

letzte Aktualisierung: 14.3.2016

LG Düsseldorf, 4.2.2016 - 25 T 655/15

GNotKG §§ 19 Abs. 2 u. 3, 30 Abs. 2, 112, 127
Vom Verkäufer zu tragende Vollzugs- und Treuhandgebühr

1. Treffen die Vertragsparteien im Kaufvertrag eine Kostenregelung, nach der der Verkäufer die durch die Lastenfreistellung veranlassten Mehrkosten trägt, sind damit nicht lediglich die durch das Tätigwerden des Grundbuchamts anfallenden Kosten gemeint.
2. Sind die Vollzugsgebühr und die Treuhandgebühr allein in Zusammenhang mit der Einholung der Löschungsunterlagen angefallen, trägt der Verkäufer diese in voller Höhe.
3. Der Geschäftswert der Vollzugsgebühr richtet sich gem. § 112 GNotKG nach dem vollen Wert des Beurkundungsverfahrens (hier: Kaufpreis).

Landgericht Düsseldorf, 25 T 655/15

Datum: 04.02.2016
Gericht: Landgericht Düsseldorf
Spruchkörper: 25. Zivilkammer
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 25 T 655/15

Leitsätze:

1. Treffen die Vertragsparteien im Kaufvertrag eine Kostenregelung, nach der der Verkäufer die durch die Lastenfreistellung veranlassten Mehrkosten trägt, sind damit nicht lediglich die durch das Tätigwerden des Grundbuchamts anfallenden Kosten gemeint.
2. Sind die Vollzugsgebühr und die Treuhandgebühr allein in Zusammenhang mit der Einholung der Löschungsunterlagen angefallen, trägt der Verkäufer diese in voller Höhe.
3. Der Geschäftswert der Vollzugsgebühr richtet sich gem. § 112 GNotKG nach dem vollen Wert des Beurkundungsverfahrens (hier: Kaufpreis).

Tenor: Auf den Antrag auf gerichtliche Entscheidung gemäß § 127 GNotKG wird die Kostenrechnung vom zu Urkundenrollen-Nummer vom des Notars bestätigt.
Die Entscheidung ergeht gerichtsgebührenfrei; außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet.

Gründe: 1
Die Kostenschuldnerin schloss als Verkäuferin am 27.08.2015 mit Frau einen notariellen 2
Kaufvertrag über Grundbesitz (Grundbuch des Amtsgerichts von, Blatt, ,) vor dem
beurkundenden Notar ab. Der vereinbarte Kaufpreis betrug 174.000,00 €.

Der von der Kostenschuldnerin veräußerte Grundbesitz war mit einem Grundpfandrecht 3
der Stadtsparkasse Düsseldorf belastet.

In § 1 Ziff. 3 des notariellen Kaufvertrags lautete es wie folgt: 4

„Belastungen in Abt. II und Abt. III werden vom Käufer nicht übernommen und sind auf 5
Kosten des Verkäufers im Grundbuch zu löschen. Der Notar wird beauftragt und
bevollmächtigt, Löschungsunterlagen bei den Gläubigern einzuholen und die Erfüllung der
Löschungsauflagen im Zusammenhang mit der Abwicklung des Vertrages zu

