

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Andreas Otto (GRÜNE)**

vom 6. Dezember 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 9. Dezember 2024)

zum Thema:

Notarkosten verringern

und **Antwort** vom 20. Dezember 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Dez. 2024)

Senatsverwaltung für Finanzen

Herrn Abgeordneten Andreas Otto (GRÜNE)

über die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Antwort

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/21087

vom 06. Dezember 2024

über Notarkosten verringern

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht in eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher alle Bezirksamter, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, die Senatsverwaltung für Justiz und Verbraucherschutz, die Berliner Forsten und die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH um Stellungnahme gebeten. Die Antworten, soweit fristgerecht eingegangen, sind wesentlicher Bestandteil der nachfolgenden Antwort.

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

1. Wie hoch waren die Gesamtkosten für Notariatsdienstleistungen, die das Land Berlin in den Jahren 2021, 2022, 2023 und 2024 gezahlt hat?

Zu 1.: Grundsätzlich sind Notariatsdienstleistungen, die primär bei Grundstücksgeschäften anfallen, und die dadurch entstehenden Kosten Nebenkosten im Rahmen von beurkundungspflichtigen Geschäften. Diese können für die verschiedensten Dienstleistungen, wie z. B. die Beurkundung von Verträgen, für Beglaubigungen von

Vollmachten, etc. anfallen. Da die Verwaltungen des Landes Berlin diese Dienstleistungen für die verschiedensten Vertragsgestaltungen im Rahmen ihrer jeweiligen Eigenverantwortlichkeit in Anspruch nehmen, besteht keine Gesamtstatistik über die in den Jahren 2021 – 2024 angefallenen Notariatsdienstleistungen. Die entstandenen Kosten werden nicht gesondert erfasst und sind im Haushalts- und Kassensystem des Landes Berlin nicht gesondert auswertbar, da es hierfür keinen eigenen Buchungsschlüssel gibt.

Im sehr abgrenzbaren Bereich der Unternehmensbeteiligungen mit weitestgehend zentraler Zuständigkeit bei der Senatsverwaltung für Finanzen sind in den betreffenden Jahren teilweise Notariatskosten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Beteiligungen angefallen.

Notarkosten 2021: 3.231,98 €

Notarkosten 2023: 615,65 €

2. Welche Anteile der Notarkosten entfielen in den Jahren 2021, 2022, 2023 und 2024 auf Immobiliengeschäfte des Landes Berlin, und wie verteilen sich diese auf Kauf, Verkauf und andere Transaktionen?

Zu 2.: Zu den Anteilen der Notarkosten in den Jahren 2021 – 2024 bei Immobiliengeschäften des Landes Berlin gab es zur durchgeführten Umfrage folgende Meldungen:

Verwaltung	Aussage
SenFin	Die Notarkosten sind aufgrund fehlender gesonderter Erfassung nicht spezifizierbar.
SenStadt	Die beim treuhänderischen Sanierungsträger nach § 157 Baugesetzbuch von 2021 bis 2024 entstandenen Notarkosten betragen insgesamt 12.005,25 Euro. Sie entfielen zu 100% auf Immobiliengeschäfte (Ankauf von Flächen für öffentliche Infrastruktur).
SenJustV	Fehlanzeige
BA Mitte	Fehlanzeige
BA Friedrichshain-Kreuzberg	2021: 520,86 € (Ankauf) 2024: 534,15 € (463,94 € Ankauf, 70,21 € not. Beglaubigung)
BA Lichtenberg	2021: 1.001,08 € 2022: 237,41 € 2023: 214,54 € 2024: 1.677,36 €
BA Marzahn-Hellersdorf	Fehlanzeige

