
Datum: 09.04.2013
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 15. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 15 W 28/13
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2013:0409.15W28.13.00

Vorinstanz: Landgericht Münster, 5 T 879/09

Tenor:

Die angefochtene Entscheidung wird abgeändert.

Die Kostenberechnung des Beteiligten zu 1) wird aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

<u>Geschäftswert gemäß §§ 141, 20 Abs. 1 KostO : 35.000 €</u>	
5/10 Betreuungsgebühr für die Überwachung der Umschreibungsreife §§ 141, 32, § 147 Abs. 1 KostO	51,00 €
Umsatzsteuer § 151a KostO	9,69 €
Postgebühr § 137 Abs. 1 und 2 KostO	<u>2,90 €</u>
sa.	63,59 €
Für diesen Betrag haften die Eheleute G gesamtschuldnerisch	
abzüglich gezahlter	<u>198,02 €</u>

Überzahlung:	134,43 €
--------------	----------

Der Geschäftswert wird für den zurückgewiesenen Teil der Beschwerde auf 134,43 € festgesetzt.

Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen.

Gründe:

I.

Der zu 1) beteiligte Notar beurkundete am 11.11.2006 einen Vertrag über die Veräußerung der im Grundbuch von N Blatt 00001 eingetragenen Flurstücke 0001 und 0002 sowie Miteigentumsanteile an den Flurstücken 0003 und 0004, die mit einem Reihenhause bebaut werden sollten. Verkäuferin war die Sgesellschaft, Käufer die Beteiligten zu 2). Der Notar sollte nach X. des Vertrages die Eigentumsumschreibung erst veranlassen, wenn ihm die Zahlung des Kaufpreises zu seiner Gewissheit nachgewiesen ist.

Für seine Betreuungstätigkeit im Zusammenhang mit der Eigentumsumschreibung berechnete der Notar in seiner (korrigierten) Kostenberechnung vom 03.05.2007 eine 5/10 Betreuungsgebühr gemäß § 147 Abs. 2 KostO nach einem Wert von 175.000 € (= 50 % des Kaufpreises).

Auf Weisung der Dienstaufsichtsbehörde hat der Notar die Entscheidung des Landgerichts herbeigeführt. Das Landgericht hat die Kostenberechnung aufgehoben, weil sie keinen Hinweis auf die gesamtschuldnerische Haftung der Eheleute G enthalte und nicht formgerecht sei.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die Beschwerde des Notars, der das Landgericht nicht abhalf.

II.

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

1.

Allerdings folgt der Senat nicht der Rechtsauffassung des Landgerichts, das die fehlende Angabe über die gesamtschuldnerische Haftung der Eheleute G als einen formellen Aufhebungsgrund im Sinne der §§ 154, 165 KostO bewertet hat. Zwar hat der Notar bei mehreren Beteiligten die Kostenberechnung mit einem Zusatz darüber zu versehen, in welcher Höhe sie als Kostenschuldner haften. Haften mehrere Beteiligte als Gesamtschuldner, so muss die - einheitliche - Kostenberechnung erkennen lassen, was der Notar insgesamt fordert, in welcher Höhe er die einzelnen Beteiligten in Anspruch nimmt und was er bisher an Zahlungen erhalten hat. In einem solchen Fall steht es dem Notar frei, an welchen von mehreren Gesamtschuldnern er sich halten will. Nur diesem braucht er seine Berechnung zu übersenden. Aus ihr muss aber ersichtlich sein, dass der Empfänger für alle darin aufgeführten Kosten in Anspruch genommen wird (Senat, Beschluss vom 14.08.1985 - 15 W 228/85 -).

