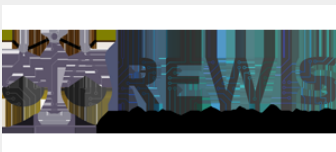


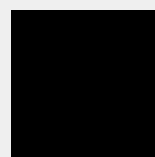
Oberlandesgericht Köln

2 Wx 151/18

vom 16.04.2018



REWIS: open. smart. legal.
Datenbank für Rechtsprechung
Angaben ohne Gewähr



URL: <https://rewis.io/s/u/9SUG/>
Oberlandesgericht Köln
2. Zivilsenat

2 Wx 151/18 vom 16.04.2018

Beschluss | Oberlandesgericht Köln | 2. Zivilsenat

Tenor

Die Beschwerde der Beteiligten zu 1) und 2) vom 26.02.2018 gegen den Beschluss der 11. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 24.01.2018 – 11 T 14/17 – wird zurückgewiesen

Die Beteiligten zu 1) und zu 2) haben die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen.

1 Gründe:

2 1.

3 Mit Urkunde vom 28.12.2015 hat der Beteiligte zu 3) einen Wohnungskaufvertrag zwischen den Beteiligten zu 1) und 2) als Käufer und Herrn G als Verkäufer beurkundet. In dem notariellen Kaufvertrag ist unter § 15 folgende Kostenregelung getroffen: „15.1 Der Käufer trägt alle mit dem Abschluss und der Durchführung dieses Vertrages zusammenhängenden Grundbuch- und Notarkosten sowie die Grunderwerbsteuer. Der Verkäufer trägt die Mehrkosten, welche seine Gläubiger sowie das Grundbuchamt für die Löschung nicht übernommener Belastungen in Rechnung stellen, sowie die Eintragungskosten für die nach dieser Urkunde zu bestellenden Dienstbarkeiten.“ Der Beteiligte zu 3) übersandte den Beschwerdeführern die streitgegenständliche Kostenrechnung, die unter anderem eine Treuhandgebühr i.H.v. 507,50 € netto (603,92 € brutto) enthält. Auf Nachfrage hat der Beteiligte zu 3) den Beschwerdeführern mit Schreiben vom 28.04.2016 erläutert, dass die in Rechnung gestellte Treuhandgebühr dafür angefallen sei, dass er die für die Lastenfreistellung des Kaufobjektes und Durchführung der lastenfreien Eigentumsübertragung erforderliche Pfandfreigabeerklärung der DGHyp angefordert habe. Mit der Pfandfreigabeerklärung sei ein Treuhandauftrag erteilt worden.

4 Die Beschwerdeführer zahlten den in Rechnung gestellten Betrag unter Vorbehalt. Sie haben die Auffassung vertreten, die Treuhandgebühr nicht zu schulden, da der Treuhandauftrag nicht von ihnen erteilt worden sei. Vielmehr stehe der Auftrag im direkten Zusammenhang mit der Löschung nicht übernommener Belastungen. Somit handele es sich um Mehrkosten, die nach der Kostenregelung in dem notariellen Kaufvertrag vom Verkäufer zu tragen

seien. Im Übrigen haben sie die Wirksamkeit der Klausel wegen Verstoßes gegen §§ 309, 310 BGB angezweifelt. Der Beteiligte zu 3) hat demgegenüber geltend gemacht, die Überwachung des lastenfreien Eigentumsübergangs habe im Interesse der Käufer gelegen. Diese hätten zwar zutreffend darauf hingewiesen, dass der Treuhandauftrag von der abzulösenden Gläubigerin erteilt worden sei. Die Haftung der Beschwerdeführer als Auftraggeber und die des Übernahmeschuldners bestünden aber nebeneinander. Insofern sei die Inanspruchnahme der Beschwerdeführer sachgerecht, da letztendlich die Antragsteller ohnehin mit der Treuhandgebühr belastet würden. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Sachverhaltsdarstellung im angefochtenen Beschluss der Kammer Bezug genommen.

