
Datum: 29.01.2016
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 15. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 15 W 279/15
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2016:0129.15W279.15.00

Vorinstanz: Landgericht Essen, 7 OH 53/14
Schlagworte: Formerfordernis für eine notarielle Kostenberechnung
Normen: GNotKG § 19, GNotKG § 113

Tenor:

Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

Der Beteiligte zu 2) trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

Der Wert für das Beschwerdeverfahren wird auf 404,60 € festgesetzt.

Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen.

GRÜNDE:

1

I.

2

Die Beteiligte zu 1) erwarb im Jahr 2014 von der E GmbH & Co. KG (nachfolgend: Verkäuferin) eine Eigentumswohnung in B für 170.000,- €. Die Beteiligte zu 1) gab am 20. Januar 2014 ein notariell beurkundetes Kaufvertragsangebot ab (UR-Nr. ##### des Notars Dr. U in B); ein bevollmächtigter Vertreter der Käuferin erklärte am 30. Januar 2014 die vom Beteiligten zu 2) notariell beurkundete Annahme des Angebots (UR-Nr. ##### des Beteiligten zu 2). In der Angebotserklärung war bestimmt, dass die Annahme des Angebots nur wirksam sei, wenn sie zur Niederschrift des Beteiligten zu 2), seines amtlich bestellten Vertreters, seines Nachfolgers im Amt oder eines seiner Sozien erklärt werde.

3

Die Grundstücke, auf denen die Wohnungseigentumsanlage errichtet ist, war in Abteilung III zu laufender Nummer 2. mit einer Gesamtgrundschuld über 12.200.000,- € für die H Bank Aktiengesellschaft von 1922 belastet. Die Verkäuferin verpflichtete sich insoweit gegenüber der Beteiligten zu 1) zum lastenfreien Verkauf.

§ 3 „Kaufpreis“ der Angebotserklärung der Beteiligten zu 1) hat in Unterabschnitt 2. auszugsweise folgenden Wortlaut: 5

„Der Kaufpreis ist frühestens fällig am 30. 04. 2014, jedoch nicht bevor eine Abschrift der Annahmeerkunde sowie die schriftliche Mitteilung des Vollzugsnotars dem Käufer zugeht, dass die nachstehenden Voraussetzungen in Bezug auf das Kaufobjekt erfüllt sind: 6

(...) 7

b) die vom Käufer nicht übernommenen Belastungen im Grundbuch gelöscht sind oder dem Notar die Löschungsunterlagen entweder auflagenfrei oder mit der Maßgabe vorliegen, hiervon gegen Zahlung eines Betrages Gebrauch zu machen, der insgesamt nicht höher als der vereinbarte Kaufpreis ist. 8

c) dem Vollzugsnotar die Verwalterzustimmung sowie der Verwalternachweis vorliegen. 9

Die Beteiligten weisen den Vollzugsnotar an, die Fälligkeitsmitteilung unverzüglich nach Vorliegen der oben genannten Voraussetzungen zu erstellen. 10

(...)“ 11

§ 4 „Kaufpreisfinanzierung“ der Angebotserklärung der Beteiligten zu 1) hat auszugsweise folgenden Wortlaut: 12

• 1. Für den Fall, dass der Käufer den Kaufpreis finanzieren wird, tritt er bereits jetzt seine Ansprüche auf Auszahlung der Darlehensvaluten bis zur Höhe des Kaufpreises an den Verkäufer ab und verpflichtet sich, diese Abtretung dem jeweiligen Gläubiger anzuzeigen, und weist die Gläubiger unwiderruflich an, die Beträge an den Verkäufer auf das vorbezeichnete Konto zu überweisen. 13

• 2. Der Verkäufer wird bei der Absicherung von Darlehen mitwirken, die der Käufer zur Finanzierung aufnimmt. Er wird deshalb schon vor Eigentumsumschreibung auf den Käufer die Eintragung dinglicher Absicherungen von Darlehen – auch über den Kaufpreis hinaus – im Grundbuch ermöglichen, wenn der jeweilige Grundpfandrechtsgläubiger vor Eintragung des Grundpfandrechtes schriftlich bestätigt hat, dass 15

a) er von der vorstehenden Abtretung (Ziff. 1) Kenntnis hat und 16

b) er die nachstehenden, zwischen den Parteien dieses Vertrages getroffenen Vereinbarungen auch als für sich verbindlich anerkennt. (...) 17

