Landgericht Düsseldorf, 25 T 74/15

Datum:	28.07.2015
Gericht:	Landgericht Düsseldorf
Spruchkörper:	25. Zivilkammer
Entscheidungsart:	Beschluss
Aktenzeichen:	25 T 74/15
ECLI:	ECLI:DE:LGD:2015:0728.25T74.15.00

Leitsätze:

1. Wird in einer Kostenberechnung zu einem Grundstückskaufvertrag nur die (anteilige) Vollzugsgebühr für die Einholung der Löschungsunterlagen vom Verkäufer erhoben, müssen zur Erfüllung des Zitiergebots gem. § 19 Abs. 3 Nr. 2 GNotKG neben § 112 GNotKG auch die der Beurkundungsverfahrensgebühr zugrunde gelegten Wertvorschriften genannt werden.

2. Der Geschäftswert der Vollzugsgebühr richtet sich gem. § 112 GNotKG nach dem vollen Wert des Beurkundungsverfahrens (hier Kaufpreis), auch wenn Gegenstand der Vollzugstätigkeit die Einholung von Löschungsunterlagen für ein Grundpfandrecht mit einem den Kaufpreis unterschreitenden Nennbetrag ist.

3. Ein Entwurfsauftrag ist im Vollzugsbereich kostenrechtlich stets als Vollzugsauftrag zu werten, so dass der Ansatz einer niedrigeren Entwurfsgebühr für den Entwurf einer Löschungsbewilligung nach dem Nennbetrag des Grundpfandrechts anstelle der Vollzugsgebühr für die Einholung der Löschungsunterlagen nach dem Wert des Beurkundungsverfahrens auch dann nicht in Betracht kommt, wenn der Notar ausdrücklich einen Entwurfs- und keinen Vollzugsauftrag erhalten hat.

4. Treffen die Vertragsparteien im Kaufvertrag eine Kostenregelung, nach der der Käufer die Kosten der Kaufvertragsurkunde und ihres Vollzugs (hier: Vorkaufsrechtsverzichtserklärung nach dem BauGB und Löschungsunterlagen) mit Ausnahme der (Mehr-)Kosten etwaiger Lastenfreistellung beim Notar zu tragen hat, ist dem Käufer

lediglich die Vollzugsgebühr für die Einholung der Vorkaufsrechtsverzichtserklärung nach dem BauGB in Höhe von 50,00 € und dem Verkäufer der Restbetrag der Vollzugsgebühr in Rechnung zu stellen.

Tenor:

Auf den Antrag auf gerichtliche Entscheidung gemäß § 127 GNotKG wird die Kostenrechnung vom 21.08.2014 in Gestalt der korrigierten Kostenrechnung vom 26.06.2015 zu Urkundenrolle-Nummer des Notars bestätigt.

Die Entscheidung ergeht gerichtsgebührenfrei; außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet.

Gründe: 1

Der Kostenschuldner schloss als Verkäufer am 25.06.2014 mit Herrn Dr. einen notariellen Grundstückskaufvertrag vor dem beurkundenden Notar ab. Der vereinbarte Kaufpreis betrug 725.000,00 €. Die im Grundbuch des Grundstücks eingetragene Buchgrundschuld in Höhe eines Nominalbetrags von 300.000,00 € sollte nach dem notariellen Vertrag nicht übernommen und daher gelöscht werden. Nach I. 2. des notariellen Kaufvertrags sollte der Notar die Löschungsunterlagen anfordern und für die Beteiligten entgegennehmen. Nach IX. 1. des notariellen Kaufvertrags sollte der Notar der Gemeinde den Vertrag mitteilen und die Ausstellung eines Negativzeugnisses über das Vorkaufsrecht beantragen. 2

Der Kostengläubiger erstellte unter dem 21.08.2014 eine Kostenrechnung betreffend die Beurkundung des Grundstückskaufvertrags vom 25.06.2014 über 913,33 €, welche einen Gegenstandswert von 725.000,00 € für die Vollzugsgebühr nach KV-Nummer 22110 und einen Gegenstandswert von 119.642,74 € für die Treuhandgebühr nach KV-Nummer 22201 zugrunde legte. 3

Gegen diese Kostenrechnung hat der Kostenschuldner eine Prüfung des Geschäftswertes für den Vollzug des zu Grunde liegenden Beurkundungsverfahrens beantragt. 4

