BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 89/08

vom

23. Oktober 2008

in der Notarkostensache

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

KostO § 30 Abs. 2

Der Geschäftswert für die Beglaubigung der Unterschriften unter einen Beschluss über die Bestellung eines Verwalters einer Wohnungseigentümergemeinschaft ist nach § 30 Abs. 2 KostO zu bestimmen.

Bei der Ermessensentscheidung, ob von dem Regelwert abzuweichen ist, sind die Umstände des Einzelfalls, darunter insbesondere die wirtschaftliche Bedeutung des Geschäfts für die Beteiligten, zu berücksichtigten.

BGH, Beschluss vom 23. Oktober 2008 - V ZB 89/08 - KG Berlin
LG Berlin

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 23. Oktober 2008 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger und die Richter Dr. Klein, Dr. Schmidt-Räntsch, Dr. Czub und Dr. Roth

beschlossen:

Auf die weitere Beschwerde des Kostengläubigers wird der Beschluss der Zivilkammer 82 des Landgerichts Berlin vom 19. September 2007 aufgehoben.

Die Sache wird zur erneuten Entscheidung, auch über die Kosten der weiteren Beschwerde, an das Beschwerdegericht zurückverwiesen.

Der Gegenstandswert für das Verfahren der weiteren Beschwerde beträgt 370 €.

Gründe:

I.

1 Die Kostenschuldnerin, eine Wohnungseigentümergemeinschaft, beschloss in ihrer Eigentümerversammlung vom 24. Mai 2006, die amtierende Verwalterin für weitere fünf Jahre zu bestellen. In ihrem Auftrag beglaubigte der Kostengläubiger nacheinander die auf der Versammlungsniederschrift vollzogenen Unterschriften des Vorsitzenden der Versammlung, des Vertreters des Verwaltungsbeirats und der Wohnungseigentümerin H. K. . Für die Be-

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

glaubigungen stellte er je eine 2,5/10 Gebühr aus einem Geschäftswert von 255.052,98 € in Rechnung. Dieser Betrag entspricht einem Zehntel des Gesamtwerts der Wohnanlage, den der Kostengläubiger anhand der Gesamtwohnfläche und der Angaben von H. K. über den Quadratmeterpreis ihrer Wohnung errechnet hatte. In seiner Kostenberechnung vom 14. August 2006 sind die Vorschriften der §§ 32, 45 Abs. 1 KostO zitiert. Die Angabe des Geschäftswerts ist mit dem Zusatz "10%" versehen. Unter einem der drei Beglaubigungsvermerke wird sie außerdem wie folgt erläutert: "941,85 € x 2.708 qm = 2.550.529,80 €".

2 Mit ihrer Beschwerde hat die Kostenschuldnerin die Höhe des Geschäftswerts beanstandet und die Ansicht vertreten, die Bestellung des Verwalters sei nach dem jährlichen Verwalterhonorar zu bewerten. Das Landgericht hat den Regelwert von 3.000 € (§ 30 Abs. 2 Satz 1 KostO) angenommen und die Kostenberechnung entsprechend herabgesetzt. Hiergegen richtet sich die von dem Landgericht zugelassene weitere Beschwerde des Kostengläubigers, der das Kammergericht stattgeben möchte. Es sieht sich daran jedoch durch den Beschluss des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 6. Mai 1988 (Grundeigentum 1988, 769) gehindert und hat deshalb die Sache dem Bundesgerichtshof vorgelegt.

II.

3 Die Vorlage ist statthaft (§ 156 Abs. 4 Satz 4 KostO i.V.m. § 28 Abs. 2 FGG). Das vorlegende Gericht und das Oberlandesgericht Stuttgart sind unterschiedlicher Auffassung darüber, wie der Geschäftswert des Beschlusses einer Wohnungseigentümergemeinschaft über die Bestellung des Verwalters zu bestimmen ist. Das vorlegende Gericht vertritt die Ansicht, der Wert der Wohnan-

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

lage sei geeignet, eine Abweichung von dem Regelwert nach § 30 Abs. 2 Satz 1 KostO zu begründen. Demgegenüber hält das Oberlandesgericht Stuttgart (aaO, 769 f.) die Berücksichtigung dieses wirtschaftlichen Anhaltspunktes für unzulässig. Das rechtfertigt die Vorlage. Denn die auf weitere Beschwerde ergangene Vergleichsentscheidung des Oberlandesgerichts Stuttgart beruht auf der abweichenden Beurteilung der streitigen Rechtsfrage. Dass sie vor der Einführung des Vorlageverfahrens bei der Notarkostenbeschwerde ergangen ist, steht der Vorlage nicht entgegen (vgl. nur Senat, BGHZ 164, 355, 357 und zuletzt Beschl. v. 3. April 2008, V ZB 115/07, NJW 2008, 2192, jeweils m.w.N.). An die Auffassung des vorlegenden Gerichts, dass die Rechtsfrage für die Entscheidung über die weitere Beschwerde erheblich sei, ist der Senat - soweit es um die Statthaftigkeit der Vorlage geht - gebunden (vgl. nur Senat, aaO, jeweils m.w.N.).

