

I. Grundpfandrechte

Auslagen			
Nr. 32000	Dokumentenpauschale – Papier (s/w)	3 Seiten	0,45 €
Nr. 32005	Auslagenpauschale Post und Telekommunikation		8,28 €
Zwischensumme			51,18 €
Nr. 32014	19% Umsatzsteuer		9,72 €
Rechnungsbetrag			60,90 €

Ohne Entwurfsfertigung liegt ein Vollzug in besonderen Fällen vor, so dass für die Übersendung der Urkunde an Dritte die Gebühr 22124 entsteht. **703**

Einstweilen frei. **704–709**

I. Grundpfandrechte

I. Grundschuld und Zwangsvollstreckungsunterwerfung

1. Vollständige Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Es wird eine Grundschuld im Nennbetrag von 120.000,00 € für die Sparkasse bestellt. Der Eigentümer gibt ein Schuldanerkenntnis ab und unterwirft sich dinglich und persönlich der sofortigen Zwangsvollstreckung. **710**

Der Notar fertigt zwei Ausfertigungen sowie eine beglaubigte und zwei einfache Abschriften der Urkunde (8 Seiten). Er versendet ferner einen Scan der Urkunde auf Wunsch an den Schuldner.

Kostenberechnung zur Grundschuldbestellung vom 2.3.2017 **711** **URNr. 700/2017**

Nr. 21200	Beurkundungsverfahren Geschäftswert nach §§ 97, 53	120.000,00 €	300,00 €
Auslagen			
Nr. 32001	Dokumentenpauschale – Papier (s/w)	40 Seiten	6,00 €
Nr. 32002	Dokumentenpauschale – Daten	1 Datei/8 Scanseiten	4,00 €
Nr. 32005	Auslagenpauschale Post und Telekommunikation		20,00 €
Zwischensumme			330,00 €
Nr. 32014	19% Umsatzsteuer		62,70 €
Rechnungsbetrag			392,70 €

- 712 Grundsschuldbestellung und Schuldanerkenntnis sind nach § 109 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 **derselbe Gegenstand**. Die Zwangsvollstreckungsunterwerfungen und der jeweilige Anspruch sind ebenfalls derselbe Gegenstand, § 109 Abs. 1 Satz 4 Nr. 4.
- 713 Anzuwenden ist der **höchste in Betracht kommende Gebührensatz**, § 94 Abs. 2 Satz 1. Die Summe der Gebühren, die bei getrennter Beurkundung entstanden wären, § 94 Abs. 2 Satz 2, liegt notwendig höher und ist daher nicht maßgeblich.
- 714 Bei der **Dokumentenpauschale** sind die beantragten Abschriften nach Nr. 32001 Nr. 2 zu bewerten. Das gilt auch für Ausfertigungs- bzw. Beglaubigungsvermerke, die von dem besonderen Antrag hinsichtlich der Abschrift umfasst sind.
- 715 Die Fertigung und Übersendung der **eingescannten Urkunde** wird nach Nr. 32002 bewertet. Im Gegensatz zur bisherigen Rechtslage (2,50 € je Datei, § 136 Abs. 3 KostO zzgl. der Dokumentenpauschale für die eingescannten Seiten von 0,50 € für die ersten 50, danach 15 Cent je Seite) wurde auf 1,50 € je Datei, max. 5,00 € je Vorgang und mindestens so viel wie für die Anfertigung einer Kopie in Papierform nach Nr. 32000 „**verkompliziert**“. In jedem Fall geht damit eine **deutliche Absenkung** der Auslagenhöhe einher, während der Ermittlungsaufwand aufgrund der erforderlichen Vergleichsberechnungen deutlich steigt.