Der Präsident des Landgerichts hat unter dem 05.06.2015 Stellung genommen und ausgeführt, die Kostenrechnung sei rechnerisch nicht zu beanstanden und entspreche dem Zitiergebot des § 19 Abs. 2 GNotKG. Sie erfülle allerdings nicht das in § 19 Abs. 3 GNotKG geregelte Zitiergebot. Daraufhin hat der Notar die Kostenrechnung hinsichtlich der Angabe der jeweiligen Wertvorschriften korrigiert und in der Fassung vom 26.06.2015 vorgelegt. Anschließend hat der Präsident des Landgerichts festgestellt, dass die Kostenrechnung nunmehr auch das in § 19 Abs. 3 GNotKG geregelte Zitiergebot einhalte. 5

Auf Antrag des Kostenschuldners nach § 127 GNotKG war die streitgegenständliche Kostenrechnung zu bestätigen. 6

Sie entspricht dem Zitiergebot des § 19 Abs. 2 und § 19 Abs. 3 GNotKG, denn sie enthält den Geschäftswert nebst Wertvorschriften, die Kostenvorschriften, eine kurze Bezeichnung des jeweiligen Gebührentatbestands, die Beträge der angesetzten Gebühren sowie die anfallende Mehrwertsteuer und den bereits von dem Kostenschuldner gezahlten Betrag (vorliegend 0,00 7

€). Ausreichend ist die Angabe der angewandten Nummer des Kostenverzeichnisses. Die zusätzliche Angabe von Gebührensätzen, Vorbemerkungen oder Anmerkungen im Kostenverzeichnis und die Zitierung von Vorschriften mit Absätzen, Sätzen und Nummern ist nicht erforderlich (Neie, in: Bormann/Dien/Sommerfeldt, GNotKG, 1. Auflage 2014, § 19 Rn. 23). Da die Kostenrechnung nicht auch die Beurkundungsverfahrensgebühr enthält, bedurfte es zudem des Ausweises der für die Berechnung des Geschäftswerts der Beurkundungsgebühr zugrunde liegenden Vorschriften, da dieser Geschäftswert nach § 112 GNotKG hierauf verweist. Wird in einer Kostenberechnung zu einem Grundstückskaufvertrag nur die (anteilige) Vollzugsgebühr vom Verkäufer erhoben, müssen neben § 112 GNotKG auch die der Beurkundungsverfahrensgebühr zugrunde gelegten Wertvorschriften genannt werden (Tiedtke, in: Korintenberg, GNotKG, 19. Auflage, 2015, § 19 Rn. 46; Volpert, RNotZ 2015, 146, 147).

Die Kostenrechnung ist auch rechnerisch richtig. 8

Der Geschäftswert für die Vollzugsgebühr wurde zutreffend ermittelt. 9

Der Geschäftswert des Vollzugs richtet sich im Fall von § 112 S. 1 GNotKG nach dem Geschäftswert des zugrunde liegenden Beurkundungsverfahrens. Nach §§ 47, 97 GNotKG ermittelt sich der Geschäftswert für die Beurkundung eines notariellen Kaufvertrags nach dem Kaufpreis. Denn nach § 47 Abs. 1 GNotKG wird im Zusammenhang mit dem Kauf der Wert der Sache durch den Kaufpreis bestimmt und nach § 97 Abs. 3 GNotKG bestimmt sich der Geschäftswert bei Verträgen, die den Austausch von Leistungen zum Gegenstand haben, nach dem Wert der Leistungen des einen Teils; wenn der Wert der Leistungen verschieden ist, ist der höhere maßgebend. 10

Der Ansatz eines Geschäftswerts in Höhe des Nennbetrags der zu löschenden Grundschuld oder in Höhe der noch valutierenden Grundschuld kommt nicht in Betracht. Der Geschäftswert der Vollzugsgebühr richtet sich nach § 112 GNotKG. 11

Der Ansatz einer Entwurfsgebühr nach Nr. 24102 i.V.m. Nr. 21201 KG GNotKG i.V.m. §§ 119 Abs. 1, 53 Abs. 1 S. 1 GNotKG scheidet aus, da nach Vorbem. 2.2 Abs. 2 KV GNotKG der Urkundsnotar für eine Tätigkeit, für die nach dem Hauptabschnitt 2.2 des KV GNotKG eine Gebühr bei demselben Notar anfällt, insoweit keine Gebühr für die Fertigung eines Entwurfs und keine Gebühr nach Nr. 25204 KV GNotKG beanspruchen kann. 12

