

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

KostO § 144 Abs. 3; ReichssiedlungsG § 29

Übt ein Siedlungsunternehmen das ihm nach dem Reichssiedlungsgesetz zustehende Vorkaufsrecht aus, so hat es dem - vom Erstkäufer auf entsprechende Erstattung in Anspruch genommenen - Vorkaufsverpflichteten die vollen durch den Erstvertrag entstandenen Notarkosten zu erstatten, ohne die Gebührenermäßigung nach § 144 Abs. 3 KostO geltend machen zu können.

BGH, Urt. v. 16. Dezember 1977 - V ZR 161/75 - OLG Frankfurt/Main
LG Kassel

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 161/75

URTEIL

Verkündet am

16. Dezember 1977
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der H [REDACTED] L [REDACTED] Gesellschaft mbH, W [REDACTED]
Allee [REDACTED], K [REDACTED], vertreten durch die Geschäfts-
führer Werner P [REDACTED], Hans-Joachim P [REDACTED] und Friedrich
H [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Landwirt Julius Moritz F [REDACTED] von E [REDACTED],
P [REDACTED], I [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. Dezember 1977 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger, von der Mühlen, Prof. Dr. Hagen und Dr. Vogt

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 15. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt (Main) vom 15. Mai 1975 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger verlangt von der Beklagten Ersatz für von ihm bezahlte Notarkosten.

Die Westfälische Diakonissenanstalt S. (im Folgenden: S.) verkaufte mit notariellem Vertrag vom 22. März 1972 (im Folgenden auch: Erstvertrag) dem Kläger ein Landgut. Dieser verpflichtete sich zur Übernahme der Notarkosten. Die Vertragsparteien ließen am 30. Juni 1972 eine Ergänzungsvereinbarung beurkunden (für die ebenfalls der Kläger die Notarkosten übernahm), daß der Kläger einen von der S. am 15. Juni 1972 über das Landgut abgeschlossenen Pachtvertrag mit einem Dritten respektiere und anerkenne und nicht deshalb vom Kaufvertrag zurücktreten werde. Ferner war eine notarielle Be-



richtung erforderlich. Für sämtliche genannten notariellen Tätigkeiten bezahlte der Kläger die ihm berechneten 10 502 DM an die Notare.

Die Beklagte übte am 15. August 1972 das ihr nach dem Reichssiedlungsgesetz zustehende Vorkaufsrecht aus. Sie erstattete dem Kläger von den bezahlten Notarkosten unter Hinweis auf die Gebührenermäßigung nach § 144 Abs. 3 KostO nur 3 586,48 DM. Der Kläger verlangt Zahlung eines Restbetrages von 6 915,52 DM nebst Zinsen. Er behauptet, die Bevollmächtigten der Beklagten hätten ihm am 29. September 1972 volle Erstattung aller gezahlten Notarkosten zugesichert.

Die Bevollmächtigten der Beklagten übergaben dem Notar eine "Gebührenbescheinigung für den amtierenden Notar" vom 11. September 1972, in der die Beklagte u.a. versichert, daß auch der Erstvertrag der Durchführung des Siedlungsverfahrens diene.

Etwa ihr zustehende Erstattungsansprüche gegen die Beklagte hat die S [REDACTED] an den Kläger abgetreten.

Das Landgericht hat die Beklagte zur Zahlung von 66,47 DM nebst Zinsen (20 % der Gebühren für die Vertragsergänzung auf der Grundlage einer anderen Wertberechnung) verurteilt und im übrigen die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die Beklagte zur Zahlung von insgesamt 6 092,63 DM verurteilt unter Abweisung der Klage im übrigen.

Mit der zugelassenen Revision erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe

A.

I. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, dem Kläger stehe ein von der S[REDACTED] abgetretener Anspruch auf Freistellung von Ansprüchen des Klägers gegen die S[REDACTED] auf Ersatz verauslagter Beurkundungskosten einschließlich der des Ergänzungsvertrages zu; der Anspruch habe sich in der Hand des Klägers in einen Zahlungsanspruch umgewandelt. Bei zutreffender Berechnung ergebe sich für die drei genannten notariellen Tätigkeiten eine Kostenschuld des Klägers und der S[REDACTED] in Höhe von 9 679,11 DM. Nach Bezahlung eines Betrages von 3 586,48 DM könne der Kläger noch 6 092,63 DM erstattet verlangen. Auch nach Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Beklagte ermäßige sich die genannte Kostenschuld nicht nach § 144 Abs. 3 KostO in Verbindung mit § 29 RSiedlG, denn § 29 Abs. 1 RSiedlG sei auf den Erstvertrag nicht anwendbar, die nach § 29 Abs. 2 RSiedlG gegebene Bescheinigung sei in diesem Punkt so fehlerhaft, daß die Gerichte hieran nicht gebunden seien.

