
Datum: 07.04.2016
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 15. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 15 W 122/15
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2016:0407.15W122.15.00

Vorinstanz: Landgericht Essen, 7 OH 12/14
Schlagworte: Vertragsübernahme, Bewertung, Grundstückskaufvertrag, Notarkosten
Normen: GNotKG § 36 Abs. 1, GNotKG § 47 S. 2, GNotKG § 52 Abs. 1,; GNotKG § 109 Abs. 1 S. 2
Leitsätze:
Zur Bewertung einer Vertragsübernahme im Grundstückskaufvertrag im Rahmen einer Notarkostenberechnung.

Tenor:

Die Beschwerde wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass der Geschäftswert für das Beurkundungsverfahren sowie die Vollzugs- und die Betreuungsgebühr jeweils 179.403,84 € beträgt.

Der Gegenstandswert für das Beschwerdeverfahren wird auf bis zu 500 € festgesetzt.

Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen.

Gründe 1

I.) 2

Der Beteiligte zu 1) beurkundete am 20.08.2013 aufgrund eines am 14.08.2013 erteilten Auftrags einen Vertrag, durch den die Beteiligten zu 2) und 3) von der Beteiligten zu 4) ein mit 3

einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück erwerben. Als Kaufpreis wurden 171.000 € vereinbart .

In Abteilung II des einschlägigen Grundbuchs war unter lfd. Nr.2 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit -Wärmeerzeugungs- und Warmwasserversorgungsrecht ...- für die Q GmbH & Co KG eingetragen. In § 2 des Kaufvertrages übernahmen die Käufer diese Belastung „ohne Anrechnung auf den Kaufpreis“ und traten in alle sich hieraus ergebenden Verpflichtungen einschließlich der den Belastungen zugrunde liegenden schuldrechtlichen Verpflichtungen ein. In § 10 Ziff.5 des Kaufvertrages übernahmen die Käufer ausdrücklich die Rechte und Pflichten aus dem zwischen der Verkäuferin und dem o.a. Dienstleister bestehenden Wärmecontractingvertrag. Zugleich wurden hier die Modalitäten der (bestehenden) gemeinsamen Versorgung des Kaufgrundstücks und des im Eigentum der Verkäuferin verbleibenden Nachbargrundstücks geregelt. Wegen der Einzelheiten wird auf die Ablichtung des Kaufvertrages (hier Blatt 21ff der Akte) verwiesen. Der Wärmecontractingvertrag hatte ein Enddatum zum 31.12.2015. 4

In § 10 Ziff.3 des Kaufvertrages traten die Verkäufer in den zwischen der V GmbH & Co KG und der Verkäuferin bestehenden Gestattungsvertrag betr. einen Breitbandkabelanschluss ein. Dieser Vertrag hatte eine unbestimmte Laufzeit mit einer jährlichen Kündigungsfrist zum 31.12. eines jeden Jahres. Nach dem unbestrittenen Vortrag der Beteiligten zu 2) und 3) war dieser Vertrag seitens der Verkäuferin bereits vor Beurkundung des Kaufvertrages zum 31.01.2014 beendet worden. Für die Zeit danach bot sie eine Breitbandkabelversorgung durch ein konzernverbundenes Unternehmen an. 5

In § 10 Ziff.4 des Kauvertrages wurde schließlich zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines derzeit im Eigentum der Verkäuferin stehenden Grundstücks ein Geh- und Fahrrecht bestellt und die Eintragung im Grundbuch bewilligt. Die Rechtsausübung sollte auf einen zeichnerisch näher bestimmten ca. 3,5 m breiten Streifen des Kaufgrundstücks beschränkt sein. 6

Der Beteiligte zu 1) hat seine Kosten gegenüber den Beteiligten zu 2) und 3) zunächst dergestalt abgerechnet, dass er die Beurkundungsgebühr (KV-Nr.21100) sowie eine Vollzugs- und eine Betreuungsgebühr (KV-Nrn. 22110 und 22200) jeweils aus einem Geschäftswert von 307.800 € berechnet hat. Diesen Geschäftswert hat er dahingehend erläutert, dass neben dem Kaufpreis gemäß § 47 S.2 GNotKG die Übernahme von Leitungsrechten, des Kabelfernsehvertrages, des Contractingvertrages sowie die Bestellung der Grunddienstbarkeit zu berücksichtigen seien, die er gemäß § 50 GNotKG mit jeweils 20% des Kaufpreises bewertet habe. Ob dieser Rechnung wandten sich die Beteiligten zu 2) und 3) mit einer Anfrage an die Notarkammer in Hamm. 7

