
Datum: 05.06.2012
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 15. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 15 W 246/11
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2012:0605.15W246.11.00

Vorinstanz: Landgericht Münster, 5 T 874/09

Tenor:

Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert des Beschwerdeverfahrens wird auf 21,42 Euro festgesetzt.

Gründe:

1

Die Beschwerde des Beteiligten zu 1) ist nach § 156 Abs. 3 KostO zulässig, bleibt jedoch in der Sache ohne Erfolg.

2

Überprüfungsgegenstand ist die Bemessung des Geschäftswertes für zwei Gebühren nach § 147 Abs. 2 KostO, die der Beteiligte zu 1) im Zusammenhang mit der Durchführung des zu UR-Nr. ####/## beurkundeten Immobilienkaufvertrages für die Feststellung und Mitteilung der Kaufpreisfälligkeit sowie für die Überwachung der Kaufpreiszahlung als Voraussetzung für die Einreichung des Antrags auf Eigentumsumschreibung angesetzt hat.

3

Das Landgericht ist auf der Grundlage gefestigter Rechtsprechung davon ausgegangen, dass der Geschäftswert für die beiden genannten Gebührenansätze nach §§ 141, 30 Abs. 1 KostO nach pflichtgemäßem Ermessen zu bestimmen ist (vgl. etwa die vom Landgericht herangezogene Entscheidung des Senats in FGPrax 2006, 36). Dieses Ermessen hat in erster Linie der Notar auszuüben. Im Rahmen des gerichtlichen Überprüfungsverfahrens nach § 156 Abs. 1 KostO kann sie daher nur eingeschränkt überprüft werden, nämlich darauf, ob der Notar von seinem Ermessen Gebrauch gemacht, alle wesentlichen Umstände beachtet und die Grenzen des ihm eingeräumten Ermessens eingehalten hat. Wenn das Gericht einen solchen Ermessensfehler feststellt, ist es jedoch befugt, nach eigenem Ermessen über eine mögliche Abweichung von dem gesetzlichen Regelwert zu entscheiden.

4

Das Landgericht hat zu Recht einen Ermessens Fehlgebrauch des Beteiligten zu 1) bei dem Ansatz des Geschäftswertes für die genannten Gebühren festgestellt, und zwar bezogen auf den von ihm geänderten Wertansatz in seiner Kostenberechnung vom 19.05.2010, den er in seine aus formellen Gründen neu gefasste Kostenberechnung vom 05.04.2011 übernommen hat. Hinsichtlich der Bemessung des Geschäftswertes für die Notargebühren gemäß § 30 Abs. 1 KostO ist allgemein anerkannt, dass es - ausgehend von dem so genannten Beziehungswert (hier dem Kaufpreis) - auf eine Abwägung aller wertrelevanten Umstände des Einzelfalles ankommt, wozu in jedem Fall das Ausmaß der Verantwortlichkeit des Notars, der Umfang seines Haftungsrisikos, der Umfang seiner Tätigkeit sowie die Bedeutung der Sache für die Beteiligten zählen (vgl. Senat a.a.O.). Von diesen Kriterien ist das Landgericht ausdrücklich ausgegangen. Der Beteiligte zu 1) beschränkt sich auch im Beschwerdeverfahren darauf, den ihm zustehenden Ermessensspielraum hervorzuheben, hat indessen seine Ermessensentscheidung, die er im Laufe des vorliegenden Verfahrens durch Herabsetzung des Geschäftswertes von ursprünglich 50 % auf 30 % des Kaufpreises für beide Gebühren geändert hat, nicht näher begründet.

5

Das Landgericht hat in tatsächlicher Hinsicht zutreffend festgestellt, dass die beiden Gebühren zugrunde liegende Tätigkeit des Beteiligten zu 1) nach Umfang und Bedeutung als deutlich unterdurchschnittlich zu bewerten sind: Hinsichtlich der Fälligkeitsüberwachung beschränkte sich die Tätigkeit des Notars auf die Entgegennahme der Mitteilung des Grundbuchamtes über die Eintragung der Auflassungsvormerkung, nachdem die weiteren Fälligkeitsvoraussetzungen bereits bei der Beurkundung des Kaufvertrages vorlagen. Hinsichtlich der Überwachung der Kaufpreiszahlung hatte der Beteiligte zu 1) lediglich die mit Schreiben vom 14.07.2009 erteilte Bestätigung der Verkäufer entgegenzunehmen, dass die Kaufpreiszahlung erfolgt war.

6

In Übereinstimmung mit dem Landgericht kann der Senat nicht erkennen, dass der Beteiligte zu 1) bei seiner Ermessensausübung den Umfang und die Bedeutung seiner Tätigkeit im deutlich unterdurchschnittlichen Umfang angemessen berücksichtigt hat. Der kommentarlose Ansatz des Geschäftswertes mit 30 % des Kaufpreises ist vielmehr auf eine pauschalierende Bewertung gerichtet, die im Ergebnis unabhängig von der tatsächlich ausgeübten Tätigkeit auf einen Mindestwert von 30 % des Kaufpreises hinausläuft. Diese Art der Ermessensausübung führt zu einer Verengung und Verschiebung des Bewertungsrahmens: Wenn schon eine nach Umfang und Bedeutung deutlich unterdurchschnittliche Tätigkeit einen Geschäftswertansatz von 30 % des Kaufpreises zuließe, müsste bereits eine etwas weitergehende, an einen durchschnittlichen Umfang heranreichende Tätigkeit einen deutlich höheren Wertansatz rechtfertigen mit dem Ergebnis, dass bereits für eine durchschnittliche Tätigkeit ein Ansatz von bis zu 50 % als ermessenfehlerfrei akzeptiert werden müsste, obwohl eine solche Bewertung nach der Rechtsprechung einer Tätigkeit deutlich überdurchschnittlichen Umfangs und Bedeutung vorbehalten ist.

7

Aufgrund des festgestellten Ermessensfehlers war das Landgericht zu einer ersetzenden Ermessensausübung anstelle des Beteiligten zu 1) berechtigt. Die unter Berücksichtigung der konkreten Umstände vorgenommene Bewertung des Landgerichts, das den Geschäftswert für die Fälligkeitsmitteilung mit 20 %, denjenigen für die Überwachung der Kaufpreiszahlung mit 10 % des Kaufpreises angesetzt hat, lässt keinen Ermessenfehler erkennen. Konkrete Beanstandungen erhebt der Beteiligte zu 1) insoweit auch in seiner Beschwerdebegründung nicht.

8

Die Wertfestsetzung für das Beschwerdeverfahren beruht auf den §§ 156 Abs. 6 S. 2, 131 Abs. 4, 30 Abs. 1 KostO.