II. Die Revision rügt, das Berufungsgericht habe die bereicherungsrechtliche Natur des Anspruchs nicht hinreichend berücksichtigt und deshalb übersehen, daß die S[REDACTED] nur in dem Umfang bereichert sei, in dem sie selbst einen entsprechenden Kostenbetrag geschuldet habe. Die Gebührenschuld der S[REDACTED] habe sich aber nach § 144 Abs. 3 KostO ermäßigt, weil auch der Vertrag vom 22. März 1972 der Durchführung eines Siedlungsverfahrens

gedient habe, dies sei nach § 29 Abs. 2 RSiedlG für die Gerichte bindend festgestellt.

III. 1. Zutreffend ist das Berufungsgericht in sinn- gerechter Auslegung von § 505 Abs. 2 BGB (der nach § 8 RSiedlG hier Anwendung findet) davon ausgegangen, daß die S[REDACTED] nach Ausübung des Vorkaufsrechts von der Beklagten verlangen konnte, von Ansprüchen des Klä- gers hinsichtlich der gezahlten Beurkundungskosten frei- gestellt zu werden. Dieser Freistellungsanspruch ver- wandelte sich mit der Abtretung an den Kläger in einen Zahlungsanspruch. Ob der Kläger daneben einen eigenen (originären) bereicherungsrechtlichen Anspruch gegen die Beklagte auf Ersatz der Beurkundungskosten hat (so BGH LM § 505 Nr. 2), ist deshalb für die Entscheidung des Rechtsstreits ohne Bedeutung.

Der Kläger hatte gegen die S[REDACTED] einen Anspruch auf Erstattung der Notarkosten in der vom Berufungsge- richt festgestellten Höhe. Er hat in Erfüllung seiner vertraglichen Verpflichtung Beurkundungskosten bezahlt und damit auch eine Kostenschuld der S[REDACTED] (§ 141, § 2 Nr. 1 KostO) getilgt. Für diese Leistung konnte er nach bereicherungsrechtlichen Vorschriften Wertersatz von der S[REDACTED] verlangen (§§ 440, 439, 323 Abs. 3, §§ 812, 818 Abs. 2 BGB).

2. Erfolglos macht die Revision geltend, die Aus- übung des Vorkaufsrechts habe bewirkt, daß der Anspruch des Notars auf Zahlung der vollen Gebühren gegen S[REDACTED] und den Kläger rückwirkend auf 20 % ermäßigt worden sei.

Der Erstvertrag diene jedenfalls zunächst keinem Siedlungsverfahren; mit der Beurkundung entstand mithin ein Gebührenanspruch in voller Höhe gegen die S. und den Kläger als Gesamtschuldner (§ 2 Nr. 1, §§ 5, 7 KostO). Diese Gebühr wurde auch nicht rückwirkend ermäßigt. § 144 Abs. 3 KostO bewirkt, daß in Fällen einer sachlichen Gebührenbefreiung für die Amtshandlung von vorneherein nur ein ermäßigter Gebührenanspruch des Notars entsteht. Bei Anspruchsentstehung, d.h. im Zeitpunkt der Vornahme des Amtsgeschäfts, muß deshalb der Befreiungstatbestand gegeben, wenn auch nicht notwendigerweise bekannt sein (Korintenberg/Wenz/Ackermann/Lappe, KostO 8. Aufl. § 144 Anm. III 2 Buchst. c). § 144 Abs. 3 KostO bildet dagegen keine Grundlage dafür, daß sich ein einmal in voller Höhe entstandener (überdies durch Zahlung erloschener) Gebührenanspruch nachträglich ermäßigt.

§ 29 RSiedlG vermag an diesem Ergebnis schon deshalb nichts zu ändern, weil diese Vorschrift lediglich bestimmt, daß alle Geschäfte und Verhandlungen, die zur Durchführung von Siedlungsverfahren im Sinne dieses Gesetzes dienen, gebührenbefreit sind, aber nicht darüber hinaus vorsieht, daß sich die bereits in voller Höhe entstandenen Notargebühren des Erstvertrages nach Ausübung des Vorkaufsrechts rückwirkend ermäßigen. Soweit die Revision auf die Entscheidung des Oberlandesgerichts Köln in DNotZ 73, 760 hinweist, verkennt sie, daß dieser Entscheidung ein anderer Sachverhalt zugrunde lag. Schließlich steht auch nicht entgegen, daß mit der Ausübung des Vorkaufsrechts statt des Klägers nunmehr die Beklagte das Grundstück käuflich erwirbt. Der Erstvertrag besteht dessen

ungeachtet fort, und damit auch der durch die Beurkundung entstandene Gebührenanspruch.

