

Datum: 09.08.2017
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 2. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 2 Wx 187/17
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2017:0809.2WX187.17.00

Vorinstanz: Landgericht Bonn, 6 OH 21/15

Tenor:

1. Auf die Beschwerde des Beteiligten zu 2) vom 28.06.2017 wird der Beschluss des Landgerichts Bonn vom 02.06.2017 aufgehoben und die Kostenrechnung des Beteiligten zu 2) vom 21.04.2015 (Rechnung-Nr. 1x/0xx6x-xx) wie folgt neu gefasst:

KV-Nr.GNotKG	Bezeichnung	Wertvorschrift GNotKG	Geschäftswert	Betrag
21200	Aufhebung Vorkaufsrecht	§§ 97, 51 Abs. 1	1.200.000,00 €	2.055 €
21200	Aufhebung Ankaufsrecht	§§ 97, 51 Abs. 1	1.893.900,00 €	3.175 €
21200	Aufhebung Kaufvertrag S J / T	§§ 97, 47	1.600.000 €	2.695 €
21200	Rückabtretung Grundschuld Sparkasse E/T2	§§ 97, 53	355.000€	735 €

21200	Rückabtretung Grundschuld T2/B GmbH	§§ 97, 53	1.500.000€	2.535 €
21200	Rückabtretung Grundschuld B GmbH/J2 S2 AG	§§ 97, 53	1.500.000 €	2.535 €
22200	Betreuungsgebühr (Anteil Verkäufer 8.048.900 €)	§§ 97, 113	9.748.900 €	5.627,5 €- 1.427,5 €
	Gesamtsumme netto			17.930
32014	19 % Umsatzsteuer			3.406,7 €
	Rechnungsbetrag			21.336 €

2. Die Einwendungen der Beteiligten zu 1) gegen die Kostenrechnung des Beteiligten zu 2) vom 17.09.2015 (Rechnung-Nr. 1x0xx4x-xx) werden als unbegründet zurückgewiesen.

3. Eine Kostenerstattung im vorliegenden Beschwerdeverfahren findet nicht statt.

Gründe:

1.

Mit notariellem Erbbaurechtsvertrag vom 29.05.2007 (des Notars U in E, Urkunden-Nr. 3xx/2007) hat die Stadt E – als Eigentümerin – der Antragstellerin ein Erbbaurecht an einem Grundstück in der Cstraße in E, das mit der Stadthalle E bebaut ist, bewilligt. Gleichzeitig räumte die Stadt E dem jeweiligen Erbbauberechtigten ein dingliches Vorkaufsrecht und ein Ankaufsrecht ein. Mit Kaufvertrag vom 30.10.2012 (des Notars Dr. L in C2, Urkunden-Nr. 1xx3x/2012) veräußerte die Antragstellerin das vorgenannte Erbbaurecht aufschiebend bedingt zu einem Kaufpreis von 1.600.000 € an die G GmbH & Co. KG (heute firmierend als: T E GmbH & Co. KG). Mit dem streitgegenständlichen Kaufvertrag, den der Antragsgegner am 19.03.2015 unter der Urkunden-Nr. 3xx/2015 notariell beurkundet hat, veräußerte die Antragstellerin das in Rede stehende Erbbaurecht an die G2 Projektentwicklung GmbH & Co. KG sowie die Gesellschaft für Infrastrukturvermögen Kreis E mbH. In der gleichen Urkunde haben die T E GmbH & Co. KG und die Antragstellerin den Kaufvertrag über das Erbbaurecht vom 30.10.2012 aufgehoben. Weiter haben die Stadt E und die Antragstellerin das dem

1

2

3

jeweiligen Erbbauberechtigten eingeräumte Vorkaufsrecht und das eingeräumte Ankaufsrecht aufgehoben. Schließlich wurden in dem streitgegenständlichen Kaufvertrag noch drei Abtretungen einer Grundschuld rückabgewickelt. Mit der angegriffenen Kostennote rechnete der Antragsgegner für die vorgenannte Beurkundung vom 19.03.2015 gegenüber der Antragstellerin einen Betrag von insgesamt 21.336,70 € ab.

Nach Verwahrung von Geldbeträgen im Zusammenhang mit dem streitgegenständlichen Kaufvertrag und treuhänderische Eintragung der Rückabtretungen der Grundschuld übersandte der Antragsgegner der Antragstellerin am 17.09.2015 unter der Rechnung-Nr. 1500148 - HE eine weitere Rechnung i.H.v. 6.786,75 €, die allerdings nicht mehr Gegenstand des Beschwerdeverfahrens ist. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Sachverhaltsdarstellung im angefochtenen Beschluss der Kammer Bezug genommen. 4