2. Teilweise Zwangsvollstreckungsunterwerfung und Vollzug

- 716 Der Notar beurkundet eine Grundsuld mit dem Nennbetrag von 200.000 €. Die Grundsschuldbestellung enthält ausschließlich formelle Grundbucheklärungen.
- Für einen rangletzten Teilbetrag iHv 40.000 € gibt der Eigentümer ein Schuldanerkenntnis ab und unterwirft sich sowohl persönlich als auch dinglich der sofortigen Zwangsvollstreckung.
- Der Eigentümer stimmt der Löschung einer noch für eine Bausparkasse eingetragenen Grundsuld über 25.000,00 € zu und beantragt den Vollzug. Der Notar fordert auftragsgemäß die Löschungsbewilligung bei der Bausparkasse an und erhält diese mit der Auflage, sie nur zu verwenden, wenn die für die Bausparkasse angefallenen Notarkosten von 31,48 € bezahlt sind.
- An dem Pfandgrundstück ist ferner ein Sanierungsvermerk eingetragen. Der Notar holt die Genehmigung bei der Stadt im Auftrag des Eigentümers ein.
- Der Notar fertigt eine Ausfertigung, zwei beglaubigte und zwei einfache Abschriften der Urkunde (8 Seiten) und reicht sie mit Anlagen elektronisch mit XML-Strukturdaten beim zuständigen Grundbuchamt zur Eintragung ein.
- Der Notar wird beauftragt, der Gläubigerin und dem Darlehensnehmer nach Eintragung der Grundsuld unbeglaubigte Grundbuchabdrucke zu übersenden.

**Kostenberechnung zur Grundschuldbestellung vom 2.3.2017
URNr. 720/2017**

717

Nr. 21201	Beurkundungsverfahren		242,50 €
	Summe nach § 35 Abs. 1	225.000,00 €	
	Geschäftswert nach §§ 97, 53 (Grundschuld)	200.000,00 €	
	Geschäftswert nach §§ 97, 53 (Löschungszustimmung)	25.000,00 €	
Nr. 21200	Beurkundungsverfahren		145,00 €
	Geschäftswert nach § 97	40.000,00 €	
Nr. 22111	Vollzugsgebühr		145,50 €
	Geschäftswert nach § 112	225.000,00 €	
Nr. 22114	Elektronischer Vollzug und XML-Strukturdaten		145,50 €
	Geschäftswert nach § 112	225.000,00 €	
Nr. 22201	Treuhandgebühr		15,00 €
	Geschäftswert nach § 113 Abs. 2	31,48 €	
Nr. 25102	Beglaubigung von Dokumenten (je 10,00 €)		20,00 €
Nr. 25210	Grundbuchabdruck (je 10 €)		20,00 €
Auslagen			
Nr. 32001	Dokumentenpauschale – Papier (s/w)	40 Seiten	6,00 €
Nr. 32002	Dokumentenpauschale – Daten	1 Datei/8 Scanseiten	4,00 €
Nr. 32005	Auslagenpauschale Post und Telekommunikation		20,00 €
Nr. 32011	Auslagen Grundbucheinsicht (je 8 €)		16,00 €
	Zwischensumme		779,50 €
Nr. 32014	19% Umsatzsteuer		148,11 €
Rechnungsbetrag			927,61 €

Schuldanerkenntnis und Zwangsvollstreckungsunterwerfung sind **derselbe Gegenstand**, § 109 Abs. 1 Satz 4 Nr. 4. Der Geschäftswert ergibt sich unmittelbar aus dem Wert des Rechtsverhältnisses, § 97 Abs. 1, also der Höhe des gesicherten Anspruchs. Die **Eigentümergebilligung nach § 27 GBO** ist ein gesonderter Beurkundungsgegenstand. § 98 ist auf derartige Grundbucheintragungen nicht anwendbar. Anzuwenden ist nicht der höchste in Betracht kommende Gebührensatz nach § 94 Abs. 2 Satz 1 auf den Wert des Verfahrens (1,0 aus 225.000 € ergibt 485,00 €). Vielmehr ist die **getrennte Berechnung der Gebühren nach § 94 Abs. 2 Satz 2 günstiger** (387,50 €) und daher maßgeblich. Dabei sind beide Gebühren nach Nr. 22111 und Nr. 22114 aus dem nach § 35 Abs. 1 zusammengerechneten Wert zu berechnen, und zwar von 200.000 € nach § 109 Abs. 1 Satz 5 für die teilvollstreckbare Grundschuld zzgl. 25.000 € für den Löschantrag.

