

letzte Aktualisierung: 5.6.2023

KG, Beschl. v. 17.4.2023 – 5 W 44/23

GNotKG § 22 Abs. 1; GBO § 15

Haftung des Verkäufers eines Grundstücks für die Kosten der Vormerkung

Zur Haftung des Grundstücksverkäufers gem. § 22 Abs. 1 GNotKG für die Gerichtskosten einer zugunsten des Käufers eingetragenen Eigentumsverschaffungsvormerkung.

Gründe

I.

Der Erinnerungsführer (nachfolgend auch nur: Verkäufer) veräußerte zusammen mit dem weiteren Miteigentümer ein Grundstück. § 9 Abs. 1 des notariell beurkundeten Grundstückskaufvertrages lautet:

„Der Verkäufer bewilligt und der Käufer beantragt, in das Grundbuch des Kaufgegenstandes eine auflösend bedingte Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers einzutragen. Auflösende Bedingung ist die Stellung eines gesiegelten Löschungsantrages durch den Notar.“

Wenige Tage nach der Beurkundung richtete der Urkundsnotar folgendes Schreiben an das Amtsgericht Schöneberg-Grundbuchamt:

„(...) überreiche ich die erste (auszugsweise) Ausfertigung des Kaufvertrages (...) mit dem Antrag gemäß § 15 GBO, die Eintragung einer Auflassungsvormerkung nach Maßgabe von § 9 (1) des Kaufvertrages zugunsten des Käufers in das oben genannte Grundbuch vorzunehmen.“

Die für den Vollzug dieses Auftrags entstehenden Kosten bitte ich direkt von dem Erwerber anzufordern. Nach Vollzug bitte ich um eine schriftliche Nachricht sowie um Übersendung eines vollständigen Grundbuchauszuges.“

Die „Auflassungsvormerkung“ wurde antragsgemäß eingetragen, ebenso wie der „vollständige Grundbuchauszug“ übersandt wurde.

Nachdem der Käufer die aufgrund des vorgenannten Antrages berechneten Kosten gem. Nrn. 14150 und 17000 KV-GNotKG nicht beglichen hatte, erstellte das Grundbuchamt eine „Mitschuldnerrechnung“ und forderte die Kosten mit Kostenrechnung vom 17. Januar 2023 vom Verkäufer. Die Kostenrechnung enthält folgenden „Zusatz“: „Für die Kosten haften sie als Mitschuldner gemäß GNotKG § 27 KostVG“.

Hiergegen hat der Verkäufer Erinnerung eingelegt, die das Grundbuchamt mit Beschluss vom 22. Februar 2023 zurückgewiesen hat. Zur Begründung hat das Grundbuchamt ausgeführt, die Kostenschuldnerschaft des Verkäufers ergebe sich nicht aus § 27 GNotKG, sondern aus § 22 Abs. 1 GNotKG. Der Notar habe die Eintragung der Vormerkung gemäß § 15 GBO beantragt. Die gesetzliche Vermutung des § 15 GBO besage, dass der Notar berechtigt sei, für alle Antragsberechtigten den Antrag zu stellen, wenn er eine für die Eintragung benötigte Urkunde gefertigt habe. In § 9 des Kaufvertrages bewillige der Erinnerungsführer die Eintragung der Vormerkung. Antragsberechtigt sei gemäß § 13 GBO unter anderem derjenige, dessen Recht durch die Eintragung getroffen werde. Diese Voraussetzung liege für den Verkäufer als eingetragener Eigentümer hier vor. Der nach § 15 GBO gestellte Antrag sei somit auch namens des Verkäufers gestellt.

Hiergegen richtet sich die Beschwerde des Verkäufers, der das Grundbuchamt nicht abgeholfen hat.

II.

Die nach § 81 Abs. 2 Satz 1 GNotKG zulässige Beschwerde, über die das Kammergericht (§ 81 Abs. 3 Satz 2 GNotKG in Verbindung mit § 119 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b GVG) durch den Einzelrichter (§ 81 Abs. 6 Satz 1 GNotKG) entscheidet, hat in der Sache Erfolg, da der Verkäufer nicht für die Kosten der Eintragung der „Auflassungsvormerkung“ (nachfolgend: „Eigentumsverschaffungsvormerkung“) und des Grundbuchausdruckes haftet.

1.

Die beiden Gebühren, die Gegenstand des angefochtenen Kostenansatzes sind, sind in der geltend gemachten Höhe entstanden.

2.

