

Der Präsident des Landgerichts

- Dienststelle Littenstraße -



Der Präsident des Landgerichts Berlin, Postanschrift: 10174 Berlin

Anschrift: Littenstraße 12 - 17, 10179 Berlin
Vermittlung: (030) 90 23 - 0
Durchwahl: (030) 90 23 – 2103 (2216/2218)
Fax: (030) 90 23 - 2234
E-Mail: verwaltung.littenstrasse@lg.berlin.de
Fahrverbindung: U-/S-Bhf. Alexanderplatz, Jannowitzbrücke
U-Bhf. Klosterstraße,
Bus 148, 257, Tram 2, 3, 4, 5 und 6

An die
Damen und Herren
Notarinnen und Notare
des Landgerichtsbezirks

Bearbeiter
Hr. Körner

Geschäftszeichen
NotRev I4 –
3830 A.- 5 (Bd. 5)

Ihr Zeichen

Datum
05. November 2012

Rundschreiben 2012/2013

(Allgemeine Hinweise für die Amtsführung der Notarinnen und Notare)

Gliederung

I. Allgemeines

1. Änderung im Recht der Urkundenrolle
2. Meldungen nach § 59 Außenwirtschaftsverordnung

II. Liegenschaftsgeschäfte

Einhaltung der Frist des § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2 BeurkG

III. Kosten

1. Einseitige Inanspruchnahme von Kostenschuldern als Fall des § 14 Abs. 3 Satz 2 BNotO
2. Überwachung der Umschreibungsreife bei Notaranderkonto
3. Geschäftswert bei Anteilsabtretungen
4. § 25 Abs. 1 Satz 2 KostO bei Räumungsverpflichtung

Sehr geehrte Frau Notarin,

sehr geehrter Herr Notar,

insbesondere die Feststellungen meiner Prüfungsbeauftragten anlässlich der turnusmäßigen Geschäftsprüfungen veranlassen mich, Sie auf Folgendes hinzuweisen:

I. Allgemeines

1. Änderung im Recht der Urkundenrolle:

Seit dem 01. Januar 2012 ist die Urkundenrolle um eine Spalte 2a ergänzt worden, in welche der Ort des Amtsgeschäftes einzutragen ist. Einzelheiten regelt § 8 Abs. 4 DONot. Danach genügt für den Regelfall, dass das notarielle Amtsgeschäft in der Geschäftsstelle vorgenommen wurde, in die Spalte 2a „Geschäftsstelle“ einzutragen. Anderenfalls ist jeweils die genaue Bezeichnung des Ortes, an dem das Amtsgeschäft vorgenommen wurde, und die genaue Anschrift einzutragen. Lediglich bei der Vornahme der notariellen Amtstätigkeit in der Zweigstelle des Anwaltsnotars reicht es aus, „anwaltschaftliche Zweigstelle“ aufzuführen. Wegen der Einzelheiten wird auf das amtliche Muster 2 zur DONot, von dem gemäß § 6 Abs. 3 DONot grundsätzlich nicht abgewichen werden darf, aufmerksam gemacht.

2. Meldungen nach § 59 Außenwirtschaftsverordnung:

Neben den allseits bekannten Mitteilungs- und Anzeigepflichten insbesondere nach § 54 EStDVO und § 18 GrdEStG treffen die Notarinnen und Notare ggfs. auch Meldepflichten gegenüber der Deutschen Bundesbank. Solche können sich aus § 59 AWV ergeben. Danach sind einen Betrag von 12.500,- Euro übersteigende Geldeingänge auf dem Notaranderkonto aus dem Ausland oder Überweisungen vom Notaranderkonto in das Ausland grundsätzlich mit einem hierfür vorgesehenen Vordruck der Deutschen Bundesbank zu melden. Darüber hinaus kann eine Meldepflicht unter den Voraussetzungen von § 59 Abs. 1 Nr. 1 und 2 AWV auch in bestimmten Fällen bestehen, in denen Zahlungen auf das Notaranderkonto von Gebietsansässigen oder von dem Notaranderkonto an Gebietsansässige erfolgen.

II. Liegenschaftsgeschäfte

Einhaltung der Frist des § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2 BeurkG:

Gelegentlich findet sich in liegenschaftsrechtlichen Verbraucherverträgen ein Verzicht des Verbrauchers auf eine fristgemäße, d. h. mindestens zwei Wochen vor der Beurkundung erfolgte Zurverfügungstellung des beabsichtigten Textes des Rechtsgeschäfts, woraufhin die Beurkundung sodann erfolgt.

