
Datum: 29.03.2017
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 15. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 15 W 82/16
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2017:0329.15W82.16.00

Vorinstanz: Landgericht Arnsberg, 4 OH 4/15
Schlagworte: Kostenübernahme
Normen: GNotKG § 29 Nr. 2, GNotKG § 30 Abs. 3
Leitsätze:

Die schuldrechtliche Regelung in einem notariellen Vertrag des Inhalts, dass die verkaufende Kirchengemeinde „die Kosten für die Beurkundung und den Vollzug dieses Vertrages trägt,“ reicht nicht für die Annahme einer Kostenübernahme gegenüber dem Notar aus.

Tenor:

Auf die Beschwerde wird der Beschluss der 4. Zivilkammer des Landgerichts Arnsberg vom 23. Dezember 2015 abgeändert.

Auf den Antrag der Beteiligten zu 1) auf gerichtliche Entscheidung vom 26. Januar 2015 wird die Kostenberechnung Nr. 00135/2014P2 des Notars J vom 1. Dezember 2014 abgeändert und wie folgt neu gefasst:

UR-Nr. 56/14 vom 1. Dezember 2014	
-----------------------------------	--

KV 21100 Einheitsgebühr, § 94 Abs.1 GNotKG, für die Beurkundung eines Grundstückskaufvertrages (KV Nr. 21100, Satz 2,0) nebst Bewilligung einer Grunddienstbarkeit (KV 21201, Satz 0,5) Geschäftswert: Gesamtbetrag, § 94 Abs.1 GNotKG, gem. §§ 97 Abs.1, 47 S.1, 52 Abs.1 GNotKG (180.000,- € + 5.000,- €) 185.000,- € Gebührensatz: 2,0 Ermäßigung gemäß § 91 Abs.1 S.1 GNotKG um 40 %	489,60 €
KV 22112, 22110 Vollzugsgebühr Negativzeugnis d. Gemeinde Geschäftswert gemäß § 112 GNotKG: 185.000,- € Gebührensatz: 0,5 Höchstbetrag	50,00 €
KV Nr. 22200 Betreuungsgebühr Geschäftswert gem. § 113 Abs.1 GNotKG: 185.000,- € Überwachung der Fälligkeitsvoraussetzungen Gebührensatz: 0,5	204,00 €
KV Nr. 32005 Post- und Telekommunikationspauschale	20,00 €
KV Nr. 32001 Dokumentenpauschale 43 Kopien s/w à 0,15 €	6,45 €

Zwischensumme netto	770,05 €
KV 32014	146,31 €
Umsatzsteuer 19 %	
Gesamtbetrag	916,36 €

Außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet.

Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen.

GRÜNDE:

I.

Die Beteiligte zu 1) veräußerte mit notariell beurkundetem Vertrag vom 1. Dezember 2014 das Eigentum an einem Grundstück in N zu je ½ an die Beteiligten zu 3) und 4) (UR-Nr. 56/2014 des Beteiligten zu 2)). Der vereinbarte Kaufpreis betrug 180.000,- €, dessen Fälligkeit u.a. vom Vorliegen einer Bestätigung des Beteiligten zu 1) über bestimmte Umstände abhängig sein sollte. In § 4 des Vertrages bewilligten und beantragten die Beteiligten zu 1), 3) und 4) die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Beteiligten zu 1) im Hinblick auf die Duldung von Geräuschimmissionen vom Nachbargrundstück, auf dem die Beteiligte zu 1) ein Gemeindezentrum unterhält.

Der Beteiligte zu 1) wurde in § 9 des Vertrages beauftragt, die zur Wirksamkeit und für den Vollzug der Urkunde erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen anzufordern, entgegenzunehmen und zu überwachen.

In § 13 des Vertrages vereinbarten die Vertragsparteien:

„Die Kosten für die Beurkundung und den Vollzug dieses Vertrages trägt [die Beteiligte zu 1)].“

Der Beteiligte zu 2) stellte der Beteiligten zu 1) noch unter dem 1. Dezember 2014 mit seiner Kostenrechnung Nr. 00135/2014 P2 insgesamt einen Betrag in Höhe von 1.304,78 € inkl. 19 % Umsatzsteuer in Rechnung. U.a. war darin für die Beurkundung ein Betrag von 816,- € netto bei einem Gebührensatz von 2,0 nach einem zusammengefassten Geschäftswert von 185.000,- € - 180.000,- € für den Grundstückskaufvertrag und 5.000,- € für die Grunddienstbarkeit – eingestellt.

