BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 103/05

vom

24. November 2005

in der Notarkostensache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

KostO §§ 20 Abs. 1, 30 Abs. 1

a) Der Geschäftswert für die Beurkundung eines Grundstückskaufvertrags bestimmt sich nach dem Gesamtwert der Leistungen des Käufers; ist der Verkehrswert des verkauften Grundstücks höher, ist dieser maßgebend.

b) Die Übernahme einer Bau- und Selbstnutzungsverpflichtung in einem Grundstückskaufvertrag ist eine vermögensrechtliche Angelegenheit im Sinne von § 30 Abs. 1 KostO, auch wenn der Verkäufer kein wirtschaftliches, sondern ein ideelles Interesse an der Erfüllung der Verpflichtung hat.

c) Gewährt der Grundstücksverkäufer dem Käufer für die Übernahme einer Bau- und Selbstnutzungsverpflichtung einen Preisnachlass, ist mangels anderer Anhaltspunkte die Differenz zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und dem Verkehrswert des Grundstücks als Wert der übernommenen Verpflichtung anzusetzen; entspricht der Kaufpreis dem Verkehrswert, ist der Wert der Verpflichtung grundsätzlich mit einem prozentualen Anteil des Kaufpreises unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls zu bestimmen.

BGH, Beschl. v. 24. November 2005 - V ZB 103/05 - OLG Köln

LG Bonn

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 24. November 2005 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger und die Richter Dr. Klein, Dr. Lemke, Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Roth

beschlossen:

Die weitere Beschwerde gegen den Beschluss der 6. Zivilkammer des Landgerichts Bonn vom 9. Februar 2005 wird zurückgewiesen.

Der Kostengläubiger trägt die den Kostenschuldnern in dem Verfahren der weiteren Beschwerde entstandenen außergerichtlichen Kosten.

Der Geschäftswert für das Verfahren der weiteren Beschwerde beträgt 174 €.

Gründe:

I.

1 Der Kostengläubiger beurkundete am 15. Dezember 2003 einen Grundstückskaufvertrag, an dem die Kostenschuldner als Käufer und die weitere Beteiligte als Verkäuferin beteiligt waren. Die Kostenschuldner verpflichteten sich außer zur Zahlung des vereinbarten Kaufpreises von 40.400 € (80 €/qm) auch zur Bebauung des Kaufgegenstands mit einem Wohnhaus innerhalb von drei Jahren ab Vertragsschluss und zur anschließenden Selbstnutzung des Hauses während weiterer drei Jahre. Der Verkehrswert des verkauften Grundstücks betrug 42.925 € (85 €/qm).

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

2 In seiner Kostenberechnung vom 5. Januar 2004 hat der Kostengläubiger als Geschäftswert für die Beurkundung des Kaufvertrags einen Betrag von 94.400 € angesetzt; dabei hat er die Bauverpflichtung mit 30 Prozent der geschätzten voraussichtlichen Baukosten von 180.000 € bewertet, also mit 54.000 €.

3 Die Kostenschuldner haben u.a. diesen Wertansatz mit ihrer Beschwerde angegriffen. Das Landgericht hat insoweit die Kostenberechnung geändert und sowohl für die Bauverpflichtung als auch für die Selbstnutzungsverpflichtung einen Betrag von jeweils 3.000 € angesetzt. Hiergegen richtet sich die von dem Landgericht zugelassene weitere Beschwerde des Kostengläubigers, die das Oberlandesgericht zurückweisen möchte. Es sieht sich daran jedoch durch die auf weitere Beschwerden ergangenen Entscheidungen des Oberlandesgerichts Frankfurt a.M. vom 22. März 1976 (DNotZ 1977, 502), des Bayerischen Obersten Landesgerichts vom 3. Dezember 1992 (MittBayNot 1993, 226) und des Pfälzischen Oberlandesgerichts Zweibrücken vom 24. November 1998 (FGPrax 1999, 76) gehindert und hat deshalb die Sache dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt (Beschl. v. 10. Juni 2005, NotBZ 2005, 339).