Einem solchen Amtshandeln steht jedoch insbesondere die Entscheidung des Kammergerichts vom 27. Juni 2008 (DNotZ 2009, Seiten 47 ff.) entgegen. Danach gilt die in § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2 BeurkG vorgesehene Zwei-Wochen-Frist nach dem Gesetzeswortlaut zwar lediglich im Regelfall. Dies bedeutet aber nicht, dass die Einhaltung dieser Frist zur freien Disposition der Urkundsbeteiligten steht. Ein Abweichen von dieser Regelfrist kommt vielmehr nur dann ausnahmsweise in Betracht, wenn im Einzelfall nachvollziehbare Gründe – auch unter Berücksichtigung der Schutzinteressen des Verbrauchers – es rechtfertigen, die dem Verbraucher zugedachte Schutzfrist zu verkürzen. Voraussetzung für die ausnahmsweise Nichteinhaltung der Frist ist deshalb einerseits ein sachlicher Grund für ihre Abkürzung. Andererseits muss der vom Gesetz bezweckte Übereilungs- und Überlegungsschutz des Verbrauchers dann auf andere Weise als durch die Einhaltung der Zwei-Wochen-Frist gewährleistet sein. In diesem Zusammenhang spielt wiederum die individuelle Erfahrung des Verbrauchers im Immobilienbereich und seine Geschäftsgewandtheit eine maßgebende Rolle.

Liegen diese beiden Voraussetzungen für eine Abweichung von der regelmäßigen Wartefrist nicht vor, darf der Notar die Beurkundung auch dann nicht vornehmen, wenn der Verbraucher auf einer sofortigen Beurkundung besteht. Denn ein wirksamer Verzicht des Verbrauchers auf die Einhaltung dieser Frist kommt bereits deshalb nicht in Betracht, weil der Gesetzgeber die Regelung in § 17 Abs. 2a BeurkG als notarielle Amtspflicht ausgestaltet hat, die eben nicht der Disposition der Beteiligten unterliegt.

Im Übrigen beabsichtige ich, mich zu weiteren Fragen, die mit der Beurkundung von Immobilien-Erwerbsgeschäften zu Anlagezwecken durch Verbraucher zusammenhängen, demnächst gesondert zu äußern.

III. Kosten

1. Einseitige Inanspruchnahme von Kostenschuldern als Fall des § 14 Abs. 3

Satz 2 BNotO:

Weder die Übernahme der Beurkundungskosten durch einen der Urkundsbeteiligten noch die praktische Übung der Notarinnen und Notare, in diesen Fällen zuerst den im Innenverhältnis haftenden Kostengesamtschuldner in Anspruch zu nehmen, ändern etwas an der Freiheit der einzelnen Notarin, des einzelnen Notars, die Gebühren nach seiner Wahl von jedem Kostenschuldner einzufordern, § 141, §§ 2 Nr. 1, 5 Abs. 1 Satz 1 KostO. Die einseitige Inanspruchnahme von Kostenschuldnern, die im Innenverhältnis der Urkundsbeteiligten nicht für die Gebühren und Kosten einzustehen haben, erzeugt daher grundsätzlich nicht den Anschein der Parteilichkeit im Sinne von § 14 Abs. 3 Satz 2 BNotO. Dies kann im Einzelfall jedoch anders zu beurteilen sein, nämlich dann, wenn die einseitige Inanspruchnahme von Kostenschuldnern im Zusammenhang mit einer Pflichtverletzung des Notars steht. Zwar sind Notare nicht Sachwalter einer Partei und daher nicht gehalten, den schuldrechtlichen Ausgleichsanspruch des einen Kostengesamtschuldners gegen den anderen durch geeignete Regelungen oder Maßnahmen zu sichern. Bei den Beteiligten kann allerdings zum Beispiel dann, wenn Notare die Inanspruchnahme der übrigen Kostenschuldner verzögern, entgegen § 17 Abs. 1 BNotO nicht gezahlte Gebühren nicht oder nicht regelmäßig eintreiben oder nach § 28 BNotO gebotene Vorkehrungen unterlassen, der berechtigte Eindruck entstehen, die eine Seite werde zu Lasten der anderen Urkundsbeteiligten geschont. Insbesondere in der Verletzung der Pflicht des Notars, Gebühren in angemessener Zeit einzufordern und sie bei Nichtzahlung im Regelfall einzutreiben, kann nach Wertung von Ziffer VI.2.1. der Richtlinien der Notarkammer Berlin ein den Anschein der Parteilichkeit erweckendes Verhalten des Notars liegen.

