
Datum: 04.09.2024
Gericht: Landgericht Münster
Spruchkörper: Zivil- (Beschwerde-) Kammer
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 5 OH 54/23
ECLI: ECLI:DE:LGMS:2024:0904.5OH54.23.00

Schlagworte: Wert, beschränkt persönliche Dienstbarkeit, Leitungsrecht, Gegenleistung, Entschädigung

Normen: § 52 GNotKG

Leitsätze:

1) Der Wert einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Höchstspannungsleitung) bemisst sich, sofern eine Gegenleistung vereinbart ist, nach § 52 Abs. 1 GNotKG. Maßgeblich sind die Beträge, die die Berechtigte im Zusammenhang mit der Einräumung des Rechts an den Grundstückseigentümer zahlt wie Entschädigungsleistungen und Beschleunigungszuschlag.

2) Ein von der Berechtigten selbst bemessener, pauschaler Betrag von 1.000 € stellt nicht den objektiven Wert des Rechts dar.

Tenor:

Der Antrag wird zurückgewiesen.

Gerichtskosten werden für das Beschwerdeverfahren nicht erhoben und in diesem Verfahren entstandene außergerichtlichen Kosten der Beteiligten werden nicht erstattet.

Der Verfahrenswert beträgt 15,47 €.

Gründe 1

I. 2

3

Der Notar nahm auftragsgemäß eine Unterschriftsbeglaubigung zu einer Eintragungsbewilligung über eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit vor. Die Antragstellerin beabsichtigt, eine Höchstspannungsleitung über das betroffene Grundstück zu bauen. Die Kostenrechnung legt einen Geschäftswert von 46.791,41 € zugrunde, sodass bei einer Geschäftsgebühr von 0,2 für die Beglaubigung einer Unterschrift oder eines Handzeichens gem. §§ 34 Abs. 2, 121 GNotKG i.V. m. Nr. 25100 KV 33,00 €, für die Vollzugsgebühr gem. § 112 GNotKG i.V. m. Nr. 22124 KV GNotkG 20,00 € zuzüglich Kosten für Kopien und eine Pauschale für Post und Telekommunikation sowie Umsatzsteuer und der Eintragung ins elektronische Urkundenarchiv insgesamt 71,76 € geltend gemacht werden. Wegen der Einzelheiten wird auf die Kostenrechnung, Bl. 11. d.A., Bezug genommen.

Die Zahlungsverpflichtung der Antragstellerin ist dem Grunde nach unstreitig. Streitig ist die Höhe des Geschäftswertes. Hintergrund des von dem Notar angesetzten Wertes ist zum einen das ihm zur Verfügung gestellte Angebot der Antragstellerin an den Grundeigentümer über einen Beschleunigungszuschlag in Höhe von 13.078,00 €. Dieser wird gewährt, wenn bis spätestens zum 03.10.2023 die Eintragungsbewilligung zur Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in grundbuchgerechter Form unterschrieben wird. Zum anderen war Hintergrund der Entwurf einer Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Antragstellerin hinsichtlich der von letzterer an den Eigentümer zu zahlenden Entschädigung in Höhe von 33.713,41 €. Wegen der Einzelheiten wird auf die entsprechenden Schreiben, Bl. 4-6 und 12-14 d.A., Bezug genommen. 4

Die Antragstellerin ist jedoch der Auffassung, dass der Notar einen Gegenstandswert von 1.000,00 € hätte ansetzen müssen. Der Wert von 1.000,00 € entspreche dem Wert der Dienstbarkeit, den der Grundstückseigentümer in der entsprechenden Eintragungsbewilligung vom 25.09.2023 zugunsten der Antragstellerin angegeben habe. Eine Dienstbarkeit auf einem einzelnen Flurstück habe für die gesamte Leitungsverbindung nur eine geringe Bedeutung. Daher lasse sich ein Nutzen, den die Leitung für den Berechtigten, also die Antragstellerin, habe, nicht auf das betroffene Leitungs- bzw. Flurstück oder die an dieses Flurstück geknüpfte Dienstbarkeit umrechnen. Jede Dienstbarkeit habe, unabhängig von der Größe oder des Wertes eines Grundstücks, für die Berechtigte den gleichen Wert. Der Wert, den der Grundstückseigentümer als zutreffend oder der als Entschädigungsbetrag gezahlt werde, dürfe nicht zugrunde gelegt werden. Dies ergebe sich auch aus der Entscheidung des OLG Hamm vom, 24.10.2018, Az. 15 W 287/18. 5

