BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 172/05

vom

9. Februar 2006

in der Notarkostensache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

KostO §§ 44 Abs. 1, 20 Abs. 1, 23 Abs. 2

Der Gegenstandswert der für die Beurkundung gegenstandsgleicher Erklärungen nach § 44 Abs. 1 KostO entstehenden Gebühr bemisst sich nach dem Wert des gemeinsamen Gegenstands, auf den sich die Erklärungen beziehen.

Ein Grundstückskaufvertrag ist mit Löschungsanträgen, die der Verkäufer in Erfüllung der übernommenen Verpflichtung, lastenfreies Eigentum zu verschaffen, mitbeurkunden lässt, gegenstandsgleich. Der nach § 44 Abs. 1 KostO maßgebliche Gegenstandswert bemisst sich auch dann nach dem Kaufpreis (§ 20 Abs. 1 KostO), wenn der Nennwert der zu löschenden Grundpfandrechte (§ 23 Abs. 2 KostO) höher ist.

BGH, Beschluss vom 9. Februar 2006 - V ZB 172/05 - OLG München
LG Bayreuth

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 9. Februar 2006 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Lemke und Dr. Schmidt-Räntsch, die Richterin Dr. Stresemann und den Richter Dr. Czub

beschlossen:

Auf die weiteren Beschwerden der Kostenschuldner wird der Beschuss der 4. Zivilkammer des Landgerichts Bayreuth vom 25. August 2005 aufgehoben.

Die Weisungsbeschwerde des Kostengläubiger wird zurückgewiesen.

Der Geschäftswert für das Verfahren der weiteren Beschwerde beträgt 606 €.

Gründe:

I.

1 Der Kostengläubiger beurkundete am 16. Dezember 2002 einen Grundstückskaufvertrag, an dem die Kostenschuldner als Käufer und Verkäufer beteiligt waren. Der vereinbarte Kaufpreis betrug 235.000 €. Das Grundstück, das zugunsten eines Dritten mit einer Grundschuld in Höhe von 1,5 Mio. DM belastet war, sollte lastenfrei übereignet werden. Die Kostenschuldner stimmten im Kaufvertrag den der Lastenfreistellung dienenden Erklärungen mit dem Antrag auf Vollzug im Grundbuch zu.

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

2 In seiner Kostenberechnung vom 16. Dezember 2002 brachte der Kostengläubiger für die Beurkundung des Vertrags unter Hinweis auf § 36 Abs. 2 KostO eine 20/10 Gebühr aus einem Geschäftswert von 235.000 € in Ansatz. Diese Berechnung wurde von der Notarkasse anlässlich einer Prüfung beanstandet. Die Notarkasse vertrat die Auffassung, dass für den Geschäftswert der höhere Wert der Löschungserklärungen maßgeblich und deshalb nach § 44 Abs. 1 Satz 2 KostO eine weitere 5/10 Gebühr aus einem Geschäftwert von 766.937,82 € (1,5 Mio. DM) zu erheben sei. Der Präsident des Landgerichts wies den Kostengläubiger daraufhin an, seine Kostenberechnung durch das Landgericht überprüfen zu lassen.

3 Mit Beschluss vom 25. August 2005 hat das Landgericht die Kostenberechnung entsprechend der Rechtsauffassung der Notarkasse geändert. Dagegen richten sich die weiteren Beschwerden der Kostenschuldner, denen das Oberlandesgericht stattgeben möchte. Es sieht sich hieran durch den Beschluss des Oberlandesgerichts Rostock vom 10. September 2002 (JurBüro 2003, 36) gehindert und hat deshalb die Sache dem Bundesgerichtshof vorgelegt.

II.

