
Datum: 15.07.2009
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 15. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 15 Wx 350/08
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2009:0715.15WX350.08.00

Vorinstanz: Landgericht Münster, 5 T 581/08

Tenor:

Unter Zurückweisung der weiteren Beschwerde im Übrigen wird der angefochtene Beschluss teilweise aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

Die Kostenrechnung des Notars N vom 11. Juni 2008 wird aufgehoben, soweit un-ter II. für die Tätigkeit im Zusammenhang mit dem Treuhandauftrag der Volksbank eine Betreuungsgebühr gemäß § 147 Abs.2 KostO sowie die anteilige Umsatz-steuer berechnet worden sind. Der Rechnungsendbetrag reduziert sich damit auf 51,29 €.

Der Gegenstandswert für das Verfahren der weiteren Beschwerde wird auf 29,81 € festgesetzt.

Gründe	1
I.)	2
Der Beteiligte zu 1) hat einen Vertrag beurkundet, durch den der Beteiligte zu 2) ein Erbbaurecht verkaufte. Nach dem Vertrag sollte eine in Abteilung III unter lfd. Nr.1 eingetragene Grundschuld der Volksbank gelöscht werden. Nach § 4 des Kaufvertrages sollte die durch den Beteiligten zu 1) mitzuteilende Fälligkeit des Kaufpreises eintreten, wenn die bewilligte Übertragungsvormerkung eingetragen war, alle erforderlichen Zustimmungserklärungen vorlagen und die Lastenfreistellung gesichert war. Weiter wurde der	3

Beteiligte zu 1) angewiesen, den Umschreibungsantrag erst zu stellen, wenn zu seiner Gewissheit feststand, dass der Kaufpreis gezahlt war.

In der Folgezeit bat der Beteiligte zu 1) die Volksbank um die Erteilung einer Löschungsbewilligung. Diese übersandte ihm eine solche, mit der Auflage, über diese nur zu verfügen, wenn bis zu einem bestimmten Stichtag 26.925,46 € sowie die für die Löschungsbewilligung angefallenen Notarkosten überwiesen werden. Der Beteiligte zu 1) nahm diesen Treuhandauftrag an, teilte den Käufern den Eintritt der Fälligkeit und veranlasste diese die genannten Beträge an die Volksbank und den verbleibenden Restkaufpreis an den Beteiligten zu 2) zu zahlen. Nachdem ihm eine Bankbestätigung über die Zahlungen vorlag, veranlasste er die Umschreibung. 4

Seine Tätigkeit rechnete der Beteiligte zu 1) wie folgt ab: 5

Den Käufern stellte er die Beurkundungsgebühr, 50% einer 5/10-Vollzugsgebühr gemäß § 146 Abs.1 KostO, je eine 5/10-Betreuungsgebühr (§ 147 Abs.2 KostO) für die Tätigkeit im Zusammenhang mit der Feststellung der Kaufpreisfälligkeit sowie die Tätigkeit im Zusammenhang mit der Feststellung des Kaufpreiszahlungseingangs in Rechnung. Dem Beteiligten zu 2) stellte er unter dem 11. Juni 2008 50% der Vollzugsgebühr sowie eine 5/10-Betreuungsgebühr (§ 147 Abs.2 KostO) für die Tätigkeit im Zusammenhang mit dem Treuhandauftrag der Volksbank in Rechnung. 6

Den zuletzt genannten Gebührenansatz hat der der Präsident des Landgerichts im Rahmen der Geschäftsprüfung beanstandet. Er hat unter Hinweis auf die Rechtsprechung des Senats die Auffassung vertreten, dass neben der Vollzugsgebühr eine Betreuungsgebühr für die Einholung einer Löschungsbewilligung auch dann nicht anfallt, wenn die Löschungsbewilligung dem Notar nur unter Treuhandaufgaben zur Verfügung gestellt werde. 7

Nachdem der Beteiligte zu 1) sich zu einer Abänderung der Kostennote nicht bereit gefunden hat, hat der Präsident des Landgerichts ihn angewiesen, die Entscheidung der Zivilkammer herbeizuführen. Auf die Anweisungsbeschwerde des Beteiligten zu 1) hat die Kammer die Kostenrechnung vom 11. Juni 2008 dahingehend abgeändert, dass "der Notar für die Tätigkeit im Zusammenhang mit dem Treuhandauftrag der Volksbank ... keinen Betrag fordern kann." Hiergegen wendet sich der Beteiligte zu 1) mit seiner aus eigenem Recht eingelegten weiteren Beschwerde. 8

II.) 9

Die weitere Beschwerde ist nach § 156 Abs. 2 S. 2 KostO infolge Zulassung durch das Landgericht zulässig sowie fristgerecht eingelegt. Die Beschwerdebefugnis des beteiligten Notars folgt daraus, dass das Landgericht die Kostenberechnung zu seinem Nachteil abgeändert hat. 10

In der Sache ist das Rechtsmittel nur zu einem geringen Teil begründet, weil die Entscheidung des Landgerichts nur insoweit auf einer Verletzung des Gesetzes beruht 11

(§ 156 Abs. 2 S. 3 KostO), als die Kammer auch die in der Kostenrechnung in Ansatz gebrachte Dokumentenpauschale sowie die Entgelte für Postdienstleistungen nebst anteiliger Umsatzsteuer gestrichen hat. 12

In verfahrensrechtlicher Hinsicht ist das Landgericht zutreffend von einer nach § 156 Abs. 1 S. 1 KostO zulässigen Anweisungsbeschwerde des Notars ausgegangen. Auch die 13

Sachentscheidung des Landgerichts hält rechtlicher Nachprüfung überwiegend stand.

