetzungen zur Anwendung des § 38 Abs. 1	864
3. Abgrenzungsfragen zu § 38 Abs. 1	865
X. Auseinandersetzungsverträge	871
1. Allgemein	871
2. Geschäftswert	872
3. Gegenstandsgleiche/gegenstandsverschiedene Erklärungen. .	875
a) Gegenstandsgleiche Erklärungen	875
b) Gegenstandsverschiedene Erklärungen.	876
4. Einzelfälle	877
a) Fall: Auseinandersetzung von Gesamthandsgemeinschaften	877
b) Auseinandersetzung von Bruchteilsgemeinschaften.	878
c) Auseinandersetzungen im Rahmen von Eheverträgen . . .	881
5. Abschtung.	883
C. Grundpfandrechte	885
I. Allgemein	885
II. Grundschuldbestellungen – Einzelfälle.	886
1. Grundschuld und Erklärungen zur Vollstreckungsunterwerfung	886
2. Grundschuldbestellung – nur Grundbucherklärungen	887
3. Grundschuldbestellung – Grundbucherklärungen und außergrundbuchliche Erklärungen	888
4. Mehrere Erklärungen in der Grundschuldbestellungsurkunde .	889
a) Gegenstandsgleiche Erklärungen	890
b) Gegenstandsverschiedene Erklärungen.	891
5. Grundschuldbestellung durch reine Unterschriftsbeglaubigung	892
6. Vertragliche Grundschuldbestellung	893

	Rn.
7. Entwurf/Entwurfsergänzung – Abgrenzungsfragen	894
a) Allgemein	894
b) Rein sprachliche Korrekturen, geringfügige Ergänzungen	897
c) Unerhebliche Ergänzungen	898
d) Erhebliche Ergänzungen	900
III. Abtretung von Rückgewähransprüchen	906
1. Allgemein	906
2. Geschäftswert für die Abtretung der Rückgewähransprüche	908
3. Fall: Abtretung der Rückgewähransprüche derzeitiger und künftiger vor- und gleichrangiger Grundschulden	912
IV. Grundschuldbestellung und Legitimationsprüfung	913
1. Allgemein	913
2. Bewertung	916
a) Geschäftswert	916
b) Gebühr	918
V. Grundschuldbestellungen mit Rangbeschaffungserklärungen, Vollzugstätigkeiten und Nebengeschäften	919
1. Allgemein	919
2. Grundsätze zur Anwendung des § 44	921
a) Allgemein	921
b) Rangrücktrittserklärungen	923
c) Mitbeurkundung in der Grundschuldbestellungsurkunde	924
d) Getrennte Rangänderung	925
3. Wirksamkeitsvermerk	928
4. Löschungserklärungen	931
a) Allgemein	931
b) Löschungszustimmung zu vorrangigen Grundschulden	932
c) Löschungszustimmung oder -vollmacht für die neu bestellte Grundschuld	936
d) Belehrungspflicht des Notars über die anfallenden Kos- ten?	938
5. Nebentätigkeiten/Vollzugstätigkeiten	941
a) Allgemein	941
b) Einholung von Löschungsbewilligungen/Rangrücktritts- erklärungen (ohne Entwurf)	944
c) Treuhandauflagen im Zusammenhang mit der Einho- lung der Löschungs- oder Rangrücktrittsbewilligung.	949
d) Übernahme von Treuhandauflagen	950
e) Einschränkung der Zweckerklärung und Mitteilung	951
f) Herbeiführung der Einigung	953

	Rn.
g) Rangbescheinigung, Vorlagebescheinigung	954
h) Anzeige der Abtretung des Auszahlungsanspruchs	956
i) Einholung sonstiger Erklärungen	957
aa) Genehmigungserklärung mittelbar Beteiligter	958
bb) Genehmigungserklärung unmittelbar Beteiligter	959
cc) Entgegennahme einer Genehmigungserklärung ohne Anfordern	960
dd) Nichtvaluierungserklärung	961
6. Einholung behördlicher Genehmigungen	962
a) Beurkundung einer Grundschild oder Entwurf mit Unterschriftsbeglaubigung	962
b) Grundschildbestellung durch Unterschriftsbeglaubi- gung (§ 45)	963
VI. Grundschild und Verpfändung	967
1. Allgemein	967
2. Gebühren	969
3. Anzeige der Verpfändung	972
4. Löschung des Verpfändungsvermerks	974
5. Änderung von Zins- und Zahlungsbestimmungen	975
VII. Abtretung	979
1. Allgemein	979
2. Abtretung einer Buchgrundschild	980
3. Abtretung einer Briefgrundschild	982
4. Abtretung mit Änderung der Zins- und Zahlungsbestimmun- gen	984
VIII. Umschreibung der Vollstreckungsklausel	986
1. Grundsatz	986
2. Einzelfragen	987
3. Klauselumschreibung vollstreckbarer Sicherungsgrund- schulden	995
a) Geschäftswert	996
b) Gebührensatz	999
IX. Freigabe, Pfandunterstellung	1002
X. Rangänderung	1008
XI. Löschungen	1012
1. Allgemein	1012
2. Löschung Mitberechtigter	1013
3. Löschung einer Globalgrundschild	1014
XII. Gebührenermäßigung, Gebührenbefreiung	1018
1. Allgemein	1018

