

Nachfolgend eine Aufstellung der häufigsten allgemeinen Fragen aus der Praxis zu den anfallenden Gebühren beim Grundbuchamt:

Ich habe doch schon vom Notar eine Rechnung erhalten?

In Bayern und den meisten anderen Bundesländern sind Notar und das Grundbuchamt beim Amtsgericht zwei unterschiedliche Stellen.

Der Notar rechnet nach dem gleichen Kostengesetz, dem Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG), ab. Beim Notar fällt zusätzlich die gesetzliche Mehrwertsteuer an.

Ihr Grundstücksgeschäft (zum Beispiel den Kauf eines Grundstückes, Hauses oder Eigentumswohnung) beziehungsweise eine Grundsuld für die Bank zur Absicherung eines Darlehens muss ein Notar beurkunden – das ist gesetzlich vorgeschrieben. Die notarielle Urkunde ist in den genannten Beispielsfällen Voraussetzung für eine Eintragung im Grundbuch. Darin legen die Beteiligten auch fest, wer welche Kosten tragen muss. Im Regelfall trägt bei einem Kauf der Käufer die Kosten des Erwerbs. Der Veräußerer trägt im Regelfall die Kosten für eine Löschung einer noch im Grundbuch eingetragenen Belastung, zum Beispiel Grundschulden des Veräußerers. Diese "Altlasten" übernehmen Sie als Käufer in der Regel nicht, sondern Sie finanzieren über Ihre eigene Bank.

Grundlage für die Eintragungen und Gebühren beim Grundbuchamt ist diese notarielle Urkunde. In der Urkunde vereinbaren Verkäufer und Käufer die einzutragenden Rechte im Grundbuch. Diese werden dann im betreffenden Grundbuch beim Grundbuchamt eingetragen. Sie erhalten vom Notar ein Exemplar der Urkunde und können die Vereinbarungen nachlesen.

Eine Gebührenrechnung des Amtsgerichts Neuburg kommt von der Landesjustizkasse in Bamberg?

Die Landesjustizkasse in Bamberg zieht zentral für alle bayerischen Justizbehörden die Gebührenrechnungen ein.

Ich habe sogar zwei Rechnungen für Grundbucheintragungen bekommen!

Die notariellen Urkunden zu Kauf und gesonderter Finanzierung werden oft an zwei verschiedenen Tagen erstellt. Dazwischen legt der Notar dem Grundbuchamt die jeweiligen Urkunden aber gesondert zur Eintragung vor. Wegen der unterschiedlichen Zeitpunkte der Eintragungen im Grundbuch kann von uns keine Gesamtrechnung verschickt werden, da die Vorgänge hier gesondert bearbeitet werden.

Deswegen werden in der Regel *zwei verschiedene* Rechnungen verschickt:

Erste Rechnung:

Zur Sicherung der Fälligkeit des Kaufpreises wird zum Beispiel in der Regel eine sogenannte "Auflassungs-" oder "Eigentumsvormerkung" in der Urkunde vereinbart und im Grundbuch eingetragen. Diese bietet sowohl dem Verkäufer als auch dem Käufer eine Sicherheit beim Grundstückserwerb. Zur Finanzierung des Kaufpreises ist meistens die Eintragung einer Grundschuld nötig. Dazu erhält die finanzierende Bank nach Eintragung einen vollständigen Grundbuchauszug.

Auch dies ist in der Urkunde geregelt.

Zweite Rechnung:

Diese umfasst meist folgende Posten: Die Eintragung als Eigentümer im Grundbuch und die Löschung der vorherigen Auflassungsvormerkung. Dies kann in der Regel erst einige Zeit nach dem Notartermin er-

folgen. Voraussetzungen dafür sind die Zahlung des Kaufpreises sowie der Grunderwerbsteuer beim Finanzamt. Daneben muss eventuell auch auf sonstige Vereinbarungen in der Urkunde geachtet werden.

Warum ist eine Grundschuld teilweise so teuer?

Eine Grundschuld kann als „Buchgrundschuld“ oder als „Briefgrundschuld“ bestellt werden. Erkundigen Sie sich vor Unterschrift des Darlehens und der Grundschuldbestellungsurkunde beim Notar, wie Ihr Darlehen im Grundbuch abgesichert werden soll.

Bei einer Beispielsgrundschuld in Höhe von 200.000,00 Euro liegt der Gebührenwert bei 435,00 Euro für eine Buchgrundschuld und 565,50 Euro für eine Briefgrundschuld (Stand 15.05.2025).

Eine Grundschuld mit Brief ist teurer als eine Buchgrundschuld. Eine Briefgrundschuld birgt auch die Gefahr, dass der vom Grundbuchamt erstellte Grundschuldbrief verloren gehen kann.

Ist eine Ratenzahlung möglich?

Bitte wenden Sie sich unter Angabe der "KSB-Nummer" auf der Rechnung direkt an die Landesjustizkasse Bamberg.

Ich habe schon Grunderwerbsteuer gezahlt.

Die Grunderwerbsteuer muss beim Finanzamt gezahlt werden. Sie ist in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich hoch - in Bayern liegt der Satz derzeit bei 3,5 % des Kaufpreises (Stand 15.05.2025). Diese fällt unabhängig von den Gebühren beim Grundbuchamt an.

Ich bezahle aber Grundsteuer.

Die Grundsteuer wird von der Gemeinde festgelegt, in der sich das Grundstück befindet und hat mit den Gebühren beim Grundbuchamt ebenfalls nichts zu tun.

Eventuelle Fragen dazu richten Sie bitte an Ihre Gemeinde bzw. Stadt.

Ich habe beim Vermessungsamt gezahlt.

Die Gebühren für eine Vermessung einer Teilfläche oder Einmessung des Hauses haben mit den Gebühren beim Grundbuchamt ebenfalls nichts zu tun. Eventuelle Fragen dazu richten Sie bitte an das zuständige Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (früher: Vermessungsamt).

Falls Ihnen einzelne Posten auf der Gebührenrechnung der Landesjustizkasse Bamberg unklar sind:

Im Einzelfall beantworten wir - die Mitarbeiter des Grundbuchamts - gerne Ihre konkreten Fragen bezüglich der Gebührenrechnung. Eine Telefonnummer und ein Geschäftszeichen des Grundbuchamts sind auf der Rechnung der Landesjustizkasse Bamberg angegeben. Bitte halten Sie die Rechnung bereit und geben bei Rückfragen bitte *unbedingt* unser Geschäftszeichen an, das sich auf der Rechnung befindet (zum Beispiel XX-1234-56).

Bitte beachten Sie:

Wegen der Vielzahl der Vorgänge beim Grundbuchamt kann Ihre Anfrage nur bei Angabe des Geschäftszeichens schnell und ohne größere Wartezeit für Sie beantwortet werden.

Amtsgericht Neuburg an der Donau

– Grundbuchamt –

Verfasst von:

Meißner, Justizfachwirtin

Erstellt am: 13.01.2015

Aktualisiert am: 15.05.2025