III.

4 Die weitere Beschwerde ist zulässig (§ 156 Abs. 2 Satz 1 und 2, Abs. 4 KostO). Sie hat auch in der Sache Erfolg. Denn die Entscheidung des Beschwerdegerichts beruht auf einer ermessensfehlerhaften Bestimmung des Geschäftswerts und damit auf einer Verletzung des Rechts (§ 156 Abs. 2 Satz 3 KostO).

5 1. Das Beschwerdegericht ist allerdings zu Recht davon ausgegangen, dass der Geschäftswert für die Beglaubigung des Beschlusses über die Bestellung des Verwalters nach § 30 Abs. 2 KostO zu bestimmen ist. Das folgt unmittelbar aus den Vorschriften der Kostenordnung und ist heute nicht mehr umstritten (vgl. nur OLG Braunschweig OLGR 2007, 577, 578; OLG Düsseldorf JurBü-

ro 1992, 551; OLG Hamm JurBüro 1983, 1554, 1556; OLG Stuttgart aaO, 769; AG Freiburg Rpfleger 1985, 378; Rohs in Rohs/Wedewer, KostO, § 29 Rdn. 5a; Korintenberg/Bengel/Tiedtke, KostO, 17. Aufl., § 29 Rdn. 4, 7; Korintenberg/Reimann, aaO, § 30 Rdn. 88; Becker/Filzek, KostO, 3. Aufl., § 30 Rdn. 4; Staudinger/Bub, BGB [2005], § 26 WEG Rdn. 527; Merle in Bärmann/Pick/Merle, WEG, 9.Aufl., § 26 Rdn. 267; Bund, JurBüro 2003, 578; Grziwotz, MietRB 2007, 293; Lappe, NJW 1989, 3254, 3259; ders., KostRsp. KostO § 30 Nr. 68; Mümmler, JurBüro 1981, 837, 840; 1985, 1147, 1150; Tiedtke, ZNotP 2007, 360; ders., Notarkosten im Grundstücksrecht, 2. Aufl., Rdn. 1096; a.A. [§ 30 Abs. 1 KostO] noch LG Heilbronn, BWNotZ 1983, 174 und Bayerische Notarkasse, MittBayNot 1977, 173, 176).

6 a) Gemäß § 45 Abs. 1 Satz 2 KostO ist die Beglaubigung einer Unterschrift ebenso zu bewerten wie die Beurkundung der unterzeichneten Erklärung. Für Beschlüsse von Gesellschaften und anderen Vereinigungen (§ 47 KostO), die - wie die Wohnungseigentümergemeinschaft - nicht unter die Sonderregelung des § 41c Abs. 1 KostO fallen, gilt daher § 29 Satz 1 KostO. Danach bestimmt sich der Geschäftswert nach § 30 Abs. 2 KostO, es sei denn, dass der Gegenstand des Beschlusses einen bestimmten Geldwert hat.

7 b) Letzteres setzt - wie in § 41c Abs. 1 KostO und § 27 Abs. 1 KostO a.F. - voraus, dass sich der für die Bewertung maßgebende Betrag ohne weiteres aus dem Inhalt des Beschlusses und den ihn betreffenden Unterlagen ersehen oder zumindest errechnen lässt; ein durch Schätzung ermittelter Wert genügt hingegen nicht (h.M.; vgl. vor allem OLG Braunschweig aaO, 578; OLG Düsseldorf aaO, 551; OLG Hamm aaO, 1556 und OLG Stuttgart aaO, 769; aber auch BayObLGZ 1960, 1, 5 f.; 1979, 223, 224 f.; 1990, 133, 137 f., 138 f.; OLG Celle MittBayNot, 2007, 246, 247; OLG Hamm DNotZ 1994, 126, 128;