II.

4 Die Vorlage ist statthaft (§ 156 Abs. 4 Satz 4 KostO i.V.m. § 28 Abs. 2 FGG).

5 1. Das vorlegende Gericht vertritt die Ansicht, dass die Bauverpflichtung und die Selbstnutzungsverpflichtung regelmäßig als zusätzliche Leistungen für die Überlassung des Grundstücks im Sinne von § 20 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 2

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

KostO anzusehen seien und ihr Wert deshalb dem Kaufpreis hinzuzurechnen sei. Für die Bewertung dieser Verpflichtungen sei allein das Interesse des Berechtigten, dem gegenüber sie übernommen worden seien, an der Errichtung des Wohnhauses und an der anschließenden Selbstnutzung maßgebend. Da dieses hier nicht wirtschaftlicher, sondern ideeller Natur sei, handele es sich um eine nicht vermögensrechtliche Angelegenheit, für deren Bewertung § 30 Abs. 3 Satz 1 KostO gelte. Für eine Schätzung des Werts fehle es an genügenden tatsächlichen Anhaltspunkten, weil weder auf die voraussichtlichen Baukosten noch auf einen Bruchteil des Kaufpreises abgestellt werden könne. Deshalb sei der Wert der Verpflichtungen nach § 30 Abs. 2 Satz 1 KostO mit jeweils 3.000 € anzunehmen.

6 Demgegenüber vertritt das Oberlandesgericht Frankfurt a.M. in der genannten Entscheidung die Auffassung, dass die voraussichtlichen Baukosten eine geeignete Grundlage für die Schätzung des Werts einer Bauverpflichtung seien. Das Bayerische Oberste Landesgericht und das Pfälzische Oberlandesgericht Zweibrücken (jeweils aaO) meinen, dass als Wert einer Bauverpflichtung und einer Selbstnutzungsverpflichtung (OLG Zweibrücken aaO) ein Bruchteil des Kaufpreises anzusetzen sei.

7 Das vorlegende Gericht und die genannten anderen Gerichte sind mithin unterschiedlicher Auffassung in der Frage, wie der Wert einer in einem Grundstückskaufvertrag enthaltenen Bau- und Selbstnutzungsverpflichtung zu bestimmen ist. Dies trägt die Vorlage.

8 2. Ihrer Statthaftigkeit steht nicht entgegen, dass das Vorlageverfahren bei der Notarkostenbeschwerde erst durch Art. 33 Nr. 3 des Zivilprozessreformgesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1887) eingeführt worden ist und dass

die Auffassung des vorlegenden Gerichts von Entscheidungen abweicht, die vor dem 1. Januar 2002 ergangen sind (Senat, Beschl. v. 12. Mai 2005, V ZB 40/05, WM 2005, 1434 f.).

III.

9 Die weitere Beschwerde ist zulässig (§ 156 Abs. 2 Satz 2 KostO). Sie hat jedoch in der Sache keinen Erfolg. Zwar beruht die Entscheidung des Beschwerdegerichts auf einer Verletzung des Rechts (§ 156 Abs. 2 Satz 3 KostO); aber das führt nicht zu einer Änderung der Kostenberechnung zugunsten des Kostengläubigers.

10 1. Zutreffend hat das Beschwerdegericht seiner Berechnung des Geschäftswerts für die Beurkundung des Kaufvertrags zunächst den Verkehrswert des Kaufgegenstands in Höhe von 42.925 € (85 €/qm) und nicht - wie der Kostengläubiger - den in dem Vertrag vereinbarten Kaufpreis von 40.400 € zugrunde gelegt. Das entspricht der Regelung in § 20 Abs. 1 Satz 2 Halbs. 1 KostO.

