

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Der Kauf scheitert, der notarielle Entwurf ist fertig: Auftrag und Kostenrechnung getrennt prüfen

Wie prüfe ich in Deutschland eine Notarkostenrechnung, wenn der Immobilienkauf vor der Beurkundung abgebrochen wurde.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ohne Kaufabschluss bedeutet nicht automatisch ohne Notartätigkeit

Das Kostenverzeichnis zum GNotKG enthält unter Nr. 21300 bis 21304 besondere Regeln zur vorzeitigen Beendigung des Beurkundungsverfahrens. Die dort beschriebenen Bearbeitungsstände sind für die Einordnung erheblich. [\[BEENDIGUNG\]](#)

Der Beitrag berechnet keine konkrete Gebühr. Er zeigt, warum die bloße Absage des Termins nicht als sicherer Nachweis einer kostenlosen Bearbeitung genügt. Ebenso wenig folgt aus irgendeinem versandten Papier schon die Richtigkeit jeder behaupteten Rechnungshöhe.

Den Auftrag anhand der tatsächlichen Kommunikation rekonstruieren

§29 GNotKG nennt als allgemeine Kostenschuldner unter anderem Auftraggeber oder Antragsteller sowie Personen, die die Kostenschuld übernommen haben oder gesetzlich dafür haften. [\[KOSTENSCHULDNER\]](#)

Unsere redaktionelle Empfehlung: Sammle die Anforderung des Entwurfs, zugehörige Nachrichten, eventuelle Vertretungsangaben und die weitere Abstimmung. Wer hat tatsächlich was in wessen Namen beauftragt? Eine Kontaktperson, ein Vermittler und ein Auftraggeber sind nicht ohne Prüfung dieselbe Rolle.

Wenn ein Immobilienbüro oder die Verkaufsseite tätig wurde, lass die konkrete Beauftragung einordnen. Der Artikel behauptet weder, du seist allein wegen Kaufinteresses immer Kostenschuldner, noch dass eine mittelbare Beauftragung niemals erheblich sein könne.

Entwurfsklausel und tatsächliche Kostenübernahme unterscheiden

§30 regelt zusätzliche Haftung der Urkundsbeteiligten und eine in einer notariellen Urkunde übernommene Kostenlast im beschriebenen Umfang. [\[URKUNDSHAFTUNG\]](#) Eine vorgeschlagene Klausel in einem ununterzeichneten Entwurf darf damit nicht ungeprüft gleichgesetzt werden.

Lege aber sämtliche tatsächlich abgegebenen Erklärungen vor. Die Frage, ob eine andere Kostenschuldnerschaft besteht, ist dadurch noch nicht beantwortet. Für die Beratung zählt der gesamte Vorgang und nicht nur die letzte Entwurfsseite mit dem Wort „Kosten“.

Fiktiver Fall: Die Rechnung wird mit einer unzutreffenden Kurzbegründung zurückgewiesen

Ein Interessent möchte die Rechnung allein mit dem Satz ablehnen, er habe das Haus schließlich nicht gekauft. Der Entwurf wurde jedoch aufgrund einer noch ungeklärten Auftragskommunikation bereits bearbeitet und übermittelt. Welche Kostenregel und welche Personenzuordnung passen, ist offen.

Er bittet deshalb um nachvollziehbare Erläuterung der Rechnung und legt Auftrag, Entwurfsversand sowie Absage für eine fachliche Prüfung vor. Das Beispiel bestätigt weder eine Zahlungspflicht noch einen bestimmten Gebührenansatz. Es ersetzt die pauschale Zurückweisung durch die tatsächlich entscheidenden Fragen.

Die eigene Rechnung von einem möglichen Ersatzanspruch trennen

Wenn du meinst, eine andere Person müsse dir Kosten ersetzen, ist das eine weitere rechtliche Frage. Ein solcher Anspruch wird nicht allein aus der Kaufabsage abgeleitet und macht die eigene Rechnungsprüfung nicht überflüssig.

Halte als Ergebnis fest, welcher Auftrag und Bearbeitungsstand zugrunde liegen, weshalb du als Schuldner angesprochen wirst und wie sich die Rechnung zusammensetzt. Bei verbleibendem Streit benötigst du eine passende Prüfung des vorgesehenen kostenrechtlichen Wegs. Dieser Artikel erstellt keinen pauschalen Rechnungswiderspruch und keinen persönlichen Zahlungstermin.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Notariat und Rechnung

Notariat, Rechnungsdatum und Rechnungsnummer.

02 / Anforderung des Entwurfs

Wer hat den Entwurf wann und auf welchem Weg angefordert? Nachricht aufbewahren.

03 / Beteiligte Rollen

Wer war Kontaktperson, Übermittler, Auftraggeber? Je Person eintragen.

04 / Bearbeitungsstand

Was wurde erstellt und versandt, und wann? Entwurfsversand mit Datum.

05 / Absage des Kaufs

Wann und von wem wurde der Kauf abgesagt? Form der Absage.

06 / Abgegebene Erklärungen

Hast du irgendwo eine Kostenübernahme erklärt? Wo und wann?

07 / Erläuterung der Rechnung

Hast du eine Erläuterung der Rechnung angefordert? Datum und Antwort.

08 / Nächster Schritt

Wer prüft die Rechnung für dich, und welche Unterlagen gibst du dorthin?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[KOSTENSCHULDNER\] GNotKG §29 – Kostenschuldner im Allgemeinen](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[\[BEENDIGUNG\] GNotKG Anlage 1 – Kostenverzeichnis, Nr21300–21304](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[\[URKUNDSHAFTUNG\] GNotKG §30 – Haftung der Urkundsbeteiligten](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P04-0110-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.