OLG Karlsruhe BWNotZ 1995, 69, 70; OLG München ZNotP 2006, 359; OLG Zweibrücken DNotZ 1972, 119 f.; Rohs, aaO, § 41c Rdn. 13; Reuter, BB 1989, 714, 715 f.; a.A. Korintenberg/Bengel/Tiedtke, aaO, § 41c Rdn. 25, 30 [vgl. aber auch Rdn. 52]; Heckschen, DB 1989, 29, 31; Janke, MittRhNotK 1989, 77, 78; Lappe, NJW 1989, 3254, 3258 f. u.ö.; Mümmler, JurBüro 1989, 1231, 1233 f.; Schmidt, BB 1989, 1290 f.). Denn § 30 Abs. 1 KostO lässt eine Schätzung nur zu, wenn der Wert sich aus den Vorschriften der Kostenordnung nicht ergibt und auch sonst nicht feststeht, wenn er also unbestimmt ist und darum einer Bestimmung nach freiem Ermessen bedarf (vgl. Senat, BGHZ 165, 125, 131 und 132 f.). Für diesen Fall verweist § 29 Satz 1 KostO aber unmittelbar auf den zweiten Absatz von § 30 KostO und schließt damit die Anwendung des ersten Absatzes aus.

8 c) Gemessen daran hat der Beschluss über die Bestellung des Verwalters nach § 26 WEG keinen bestimmten Geldwert. Er ist auf die unmittelbare Begründung wohnungseigentumsrechtlicher Befugnisse und Pflichten gerichtet und konstitutiver Bestandteil des zweistufigen Aktes, mit dem der Verwalter sein Amt erhält (Senat, BGHZ 152, 46, 58 m.w.N.). Der Wert dieses Gegenstands lässt sich nicht ohne weiteres in Geld beziffern. Er kann auch nicht nach §§ 25 Abs. 2, 39 Abs. 2 KostO aus der Vergütung des Verwalters errechnet werden. Denn der Verwaltervertrag, in dem die Vergütung geregelt ist, hat einen anderen Gegenstand. Er dient dazu, die Rechtsposition des Verwalters im Verhältnis zu den Wohnungseigentümern auszugestalten, und ist deshalb streng von dem Akt der Bestellung zu trennen (vgl. nur Senat, aaO, 58 und Staudinger/Bub, BGB [2005], § 26 WEG Rdn. 132 m.w.N.). Dessen Wert wird also nicht durch die Verwaltervergütung bestimmt. Er könnte zwar nach deren Höhe geschätzt werden, eine solche Schätzung führte aber gerade nicht zu einem bestimmten Geldwert im Sinne von § 29 Satz 1 KostO. Dass der Geschäftswert einer woh-

nungseigentumsrechtlichen Streitigkeit über die Bestellung des Verwalters, die nach dem bis zum 30. Juni 2006 geltenden Recht in dem Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit zu entscheiden war, grundsätzlich nach der Verwaltervergütung bemessen wurde (vgl. nur Senat, Beschl. v. 19. September 2002, V ZB 30/02, FGPrax 2003, 13, 18 – insoweit nicht in BGHZ 152, 46 ff. abgedruckt – und Staudinger/Wenzel, aaO, § 49 WEG Rdn. 22; jeweils m.w.N), steht dem nicht entgegen. Denn im Unterschied zu § 29 KostO setzt die insoweit vorrangige Vorschrift des § 48 Abs. 3 WEG a.F. keinen bestimmten Geldwert voraus.

9 2. Entgegen der Auffassung des vorlegenden Gerichts ist auch nicht zu beanstanden, dass das Beschwerdegericht den Geschäftswert selbst neu bestimmt hat.

10 a) Gemäß § 30 Abs. 2 KostO ist der Geschäftswert regelmäßig auf 3.000 € anzunehmen; er kann nach Lage des Falls aber auch niedriger oder höher, jedoch nicht über 500.000 € angenommen werden. Die Entscheidung hierüber steht im Ermessen des Notars, der als unabhängiger Träger eines öffentlichen Amtes (§ 1 BNotO) einen öffentlich-rechtlichen Gebührenanspruch geltend macht (vgl. Senat, Beschl. v. 14. Dezember 2006, V ZB 115/06, NJW-RR 2007, 784, 785 m.w.N.). Im Rahmen der Beschwerde nach § 156 Abs. 1 KostO kann sie daher nur eingeschränkt überprüft werden, nämlich darauf, ob der Notar von seinem Ermessen Gebrauch gemacht, alle wesentlichen Umstände beachtet und die Grenzen des ihm eingeräumten Ermessens eingehalten hat (ganz h.M.; vgl. KG DNotZ 1994, 713, 717; OLG Düsseldorf NJW-RR 1996, 126, 127; OLG Hamm MittBayNot 2006, 448, 449; OLG Frankfurt MittBayNot 2006, 360; OLG Zweibrücken JurBüro 1981, 1059; Rohs, aaO, § 30 Rdn. 3a und § 156 Rdn 48; Korintenberg/Bengel/Tiedtke, aaO, § 156 Rdn 65; Becker/Filzek, aaO, § 30 Rdn. 1, 5; Hartmann, Kostengesetze, 38. Aufl., § 156

