



Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie erhalten nunmehr die zweite Ausgabe unseres neuen Newsletters, der künftig ausschließlich online zum Versand kommen wird. Bis zum Erscheinen des neuen Loseblattwerkes „Rohs/Wedewer – GNotKG“ im 2. Quartal 2016 möchten wir damit vor allem über Entwicklungen im Gerichts- und Notarkostenrecht berichten und Ihnen regelmäßig Informationen über Gesetzgebung und Rechtsprechung zukommen lassen. Auch als Nicht-Abonnent können Sie sich registrieren registrieren! Alle Ausgaben sind in einem Online-Archiv hinterlegt.

Lauf, im Dezember 2015

Für die Herausgeber und das Autorenteam des Rohs/Wedewer  
Dr. Wolfram Waldner Notar, Lauf a.d. Pegnitz



Dr. Wolfram Waldner  
Notar  
Lauf a.d. Pegnitz

[Newsletter abonnieren](#)

[Newsletter PDF-Version](#)

[GNotKG bestellen](#)

[Textsynopse KostO - GNotKG bestellen](#)

[Das Kostenwesen der Gerichtsvollzieher bestellen](#)

[Gebührentabellen bestellen](#)

[Beratungshilfe -  
Prozesskostenhilfe -  
Verfahrenskostenhilfe bestellen](#)

## Inhalt

[News](#)

[Gesetzgebung](#)

[Rechtsprechung](#)

1. [Gerichts- und Notarkosten](#)

2. [Gerichtskosten](#)

3. [Notarkosten](#)

## News

Das GNotKG ist im Berichtszeitraum durch die **Gesetze vom 10.12.2014** zu einem Haager Übereinkommen (BGBl. I, S. 2082) und vom **29.6.2015** zum Internationalen Erbrecht (BGBl. I, S. 1042) geändert worden. Die Änderungen vom 10.12.2014 sind nur „zufällig“ in diesem Gesetz untergebracht worden. Auch das Gesetz vom 29.6.2015 enthält keinesfalls nur solche Änderungen, die durch das neue materielle Erb- und Nachlassverfahrensrecht

veranlasst waren, sondern auch andere - teilweise praktisch durchaus bedeutsame - Fälle.

Die **Rechtsprechung**, von der im letzten Newsletter noch zu berichten war, dass sie einen erstaunlich geringen Umfang habe, ist inzwischen angelaufen, so dass in dieser Ausgabe bereits eine große Zahl von Entscheidungen zu referieren sind.

## Gesetzgebung

1. Das Gesetz vom 10.12.2014 hat die **vorläufige Betreuung** aus dem Anwendungsbereich der Vorschriften über die einstweiligen Anordnungen herausgenommen und behandelt sie wie eine normale (Dauer-)Betreuung, für die aber, wenn die vorläufige Betreuung in eine endgültige Betreuung übergeht, keine zusätzlichen Kosten anfallen. Damit ist insoweit aufgrund besserer Einsicht des Gesetzgebers im Wesentlichen der Rechtszustand nach der Kostenordnung wiederhergestellt.

2. Das Gesetz vom 29.6.2015 (BGBl. I, S. 1042) hat außer den durch das Inkrafttreten der **EU-Erbrechtsverordnung** veranlassten Änderungen solche gebracht, die der Behebung handwerklicher Mängel des Gesetzes, aber auch der Korrektur unbilliger Ergebnisse dienen, wie sie eine allerdings umstrittene Rechtsprechung schon zuvor im Wege teleologischer Reduktion gefunden hatte. Eine der Neuerungen ist auch schlicht überflüssig.

Im Einzelnen ist auf Folgendes hinzuweisen:

(1) Die wichtigste Anpassung ist die in § 40 an die Einführung des **Europäischen Nachlasszeugnisses** durch das IntErbRVG. Da das Europäische Nachlasszeugnis im Wesentlichen entsprechend dem Erbschein geregelt ist, ist die Regelung des § 40 ohne sachliche Änderung auf das Europäische Nachlasszeugnis ausgedehnt worden. Werden beide Zeugnisse erteilt, dann wird die Gebühr für das erste Zeugnis zu 75% auf die Gebühr für das zweite Zeugnis angerechnet, soweit sich die Zeugnisse nicht widersprechen (Nr. 12210 Anm. Abs. 2). Für die Notarkosten ist keine Anrechnung vorgesehen, aber auch keine Beurkundung erforderlich, falls das Nachlassgericht - wie es die Regel sein wird - für das zweite Zeugnis eine erneute eidesstattliche Versicherung erlässt. Durch Ergänzung der Nr. 23806 und 23808 sind die Vollstreckbarerklärung nach § 3 Abs. 4 IntErbRVG und die Bescheinigung nach § 27 IntErbRVG mit den gleichen Gebühren wie die entsprechenden Geschäfte nach dem AVAG und dem AUG belegt worden. Keine Parallele hat das Verfahren nach § 46 IntErbRVG, für das in der neuen Nr. 15215 eine Festgebühr von 60 € eingeführt wurde.

(2) Die **Zusatzgebühr Nr. 26001** für fremdsprachliche Tätigkeit des Notars war - anders als die Zusatzgebühr des § 59 KostO, die maximal 30 € betrug, - nicht gedeckelt. Dies führte bei hohen Gebühren dazu, die fremdsprachliche Tätigkeit des Notars in ganz unangemessener Weise zu vergüten. Trotz der jetzt eingeführten Obergrenze von 5000 € muss den Beteiligten in „großen“ Sachen aber weiterhin zu einem professionellen Übersetzer geraten werden. Da Beurkundungen unter Beteiligung von Übersetzern keine Zusatzgebühr auslösen, ist dies vielfach wesentlich billiger.