Dies deshalb, da hier nach Vorbem. 2.2.1.1 Abs. 1 S. 2 Nr. 9 KV GNotKG eine Vollzugsgebühr anfällt. Der Notar war nach dem Kaufvertrag mit der Anforderung und Prüfung von Löschungs- und Pfandfreigabeunterlagen für ein vom Grundstückskäufer nicht übernommenes Grundpfandrecht betraut. Ob diesbezüglich ein Vollzugsauftrag erteilt wurde, ist unerheblich, da auch ein Entwurfsauftrag im Vollzugsbereich kostenrechtlich stets als Vollzugsauftrag zu werten ist, wenn er sich auf Tätigkeiten des Vollzugskatalogs bezieht (Diehn, RNotZ 2015, 3, 4; Volpert, RNotZ 2015, 146, 154; a.A. Klein, RNotZ 2015, 1). 13

Die Vollzugsgebühr fällt neben der Einholung der Löschungsunterlagen betreffend die Buchgrundschuld für die Einholung der Vorkaufsrechtsverzichtserklärung der Gemeinde an. 14

Die Gebühr für die Einholung der Vorkaufsrechtsverzichtserklärung nach BauGB bei der Gemeinde trägt nach den Vereinbarungen der Parteien der Käufer. Die Parteien des Kaufvertrags haben in Ziffer V Nr. 8 eine Regelung zur Kostentragung getroffen, nach der der Käufer die Kosten der Kaufvertragsurkunde und ihres Vollzugs mit Ausnahme der (Mehr-)Kosten etwaiger Lastenfreistellung beim Notar zu tragen hat. Für die Gebühr betreffend die 15

Einholung der Löschungsunterlagen haftet der Kostenschuldner.

Die Gebührentatbestände der Vollzugsgebühr finden sich in Nr. 22110–22114 KV, wenn der Notar – wie hier – auch eine Gebühr für das Beurkundungsverfahren oder für die Fertigung eines Entwurfs erhält, die das zugrunde liegende Geschäft betrifft (Vorbem. 2.2.1.1 Abs. 1 S. 1 KV). Die Vollzugsgebühr beträgt für den Fall eines zugrunde liegenden Beurkundungsverfahrens grds. 0,5, wenn für das Beurkundungsverfahren die Gebühr 2,0 beträgt (Nr. 22110 KV), ansonsten 0,3 (Nr. 22111 KV). Für bestimmte Vollzugshandlungen sieht das Gesetz jedoch feste Höchstgebühren vor (Nr. 22112, 22113 KV) (Benedikt Drempetic, in: Schneider/Volpert/Fölsch, Gesamtes Kostenrecht, 1. Auflage 2014, § 112 Rn. 1 f.). 16

Der Käufer trägt von der Vollzugsgebühr nach Vorbem. 2.2.1.1 Abs. 1 S. 2 Nr. 1, Nr. 22112 KV GNotKG eine Höchstgebühr von 50,00 €. 17

Der Kostenschuldner hat für die Einholung der Löschungsunterlagen den Restbetrag der Vollzugsgebühr bis zur nach dem maßgebenden Geschäftswert in Höhe von 725.000,00 € berechneten 0,5 Gebühr zu tragen (vgl. Volpert, RNotZ 2015, 146, 151, 152). Es gilt der Gebührensatz von 0,5, da für das Beurkundungsverfahren nach Nr. 21100 eine 2,0 Gebühr anzusetzen war. 18

Die einfache Gebühr beträgt nach der in Notarkostensachen anzuwendenden Tabelle B, Anlage 2 zu § 34 Abs. 2 GNotKG (vgl. Hering/Fackelmann, in: Schneider/Volpert/Fölsch, Gesamtes Kostenrecht, 1. Auflage 2014, § 34 Rn. 6) 1.335,00 €. Die halbe Gebühr errechnet sich daher mit 667,50 €, wovon der Käufer 50,00 € zu tragen hat. Der Ansatz von 617,50 € in der Kostenrechnung des Kostenschuldners ist daher zutreffend. 19

Gegen die weiteren in Rechnung gestellten Positionen der Treuhandgebühr nach Nr. 22201 KV GNotKG und die erhobene Mehrwertsteuer nach Nr. 32015 GNotKG hat der Kostenschuldner keine Einwände erhoben. Sie sind zutreffend erhoben worden. 20

Die Kostenrechnung war daher zu bestätigen. 21

Rechtsbehelfsbelehrung: 22

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 von dem Beschwerdeführer oder seinem 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. 23

Justiz NRW
Rechtsprechungsdatenbank ONLINE