

letzte Aktualisierung: 11.1.2024

LG Karlsruhe, Beschl. v. 19.9.2023 – 11 OH 9/22

GNotKG § 29 Nr. 1

Keine Beauftragung des Notars durch Terminabsprachen

Weder das Begehren der Verlegung noch die Mitwirkung bei der erstmaligen Findung eines Notartermins können als Auftragsvergabe i. S. d. § 29 Nr. 1 GNotKG verstanden werden, wenn die Terminvorschläge aus der Sphäre der anderen Vertragspartei und des Notars stammen.

LG Karlsruhe Beschluß vom 19.9.2023, 11 OH 9/22

Keine Beauftragung des Notars durch bloße "Terminsfixierung"

Tenor

1. Auf Antrag der Beteiligten zu 1 wird die Kostenrechnung Nr. ... vom 09.06.2022, Az.: ..., des Beteiligten zu 2 aufgehoben.
2. Das Verfahren vor dem Landgericht ist gebührenfrei; Kosten werden nicht erstattet.

Gründe

I.

- 1 Der Beteiligte zu 2 hat in seiner Eigenschaft als Notar am 25.10.2021 einen Auftrag von der Y. Unternehmensberatung erhalten, einen Kaufvertrag über ein Grundstück zu errichten. Daraufhin wurden Terminvorschläge sowie einige organisatorische Fragen an die Y. Unternehmensberatung gesendet. Mit Mail vom 29.10.2021 wurden an den Geschäftsführer der Antragstellerin und an die Verkäufer die Vertragsentwürfe gesendet. Mit Mail vom 02.11.2021 reichte der Geschäftsführer der Antragstellerin seine Steuernummer und eine Kopie des Personalausweises dem Notar ein. Am 03.11.2021 schrieb der Geschäftsführer der Antragstellerin (in einer dem Notar vorliegenden Mail) an seinen eigenen Berater, dem drei Terminvorschläge des Notars mitgeteilt worden waren, unter anderem: "Daher sollten wir den Notartermin auf den Di., den 23.11.21 um 14:00 Uhr fixieren". Mit Mail vom 10.11.2021 reichte die Y. Unternehmensberatung Änderungswünsche ein und bestätigte den Beurkundungstermin am 15.12.2021. Am 24.11.2021 übersendete der Notar an den Geschäftsführer der Antragstellerin und die Verkäufer einen geänderten Entwurf der Urkunde. Eine Beurkundung des Vertrags kam wegen Preisdifferenzen zwischen den Vertragsparteien letztlich nicht zustande.
- 2 Durch die Kostenrechnung vom 09.06.2022 nahm der Notar die X. GmbH in Anspruch und rechnete folgende Kosten ab:
- 3

2,0 Gebühr für die vorzeitige Beendigung des Beurkundungsverfahrens gemäß KV 21302 aus 1.100.000 € nach § § 97, 47 GNotKG	3.790,00 €
1,0 Gebühr für die vorzeitige Beendigung des Beurkundungsverfahrens gemäß KV 21303 aus 209.000 € nach § 97 GNotKG	485,00 €
2,0 Gebühr aus Gesamtgeschäftswert 1.309.000 €	4.275,00 €
Anzusetzen ist der geringere Betrag, also	4.275,00 €
Post- und Telekommunikationspauschale gem. KV 32005	20,00 €
Auslagen Grundbucheinsicht gem. KV 32011	16,00 €
Sonstige Aufwendungen gem. KV 32015	1,65 €
Auslagen Einsicht Handelsregister KV 32011	7,50 €
Gesamtnetto	4.320,15 €
Umsatzsteuer gem. KV 32014	820,83 €
Rechnungsbetrag	5.140,98 €

- 4 Die Antragstellerin hat sich gegen die Kostenrechnung gewandt. Sie begründet dies damit, dass nicht sie, sondern die Verkäufer den Notar beauftragt hätten. Außerdem sei auch der Vertragsschluss durch die Verkäufer geplatzt und nicht durch sie.
- 5 Der Beteiligte zu 3 hält als vorgesetzte Dienstbehörde des Notars die Beanstandungen der Antragstellerin im Ergebnis für begründet. Wegen der dafür gegebenen Begründung wird auf die nachstehend auszugsweise im Wortlaut wiedergegebene Stellungnahme des Beteiligten zu 3 vom 10.03.2023 verwiesen. Der Notar hat sich

dazu nochmals geäußert und sieht spätestens ab dem 03.11.2021, als der Antragsteller an seinen Berater unter anderem schrieb: "Daher sollten wir den Notartermin auf den Di., den 23.11.21 um 14:00 Uhr fixieren", die Beauftragung auch namens und im Auftrag des Beschwerdeführers als gegeben an. Es liege weder eine unrichtige Sachbehandlung noch eine Abweichung vom Auftrag vor. Zu letzterem Argument hat der Beteiligte zu 3 unter dem 08.08.2023 ergänzend Stellung genommen.

II.