berücksichtigen.“

In § 3 Ziff. 6 S. 1 des notariellen Kaufvertrags vereinbarten die Parteien wie folgt:	6
„Die durch die Lastenfreistellung veranlassten Mehrkosten trägt der Verkäufer.	7
Die übrigen mit dieser Urkunde und ihrer Durchführung verbundenen Kosten und Steuern trägt der Käufer.“	8
Der Notar holte die Löschungsunterlagen für das Grundpfandrecht bei der Sparkasse ein. Die Sparkasse übersandte die Löschungsunterlagen unter der Treuhandauflage, von diesen nur gegen Zahlung eines Betrages in Höhe von 66.321,49 € Gebrauch machen zu dürfen.	9
Der Notar erstellte der Kostenschuldnerin unter dem 25.09.2015 eine Kostenrechnung betreffend die Beurkundung des notariellen Kaufvertrags vom 27.08.2015 über 373,07 €, welche einen Gegenstandswert von 174.000,00 € für die Vollzugsgebühr nach KV-Nummer 22110 und einen Gegenstandswert von 66.321,49 € für die Treuhandgebühr nach KV-Nummer 22201 zugrunde legte.	10
Gegen diese Kostenrechnung hat die Kostenschuldnerin Beschwerde eingelegt.	11
Der Präsident des Landgerichts hat unter dem 28.12.2015 Stellung genommen und ausgeführt, die Kostenrechnung sei rechnerisch nicht zu beanstanden und entspreche dem Ziergebot des § 19 Abs. 2 und Abs. 3 GNotKG.	12
Auf Antrag der Kostenschuldnerin nach § 127 GNotKG war die streitgegenständliche Kostenrechnung zu bestätigen.	13
Die Kostenschuldnerin kann mit ihrem Einwand, die Kosten seien nach der notariellen Urkunde von der Käuferin zu tragen, nicht gehört werden.	14
Die Haftung der Kostenschuldnerin für diese Gebühren gegenüber dem Notar ergibt sich aus § 30 Abs. 3 GNotKG. Danach haftet derjenige, der in einer notariellen Urkunde die Kosten dieses Beurkundungsverfahrens, die im Zusammenhang mit dem Beurkundungsverfahren anfallenden Kosten des Vollzugs und der Betreuungstätigkeiten oder sämtliche genannten Kosten übernommen hat, insoweit auch gegenüber dem Notar.	15
Nach den Regelungen über die Kostentragung in § 1 Ziff. 3 und § 3 Ziff. 6 des notariellen Kaufvertrags war vereinbart, dass die Verkäuferin die durch die Lastenfreistellung veranlassten Mehrkosten trägt. Die Regelung in § 3 Ziff. 6 des notariellen Kaufvertrags kann nach Treu und Glauben und mit Rücksicht auf die Verkehrssitte nicht dahingehend verstanden werden, dass mit „die durch die Lastenfreistellung veranlassten Mehrkosten“ lediglich die durch das Tätigwerden des Grundbuchamts anfallenden Kosten gemeint sein sollten, nicht aber die durch das Tätigwerden des Notars entstehenden Gebühren. Anhaltspunkte dafür, dass die Parteien eine derartige Differenzierung der Kosten haben vornehmen wollen, gibt es nicht (vgl. zur KostO: OLG Düsseldorf, OLGR 2007, 708; OLG Düsseldorf, OLGR 2007, 671). Deshalb zählen die angesetzte Vollzugsgebühr nach Nr. 22110 KV GNotKG und die Treuhandgebühr nach Nr. 22201 KV GNotKG hierzu, da diese Notargebühren allein in Zusammenhang mit der Einholung der Löschungsunterlagen angefallen sind. In diesem Fall trägt die Kostenschuldnerin die Vollzugsgebühr in voller Höhe.	16
Der für den Ansatz der Vollzugsgebühr nach Nr. 22110 KV GNotKG und Treuhandgebühr	17

nach Nr. 22201 KV GNotKG erforderliche Auftrag ist dem Notar ausdrücklich in § 1 Nr. 3 des notariellen Kaufvertrags erteilt worden. Bei beiden Gebühren handelt es sich um Gebühren i.S.v. § 30 Abs. 3 GNotKG.

Der Notar hat daher zu Recht die 0,5 Vollzugsgebühr nach Nr. 22110 KV GNotKG für die Einholung der Löschungsunterlagen betreffend das Grundpfandrecht erhoben. Die Einholung von Löschungsunterlagen ist Vollzugstätigkeit i.S.v. Vorbem. 2.2.1.1 Abs. 1 S. 1 Nr. 9 KV GNotKG. 18

Die Höhe der Vollzugsgebühr richtet sich zutreffend nach dem im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis in Höhe von 174.000,00 €, vgl. §§ 112 S. 1, 47 GNotKG (Beschluss der Kammer vom 28.07.2015 – 25 T 74/15, in: juris). 19

Die halbe Gebühr Nr. 22110 KV GNotKG beträgt nach der in Notarkostensachen anzuwendenden Tabelle B, Anlage 2 zu § 34 Abs. 2 GNotKG (vgl. Hering/Fackelmann, in: Schneider/Volpert/Fölsch, Gesamtes Kostenrecht, 1. Auflage 2014, § 34 Rn. 6) 204,00 €. 20

Die Position Treuhandgebühr nach Nr. 22201 KV GNotKG ist als Betreuungstätigkeit gleichfalls dem Grunde (s.o.) und der Höhe nach nicht zu beanstanden. Sie ermittelt sich nach § 113 Abs. 2 GNotKG anhand des Sicherungsinteresses, welches der Notar aufgrund des entsprechenden Treuhandauftrages der Stadtsparkasse Düsseldorf mit 66.321,49 € angenommen hat. 21

Die Mehrwertsteuer hat der Notar zutreffend nach Nr. 32014 KV GNotKG angesetzt. 22

Die Kostenrechnung war daher zu bestätigen. 23

Rechtsbehelfsbelehrung: 24

Gegen diesen Beschluss ist das Rechtsmittel der Beschwerde zulässig, die bei dem Landgericht Düsseldorf durch Einreichung einer Beschwerdeschrift oder zu Protokoll der Geschäftsstelle eingelegt werden kann. Die Beschwerde muss die Bezeichnung des angefochtenen Beschlusses sowie die Erklärung enthalten, dass Beschwerde gegen den Beschluss eingelegt werde. Sie ist von dem Beschwerdeführer oder seinem Bevollmächtigten zu unterzeichnen. Die Einlegung der Beschwerde muss binnen einer Frist von einem Monat nach schriftlicher Bekanntmachung des Beschlusses erfolgen, wobei der Eingang beim Landgericht entscheidend ist. 25