Die **Vollzugsgebühren** sind anders als in § 146 KostO nicht mehr auf bestimmte Hauptgeschäfte beschränkt. Hier geht es um die Löschung des voreingetragenen Grundpfandrechts und damit um eine Tätigkeit nach Vorbemerkung 2.2.1.1 Abs. 1 Satz 2 Nr. 9. Die Genehmigung der Stadt wegen des **Sanierungsvermerks** (Vorbemerkung 2.2.1.1 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1) fällt daneben nicht gesondert ins Gewicht, insbesondere gilt Nr. 22112 nicht. Die Vollzugsgebühr wird einmal, § 93 Abs. 1, und zwar ohne Gebührenbegrenzung je Tätigkeit erhoben.

- 720** Der **elektronische Vollzug mit XML-Strukturdaten** ist nach Nr. 22114 abzurechnen. Diese Gebühr ist keine Vollzugsgebühr, so dass § 93 Abs. 1 nicht gilt. Sie kann daher, wie es auch in der dortigen Anmerkung heißt, gesondert entstehen. Eines Antrags bedarf es insoweit nicht, Vorbemerkung 2.2. Abs. 1 Hs. 2. Hinzu kommt die Dokumentenpauschale nach Nr. 32002. Das **Einscannen** löst keine Auslagen nach Nr. 32000 und 32001 mehr aus, wird aber iRd Vergleichsberechnung nach der Anmerkung zu Nr. 32002 relevant. Für die **elektronisch beglaubigte Abschrift von Fremdurkunden** (Löschungsbewilligung der Bausparkasse, sanierungsrechtliche Genehmigung) sind Beglaubigungsgebühren nach Nr. 25102 iHv mindestens je 10,00 € zu erheben (aA Streifzug Rn. 312 ff. hinsichtlich der sanierungsrechtlichen Genehmigung; näher → Rn. 213).
- 721** Die **Treuhandgebühr** für die Beachtung einer Treuhandauflage eines Dritten **von rechnerisch 7,50 €** muss mit dem **Mindestbetrag** einer Gebühr von 15,00 € gem. § 34 Abs. 5 angesetzt werden. § 34 gehört aber nicht zum Kreis der zitierpflichtigen Vorschriften.
- 722** **Grundbuchabdrucke** sind nach Nr. 25210 ff. gebührenpflichtig. Die Gebühren entstehen neben den Auslagen für die **Grundbucheinsicht**, die nach Nr. 32011 weiterberechnet werden. Eine Gebühr nach Nr. 25209 kann hier nicht (zusätzlich) erhoben werden, weil der Grundbuchabdruck im Zusammenhang mit einem Beurkundungsverfahren erfolgt. **Dokumentenpauschalen** kann der Notar für die Grundbuchausdrucke nicht erheben, aber Auslagen für Post- und Telekommunikationsdienstleistungen. Diese können konkret nach Nr. 32004 (in voller tatsächlicher Höhe) oder pauschal nach Nr. 32005 (20% der Gebühr je Geschäft, hier also je 2,00 €) erhoben werden.

II. Finanzierungsgrundschuld (Vorwegbeleihung)

- 723** Zur Finanzierung des Kaufpreises wird eine vollstreckbare Grundschuld im Nennbetrag von 120.000,00 für die Hamburger Sparkasse bestellt (8 Seiten). Daran wirken derzeitiger und künftiger Eigentümer mit. Der künftige Eigentümer gibt zudem ein entsprechendes abstraktes Schuldanerkenntnis ab und unterwirft sich insoweit der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen. Der Notar wird beauftragt, die im Kaufvertrag vereinbarte Einschränkung des Sicherungsvertrags herbeizuführen. Zu diesem Zweck holt der Notar von der Gläubigerin eine entsprechende Bestätigung ein.
- Der Notar fertigt zwei Ausfertigungen und drei beglaubigte Abschriften der Urkunde.

