

Schenkungsverträge – Teil 2 – Notarkosten

Wird ein Schenkungsvertrag beurkundet, ist zunächst festzustellen, ob es sich um eine Schenkung mit oder ohne Gegenleistung handelt.

Findet eine Vermögensübertragung ohne Gegenleistung statt, ist der Geschäftswert nach § 97 Abs. 1 GNotKG (Wert des Beurkundungsgegenstandes/Rechtsverhältnisses) zu bestimmen. Erfolgt eine Gegenleistung (Austauschvertrag), ist § 97 Abs. 3. GNotKG einschlägig (Vergleich der Werte von Beurkundungsgegenstand/Rechtsverhältnis und Gegenleistung; höherer Wert ist maßgebend).

a. Geschäftswertermittlung

Der häufigste Fall in der Praxis ist die Schenkung von Immobilien, die nach dem Verkehrswert (Marktwert) anzusetzen sind (§ 46 Abs. 1 GNotKG). Mangels Anhaltspunktes in Form eines Kaufpreises wird dieser aufgrund von Angaben der Beteiligten, offenkundigen Tatsachen (z. B. Lage, Größe und Beschaffenheit der Immobilie, Grundstücksgröße), Vergleichsobjekten o.ä. zu ermittelt. Die Vertragsparteien haben an der Wertermittlung mitzuwirken (§ 95 GNotKG); im Notfall ist der Notar berechtigt, den Wert nach billigem Ermessen zu schätzen.

Wird ein Gewerbebetrieb/Handelsgeschäft verschenkt, ist für die Bewertung der bilanzierte Aktivwert ohne Abzug der Verbindlichkeiten (§ 38 GNotKG) maßgebend. Bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben sind die Sonderbestimmungen des § 48 GNotKG zu beachten (z. B. vierfacher Betrag des zuletzt festgestellten Einheitswertes).

Kostenmäßig relevante Gegenleistungen in einem Austauschvertrag können sein:

→ **Nießbrauch**

Zunächst ist der jährliche Nutzungswert auf Basis des Verkehrswertes der mit dem Nießbrauch belasteten Sache/n bestimmt. Dann wird dieser auf Basis des Rechtsinhaltes (selbständige/s Recht/e für eine/mehrere Person/en als Gesamtberechtigte/hintereinander, auf die Lebensdauer, bestimmte, unbestimmte oder unbeschränkte Dauer) kapitalisiert (§ 52 GNotKG).

→ **Wohnungs- oder Mitbenutzungsrecht**

Anfangs ist der jährliche Nutzungswert wird auf Basis einer ortsüblichen Miete der belasteten Sache/n oder nach den Bestimmungen der Sozialversicherungsentgeltverordnung (SvEV) unter Beachtung der steigenden Mietnebenkosten, wenn diese durch den Beschenkten zu zahlen sind, zu ermitteln. Anschließend ist wie beim Nießbrauch (Kapitalisierung) zu verfahren.

→ **Leibrente**

Vorab ist der jährlich zu zahlende Betrag zu ermitteln und wie beim Nießbrauch zu kapitalisieren.

Eine Wertsicherungsklausel hat keine Relevanz (§ 52 Abs. 7 GNotKG).

→ **Pflegeleistungen**

Der Jahreswert des Pflegegeldes nach dem aktuellen Gesetz zur Pflegeleistung für Pflegebedürftige unter Beachtung des Pflegegrades (1 – 3) wird ermittelt und sodann, wie beim Nießbrauch, kapitalisiert.

Liegt der Beginn der Pflegeleistungen in der Zukunft und ist somit ungewissen, erfolgt ein Wertabschlag (§ 52 Abs. 6 GNotKG).

→ **Beerdigungs- und Grabpflegekosten**

Die Wertbestimmung erfolgt nach billigem Ermessen (§ 36 Abs. 1 GNotKG). Ein Betrag zwischen 5.000,00 € und 10.000,00 € ist übliche Praxis.

→ **Verköstigungspflicht**

Zur Ermittlung des Jahreswertes kann § 2 der Sozialversicherungsentgeltverordnung (SvEV) herangezogen werden, wo die Verpflegung als Sachbezug bewertet wird. Danach ist wie beim Nießbrauch zu kapitalisieren.

Liegt der Beginn der Verköstigungspflicht in der Zukunft und ist somit ungewissen, erfolgt ein Wertabschlag (§ 52 Abs. 6 GNotKG).

→ **Übernahme noch bestehender Verbindlichkeiten**

Als Wert ist die tatsächlich übernommene Verbindlichkeit zu bestimmen (§ 47 GNotKG). Haftet der

Beschenkte bereits als Gesamtschuldner mit, ist lediglich die im Innenverhältnis übernommene Verbindlichkeit maßgebend.

→ **Vorkaufsrecht für den Schenker**

Als Wert ist der hälftige Verkehrswert der belasteten Sache maßgebend (§ 51 Abs. 1 S. 2 GNotKG).