	Rn.
2. Gebührenbefreiung nach § 143 Abs. 2 Satz 2	1019
XIII. Kraftloserklärung eines Grundschuldbriefs.	1022
XIV. Ausbietungsgarantie	1024
XV. Aufhebung Briefausschluss	1025
D. Erbbaurecht	1026
I. Allgemein	1026
II. Geschäftswert	1027
1. Bestellung eines Erbbaurechts	1027
2. Ausübungsbereich auf Grundstücksteil.	1031
3. Inhalt des Erbbaurechts	1032
4. Belastungszustimmung	1033
5. Verkaufsverpflichtung Grundstückseigentümer	1035
6. Wert eines bestehenden Erbbaurechts.	1037
a) Allgemeine Angaben.	1041
b) Berechnung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts	1042
c) Gebäudewert.	1043
d) Wert des bestehenden Erbbaurechts	1044
7. Wert eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks ...	1045
III. Vorkaufsrecht am Erbbaurecht	1049
IV. Gebühren	1052
V. Verlängerung eines Erbbaurechts, Erhöhung des Erbbauzinses ...	1056
VI. Stillhalteerklärung (Liegenbelassungserklärung)	1060
VII. Teilung eines Erbbaurechts	1062
VIII. Wohnungserbbaurecht	1064
IX. Aufhebung eines Erbbaurechts	1067
X. Erlöschen eines Erbbaurechts	1072
XI. Gebührenermäßigung	1073
1. Ermäßigung nach § 144.	1073
2. Gerichtskosten bei Erneuerung eines bestehenden Erbbau- rechts (§ 39 ErbbauVO)	1076
E. Wohnungs-/Teileigentum, Dauerwohn-/Dauernutzungsrecht	1078
I. Begründung von Wohnungs-/Teileigentum	1078
1. Geschäftswert	1078
2. Gebühr.	1083
a) Beurkundungsgebühr	1083
b) Vollzugsgebühr	1087
II. Verkauf von Wohnungs-/Teileigentum	1089
III. Wohnungs-/Teileigentum und weitere Geschäfte	1094
1. Gegenstandsgleiche Rechtsverhältnisse	1095

	Rn.
2. Gegenstandsverschiedene Rechtsverhältnisse	1096
IV. Verpflichtung zur Aufteilung	1097
V. Aufteilung nach vorheriger Verpflichtung	1100
VI. Unterteilung eines bestehenden Wohnungs-/Teileigentums	1102
VII. Aufhebung eines Wohnungs-/Teileigentums	1103
VIII. Aufhebung des Wohnungseigentums und Auseinandersetzung durch Realteilung	1105
IX. Verwalterbestellung, Nachweis der Verwaltereigenschaft	1110
X. Dauerwohn-/Dauernutzungsrecht	1113
1. Maßgebende Vorschriften	1113
2. Wertbestimmung	1114
a) Unbeschränkte Dauer	1114
b) Unbestimmte Dauer, Lebensdauer	1115
c) Jahreswert, Austauschvertrag	1116
3. Gebühren	1117
XI. Gebührenermäßigung	1118
1. Ermäßigung nach § 144	1118
2. Wirtschaftliche Unternehmen	1120
3. Dauerwohn-/Dauernutzungsrecht	1121
F. Sonstige Rechte an Grundstücken, sonstige Grundstückserklärungen	1122
I. Erwerbsrechte	1122
1. Vorkaufsrecht	1122
a) Geschäftswert	1122
b) Gebühr	1125
c) Austauschvertrag	1127
d) Vorkaufsrechte und weitere Rechtsgeschäfte	1128
e) Löschung eines Vorkaufsrechts	1132
f) Ausübung des Vorkaufsrechts	1134
2. Ankaufsrecht	1135
3. Wiederkaufsrecht	1138
II. Dienstbarkeiten	1139
1. Grunddienstbarkeit	1139
2. Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten	1142
a) Allgemein	1142
b) Gebühr	1145
c) Einzelfälle	1147
aa) Unterlassungsdienstbarkeit	1147
bb) Tankstellendienstbarkeit	1148
cc) Fremdenverkehrsdienstbarkeit	1149
dd) Stellplatzdienstbarkeit	1150