KostO Rdn. 31; Baumann, Rpfleger 1987, 220; differenzierend Lappe, DNotZ 1994, 718, 720 f. u.ö.; a.A. OLG Köln FGPrax 2000, 126, 127).

11 Wenn das Beschwerdegericht einen solchen Ermessensfehler feststellt, ist es jedoch befugt, nach eigenem Ermessen über eine mögliche Abweichung von dem gesetzlichen Regelwert zu entscheiden (a.A. insoweit OLG Zweibrücken und Baumann, jeweils aaO). Der Vorrang des Notarermessens wird durch diese - prozessökonomisch gebotene - Einschränkung nicht wesentlich beeinträchtigt. Denn der Notar kann die beanstandete Kostenberechnung noch während des Beschwerdeverfahrens ändern und dabei auch eine ermessensfehlerfreie Wertbestimmung nachholen (so zutreffend Rohs, aaO, § 156 Rdn. 48).

12 b) Das Beschwerdegericht hat diese Grundsätze beachtet und zutreffend erkannt, dass der Kostengläubiger das ihm eingeräumte Ermessen fehlerhaft ausgeübt hat.

13 aa) Bei der Ermessensentscheidung nach § 30 Abs. 2 Satz 2 KostO ist von dem in Satz 1 bestimmten Wert auszugehen, der - wie das Wort "regelmäßig" zeigt - für die Mehrzahl der Fälle gelten soll. Die Annahme eines niedrigeren oder höheren Werts ist zwar nicht auf seltene Ausnahmefälle beschränkt, sie erfordert aber eine auf den Einzelfall abgestellte Bewertung (Begründung des Entwurfs für das Gesetz zur Änderung und Ergänzung kostenrechtlicher Vorschriften vom 26. Juli 1957, BR-Drs. 138/56, S. 183). Dabei können alle Umstände berücksichtigt werden, die den Fall von einem durchschnittlichen unterscheiden. Im Vordergrund stehen jedoch die wirtschaftliche Bedeutung des Geschäfts für die Beteiligten, ihr Interesse daran und ihre Vermögenslage, bei Beschlüssen nach §§ 47, 29 KostO außerdem die Bedeutung und der Zweck

der Vereinigung (vgl. etwa BayObLGZ 1960, 1, 6, 9; 1979, 223, 224 f.; OLG München ZNotP 2006, 359; Tiedtke, MittBayNot 1997, 14, 21; Rohs, aaO, § 29 Rdn. 5, § 30 Rdn. 37; Korintenberg/Bengel/Tiedtke, aaO, § 29 Rdn. 6; Korintenberg/Reimann, aaO, § 30 Rdn. 108; Becker/Filzek, aaO, § 29 Rdn. 2; Hartmann, aaO, § 29 KostO Rdn. 6, § 30 KostO Rdn. 53, 55).