BA Treptow-Köpenick	<p>Unter Hinweis auf die nicht-systematische Erfassung dieser Kosten belaufen sie sich, soweit ermittelbar, wie folgt:</p> <p>2021: 5.524,26 € 2022: 2.822,74 € 2023: 9.138,65 € 2024: 2.721,59 €</p>
BA Neukölln	Fehlanzeige
BA Tempelhof-Schöneberg	<p>Der Fachbereich Objektmanagement der Serviceeinheit Facility Management (SE FM) vergibt Grundstücke bzw. Liegenschaften des Fachvermögens, insbesondere durch Bestellung von Erbbaurechten oder unter anderem ausnahmsweise durch Verkauf, zudem werden Grundstücke angekauft. In diesen Fällen entstehen Notarkosten, die (je nach Vorgang) den Kostenträger bestimmen.</p> <p>Hinsichtlich der Erbbaurechte übernimmt der/die Erbbaurechtsnehmer_in die entstehenden Notarkosten.</p> <p>Veräußerungen von Grundstücken werden über die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) an Dritte/ Erwerber_innen vorgenommen, die wiederum in der Regel die Kosten für Notariatsdienstleistungen zu tragen haben.</p> <p>Ankäufe erfolgen hauptsächlich durch das Bezirksamt selbst bzw. über Bauvorhabenträger_innen (z.B. Deutsche Bahn). In den benannten Jahren entstanden dem Fachbereich Objektmanagement keine Notariatskosten für Ankäufe durch das Bezirksamt; die Notariatskosten wurden durch den Bauvorhabenträger oder durch andere Verwaltungszweige übernommen. Eine genaue Kenntnis über die tatsächlichen Zahlungen liegen dem Fachbereich Objektmanagement nicht vor.</p> <p>Dem Fachbereich Objektmanagement sind daher keine Kosten für Notariatsdienstleistungen in den Jahren 2021, 2022, 2023 und 2024 entstanden.</p>
BA Charlottenburg-Wilmersdorf	Fehlanzeige

BA Steglitz-Zehlendorf	Die Gesamtkosten für Notariatsdienstleistungen betragen insgesamt 2.041,17€ für die Jahre 2021-2024. Alle Grundstücksgeschäfte aus dem Bereich Dingliche Rechtsgeschäfte bezogen sich auf Grundstückskäufe, die zur Abwendung der Ausübung von Vorkaufsrechten für Straßenflächen getätigt wurden. Die Notarkosten fielen in diesem Rahmen an.
BA Reinickendorf	Fehlanzeige
BA Pankow	Eine diesbezügliche Statistik wird im Bezirk Pankow nicht geführt. Für eine Zusammenstellung gemäß der Anfrage müssten Akten händisch ausgewertet werden. Dafür stehen keine Personalkapazitäten zur Verfügung.
BIM	Die erbetenen Angaben zu Notarkosten für Immobiliengeschäfte des Landes Berlin können nicht systemisch ausgewertet werden. Grundsätzlich gestaltet die BIM Immobilienverträge so, dass die Kosten von den Vertragspartnern des Landes Berlin getragen werden.

3. Hat der Senat geprüft, ob es Möglichkeiten gibt, die Notarkosten für das Land Berlin durch Maßnahmen wie interne Vorbereitungsarbeiten oder den Einsatz standardisierter Vertragsvorlagen zu senken?

Zu 3.: Aufgrund gesetzlicher Bestimmungen bestehen solche Möglichkeiten nicht. Die Notarkosten sind im „Gesetz über Kosten der freiwilligen Gerichtsbarkeit für Gerichte und Notare“ (Gerichts- und Notarkostengesetz – GNotKG) verbindlich geregelt und richten sich nach dem Geschäftswert. Das GNotKG legt fest, dass aus Kostensicht die Anfertigung eines Entwurfs der Überprüfung, Änderung oder Ergänzung eines dem Notar vorgelegten Entwurfs gleichsteht (Anlage 1 zu § 3 Abs. 2 GNotKG dort Teil 2, Hauptabschnitt 4, Abschnitt 1, Vorbemerkung 2.4.1 Abs. 3 S. 1). Führt der Notar auf Grundlage eines von ihm angefertigten oder überprüften, geänderten oder ergänzten Entwurfs ein Beurkundungsverfahren durch, werden die Gebühren dafür ohnehin auf die Gebühr für das Beurkundungsverfahren angerechnet (Anlage 1 zu § 3 Abs. 2 GNotKG dort Teil 2, Hauptabschnitt 4, Abschnitt 1, Vorbemerkung 2.4.1 Abs. 6).