Ich empfehle den Notarinnen und Notaren daher, bei Anzeichen von Zahlungsschwierigkeiten eines Beteiligten die Inanspruchnahme der im Innenverhältnis nicht haftenden Kostengesamtschuldner nicht hinauszuzögern. Diese sollten in angemessener Frist, das heißt spätestens dann, wenn sich die Anzeichen dafür verdichten, dass eine Beitreibung der Gebühren bei dem zuerst in Anspruch genommenen Kostenschuldner nicht Erfolg versprechend ist, zur Begleichung der ausstehenden Gebühren herangezogen werden. Weiter sollten nach Gebührenlegung erfolglose Inanspruchnahmen den übrigen Kostengesamtschuldnern rechtzeitig und unter nochmaligem Hinweis auf deren gesamtschuldnerische Haftung gemäß § 141, §§ 2 Nr. 1, 5 Abs. 1 Satz 1 KostO zur Kenntnis gegeben und diesen gegenüber auch eine spätere Inanspruchnahme nachvollziehbar erläutert werden.

2. Überwachung der Umschreibungsreife bei Notaranderkonto:

Nach neuerer Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs – Beschluss vom 29. September 2011 – ist die Überwachung des vollständigen Kaufpreiseingangs auf dem Notaranderkonto durch die Hebegebühr des § 149 KostO abgegolten (DNotZ 2012, Seite 232). Der gesonderte Ansatz einer Betreuungsgebühr gemäß § 147 Abs. 2 KostO für die Überwachung der Umschreibungsreife kommt deshalb bei einer Abwicklung der Kaufpreiszahlung über ein Notaranderkonto regelmäßig nicht in Betracht.

3. Geschäftswert bei Anteilsabtretungen:

Bei einem Kaufvertrag über Geschäftsanteile ist der nach den allgemeinen Wertbestimmungen ermittelte Wert des verkauften Rechtes mit dem Wert aller Leistungen des Erwerbers und etwaigen vorbehaltenen Nutzungen zu vergleichen. Bei der Abtretung von Geschäftsanteilen an Kapitalgesellschaften ist der höhere Wert der Leistung (Anteil) oder der der Gegenleistung maßgeblich. Bei der Prüfung, ob der Kaufpreis im Einzelfall ausreichende Aussagekraft für den Wert des übertragenen Anteils besitzt, sind zusätzlich die von den Parteien in der notariellen Vereinbarung übernommenen sonstigen Verpflichtungen zu berücksichtigen. In der Regel jedoch entspricht bei Geschäften des normalen Wirtschaftsverkehrs der Kaufpreis dem Wert für die Übertragung des Geschäftsanteils und des Guthabens. Ein Käufer wird regelmäßig für den Erwerb der Geschäftsanteile an der Gesellschaft und den damit verbundenen Unternehmenserwerb nur den Kaufpreis zahlen, welcher dem Wert der Verkäuferleistung entspricht. Im Wert der Käuferleistung spiegelt sich daher in der Regel der tatsächlich zu realisierende Wert des von der Gesellschaft betriebenen Unternehmens und damit des Anteils selbst wider (vgl. Landgericht Berlin, Beschluss vom 14. Dezember 2011 – 82 OH 153/11 -; OLG Köln, RNotZ 2005, 183; Korintenberg/Bengel/Tiedtke, KostO 18. Aufl., § 39 Rdnr. 11).

4. § 25 Abs. 1 Satz 2 KostO bei Räumungsverpflichtung:

Unterwirft sich der Mieter von Gewerberäumen bei unbestimmter Vertragsdauer der sofortigen Zwangsvollstreckung hinsichtlich seiner Räumungsverpflichtung, ist nach § 25 Abs. 1 Satz 2 KostO

der Jahresmietwert für die ersten drei Jahre des Mietverhältnisses als Geschäftswert zugrunde-
zulegen. § 41 Abs. 2 GKG ist nicht etwa im Wege einer Analogie heranzuziehen (vgl. Landgericht
Berlin, Beschluss vom 12. Dezember 2011 – 82 OH 137/11 -).

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'h. Diekmann', written in a cursive style.

(Dr. Diekmann)

Vizepräsidentin des Landgerichts