Auf die Anregung der Notarkammer, die Kostenrechnung insbesondere im Hinblick auf § 52 GNotKG zu überprüfen, hat der Beteiligte zu 1) seine o.a. Kostenrechnung aufgehoben und den Beteiligten zu 2) und 3) die nunmehr streitgegenständliche Kostenrechnung erteilt. Diese lautet wie folgt: 8

21100	Beurkundungsverfahren; Kaufvertrages		9
	Geschäftswert 282.150,00 € (§§ 97, 47, 52)	1.170,00 €	10
21201	Beurkundungsverfahren; Bewilligung		11
	Grunddienstbarkeit		12

	Geschäftswert 171.000,00 € (§§ 97, 52)		13
	§ 94 Abs.1 wurde berücksichtigt	204,00	14
€			
22110	Vollzugsgebühr		15
	Geschäftswert 453.150,00 € (§ 112)	442,50 €	16
22200	Betreuungsgebühr		17
	Geschäftswert 453.150,00 € (§ 113)	442,50 €	18
32005	Post- und Telekommunikationspauschale	20,00 €	19
32001	Dokumentenpauschale (Farbe) vom		20
	20.09.2013 (7 Kopien)	2,10	21
€			
32001	Dokumentenpauschale (s/w) vom 20.09.2013		22
	(161 Kopien)		23
24,15 €			
32002	Dokumentenpauschale vom 15.08.2013		24
	(3 Dateien, 23 Seiten)	11,50 €	25
32011	Auslagen Grundbucheinsicht		26
	vom 14.08.2013 (1 Stück)		27
8,00 €			
Nettobetrag			28
2.324,75 €			
32014	Umsatzsteuer 19%		29
442,70 €			
Gesamtbetrag		2.766,45	30
€.			

Den Gegenstandswert für die Beurkundung des Kaufvertrages hat er dahingehend begründet, dass dem Kaufpreis der Wert der beiden übernommenen vertraglichen Verpflichtungen gemäß § 47 S.2 GNotKG hinzuzurechnen sei. Diesen habe er nach § 52 Abs.2 GNotKG bewertet, wobei er in Ermangelung näherer Angaben zu einem konkreten Wert von 5% des Kaufpreises als Jahreswert ausgegangen sei (§ 52 Abs.5 GNotKG). Da der „Kabelvertrag“ ein Leistungsverhältnis unbestimmter Dauer sei, sei der 10fache Jahreswert anzusetzen, bei dem Wärmelieferungsvertrag im Hinblick auf den Endtermin der 3fache Jahreswert. Hieraus ergebe sich der Gesamtwert 282.150 € (171.000+85.500+26.650). Die Grunddienstbarkeit habe er analog der letztgenannten Berechnungsweise mit dem 20fachen Jahreswert (171.000) angesetzt, woraus sich dann in der Addition der Gesamtwert für die Betreuungs- und die Vollzugsgebühr ergibt.

Der Präsident des Landgerichts ist in seiner Stellungnahme davon ausgegangen, dass die Vertragsübernahmen im Verhältnis zum Kaufvertrag gegenstandsverschieden sind (§§ 109ff GNotKG). Die Bewertung durch den Notar hat er nach § 52 GNotKG für im Ansatz zutreffend gehalten, einen Rückgriff auf den Wert des § 52 Abs.5 GNotKG aber bei dem „Kabelvertrag“ für unnötig und im Ergebnis unbillig gehalten. Die Vergütungssätze von V seien öffentlich zugänglich. Lege man diese zugrunde, ergebe sich ein Wert von lediglich 6.638,40 € (statt 85.500). Die Bewertung der Übernahme des Wärmelieferungsvertrages hält er hingegen für zutreffend. Die Grunddienstbarkeit sei zu hoch bewertet, da lediglich ein Teil des Grundstücks effektiv in Anspruch genommen würde. Lege man den Bodenwert der betroffenen Fläche zugrunde ergebe sich ein Wert von lediglich 6.840 € (statt 171.000).