Nach dem Erhalt der Rechnung beanstandete die Beteiligte zu 1) gegenüber dem Beteiligten zu 2) schriftlich, dass in der Rechnung keine Gebührenermäßigung gemäß § 91 GNotKG berücksichtigt worden sei. Der Beteiligte zu 2) lehnte eine Abänderung seiner Kostenberechnung ab.

Die Beteiligte zu 1) hat sodann beim Landgericht einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt mit dem Ziel, dass der Rechnungsbetrag durch Gebührenermäßigung gemäß § 91 GNotKG reduziert wird. Die Beteiligten zu 1) und 2) haben unterschiedliche Auffassung dazu vertreten, ob und gegebenenfalls welche Bedeutung die Vereinbarung in § 13 des Vertrages vom 1. Dezember 2014 hat.

Mit dem angegriffenen Beschluss hat das Landgericht nach Einholung einer Stellungnahme des Präsidenten des Landgerichts die verfahrensgegenständliche Kostenberechnung bestätigt. Es hat hierbei im Wesentlichen ausgeführt: Die Beteiligte zu 1) sei zwar ein gemäß § 91 Abs.1 Nr.3 GNotKG privilegierter Kostenschuldner. Durch die Regelung in § 13 des Vertrages habe sie aber eine Übernahmeerklärung mit der Folge einer Kostenhaftung gem. § 30 Abs.3 GNotKG abgegeben. Damit hafte sie im selben Umfang wie der Vertragspartner, dessen Kostenschuld sie übernommen habe, und könne dies nicht durch eine Berufung auf die grundsätzliche Kostenprivilegierung hinfällig machen. 10

Der hiergegen gerichteten Beschwerde der Beteiligten zu 1) hat das Landgericht nicht abgeholfen und die Sache dem Oberlandesgericht zur Entscheidung vorgelegt. 11

Die Beteiligte zu 1) wiederholt, ergänzt und vertieft seine Ausführungen zu der ihr ihrer Auffassung nach zustehenden Kostenprivilegierung. Der Beteiligte zu 2) verteidigt demgegenüber den Beschluss des Landgerichts. 12

Der Senat hat im Rahmen des Beschwerdeverfahrens die Vertragspartner der Beteiligten zu 1) aus dem Vertrag vom 1. Dezember 2014 am Verfahren beteiligt und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. 13

Wegen der weiteren Einzelheiten wird ergänzend auf den Akteninhalt verwiesen. 14

II. 15

Verfahrensbeteiligte, Antragstellerin und Beschwerdeführer ist die Beteiligte zu 1) des vorstehenden Rubrums und entgegen der Bezeichnung und Darstellung im Beschluss des Landgerichts nicht das L (nachfolgend: L). Die Beteiligte zu 1) ist als Grundstücksverkäuferin Vertragspartei des Vertrages vom 1. Dezember 2014 und daher richtigerweise Adressat der verfahrensgegenständlichen Kostenberechnung. Das L ist weder Vertragspartei gewesen noch ist es vom Beteiligten zu 2) in dieser Angelegenheit als Kostenschuldner in Anspruch genommen worden. Es ist lediglich ein Mitarbeiter des Ls beim Vertragsschluss als bevollmächtigter Vertreter der Beteiligten zu 1) aufgetreten und hat sodann vorgerichtlich und im Rahmen des vorliegenden Verfahrens unter Verwendung des Briefkopfes des Ls in Fortführung der Vertreterstellung die Eingaben verfasst und eingereicht, ohne dass dabei jedes Mal die Stellung als Vertreter klar gestellt wurde. 16

Die Beschwerde der Beteiligten zu 1) ist gemäß § 130 GNotKG statthaft und auch im Übrigen zulässig. Eine schriftliche Verfahrensvollmacht gemäß § 11 FamFG für den im Rubrum aufgeführten Verfahrensbevollmächtigten ist auf Anforderung des Senats im Laufe des Beschwerdeverfahrens vorgelegt worden, 17

In der Sache hat die Beschwerde in vollem Umfang Erfolg und führt zur tenorierten Neufassung der verfahrensgegenständlichen Kostenberechnung des Beteiligten zu 2) unter Berücksichtigung der von der Beteiligten zu 1) zu Recht angestrebten Kostenprivilegierung gemäß § 91 GNotKG. 18