(3) Wenig überzeugend ist die **Anfügung eines S. 3 an § 98 Abs. 3**. Bei Vollmachten ist jetzt mangels anderer Anhaltspunkte von einem Geschäftswert von 5000 € auszugehen. Das war allerdings auch bisher schon so und ergab sich ohne Weiteres aus § 36 Abs. 3.

(4) Sinnvoll war dagegen die **Ergänzung von Nr. 25102**, wobei aber nicht klar ist, ob der Gesetzgeber ihre Tragweite erkannt hat. Sie bestimmt, dass für beglaubigte Abschriften von Urkunden, die der Notar entworfen hat, ebenso wenig eine Beglaubigungsgebühr zu erheben ist wie für beglaubigte Abschriften vom Notar aufgenommenen Urkunden. Die amtliche Begründung (BT-Drucks. 18/4201, S. 65) motiviert dies damit, dass der Notar für den Entwurf bereits eine ebenso hohe Gebühr wie für die Beurkundung erhalten habe. Das trifft aber bekanntlich in den Fällen der Vorbem. 2.2 Abs. 2 nicht zu: Fertigt der Notar im Rahmen einer Vollzugstätigkeit einen Entwurf, dann erhält er dafür keine Gebühr, für eine beglaubigte Abschrift der entworfenen Urkunde aber ebenfalls nicht.

(5) Die **Streichung von Vorbem. 2.3 Abs. 2** behebt ein offensichtliches Redaktionsversehen. Der Gesetzgeber hatte bisher den Anpassungsbedarf durch das Gesetz zur Aufgabenübertragung auf die Notare übersehen. Die Gebühren stehen seitdem nicht mehr in Teil 1, sondern in Teil 2, so dass keine Verweisung mehr erforderlich ist.

(6) Während für die Eintragung und Löschung von **Gesamtreden bei verschiedenen Grundbuchämtern** schon in der ursprünglichen Fassung des GNotKG Regelungen enthalten waren, die eine unangemessene Gebührenvervielfachung verhindert haben (Vorbem. 1.4 Abs. 3 und 5, Nr. 14122 und 14141), fehlte eine derartige Regelung bisher für die Eintragung von Veränderungen von Gesamtrechten, insbesondere die Abtretung von Grundschulden. Wir haben bereits im letzten Newsletter der Rechtsprechung zugestimmt, die eine entsprechende Anwendung befürwortet hat. Die Frage war allerdings umstritten, so dass die Gebührenerhebung letztlich davon abhing, im Bereich welchen Oberlandesgerichts sie gestellt wurde. Nun hat der Gesetzgeber reagiert und **Nr. 14131** eingefügt, der das bisher durch Analogie gewonnene Ergebnis positiviert.

(7) Einen vergleichbaren Fall unangemessener Gebührenvervielfachung korrigiert die Änderung von **Vorbem. 1.4 Abs. 3**. Während Nr. 14131 Gesamtrechte im Bezirk mehrerer Grundbuchämter betrifft, erstreckt sich die in Vorbem. 1.4 Abs. 3 vorgesehene Gebührenbegünstigung für die Eintragung desselben Eigentümers oder desselben Rechts an mehreren Grundstücken **bei einem Grundbuchamt** auch auf Veränderungen und Löschungen und stellt klar, dass dies auch für die Löschung von Vormerkungen gilt. Die Gebühr Nr. 14152 fällt in diesen Fällen also nur **einmal** an.

(8) Bei der **Rücknahme von Beschwerden und Rechtsbeschwerden** war schon bisher im GNotKG teilweise vorgesehen, dass sich die Beschwerdegebühr ermäßigt, wenn die Beschwerde/Rechtsbeschwerde oder der Antrag vor einer Entscheidung zurückgenommen wird (so beispielsweise Nr. 11301, 12221). Teilweise war hingegen nur die Zurücknahme der Beschwerde/Rechtsbeschwerde, nicht aber die Rücknahme des Antrags begünstigt (z.B. Nr. 11201, 19121). Diese unterschiedliche Behandlung war unverständlich und erschien vielfach zufällig, wohingegen die Arbeitersparnis für das Beschwerdegericht/Rechtsbeschwerdegericht die Gleiche ist, ob nun das Rechtsmittel oder der Antrag zurückgenommen wird. Die Einfügung der Worte „oder des Antrags“ in nicht weniger als 15 (!) Gebührentatbestände hat die Sache nun vereinheitlicht und lässt die Rücknahme des Antrags immer dann zu einer Gebührenermäßigung führen, wo auch die Rücknahme des Rechtsmittels diese zur Folge hat. Wichtig sind vor allem die

Änderungen in Nr. 19111 und Nr. 19121 („sonstige Beschwerden“, „sonstige Rechtsbeschwerden“), die durchaus nicht selten anzuwenden sind. So gelten diese Vorschriften z.B. für die Beschwerde/Rechtsbeschwerde gegen die Verweigerung der Eintragung eines Vereins in das Vereinsregister.

## Rechtsprechung

Während wir in der letzten Ausgabe des Newsletters festgestellt haben, dass die Rechtsprechung erst allmählich einsetze, ist jetzt über zahlreiche neue Entscheidungen zu berichten, die wir hier danach gegliedert darstellen, ob sie Gerichts- und Notarkosten betreffen (können) oder auf einen der beiden Bereiche beschränkt sind. Vor allem das **OLG München** hat sich hier mit zahlreichen Entscheidungen auch zu praktisch häufigen und wichtigen Fragestellungen hervorgetan.