Die Kammer ist unter Bezugnahme auf den Beschluss des Senats vom 29.10.2001 (OLGR 4 2002, 146f = ZNotP 2003, 39f) davon ausgegangen, dass neben der Vollzugsgebühr eine Betreuungsgebühr für die Einholung einer Löschungsbewilligung auch dann nicht anfällt, wenn die Löschungsbewilligung dem Notar nur unter Treuhandauflagen zur Verfügung gestellt wird. Der Bundesgerichtshof habe sich in seinem Beschluss vom 12.07.2007 (V ZB 113/06 = NJW 2007, 3212) zu dieser Frage zwar nicht ausdrücklich geäußert, jedoch den Ansatz der überwiegenden obergerichtlichen Rechtsprechung vertreten, dass die Reichweite des Vollzuges auch durch den Inhalt der schuldrechtlichen Vereinbarungen bestimmt werde. Danach erfasse der Vollzug aber auch die Entgegennahme und die Beachtung der Treuhandauflagen von Drittgläubigern, wenn lastenfreie Übertragung vereinbart sei.

Diese Begründung ist frei von Rechtsfehlern. Dass die Vollzugsgebühr nach § 146 Abs.1 15 KostO bei der Vereinbarung einer lastenfreien Übereignung grundsätzlich auch die Beschaffung und Verwahrung der erforderlichen Löschungsbewilligungen abdeckt, so dass hierfür nicht zusätzlich eine Betreuungsgebühr nach § 147 Abs.2 KostO verlangt werden kann, entspricht, wie vom Landgericht zutreffend dargelegt, der Rechtsprechung des Senats. Auf die nähere Begründung im Beschluss des Senats vom 29.10.2001 wird insoweit verwiesen. Diese Rechtsprechung ist durch den Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 12.07.2007 insbesondere hinsichtlich des kostenrechtlichen Vollzugsbegriffs bestätigt worden. Die Anwendung dieses Begriffs auf den Fall, dass die Löschungsbewilligung unter Treuhandauflagen erteilt wird, führt jedoch jedenfalls dann, wenn die Treuhandauflagen mit den Vereinbarungen der Vertragsparteien in Einklang stehen, nach diesen also erfüllbar sind, nach der genannten Entscheidung des Senats zu demselben Ergebnis, nämlich dass allein eine Vollzugsgebühr nach § 146 Abs.1 KostO anfällt (ebenso OLG Dresden NotBZ 2009, 189 mit zust. Anm. Wudy ebendort S.191f; wohl auch Filzek BWNotZ 162, 163 a.E.; a.A. u.a. Tiedke MittBayNot 2008, 23, 25f).

Richtig ist zwar auch, dass im Zusammenhang mit der Beschaffung von 16 Lastenfreistellungserklärungen, eine Betreuungsgebühr anfallen kann, wenn der Notar für die Beschaffung in Verhandlungen mit dem Gläubiger eintreten muss (BGH NJW 2006, 359; Senat a.a.O.). Soweit in der Literatur (vgl. etwa Tiedke a.a.O.) allerdings die Auffassung vertreten wird, bereits Übernahme von Treuhandauflagen stelle eine derartige Verhandlung dar, geht dies an dem Grund für diese Einschränkung, wie er sich aus der Sicht der Rechtsprechung darstellt, vorbei. Nach dem Vollzugsbegriff der Rechtsprechung erhält der Notar die Gebühr des § 146 Abs.1 KostO, aber auch nur diese, wenn und soweit er im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen die dingliche Erfüllung vorbereitet und durchführt. Solange die Treuhandauflagen des Gläubigers mit den vertraglichen Vereinbarungen in Einklang stehen, insbesondere also, wenn der von dem Gläubiger verlangte Ablösebetrag aus freien Kaufpreisteilen erbracht werden kann und soll, bleibt die Tätigkeit des Notars in diesem Rahmen. Von einer Verhandlung, die eine Betreuungsgebühr rechtfertigt, kann erst dann gesprochen werden, wenn der Notar eine weitergehende Tätigkeit entfalten muss, um die Treuhandauflagen und die vertraglichen Vereinbarungen in Einklang zu bringen (Senat a.a.O.).

Nicht zu folgen vermag der Senat dem Landgericht allerdings insoweit, als die Kammer die 17 Kostenrechnung auch hinsichtlich der Auslagenpositionen aufgehoben hat, die im Zusammenhang mit der Einholung der Löschungsbewilligung angefallen sind. Richtig ist zwar der rechtliche Ansatz der Kammer, dass Auslagenersatz grundsätzlich nur im Zusammenhang mit gebührenpflichtigen Tätigkeiten geschuldet wird. Die Einholung der

Löschungsbewilligung ist jedoch gebührenpflichtig, nämlich nach § 146 Abs.1 KostO. 18

Die Festsetzung des Gegenstandswertes beruht auf §§ 131, 30 KostO. 19