19

Die Beteiligte zu 1) ist als Auftraggeberin der notariellen Tätigkeit des Beteiligten zu 2) im Hinblick auf die Urkunde vom 1. Dezember 2014 gemäß § 29 Nr.1 GNotKG und zudem als selbst Urkundsbeteiligte gemäß § 30 Abs.1 GNotKG Kostenschuldnerin des Beteiligten zu 2). Die Beteiligte zu 1) gehört – wie auch das Landgericht im Ausgangspunkt zutreffend ausführt – zu den gemäß § 91 Abs.1 S.1 Nr.3 GNotKG begünstigten Kostenschuldnern. Der am 1. Dezember 2014 beurkundete Grundstücksveräußerungsvertrag betrifft nicht ein wirtschaftliches Unternehmen der Beteiligten zu 1), so dass die hierfür abzurechnenden Beurkundungsgebühren nach Teil 2 Hauptabschnitt 1 KV GNotKG nach Maßgabe der Tabelle des § 91 Abs.1 S.1 GNotKG herabzusetzen sind.

Die Privilegierung der in § 91 Abs.1 S.1 GNotKG genannten juristischen Personen gegenüber dem Notar entfällt nicht automatisch dadurch, dass der Notar noch weitere, ihrerseits nicht zum Kreis der in § 91 Abs.1 S.1 Nrn. 1 – 3 GNotKG aufgeführten Kostenprivilgierten zählende Personen – vorliegend die Beteiligten zu 3) und 4) - als Kostenschuldner für die identischen Gebührentatbestände in Anspruch nehmen kann. Dass die Kostenprivilegierung der zum Kreis der in § 91 Abs.1 S.1 Nrn. 1 – 3 zählenden Personen in einem solchen Fall grundsätzlich unberührt bleibt, ergibt sich aus der Vorschrift des § 91 Abs.3 GNotKG. 20

Es ist vorliegend auch kein Fall des § 91 Abs.4 i.V.m. § 29 Nr.3 GNotKG gegeben, der die Privilegierung entfallen lassen würde. Denn die Beteiligte zu 1) haftet nicht kraft Gesetzes für die auf § 30 Abs.1 GNotKG resultierende Kostenschuld der Beteiligten zu 3) und 4) gegenüber dem Beteiligten zu 2). 21

Es liegt entgegen der Auffassung des Landgerichts und entgegen der Auffassung des Beteiligten zu 2) keine **Übernahmeerklärung** der Beteiligten zu 1) im Sinne § 29 Nr.2 GNotKG vor, die die Gebührenprivilegierung entfallen lassen könnte (vgl. hierzu Korintenberg/Schwarz, GNotKG, 19. Auflage, § 91 Rn. 49; Macht in: Fackelmann/Heinemann, GNotKG, § 91 Rn: 40). 22

Eine Übernahmeerklärung gem. § 29 Nr.2 GNotKG ist von der Beteiligten zu 1) nicht abgegeben worden. 23

Eine Übernahmeerklärung im Sinne des § 29 Nr.2 GNotKG muss ausdrücklich gegenüber dem Notar erfolgen, also an diesen gerichtet sein. Eine Erklärung gegenüber anderen Personen genügt nicht; insbesondere genügt insoweit nicht eine lediglich an den Vertragspartner gerichtete und das Innenverhältnis der Vertragschließenden betreffende Erklärung (vgl. Korintenberg/Gläser, GNotKG, 19. Auflage, § 29 Rn.28). Ist daher eine Erklärung zur Kostentragung in dem vom Notar beurkundeten Vertrag enthalten, kann dies nur dann als Erklärung im Sinn des § 29 Nr.2 GNotKG ausgelegt werden, wenn der Erklärende ausdrücklich oder konkludent diese Erklärung – zumindest auch – gegenüber dem Notar abgibt. Im Zweifel richten sich jedoch in einer Vertragsurkunde enthaltene Erklärungen zur Kostentragung an den oder die jeweiligen Vertragspartner und nicht an den Notar (vgl. Korintenberg/Gläser, a.a.O., Rn. 26). Denn der Notar ist insoweit – ungeachtet der mit diesem Amt verbundenen Verantwortung, Würde und Anforderungen – als Urkundsperson gewissermaßen nur ein gesetzlich vorgeschriebenes Mittel zur Herbeiführung eines wirksamen Vertragsschlusses, nicht jedoch Vertragsbeteiligter. Will ein Vertragsbeteiligter innerhalb des notariell beurkundeten Vertrages Erklärungen nicht bzw. nicht nur gegenüber seinem Vertragspartner, sondern gegenüber bzw. auch gegenüber dem beurkundenden Notar abgeben, muss dies gesondert erkennbar werden. So sind die Beteiligten beispielsweise in § 9 des Vertrages vom 1. Dezember 2014 verfahren, welcher ausdrücklich an den Beteiligten zu 2) gerichtete Erklärungen enthält. Der erste Satz des § 13 des Vertrages 24