11 2. Ebenfalls zu Recht ist es davon ausgegangen, dass auch der Wert der Bauverpflichtung und der Wert der Selbstnutzungsverpflichtung bei der Berechnung des Geschäftswerts für die Beurkundung des Kaufvertrags herangezogen werden müssen. Beide Verpflichtungen sind von den Käufern übernommene Leistungen im Sinne von § 20 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 2 KostO.

12 3. Rechtsfehlerhaft hat das Beschwerdegericht jedoch den Wert der Bauverpflichtung und den der Selbstnutzungsverpflichtung nach § 30 Abs. 2 Satz 1 KostO mit jeweils 3.000 € angenommen. Das verkennt, dass diese Vor-

schrift für die Bestimmung des Werts solcher Verpflichtungen keine Anwendung findet.

13 a) Die Frage, wie der Wert einer Bauverpflichtung zu bemessen ist, die der Erwerber eines Grundstücks gegenüber dem Veräußerer übernimmt, ist in Rechtsprechung und Literatur umstritten. Nach einer Auffassung bietet der von einer Gemeinde gewährte Preisnachlass gegenüber dem Verkehrswert des verkauften Grundstücks einen tatsächlichen Anhaltspunkt für eine von dem Regelwert des § 30 Abs. 2 Satz 1 KostO abweichende Schätzung des Werts (OLG Zweibrücken JurBüro 1998, 202; Rohs in Rohs/Wedewer, KostO [2002], § 30 Rdn. 14 a). Nach anderer Auffassung soll der Geschäftswert einen Bruchteil der zu erwartenden Baukosten betragen (OLG Frankfurt DNotZ 1968, 383; 1977, 502; OLG Hamm NVwZ-RR 2004, 814; Lappe, NJW 1998, 1112, 1116; derselbe, NotBZ 2005, 339; Wielgoss, JurBüro 2001, 520, 521). Wiederum andere setzen einen Bruchteil des Kaufpreises oder des für den Fall der Nichteinhaltung der Bauverpflichtung vereinbarten Rückkaufpreises an (OLG Schleswig JurBüro 1974, 1416; BayObLG MittBayNot 1993, 226; OLG Celle OLGR 1995, 252; OLG Oldenburg Nds.Rpflege 1997, 137; OLG Zweibrücken FGPrax 1999, 76; Waldner, Die Kostenordnung für Anfänger, 6. Aufl., Rdn. 65 a). Schließlich wird die - von dem Beschwerdegericht und von dem vorlegenden Gericht geteilte - Auffassung vertreten, dass mangels anderer Anhaltspunkte als Geschäftswert der Bauverpflichtung der Regelwert des § 30 Abs. 2 Satz 1 KostO anzunehmen sei (OLG Stuttgart Rpfleger 1964, 132; KG Rpfleger 1968, 298; OLG Köln JurBüro 1986, 589; OLG Düsseldorf DNotZ 1994, 723; OLG Hamm NVwZ-RR 2004, 811; Rohs in Rohs/Wedewer, aaO).

14 b) In Fällen wie dem vorliegenden hält der Senat die erste Auffassung im Ergebnis für zutreffend.

15 aa) Für die Bewertung der Bauverpflichtung ist nach allgemeiner Auffassung regelmäßig das Interesse des Verkäufers, dem gegenüber sie übernommen wird, an der Bebauung des verkauften Grundstücks maßgebend (siehe nur OLG Hamm NVwZ-RR 2004, 811, 812 m.w.N.; Reimann in Korintenberg/Lappe/Bengel/Reimann, KostO, 16. Aufl., § 30 Rdn. 16 m.w.N.). Dieses kann sowohl wirtschaftlicher als auch ideeller Art sein. Von ersterem ist zum Beispiel auszugehen, wenn eine Gemeinde mit der Veräußerung des Grundstücks den Zweck verfolgt, einen Gewerbebetrieb anzusiedeln und dadurch ihr Steueraufkommen zu erhöhen (vgl. OLG Oldenburg Rpfleger 1967, 83) oder wenn ein privater Verkäufer eine ihm obliegende Bauverpflichtung an einen Grundstückserwerber weitergibt (vgl. OLG Hamm NVwZ-RR 2004, 814). Letzteres ist zum Beispiel anzunehmen, wenn eine Gemeinde - wie hier die Beteiligte zu 3 - bei dem Grundstücksverkauf sicherstellen will, dass die Einheitlichkeit des Stadtbildes durch eine in etwa gleichzeitige Bebauung eines größeren Baugebiets gewährleistet wird.