14 bb) Der Kostengläubiger hat den Beschluss über die Bestellung des Verwalters mit einem Zehntel des geschätzten Gesamtwerts der Wohnanlage bewertet. Dieser Ansatz ist in der Praxis verbreitet (vgl. Lappe, NotBZ 2006, 51). Entgegen einer in Rechtsprechung und Literatur vertretenen Auffassung (AG Freiburg Rpfleger 1985, 378; zustimmend Lappe, aaO, 51 und - vorsichtiger - KostRsp. KostO § 30 Nr. 68; ebenso - wenn auch auf der Grundlage von § 30 Abs. 1 KostO - LG Heilbronn BWNotZ 1983, 174), der auch das vorlegende Gericht folgen möchte, liegt er aber nicht mehr in dem Rahmen des durch §§ 29 Satz 1, 30 Abs. 2 Satz 2 KostO eröffneten Ermessens (so zutreffend Tiedtke, ZNotP 2007, 360; vgl. auch OLG Braunschweig OLGR 2007, 577, 578; OLG Hamm JurBüro 1983, 1554, 1555 f.; OLG Stuttgart aaO, 769; Becker/Filzek, aaO, § 29 Rdn. 4). Das Zugrundelegen des Werts der Wohnanlage und das Ansetzen eines bestimmten Prozentsatzes davon als Grundlage der Schätzung widersprechen der Systematik der §§ 29, 41c Abs. 1, 41a Abs. 4 KostO, die eine Schätzung ausschließen (s.o. unter 1) und die einseitige Bindung des Geschäftswerts an das Vermögen nur noch für Beschlüsse von Kapitalgesellschaften vorsehen (weitergehend §§ 27 Abs. 1, 26 Abs. 3 KostO in der bis zum 31. Dezember 1994 gültigen Fassung: alle Vereinigungen, für deren Betriebsvermögen ein steuerlicher Einheitswert ermittelt wurde). Ob dies eine entsprechende Bestimmung des Geschäftswerts in den Fällen des § 29 KostO von vornherein ausschließt (so OLG Stuttgart aaO sowie - für Vereinsbeschlüsse - BayObLGZ 1979, 223, 225; OLG München ZNotP 2006, 359; Rohs, aaO, § 29

Rdn. 6; Korintenberg/Bengel/Tiedtke, aaO, § 29 Rdn. 8; Becker/Filzek, aaO, § 29 Rdn. 2; Hartmann, aaO, § 29 KostO Rdn. 6), bedarf hier keiner Entscheidung. Denn bei dem Beschluss einer Wohnungseigentümergemeinschaft über die Bestellung des Verwalters ist der Ansatz von zehn Prozent des Gesamtwerts der Wohnanlage jedenfalls überhöht und deshalb ermessensfehlerhaft (so zutreffend Tiedtke, ZNotP 2007, 360; vgl. auch Becker/Filzek, aaO, § 29 Rdn. 4). Das zeigt der Vergleich mit dem Beschluss einer Kapitalgesellschaft über die Bestellung ihres Vorstands oder Geschäftsführers, den das Gesetz mit nur einem Prozent des Stammkapitals bewertet (§ 41c Abs. 1 KostO i.V.m. § 41a Abs. 4 Nr. 1 KostO).

15 3. Das Beschwerdegericht hat aber zu Unrecht davon abgesehen, den Regelwert von 3.000 € zu überschreiten. Diese Ermessensentscheidung kann der Senat als Gericht der weiteren Beschwerde (§§ 156 Abs. 4 Satz 4 KostO, 28 Abs. 3 FGG) zwar lediglich auf Rechtsfehler (§156 Abs. 2 Satz 3 KostO), also wiederum nur darauf überprüfen, ob das Beschwerdegericht das durch § 30 Abs. 2 Satz 2 KostO eröffnete Ermessen ausgeübt, dessen Grenzen eingehalten und alle wesentlichen Umstände berücksichtigt hat (allgemeine Auffassung; vgl. nur OLG Braunschweig OLGR 2007, 577, 578; OLG Stuttgart aaO, 769; Rohs, aaO, § 30 Rdn. 3, 3a und § 156 Rdn 67; Korintenberg/Bengel/Tiedtke, § 156 KostO Rdn 89 f.; Becker/Filzek, § 30 KostO Rdn. 5 sowie allgemein BGHZ 18, 143, 148 und BGH, Beschl. v. 23. Mai 1990, XII ZB 117/89, NJW-RR 1990, 1157). In diesem Rahmen ist die Entscheidung jedoch zu beanstanden. Denn das Beschwerdegericht hat wesentliche Gesichtspunkte außer Betracht gelassen, die für die Annahme eines höheren Werts sprechen.