Die von der Revision erstrebte Rechtsfolge ergibt sich auch nicht aus der Bindungswirkung der nach § 29 Abs. 2 Satz 1 RSiedlG erteilten Versicherung vom 11. September 1972. Nach der genannten Bestimmung haben die zuständigen Behörden die sachliche Gebührenbefreiung ohne weitere Nachprüfung zuzugestehen, wenn das Siedlungsunternehmen versichert, daß ein Siedlungsverfahren vorliegt und daß der Antrag oder die Handlung zur Durchführung eines solchen Verfahrens erfolgt. Diese Bindungswirkung tritt hier aber hinsichtlich des Erstvertrages nicht ein. Es sind keinerlei Anhaltspunkte dafür ersichtlich oder von der Beklagten vorgetragen, daß - für sich betrachtet - der Erstvertrag mit Auflassung an den Kläger in irgendeiner Weise der Durchführung eines Siedlungsverfahrens hätte dienen können. Die Bescheinigung vom 11. September 1972 ist daher so zu verstehen, daß sie auf die durch die Ausübung des Vorkaufsrechts entstandene Rechts- und Sachlage abstellt und daß die Beklagte zum Ausdruck bringen will, nach ihrer Rechtsauffassung gelte auch für den Erstvertrag Gebührenermäßigung, weil er die Voraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts und damit auch für die Nutzbarmachung des Grundstücks zu Siedlungszwecken gewesen sei. Auf eine solche Rechtsauffassung erstreckt sich die Bindungswirkung des § 29 Abs. 2 RSiedlG aber nicht.

B.

Erfolglos bleibt die Revision auch, soweit sie geltend macht, die Kosten des Ergänzungsvertrages müsse die Beklagte nicht tragen, weil diese Kosten wesensmäßig nicht zum Grundstückskaufvertrag gehörten und die Vertragsergänzung eine Nebenleistung sei, ohne die der Hauptvertrag auch abgeschlossen worden wäre.

Mit dem Ergänzungsvertrag haben die Vertragsparteien formal und sachlich gesehen den Erstvertrag ergänzt, und zwar noch bevor die Beklagte ihr Vorkaufsrecht ausgeübt hatte. Der Kläger hatte auch die Kosten dieser Beurkundung übernommen und bezahlt und kann sie daher von der S. nach Ausübung des Vorkaufsrechts als Teil der gesamten Vertragskosten erstattet verlangen. Die Beklagte hat diejenigen Leistungen zu erbringen, die dem ursprünglichen Käufer nach dem Erstvertrag oblagen (BGH LM § 505 Nr. 2). Für die Kosten der Vertragsergänzung gilt nichts anderes. Auch die von der Revision angezogene Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH LM § 505 BGB Nr. 4) steht dem nicht entgegen. Sie befaßt sich mit einer anderen Fallgestaltung (Anspruch des Maklers auf Provision gegen den Vorkaufsberechtigten). Bei den Kosten für das nach dem Willen der Vertragsparteien einheitliche Vertragswerk läßt sich nicht - wie die Revision meint - zwischen "wesensgemäßen und nicht wesensgemäßen" oder "nötigen und unnötigen" Kosten unterscheiden.

Schließlich handelt es sich bei der Vertragsergänzung nicht um eine Nebenleistung im Sinn von § 507 Satz 2 2. Halbsatz BGB oder § 8 Abs. 2 RSiedlG. Der Kläger hat

sich in der Vertragsergänzung nicht zu einer Leistung verpflichtet, sondern lediglich den von der S[REDACTED] abgeschlossenen Pachtvertrag als für sich verbindlich anerkannt. Die Übernahme der Notarkosten für die Vertragsergänzung ist jedenfalls "eine in Geld schätzbare Nebenleistung", auf die die genannten Bestimmungen ohnehin nicht angewendet werden können.

Da das Berufungsurteil auch im übrigen keine Rechtsfehler aufweist, mußte das Rechtsmittel der Beklagten mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückgewiesen werden.

Hill

Hagen

Offterdinger

Vogt

von der Mühlen