„Die Kosten für die Beurkundung und den Vollzug dieses Vertrages trägt der Verkäufer.“	25
ist jedoch weder ausdrücklich noch konkludent eine Erklärung des Beteiligten zu 1) gegenüber dem Beteiligten zu 2), sondern betrifft allein die Vertragssphäre zwischen den Parteien des Grundstückskaufvertrages. Dies zeigt mit Deutlichkeit auch der unmittelbar nachfolgende Satz, der bestimmt, welche Vertragspartei weitere zwangsläufig mit der Veräußerung von Grundstücken verbundene Kosten trägt. Alle am Anfang des § 13 des Vertrages erfolgten Abreden sollten kein originäres Forderungsrecht des Gläubigers des jeweiligen Gebühren- bzw. Steueranspruchs betreffen, sondern nur die interne Stellung zueinander der Beteiligten zu 1) einerseits und der Beteiligten zu 3) und 4) andererseits betreffen.	26
Auch außerhalb der Vertragsurkunde ist von der Beteiligten zu 1) keine Kostenübernahmeerklärung gemäß § 29 Nr.2 GNotKG gegenüber dem Notar abgegeben worden. Dies trägt der Beteiligte zu 2) selbst nicht vor. Seine Darstellung im erstinstanzlichen Schriftsatz vom 5. Februar 2015 enthält in keiner Weise die Schilderung einer ihm gegenüber abgegebenen Erklärung. In dem darin erwähnten an ihn gerichteten Schreiben vom 24. November 2014 ist lediglich die interne Vereinbarung zwischen den Vertragsbeteiligten zur Kostentragung als solche im Sinne einer Beschreibung widergegeben, ohne dass dies eine eigene rechtsgeschäftliche Erklärung gegenüber dem Notar darstellt. Auch die nachträgliche Schilderung der internen Beschlussfassung innerhalb des Presbyteriums gegenüber dem Beteiligten zu 2) erfolgte lediglich erzählend, nicht aber im Sinne einer nach außen gerichteten Übernahmeerklärung.	27
Vor diesem Hintergrund wird im Übrigen zusätzlich zu den obigen Ausführungen bestätigt, dass der zitierte Satz zu Beginn des § 13 des Vertrages keine Erklärung gegenüber dem Notar enthält, sondern lediglich die im Rahmen der Nachverhandlungen erzielte interne Absprache zwischen den Vertragsparteien enthält.	28
Diese somit interne Abrede der Parteien des Grundstückskaufvertrages durch den ersten Satz des § 13 des Vertrages, dass im Verhältnis zwischen ihnen § 448 Abs.2 BGB abgedungen ist, führt auch in Ansehung der Vorschrift des § 30 Abs.3 GNotKG nicht dazu, dass der Beteiligte zu 2) nunmehr unmittelbar gegenüber der Beteiligten zu 1) einen Gebührenanspruch in voller Höhe ohne Gewährung der Kostenprivilegierung des § 91 Abs.1 GNotKG hat (vgl. Macht, a.a.O., § 91 Rn. 37 a.E.). Denn der zitierte Satz stellt innerhalb des abgeschlossenen Vertrages der Sache nach einen Verzicht auf den ansonsten dem Verkäufer gegenüber dem Käufer zustehenden Erstattungsanspruch aus § 448 Abs.2 BGB dar. Es handelt sich in diesem Sinne nicht um die Übernahme einer ansonsten nicht bestehenden Kostentragungspflicht. Denn die Beteiligte zu 1) war bereits originäre Kostenschuldnerin des Notars aus § 29 Nr.1 GNotKG und aus § 30 Abs.1 GNotKG. Verzichtet ein Vertragsbeteiligter, der ohnehin im Außenverhältnis direkt vom Notar für die Notargebühren in Anspruch genommen werden kann, im Innenverhältnis auf Rückerstattung, kann dies nicht im Sinne des § 30 Abs.3 GNotKG als Erklärung der Kostenübernahme verstanden werden. Denn § 30 Abs.3 GNotKG soll den beurkundenden Notar im Sinne eines zusätzlichen Kostenschuldners begünstigen. Dieser Zweck entfällt jedoch, wenn der Urkundsbeteiligte, der die Kosten nach einer notariell beurkundeten Erklärung trägt, ohnehin bereits aus anderen Gründen Kostenschuldner ist.	29
Im Übrigen ist in diesem Zusammenhang der Sinn und Zweck der Kostenprivilegierung des § 91 Abs.1 GNotKG zu bedenken. Durch diese Vorschrift sollen Tätigkeiten, die nach der Annahme des Gesetzgebers im Zusammenhang mit der Wahrnehmung bzw. Förderung von öffentlichen, sozialen und im weitesten Sinn gemeinnützigen Interessen stehen, begünstigt	30