	Rn.
ee) Windkraftanlage	1151
3. Sonderfall: Sicherung von Photovoltaikanlagen (Solaranlagen)	1152
a) Geschäftswert	1153
aa) Nutzungsdienstbarkeit	1153
(1) Grundsätze zur Wertbestimmung	1153
(2) Nutzungsentgelt als Bewertungsgrundlage	1154
(3) Berechnung eines Nutzungsentgelts	1155
(4) Einspeisevergütung	1157
(5) Gebühr	1158
bb) Dienstbarkeit und Sicherungsabrede (Sicherungsdienstbarkeit)	1159
(1) Grundsätze	1159
(2) Gegenstandsgleichheit von Grundgeschäft und Dienstbarkeit	1160
(3) Schuldrechtliches Vertragsverhältnis	1161
cc) Eigentümerdienstbarkeit	1163
b) Bestimmte oder unbestimmte Dauer, unbeschränkte Dauer, Mehrheit von Rechten	1164
aa) Grundsätze	1164
(1) Allgemein	1164
(2) Bestimmte Dauer	1166
(3) Unbestimmte Dauer	1167
(4) Unbestimmte Dauer mit einer Mindestlaufzeit	1168
(5) Rechte auf Lebenszeit, Verwandtenprivileg	1169
(6) Unbeschränkte Dauer	1170
bb) Einzelrecht, mehrere Einzelrechte	1171
cc) Gesamtrecht	1172
dd) Auflösend bedingte und aufschiebend bedingte Dienstbarkeiten, Vormerkung	1173
c) Gebühr	1176
d) Beispielsfälle mit Berechnungen	1177
aa) Grundlagen	1177
bb) Fall: Eigentümerdienstbarkeit für eine KG	1178
cc) Fall: Dienstbarkeit für den Sohn des Eigentümers und Vormerkung für den Gläubiger mit Sicherungsabrede	1180
dd) Fall: Dienstbarkeit für eine natürliche Person und aufschiebend bedingte Dienstbarkeit für den Gläu-	

	Rn.
biger ohne Sicherungsabrede, jedoch Bezugnahme auf den Pachtvertrag	1181
ee) Fall: Dienstbarkeit für eine natürliche Person und aufschiebend bedingte Dienstbarkeit für den Gläubiger ohne Sicherungsabrede, jedoch keine Bezugnahme auf den Pachtvertrag	1182
ff) Fall: Dienstbarkeit für den Gläubiger	1183
gg) Fall: Dienstbarkeit für einen Solarpark	1184
III. Verfügungsbeschränkungen	1185
1. Anwendungsfälle	1185
2. Geschäftswert	1186
3. Gebühr	1188
IV. Grundstücksvereinigung	1189
V. Zerlegung und Verschmelzung von Zuflurstücken	1191
1. Ausgangslage	1191
2. Lösungsansätze, Verfahrensablauf	1192
3. Tätigkeiten des Notars (einschl. Kostenfragen)	1193
VI. Grundbuchberichtigungsanträge	1197
1. Geschäftswert	1197
2. Gebühr	1200
3. Einzelfälle	1201
a) Grundbuchberichtigungsanträge – kein Identitätswechsel –, Teilwert nach § 30 Abs. 1	1201
aa) Formwechselnde Umwandlungen	1201
bb) OHG/KG wird GbR	1205
cc) Namensberichtigungen	1206
dd) GbR	1207
ee) OHG, KG	1209
b) Grundbuchberichtigungsanträge – Eintragung eines neuen Eigentümers	1210
aa) Gütergemeinschaft	1211
bb) Erbfolge	1212
cc) Verschmelzungen	1213
G. Besondere Vertragsgestaltungen	1215
I. Bauherrenmodell	1215
1. Allgemein	1215
2. Bewertung der Einzelverträge	1217
3. Bezugsurkunde	1218
4. Gebühren	1219
II. Leasingvertrag	1220