Der Notar hat sich den Ausführungen des PLG angeschlossen. Die Beteiligten zu 2) und 3) haben nochmals darauf hingewiesen, dass der Vertrag mit V bereits bei Vertragsschluss beendet gewesen sei. Hinsichtlich der Wärmelieferung haben sie (nunmehr) mitgeteilt, dass die hierfür monatlich 275 € zu zahlen hätten.

Das Landgericht hat die Kostenrechnung mit dem angefochtenen Beschluss abgeändert. Es hat dem Notar nur eine Beurkundungsgebühr nach einem Wert von 176.075 € belassen und diesen Wert auch der Betreuungs- und der Vollzugsgebühr zugrunde gelegt. Zur Begründung hat es ausgeführt, dass die Vertragsübernahmen gegenstandsgleich im Sinne des § 109 Abs.1 GNotKG seien und sich auch nach § 47 S.2 GNotKG nicht auf den Wert auswirkten, weil sie für die Verkäuferin keinen wirtschaftlichen Gewinn darstellten, da spiegelbildlich auch die Ansprüche aus den Verträgen übergingen. Die Grunddienstbarkeit sei lediglich mit 5.075 € zu bewerten. Zwar sei von dem Wert der betroffenen Grundstücksfläche auszugehen, da die Dienstbarkeit aber nur ein Recht zur Mitnutzung begründe, sei ein Abschlag von 50% vorzunehmen. Aus den addierten Werten sei trotz der Verschiedenheit der Gegenstände lediglich eine Gebühr zu erheben, da dies günstiger sei (§ 94 GNotKG).

Hiergegen wendet sich der Notar mit der Beschwerde, wobei er diese inhaltlich auf die Nichtberücksichtigung der Vertragsübernahmen als gegenstandsgleich beschränkt.

II.)

Die zulässige Beschwerde hat im Ergebnis keinen Erfolg.

Im Hinblick auf die Beschränkung der Beschwerde bedarf es vorliegend allein der Entscheidung, ob die in der Kaufvertragsurkunde zusätzlichen vereinbarten Vertragsübernahmen hinsichtlich der Versorgung mit Fernwärme und Kabelnetzzugang in die Kostenberechnung einzufließen haben, sei es als jeweils eigener Beurkundungsgegenstand nach Maßgabe des § 35 Abs. 1 GNotKG, sei es als übernommene Leistung im Sinne des § 47 S.2 GNotKG.

Insoweit teilt der Senat im Ausgangspunkt die Auffassung des Landgerichts, dass die Vertragsübernahmen keinen eigenständigen Beurkundungsgegenstand bilden. Gemäß § 86 Abs. 2 GNotKG bilden mehrere Rechtsverhältnisse im Grundsatz verschiedene Beurkundungsgegenstände. Gemäß §§ 86 Abs. 2, 109 Abs. 1 S.1 GNotKG liegt derselbe Beurkundungsgegenstand dann vor, wenn Rechtsverhältnisse zueinander in einem Abhängigkeitsverhältnis stehen und das eine unmittelbar dem Zweck des anderen dient. Nach der weiteren Bestimmung des § 109 Abs. 1 S.2 GNotKG setzt das Abhängigkeitsverhältnis voraus, dass ein Rechtsverhältnis der Erfüllung, Sicherung oder sonstigen Durchführung des anderen Rechtsverhältnisses dient. Letzteres ist vorliegend der Fall. Die Vertragsübernahmen sind nicht Ausdruck eines eigenständigen wirtschaftlichen

Interesses der Verkäuferin, sondern sie dienen lediglich der vereinfachten Abwicklung des Eigentumsübergangs auf Seiten der Verkäuferin. Denn durch diesen würde sie in die Situation geraten, aufgrund ihrer Bindung an die Bezugsverträge zur Zahlung des Entgelts verpflichtet zu bleiben, obwohl die vertraglichen, auf das Hausgrundstück bezogenen Leistungen für sie keinen Wert mehr besitzen. Dass derartige, die Abwicklung erleichternde Vertragsübernahmen unter § 109 Abs.1 S.1 GNotKG fallen, zeigt aus Sicht des Senats auch das Regelbeispiel des § 109 Abs.1 S.4 Nr.1a) GNotKG.