- 6 Der zulässige Antrag auf Entscheidung des Landgerichts über die angegriffene Kostenrechnung ist begründet und führt zur Aufhebung der Kostenrechnung.
- 7 Der Antrag ist zulässig, insbesondere ist die Antragstellerin gemäß § 127 Abs. 1 S. 2 GNotKG antragsberechtigt. Der Antrag wurde – richtig ausgelegt – im Namen der im Rubrum erwähnten GmbH gestellt. In der gerichtlichen Niederschrift vom 14.06.2022, die den Antrag enthält und lediglich den Geschäftsführer namentlich erwähnt, kommt dies zwar nicht explizit zum Ausdruck. Da sich die Kostenrechnung an diese GmbH richtet, liegt sehr nahe, dass der Antrag in deren Namen eingereicht werden sollte. Die gerichtliche Aufforderung zur Klarstellung beantwortete der Geschäftsführer dadurch, dass er die Gründungsurkunde dieser Einmann-GmbH vorlegte. Dies darf als (konkludente) Bestätigung der gerichtlichen Auslegung verstanden werden.
- 8 Der Antrag ist begründet, denn die Antragstellerin ist nicht Kostenschuldnerin.
- 9 Der Beteiligte zu 3 hat dazu in seiner Stellungnahme vom 10.03.2023 gemäß § 128 Abs. 1 GNotKG ausgeführt:
- 10 *„Es kommt eine Kostenschuldnerhaftung gemäß § 29 Nr. 1 GNotKG in Betracht. Hierfür müsste der Antragsteller den Notar beauftragt haben oder einen Antrag auf Beurkundung gestellt haben.*
- 11 *Auftraggeber ist im Wesentlichen derjenige, welcher dem Notar durch Wort oder Schrift zu erkennen gegeben hat, dass in seinem Interesse eine bestimmte Beurkundung bzw. Entwurfserstellung vorgenommen werden soll (Korintenberg/Gläser, 22. Aufl. 2022, GNotKG § 29 Rn. 18).*
- 12 *Vorliegend wurde der Notar durch die Übersendung des Datenblatts mit Mail vom 25.10.2021 von der Y. Unternehmensberatung beauftragt. Die Y. Unternehmensberatung hat vermutlich nicht im eigenen Namen gehandelt, sondern als Vertreter. Jedoch ist aus den Akten nicht ersichtlich, von wem diese beauftragt wurde. Der Antragsteller trägt jedoch vor, dass sich der Verkäufer um die Beauftragung des Notars gekümmert habe, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die Y. Unternehmensberatung nicht vom Antragsteller bevollmächtigt wurde. Somit stellt die Mail vom 25.10.2021 keine Beauftragung des Antragstellers dar.*
- 13 *Der Beurkundungsauftrag kann jedoch auch stillschweigend durch schlüssiges Verhalten, welches aber über bloßes Schweigen (in Abgrenzung wiederum zum sogenannten beredten Schweigen) hinausgehen muss, erteilt werden. Maßgeblich hierfür ist, ob das Verhalten für den Notar nach Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte (§§ 133, 157 BGB) den Schluss zulässt, es werde ihm ein Auftrag mit der gesetzlichen Kostenfolge erteilt; dies kann nur unter Heranziehung und Wertung aller Umstände des Einzelfalles beurteilt werden. Dies ist insbesondere der Fall, wenn zu einem bereits von anderer Seite beauftragten Entwurf eigene Änderungswünsche an den Notar herangetragen werden (Korintenberg/Gläser, 22. Aufl. 2022, GNotKG § 29 Rn. 18).*
- 14 *Änderungswünsche wurden lediglich von der Y. Unternehmensberatung an den Notar herangetragen. Die einzige direkte Kontaktaufnahme des Antragstellers war die Mail vom 02.11.2021. In dieser Mail wurde eine Kopie des Personalausweises sowie die Steuernummer übersandt. Die Übersendung dieser notwendigen Daten für die Beurkundung stellt kein eigenständiges Ersuchen um amtliches Tätigwerden dar, sondern es handelt sich lediglich um eine notwendige Mitwirkung an der Vorbereitung des Beurkundungstermins. Ein bloßes Einverständnis mit der Beurkundung ist keine eigenständige Beauftragung im Sinne des § 29 Nr. 1 GNotKG.“*
- 15 Ergänzend hat der Beteiligte zu 3 unter dem 08.08.2023 ausgeführt:

- 16 *„Der Beschwerdegegner entnimmt aus der Äußerung des Beschwerdeführers gegenüber dessen Berater in der E-Mail vom 03.11.2021 mit dem Inhalt, „Daher sollten wir den Notartermin auf den Di., den 23.11.21 um 14:00 Uhr fixieren“, eine Auftragserteilung des Beschwerdeführers für die Beurkundung.*
- 17 *Wie mit der Stellungnahme vom 10.03.2023 bereits dargestellt, muss ein Auftrag an einen Notar zwar nicht ausdrücklich erteilt werden. Es kommt auch eine stillschweigende oder konkludente Erteilung in Betracht. Hierfür gelten die allgemeinen Auslegungsgrundsätze für rechtsgeschäftliche Willenserklärungen der §§ 133, 157 BGB (OLG Düsseldorf RNotZ 2019, 648). Die Erklärung muss daher über bloßes Schweigen (in Abgrenzung wiederum zum sogenannten beredten Schweigen) hinausgehen (Korintenberg/Gläser, 22. Aufl. 2022, GNotKG § 29 Rn-Nr. 18).*
- 18 *Da nach Auffassung des BGH (DNotZ 2017, 394) die bloße Bitte um Verlegung eines bereits vereinbarten Beurkundungstermins nicht als eigenständiges Ersuchen um amtliches Tätigwerden zu werten ist, ist der – im vorliegenden Fall erfolgten - Wahl aus mehreren angebotenen Terminen, keine so weitgehende Bedeutung beizumessen.*
- 19 *Wenngleich der Antragsteller ein eigenes Interesse am Beurkundungsverfahren gehabt haben mag, genügt dieses nach meiner Auffassung mangels einer über die Mitteilung vom 03.11.2021 hinausgehenden Äußerung nicht, um von einer konkludenten Beauftragung, welche zur Begründung einer Kostenschuldnerschaft nach § 29 Abs. 1 GNotKG führen würde, ausgehen zu können.“*
- 20 Diesen die vertrags- und vergütungsrelevanten Fragen erschöpfend und zutreffend abhandelnden Ausführungen stimmt die Kammer zu und macht sie zum Gegenstand ihrer Entscheidung.
- 21 Nochmals herauszustellen ist lediglich, dass der Bundesgerichtshof entschieden hat, dass die bloße Bitte um Verlegung eines Beurkundungstermins sich auch aus dem objektivierten Empfängerhorizont des Notars regelmäßig nicht als eigenständiges Ersuchen um amtliches Tätigwerden darstellt, sondern lediglich als notwendige Mitwirkung an der Vorbereitung der Beurkundung (vgl. BGH, Beschluss vom 19.1.2017 – V ZB 79/16, NJW-RR 2017, 631). Im scheinbaren Gegensatz dazu wurde in der Instanzrechtsprechung zum Teil als ausreichend angesehen, dass die Mitwirkung an der erstmaligen Anberaumung eines Beurkundungstermins für die Kostenschuldnerschaft ausreiche (vgl. Korintenberg/Gläser, 22. Aufl. 2022, GNotKG § 29 Rn. 18 m.w.N.).
- 22 Jedoch betrifft die letztgenannte Konstellation Fälle, in denen der Rechnungsadressat mit dem Notar unmittelbar in Kontakt getreten ist und ihm mit Worten, die über die Terminskoordination hinausgehen (z.B.: „Der Kaufvertragsentwurf kann nunmehr aus diesseitiger Sicht erstellt werden“) für das Beurkundungsverfahren „grünes Licht“ gegeben hat (vgl. OLG Düsseldorf Beschl. v. 22.8.2019 – I-10 W 90/19, BeckRS 2019, 21812 Rn. 3; ähnlich auch: OLG Saarbrücken Beschluss vom 7.4.2022 – 4 W 25/21, NJW-RR 2022, 788; LG Bremen, Beschl. v. 9.11.2020 – 4 T 382/19, NJOZ 2021, 542; noch weitergehend offenbar: KG Beschl. v. 11.1.2019 – 9 W 42/17, BeckRS 2019, 328 und Diehn, Notarkostenberechnungen, 8. Auflage 2022, Kap. 1 Einleitung Rn. 181b, beck-online).
- 23 Die Kammer schließt sich der Rechtsauffassung des Beteiligten zu 3 an, dass – in konsequenter Anwendung der eingangs zitierten BGH-Rechtsprechung – weder das Begehren der Verlegung noch die Mitwirkung bei der erstmaligen Findung eines Notartermins als Auftragsvergabe verstanden werden können, wenn die Terminsvorschläge aus der Sphäre der anderen Vertragspartei und des Notars stammen.
- 24 So liegt der Fall hier: Der Geschäftsführer der Antragstellerin hat lediglich einen vorgegebenen Terminsvorschlag zu „fixieren“ gewünscht, aber keine weitergehenden Erklärungen abgegeben. Der Notarauftrag war zu diesem Zeitpunkt längst von der anderen Seite ausdrücklich erteilt worden und der beauftragte Vertragsentwurf lag auch schon vor. Die Notargebühren waren zum fraglichen Zeitpunkt jedenfalls ganz überwiegend schon verdient gewesen. „Grünes Licht“ für den Notarauftrag musste zu diesem Zeitpunkt also nicht mehr erteilt werden.
- 25 Somit liegt keine Kostenhaftung der Antragstellerin vor, mit der Folge, dass die Kostenrechnung nicht von dieser zu begleichen ist. Mangels Zahlungspflicht des Rechnungsadressaten ist der Antrag begründet und die Kostenrechnung aufzuheben (vgl. Korintenberg/Gläser, 22. Aufl. 2022, GNotKG § 127, Rn. 32, 37).

26 Nebenentscheidungen sind im Hinblick auf die Kostenfreiheit des Verfahrens, die daraus folgt, dass das Kostenverzeichnis einen anwendbaren Gebührentatbestand nicht enthält, nicht veranlasst.