16 a) Das gilt zum einen für den von dem Kostengläubiger geschätzten Wert der Wohnanlage, den die Kostenschuldnerin der Größenordnung nach nicht in Zweifel zieht. Hierzu hat das Beschwerdegericht im Anschluss an die Vergleichsentscheidung des Oberlandesgerichts Stuttgart (aaO, 769 f.) die Auffassung vertreten, derartige wirtschaftliche Anhaltspunkte hätten bei der Entscheidung über eine mögliche Abweichung von dem gesetzlichen Regelwert außer Betracht zu bleiben, weil das Gesetz durch die Verweisung auf § 30 Abs. 2 KostO unterstelle, dass tatsächliche Anhaltspunkte für eine Schätzung nach § 30 Abs. 1 KostO fehlten. Ob der Vorschrift des § 29 Satz 1 KostO eine solche Unterstellung entnommen werden kann (so auch BayObLGZ 1960, 1, 5; 1979, 223, 224; OLG München ZNotP 2006, 359), mag dahinstehen. Jedenfalls folgt aus ihr nicht, dass alle wirtschaftlichen Gesichtspunkte, die der gesetzlich ausgeschlossenen Schätzung zugrunde gelegt werden könnten, auch bei der Ermessensentscheidung nach § 30 Abs. 2 Satz 2 KostO außer Betracht bleiben müssten (vgl. Korintenberg/Reimann, aaO, § 30 Rdn. 109). Bei Beschlüssen einer Wohnungseigentümergemeinschaft ist daher auch der Wert der Wohnanlage zu berücksichtigen (so schon Mümmler, JurBüro 1981, 837, 840; 1985, 1147, 1150; insoweit zutreffend auch AG Freiburg Rpfleger 1985, 378; Lappe, NotBZ 2006, 51). Er gehört zwar nicht zu dem Verwaltungsvermögen der teilrechtsfähigen Gemeinschaft (Senat, BGHZ 163, 154, 177), ist aber ein tauglicher Gradmesser sowohl für die wirtschaftliche Bedeutung als auch für die finanzielle Leistungsfähigkeit dieser Vereinigung. Ähnlich aussagekräftig – und leichter zu ermitteln – sind zwar auch die Größe der Anlage und die Zahl der Wohneinheiten (vgl. Rohs, aaO, § 29 Rdn. 5a; Korintenberg/Bengel/Tiedtke, aaO, § 29 Rdn. 7; Korintenberg/Reimann, aaO, § 30 Rdn. 88; Becker/Filzek, aaO, § 30 Rdn. 4; Bund, JurBüro 2003, 578; Gregor, InfoM 2007, 376; Grziwotz, MietRB 2007, 293; Tiedtke, ZNotP 2007, 360 u.ö.). Diese Kriterien hat das Beschwerdegericht jedoch ebenfalls außer Betracht gelassen.

17 b) Zum anderen hat das Beschwerdegericht nicht berücksichtigt, dass der Verwalter nach der Eigentümerversammlung das wichtigste Organ der Gemeinschaft und seine Bestellung deshalb für alle Wohnungseigentümer von grundlegender Bedeutung ist (Senat, BGHZ 152, 46, 57). Im Hinblick darauf bildet der gesetzliche Regelwert, der den Durchschnitt aller Beschlüsse der nicht von § 41c Abs. 1 KostO erfassten Vereinigungen repräsentiert, eher die untere Grenze. Jedenfalls bei größeren Gemeinschaften kann man der Bedeutung der Verwalterbestellung und der Wirtschaftskraft der jeweiligen Gemeinschaft dadurch Rechnung tragen, dass man - je nach Wert und Größe - zwischen 300 € und 500 € pro Wohneinheit in Ansatz bringt (so Korintenberg/Reimann, aaO, § 30 Rdn. 88 und Grziwotz, MietRB 2007, 293; vgl. auch schon Bayerische Notarkasse, MittBayNot 1977, 173, 176: 500 bis 1000 DM pro Einheit). Diese recht pauschale Bewertung ist im Rahmen von § 30 Abs. 2 Satz 2 KostO jedenfalls deshalb gerechtfertigt, weil die Regelung der §§ 29 Satz 1, 41c Abs. 1 KostO erkennbar darauf ausgelegt ist, die Bewertung von Beschlüssen einfach und sicher zu gestalten (vgl. BayObLGZ 1990, 133, 139; OLG Zweibrücken DNotZ 1972, 119, 121; Reuter, BB 1989, 714, 715); im Unterschied zu einer schematischen Multiplikation des Regelwerts (dazu ablehnend Rohs, aaO, § 29 Rdn. 5a und Becker/Filzek, aaO, § 30 Rdn. 4) führt sie - auch im Vergleich mit den in §§ 41c Abs. 1, 41a Abs. 4 KostO vorgesehenen Beträgen - nicht zu überhöhten Werten. Außergewöhnliche Umstände - wie die erforderlich werdende Zustimmung des Verwalters zu der bevorstehenden Veräußerung mehrerer Wohneinheiten (vgl. OLG Düsseldorf JurBüro 1992, 551) - können allerdings entsprechend höhere Ansätze rechtfertigen.

