

Stellungnahme zum Entwurf der Kostenordnung Stand Februar 2009

Hier: Bemerkungen zum Hauptabschnitt 4 des Kostenverzeichnisses

I. Allgemeine Vorbemerkungen

Das Kostenverzeichnis unterteilt sich in drei Teile. Der erste Teil betrifft die hier nicht interessierenden Gerichtsgebühren. Im Teil 2 sind die Gebühren der Notare geregelt und Teil 3 betrifft die Auslagen. Teil 2 - Gebühren der Notare - gliedert sich in 5 Hauptabschnitte. Die Hauptabschnitte werden wiederum in Abschnitte unter Unterabschnitte untergliedert.

Der hier behandelte Hauptabschnitt 4 – Entwurf und Beratung – gliedert sich in zwei Abschnitte, nämlich Abschnitt 1 = Entwurf und Abschnitt 2 = Beratung. Der Hauptabschnitt 4 ist im Zusammenhang mit Hauptabschnitt 1, Abschnitt 3 = Vorzeitige Beendigung des Beurkundungsverfahrens sowie insbesondere § 44 KostO-E zu sehen, der erstmals sog. Rahmengebühren einführt.

Alle Gebührensätze in Abschnitt 1 = Entwurf und in Abschnitt 2 = Beratung sind bis auf die Nummer 24103 (Serienentwurf) und die Nummer 24202 (Beratung bei einem Gegenstand, der eine Beurkundungsgebühr von weniger als 1,0 auslösen könnte) Rahmengebühren. Die Spanne geht hier von 0,2 bis 2,0. Die Rahmengebühr ist im Bereich der Kostenordnung eine vollkommen neue Gebühr. Sie ist materiell in § 44 KostO-E geregelt und sieht vor, dass der Notar die Gebühr im Einzelfall nach billigem Ermessen innerhalb des Rahmens bestimmt, den das Kostenverzeichnis vorgibt. Kriterien für die genaue Bestimmung der Gebühr sind der Umfang und die Schwierigkeit des Geschäfts (Abs. 1). § 44 Abs. 2 KostO-E bestimmt, dass bei Gebühren für das Beurkundungsverfahren im Fall der vorzeitigen Beendigung und bei Gebühren für die Fertigung eines Entwurfs die Höchstgebühr angesetzt werden soll, wenn der Entwurf vollständig erstellt war.

Die Einführung einer Rahmengebühr ist nicht unproblematisch. Auf der einen Seite kann sie zu mehr Gebührengerechtigkeit führen, da die Höhe der Gebühr innerhalb des Gebührenrahmens an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst werden kann. Auf der anderen Seite wird immer derjenige, der die Gebühr zu zahlen hat, von der Unbilligkeit der Gebühr ausge-

hen, weil das Geschäft weder schwierig noch umfangreich war. Streit ist quasi vorprogrammiert. Das sollte ein neues Gesetz zur Kostenordnung vermeiden. Wenn man die Rahmengebühr einführen will, dann sollte man zumindest den Regelfall regeln, also den Fall, der durchschnittlich schwierig oder durchschnittlich umfangreich ist. Auf keinen Fall darf man den Durchschnitt der Fälle dadurch bilden, dass ein Fall durchschnittlich schwierig und durchschnittlich umfangreich ist, die Kriterien also kumulativ vorliegen müssen.

Der durchschnittliche Fall ist dann zu verorten. Er sollte nicht in der Mitte der Gebühr liegen, also bei einem Rahmen von 0,2 bis 2,0 bei 1,1, sondern darüber, also zum Beispiel bei 1,5, wenn der Rahmen eine Gebühr von 0,5 bis 2,0 eröffnet. Fraglich ist in diesem Zusammenhang auch, ob dem Notar ein Ermessenspielraum eingeräumt werden sollte, der bei einer prozentualen Abweichung von der billigen Gebühr noch toleriert wird. Zu denken wäre hier an eine Spanne von 15%, die noch innerhalb des zulässig durch den Notar bestimmten Rahmens liegt.