Die Beteiligte zu 1) hat insbesondere die Auffassung vertreten, die Wertansätze in der Rechnung vom 21.04.2015 seien zu hoch und im Übrigen habe der Antragsgegner verkannt, dass es sich bei der Aufhebung des Kaufvertrages vom 30.10.2012 und dem Neuabschluss des Kaufvertrages am 19.03.2015 um einen einheitlichen Geschäftsvorgang gehandelt habe. Das Landgericht hat nach Einholung einer Stellungnahme des Bezirksrevisors durch Beschluss vom 02.06.2017 (Bl. 34 ff.), der entgegen der Regelung in § 130 Abs. 3 GNotKG i.V.m. § 38 Abs. 3 S. 3 FamFG nicht erlassen worden ist, die Kostenrechnung des Antragsgegners vom 31.04.2015 aufgehoben und im Hinblick auf die Gebühr für die Aufhebung des Kaufvertrages vom 30.10.2012 neu gefasst. Insoweit ist die Kammer davon ausgegangen, dass die Aufhebung des Kaufvertrages vom 30.10.2012 gegenüber dem streitgegenständlichen Kaufvertrag über das Erbbaurecht keinen eigenständigen gebührenmäßigen Beurkundungsgegenstand darstelle. Dagegen richtet sich die fristgerecht eingelegte Beschwerde des Beteiligten zu 2) vom 28.06.2017 (Bl. 49ff.), mit der der Beschwerdeführer geltend macht, dass die in Rede stehende Aufhebung und Neubeurkundung des Kaufvertrages über das Erbbaurecht nicht unter § 109 GNotKG falle. Die Rechtsgeschäfte seien gegenstandsverschieden. Das Landgericht hat der Beschwerde nicht abgeholfen und die Sache dem Oberlandesgericht zur Entscheidung vorgelegt. 5

2. 6

Die gemäß § 129 Abs. 1 GNotKG statthafte und auch im Übrigen zulässige, insbesondere in rechter Form und Frist eingelegte Beschwerde hat auch in der Sache Erfolg. 7

Die streitbefangene Kostenrechnung begegnet zwar formellen Bedenken; insoweit nimmt der Senat zur Vermeidung von Wiederholungen auf die zutreffenden Ausführungen des Bezirksrevisors vom 16.12.2015 (Bl. 12ff. d.A.) Bezug. Die Kostenrechnung war daher – wie im Tenor geschehen – entsprechend neu zu fassen. Der Beschwerdeführer hat jedoch Erfolg mit dem Einwand, dass die Aufhebung des notariellen Kaufvertrages vom 30.10.2012 und der Kaufvertrag vom 19.03.2015 über das Erbbaurecht getrennt zu bewerten sind. Von demselben Beurkundungsgegenstand ist nach § 109 Abs. 1 S. 1 GNotKG nur dann zu sprechen, wenn mehrere Rechtsverhältnisse zueinander in einem Abhängigkeitsverhältnis stehen und das eine unmittelbar dem Zweck des anderen dient; worunter ausschließlich Erfüllung, Sicherung oder sonstige Durchführung des Hauptgeschäftes zu verstehen sind (vgl. Otto in Renner/Otto/Heinze, GNotKG, 2. Aufl. 2016, § 109 Rn. 17, 18; Diehn in Korintenberg, GNotKG, 20. Aufl. 2017, § 109 Rn. 16). Allein der Umstand, dass ein Vertrag nicht ohne den anderen geschlossen worden wäre, rechtfertigt es also nicht, die beiden Rechtsverhältnisse kostenrechtlich als eine Einheit zu behandeln. Nach den zu dieser Definition durch Rechtsprechung und Literatur gebildeten Fallgruppen liegen bei der Zusammenbeurkundung einer Kaufvertragsaufhebung und dem neuen Kaufvertrag für 8

dasselbe Kaufobjekt verschiedene Gegenstände vor (vgl. Diehn in Korintenberg aaO., § 109 Rn. 241, 293; OLG Frankfurt, Beschluss vom 03.02.2009, 20 W 320/02), wobei auch keine Differenzierung danach erfolgt, ob die Vertragsparteien identisch sind. Dies folgt daraus, dass mit den Begriffen „derselbe Gegenstand“ bzw. „verschiedener Gegenstand“ in § 109 GNotKG nicht der Gegenstand oder die Leistung gemeint sind, sondern das Rechtsverhältnis, auf die sich die beurkundeten Erklärungen beziehen. Da es sich bei der Aufhebung der Übertragung des Erbbaurechts und der neuen Vereinbarung des Kaufs des Erbbaurechts um unterschiedliche Rechtsverhältnisse handelt, sind die jeweiligen Werte, wie in der streitgegenständlichen Kostenrechnung geschehen, zusammenzurechnen.

3.	9	
Eine Kostenentscheidung im vorliegenden Beschwerde ist aus Gründen der Billigkeit nicht veranlasst (§§ 130 Abs. 3 Satz 1 GNotKG, 81 Abs. 1 FamFG).	10	
Es besteht kein Anlass, nach §§ 130 Abs. 3 Satz 1 GNotKG, 70 Abs. 2 FamFG die Rechtsbeschwerde zuzulassen; die Entscheidung beruht ausschließlich auf einer Würdigung der Umstände des konkreten Einzelfalls. Gegen diese Entscheidung des Senats ist damit kein Rechtsmittel gegeben.	11	
<u>Geschäftswert für das Beschwerdeverfahren:</u>	3.669,09 €	12