	Rn.
III. Umlegungsverfahren	1223
IV. Städtebaulicher Vertrag	1224
V. Forderungskaufvertrag	1232
VI. Mietvertrag/Pachtvertrag	1235
1. Geschäftswert	1235
2. Bestimmte oder unbestimmte Dauer	1237
3. Unterschiedliche Mieterleistungen	1239
4. Zusammentreffen mit anderen Rechtsgeschäften	1240
a) Gegenstandsgleiche Rechtsverhältnisse	1241
b) Gegenstandsverschiedene Rechtsverhältnisse	1242
c) Gebühr	1243
VII. Räumungsverpflichtung	1244
1. Mitbeurkundung im Kaufvertrag	1244
2. Gesonderte Unterwerfung zur Räumungspflicht	1245
VIII. Schlichtung	1246
IX. Mediation	1249
H. Sonstige Sachbereiche mit Berührung im Grundstücksrecht	1252
I. Eheverträge, Lebenspartnerschaftsverträge und ehevertragliche Vereinbarungen	1252
1. Geschäftswert – neuer Güterstand	1252
2. Geschäftswert – bestimmte Gegenstände	1263
3. Änderung in einzelnen Punkten	1264
4. Gebühren	1265
5. Einzelfälle	1266
a) Gütertrennung mit Zugewinnausgleich durch Übertragung von Geld oder Sachwerten	1266
b) Modifizierung des gesetzlichen Güterstands	1271
c) Gütergemeinschaft, Grundbuchberichtigung	1275
d) Nachträgliche Erklärung zum Vorbehaltsgut	1277
e) Aufhebung Gütergemeinschaft und Auseinandersetzung ..	1279
II. Scheidungsvereinbarung	1282
1. Grundsätze	1282
2. Beispiele von möglichen Vereinbarungen mit Geschäftswerten	1284
a) Unterhaltsvereinbarungen	1284
b) Unterhaltsverzicht	1285
c) Abfindung des Unterhaltsanspruchs	1287
d) Kindesunterhalt	1288
e) Elterliche Sorge	1289
f) Umgangsrecht	1290

	Rn.
g) Scheidungsbegehren	1291
h) Ehewohnung	1292
i) Verteilung des Hausrats	1293
j) Freistellungserklärungen	1294
k) Auseinandersetzung des sonstigen gemeinschaftlichen Vermögens	1295
l) Getrenntlebensvereinbarung	1296
3. Gebührenberechnung	1297
4. Erb- und Pflichtteilsverzicht i.R.d. Scheidungsvereinbarung ..	1299
a) Grundsätze	1299
b) Erbverzicht i.R.d. Scheidungsvereinbarung	1301
c) Pflichtteilsverzicht	1303
III. Erbrechtliche Vorgänge	1305
1. Verfügungen von Todes wegen	1305
a) Erbeinsetzung	1305
b) Verfügungen über Einzelgegenstände	1309
c) Wertangaben der Beteiligten	1311
d) Gebühren	1312
e) Widerruf und neue Verfügung	1313
2. Rückgabe eines Erbvertrags aus der Verwahrung des Notars ..	1315
3. Zusammenbeurkundung von Ehevertrag, Erbvertrag und sonstigen Vereinbarungen	1318
a) Erbvertrag und sonstige Vereinbarungen	1318
b) Ehe- oder Lebenspartnerschaftsvertrag und sonstige Ver- einbarungen	1322
c) Ehe- oder Lebenspartnerschaftsvertrag und Erbvertrag ...	1323
d) Ehe- oder Lebenspartnerschaftsvertrag und Erbvertrag und sonstige Vereinbarungen	1327
4. Partnerschaftsvertrag und Erbvertrag	1328
5. Ehevertrag und Testament	1330
6. Vermächtniserfüllung	1332
7. Erbscheinsantrag, Antrag auf Erteilung eines Testaments- vollstreckerzeugnisses	1336
a) Geschäftswert eines Erbscheinsantrags	1336
b) Geschäftswert eines Antrags auf Erteilung eines Testa- mentsvollstreckerzeugnisses	1337
c) Antrag auf Erteilung eines Auseinandersetzungszeugnis- ses gem. § 36 GBO	1338
d) Gebühren	1340
8. Nachlassverzeichnis/Vermögensverzeichnis	1343