### 1. Gerichts- und Notarkosten

Der Wert der **Begründung von Wohnungs- und Teileigentum** ist nach § 42 Abs. 1 S. 1, der für Gerichts- und Notarkosten gilt, der volle Wert des bebauten Grundstücks. Dabei kommt es bei unbebauten Grundstücken auf die zum Zeitpunkt der Bewertung beabsichtigte Bebauung an. Sieht die Teilungserklärung nur die Errichtung eines Gebäudes vor, kann nicht ein zweites Gebäude (das möglicherweise in einem zweiten Bauabschnitt errichtet werden soll) in die Bewertung einbezogen werden (**OLG München 26.6.2015 - 34 Wx 182/15**). Es kommt bei einem Bauträgerobjekt auch nicht auf die Summe der erstrebten Kaufpreise für die einzelnen Einheiten an, sondern auf den Wert des bebauten Grundstücks als Ganzes.

Der Geschäftswert eines Rükckerwerbsrechts und damit nach § 45 Abs. 3 der Wert der entsprechenden **Rückkauflassungsvormerkung** (wie sie zur Sicherung eines Rükckerwerbsrechts unter bestimmten, selten eintretenden Voraussetzungen in Grundstücksschenkungsverträgen häufig vereinbart wird) war nach der Kostenordnung mit einem Bruchteil des Grundstückswerts anzunehmen (§ 30 KostO); meist wurde dieser Bruchteil mit 10% oder 20% angenommen. Das GNotKG hat in § 45 Abs. 3 dagegen den Wert des Rechts als Wert der Vormerkung festgelegt, wobei allerdings § 51 Abs. 1 S. 2 entsprechend anwendbar ist. Die Frage, ob auch ein Rükckerwerbsrecht dem § 51 Abs. 1 S. 2 unterfällt, wird unterschiedlich beantwortet. Das **OLG Bamberg (7.1.2015 - 1 W 44/14**; ZfIR 2015, 388 mit abl. Anm. von Wilsch) hat sie verneint, das **OLG München (9.7.2015 - 34 Wx 136/15**; FGPrax 2015, 230) hat sie bejaht. Nur die zweite Meinung wird dem Umstand gerecht, dass das Rükckerwerbsrecht von der Unwahrscheinlichkeit des Eintritts der Bedingungen geprägt ist, unter die es typischerweise gestellt wird. Keine Entscheidung erörtert die naheliegende Anwendung des § 51 Abs. 3, nachdem in allen diesen Fällen die Wahrscheinlichkeit der Ausübung des Rechts außerordentlich gering ist.

Ebenfalls den Geschäftswert betrifft eine Entscheidung des **OLG Köln (29.10.2014 - 2 Wx 298/14)**, das zutreffend festgestellt hat, dass **keine umgekehrte Anwendung des § 52 Abs. 5** zulässig ist: Aus einem Grundstückswert kann mangels anderer Anhaltspunkte auf den Jahreswert seiner Nutzung geschlossen werden, nicht aber - wegen völlig unterschiedlicher Mietrenditen - vom Nutzungswert auf den Grundstückswert.

## 2. Gerichtskosten

### a) Allgemeine Kostenfragen

Das **OLG München** hat vor kurzem klargestellt, unter welchen Voraussetzungen auch in **Grundbuchsachen**, in denen eine **Vorschussanforderung** normalerweise unterbleibt, ein Kostenvorschuss auf die Eintragungsgebühren erhoben werden kann. Hierfür müssen ernsthafte Zweifel an der Zahlungsfähigkeit oder -willigkeit des Kostenschuldners bestehen. Diese müssen sich auf Tatsachen wie z.B. gescheiterte Vollstreckungsmaßnahmen oder offenkundige Vermögenslosigkeit stützen und der Entscheidung über die Abhängigmachung selbst zu entnehmen sein; allgemeine Erwägungen genügen nicht (**30.9.2015 - 34 Wx 293/15**). Die Tatsachen, aus denen die Gefährdung des Kostenanspruchs hergeleitet wird, müssen - da es sich um eine Ausnahme von der Regel handelt, dass normalerweise kein Vorschuss gefordert wird - der Entscheidung über die Abhängigmachung zu entnehmen sein (**OLG Jena 15.10.2014 - 3 W 390/14**).

Im Beschwerdeverfahren gegen die **Festsetzung des Geschäftswerts** (§ 83 GNotKG) ist nach inzwischen gefestigter Rechtsprechung (zuletzt **OLG München 28.11.2014 - 34 Wx 216/14, NJW-RR 2015, 638; 12.6.2015 - 34 Wx 172/15**) der Rechtspfleger von der Entscheidung ausgeschlossen, der zuvor als Kostenbeamter die angegriffene Kostenrechnung aufgestellt hat. Wir haben diese Auffassung bereits zur KostO vertreten. Nach der gleichen Entscheidung muss dem Beschwerdeführer Wiedereinsetzung in die versäumte Beschwerdefrist gewährt werden, wenn er mit der Rechtsbehelfsbelehrung nicht darauf hingewiesen wurde, dass dieses Rechtsmittel - anders als die allgemeine Kostenbeschwerde - befristet ist. Wie der **Beschwerdewert** von 200 € zu ermitteln ist, kann zweifelhaft sein (vgl. **OLG München NJW-RR 2015, 638** mit Bezugnahme auf Waldner Rpfleger 2000, 472), hat aber bisher in der Rechtsprechung zum GNotKG noch keine entscheidungserhebliche Rolle gespielt.

Die **Kostenhaftung des Beschwerdeführers** entfällt bei einem Erfolg der Beschwerde (§ 25 Abs. 1). Eine ausdrückliche Bestimmung, wie zu verfahren ist, wenn die Kosten des Beschwerdeverfahrens bereits beglichen wurden, fehlt im GNotKG. Mit Recht wendet das **OLG München (17.7.2015 - 34 Wx 199/15)** aber beim Vollstreckungsschuldner (§ 27 Nr. 4) den § 788 Abs. 3 ZPO entsprechend an, wonach diesem die Kosten zu erstatten sind.