Im Gegensatz zum Landgericht ist der Senat der Auffassung, dass die vereinbarten Vertragsübernahmen nach § 47 S. 2 GNotKG zu einer Erhöhung des Geschäftswertes führen müssen, die allerdings so geringfügig anzusetzen ist, dass es im Ergebnis nicht zu einer Erhöhung der aus diesem Geschäftswert zu berechnenden Gebühren kommt. 40

Nach § 47 S. 2 GNotKG wird bei der Bewertung eines Kaufvertrages dem Kaufpreis u.a. der Wert der vom Käufer übernommenen Leistungen hinzugerechnet. Durch diese Vorschrift soll in die Wertberechnung ein über den Kaufpreis hinausgehender Leistungsaustausch zwischen den Vertragsparteien einfließen. Zu berücksichtigen sind deshalb nur solche Vermögensvorteile, die der Verkäufer für sich oder Dritte fordern kann, sofern sie nicht bereits bei der Kaufpreisbildung Berücksichtigung gefunden haben (Korintenberg/Tiedtke, GNotKG, 19. Aufl., § 47 Rdnr. 24). Diese Abgrenzung muss deshalb nach den individuellen Vereinbarungen der Kaufvertragsparteien getroffen werden. Eine vom Käufer übernommene zusätzliche Leistung kann daher regelmäßig nicht im Hinblick auf solche Vereinbarungen angenommen werden, die die Beschaffenheit der Kaufsache im Sinne des § 434 BGB betreffen. Denn es muss angenommen werden, dass die vereinbarte Beschaffenheit der Kaufsache ihren Ausdruck in dem vereinbarten Kaufpreis gefunden hat. Beschaffenheit im kaufvertraglichen Sinn sind jedoch nicht nur die physikalischen Eigenschaften der Sache, sondern auch die tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Beziehungen der Sache zur Umwelt, sofern sie zumindest ihren Grund im tatsächlichen Zustand der Sache haben und ihr für eine gewisse Dauer anhaften. Diese weite Begriffsfassung führt die Rechtsprechung auch unter Geltung des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes fort (BGH NJW 2011, 1217). Deshalb kann eine Beschaffenheitsvereinbarung auch im Hinblick auf Rechtsverhältnisse getroffen sein, die im Verhältnis zu Dritten im Hinblick auf die Sache geschlossen sind. Dies gilt beispielhaft für bestehende Nutzungsrechte Dritter, die von dem Käufer übernommen werden, unabhängig davon, ob sich die Übernahme für den Käufer günstig oder ungünstig auswirkt. In welcher rechtlichen Form diese Übernahme erfolgt, ist für die Bewertung als kaufvertragliche Beschaffenheitsvereinbarung unerheblich. Es kann deshalb für die Bewertung keinen Unterschied ergeben, ob das Nutzungsrecht eines Dritten durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit am verkauften Grundstück dinglich gesichert ist (vgl. OLG Zweibrücken MittRhNotK 1979, 139 Bimsausbeutungsrecht), ob der Käufer kraft Gesetzes in ein bestehendes Mietverhältnis eintritt (§ 566 BGB) oder außerhalb des Anwendungsbereichs dieser Vorschrift ein Eintritt des Käufers in ein bestehendes Mietverhältnis vereinbart wird (OLG Stuttgart FGPrax 1997, 215: Verkauf einer vermieteten Gewerbeimmobilie vor deren Überlassung an den Mieter). Die vorliegend vereinbarten Vertragsübernahmen können indessen nicht als Beschaffenheitsvereinbarung bewertet werden. Denn die bestehenden Vertragsverhältnisse über Energielieferung und Mediendienstleistungen haben keinen sachlichen Bezug zum Zustand des Grundstücks, sondern dienen ausschließlich der Deckung des persönlichen Lebensbedarfs der Nutzer des Grundstücks. 41

Zu bewerten ist nach § 47 S. 2 GNotKG der über den Kaufpreis hinausgehende wirtschaftliche Vorteil, der dem Verkäufer infolge der Vertragsübernahme zufließt. Nicht zu 42

bewerten ist demgegenüber der Leistungsaustausch innerhalb des Vertragsverhältnisses, in das der Käufer eintritt, der als solcher gerade nicht Gegenstand der kaufvertraglichen Vereinbarung ist (so aus Sicht des Senats zutreffend Korintenberg/Tiedtke, § 47 Rdnr. 28 für den dort behandelten Beispielsfall des vereinbarten Eintritts des Käufers eines Grundstücks in einen bestehenden Architektenvertrag). § 50 GNotKG ist bereits nach seinem Wortlaut auf die hier in Frage stehenden Leistungsverträge nicht anwendbar. Eine Anwendung des § 52 Abs. 1 GNotKG scheidet ebenfalls aus. Diese Vorschrift bezieht zwar schuldrechtliche Verträge über einen Leistungsaustausch in ihren Anwendungsbereich ein. Deren Anwendung ließe jedoch die besondere Bewertungsaufgabe im Rahmen des § 47 S. 2 GNotKG unberücksichtigt, die – wie ausgeführt - nur auf den persönlichen Vorteil des Verkäufers infolge der Vertragsübernahme, nicht jedoch auf den Leistungsaustausch selbst zielt.