724 Kostenberechnung zur Grundschuldbestellung vom 2.3.2017 **URNr. 710/2017**

Nr. 21200	Beurkundungsverfahren Geschäftswert nach §§ 97, 53	120.000,00 €	300,00 €
Nr. 22200	Betreuungsgebühr Geschäftswert nach § 113	120.000,00 €	150,00 €

I. Grundpfandrechte

Auslagen

Nr. 32001	Dokumentenpauschale – Papier (s/w)	40 Seiten	6,00 €
Nr. 32005	Auslagenpauschale Post und Telekommunikation		20,00 €
	Zwischensumme		476,00 €
Nr. 32014	19% Umsatzsteuer		90,44 €
	Rechnungsbetrag		566,44 €

Bei Finanzierungsgrundschulden (**Vorwegbeleihung**) kommen dem Notar umfangreiche Aufgaben zu, um insbesondere die **Einschränkung des Sicherungsvertrages** zur Absicherung des Eigentümers zu bewirken und zu überwachen. Dafür erhebt der Notar einer Betreuungsgebühr nach Nr. 22200 Nr. 5 (OLG Düsseldorf Beschl. v. 11.11.2014 – 10 W 159/14). Denn der Notar muss iSv Nr. 5 sicherstellen, dass die Gläubigerin die Einschränkung der Sicherungsabrede akzeptiert. Dafür ist **mindestens eine Anzeige** erforderlich, wenn der Notar nicht sogar die Herausgabe der Urkunde nach Nr. 22200 Nr. 3 davon abhängig macht, dass die Einschränkungen ausdrücklich – und nicht nur nach § 362 Abs. 1 Satz 1 Hs. 2 HGB – angenommen werden. 725

Soweit Banken oder Sparkassen **im Vorfeld** mitteilen, eine Beschränkung der Sicherungsabrede zu akzeptieren, hindert dies den Anfall der Betreuungsgebühr mangels Konkretisierung auf die nach dem Kaufvertrag konkret verlangten Einschränkungen nicht. 726

Anknüpfungspunkt (Hauptvorgang) ist die Grundschuld, auch wenn die Bedingungen der Mitwirkung des Eigentümers an der Bestellung der Grundschuld einschließlich Finanzierungsvollmacht im Kaufvertrag enthalten sind. Denn der Kaufvertrag ist niemals Veranlassung, mit einer daraus gar nicht hervorgehenden Gläubigerin in Kontakt zu treten. Vielmehr geht es um Bedingungen der konkret ins Auge gefassten Grundschuld, wobei Vollzugshandlungen nach Vorbemerkung 2.2.1.1 Abs. 1 Satz 3 ohne weiteres vor Beurkundung (der Grundschuld) vorgenommen werden können; hier im Interesse des Verkäufers. 727

Fortsetzung: Weiter wird eine nichtvollstreckbare Grundschuld zur Finanzierung des Kaufpreises im Nennbetrag von 1 Mio. € für die Hamburger Sparkasse bestellt. Daran wirken derzeitiger und künftiger Eigentümer mit. Der Notar ergänzt das von der Bank gefertigte Formular um die im Kaufvertrag vereinbarte Einschränkung der Zweckerklärung sowie um eine Reparaturvollmacht, beglaubigt die Unterschrift der Käuferin und zeigt der Gläubigerin die Einschränkung der Zweckerklärung gesondert an. Die Urschrift (4 Seiten) reicht der Notar zum Grundbuchamt ein, die Gläubigerin erhält eine beglaubigte Abschrift, der Käufer eine einfache Abschrift. 728

Kostenberechnung zur Grundschuldbestellung vom 2.3.2017 729
URNr. 711/2017

Nr. 24101	Fertigung eines Entwurfs Geschäftswert nach §§ 119, 97, 53	1.000.000,00 €	1.041,00 €
Nr. 22200	Betreuungsgebühr Geschäftswert nach § 113	1.000.000,00 €	867,50 €

Auslagen			
Nr. 32000	Dokumentenpauschale – Papier (s/w)	8 Seiten	4,00 €
Nr. 32005	Auslagenpauschale Post und Telekommunikation		20,00 €
	Zwischensumme		1.932,50 €
Nr. 32014	19% Umsatzsteuer		367,18 €
	Rechnungsbetrag		2.299,68 €