4 Die Vorlage ist statthaft (§ 156 Abs. 4 Satz 4 KostO i.V.m. § 28 Abs. 2 FGG). Das vorlegende Gericht und das Oberlandesgericht Rostock sind unterschiedlicher Auffassung darüber, wie die Gebühren des Notars zu berechnen sind, wenn zusammen mit einem Grundstückskaufvertrag die Zustimmung zu einer Löschung von Grundpfandrechten beurkundet wird, deren Nennwert den Kaufpreis bzw. den Wert des Grundstücks übersteigt. Nach Auffassung des vorlegenden Gerichts richten sich die Gebühren nach dem Geschäftswert des Kaufvertrags (§ 20 Abs. 1 KostO). Demgegenüber hält das Oberlandesgericht

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

Rostock den Geschäftswert der Grundpfandrechte (§ 23 Abs. 2 KostO) und damit deren Nennwert für maßgeblich. Das rechtfertigt die Vorlage.

III.

5 1. Die weiteren Beschwerden sind zulässig (§ 156 Abs. 2 Satz 1 u. 2, Abs. 4 KostO). Insbesondere ist auch der Kostenschuldner zu 2 beschwerdeberechtigt. Zwar richtet sich die Kostenberechnung bislang nur an den Kostenschuldner zu 1. Jedoch kann auch der nicht in Anspruch genommene weitere Kostenschuldner Beschwerde einlegen, soweit sich diese gegen den Anspruch überhaupt oder gegen seine Höhe richtet (vgl. BayObLG MittBayNot 1985, 48; OLG Bremen Kostenrechtsprechung, § 156 KostO Nr. 58 m. abl. Anm. Lappe; Assenmacher/Mathias, KostO, 15. Aufl., "Notarkostenbeschwerde" Ziff. 3.1; Bengel/Tiedtke in Korintenberg/Lappe/Bengel/Reimann, KostO, 16. Aufl., § 156 Rdn. 13; Rohs in Rohs/Wedewer, KostO, 3. Aufl., § 156 Rdn. 12 a).

6 2. Die weiteren Beschwerden sind begründet. Die Entscheidung des Landgerichts beruht auf einer unzutreffenden Anwendung von § 44 Abs. 1 KostO und damit auf einer Verletzung des Rechts (§ 156 Abs. 2 Satz 3 KostO).

7 a) Zutreffend geht das Landgericht allerdings davon aus, dass die Gebühren des Kostengläubigers nach § 44 Abs. 1 KostO zu berechnen sind, weil die auf Abschluss des Grundstückskaufvertrags und die auf Löschung des eingetragenen Grundpfandrechts gerichteten Erklärungen der Kostenschuldner denselben Gegenstand betreffen.

8 § 44 KostO regelt, wie zu verfahren ist, wenn mehrere selbständige rechtsgeschäftliche Erklärungen in einer Verhandlung beurkundet werden. Haben die Erklärungen verschiedene Gegenstände, findet - in Abhängigkeit der maßgeblichen Gebührensätze - entweder eine Zusammenrechnung der Ge-

genstandswerte (§ 44 Abs. 2 a KostO) oder eine nach Gegenständen getrennte Berechnung der Gebühren (§ 44 Abs. 2 b KostO) statt. Betreffen die Erklärungen dagegen denselben Gegenstand, wird die Gebühr nur einmal von dem Wert dieses Gegenstands nach dem höchsten in Betracht kommenden Gebührensatz berechnet (§ 44 Abs. 1 Satz 1 KostO), sofern nicht die Berechnung nach § 44 Abs. 1 Satz 2 KostO für den Kostenschuldner günstiger ist.

9 Der Begriff des Gegenstands bezeichnet dabei nicht die Sache, die von den beurkundeten Erklärungen wirtschaftlich betroffen wird, sondern das Rechtsverhältnis, welches sich aus den Erklärungen der Beteiligten ergibt (Senat, BGHZ 153, 22, 27). Derselbe Gegenstand im Sinne des § 44 Abs. 1 KostO ist gegeben, wenn sich die Erklärungen auf dasselbe Recht oder Rechtsverhältnis beziehen oder - sofern mehrere Rechtsverhältnisse (z.B. Kauf und Auflassung) vorliegen - wenn sich aus der Gesamtheit der Erklärungen ein Hauptgeschäft heraushebt und das weitere Rechtsgeschäft mit diesem in einem engen inneren Zusammenhang steht. Selbständige Rechtsgeschäfte, die zur Erfüllung, zur sonstigen Durchführung oder zur Sicherung eines anderen selbständigen Rechtsgeschäfts mit diesem zusammen vorgenommen werden, sind demnach gegenstandsgleich (Senat, BGHZ 153, 22, 27 f. m.w.N.).