§ 9 „Vollzugsauftrag, Schlussbestimmungen“ der Angebotserklärung der Beteiligten zu 1) hat in Abschnitt 1. auszugsweise folgenden Wortlaut: 18

19

Die Beteiligten bevollmächtigen den die Annahme beurkundenden Notar mit dem Vollzug des Kaufvertrages.	
Der Beteiligte zu 2) holte bei der I AG die Erklärung ein, dass diese von den Bestimmungen in § 4 des Kaufvertrages Kenntnis genommen habe und diese anerkenne. Er bescheinigte die Fälligkeit des Kaufpreises.	20
Die H Bank Aktiengesellschaft von 1922 übermittelte dem Beteiligten zu 2) die globale Pfandfreigabeerklärung und teilte ihm schriftlich mit, dass er über die Unterlagen „ausschließlich nur nach Maßgabe unserer einzelnen Freigabeschreiben verfügen dürfe. Mit weiterem Schreiben vom 19. Januar 2014 teilte die H Bank Aktiengesellschaft von 1922 dem Beteiligten zu 2) mit, dass er über die Pfandfreigabe hinsichtlich des von der Beteiligten zu 1) erworbenen Wohnungseigentums auflagenfrei verfügen könne.	21
Der Beteiligte zu 2) stellte der Beteiligten zu 1) mit seiner Rechnung Nr. #####	22
-#####/I unter dem 22. Mai 2014 u.a. eine Betreuungsgebühr für einen Geschäftswert von 135.000,- € sowie eine Treuhandgebühr für einen Geschäftswert von 103.105,- € in Rechnung; insgesamt belief sich der Rechnungsbetrag auf 404,60 €. Bei den Wertangaben war jeweils in Klammern angegeben § 113; im Text der Rechnung war darauf hingewiesen worden, dass die Paragraphen das GNotKG betreffen.	23
Die Beteiligte zu 1) lehnte einen Ausgleich der Rechnung ab, weil sie weder einer Betreuungsgebühr noch eine Treuhandgebühr für berechtigt erachtete, und beantragte sodann beim Landgericht eine gerichtliche Entscheidung. Die 7. Zivilkammer des Landgerichts holte eine Stellungnahme der Präsidentin des Landgerichts ein. Diese hielt die Kostenberechnung für formwirksam. Nach vorangegangenem Hinweis hob die 7. Zivilkammer des Landgerichts Bochum mit dem angegriffenen Beschluss die verfahrensgegenständliche Kostenberechnung auf, weil diese im Hinblick auf die Betreuungsgebühr nicht den formellen Anforderungen des § 19 Abs. 3 GNotKG entspreche; hierfür sei bei einer Betreuungsgebühr nicht nur § 113 GNotKG anzugeben, sondern auch die Wertvorschrift für die Beurkundung. Der hiergegen gerichteten Beschwerde des Beteiligten zu 2), der diese Angabe nicht für erforderlich erachtet, hat die Kammer nicht abgeholfen und die Sache dem Beschwerdegericht zur Entscheidung vorgelegt.	24
Wegen der weiteren Einzelheiten wird ergänzend auf den Akteninhalt verwiesen.	25
II.	26
Die gemäß § 129 Abs. 1 GNotKG statthafte und auch im Übrigen zulässige, insbesondere nach § 130 Abs. 3 Satz 1 GNotKG in Verbindung mit den §§ 63 Abs. 1 und 3, 65 Abs. 1 FamFG form- und fristgerecht eingelegte Beschwerde des Beteiligten zu 2) bleibt ohne Erfolg. Das Landgericht hat mit der beanstandeten Entscheidung zu Recht die verfahrensgegenständliche Kostenentscheidung wegen Nichteinhaltung der gesetzlichen Formvorschriften aufgehoben.	27
Die Kostenberechnung eines Notars <i>muss</i> den Anforderungen des § 19 Abs.1, Abs.2 GNotKG genügen und <i>soll</i> den Vorschriften des § 19 Abs.3 GNotKG entsprechen. Ein Verstoß betrifft jeweils die Kostenberechnung insgesamt, vgl. § 19 Abs.4, Abs.5 GNotKG. Die 7. Zivilkammer des Landgerichts hat daher zu Recht die Kostenberechnung in vollem Umfang aufgehoben, obwohl der beanstandete Verstoß gegen § 19 Abs.3 Nr.2 GNotKG nur eine der in Rechnung gestellten Gebührenposition betrifft.	28