730 Wegen der Entwurfsergänzung scheidet der bloße Ansatz einer Unterschriftsbeglaubigungsgebühr (Nr. 25100) aus. Vielmehr ist **nach Entwurfsgrundsätzen** abzurechnen (Vorbemerkung 2.4.1 Abs. 3). Die Zweckerklärung ist keine Grundbucherklärung, so dass von einem Gebührensatzrahmen von 0,3 bis 1,0 nach Nr. 24101 auszugehen ist. Dieser ist gem. § 92 Abs. 1 nach dem Umfang der notariellen Tätigkeit auszufüllen. Weil ohne kaufvertragskonforme Einschränkung der Zweckerklärung die Vollmacht des Käufers zur Bestellung des Grundpfandrechts nicht wirkte, führte erst die notarielle Tätigkeit überhaupt **zur Vollzugsfähigkeit** des Entwurf, weshalb ein Gebührensatz im oberen Bereich nicht ermessensfehlerhaft ist (→ Rn. 2088). Hier wurde von 0,6 ausgegangen.

731 Wegen der Überwachung zur **Einschränkung der Zweckerklärung** / des Sicherungsvertrags entsteht eine Betreuungsgebühr nach Nr. 22200 Nr. 5 (→ Rn. 723 ff.; BDS/*Bormann* GNotKG KV Nr. 22200 Rn. 8, GNotKG § 92 Rn. 11). Es kommt dabei nicht darauf an, ob die Grundschuld vollstreckbar ist oder nicht. Die Betreuungsgebühr entsteht je Urkunde gesondert.

731a Der Notar beglaubigt die Unterschrift des Käufers/künftigen Eigentümers unter einer nicht vollstreckbaren Grundschuld mit einem Nominalbetrag von 1 Mio. € und beurkundet in einer weiteren Urkunde eine Teilunterwerfung iHv 100.000 € sowie ein abstraktes Schuldanerkennnis mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung in dieser Höhe. Er zeigt der Gläubigerin die Einschränkung der Zweckerklärung gesondert an. Der Notar reicht beide Urkunden elektronisch zum Grundbuchamt ein, übersendet die Urschrift der Grundschuld (4 Seiten) und eine beglaubigte Abschrift der Unterwerfungsurkunde (8 Seiten) der Gläubigerin und dem Käufer jeweils eine einfache Abschrift.

**731b Kostenberechnung zur Grundschuld vom 2.3.2017
URNr. 718/2017**

Nr. 25100	Unterschriftsbeglaubigung		70,00 €
	Geschäftswert nach §§ 121, 97, 53	1.000.000,00 €	
Nr. 22200	Betreuungsgebühr		867,50 €
	Geschäftswert nach § 113 Abs. 1	1.000.000,00 €	
Nr. 22124	Übermittlung an Gericht, Behörde oder Dritten		20,00 €
Nr. 22125	Elektronischer Vollzug und XML-Strukturdaten		250,00 €
	Geschäftswert nach § 112	1.000.000,00 €	
Nr. 25102	Beglaubigung von Dokumenten		10,00 €

I. Grundpfandrechte

Auslagen			
Nr. 32000	Dokumentenpauschale – Papier (s/w)	4 Seiten	2,00 €
Nr. 32002	Dokumentenpauschale – Daten	4 Scanseiten	2,00 €
Nr. 32005	Auslagenpauschale Post und Telekommunikation		20,00 €
	Zwischensumme		1.241,50 €
Nr. 32014	19% Umsatzsteuer		235,89 €
	Rechnungsbetrag		1.477,39 €

Während für die Unterschriftsbeglaubigung ohne Entwurfstätigkeit die Höchstgebühren von 70,00 € und die XML-Strukturdatenerzeugung die Höchstgebühren von 250,00 € gilt, ist die **Betreuungsgebühr** wegen der Einschränkung der Zweckabrede nicht begrenzt. Für die Einreichung wird die Übermittlungsgebühr Nr. 22124 erhoben, und für die elektronisch beglaubigte Abschrift Nr. 25102. Die **Prüfung und Bescheinigung der Eintragungsfähigkeit** ist mit der Unterschriftsbeglaubigung abgegolten. **731c**

Kostenberechnung zur Zwangsvollstreckungsunterwerfung vom 2.3.2017 **731d**
URNr. 719/2017