Für die Gebühren haftet allerdings der Verkäufer nicht, da die Voraussetzungen des § 22 Abs. 1 GNotKG in seiner Person nicht erfüllt sind.

a) Gem. § 22 Abs. 1 GNotKG schuldet in gerichtlichen Verfahren, die – wie hier – nur durch Antrag eingeleitet werden, die Kosten, wer das Verfahren des Rechtszugs beantragt hat, soweit nichts anderes bestimmt ist.

b) Da vorliegend im Sinne der zitierten Vorschrift „nichts anderes bestimmt“ ist, kommt es darauf an, ob der Verkäufer „das Verfahren des Rechtszuges beantragt“ hat. Dies ist nicht der Fall.

aa) In Grundbuchsachen ist Kostenschuldner derjenige, der nach dem Grundbuchverfahrensrecht (§ 13 GBO) dem Grundbuchamt gegenüber als Antragsteller gilt (vgl. etwa OLG München, Beschluss vom 15. Juni 2012 – 34 Wx 185/12 Kost –, Rn. 6, juris; Bayerisches Oberstes Landesgericht, Beschluss vom 22. Oktober 1992 – 3Z BR 86/92 –, Rn. 20, juris).

bb) Vorliegend sind die Anträge durch den Notar gestellt worden, der sich bei der Antragstellung auf „§ 15 GBO“ berufen hat, was bei sachgerechter Auslegung als ein Bezug auf Abs. 2 der genannten Vorschrift zu verstehen ist. Daraus ergibt sich auch, dass der Notar nicht als Bote tätig geworden ist (vgl. zu dieser Frage etwa Kammergericht, Beschluss vom 30. Oktober 1990 – 1 W 4479/89 –, Rn. 5, juris). Der Notar wird damit auch nicht selbst Kostenschuldner, sondern nur der durch den Notar Vertretene (vgl. etwa Bayerisches Oberstes Landesgericht, Beschluss vom 22. Oktober 1992 – 3Z BR 86/92 –, Rn. 20, juris; Waldner in: Rohs/Wedewer, Heidelberger Kommentar zum GNotKG, 134. Lieferung 11/2021, § 22 Rn. 5).

cc) Verfährt der antragstellende Notar nach § 15 Abs. 2 GBO, so hat er gegenüber dem Grundbuchamt ausdrücklich anzugeben, für wen er einen Antrag stellt (vgl. etwa Schöner/Stöber Grundbuchrecht, 16. Aufl., Rn. 182; Reetz in: BeckOK GBO, 48. Ed. 2.1.2023, § 15 Rn. 40). Versäumt der Notar dies und ergibt sich auch sonst kein hinreichender Anhaltspunkt, für wen der Antrag gestellt werden sollte, so gilt die Auslegungsregel, dass der eingereichte Antrag als Antrag im Namen aller Antragsberechtigten zu behandeln ist (vgl. etwa OLG München, Beschluss vom 15. Juni 2012 – 34 Wx 185/12 Kost –, Rn. 7, juris; Schleswig-Holsteinisches Oberlandesgericht, Beschluss vom 18. März 1988 – 9 W 17/88 –, Rn. 14, juris; Reetz, aaO., mit weiteren Nachweisen).

dd) Der von dem Notar gestellte Eintragungsantrag "gem. § 15 GBO" enthält zwar keine ausdrücklichen Angaben, in wessen Namen er den Antrag gestellt hat. Dennoch ergibt sich vorliegend aus den Umständen mit hinreichender Sicherheit, dass der Notar die Anträge nur im Namen des Käufers und nicht im Namen des Verkäufers gestellt hat.

In dem Antrag hat der Notar ausdrücklich Bezug genommen auf § 9 Abs. 1 des Kaufvertrages, indem er den Antrag „nach Maßgabe“ der genannten Vorschrift des Kaufvertrages gestellt hat, in der – nur - der Käufer den Antrag auf Eintragung der Eigentumsverschaffungsvormerkung stellt. Auf die alleinige Antragstellerschaft des Käufers weist auch der Umstand hin, dass der Notar in dem Antrag (dort teilweise als „Auftrag“ bezeichnet) bittet, die entstehenden Kosten beim Käufer anzufordern.

c) Die vorstehenden Ausführungen gelten entsprechend für die Kosten für die Anforderung des Ausdruckes eines Grundbuchauszuges (KV-GNotKG Nr. 17000).

d) Der angefochtene Kostenansatz ist damit aufzuheben und die Kostenrechnung vom 17. Januar 2023 zum Kassenzeichen 12218121881010 somit gegenstandslos.

III.

Die Kostenentscheidung hat ihre Grundlage in § 81 Abs. 8 GNotKG.