10 Hieraus folgt, dass ein Grundstückskaufvertrag und die auf die Löschung von Grundpfandrechten gerichteten Erklärungen des Verkäufers, die er in Erfüllung seiner Verpflichtung, lastenfreies Eigentum zu verschaffen, abgibt, gegenstandsgleich im Sinne des § 44 Abs. 1 KostO sind. (allg.M., vgl. OLG Celle DNotZ 1964, 571; KG JurBüro 1988, 634; OLG Dresden NotBZ 2000, 26; OLG Rostock JurBüro 2003, 36, 37; Bengel/Tiedtke in Korintenberg/Lappe/Bengel/Reimann, KostO, 16. Aufl., § 44 Rdn. 89; dieselben, DNotZ 2004, 258, 260; Rohs in Rohs/Wedewer, KostO, 3. Aufl., § 44 Rdn. 6 c; Assenmacher/

Mathias, KostO, 15. Aufl., "Mehrere Erklärungen" Ziff. 3.5; Hartmann, Kostengesetze, 35. Aufl., § 44 KostO Rdn. 39; Schmidt, JurBüro 1962, 21, 25).

11 b) Nicht gefolgt werden kann aber der Auffassung des Landgerichts, dass sich der Gegenstandswert für die gemäß § 44 Abs. 1 Satz 1 KostO anfallende Gebühr nicht nach dem Wert des Kaufvertrags (§ 20 Abs. 1 KostO), sondern nach dem - höheren - kostenrechtlichen Wert des zu löschenden Grundpfandrechts (§ 23 Abs. 2 KostO) richtet.

12 Allerdings ist in Rechtsprechung und Literatur umstritten, nach welchem Wert bei einem Grundstückskaufvertrag mit gegenstandsgleichen Löschungsanträgen die Gebühr nach § 44 Abs. 1 KostO zu berechnen ist, wenn der Nennbetrag der zu löschenden Grundpfandrechte höher ist als der Kaufpreis.

13 aa) Die überwiegende Auffassung hält auch in diesem Fall allein den Kaufpreis für maßgebend. Sie stellt darauf ab, dass sich der höhere Wert von zwei zusammen beurkundeten gegenstandsgleichen Geschäften dann nicht auswirken könne, wenn das Geschäft mit dem nach den kostenrechtlichen Vorschriften höheren Wert lediglich der Erfüllung derjenigen Verpflichtungen dient, die durch das andere Geschäft begründet worden sind (so neben dem vorlegenden Gericht: OLG Celle DNotZ 1964, 571; KG, JurBüro 1988, 633; OLG Dresden NotBZ 2000, 26; OLG München JFGErg 20, 49, 55 f.; Rohs in Rohs/Wedewer, KostO, 3. Aufl., § 44 Rdn. 6 c; Assenmacher/Mathias, KostO, 15. Aufl., "Mehrere Erklärungen" Ziff. 3.5; Waldner, JurBüro 2003, 37; ders., Die Kostenordnung für Anfänger, 6. Aufl., Rdn. 57).

14 Die Gegenansicht stellt demgegenüber auf den höchsten kostenrechtlichen Wert der gegenstandsgleichen Erklärungen und damit auf den Nennwert der Grundpfandrechte ab, wenn dieser den Kaufpreis übersteigt. Ihre Vertreter meinen, Gegenstands- und Wertgleichheit bedingten sich nicht wechselseitig.

