

Das neue GNotKG

Hinweise für die Grundbuchpraxis

© Dipl. Rpfl. (FH) Ulf Thamer, Vechta

Diese Übersicht ist nicht abschließend!

Hier soll hauptsächlich auf die Dinge eingegangen werden, welche mir für die Praxis der Grundbuchämter derzeit besonders relevant erscheinen.

Diese Aufstellung soll also nur eine – bewusst unvollständige – Hilfestellung darstellen; ein Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit besteht demnach nicht.

I. Kostenschuldner:

- keine gravierenden Änderungen
- jetzt in §§ 22; 23 Nrn. 11, 12 u. 13; 27 GNotKG geregelt
- Gebührenbefreiung ist in § 2 GNotKG geregelt

II. Abhängigmachung von Kostenvorschuss:

- wie bisher: in GB-Sachen nur unter bestimmten Voraussetzungen statthaft, § 13 GNotKG

III. Gebührenhöhe:

- richtet sich gem. § 34 GNotKG stets nach der **Tabelle B**
- die Mindestgebühr beträgt 15,00 €, § 34 Abs. 5 GNotKG

IV. Werte:

- grundsätzlich ist der Verkehrswert maßgeblich, § 46 Abs. 1 GNotKG; dies ist nach § 47 GNotKG in der Regel der Kaufpreis
- für schuldrechtliche Verfügungseinschränkungen und Bauverpflichtungen siehe § 50 GNotKG
- für land- u. forstwirtschaftliche Grundstücke siehe besondere Regelungen in § 48 GNotKG, welche den bisherigen Regelungen im Wesentlichen entsprechen
- Wert zur Begründung von Wohnungs-/Teileigentum ist nun der volle Wert des bebauten Grundstücks, § 42 GNotKG
- für die Begründung von Erbbaurechten gilt der höhere Wert aus dem Wert des Erbbauzinses (§ 52 GNotKG) und 80 % des Wertes des bebauten Grundstücks, §§ 43, 49 Abs. 2 GNotKG; sonst gilt als Wert des Erbbaurechts der Wert von 80 % des Wertes des bebauten Grundstücks, § 49 Abs. 2 GNotKG
- Mithaft: Wert des Grundstücks maßgebend, höchstens jedoch Wert des Rechts; § 44 Abs. 1 GNotKG
- Rangänderungen: Wert des vortretenden Rechts, höchstens jedoch Wert des zurücktretenden Rechts, § 45 Abs. 1 GNotKG
- Vormerkung: Wert des vorgemerkten Rechts, § 45 Abs. 3 GNotKG; eine Vormerkung nach § 1179 BGB steht gem. § 45 Abs. 2 GNotKG einer Vorrangseinräumung gleich

Das neue GNotKG

Hinweise für die Grundbuchpraxis

© Dipl. Rpfl. (FH) Ulf Thamer, Vechta

- Grundpfandrechte sind mit ihrem Nennbetrag zu bewerten, § 53 Abs. 1 GNotKG
- die Wertberechnung für Dienstbarkeiten, Reallasten u.ä. ist jetzt in § 52 GNotKG geregelt und ähnelt der bisherigen Methodik; es gibt jedoch nur vier Altersstufen und die Höchstgrenze liegt bei 20 Jahren; außerdem entfällt das Verwandtenprivileg
- für Verfügungsbeschränkungen und Wiederkaufsrechte siehe § 51 GNotKG
- der Hilfswert/Auffangwert ist in § 36 Abs. 3 GNotKG auf 5.000 € festgesetzt
- der Höchstwert beläuft sich nach § 35 Abs. 2 GNotKG in Grundbuchverfahren auf nun 60 Millionen Euro
- der Notar ist dem Gericht zur Wertauskunft verpflichtet, § 39 Abs. 1 GNotKG
- weicht das Gericht von den vom Notar mitgeteilten Werten ab, so hat das Gericht den Notar darüber zu informieren, § 39 Abs. 2 GNotKG
- das Gericht hat von Amts wegen eine Festsetzung des Wertes durch Beschluss vorzunehmen, § 79 GNotKG; Ausnahmen allerdings:
 - Verfahrensgegenstand ist eine feste Geldsumme (in GB-Verfahren höchstens für Vollstreckungsanträge denkbar)
 - für den Regelfall gilt ein fester Wert (in GB-Verfahren m.E. nicht relevant)
 - der Wert ergibt sich unmittelbar aus einer öffentlichen Urkunde oder einer notariellen Wertmitteilung n. § 39 GNotKG (dies dürfte m.E. für den Großteil der Grundbuchverfahren der Fall sein)
 - ferner dürfte sich eine Wertfestsetzung erübrigen, wenn für das Geschäft keine Wertgebühr sondern ein fester €-Betrag anzusetzen ist

V. Gebühren (keine abschließende Darstellung):

- Eintragung eines Eigentümers (Nr. 14110): 1,0 Geb.
- Eintragung eines hinzukommenden Gesellschafters bei einer GbR (Nr. 14110): 1,0 Geb.
- Grundbuchberichtigung nach § 82a GBO (Nr. 14111): 2,0 Geb.
- Begründung von WE/TE (Nr. 14112): 1,0 Geb.
- Eintragung Briefgrundpfandrecht (Nr. 14120): 1,3 Geb.
- Eintragung Buchgrundpfandrecht, Dienstbarkeit, Dauerwohn- u. Dauernutzungsrecht, Vorkaufsrecht, Erbbaurecht, Reallast u.ä. (Nr. 14121): 1,0 Geb.
- Veränderung d. genannten Rechte sowie die Eintragung von Vormerkungen n. § 1179 BGB (Nr. 14130): 0,5 Geb.
- Nachverhaftung (Nr. 14123): 0,5 Geb.
- Löschung in Abt. III (Nr. 14140): 0,5 Geb.