Bei der Bewertung **einstweiliger Anordnungen** ist nach § 62 S. 2 von der Hälfte des Werts „auszugehen“. Mit Recht hat das **OLG Schleswig (13.7.2015 - 3 Wx 68/15; ZEV 2015, 548)** festgestellt, dass bei einer nur geringen Bedeutung der einstweiligen Anordnung auch ein geringerer Wert festgesetzt werden kann.

### b) Grundbuchsachen

Die Rechtsprechung zu den Kosten in Grundbuchsachen ist in den letzten Monaten besonders umfangreich gewesen. Der Grund liegt sicherlich in den absolut oft erheblichen Kostenbeträgen, aber auch in den teils drastischen Kostenerhöhungen gegenüber der KostO, die die Beteiligten veranlassen, öfter als früher den Beschwerdeweg zu beschreiten. Da bei den Gerichtskosten **keine Rechtsbeschwerde zum BGH** eröffnet ist, ist die Rechtsprechung

in den einzelnen OLG-Bezirken teils uneinheitlich.

In zwei noch unter Anwendung der KostO getroffenen Entscheidungen, die aber ohne weiteres auf die Rechtslage nach dem GNotKG übertragen werden kann, hat das **OLG München** zur Frage des Geschäftswerts einer **Eintragung als Eigentümer** aufgrund eines Kaufvertrags in einem Fall Stellung genommen, in dem nach ca. 1 Jahr zu einem deutlich höheren Preis weiterverkauft wurde. Während frühere Entscheidungen ohne weiteres den später erzielten Preis als Geschäftswert angenommen hatten (BayObLG Büro 1989, 825; **OLG München Rpfleger 2015, 171 = Büro 2015, 320; OLG München 22.12.2014 - 34 Wx 364/14**), stellt die neue Entscheidung richtigerweise klar, dass dies nur gerechtfertigt ist, wenn auch zum Abschluss des ersten Kaufvertrags der später erzielte Kaufpreis erzielbar gewesen wäre. Daran fehlt es, wenn in der Zwischenzeit eine Grundstücksentwicklung stattgefunden hat und Vereinbarungen mit Nachbarn getroffen wurden, die eine Bebauung erst ermöglicht haben. In diesem Fall bleibt es dabei, dass Geschäftswert der Eintragung des ersten Käufers der ursprüngliche Kaufpreis ist (**10.7.2015 - 34 Wx 69/14; 13.3.2015 - 34 Wx 232/13; Rpfleger 2015, 604**). Nach einer Entscheidung desselben Gerichts ist das Verkehrswertgutachten in einem vorausgegangenem Zwangsversteigerungsverfahren ein genügender Anhaltspunkt für einen den Kaufpreis übersteigenden Verkehrswert, auch wenn es auf dem Ertragswertverfahren beruht (**17.6.2015 - 34 Wx 61/15**). Ebenfalls den Geschäftswert der Eintragung als Eigentümer betrifft eine Entscheidung des **OLG Köln** (**29.10.2014 - 2 Wx 298/14**), das zutreffend festgestellt hat, dass **keine umgekehrte Anwendung des § 52 Abs. 5** zulässig ist: Aus einem Grundstückswert kann mangels anderer Anhaltspunkte auf den Jahreswert seiner Nutzung geschlossen werden, nicht aber - wegen völlig unterschiedlicher Mietrenditen - vom Nutzungswert auf den Grundstückswert.

Der Geschäftswert einer **Rückkauflassungsvormerkung** (wie sie zur Sicherung eines Rükckerwerbsrechts unter bestimmten, selten eintretenden Voraussetzungen in Grundstücksschenkungsverträgen häufig vereinbart wird) war nach der KostO mit einem Bruchteil des Grundstückswerts anzunehmen (§ 30 KostO); meist wurde dieser Bruchteil mit 10% oder 20% angenommen. Das GNotKG hat in § 45 Abs. 3 dagegen den Wert des Rechts als Wert der Vormerkung festgelegt, wobei allerdings § 51 Abs. 1 S. 2 entsprechend anwendbar ist. Die Frage, ob auch ein Rükckerwerbsrecht dem § 51 Abs.1 S. 2 unterfällt, wird unterschiedlich beantwortet. Das **OLG Bamberg** (**7.1.2015 - 1 W 44/14; ZfIR 2015, 388** mit abl. Anm. von Wilsch) hat sie verneint, das **OLG München** (**9.7.2015 - 34 Wx 136/15**) hat sie bejaht. Nur die zweite Meinung wird dem Umstand gerecht, dass das Rükckerwerbsrecht von der Unwahrscheinlichkeit des Eintritts der Bedingungen geprägt ist, unter die es typischerweise gestellt wird.

Auch sonst stellt sich in Grundbuchsachen immer wieder die Frage, ob bei der Bemessung des Geschäftswerts der volle Wert der Sache oder in Anwendung von § 36 ein Bruchteil des Werts anzusetzen ist. Für die **Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum** hat das **KG** (**2.7. 2015 - 1 W 558/14; ZfIR 2015, 622**) ein Viertel des Werts des Raumeigentums für richtig angesehen. Dagegen hält das **AG Bayreuth** (**30.4.2015 - BL-3723-8**) für die **Umwandlung einer Buchgrundschuld in eine Briefgrundschuld** (Gebühr Nr. 14130) den vollen Wert für maßgeblich; gegen diese Entscheidung ist Beschwerde eingelegt.