5 Das Landgericht hat nach Einholung einer Stellungnahme des Bezirksrevisors die Einwendungen der Beteiligten zu 1) und 2) durch Beschluss vom 24.01.2018 zurückgewiesen (Bl. 74 ff.). Dagegen richtet sich die fristgerecht eingelegte Beschwerde der Beteiligten zu 1) und 2) vom 26.02.2018 (Bl. 78 ff.), mit der die Beschwerdeführer weiter geltend machen, die Treuhandgebühr nach dem Wortlaut der im notariellen Vertrag vereinbarten Kostenregelung nicht tragen zu müssen. Darüber hinaus berufen sich erneut darauf, diese Regelung sei überraschend und intransparent. Das Landgericht hat der Beschwerde nicht abgeholfen und die Sache dem Oberlandesgericht zur Entscheidung vorgelegt.

6 2.

7 Die gemäß § 129 Abs. 1 GNotKG statthafte und auch im Übrigen zulässige, insbesondere in rechter Form und Frist eingelegte Beschwerde hat in der Sache keinen Erfolg.

8 Die streitbefangene Kostenrechnung begegnet keinen durchgreifenden formellen Bedenken; insoweit nimmt der Senat zunächst auf die zutreffenden Ausführungen in dem angefochtenen Beschluss sowie dem Nichtabhilfebeschluss Bezug. Das Landgericht ist mit Recht davon ausgegangen, dass der Beteiligte zu 3) berechtigt war, auch die Treuhandgebühr i.H.v. 603,92 € brutto von den Beschwerdeführern zu verlangen. Die Kammer hat dabei insbesondere zu Recht auf § 30 Abs. 1 GNotKG verwiesen. Danach haften die Beschwerdeführer für die Notarkosten, weil es zur Beurkundung gekommen ist und auch ihre Erklärungen beurkundet worden sind. Dabei erfassen die in § 30 Abs. 1 GNotKG genannten Betreuungstätigkeiten auch die Treuhandgebühr nach Nr. 22201 KV, die bei Beauftragung des Notars durch einen nicht am Beurkundungsverfahren beteiligten Dritten entsteht (vgl. Korintenberg/Tiedtke, GNotKG, 20. Aufl. 2017, Nr. 22201 KV Rn. 2; Wudy, NotBZ 2013, 201, 231). Die nach § 30 Abs. 1 GNotKG Haftenden treten als weitere Kostenschuldner neben die Kostenschuldner nach § 15 des notariellen Vertrages und haften gemäß § 32 GNotKG als Gesamtschuldner (vgl. LG Dresden, Beschluss v. 22.03.2016, 2 OH 110/14). Es ist daher nicht zu beanstanden, dass der Beteiligte zu 3) die

Beschwerdeführer in Anspruch nimmt, da er zwischen den Kostenschuldnern frei wählen kann. Zutreffend hat das Landgericht darauf verwiesen, dass bei der Inanspruchnahme von Gesamtschuldnern zwar die Grenze des Rechtsmissbrauchs gemäß [§ 242 BGB](#) gilt. Ein Rechtsmissbrauch kann indes nur bei krassen Ausnahmefällen angenommen werden. Ein solcher krasser Ausnahmefall ist indes von den Beschwerdeführern ebenso wenig aufgezeigt worden, wie ein Fehler bei der Ermessensausübung.

- 9 Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 130 Abs. 3 Satz 1 GNotKG, [84](#) FamFG.
- 10 Es besteht kein Anlass, nach §§ 130 Abs. 3 Satz 1 GNotKG, [70](#) Abs. 2 FamFG die Rechtsbeschwerde zuzulassen; die Entscheidung beruht ausschließlich auf einer Würdigung der Umstände des konkreten Einzelfalls. Gegen diese Entscheidung des Senats ist damit kein Rechtsmittel gegeben.
- 11 Geschäftswert für das Beschwerdeverfahren: 603,92 €