Dieser Vorteil kann nur darin bestehen, dass der Verkäufer die finanziellen Nachteile vermeiden will, die sich ergeben könnten, wenn ungeachtet des Eigentumsübergangs seine schuldrechtlichen Verpflichtungen aus dem Energielieferungsvertrag bzw. dem Mediendienstleistungsvertrag fortbeständen, er sich also beispielsweise nur durch eine Abstandszahlung von Verträgen lösen könnte, deren Leistungen für ihn wirtschaftlich sinnlos geworden sind. Der so bestimmte wirtschaftliche Vorteil für den Verkäufer kann nur nach Maßgabe des § 36 Abs. 1 GNotKG nach billigem Ermessen bestimmt werden. Realistischer Ausgangspunkt dieser Bewertung kann nur die vertragliche Vergütung sein, die der Verkäufer für die Dauer der Restlaufzeit der Verträge bis zu einem möglichen Kündigungszeitpunkt zu zahlen hätte, aus der dann im Wege der Schätzung ein Bruchteil für eine denkbare Abstandszahlung für eine vorzeitige Vertragsauflösung anzunehmen ist. In diesem Zusammenhang bedarf es nicht einer weiteren Sachverhaltsaufklärung (§ 26 FamFG) im Hinblick darauf, ob der von der Beteiligten zu 2) als große Immobiliengesellschaft geschlossene Energielieferungsvertrag und der Mediendienstleistungsvertrag ihrem Inhalt nach der Beteiligten zu 2) nicht ohnehin bereits einen Anspruch auf Zustimmung des Vertragspartners zu einer Vertragsübernahme durch einen Grundstückserwerber einräumen. Regelmäßig wird der Vertragspartner auch ein besonderes Interesse gerade an dem Fortbestand des Vertrages mit dem Grundstückserwerber haben. Unabhängig von solchen konkreten Bemessungskriterien kann nach Auffassung des Senats die obere Grenze des realistischen Schätzrahmens einen Bruchteil von 10% der bis zu einem möglichen Vertragsende zu zahlenden Leistungsvergütung nicht übersteigen. Bezogen auf die Ausgangsbeträge von 6.638,40 € und 26.500,00 € beläuft sich dieser Betrag auf lediglich 3.328,84 €.

43

Der Geschäftswert für die Beurkundsverfahrens-, Vollzugs- und Betreuungsgebühr ergibt sich danach ausgehend von dem Kaufpreis (171.000,00 €), dem im Beschwerdeverfahren unbeanstandet gebliebenen Ansatz für die Grunddienstbarkeit (5.075,00 €) und dem vorstehend genannten (Höchst-) Betrag der Hinzurechnung mit insgesamt 179.403,84 €. Eine weitere Gebührenstufe wird jedoch erst bei einem Geschäftswert von 185.000,00 € erreicht. Folglich kommt es für die hier zu treffende Entscheidung nicht darauf an, ob die Bestimmung des Geschäftswertes für die Hinzurechnung der beiden Vertragsübernahmen ggf. auch zu einem geringeren Schätzungsbetrag hätte führen können. Der Senat konnte sich deshalb auf eine lediglich klarstellende Bezifferung des Geschäftswertes in der angefochtenen Kostenberechnung beschränken.

44

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde nach den §§ 129 Abs. 2 GNotKG, 70 Abs. 2 FamFG liegen nicht vor. Der Senat sieht sich in der Beurteilung der Gegenstandsgleichheit von Kaufvertrag einerseits und den beiden Vertragsübernahmen andererseits nicht in einer Divergenz zu abweichenden Stellungnahmen in Rechtsprechung

45

und Literatur. Die Bestimmung des Geschäftswertes für die Hinzurechnung der Vertragsübernahmen ist eine Einzelfallentscheidung ohne grundsätzliche Bedeutung.