§ 44 KostO gehe von möglicherweise verschiedenen Werten der von ihm erfassten Geschäfte aus, wie insbesondere Abs. 1 Satz 2 der Vorschrift zeige. Da die Anwendung von § 44 Abs. 1 KostO nicht zu einer Änderung des Geschäftswerts einzelner Erklärungen führen könne, bleibe für Löschungserklärungen § 23 Abs. 2 KostO und damit der Nennbetrag der zu löschenden Grundpfandrechte maßgeblich (so OLG Rostock JurBüro 2003, 36; Bengel/Tiedtke in Korintenberg u.a., aaO, § 44 Rdn. 89 a; dies., DNotZ 2004, 258, 260 f.; Tiedtke, ZNotP 2002, 451; Filzek, JurBüro 2003, 234; Lappe, Kostenrechtsprechung, Anm. zu § 44 KostO Nr. 81 und Anm. zu § 44 KostO Nr. 101; ders., NotBZ 2003, 161). Danach erhielte der Notar eine 20/10 Gebühr (höchster in Betracht kommender Gebührensatz gemäß § 36 Abs. 2 KostO) aus dem Nennbetrag der zu löschenden Grundpfandrechte (höchster Wert gemäß § 23 Abs. 2 KostO); soweit für den Kostenschuldner eine getrennte Berechnung (20/10 Gebühr nach dem Wert des Kaufvertrags und 5/10 Gebühr gemäß § 38 Abs. 2 Nr. 5b KostO nach dem Nennbetrag der Grundpfandrechte) günstiger ist, soll diese Anwendung finden (§ 44 Abs. 1 Satz 2 KostO).

15 bb) Der Senat hält die überwiegende Auffassung für zutreffend.

16 Für sie spricht bereits der Wortlaut des § 44 Abs. 1 Satz 1 KostO. Die Vorschrift bestimmt, dass bei Erklärungen, die denselben Gegenstand haben, die Gebühr nur einmal nach dem Wert *dieses* Gegenstands berechnet wird. Ausgehend davon, dass der Begriff des Gegenstands das Rechtsverhältnis bezeichnet, welches sich als Hauptgeschäft aus den beurkundeten Erklärungen heraushebt, kann hiermit nur der Wert des Rechtsverhältnisses gemeint sein, zu dem die beigefügten Erklärungen in einem inneren Zusammenhang stehen. Maßgeblich ist somit nicht der sich bei getrennter Betrachtung der gegenstandsgleichen Erklärungen ergebende höchste kostenrechtlichen Wert, sondern der Wert des Rechtsverhältnisses, auf das sich diese Erklärungen ge-

meinsam beziehen. Bei einem Grundstückskauf mit gegenstandsgleichen Löschungszustimmungen ist das der Kaufvertrag.

17 Dieses Verständnis entspricht auch Sinn und Zweck von § 44 Abs. 1 Satz 1 KostO. Die Vorschrift will den Kostenschuldner aus Billigkeitsgründen entlasten, wenn mehrere im nahen Zusammenhang stehende Erklärungen gleichzeitig beurkundet werden (Senat, BGHZ 153, 22, 27 f.). Ebenso wie bei Nebengeschäften im Sinne des § 35 KostO sollen auch bei selbständigen Erklärungen, die lediglich der Erfüllung, der sonstigen Durchführung oder Sicherung des die Beurkundung prägenden Hauptgeschäfts dienen, nicht alle Bewertungsmöglichkeiten ausgeschöpft werden. Dahinter steht die - notwendigerweise generalisierende - Erwägung, dass solche Erklärungen im Verhältnis zum Hauptgeschäft meist von untergeordneter Bedeutung sind und sich häufig nur durch kurze Erklärungen niederschlagen (vgl. Schmidt, MittBayNot 1982, 159, 167).

18 Ein sachlicher Grund, diese Gebührenermäßigung auf Fälle zu beschränken, in denen die gegenstandsgleichen Erklärungen jeweils einen geringeren kostenrechtlichen Wert als das Hauptgeschäft haben, besteht nicht. Gegenstandsgleiche Erklärungen, die lediglich der Erfüllung, Durchführung oder Sicherung des Hauptgeschäfts dienen, verlieren diese Eigenschaft nicht dadurch, dass ihr kostenrechtlicher Wert im Einzelfall den Wert des Hauptgeschäfts übersteigt. Ein solcher Wert mag Anlass zur Prüfung geben, ob möglicherweise verschiedene Gegenstände im Sinne des § 44 Abs. 2 KostO vorliegen. Ist dies aber zu verneinen, so lässt der gegenüber dem Hauptgeschäft höhere kostenrechtliche Wert ihren Charakter als Nebengeschäft und damit den Grund für die Gebührenermäßigung des § 44 Abs. 1 Satz 1 KostO nicht entfallen.