16 bb) In beiden Fällen hat die Bauverpflichtung einen wirtschaftlichen Wert, also auch dann, wenn der aus ihr Berechtigte an ihrer Übernahme lediglich ein ideelles Interesse hat. Die Übernahme ist in beiden Fällen eine vermögensrechtliche Angelegenheit im Sinne von § 30 Abs. 1 KostO (Hartmann, Kostengesetze, 35. Aufl., § 30 KostO Rdn. 5; Lappe, NotBZ 2005, 339). Die gegenteilige Auffassung, die auch das vorlegende Gericht vertritt, nimmt an, dass bei einem ideellen Interesse des Berechtigten eine nichtvermögensrechtliche Angelegenheit im Sinne von § 30 Abs. 3 KostO vorliege (OLG Stuttgart Rpfleger 1964, 132; OLG Karlsruhe DNotZ 1969, 689, 690; OLG Schleswig JurBüro 1974, 1416, 1417; OLG Köln JurBüro 1986, 589; BayObLG MittBayNot 1993, 226, 227; OLG Düsseldorf DNotZ 1994, 723; OLG Zweibrücken JurBüro 1998, 202, 203; OLG Hamm NVwZ-RR 2004, 811, 812; Assenma-

cher/Mathias, KostO, 15. Aufl., "Bauverpflichtung" Anm. 2; Reimann aaO, Rdn. 15; Rohs aaO, Rdn. 14 a). Das verkennt die Bedeutung des Begriffs "nichtvermögensrechtlich". Sie unterscheidet sich hier nicht von der in § 48 Abs. 2 Satz 1 GKG. Deshalb gelten hier dieselben Grundsätze wie dort. Demnach sind vermögensrechtlich nicht nur auf Geld oder Geldeswert gerichtete Ansprüche, sondern auch solche, die auf vermögensrechtlichen Beziehungen beruhen, mögen auch für ihre Geltendmachung andere Beweggründe als die Wahrnehmung eigener Vermögensinteressen im Vordergrund stehen (BGHZ 83, 106, 109), sowie Ansprüche, die im Wesentlichen der Wahrung wirtschaftlicher Belange dienen (BGHZ 89, 198, 200). Alle anderen Ansprüche sind nichtvermögensrechtlich. Danach ist neben der Übernahme von Bauverpflichtungen, die der Grundstücksverkäufer im wirtschaftlichen Interesse durchsetzt, auch die Übernahme solcher Pflichten vermögensrechtlich, die er im ideellen Interesse dem Käufer auferlegt. Denn sie beruhen auf einer vermögensrechtlichen Beziehung zwischen dem Verkäufer und dem Käufer, nämlich auf der Vereinbarung von Leistungen und Verpflichtungen in einem Grundstückskaufvertrag. Wird - wie hier - für die Übernahme der Bauverpflichtung ein Preisnachlass gewährt, verdeutlicht das ihren wirtschaftlichen Wert und die vermögensrechtliche Beziehung in besonderem Maß.

