
Datum: 08.01.2014
Gericht: Landgericht Düsseldorf
Spruchkörper: 25. Zivilkammer
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 25 T 623/13
ECLI: ECLI:DE:LGD:2014:0108.25T623.13.00

Leitsätze:

1. Ein anderer Notar als der den Wohnungseigentums- Kaufvertrag beurkundende Notar kann den Käufern für die Fertigung des Entwurfs der Zustimmung des Verwalters nur dann eine Entwurfsgebühr nach Nr. 24101 KV GNotKG in Rechnung stellen, wenn er von diesen mit der Fertigung des Entwurfs beauftragt worden ist.
2. Erteilt die Verwalterin dem zweiten Notar den Auftrag zur Fertigung des Zustimmungsentwurfs, schuldet die Verwalterin gem. § 29 Nr. 1 GNotKG die hierdurch anfallenden Kosten.
3. Der Auftrag an den Urkundsnotar, die Verwalterzustimmung einzuholen, stellt keine Ermächtigung dar, einen zweiten Notar im Namen der Käufer mit der Fertigung eines Entwurfs der Verwalterzustimmung zu beauftragen.
4. Werden in der Kaufvertragsurkunde Kosten übernommen, gilt diese Übernahme gem. § 30 Abs. 3 GNotKG nur gegenüber dem Urkundsnotar. Die Kosten, die durch den Entwurf der Verwalterzustimmung bei einem anderen Notar entstehen, sind hiervon nicht erfasst.

Tenor:

Die Kostenrechnung vom in der Fassung der korrigierten Kostenrechnung vom zu Urkundennummer wird aufgehoben.

Die Entscheidung ergeht gerichtsgebührenfrei; außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet.

Gründe

I.

Durch notarielle Teilungserklärung vom 14. November 2005 (Bl. 4ff GA) wurde der Grundbesitz in Wohnungseigentum aufgeteilt. Nach § 15 Abs. 1 Satz 2 der Teilungserklärung bedarf die Veräußerung des Sondereigentums der Zustimmung des Verwalters.

Unter Ur.-Nr. beurkundete Notar in Mönchengladbach am den Verkauf der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung im Objekt Düsseldorf von Herrn an die Beteiligten zu 1. und 2. zu einem Kaufpreis von 377.500,-- €. Abschnitt VI lautet wie folgt:

Die Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf der Zustimmung des Verwalters. Diese und alle weiteren etwa zu dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen bleiben vorbehalten, sollen vom Notar eingeholt und mit ihrem Eingang bei dem Notar allen Beteiligten gegenüber unmittelbar rechtswirksam werden.

Nach Abschnitt V 9. tragen die Beteiligten zu 1. und 2. als Käufer sämtliche mit dieser Urkunde und ihrer Durchführung verbundenen Kosten.

Mit Schriftsatz vom 9. August 2013 wandte sich Notar an die Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft mit der Bitte um Übersendung der Zustimmungserklärung in grundbuchmäßiger Form. Die Verwalterin wandte sich an den Beteiligten zu 3. und teilte mit Schreiben vom 23. August 2013 (Bl. 53 GA) mit, dass um einen Termin für Herrn gebeten werde und die Zustimmungserklärung noch aufgesetzt werden müsse. Entsprechende Unterlagen werde Herr mitbringen.

Sodann erstellte das Notariat die Zustimmungserklärung und Herr unterzeichnete diese am 28. August 2013 im Notariat (Ur.Nr.; Bl. 52 GA))

Mit der angegriffenen Kostenrechnung vom (Bl. 38 GA) in der korrigierten Fassung vom, auf deren Kopie (Bl. 81 GA) hinsichtlich der weiteren Einzelheiten verwiesen wird, hat der Notar den Beteiligten zu 1. und 2. für die Verwalterzustimmung eine Entwurfsgebühr in Höhe von 435,-- € nach GNotKG KV 24101, zuzüglich anderer Positionen und Umsatzsteuer insgesamt 559,90 € in Rechnung gestellt.

Gegen diese Kostenrechnung wenden sich die Beteiligten zu 1. und 2.

Der Präsident des Landgerichts hat unter dem 8. Mai 2014 darauf hingewiesen, dass die Kostenrechnung vom nicht dem Zitiergebot genügt. Daraufhin hat Notar unter dem eine berichtigte Kostenrechnung erstellt.

II.

Das Vorbringen der Beteiligten zu 1. und 2. im Schriftsatz vom 18. November 2013 ist als Antrag auf gerichtliche Entscheidung des Landgerichts auszulegen. Der Antrag ist nach § 127 Abs. 1 GNotKG zulässig.

Er ist auch in der Sache begründet.

Die Kostenrechnung des Notars in der korrigierten Fassung vom ist aufzuheben.

Der Notar hat die Beteiligten zu 1. und 2. zu Unrecht als Kostenschuldner einer Entwurfsgebühr gemäß GNotKG KV 24101 in Anspruch genommen.