Zur Frage der **Abtretung einer Gesamtgrundschuld**, mit der Grundstücke im Bezirk mehrerer Grundbuchämter belastet sind,

sind zusätzlich zu den im letzten Newsletter genannten Entscheidungen weitere Entscheidungen ergangen, teils unserer Auffassung folgend (*OLG Saarbrücken FGPrax 2015, 186*), teils entgegen unserer Meinung ohne Bedenken gegen die nach dem Buchstaben des Gesetzes eintretende Gebührenvervielfachung (*OLG Naumburg Rpfleger 2015, 495; OLG Düsseldorf FGPrax 2015, 92*). Sie sind allerdings für Neufälle überholt, da der Gesetzgeber reagiert und die von uns bereits de lege lata für richtig gehaltene Berechnungsweise positiviert hat (s. oben).

Eine wundersame Gebührenvervielfachung findet auch bei der **Löschung einer Dienstbarkeit** statt, wenn eine einheitliche Grunddienstbarkeit für mehrere berechnete Grundstücke an mehreren belasteten Grundstücken lastet. Nach Meinung des *OLG Köln (12.2.2015 - 2 Wx 30/15; Rpfleger 2015, 428 = Büro 2015, 318 = FGPrax 2015, 133)* bestehen keine Bedenken, dass in einem solchen Fall ein Vielfaches (im entschiedenen Fall: das 45-fache) der Gebühr Nr. 13143 (je 25 €) zu erheben ist. Während bei den Dienstbarkeiten zumindest der Wortlaut des Gesetzes eindeutig ist, kann man bei der **Löschung einer Vormerkung**, für deren Eintragung nach Nr. 14150 nur eine einheitliche Gebühr angefallen ist, durchaus streiten, ob die Festgebühr von 25 € (Nr. 14152) für die Löschung an mehreren Grundstücken mehrfach anfällt (und dann die Gebühr für die Eintragung der Vormerkung um ein Vielfaches übersteigen kann). *OLG Köln (Büro 2015, 153 = FGPrax 2015, 93 = RNotZ 2015, 352 = Rpfleger 2015, 304 mit abl. Anm. von Kessler Rpfleger 2015, 496)* befürwortet den mehrfachen Gebührenansatz.

Der Wert der **Begründung von Wohnungs- und Teileigentum** ist nach § 42 Abs.1 S. 1 der volle Wert des bebauten Grundstücks. Dabei kommt es bei unbebauten Grundstücken auf die zum Zeitpunkt der Bewertung beabsichtigte Bebauung an. Sieht die Teilungserklärung nur die Errichtung eines Gebäudes vor, kann nicht ein zweites Gebäude (das möglicherweise in einem zweiten Bauabschnitt errichtet werden soll) in die Bewertung einbezogen werden (*OLG München 26.6.2015 - 34 Wx 182/15*). Es kommt bei einem Bauträgerobjekt auch nicht auf die Summe der erstrebten Kaufpreise für die einzelnen Einheiten an, sondern auf den Wert des bebauten Grundstücks als Ganzes.

Ein häufig gewordenes Geschäft der Grundbuchamtlichen Praxis ist die **Aufhebung der** eingetragenen Vereinbarung, dass bei einer Eigentumswohnanlage die Veräußerung einer Eigentumswohnung der **Zustimmung des Verwalters** bedarf. Sie ist sinnvoll, weil die Vereinbarung der Zustimmungspflicht die von den Beteiligten damit ursprünglich verbundenen Erwartungen nicht erfüllen kann. Bei Wohnanlagen mit zahlreichen Einheiten führt sie allerdings zu ganz erheblichen Kosten, da die Gebühr Nr. 14160 Nr. 5 zwar an und für sich nur 50 € beträgt, aber für jede Sondereigentumseinheit gesondert erhoben wird, so dass beispielsweise bei einer Anlage mit 120 Wohnungen/Garagen die Kosten bereits 6000 € betragen. Das *OLG München (17.7.2015 - 34 Wx 137/15; ZfIR 2015, 622)* hat klargestellt, dass kein Anlass besteht, in diesem Punkt die eindeutige gesetzliche Regelung zu „korrigieren“. Eine vergleichbare Sachlage besteht bei der nachträglichen **Änderung von Sondernutzungsrechten**. Auch hier fällt die Gebühr Nr. 14160 Nr. 5 für jedes betroffene Raumeigentum an; betroffen ist bei der Erweiterung eines Sondernutzungsrechts jedes Raumeigentum, das bisher vom gemeinschaftlichen Gebrauch des diesbezüglichen Gemeinschaftseigentums nicht ausgeschlossen war (*OLG München Rpfleger 2015, 601 = FGPrax 2015, 184 = ZfIR 2015, 617*).

Bei dem alltäglichen Geschäft der **Grundbuchberichtigung durch Eintragung des Erben** wollte der Gesetzgeber des GNotKG in Nr. 14110 die zur KostO (§ 60 Abs. 4 KostO) bestehende Streitfrage klären, ob innerhalb von zwei Jahren nach dem Erbfall nur die Eintragung der (gesetzlich oder testamentarisch) unmittelbar berufenen Erben gebührenfrei ist oder auch eine solche, die erst infolge eines Rechtsgeschäfts unter den Erben eingetragen wird. Leider wurde durch die vom Gesetzgeber gewählte Formulierung „Dies gilt auch, wenn die Erben erst infolge einer Erbauseinandersetzung eingetragen werden.“ eine neue Zweifelsfrage geschaffen, ob nämlich „Erbauseinandersetzung“ wörtlich zu nehmen ist oder ob auch andere Formen des Erwerbs (insbesondere: Erfüllung eines Vorausvermächtnisses oder einer Teilungsanordnung, Erbteilsabtretung) in Frage kommen. Mit Recht hat das **OLG Stuttgart (16.7.2015 - 8 W 255/15)** sich dafür entschieden, jede Art des Erwerbs durch einen Erben (im entschiedenen Fall: Vorausvermächtnis) für die Kostenprivilegierung genügen zu lassen.