18 4. Der Rechtsfehler des Beschwerdegerichts führt zur Aufhebung des angefochtenen Beschlusses und zur Zurückverweisung der Sache. An einer

eigenen Sachentscheidung ist der Senat nicht nur deshalb gehindert, weil das Beschwerdegericht keine Feststellungen über die Zahl der Wohneinheiten getroffen hat. Er kann dem Kostengläubiger auch deshalb keine höheren Gebühren zusprechen, weil die Kostenberechnung vom 14. August 2006 den Anforderungen des § 154 Abs. 2 KostO nicht genügt und deshalb als Grundlage für eine Einforderung der Kosten ausscheidet (Senat, BGHZ 164, 355, 359).

19 a) Gemäß § 154 Abs. 2 KostO muss der Notar in der Kostenberechnung über den Betrag der angesetzten Kosten hinaus den Geschäftswert, die Kostenvorschriften, eine kurze Bezeichnung des jeweiligen Gebührentatbestands und der Auslagen sowie verauslagte Gerichtskosten und empfangene Vorschüsse angeben. Durch diese Angaben soll die Kostenberechnung transparent gemacht und der Kostenschuldner in die Lage versetzt werden, den Kostenansatz anhand der zugrunde liegenden Bestimmungen zu prüfen (Senat, aaO, 359; Beschl. v. 14. Dezember 2006, V ZB 115/06, NJW-RR 2007, 784, 785; Beschl. v. 3. April 2008, V ZB 115/07, 2192, 2193; BGH, Beschl. v. 2. Dezember 2002, NotZ 19/02, NJW 2003, 976, 977). Die in der Kostenberechnung vom 14. August 2006 enthaltenen Angaben zum Geschäftswert sind danach aus zwei Gründen zu beanstanden.

20 aa) Zum einen verweist der erläuternde Zusatz "10%" zwar auf einen zehnfachen Betrag des angegebenen Geschäftswerts; er lässt aber nicht erkennen, wie sich dieser – in der Urkunde nicht erwähnte und auf einer eigenen Schätzung des Kostengläubigers beruhende – Betrag zusammensetzt.

21 Dem Zweck des § 154 Abs. 2 KostO ist damit nicht Genüge getan. Denn danach muss die Kostenberechnung aus sich selbst heraus verständlich und auch der Geschäftswert so dargestellt sein, dass der Kostenschuldner dessen

Ermittlung nachvollziehen kann (BGH, Beschl. v. 2. Dezember 2002, aaO, 977). Die bloße Angabe eines Werts, der dem Kostenschuldner weder bekannt noch aus der Urkunde ersichtlich ist, genügt dafür nicht. Zusammengesetzte Werte sind vielmehr aufzuschlüsseln und die darin enthaltenen Einzelwerte – soweit dies zu ihrem Verständnis erforderlich ist – schlagwortartig zu bezeichnen (BGH, Beschl. v. 2. Dezember 2002, aaO, 977; ebenso Rohs, aaO, § 154 Rdn. 12; Assenmacher/Matthias, KostO, 16. Aufl., Stichwort "Kostenberechnung" 2.2.1; Becker/Filzek, aaO, § 154 Rdn. 6 und Hartmann, aaO, § 154 KostO Rdn. 6 m.w.N.; a.A. Reithmann, EWiR 2003, 653, 654; Korintenberg/Bengel/Tiedtke, aaO, § 154 Rdn. 8c, vgl. aber auch Rdn. 19 und Tiedtke, ZNotP 2004, 77, 78).

22 Ob die weitere Erläuterung des Geschäftswerts, die der Kostengläubiger der unter einem Beglaubigungsvermerk aufgestellten Kostenberechnung § 154 Abs. 3 Satz 2 KostO hinzugefügt hat, diesen Anforderungen gerecht wird, erscheint ebenfalls zweifelhaft, bedarf aber keiner abschließenden Entscheidung. Denn nach Zweck und Systematik des Gesetzes kommt es nur auf die dem Schuldner mitgeteilte Kostenberechnung nach § 154 Abs. 1 KostO an.

23 bb) Zum anderen hat der Kostengläubiger in der Kostenberechnung vom 14. August 2006 nicht angegeben, nach welchen Vorschriften er den Geschäftswert ermittelt hat.