17 cc) Damit scheidet die Bestimmung des Werts einer Bauverpflichtung nach § 30 Abs. 3 Satz 1 KostO aus. Möglich ist indes eine Wertbestimmung nach freiem Ermessen durch Schätzung nach § 30 Abs. 1 Halbs. 1 KostO. Das setzt jedoch voraus, dass sich der Wert der Bauverpflichtung nicht aus den Vorschriften der Kostenordnung ergibt und auch sonst nicht feststeht. In diesen Fällen bieten allerdings die voraussichtlichen Baukosten im Allgemeinen keine geeignete Grundlage für eine Schätzung. Ihre Höhe hängt von der Entscheidung des Grundstückskäufers ab, mit welchem wirtschaftlichen Aufwand er sein

Bauvorhaben verwirklicht. Für die für die Bewertung der Bauverpflichtung maßgeblichen Interessen des Verkäufers sind die Baukosten jedoch ohne Belang. Etwas anderes gilt allenfalls dann, wenn die Höhe der Baukosten für den Grundstücksverkäufer ersichtlich von Bedeutung ist wie zum Beispiel bei der Veräußerung eines Grundstücks zur Errichtung gewerblicher Objekte (BayObLG MittBayNot 1995, 488; OLG Zweibrücken MittBayNot 2001, 97). Dagegen bietet der vereinbarte Kaufpreis bzw. der für den Fall der Nichteinhaltung der Bauverpflichtung vereinbarte Rückkaufpreis eine ausreichende Schätzungsgrundlage. In ihrer Höhe, gegebenenfalls unter Berücksichtigung von zusätzlichen Leistungen des Verkäufers, kommt dessen Interesse an der Erfüllung der Bauverpflichtung durch den Käufer zum Ausdruck. Denn in der Regel vereinbaren die Vertragsparteien für die Übernahme eine Vergütungspflicht des Verkäufers in der Form, dass der Kaufpreis unter dem Verkehrswert des Grundstücks liegt; die Übernahme der Verpflichtung zusätzlich zu der Pflicht zur Zahlung des dem Verkehrswert entsprechenden Kaufpreises ohne sonstige Gegenleistung des Verkäufers ist eher die Ausnahme. Davon ausgehend ist es gerechtfertigt, den Wert der Bauverpflichtung durch Schätzung anhand des vereinbarten Kaufpreises bzw. des Rückkaufpreises zu bestimmen, wenn sich eine Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem Verkehrswert des Grundstücks nicht aus dem Kaufvertrag oder aus sonstigen Umständen ergibt. Dabei kann der Wert mit einem prozentualen Anteil des Kaufpreises unter Berücksichtigung der jeweiligen Umstände des Einzelfalls bestimmt werden. Bewertungsgesichtspunkte sind die Zeitspanne, innerhalb derer der Erwerber das Grundstück bebauen muss, die Kosten, die er zur Herstellung der Bebaubarkeit des Grundstücks aufwenden muss, und die Wahrscheinlichkeit der Ausübung eines für den Verkäufer vereinbarten Rückkaufrechts (BayObLG MittBayNot 1993, 226, 227; OLG Zweibrücken FGPrax 1999, 76, 77). Für die Bewertung einer Bauver-

pflichtung mit dem Regelwert von 3.000 € (§ 30 Abs. 2 Satz 1 KostO) bleibt somit kein Raum.

18 dd) In dem vorliegenden Fall scheidet die Bestimmung des Werts der Bauverpflichtung nach freiem Ermessen nach § 30 Abs. 1 Halbs. 1 KostO jedoch aus, weil der Wert feststeht. Das schließt die Anwendung der Vorschrift aus.