### c) Schiffsregistersachen

Es gibt - selten genug - Angelegenheiten, die seit dem 1.8.2013 geringere Kosten auslösen als zu Zeiten der KostO. Hierzu gehört nach einer zutreffenden Entscheidung des **OLG Bremen (8.10.2015 - 2 W 75/15)** die **Verlegung des Heimathafens** eines Schiffs. Anders als nach § 84 KostO enthält das GNotKG dafür keinen Kostentatbestand mehr; mit der Gebühr für die (erstmalige) Eintragung eines Schiffes Nr. 14210 sind auch alle Verlegungen des Heimathafens abgegolten. Jede andere Entscheidung hätte das Analogieverbot (§ 1) verletzt.

Die Gebühr für Eintragungen in das **Schiffszertifikat** (Nr. 14261) fällt neben der Gebühr für die Eintragung des Eigentumswechsels (Nr. 14231) an. Dasselbe gilt für die Eintragung einer Schiffshypothek und deren Vermerk auf dem Schiffszertifikat. Die Eintragung der Verlegung des Heimathafens, der Umbenennung des Schiffes und seine vorübergehende Ausflaggung stellen allerdings kostenrechtlich zusammen nur eine Eintragung im Schiffsregister dar, wenn sie aufgrund einheitlichen Antrags gleichzeitig in Abt. I des Seeschiffsregisters eingetragen wurden. Auch diese Entscheidung des **OLG Oldenburg (9.9.2015 - 12 W 185/15)** erscheint zutreffend. Aus der Unabhängigkeit der Gebühren für Eintragungen in das Schiffszertifikat von den Eintragungsgebühren ergibt sich, dass auch solche Eintragungen gebührenpflichtig sind, ergibt sich, dass auch der Vermerk gebührenfreier Eintragungen (z.B. vorübergehende Ausflaggung, Wechsel des Heimathafens) gebührenpflichtig ist (**9.9.2015- 12 W 186/15**).

### d) Nachlasssachen

Eine andere Entscheidung zu Nr. 14110 befasst sich mit der **Berichtigung bei Eintritt des Nacherbfalls**. Mit Recht geht das **OLG München (Rpflieger 2015, 368)** davon aus, dass auch die Eintragung des Nacherben begünstigt ist, wenn sie binnen zwei Jahren nach Eintritt des Nacherbfalls erfolgt. Allerdings setzt dies voraus, dass auch die Berichtigung beim Tod des Erblassers auf den Vorerben fristgemäß beantragt worden ist (oder - weil die Frist noch nicht abgelaufen ist - noch beantragt werden kann).

Als Wert eines **Erbscheinsverfahrens** beim Tod des Vorerben ist für den Erbschein für den Nacherben nur der Wert des Vermögens maßgebend, das dieser vom (ursprünglichen) Erblasser erwirbt, nicht etwa auch das Eigenvermögen des Vorerben.

Bewertungszeitpunkt ist allerdings nicht der ursprüngliche Erbfall, sondern der Zeitpunkt des Eintritts des Nacherbfalles (**OLG Hamm 25.6.2015 - 15 W 212/15; ZEV 2015, 550**).

Auf mangelhafter Regelung im GNotKG beruhen Zweifelsfragen zum **Hoferbrecht**, die jetzt die Rechtsprechung beschäftigt haben. Geschäftswert für das Feststellungsverfahren der Hofeigenschaft nach § 11 Abs. 1 Buchst. a HöfeVfO ist nicht der Verkehrswert des Hofes, sondern dessen vierfacher Einheitswert (entsprechende Anwendung von § 48); zu erheben ist eine 0,5 Gebühr Nr. 15112; es handelt sich nicht etwa um einen „sonstigen Antrag“, der unter Nr. 15110 Ziff. 4 fallen würde (**OLG Celle 22.6.2015 - 7 W 31/15; ZEV 2015, 551**). Auch für die Genehmigung eines Hofübergabevertrags fällt nur die 0,5 Gebühr Nr. 15112 an (**OLG Hamm, RdL 2015, 158 = FGPrax 2015, 183 = ZErB 2015, 176**); **OLG Celle RdL 2015, 163 = NdsRpfl. 2015, 207**). Dasselbe gilt nach **OLG Celle RdL 2015, 136** für die Löschung des Hofvermerks; hier hält das **OLG Celle** in Anwendung von § 36 sogar nur den einfachen Einheitswert als Geschäftswert für angemessen. Die Rechtsprechung kennzeichnet das Bestreben, die durch das GNotKG in diesem Bereich massiv angehobenen Gebühren für die Beteiligten in tragbarem Rahmen zu halten.

#### e) Betreuungssachen

Gebühren für Betreuungssachen können nach Vorbem. 1.1 nur dann von dem Betreuten erhoben werden, wenn dessen **Vermögen** nach Abzug der Verbindlichkeiten **mehr als 25.000 €** beträgt. Umstritten war bereits zur KostO, ob dabei auch solches Vermögen berücksichtigt wird, über das der Betreute - insbesondere wegen angeordneter Testamentsdauervollstreckung - gar nicht verfügen kann. Eine neue Entscheidung des **OLG Hamm** hält an der (bereits zur KostO so lautenden) Rechtsprechung dieses Gerichts fest, wonach die tatsächliche Verfügbarkeit des Vermögens für den Betreuten (**18.8.2015 - 15 Wx 203/15**). Unterliegt nur ein Teil des Vermögens der Verwaltung des Betreuers, darf bei der Berechnung der Jahresgebühr Nr. 11101 auch nur dieser Teil des Vermögens berücksichtigt werden (**OLG Hamm Rpfleger 2015, 172**). In beiden Fragen stimmt die Auffassung des OLG Hamm mit der von uns vertretenen überein.