Auch wenn die korrigierte Kostenberechnung keine klarstellende Angabe über die gesamtschuldnerische Haftung der Eheleute G enthält, führt dies hier nicht zur Aufhebung der Kostenrechnung. Die Formstrenge des § 154 KostO hat ihren Grund darin, dass sie keine gewöhnliche Rechnung enthält, sondern vom Notar selbst mit einer Vollstreckungsklausel versehen werden kann und sodann einen vollstreckungsfähigen Titel bildet. Die Kostenberechnung als möglicher Vollstreckungstitel gebietet die zwingende Aufnahme als Gesamtschuldner schon deshalb nicht, weil die Gesamtschuld nicht ein wertender Ausspruch des Notars ist, sondern gemäß § 5 Abs.1 S. 1 KostO unmittelbar aus dem Gesetz folgt. Auch Gründe der Schuldnerinformation fordern nicht zwingend die Angabe der Gesamthaftung. Der Notar hat die Kostenberechnung an die „Eheleute“ G adressiert; dies bringt das Gesamtschuldverhältnis zwar rechtstechnisch noch nicht zum Ausdruck, legt eine dahingehende Annahme aber sehr nahe. Für die Empfänger der Kostenberechnung war damit hinreichend klar, dass sie jeweils auf den vollen Kostenanspruch in Anspruch genommen werden sollten, wobei allerdings die Leistung nur einmal zu erbringen war. Dass der Notar Doppelzahlungen verlangen oder gar betreiben würde, kann als ausgeschlossen angesehen werden. An dieser Beurteilung, die der Senat in vergleichbaren Fällen der Inanspruchnahme von Eheleuten in seiner bisherigen Rechtsprechung vorgenommen hat (Beschlüsse vom 10.06.1982 – 15 W 137/87 – und vom 14.08.1985 – 15 W 228/85 –) hält der Senat weiterhin fest.	11
2.	12
Überprüfungsgegenstand ist allein die in der Kostenberechnung vom 03.05.2007 zur Urkunde Nr. 547/06 vorgenommene Bemessung des Geschäftswertes für die Gebühr nach § 147 Abs. 2 KostO, die der Beteiligte zu 1) im Zusammenhang mit der Durchführung des beurkundeten Immobilienkaufvertrages für die Überwachung der Kaufpreiszahlung als Voraussetzung für die Einreichung des Antrags auf Eigentumsumschreibung angesetzt hat.	13
Nach gefestigter höchstrichterlicher und obergerichtlicher Rechtsprechung ist der Geschäftswert für die den Gebührenansatz betreffend die Überwachung der Kaufpreiszahlung nach §§ 141, 30 Abs. 1 KostO nach pflichtgemäßem Ermessen zu bestimmen (vgl. Senat FGPrax 2006, 36 sowie FGPrax 2012, 221). 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 (BGH NJW-RR 2009, 228).	14
Nach Ansicht des Senats hat der Beteiligte zu 1) ermessensfehlerhaft bei dem Ansatz des Geschäftswertes für die genannte Gebühr einen Wert von 50 % des Kaufpreises zugrunde gelegt.	15
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 FGPrax 2006, 36). Der Beteiligte zu 1) beschränkt sich darauf, den ihm zustehenden Ermessensspielraum hervorzuheben, hat indessen seine Ermessensentscheidung nicht näher begründet.	16

Daher kann der Senat nach eigenem Ermessen über eine mögliche Abweichung von dem gesetzlichen Regelwert zu entscheiden. In tatsächlicher Hinsicht ist festzustellen, dass die der Betreuungsgebühr zugrunde liegende Tätigkeit des Beteiligten zu 1) im Zusammenhang mit der Überwachung der Kaufpreiszahlung als Voraussetzung für die Eigentumsumschreibung nach Umfang und Bedeutung als deutlich unterdurchschnittlich zu bewerten ist: Der Beteiligte zu 1) hatte nämlich lediglich die mit Schreiben vom 18.04.2007 erteilte Bestätigung der Verkäuferin entgegenzunehmen, dass die Kaufpreiszahlung erfolgt war.	17
Der Senat kann 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 50 % des Kaufpreises ist vielmehr auf eine pauschalierende Bewertung gerichtet, die im Ergebnis unabhängig von der tatsächlich ausgeübten Tätigkeit auf diesen Wert 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 50 % 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 mehr als 50 % als ermessenfehlerfrei akzeptiert werden müsste, obwohl bereits eine Bewertung mit 50 % des Kaufpreises nach der Rechtsprechung einer Tätigkeit deutlich überdurchschnittlichen Umfangs und Bedeutung vorbehalten ist.	18
Der Senat hat daher anstelle des Beteiligten zu 1) sein Ermessen dahin ausgeübt, den Geschäftswert für die Betreuungsgebühr mit lediglich 10 % des Kaufpreises zu bemessen.	19
Die Wertfestsetzung für das Beschwerdeverfahren beruht auf den §§ 156 Abs. 6 S. 2, 131 Abs. 4, 30 Abs. 1 KostO.	20
Die Voraussetzungen zur Zulassung der Rechtsbeschwerde liegen nicht vor.	21