Jedenfalls aber dürfte der Beschleunigungszuschlag nicht berücksichtigt werden. Denn diese Zahlung habe mit dem zu ihren Gunsten einzutragenden Recht nichts zu tun, sondern belohne nur die zügige Zustimmung zu ihrem Projekt. Maximal sei der Wert mit 5.000,00 € gemäß § 36 Abs.3 GNotKG anzusetzen. Wegen der Einzelheiten wird auf die Eintragungsbewilligung, Bl. 7 d.A., sowie der Email der Antragstellerin vom 07.12.2023, Bl. 9 d.A. und ihren Schriftsatz vom 27.12.2023, Bl. 28 -29, Bezug genommen. Mit der genannten Email hatte die Antragstellerin die Notarkostenrechnung gegenüber dem Notar vorgerichtlich bemängelt. 6

Die Kammer hat eine Stellungnahme des Präsidenten des Landgerichts Münster als vorgesetzter Dienstbehörde des Notars nach § 128 Abs. 1 GNotKG eingeholt. Wegen der Einzelheiten wird auf die Stellungnahme vom 07.06.2024, Bl. 38-45 d.A., Bezug genommen. 7

II. 8

Der Antrag ist zulässig. Insbesondere ist auch der Notar nach § 127 Abs. 1 S. 2 GNotKG antragsberechtigt, wenn – wie hier – der Kostenschuldner ihm gegenüber die 9

Kostenabrechnung beanstandet hat.

Er ist jedoch nicht begründet. Die Kostenrechnung ist nicht zu beanstanden.	10
1.	11
Voraussetzung des gerichtlichen Nachprüfungsverfahrens gemäß § 127 GNotKG ist eine den Formvorschriften des § 19 GNotKG entsprechende Kostenrechnung. Die Kostenrechnung vom 30.11.2023 entspricht den Formerfordernissen mit Ausnahme der Angabe der Wertvorschriften gemäß § 19 Abs. 3 Nr. 2 GNotKG, aus denen sich der Geschäftswert für die jeweilige Gebühr ergibt. Dies wäre hier § 52 Abs. 1 GNotKG. Die fehlende Angabe führt aber nicht zur Unwirksamkeit der Rechnung, § 19 Abs. 4 GNotKG.	12
2.	13
Die 0,2-fache Gebühr (nach § 34 GNotKG Tabelle B) nach KV Nr. 25100, mindestens 20,00 € und höchstens 70,00 €, ist mit 33,00 € zutreffend angegeben worden. Denn der für die Berechnung der Gebühr relevante Geschäftswert beträgt 46.791,41 €.	14
Der Geschäftswert richtet sich gemäß § 121 GNotKG nach den für die Beurkundung der Erklärung geltenden Vorschriften. Dies ist hier § 52 Abs. 1 GNotKG, da es sich um ein Nutzungs- und Leistungsrecht handelt. Denn die Erklärung betrifft die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Antragstellerin.	15
Nach § 52 Abs. 1 GNotKG ist der Wert einer Dienstbarkeit, einer Reallast oder eines sonstigen Rechts oder Anspruchs auf wiederkehrende oder dauernde Nutzungen oder Leistungen einschließlich des Unterlassens oder Duldens nach dem Wert, den das Recht für den Berechtigten oder für das herrschende Grundstück hat, zu bestimmen.	16
Voraussetzung ist, dass der Wert bestimmbar ist. Ansonsten ist der Wert nach dem Jahreswert der eingeräumten Nutzung zu ermitteln, welcher sich aus den Regelungen des § 52 Abs. 2-5 GNotKG ergibt. Ist eine Gegenleistung in Geld für das Recht oder den Anspruch vereinbart, so ist diese regelmäßig auch der objektive Wert des Rechts bzw. Anspruchs (BeckOK KostR/Uhl, 46. Ed. 1.7.2024, GNotKG § 52 Rn. 3, beck-online). Hier ist an die Tatsache anzuknüpfen, dass die Antragsgegnerin bereit war, eine Entschädigung für den Abschluss der Vereinbarung und für die beschleunigte Durchführung des Verfahrens zu zahlen, um das gewünschte Leitungs- und Duldungsrecht mit dinglicher Sicherung zu erhalten. Diese Gegenleistung entspricht dem objektiven Wert des Rechts.	17
Aus der von der Antragstellerin genannten Entscheidung des OLG Hamm ergibt sich nichts Gegenteiliges. In dieser Entscheidung hatte die Berechtigte der bestellten Dienstbarkeit den Wert mit 1.000,00 € angegeben, der tatsächlich gezahlte Entschädigungsbetrag war jedoch geringer. Das OLG hat festgestellt, dass dennoch die Wertangabe von 1.000,00 € für die Berechtigte bindend war, da ein auf dieser Grundlage zu ihren Gunsten bestelltes Recht für sie mit jedenfalls diesem Betrag angemessen bewertet war, obwohl der tatsächlich gezahlte Entschädigungsbetrag geringer war. Die Eigenschätzung für den Wert lag damit höher, als der tatsächlich gezahlte Betrag, sodass Anknüpfungspunkt der höherer Wert blieb.	18
Daraus folgt nicht, dass die eigene Wertangabe von 1.000,00 €, die die Antragstellerin in der Eintragungsbewilligung als Wert abgegeben hat, immer zutreffend ist. Denn für die Bestimmung des Wertes nach § 52 Abs. 1 GNotKG bedarf es objektiver, bewertbarer Tatsachen (vgl. OLG Köln, Beschl. vom 13.12.2023, I-2 Wx 218/23). Da die Antragstellerin	19