#### f) Beschwerdeverfahren

Der Wert eines Beschwerdeverfahrens hinsichtlich der **Zurückweisung des Antrags auf Eintragung einer Arresthypothek** ist nach einem Erkenntnis des **OLG München** (30.9.2015 - 34 Wx 280/15) der Nennwert des zur Eintragung beantragten Rechts (§§ 61 Abs. 1, 53 Abs. 1) ohne Zinsen (§ 37 Abs. 1). Nach der KostO wäre ebenso zu entscheiden gewesen.

Wie angesichts der unglücklichen Formulierung der §§ 40, 61 zu erwarten war, ist über den Beschwerdewert in **Erbscheinsachen** eine Streitfrage entstanden: Ist der Geschäftswert des Beschwerdeverfahrens stets der Nachlasswert (so **OLG Schleswig 16.10.2014 - 3 Wx 104/13; FGPrax 2015, 93 = SchlHAnz. 2015, 332 = NJW-RR 2015, 767; OLG Schleswig, 4.5.2015 - 3 Wx 106/14; ErbR 2015, 445; OLG Düsseldorf FGPrax 2015, 182 = Rpfleger 2015, 603**) oder - wie zu Zeiten der KostO - das Interesse des Beschwerdeführers am Erfolg seines Rechtsmittels. Das **OLG Hamm** hat sich in einer sorgfältig begründeten Entscheidung (**5.8.2015 - 15 W 341/14; ZEV 2015, 551**) für die letztere Auffassung entschieden; diese ist auch aus Gerechtigkeitsgründen die einzig überzeugende. Leider kann die Frage nicht vom BGH

geklärt werden, obwohl in der im Mai vom **OLG Schleswig** entschiedenen Sache die zugelassene Rechtsbeschwerde eingelegt wurde (**4.5.2015 - V ZB 76/15**); der BGH wird aber nur über die vom Gericht vorgenommene Kostenentscheidung, nicht über den Geschäftswert befinden können.

### 3. Notarkosten

#### a) BGH

Im Berichtszeitraum sind drei Entscheidungen des **BGH** zu Notarkosten ergangen; sie betreffen allerdings alle drei keine Fragen des GNotKG:

1. Zu § 10 KostO hat der **BGH** (**16.10.2014 - V ZB 223/12**; **FGPrax 2015, 41 = NotBZ 2015, 58** mit Anm. von **Otto**) das entschieden, was nach § 11 S. 2 GNotKG seit 1.8.2013 bereits nach dem Wortlaut des Gesetzes gilt: Wenn der Notar nach § 53 BeurkG zum Vollzug verpflichtet ist, darf er sein Tätigwerden nicht mit der Begründung verweigern, seine Kosten seien noch offen.

2. In einer Disziplinarsache leitet der **BGH** (**24.11.2014 - NotSt [Brfg] 1/14**; **NJW 2015, 1883 = DNotZ 2015, 461** mit Anm. von **Rachlitz** aus dem Verbot der Gebührenvereinbarung und des Gebührenerlasses (§ 125) ab dass der Notar verpflichtet sei, Gebühren innerhalb angemessener Zeit in Rechnung zu stellen und nötigenfalls im Regelfall beizutreiben.

3. In einer weiteren Disziplinarsache hat der **BGH** (**16.3.2015 - NotSt [Brfg] 9/14**; **WM 2015, 1913** die bisherigen Grundsätze über die Auslegung des Begriffs des „Erforderns“ eines Entwurfs im Sinne von § 145 Abs. 3 bestätigt. Da das GNotKG diese Voraussetzung für die Erfüllung des Kostentatbestands nicht mehr kennt, hat die Entscheidung keine Bedeutung mehr.

#### b) Allgemeine Kostenfragen

**Unrichtige Sachbehandlung** (§ 21 Abs. 1 GNotKG) ist es nach der zutreffenden Auffassung des **OLG Schleswig** (**29.10.2014 - 9 W 196/13**; **SchlHAnz. 2015, 279 = notar 2015, 130** mit Anm. von **Mohr**), wenn der Notar einen Kaufvertrag trotz Fehlen eines berechtigten Sicherungsinteresses über ein Notaranderkonto abwickelt.

Im **Notarkostenbeschwerdeverfahren** können der Notar und der Kostenschuldner bei Ungewissheit über Grund und Höhe der Kostenforderung einen Vergleich abschließen; das gilt insbesondere dann, wenn das Gericht die Kostenforderung zumindest cursorisch überprüft und den Beteiligten seine Auffassung mitgeteilt hat (**OLG Dresden 14.10.2014 - 17 W 671/14**). Im gleichen Sinne hatten auch schon zur Kostenordnung mehrere Landgerichte entschieden. Nach einer Entscheidung des **KG** (**27.8.2015 - 9 W 33/14**) sind dem Notar, wenn die Kostenbeschwerde ganz oder im Wesentlichen Erfolg hat, die Kosten des Beschwerdeverfahrens aufzuerlegen; dies liegt auf der Linie der bisherigen Rechtsprechung.

Hat der Notar einen Entwurf angefertigt, für den er wegen Vorbem. 2.2 Abs. 2 **keine Entwurfsgebühr** erhält, so fällt auch für die erste Beglaubigung einer Unterschrift unter diesen Entwurf die **Gebühr Nr. 25100** an. Es erstaunt, dass für dieses „selbstverständliche“ Ergebnis im Wege einer Beschwerde auf Anweisung der Aufsichtsbehörde überhaupt das **OLG Hamm**

(16.7.2015 - 15 W 152/15) bemüht werden musste.

Bei der sog. „planenden Beratung“ - wenn die Beteiligten also noch nicht wissen, ob eine bestimmte Beurkundung für sie sinnvoll ist, ist der Notar zum **Hinweis auf die Kostenfolgen** eines Entwurfs verpflichtet, damit die Beteiligten entscheiden können, ob sie einen solchen beauftragen sollen (**KG 30.6.15 - 9 W 103/14; MDR 2015, 890 = ErbR 2015, 520**).