→ **Veräußerungs- und Belastungsverbot inkl. bedingter Rückübertragungspflicht**

Auf Basis des Wertes des Schenkungsgegenstandes (s.o.) ist der hälftige Betrag für eine bedingte Rückübertragungspflicht (§ 51 Abs. 1 S. 2 GNotKG) maßgebend. Ist aufgrund der vereinbarten Voraussetzungen eine Rückübertragung sehr unwahrscheinlich, ist ein geringerer Wert anzunehmen (§ 51 Abs. 3 GNotKG).

Für das Veräußerungs-/Belastungsverbot ohne Zustimmung der Schenkers sollte ein Betrag von 10 % des Verkehrswertes der belasteten Sache angenommen werden.

→ **Ausgleichszahlung an Geschwister**

Als Wert ist der zu zahlende Ausgleichsbetrag zugrunde zu legen.

→ Erb- und/oder Pflichtteilsverzicht weicherer Geschwister

Der Wert ist auf Basis des Bruchteils des/der Verzichtenden am modifizierten Reinvermögen der/s Erblasser/s (Schenkens) im Zeitpunkt des Verzichtes zu bestimmen (§§ 102 Abs. 1, S. 1 + 2 + Abs. 4 GNotKG).

Ist der Verzicht gegenständlich beschränkt (z. B. auf eine bestimmte Immobilie begrenzt), ist der Wert des Gegenstandes in die Berechnung einzubeziehen.

Erfolgt der Verzicht gegen Ausgleichszahlung, sind die ermittelten Werte zu vergleichen und der Höhere anzusetzen.

b. Gebühren/Auslagen

Auf Basis des ermittelten Geschäftswertes können bei einem Schenkungsvertrag die nachfolgend angeführten Gebühren und Auslagen anfallen.

→ Beurkundung

Für die Beurkundung des Vertrages wird eine 2,0-Gebühr nach KV-Nr. 21100 berechnet. Als Wertvorschrift kommt hauptsächlich § 97 GNotKG in Betracht (vgl. Textanfang).

→ Vollzug

Vollzugsgebühr

Bei Schenkungsverträgen fällt nicht so regelmäßig wie bei Kaufverträgen eine Vollzugsgebühr an. Wurde der

Notar mit dem Vollzug beauftragt und bedarf es einer Vollzugshandlung, kann diese jedoch auch hier nach der Wertvorschrift des § 112 GNotKG (Wert des Beurkundungsverfahrens) entstehen.

Praxisrelevanter Sachverhalt, der bei einem Schenkungsvertrag zu einer

- 0,5 Vollzugsgebühr nach KV-Nr. 22110 führt, ist die Anforderung folgender Unterlagen:
 - Genehmigungserklärung/Zustimmung
 - bei vollmachtloser Vertretung
 - des Betreuungs-, Nachlass-, Familiengerichts
 - des Verwalters (bei Wohnungseigentum)
 - des Grundstückseigentümers (bei Erbbaurecht)
 - Löschungsbewilligung/Grundpfandrechtsbrief
 - Schuldübernahmegenehmigungen
 - Entlassung aus der Haftung
- Vollzugsgebühr von 50,00 € nach KV-Nr. 22112 führt, ist die Anforderung einer Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz (der Grundbesitz übersteigt eine bestimmte Größenordnung; je nach Bundesland verschieden / Nießbrauchseinräumung bei land- oder forstwirtschaftlichem Grundbesitz).

XML-Strukturdaten

Auch diese Gebühr wird nach der Wertvorschrift des § 112 GNotKG berechnet, wenn der Notar seine Anträge / Unterlagen via XNP auf elektronischem Wege an das Grundbuchamt zu senden hat. Diese Gebühr bedarf keiner besondere Beauftragung im Vertrag. Welche der beiden möglichen Gebühren berechnet wird, hängt davon ab, ob der Schenkungsvertrag eine Vollzugsgebühr ausgelöst hat.

Kann der Notar

- eine Vollzugsgebühr berechnen, ist eine 0,1-Gebühr nach KV-Nr. 22114
- keine Vollzugsgebühr berechnen, ist eine 0,2-Gebühr nach KV-Nr. 22115

anzusetzen. Jeder der Gebühren ist auf 125,00 € beschränkt.

→ **Betreuung**

Betreuungsgebühr

Eine Betreuungsgebühr ist bei Schenkungsverträgen eher selten, könnte aber beispielsweise anfallen, wenn der Notar die Treuhandaufgabe eines an dem Vertrag Beteiligten zu beachten hat. Als Wertvorschrift ist § 113 Abs. 1 GNotKG (Wert des Beurkundungsverfahrens) sowie die KV-Nr. 22200 mit einem Satz von 0,5 maßgebend.