Für Immobiliengeschäfte des Landes Berlin werden, soweit vorhanden, Musterverträge genutzt. Die Notarkosten hängen nicht von der Verwendung von Vertragsmustern ab. Berechnungsgrundlage der Notarkosten ist der Gegenstandswert des jeweiligen Immobiliengeschäfts.

4. Wird bei Immobiliengeschäften des Landes Berlin die Gebührenermäßigung gemäß § 91 GNotKG in Anspruch genommen? Falls ja, wie hoch waren die daraus resultierenden Einsparungen in den letzten Jahren 2021, 2022, 2023 und 2024?

Zu 4.: Bei Immobiliengeschäften des Landes Berlin wird grundsätzlich sowohl Kostenfreiheit gemäß § 2 des Gerichts- und Notarkostengesetzes (GNotKG) als auch die Gebührenermäßigung gemäß § 91 GNotKG in Anspruch genommen, sofern deren tatbestandliche Voraussetzungen erfüllt sind. Da, wie bereits zu den Fragen 1 und 2 erläutert, keine gesonderte auswertbare Erfassung der Notarkosten vorgenommen wird, ist auch die Ermittlung der Höhe der Einsparungen für die Jahre 2021 – 2024 in der Regel nicht möglich.

Zu den Einsparungen durch die Gebührenermäßigung gemäß § 91 GNotKG in den Jahren 2021 – 2024 bei Immobiliengeschäften des Landes Berlin haben die befragten Verwaltungen folgende Angaben gemacht:

Verwaltung	Aussage
SenFin	Einsparungen sind aufgrund der fehlenden gesonderten Erfassung von Notarkosten nicht spezifizierbar.
SenStadt	Sofern das Land Berlin als Vertragsteil beteiligt ist, wird die Gebührenermäßigung auch vom treuhänderischen Sanierungsträger in Anspruch genommen. Bei den Beurkundungsgebühren betragen sie gestaffelt nach dem Gegenstandswert 30 % bis 50 % der vollen Gebühr; auf pauschale Gebühren wird die Ermäßigung nicht angewendet. Aufgrund der tendenziell niedrigen Gegenstandswerte und relativ wenigen Geschäftsvorfälle betragen die Einsparungen geschätzt ca. 5.000 €.
SenJustV	Fehlanzeige
BA Mitte	Fehlanzeige
BA Friedrichshain-Kreuzberg	Grundsätzlich wird § 91 GNotKG vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg in Anspruch genommen, in 2021 konnten dadurch 157,20 € eingespart werden.
BA Lichtenberg	In den Jahren 2021, 2022 und 2023 gab es keine Vorgänge, bei denen diese Gebührenermäßigung griff. 2024: 81,00 €
BA Marzahn-Hellersdorf	Fehlanzeige

BA Treptow-Köpenick	Einsparungen gem. § 91 GNotKG lassen sich nur in einem konkreten Fall belegen: 2024: 325,07 €
BA Neukölln	Fehlanzeige
BA Tempelhof-Schöneberg	Da in den benannten Jahren seitens der SE FM bei Grundstücksgeschäften keine Notariatskosten entstanden sind, erübrigt sich die Frage nach den Einsparungen.
BA Charlottenburg-Wilmersdorf	Fehlanzeige
BA Steglitz-Zehlendorf	Ab 2022 wurden grundsätzlich alle Grundstückskaufverträge so ausgehandelt, dass die andere Vertragspartei die Notarkosten trägt, nicht das Land Berlin. Der § 91 GNotKG kam zwischen den Jahren 2021-2024 nicht zur Anwendung.
BA Reinickendorf	Fehlanzeige
BA Pankow	Eine Statistik zu den dadurch nicht verausgabten Gebühren wird nicht geführt. Für eine Zusammenstellung gemäß der Anfrage müssten Akten händisch ausgewertet werden. Dafür stehen keine Personalkapazitäten zur Verfügung.
BIM	Ja. Eine systemische Auswertung der Einsparungen ist nicht möglich.