### c) Grundstücksrecht

Dient ein **Vorkaufsrecht**, das sich eine Gemeinde in einem Kaufvertrag vorbehält, der Sicherung der Verpflichtung des Käufers, innerhalb eines bestimmten Zeitraumes über das Grundstück nicht zu verfügen, so handelt es sich um denselben Beurkundungsgegenstand. Das Vorkaufsrecht ist dann nicht zu bewerten. So hat das **OLG Hamm (25.9.2015 - 15 W 74/15)** zutreffend entschieden.

Wert eines **Erbbaurechts** ist nach § 49 Abs. 2 80% der Summe aus Grundstückswert und der darauf errichteten Bauwerke. Nach Meinung von **OLG Celle (27.1.2015 - 2 W 20/15; NotBZ 2015, 150)** gilt dies auch für den Kaufvertrag über ein Erbbaurecht; auch hier seien Kaufvertrag und der hiernach zu ermittelnde Wert des Erbbaurechts zu vergleichen und der höhere Wert maßgebend (§ 97 Abs. 3). Die Entscheidung ist zumindest insofern unrichtig, als der Wert der mit verkauften beweglichen Sachen bei der Ermittlung des Werts des Erbbaurechts nicht heraus gerechnet wurde, obwohl er im Kaufvertrag ausgewiesen war. Die beweglichen Sachen gehören nicht zu den „darauf errichteten Bauwerken“. Da der Grundstückswert aber weder für den Verkäufer noch für den Käufer irgendeine Rolle spielt, erscheint es richtiger, im Wege teleologischer Reduktion des § 49 Abs. 2 in diesem Fall stets den Kaufpreis als Geschäftswert anzusetzen, wie dies auch in der Literatur befürwortet wird.

Die **Treuhandgebühr Nr. 22201** fällt aus dem Wert des Sicherungsinteresses an. Nach einer Entscheidung des **OLG Hamm (1.6.2015 - 15 W 237/15; MDR 2015, 1152 = FGPrax 2015, 229)** darf der Notar zwar grundsätzlich auf die Richtigkeit eines entsprechenden Treuhandauftrags einer Bank vertrauen, hat die Kostenberechnung zu ändern, wenn sich herausstellt, dass das wirkliche Sicherungsinteresse geringer ist.

Die **Höhe der Vollzugsgebühr** ist davon abhängig, ob das zugrundeliegende Beurkundungsverfahren eine 2,0 Gebühr (dann Nr. 22110) oder eine geringere Gebühr auslöst (dann Nr. 22111). Fraglich ist, was gilt, wenn die Urkunde mehrere Beurkundungsgeschäfte unterschiedlichen Gebührensatzes enthält und nur zu einem eine Vollzugstätigkeit zu entfalten ist. Im Beispielsfall fielen eine 2,0 Gebühr für den Kaufvertrag und eine 1,0 Gebühr für eine Grundschuldübernahme an, die nach der Vergleichsberechnung des § 94 Abs. 1 getrennt zu bewerten waren; nur zur Grundschuldübernahme war Vollzugstätigkeit zu entfalten. Das **LG Düsseldorf (2.3.2015 - 19 T 227/14)** hat gleichwohl eine 0,5 Vollzugsgebühr Nr. 22110 für gerechtfertigt gehalten.

Das **LG Bielefeld (17.12.2014 - 23 T 433/14)** hat die häufig praktisch werdende Frage, ob bei einem Kaufvertrag die Vollzugsgebühr zu erheben ist, wenn die - nach Vorbem. 2.2. Abs. 2 bei Erhebung der Vollzugsgebühr nicht zu erhebende - **Entwurfsgebühr niedriger** wäre, dahin beantwortet, dass auch in diesem Fall ausschließlich die Vollzugsgebühr zu erheben ist. Da die Frage in der Literatur lebhaft umstritten ist, dürften in dieser

Frage noch einige weitere Entscheidungen folgen.

Vom **LG Schwerin (4.11.2014 - 4 T 1/14; NotBZ 2015, 117)** entschieden wurde die Frage, ob die Verlängerung der Angebotsfrist bei einem **Kaufvertragsangebot**, bei dem die Bindungsfrist abgelaufen, aber das Angebot so gestaltet ist, dass es bis zum Widerruf angenommen werden kann, eine Gebühr aus dem vollen Wert oder aus einem nach § 36 Abs. 1 zu schätzenden Teilwert anzusetzen ist. Die Entscheidung des **LG Schwerin** für einen Teilwert erscheint richtig, da das Angebot trotz Ablaufs der Bindungsfrist nicht erloschen ist.

#### **d) Gesellschaftsrecht**

Sehr großzügig ist das **LG Chemnitz (19.2.2015 - 3 OH 5/14; NotBZ 2015, 278)** bei der Zubilligung der Gebühr Nr. 24203 für die besondere Beratung durch den Notar anlässlich einer Hauptversammlung. Folgt man den Grundsätzen dieser Entscheidung, so kann der Notar nahezu bei jeder **Hauptversammlung** diese zusätzliche Gebühr verdienen.

C.F. Müller GmbH  
Waldhofer Straße 100  
69123 Heidelberg  
Tel.: 06221/489-100  
Fax: 06221/489-624

Sitz der Gesellschaft: Heidelberg  
HRB Mannheim 721088  
USt.-ID: DE298497470  
Geschäftsführer:  
Joachim Kraft, Dr. Karl Ulrich

Wenn Sie diesen Newsletter abbestellen möchten, klicken Sie bitte auf diesen [Link](#) oder Sie schreiben uns eine E-Mail an: [online-marketing@cfmueller.de](mailto:online-marketing@cfmueller.de) .