	Rn.
9. Vermittlung der Auseinandersetzung	1348
a) Allgemein	1348
b) Gebühren für den Notar	1351
IV. Gründung einer Gesellschaft	1355
1. Geschäftswert	1355
a) Allgemein	1355
b) Güterstandsklauseln	1362
c) Erbrechtliche Nachfolge	1364
d) Einzelfälle	1365
e) Grundstückseinbringung	1379
f) Höchstwert	1382
g) Mindestwert	1385
2. Gesellschaftsvertrag über bestehende Gesellschaft.	1386
3. Gesellschaftsvertrag und Schenkungsvereinbarungen	1387
a) Allgemein	1387
b) Schenkungsvereinbarung	1388
c) Gegenleistungen	1389
4. Gebühr.	1390
5. Änderungen.	1396
6. Vollzugstätigkeiten, Nebengeschäfte.	1399
V. Kapitalerhöhung mit Grundstückseinbringung	1404
1. Allgemein	1404
2. Kapitalerhöhung durch Sacheinlage (z.B. Grundstück)	1405
a) Geschäftswert	1405
b) Gebühr.	1406
3. Übernahmeerklärung, Einbringungsvertrag	1407
a) Geschäftswert	1407
b) Gebühr.	1409
4. Getrennte Gebührenberechnung	1411
5. Zusatzgebühren	1412
6. Registeranmeldung	1414
a) Geschäftswert	1414
b) Gebühr.	1415
7. Sachgründungsbericht	1416
8. Belehrung der Geschäftsführer	1417
9. Gesellschafter-/Übernehmerliste und Wirksamkeitsbescheinigung	1418
10. Satzungsbescheinigung	1423
VI. Anteilsveräußerungen	1425
1. Veräußerung eines GmbH-Anteils	1425

	Rn.
a) Wert des Geschäftsanteils	1425
b) Gegenleistungen	1428
2. Kommanditanteil	1433
a) Allgemein	1433
b) Bewertung eines Kommanditanteils	1434
3. Gesellschaftsanteil an OHG, GbR.	1441
4. Gebühr.	1442
VII. Stiftung	1445
1. Allgemein	1445
2. Geschäftswert	1446
3. Gebühr.	1448
VIII. Vollmachten – Generalvollmachten, Spezialvollmachten, Vor- sorgevollmachten, Betreuungs- und Patientenverfügungen.	1451
1. Gesetzliche Regelungen für Vollmachten	1451
a) Spezialvollmacht.	1451
b) Allgemeine Vollmacht.	1452
c) Vollmacht eines Mitberechtigten	1453
d) Höchstwert	1454
e) Gebühr.	1455
2. Vorsorgevollmacht.	1456
a) Generalvollmacht ohne jede Beschränkung	1457
b) Vollmacht mit Beschränkungen nur im Innenverhältnis ...	1458
3. Vollmacht nur für persönliche Angelegenheiten	1464
4. Mehrheit von Vollmachten	1467
a) Erteilung durch mehrere Personen	1467
b) Erteilung für mehrere Personen	1470
c) Gegenseitige Vollmachten.	1471
5. Betreuungsverfügung und Patientenverfügung	1472
a) Betreuungsverfügung	1472
b) Patientenverfügung	1473
c) Verhältnis von Betreuungs- und Patientenverfügung	1474
6. Zusammenbeurkundung von Vollmacht, Betreuungs- und Patientenverfügung	1476
7. Zentrales Vorsorgeregister der BNotK	1479
8. Kommanditistenvollmacht/Registervollmacht	1486
9. Stimmrechtsvollmacht.	1487
10. Vollmacht und Auftrag	1488
11. Vollmachtsbestätigung	1491
IX. Zustimmungserklärungen	1492
1. Zustimmungserklärungen nach § 40 Abs. 1	1492

	Rn.
2. Zustimmungserklärungen Mitberechtigter nach § 40 Abs. 2 ..	1493
a) Gegenwärtige unmittelbare Mitberechtigung	1495
b) Gegenwärtige mittelbare Mitberechtigung	1496
c) Mitverpflichtung	1497
d) Zustimmungserklärung mittelbarer Beteiligter.	1500
e) Zustimmungserklärungen eines Gesamtvertretungsbe- rechtigten.	1502
f) Mitberechtigung und Mitverpflichtung.	1503
g) Künftige Mitberechtigung.	1504
	Seite
Stichwortverzeichnis.	535