Das Landgericht hat zu Recht verlangt, dass bei der Berechnung einer Betreuungsgebühr gemäß Nr. 22200 KV GNotKG als Wertvorschrift nicht nur § 113 GNotKG in der Kostenberechnung anzugeben ist, sondern auch die maßgebliche Wertvorschrift für die betroffene Beurkundung.	29
§ 113 Abs.1 GNotKG enthält keine eigenständige konkrete Vorschrift für die Bemessung des Geschäftswertes einer Betreuungsgebühr, sondern verweist auf die Vorschriften über die Bestimmung des Geschäftswertes bei Beurkundungen. Da die Formvorschrift des § 19 Abs.3 Nr.2 GNotKG dem Empfänger der Kostenberechnung die eigenständige Prüfung ermöglichen soll, ob der Geschäftswert vom Notar zutreffend in Anwendung der maßgeblichen gesetzlichen Vorschriften ermittelt worden ist (vgl. BT Drucks. 17/11471 (neu), 158), müssen die maßgeblichen Wertvorschriften in der Berechnung in einer Weise angegeben sein, dass diese Prüfung möglich ist. Das ist jedoch bei einer isolierten Angabe allein des § 113 GNotKG für eine Betreuungsgebühr nicht der Fall, weil der maßgebliche Abschnitt des GNotKG über die Bestimmung des Geschäftswertes bei Beurkundungen mit den §§ 97 – 111 GNotKG eine Vielzahl von verschiedenen Bestimmungen aufweist. Dem Empfänger der Kostenberechnung ist ohne die konkrete Angabe, welche dieser Vorschriften vom Notar im Sinne des § 113 Abs.1 GNotKG für die Bestimmung des Geschäftswertes der Betreuungsgebühr herangezogen worden ist, eine Prüfung nicht möglich. Das gilt jedenfalls dann, wenn – wie vorliegend - die zu prüfende Kostenberechnung sich nicht auch über die maßgebliche Beurkundungsgebühr einschließlich der Angabe der für diese Beurkundungsgebühr maßgeblichen Vorschrift über die Berechnung des Geschäftswertes verhält (vgl. Tiedtke in: Korintenberg, GNotKG, 19. Auflage, § 19 Rn.46; Macht in: Fackelmann/Heinemann, GNotKG, § 19 Rn.30). Während bei einer Kostenberechnung, die sich unter Beachtung der Sollvorschrift des § 19 Abs.3 Nr.2 GNotKG über eine Beurkundungsgebühr und eine – dann ersichtlich hierauf bezogene Betreuungsgebühr – verhält, die Wiederholung der bei der Beurkundungsgebühr angegebenen Wertvorschrift bei der Betreuungsgebühr als bloße Formalität darstellen könnte, ist die Angabe der relevanten Wertvorschrift bei der isolierten Kostenberechnung über eine Betreuungsgebühr unverzichtbar, damit dem Empfänger eine sachgerechte Überprüfung der Berechnung ermöglicht wird.	30
Die Notwendigkeit der zusätzlichen Angabe einer der Vorschriften der § 97 ff GNotKG betrifft dabei entgegen der Beschwerdebegründung nicht die Frage, ob bei der Angabe der maßgeblichen Wertvorschriften nur der Paragraph anzugeben ist, oder ob eine spezifizierte Angabe nach Absatz oder gar einer weiteren gesetzestechnischen Untergliederung erforderlich ist. Die pauschale Angabe des § 113 GNotKG ist insoweit ausreichend (vgl. Tiedtke, in: Korintenberg, GNotKG, 19. Auflage, § 19 Rn.42; Macht in: Fackelmann/Heinemann, GNotKG, § 19 Rn.31; Neie in: Bormann/Diehn/Sommefeldt, GNotKG, § 19 Rn.37 a.E.). Die Frage, wie die einzelne Wertvorschrift in der Kostenberechnung zu bezeichnen ist, ist indes strikt von der Frage zu trennen, ob und ggf. wann für die Erfüllung des Zitiergebots des § 19 Abs.3 Nr.2 GNotKG die Angabe eines einzelnen Paragraphen des GNotKG ausreichend ist.	31
Die Kostenentscheidung beruht auf § 84 FamGKG.	32
Die Wertfestsetzung folgt aus §§ 61, 36 Abs.1 GNotKG und entspricht der Höhe der verfahrensgegenständlichen Kostenrechnung.	33
Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde gemäß §§ 130 Abs.3 S.1 GNotKG, 70 Abs.2 S.1 FamFG liegen nicht vor.	34