Treuhandgebühr

Auch diese Gebühr ist eher selten, vermag jedoch bei z. B. der Entgegennahme von Lastenfreistellungsunterlagen / einer Zustimmung entstehen, wenn deren Verwendung von der Erfüllung einer Auflage abhängig gemacht wird. Als Wertvorschrift ist § 113 Abs. 2 GNotKG (Wert des Sicherungsinteresses) sowie die KV-Nr. 22201 mit einem Satz von 0,5 zugrunde zu legen.

→ **Beglaubigung von Dokumenten**

Für die Beglaubigung von Dokumenten fällt nach KV-Nr. 25102 eine Beglaubigungsgebühr von 1,00 € / Seite, mind. 10,00 €

an. Neben dieser Gebühr fällt keine Dokumentenpauschale an. Sie ist auch für die Einreichung von elektronischen Dokumenten (z. B. Löschungsunterlagen, privatrechtliche Genehmigungen, Verzichtserklärungen) per XNP an das Grundbuchamt zu berechnen.

Die Gebühr darf nicht für die Beglaubigung von Urkunden, die der Notar selbst aufgenommene / entworfene hat oder die er seiner Niederschrift beifügt (z. B. Vollmachten), in Rechnung gestellt werden (vgl. Dokupauschale, KV-Nr. 32000 – 32002).

→ **Zusatzgebühren**

Auswärts

Wird der Vertrag auf Wunsch der Beteiligten außerhalb der Geschäftsstelle des Notars beurkundet, ist eine Gebühr nach KV-Nr. 26002 (50,00 € je angefangene halbe Stunde der Abwesenheit) zu berechnen.

Unzeit

Wird der Vertrag auf Wunsch der Beteiligten werktags vor 8.00 Uhr oder nach 18.00 Uhr, an einem Sonn- oder Feiertag oder Sonnabend vor 8.00 Uhr bzw. nach 13.00 Uhr beurkundet, sind 30 % der Gebühr für das Verfahren höchstens 30,00 € zu erheben.

→ **Auslagen**

Dokumentenpauschalen für Kopien pp.

Ausfertigungen, beglaubigte und einfache Abschriften sowie per Telefaxe übermittelte Dokumente lösen nach der

- KV-Nr. 32001 je Seite bis DIN A3 0,15 € (s/w) bzw. 0,30 € (farbig) aus, wenn sie ohne besonderen Antrag erteilt wurden. Diese Auslage kann für die im Rahmen der Entwurfserstellung und Erstbearbeitung erstellten Kopien (innerhalb eines Beurkundungsverfahrens) berechnet werden.
- KV-Nr. 32000 je Seite bis DIN A3 0,50 € (s/w) bzw. 1,00 € (farbig) bis DIN A3 für die ersten 50 Seiten und jede weitere Seite 0,15 € bzw. 0,30 € (farbig) jede weitere Seite aus, wenn sie auf besonderen Antrag erteilt wurden. Diese Auslage kann für alle nachträglich/später erstellten Kopien (außerhalb eines Beurkundungsverfahrens) berechnet werden.
- KV-Nr. 32003 (größer als DIN A3) entweder den verauslagten Betrag in voller Höhe oder pauschal je Seite 3,00 € (s/w) bzw. 6,00 € (farbig) aus.

Dokumentenpauschale für elektronisch gespeicherte Dateien

Je übermittelter oder zum Abruf bereitgestellter Datei können nach KV-Nr. 32002 1,50 € jedoch nicht mehr als 5,00 € pro Arbeitsgang berechnet werden. Die Größe der Vorlage hat keine Auswirkung auf die Höhe der Auslage.

Sind die Dokumente zur Übertragung in die elektronische Form zu scannen, darf nicht weniger als nach KV-Nr. 32000 für eine schwarz-weiß Kopie anfallen würde, in Rechnung gestellt werden (Vergleichsberechnung erforderlich). Diese Auslage kann für das Versenden / Überlassen einer oder mehrerer Dateien per E-Mail / auf einem Datenträger (z. B. USB-Stick) und ferner für das Einreichen elektronischer Dokumente von eigenen / selbst entworfenen Urkunden per XNP berechnet werden.

Entgelt für Post- und Telekommunikation

Es können sowohl die Pauschale nach KV-Nr. 32005 mit 20 % der Gebühr jedoch max. 20,00 € als auch die tatsächlich verauslagten Beträge nach KV-Nr. 32004 berechnet werden.

Grundbuchabrufe

Grundbuchabrufe werden in voller Höhe nach KV-Nr. 32011 in Rechnung gestellt.

Elektronische Urkundensammlung

Für das Einstellen in die elektronische Urkundensammlung

- des Schenkungsvertrages oder einer Vollzugsbeglaubigung (Beglaubigung einer Unterschrift auf einen im Rahmen des beauftragten und in Rechnung zu stellenden Vollzugs erstellten Urkunde) ist ein Betrag von 4,50 €
- einer Urkunde, auf der lediglich die Unterschrift beglaubigt wurde, ist ein Betrag von 2,50 €

gemäß KV-Nr. 32015 zu berechnen. Diese Auslage ist ohne Umsatzsteuer in die Kostenrechnung aufzunehmen.