Die Rahmengebühr wird bei der Entwurfstätigkeit flankiert von einem Mindestbetrag, der bei einem Gebührenrahmen von 0,5 bis 2,0 EUR 100,--, bei einem Gebührenrahmen von 0,3 bis 1,0 EUR 50,-- und bei einem Gebührenrahmen von 0,2 bis 0,5 mindestens EUR 25,-- betragen soll.

Die Einführung von Mindestbeträgen ist positiv zu bewerten, da sie bei Werten im unteren Bereich zumindest den Anschein erweckt, kostendeckend zu sein. Dass selbst ein Betrag von 100,-- EUR für die Fertigung eines Entwurfs nicht kostendeckend sein muss, braucht nicht besonders betont zu werden. Ein Wertungswiderspruch ergibt sich jedoch im Verhältnis zur tatsächlich durchgeführten Beurkundung. Gemäß Nr. 21100 des Kostenverzeichnisses-E erhält der Notar für die Beurkundung eines Vertrages eine Gebühr von 2,0, mindestens jedoch 100,--EUR. Fertigt der Notar nur den Entwurf, beträgt die Gebühr 0,5 bis 2,0, mindestens aber auch 100,-- EUR. Der Notar bekommt also bei unteren Werten für die durchgeführte Beurkundung genau so viel wie für den Entwurf, wenn man mal die Vollzugsgebühr oder Betreuungsgebühr weglässt. Das bedeutet, dass die Mindestgebühr für die Beurkundung eines Vertrages höher sein muss als die reine Entwurfsgebühr. Mein Vorschlag wäre hier, sie auf 150,-- EUR oder 200,-- EUR anzuheben.

Setzt man die Beträge in „Werte“ um, so ergibt sich folgendes: Bei einer 2,0 Gebühr und einem Mindestbetrag von 100,-- EUR beträgt der Wert für die Beurkundung circa 11.000,-- EUR. Genau genommen beträgt die 2,0 Gebühr hier 108,-- EUR.

Bei einer 2,0 Gebühr und einem Mindestbetrag von 150,-- EUR beträgt der Wert für die Beurkundung circa 23.000,-- EUR. Genau genommen beträgt die 2,0 Gebühr hier 156,-- EUR. Bei 200,-- EUR ergibt sich ein Wert von 35.000,-- EUR.

Will man die Notariate im ländlichen Bereich unterstützen, in dem man die Gebühren im unteren Bereich anhebt oder Mindestbeträge für Beurkundungen ansetzt, so sollte man für die tatsächliche Beurkundung eines Vertrages einen Mindestwert von 200,-- EUR ausgeben.

II. Die einzelnen Gebühren

1. Entwurf

Aus den Vormerkungen in Abschnitt 1 ergibt sich, dass die Entwurfsgebühren nur außerhalb eines Beurkundungsverfahrens entstehen (2.4.1:1). Wird nur die Unterschrift unter einen gefertigten Entwurf beglaubigt, entstehen für die erstmaligen Beglaubigungen, die an ein und demselben Tag erfolgen, keine Gebühren (2.4.1:2). Der Fertigung eines Entwurfs steht die Überprüfung, Änderung oder Ergänzung eines dem Notar vorgelegten Entwurfs gleich (Absatz 3 der Vorbemerkung zu 2.4.1:3). Erstmals neu geregelt werden die Gebühren für einen Serienentwurf (2.4.1:5 + 6). Die in Absatz 6 geregelte Stundungsabrede ist materieller Natur und hat im Kostenverzeichnis eigentlich nichts zu suchen.

Die Nummer 24100; 24101 und 24102 regeln die Gebühren (den Gebührenrahmen) bei Fertigung eines Entwurfs, wenn die Gebühr für das Beurkundungsverfahren 2,0; 1,0 oder 0,5 beträgt.

24100 = Beurkundungsgebühr beträgt 2,0

Der Mindestbetrag soll für den Entwurf 100,-- EUR betragen. Der Gebührenrahmen geht von 0,5 bis 2,0. Ich würde hier vorschlagen, den unteren Rahmen von 0,5 auf 1,0 anzuheben. Gemäß § 145 Abs. 1 KostO erhält der Notar für die Fertigung eines Entwurfs eine 2,0 Gebühr und für die Überprüfung eines Entwurfs zumindest noch eine 1,0 Gebühr, wenn die Beurkundungsgebühr 2,0 betragen würde. Darunter sollte die Gebühr in der neuen KostO nicht absinken.