Das neue GNotKG

Hinweise für die Grundbuchpraxis

© Dipl. Rpfl. (FH) Ulf Thamer, Vechta

- Mithaftentlassung (Nr. 14142): 0,3 Geb.
- Löschung von Dienstbarkeit, Dauerwohn- u. Dauernutzungsrecht, Vorkaufsrecht, Erbbaurecht, Reallast u.ä (Nr. 14143): 25,00 €
- Eintragung einer Vormerkung (Nr. 14150): 0,5 Geb.
- Eintragung eines Widerspruchs (Nr. 14151): 50,00 €
- Löschung einer Vormerkung (Nr. 14152): 25,00 €
- sonstige Eintragung (= Vereinigung u. Teilung ohne Eigentumswechsel; Herrschvermerke; Belastungen nach § 1010 BGB je Anteil; Inhaltsänderung von Sondereigentum je Blatt) (Nr. 14160): 50,00 €
- Antragszurückweisung (Nr. 14400) 50 % der Geb. d. Geschäfts, mind. 15 €, höchstens 400 €
- Antragsrücknahme (Nr. 14401) 25 % der Geb. d. Geschäfts, mind. 15 €, höchstens 250 €
- Anordnung von Zwangsgeld nach § 35 FamFG (Nr. 17006): 20,00 € je Anordnung

VI. Auslagen usw.:

- einfacher Grundbuchausdruck bzw. einfache Ablichtung (Nr. 17000): 10,00 €
- amtl. Grundbuchausdruck bzw. begl. Ablichtung (Nr. 17001): 20,00 €
- Dokumentenpauschale (Nr. 31000): 0,50 € je Seite für die ersten 50 Seiten, danach 0,15 € je Seite
- Zustellung gegen ZU, EgR oder durch Justizbedienstete (Nr. 31002): 3,50 € (in Verfahren, bei denen sich die Gebühr nach dem Geschäftswert bemisst – Wertgebühren – sind diese Kosten erst anzusetzen, wenn und soweit mehr als 10 Zustellungen erfolgt sind)

VII. Gebührenfreiheit:

- geregelt in Vorbem. 1.4
- Eintragungen/Löschungen nach §§ 18 Abs. 2 bzw. 53 GBO von Amts wegen

Das neue GNotKG

Hinweise für die Grundbuchpraxis

© Dipl. Rpf. (FH) Ulf Thamer, Vechta

- Eintragungen/Löschungen, die auf Ersuchen eines Gerichts erfolgen;
Ausnahmen:
 - Eintragung des Erstehers als neuen Eigentümer
 - Eintragung einer Sicherungshypothek für Forderungen gegen den Ersteher
 - Eintragung aufgrund einer einstweiligen Verfügung (§ 941 ZPO)
- Eintragungen/Löschungen auf Antrag des Insolvenzverwalters oder Insolvenzschuldners, wenn die Eintragung/Löschung auch auf Ersuchen des Insolvenzgerichts vorzunehmen gewesen wäre
- Eintragung der Erben, wenn der Antrag innerhalb einer Frist von 2 Jahren seit dem Erbfall gestellt wird, Nr. 14110 Abs. 1

VIII. Übergangsrecht u. Inkrafttreten:

- das Gesetz tritt zum 01.08.2013 in Kraft, Art. 43 des 2. KostRMOG (die Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt erfolgte am 29.07.2013: BGBl. I, 42/2013, S. 2586 ff.)
- für Verfahren, die vor dem Inkrafttreten eingeleitet wurden bzw. für die Bearbeitung von vor dem 01.08.2013 eingegangener Anträge ist weiterhin das alte Recht anzuwenden, § 136 GNotKG

IX. Sonstiges:

- **künftig gebührenfrei** (siehe Begründung zum Gesetzentwurf der Bundesregierung vom 14.11.2012 zu Nr. 14160 des Gebührenverzeichnisses, BT-Drs. 17/11471 (neu), S. 209 u. 210):
 - Veränderung / Rangrücktritt einer Vormerkung, da die Vormerkung in den Vorbem. 1.4.1.2 u. 1.4.1.4 nicht genannt ist
 - Eintragung, Veränderung oder Löschung einer Verfügungsbeschränkung (außer: Regelung n. § 1010 BGB!, vgl. oben)
 - Eintragung von bloßen Namens- bzw. Firmenänderungen
 - nachträgliche Eintragung einer Vollstreckungsunterwerfung (§ 800 ZPO)
 - Buchung eines Miteigentumsanteils nach § 3 Abs. 5 GBO
 - nachträgliche Eintragung einer Vorlöschklausel (soll nicht als Veränderung des Rechts gelten und somit gebührenfrei sein)
 - Eintragung u. Löschung von Wirksamkeitsvermerken
 - nachträgliche Eintragung des Höchstbetrages des Wertersatzes

Das neue GNotKG

Hinweise für die Grundbuchpraxis

© Dipl. Rpfl. (FH) Ulf Thamer, Vechta

- Wegfall der Privilegierung von Ehegatten und Verwandten; und zwar sowohl bei der Wertberechnung nach § 52 GNotKG als auch bei den Gebühren für Eigentumsbeschreibungen