werden. Die Beteiligte zu 1) verliert die ihr zustehende Privilegierung nicht bereits dadurch, dass sie in ihrem rein schuldrechtlichen Verhältnis gegenüber den Beteiligten zu 3) und 4) eine von der gesetzlichen Vorschrift des § 448 Abs. 2 BGB zu ihrem Nachteil abweichende Regelung über die Tragung der Notarkosten getroffen hat. Für eine Interpretation der gesetzlichen Vorschrift des § 30 Abs. 3 GNotKG, die bereits einer schuldrechtlichen Kostenregelung die Bedeutung einer „Übernahme“ gibt, besteht nach dem Sinnzusammenhang der gesetzlichen Regelung kein Anlass. Denn § 91 Abs. 3 GNotKG stellt sicher, dass sich die Kostenprivilegierung der Beteiligten zu 1) nicht auf die Beteiligten zu 3) und 4) als die weiteren Kostenschuldner des Notars erstreckt. Es ist danach ausgeschlossen, durch vertragliche Gestaltungsformen den Gebührenanspruch des Notars beeinflussen zu können (Macht, a.a.O., § 91 Rn. 40). Der über die Privilegierung der Beteiligten zu 1) hinausgehende Gebührenanspruch des Beteiligten zu 2) bleibt also gegenüber den Beteiligten zu 3) und 4) bestehen. Dem Beteiligten zu 2) obliegt es lediglich, die weitergehenden Gebühren durch gesonderte Kostenberechnung von den Beteiligten zu 3) und 4) zu erheben, also diejenige Rechtsfolge geltend zu machen, die sich ohnehin aus dem Gesetz ergibt und von den Urkundsbeteiligten zu seinem Nachteil nicht verändert werden kann.

In dem vorliegenden Verfahren ist nicht darüber zu entscheiden, ob den Beteiligten zu 3) und 4) bei einer Inanspruchnahme durch den Notar im Umfang der über die Privilegierung hinausgehenden Gebühren ein schuldrechtlicher Erstattungsanspruch gegen die Beteiligte zu 1) zusteht. Die Fassung des § 13 S. 1 des Vertrages vom 1. Dezember 2014, in der die Beteiligte zu 1) ohne jegliche Einschränkung die Kosten für die Beurkundung und den Vollzug des Vertrages übernommen hat, legt allerdings eine solche Schlussfolgerung nahe, so dass der Senat den wirtschaftlichen Sinn des vorliegenden Verfahrens nur schwer nachvollziehen kann. 31

Bei der demnach gebotenen Abänderung und Neufassung der Kostenberechnung hat der Senat im Interesse der Nachvollziehbarkeit und Verständlichkeit die §§ 94 und 91 GNotKG zitiert, obwohl diese gemäß § 19 Abs.3 Nr.2 GNotKG nicht zu den zitierpflichtigen Vorschriften zählen. Auch wenn die vom Beteiligten zu 2) in der beanstandeten Kostenberechnung gewählte Darstellung den Anforderungen des § 19 Abs.2, Abs.3 GNotKG genügt, ist nach Auffassung des Senats die ausdrückliche Angabe des § 94 Abs.1 GNotKG erheblich besser verständlich als die Bezeichnung „Zusammenfassung“. 32

Das Verfahren erster Instanz ist gerichtsgebührenfrei. 33

Wegen des Erfolgs der Beschwerde ist eine Entscheidung hinsichtlich der Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens nicht veranlasst. 34

Hinsichtlich außergerichtlicher Kosten erster und zweiter Instanz ist aus tatsächlichen Gründen keine Kostenentscheidung erforderlich. 35

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde gemäß § 70 Abs.2 S.1 FamFG liegen nicht vor. 36