24 Ob sich das Zitiergebot des § 154 Abs. 2 KostO auf diese Bestimmungen erstreckt, ist umstritten. Nach der früher herrschenden Meinung, der auch das vorlegende Gericht folgt, ist das nicht der Fall (vgl. OLG Hamm JurBüro 1992, 343, 345 m.w.N.; aber auch noch Korintenberg/Bengel/Tiedtke, aaO, § 154 Rdn. 8c; Assenmacher/Matthias, aaO, Stichwort "Kostenberechnung" 2.2.1;

Schmidt, JurBüro 2005, 116, 118; Tiedtke/Schmidt, DNotZ 1995, 737, 739 und Tiedtke, ZNotP 2005, 279 f.; anders jedoch ders., ZNotP 2004, 77, 78). Seit der Verschärfung des Zitiergebots durch das Kostenrechtsänderungsgesetz vom 24. Juni 1994 (BGBl I, S. 1325; dazu Senat, Beschl. v. 3. April 2008, aaO, 2193) werden allerdings zwei Gegenauffassungen vertreten. Nach der einen sind die für den Geschäftswert maßgeblichen Bestimmungen dann anzugeben, wenn der Wert aus der Urkunde nicht ohne weiteres ersichtlich oder seine Ermittlung anders nur schwer nachvollziehbar ist (Rohs, aaO, § 154 Rdn. 12; Hartmann, aaO, § 154 KostO Rdn. 7); die Vertreter der anderen halten diese Angabe stets für erforderlich (OLG Düsseldorf JurBüro 2005, 151, 152; Heinze, NotBZ 2007, 119, 121; Klein, RNotZ 2006, 628 f.; Klein/Schmidt, RNotZ 2006, 340, 341; Lappe, NJW 1995, 1191, 1199; ebenso - für § 154 Abs. 2 KostO a.F. - ders., KostRspr. KostO § 154 Nr. 42 und 43).

25 Zutreffend ist die zuletzt genannte Ansicht. Das folgt zwar nicht schon daraus, dass das Zitiergebot des § 154 Abs. 2 KostO nicht mehr nur für Gebührenvorschriften, sondern für alle Kostenvorschriften gilt. Denn mit dieser Änderung wollte der Gesetzgeber vor allem die Vorschriften einbeziehen, welche die in Ansatz gebrachten Auslagen regeln (vgl. die Begründung zu dem Kostenrechtsänderungsgesetz vom 24. Juni 1994, BT-Drs. 12/6962, S. 92, 102). Nach dem Gesetzeszweck erfasst der Begriff der Kostenvorschriften alle Normen, deren Angabe für die Nachvollziehbarkeit und Durchschaubarkeit des Kostenansatzes aus der Sicht eines verständigen - mit Kostensachen nicht vertrauten - Kostenschuldners von grundlegender Bedeutung sind (Senat, Beschl. v. 3. April 2008, aaO, 2193). Aus diesem Grund hat der Senat (aaO) bereits entschieden, dass das Zitiergebot die Angabe der Vorschriften des § 32 KostO verlangt, weil der Kostenschuldner ohne diesen Hinweis nicht nachvollziehen kann, wie sich der angegebene Geschäftswert in der geforderten Gebühr niederschlägt. Nichts

anderes gilt für den Geschäftswert selbst. Denn seine Höhe ist für die Berechnung der Wertgebühren ebenso bedeutsam wie der jeweilige Gebührentatbestand, und auch sie kann von einem verständigen, aber mit Kostensachen nicht vertrauten Kostenschuldner ohne Hinweis auf die maßgeblichen Vorschriften in der Regel nicht vollständig nachvollzogen und vor allem nicht auf ihre Berechtigung überprüft werden. Im Hinblick darauf ist die Angabe dieser Vorschriften auch dann erforderlich, wenn der angesetzte Geschäftswert aus der Urkunde ersichtlich oder nachvollziehbar berechnet ist.

26 b) Der Verstoß gegen das Zitiergebot hat grundsätzlich zur Folge, dass die Kostenberechnung ohne weitere Sachprüfung aufgehoben werden muss (Senat, BGHZ 164, 355, 359; Beschl. v. 3. April 2008, aaO, 2193). Das kommt hier aber - unabhängig von dem Verbot der reformatio in peius (dazu Senat, BGHZ 165, 125, 133 f.) - schon deshalb nicht in Betracht, weil das Beschwerdegericht den Kostengläubiger nicht auf § 154 Abs. 2 KostO hingewiesen hat.

IV.

27 Die Festsetzung des Geschäftswerts für das Verfahren der weiteren Beschwerde beruht auf §§ 131 Abs. 2, 30 Abs. 1 KostO.

Krüger Klein Schmidt-Räntsch

Czub Roth

Vorinstanzen:
LG Berlin, Entscheidung vom 19.09.2007 - 82 T 457-459/06 -
KG Berlin, Entscheidung vom 17.06.2008 - 9 W 144-146/07 -