19 Eine andere Beurteilung folgt auch nicht aus der Vorschrift des § 44 Abs. 1 Satz 2 KostO. Sie zwingt insbesondere nicht zu der Annahme, dass sich der Geschäftswert für die Beurkundung gegenstandsgleicher Erklärungen stets nach dem - bei getrennter Bewertung der Erklärungen - höchsten in Betracht kommenden Geschäftswert bemisst (vgl. Rohs in Rohs/Wedewer, KostO, 3. Aufl., § 44 Rdn. 6 c). § 44 Abs. 1 Satz 2 KostO ordnet nämlich auch für den Fall, dass die gemeinsam beurkundeten Erklärungen nur teilweise den ganzen Gegenstand, im übrigen aber nur einen Teil davon betreffen, im Grundsatz eine Berechnung der Gebühren nach dem Wert dieses Gegenstands, also nach dem Wert des Hauptgeschäfts, an ("Das gilt auch dann..."). Eine Ausnahme ist nur vorgesehen, wenn eine getrennte Berechnung der Gebühren im Hinblick auf die unterschiedlichen Gebührensätze, denen die Erklärungen unterliegen, für den Schuldner günstiger ist. Die Vorschrift wirkt sich mithin nur aus, wenn für die den ganzen Gegenstand betreffende Erklärung ein niedrigerer Gebührensatz gilt als für die Erklärung, die sich nur auf einen Teil des Gegenstands bezieht (vgl. Bengel/Tiedtke in Korintenberg/Lappe/Bengel/Reimann, KostO, 16. Aufl., § 44 Rdn. 274 ff.; Assenmacher/Mathias, KostO, 15. Aufl., "Mehrere Erklärungen" Ziff. 4.1.2; Hartmann, Kostengesetze, 35. Aufl., § 44 KostO Rdn. 8).

20 Die Berechnung der Gebühren nach dem Geschäftswert des Hauptgeschäfts ist schließlich nicht unbillig. Das vorlegende Gericht weist zu Recht darauf hin, es könne angenommen werden, dass alle Leistungen des Verkäufers, einschließlich der Verschaffung lastenfreien Eigentums bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt worden sind, so dass zwar nicht der kostenrechtliche Wert, jedenfalls aber der Wert, den die vom Verkäufer übernommene Löschungsverpflichtung für die Kaufvertragsparteien tatsächlich hat, Eingang in die Wertbemessung findet (vgl. auch KG DNotZ 1992, 117, 119).

21 c) Die zur Überprüfung stehende Kostenberechnung ist somit nicht zu beanstanden. Zutreffend hat der Kostengläubiger in Anwendung von § 44 Abs. 1 Satz 1 KostO den allein maßgeblichen Wert des Hauptgeschäfts, nämlich den nach § 20 Abs. 1 KostO zu bestimmenden Wert des Kaufvertrags, und den höchsten hier in Betracht kommenden Gebührensatz des § 36 Abs. 2 KostO in Ansatz gebracht. Eine Gebühr für die Beurkundung der Löschungserklärung ist daneben nicht angefallen.

IV.

22 Einer Entscheidung über die Kosten des Verfahrens bedarf es nicht (§§ 156 Abs. 5 Satz 2, 131 Abs. 1 Satz 2 KostO). Eine Erstattung der außergerichtlichen Kosten in den Beschwerderechtszügen war nicht anzuordnen (§§ 156 Abs. 4 Satz 4 KostO, 13a Abs. 1 FGG). Die Festsetzung des Geschäftswerts beruht auf den §§ 131 Abs. 2, 30 Abs. 1 KostO.

Krüger Lemke Schmidt-Räntsch

Stresemann Czub

Vorinstanzen:
LG Bayreuth, Entscheidung vom 25.08.2005 - 42 T 110/05 -
OLG München, Entscheidung vom 03.11.2005 - 32 Wx 109/05 -