19 Der Verkehrswert des Grundstücks betrug nach den Feststellungen des Beschwerdegerichts in dem für die Wertberechnung maßgeblichen Zeitpunkt (§ 18 Abs. 1 Satz 1 KostO) 42.925 €. Als Kaufpreis war ein Betrag von 40.400 € vereinbart. Die Differenz von 2.525 € ist der Preisnachlass, den die Beteiligte zu 3 den Kostenschuldnern für die Übernahme der Bauverpflichtung und der Selbstnutzungsverpflichtung gewährt hat, weil weder festgestellt noch ersichtlich ist, dass er ihnen aus einem anderen Grund eingeräumt wurde. Dem Preisnachlass entspricht der Wert der beiden Verpflichtungen. Welcher Teil davon auf die Bauverpflichtung und welcher Teil auf die Selbstnutzungsverpflichtung entfällt, kann offen bleiben. Denn der Wert für die Selbstnutzungsverpflichtung ist nach denselben Grundsätzen wie der für die Bauverpflichtung zu bestimmen. In erster Linie ist ein aufgrund der Differenz zwischen dem Verkehrswert und dem vereinbarten Kaufpreis feststehender Wert zugrunde zu legen; fehlt es daran, hat die Wertbestimmung nach freiem Ermessen durch Schätzung nach § 30 Abs. 1 Halbs. 1 KostO zu erfolgen (vgl. OLG Zweibrücken JurBüro 1998, 202). Hier besteht der Wert beider Verpflichtungen in der Differenz zwischen dem Verkehrswert und dem vereinbarten Kaufpreis. Er ist für die Bestimmung des Geschäftswerts für die Beurkundung des Kaufvertrags insgesamt - ohne dass eine Aufteilung auf die eine und auf die andere Verpflichtung notwendig ist - maßgebend.

20 4. Dieser Wert ist dem vereinbarten Kaufpreis und nicht dem Verkehrswert hinzuzurechnen; denn der Verkehrswert entspricht hier dem Gesamtwert der Leistungen der Käufer, nämlich dem Kaufpreis zuzüglich dem Wert der Bau- und Selbstnutzungsverpflichtung (vgl. OLG Zweibrücken JurBüro 1998, 202, 203; Tiedtke, MittBayNot 1998, 54, 55). In diesem Fall scheidet die Hinzurechnung des Werts der zusätzlich zu der Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises übernommenen Verpflichtungen zu dem Verkehrswert aus. Anderenfalls würde der Wert der zusätzlich übernommenen Verpflichtungen zweimal angesetzt.

21 5. Für die hier streitige Kostenrechnung gilt somit folgendes:

22 Der Geschäftswert für die Beurkundungsgebühr beträgt 42.925 €; er setzt sich aus dem vereinbarten Kaufpreis (40.000 €) und aus dem Wert der von den Kostenschuldnern übernommenen Bau- und Selbstnutzungsverpflichtung (2.525 €) zusammen. Nach diesem Geschäftswert ist das Doppelte der vollen Gebühr zu erheben (§ 36 Abs. 2 KostO), also 240 €. Das sind zwar 24 € weniger, als das Beschwerdegericht dem Kostengläubiger zugestanden hat. Der Senat kann jedoch die Kostenberechnung des Beschwerdegerichts nicht um diesen Betrag zuzüglich der darauf entfallenden Mehrwertsteuer kürzen. Denn in dem Verfahren nach § 156 KostO gilt zugunsten des Rechtsmittelführers, hier also des Kostengläubigers, das Verbot der Schlechterstellung (BayObLGZ 1955, 185, 197; OLG Hamm Rpfleger 1957, 26; Jansen, FGG, 2. Aufl., § 25 Rdn. 9; Kahl in Keidel/Kuntze/Winkler, FGG, 15. Aufl., § 19 Rdn. 116). Deshalb verbleibt es bei der bloßen Zurückweisung der weiteren Beschwerde.

IV.

23 Einer Entscheidung über die Pflicht zur Tragung der Gerichtskosten des Verfahrens der weiteren Beschwerde bedarf es nicht (vgl. §§ 2, 156 Abs. 5 Satz 2, 131 Abs. 1 Satz 2 KostO). Die Entscheidung über die Erstattung von außergerichtlichen Kosten ergibt sich aus §§ 156 Abs. 4 Satz 4 KostO, 13 a Abs. 1 Satz 2 FGG.

24 Die Festsetzung des Gegenstandswerts für das Rechtsbeschwerdeverfahren beruht auf § 31 Abs. 1 Satz 1 KostO.

Krüger Klein Lemke

Schmidt-Räntsch Roth

Vorinstanzen:
LG Bonn, Entscheidung vom 09.02.2005 - 6 T 106/04 -
OLG Köln, Entscheidung vom 10.06.2005 - 2 Wx 7/05 -