Nr. 21200	Beurkundungsverfahren Geschäftswert nach §§ 97, 53	100.000,00 €	273,00 €
Nr. 22114	Elektronischer Vollzug und XML-Strukturdaten Geschäftswert nach § 112	100.000,00 €	81,90 €
Auslagen			
Nr. 32001	Dokumentenpauschale – Papier (s/w)	16 Seiten	2,40 €
Nr. 32002	Dokumentenpauschale – Daten	8 Scanseiten	4,00 €
Nr. 32005	Auslagenpauschale Post und Telekommunikation		20,00 €
	Zwischensumme		381,30 €
Nr. 32014	19% Umsatzsteuer		72,45 €
	Rechnungsbetrag		453,75 €
	Rechnungsgesamtbetrag		1.931,13 €

Da Schulderklärung und Grundschuld derselbe Gegenstand sind (§ 109 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3), kann auch **nur eine Zwangsvollstreckungsunterwerfung** bewertet werden. **731e**

Aufgrund der Beurkundung findet kein Vollzug in besonderen Fällen statt: Vollzugsgebühren werden daher mangels Vollzugstätigkeit nicht erhoben; für XML-Strukturdatenerzeugung gilt der Gebührensatz 0,3. **731f**

Eine **Betreuungsgebühr** kann für die Vollstreckungsunterwerfungsurkunde nicht erhoben werden, weil die Einschränkung der Zweckerklärung der Grundschuld bereits mit der Grundschuldurkunde herbeigeführt wurde. Eine nochmalige Tätigkeit des Notars zu diesem Zweck wäre fehlerhafte Sachbehandlung. Für die persönliche Haftungsübernahme gilt die Einschränkung der Zweckerklärung nicht. **731g**

III. Abstrakte Hypothek

- 732** Der Notar beglaubigt die Unterschrift des Eigentümers unter einem Schuldanerkennnis im Nennbetrag von 1,2 Mio. € mit Hypothekenbestellung und reicht die Urkunde elektronisch zum Grundbuchamt ein, übersendet die Urschrift (3 Seiten) der Gläubigerin und dem Eigentümer – auf Wunsch – eine beglaubigte Abschrift.
- In gesonderter Urkunde erfolgt die Zwangsvollstreckungsunterwerfung hinsichtlich 120.000 € der abstrakten Schuld in das gesamte Vermögen des Eigentümers sowie hinsichtlich der Hypothek wegen eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrags in gleicher Höhe. Der Notar reicht eine elektronisch beglaubigte Abschrift beim Grundbuchamt ein und versendet an die Gläubigerin eine beglaubigte Abschrift und eine vollstreckbare Ausfertigung der Urkunde (7 Seiten) und an den Eigentümer eine beglaubigte Abschrift.
- Alle Urkunden werden den Anwälten als pdf-Datei zur Verfügung gestellt.

**733 Kostenberechnung zur Hypothek vom 2.3.2017
URNr. 711/2017**

Nr. 25100	Unterschriftsbeglaubigung Geschäftswert nach §§ 121, 97, 53	1.200.000,00 €	70,00 €
Nr. 22124	Übermittlung an Gericht, Behörde oder Dritten		20,00 €
Nr. 22125	Elektronischer Vollzug und XML-Strukturdaten Geschäftswert nach § 112	1.200.000,00 €	250,00 €
Nr. 25102	Beglaubigung von Dokumenten (je 10,00)		20,00 €
Auslagen			
Nr. 32002	Dokumentenpauschale – Daten	3 Scanseiten + 1 Datei	3,00 €
Nr. 32005	Auslagenpauschale Post und Telekommunikation		20,00 €
	Zwischensumme		383,00 €
Nr. 32014	19% Umsatzsteuer		72,77 €
	Rechnungsbetrag		455,77 €

- 734** Mangels Beurkundung und Entwurfstätigkeit ist der Vollzug in besonderen Fällen einschlägig, so dass für die Einreichung die Übermittlungsgebühr 22124 erhoben werden muss.
- 735** Die Gebühr 25102 fällt sowohl für die elektronisch beglaubigte Abschrift der Hypothekenurkunde an als auch für die beglaubigte Abschrift, die der Eigentümer erbeten hatte.