bereit war, für den Abschluss und die zeitliche Einhaltung des Vertrages für die Bestellung der Dienstbarkeit zu zahlen, ist diese Summe als objektiver Wert für die Einräumung des Rechts zugrunde zu legen und nicht die subjektive Einschätzung der Antragsgegnerin, die sie mit 1.000,00 € angibt. Wenn eine einmalige Entschädigung als Gegenleistung versprochen wird, ist diese als Wert anzusetzen (OLG Zweibrücken, Beschl. vom 18.01.2018, Az.. 3 W 88/17).	
3.	20
Auch die Festgebühr von 20,00 € nach KV 22124 GNotKG ist zutreffend angegeben. Die Auslagen, Steuern und die Gebühr für die Eintragung in das elektronische Urkundsarchiv entsprechen den gesetzlichen Vorschriften.	21
III.	22
Die Kostenentscheidung beruht auf § 130 Abs. 2 S. 3 und 4 GNotKG.	23
Die Wertfestsetzung ergibt sich aus der Differenz der Gebühren berechnet anhand der von der Antragstellerin zugrundgelegten Geschäftswertes von 1.000,00 € und der aus der Notarkostenrechnung.	24
Rechtsbehelfsbelehrung:	25
Gegen diese Entscheidung findet ohne Rücksicht auf den Wert des	26
Beschwerdegegenstands die Beschwerde statt. Zuständiges Beschwerdegericht ist das Oberlandesgericht Hamm. Die Beschwerdefrist beträgt einen Monat ab Bekanntgabe der landgerichtlichen Entscheidung. Die Beschwerde ist schriftlich oder zu Protokoll der Geschäftsstelle beim Landgericht Münster einzulegen. Sie kann auch zu Protokoll der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichts erklärt werden; in diesem Fall ist zur Fristwahrung der Eingang der Beschwerde beim zuständigen Landgericht Münster erforderlich. Anwaltszwang besteht nicht. Die Beschwerde muss den angefochtenen Beschluss bezeichnen und die Erklärung enthalten, dass gegen diesen Beschluss	27
Beschwerde eingelegt wird, sie ist vom Beschwerdeführer oder seinem Bevollmächtigten zu unterzeichnen. Die Beschwerde soll begründet werden.	28