1. 17

Die korrigierte Kostenrechnung ist rechnerisch nicht zu beanstanden und entspricht dem Zitiergebot des § 19 Abs. 2 und 3 GNotKG. Die Kammer schließt sich nach eigener Prüfung den Ausführungen des Präsidenten des Landgerichts Düsseldorf in seiner Stellungnahme vom 18. Juli 2014 (Bl. 82 GA) an, auf die zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen wird. Einwände dagegen sind auch nicht erhoben worden. 18

2. 19

Jedoch setzt die Inanspruchnahme der Beteiligten zu 1. und 2. voraus, dass dem Notar durch die Beteiligten zu 1. und 2. selbst oder in ihrem Namen ein Auftrag zur Fertigung des Entwurfs erteilt worden wäre oder sie anderweitig die Kostentragungspflicht übernommen haben. 20

a) 21

Der Notar hat den Auftrag zur Fertigung des Entwurfs einer Zustimmungserklärung von der Verwalterin mit Schriftsatz vom 23. August 2013 erhalten. 22

Diese machte in keiner Weise in diesem Schriftsatz deutlich, im Namen und auf Kosten der Beteiligten zu 1. und 2. zu handeln. Die Käufer werden weder namentlich noch in anderer Weise erwähnt. 23

Damit ist nach § 29 Nr. 1 GNotKG die Immobilienverwaltung Schuldnerin der Entwurfsgebühr. 24

b) 25

Der notarielle Kaufvertrag vom 6. August 2013 ermächtigt allein den beurkundenden Notar mit der Einholung der Zustimmungserklärung. 26

Es kann dahingestellt bleiben, ob Notar berechtigt gewesen wäre, einen Entwurf auf Kosten der Beteiligten zu 1. und 2. zu fertigen, da er einen solchen nicht gefertigt hat. 27

Keinesfalls kann in der Klausel eine Ermächtigung gesehen werden, einen anderen Notar im Namen der Käufer mit der Fertigung eines Entwurfs der Verwalterzustimmung zu beauftragen. Solches hat Notar jedoch auch nicht getan. 28

c) 29

Notar hat sich vielmehr allein an die Verwalterin gewandt. 30

Diese hat den Beteiligten zu 3. beauftragt. Eine Ermächtigung der Verwalterin im Namen der Käufer einen Fertigungsentwurf erstellen zu lassen, ist dem notariellen Kaufvertrag nicht zu entnehmen. 31

d) 32

Auch nach § 30 Abs. 3 GNotKG haften die Beteiligten zu 1. und 2. nicht, da sich diese Vorschrift allein auf den den Kaufvertrag beurkundenden Notar bezieht. 33

34

Zwar entfaltet nach dem GNotKG eine beurkundete Kostenverteilungsabrede auch Wirkungen gegenüber dem Notar (Doppelwirkung der Erklärung). Damit trägt der Gesetzgeber dem Umstand Rechnung, dass es widersprüchlich wäre, wenn eine Vertragspartei als Beteiligter einerseits die Zahlungsverpflichtung gegenüber dem anderen Vertragspartner begründete, andererseits gegenüber dem Notar die Übernahme ablehnte.

Die Übernahmeerklärung kann sich auf alle Kosten beziehen, die auch nach § 30 Abs. 1 GNotKG geschuldet werden, nämlich die reinen Kosten des Beurkundungsverfahrens, im Zusammenhang mit dem Beurkundungsverfahren stehende Vollzugskosten und Kosten der Betreuungstätigkeiten oder gar sämtliche Kosten. 35

Welche Kosten von der Übernahmehaftung umfasst sind, richtet sich nach der konkreten Vereinbarung. Die Kostenübernahme muss daher eindeutig formuliert werden. 36

Für die Kosten der Verwalterzustimmung haftet der Käufer daher nur, wenn er diese Kosten in der Kaufvertragsurkunde ausdrücklich übernommen hat. 37

Vorliegend sind jedoch nur sämtliche mit dieser Urkunde und ihrer Durchführung verbundenen Kosten übernommen worden, worunter nicht die Kosten der Verwalterzustimmung durch Beauftragung eines zweiten Notars fallen. 38

III. 39

Gerichtsgebühren sind in Ermangelung eines Gebührentatbestandes in Teil 1 des Kostenverzeichnisses zum GNotKG nicht zu erheben. Die Entscheidung über die außergerichtlichen Kosten beruht auf §§ 130 Abs. 3 Satz 1 GNotKG i.V.m. § 81 FamFG. 40

Rechtsbehelfsbelehrung: 41

Gegen diesen Beschluss ist das Rechtsmittel der Beschwerde zulässig, die bei dem Landgericht Düsseldorf durch Einreichung einer Beschwerdeschrift oder zu Protokoll der Geschäftsstelle eingelegt werden kann. Die Beschwerde muss die Bezeichnung des angefochtenen Beschlusses sowie die Erklärung enthalten, dass Beschwerde gegen den Beschluss eingelegt werde. Sie ist vom Beschwerdeführer oder seinem 42

Bevollmächtigten zu unterzeichnen. Die Einlegung der Beschwerde muss binnen einer Frist von einem Monat nach schriftlicher Bekanntmachung des Beschlusses erfolgen, wobei der Eingang beim Landgericht entscheidend ist. 43