24101 = Beurkundungsgebühr beträgt 1,0

Der Mindestbetrag soll hier 50,-- EUR betragen und der Rahmen von 0,3 bis 1,0 gehen. In soweit erfolgt hier gegenüber der aktuellen KostO eine Anhebung von 0,25 auf 0,3. Das

reicht meiner Ansicht nach aber nicht aus. Der untere Gebührenrahmen sollte auf 0,5 angehoben werden.

24102 = Beurkundungsgebühr beträgt 0,5

Der Mindestbetrag soll hier 25,-- EUR betragen und der Rahmen von 0,2 bis 0,5 gehen. Der untere Gebührenrahmen sollte auf 0,25 angehoben werden, was einer Viertelgebühr nach der bisherigen KostO entspricht.

24103 regelt den Fall, dass auf der Grundlage eines vom Notar gefertigten Serienentwurfs Beurkundungen stattfinden. In diesem Fall ermäßigen sich die Gebühren des Abschnitts jeweils um die Gebühr, die für das Beurkundungsverfahren erhoben wird.

1. Beratung

Der Entwurf der Kostenordnung sieht zum ersten Mal eine ausdrückliche Regelung der Beratungsgebühr vor. Derzeit ist die Raterteilung in § 147 Abs. 3 KostO geregelt. Sie wird dort als eine das Geschäft vorbereitende oder fördernde Tätigkeit angesehen, die in einem Atemzug mit der Einsicht des Grundbuchs oder eines anderen öffentlichen Registers genannt wird. Es dürfte das unbestreitbare Verdienst des Entwurfs sein, die Raterteilung eigenständig zu regeln und ihr dadurch einen höheren Stellenwert zukommen zu lassen als dieses bisher der Fall ist.

Gemäß der Anmerkung zu Nr. 24200 entsteht die Beratungsgebühr, wenn der Beratungsgegenstand nicht Gegenstand eines anderen gebührenpflichtigen Geschäfts ist. Das ist konsequent und auf der Linie der bisherigen Rechtsprechung.

24.200

Die Beratungsgebühr beträgt 0,3 bis 1,0, wenn der Beratungsgegenstand auch Gegenstand einer Beurkundung sein könnte und eine 2,0 Gebühr auslösen würde.

24201

Der Gebührenrahmen wird reduziert auf 0,3 bis 0,5, wenn die Beurkundungsgebühr 1,0 betragen würde.

24202

Hier wird kein Gebührenrahmen mehr ausgegeben, sondern die Gebühr auf 0,3 festgeschrieben, wenn die Beurkundungsgebühr unter 1,0 liegen würde.

Eine echte Neuerung im Kostenrecht betrifft die Nr. 24203, die dem Notar, der eine Aktiengesellschaft oder eine KGaA bei der Vorbereitung oder Durchführung einer Hauptversammlung über die im Rahmen eines Beurkundungsverfahrens bestehenden Amtspflichten hinaus berät, eine Gebühr von 0,5 bis 2,0 zubilligt. Die Tätigkeit eines Notar, der eine Hauptversammlung beurkundet, ist bisher noch nicht einmal ansatzweise ausreichend vergütet worden. Dementsprechend ist der Ansatz zu begrüßen, dem Notar neben der Beurkundungsgebühr eine zusätzliche Beratungsgebühr zu gewähren. Im Normalfall dürfte der Notar damit auf 4 Gebühren kommen.

III. Zusammenfassung

Die Regelungen zur Entwurfsfertigung und zur Beratungsgebühr sind zu begrüßen. Sollte die Rahmengebühr eingeführt werden, wäre es sinnvoll, den unteren Rahmen teilweise anzuheben und sich Gedanken über eine sogenannte Durchschnittsgebühr zu machen, um einen vorprogrammierten Streit über die billige Gebühr möglichst zu vermeiden.

Berlin im Juni 2009

Notar Stefan Thon