5. Wie bewertet der Senat die Möglichkeit der Anwendung von Rahmengebühren gemäß § 92 GNotKG und hat das Land Berlin bereits Rahmenvereinbarungen mit Notaren abgeschlossen, um Kosten für die öffentliche Hand zu reduzieren?

Zu 5.: Die Rahmengebühr wurde erstmals im GNotKG eingeführt, um der Vielgestaltigkeit der notariellen Tätigkeit im Entwurfs- und Beratungsbereich besser gerecht zu werden. Sie werden ausschließlich angewendet im Bereich der vorzeitigen Beendigung (KV 21302 ff.), im Bereich des Entwurfs (KV 24100 ff.), im Bereich der Beratung (KV 24200 ff.) und bei Rechtsbescheinigungen (KV 25203). Rahmengebühren sind Wertgebühren. Durch sie schreibt der Gesetzgeber für eine Tätigkeit keinen festen Gebührensatz vor, sondern einen Gebührensatzrahmen. Dieser wird gespannt durch einen niedrigsten und einen höchsten Gebührensatz in drei Gebührensatzrahmen (großer Rahmen: 0,5–2,0 (KV 21302, 24100, 24203), mittlerer Rahmen: 0,3–1,0 (KV 21303, 24101, 24200, 25203) und kleiner Rahmen: 0,3–0,5 (KV 21304, 24102, 24201). Der Notar legt im Grundsatz den Gebührensatz nach billigem Ermessen fest; dabei ist der Umfang der Tätigkeit zu berücksichtigen. Kein Ermessen besteht bei vollständiger Entwurfserfertigung,

die zwingend den jeweiligen Höchstsatz auslöst. Das gilt auch im Rahmen vorzeitiger Beendigung.

Der Senatsverwaltung für Finanzen ist der Abschluss von Rahmenvereinbarungen durch die einzelnen Verwaltungen mit einzelnen Notaren nicht bekannt. Durch die insgesamt nur recht selten stattfindenden Immobiliengeschäfte in den Bezirken und in den angefragten Senatsverwaltungen wären sie auch nicht zielführend. Aufgrund der bestehenden Sachkenntnis und z. T. eigener Musterverträge des Landes Berlin, die zu verwenden sind, werden die Entwurfs- und Beratungsdienstleistungen der Notare eher selten in Anspruch genommen.

6. Wie bewertet der Senat das Kosten-Nutzen-Verhältnis der aktuellen Gebührenordnung für Notare, insbesondere vor dem Hintergrund der angespannten finanziellen Situation des Landes Berlin?

Zu 6.: Da sich die Gebühren nach bundesgesetzlichen Regelungen richten, erübrigt sich eine Bewertung durch den Senat. Die Gebührenordnung erscheint insgesamt nicht unangemessen, so dass bislang keine Überlegungen bestehen Initiativen auf Bundesebene zu ergreifen, vgl. auch Ziff. 7.

7. Plant der Senat, auf Bundesebene Initiativen zur Reform des Gerichts- und Notarkostengesetzes zu unterstützen oder vorzuschlagen, um die finanziellen Belastungen für öffentliche Haushalte wie den des Landes Berlin zu senken?

Zu 7.: Der Senat plant keine eigene Initiative auf Bundesebene; ihm sind gegenwärtig keine Initiativen anderer Länder oder des Bundes bekannt. Das fiskalische Interesse, bei der Inanspruchnahme von Notardienstleistungen durch den Staat möglichst wenig zu zahlen, ist nur ein Gesichtspunkt, der bei der Bestimmung der allgemeinen Gebührenhöhe in eine Gesamtabwägung einfließt. Darüber hinaus sind im geltenden Recht bereits Ermäßigungstatbestände vorgesehen.

8. Hat der Senat bestimmte Notare, mit denen er bevorzugt bei Immobiliengeschäften des Landes Berlin zusammenarbeitet, und falls ja, nach welchen Kriterien erfolgt die Auswahl der Notare?

Zu 8.: Nein. Die Notariate werden jedenfalls bei Bestellung von Erbbaurechten und Verkäufen regelmäßig von den Vertragspartnern ausgewählt.

Berlin, den 20. Dezember 2024

In Vertretung

Wolfgang Schyrocki
Senatsverwaltung für Finanzen