

- Ausfertigung -



## Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen

Geschäftszeichen: 1 W 49/17 = 4 T 635/16 Landgericht Bremen

erlassen durch Übergabe an die Geschäftsstelle:  
Bremen, den 17. Januar 2018

gez. [...], Justizobersekretärin  
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

### B e s c h l u s s

In der Notarkostenbeschwerdesache

1. [...],

2. [...],

Beschwerdeführer,

Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2:  
Rechtsanwälte [...]

gegen

Notar [...],

Beschwerdegegner,

Prozessbevollmächtigter:  
Rechtsanwalt [...]

hat der 1. Zivilsenat des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Bremen durch den Richter am Oberlandesgericht Dr. Böger, die Richterin am Oberlandesgericht Witt und die Richterin am Landgericht Tanten

am **12.01.2018** beschlossen

1. Die Beschwerde gegen den Beschluss des Landgerichts vom 17.08.2017 wird zurückgewiesen.
2. Die Beschwerdeführer haben die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens sowie die außergerichtlichen Kosten des Beschwerdegegners zu tragen.

3. Der Verfahrenswert wird auf € 1306,62 festgesetzt.
4. Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen.

*Gründe:*

I. Die Beschwerdeführer wenden sich gegen die durch den Beschwerdegegner mit der Rechnung vom 30.09.2016 erhobenen Notargebühren für die Erstellung eines Kaufvertragsentwurfs für eine Immobilie.

Der Notarkostenrechnung legte der Beschwerdegegner jeweils einen Geschäftswert von € 260.000 zugrunde und forderte € 1306,62. Insoweit wird auf die Rechnung verwiesen (Bl. 5).

Die Beschwerdeführer haben im Wesentlichen eingewendet, dass sie keinen Auftrag zur Entwurfsgestaltung erteilt haben. Der Auftrag an den Notar sei allein von dem Kaufinteressenten erteilt worden, der telefonisch den Besprechungstermin vereinbart habe.

Hinsichtlich der erstinstanzlichen Anträge wird auf den Beschluss der 4. Kammer des Landgerichts (4-T-635/16) vom 17.08.2017 verwiesen. Mit diesem wurde die Notarkostenbeschwerde gegen die Notarkostenrechnung vom 30.09.2016 als unbegründet zurückgewiesen. Auf den Inhalt des Beschlusses wird ebenfalls Bezug genommen.

Mit Schriftsatz vom 25.09.2017, beim Landgericht eingegangen am 25.09.2017, haben die Beschwerdeführer hiergegen Beschwerde eingelegt, welche sie mit Schriftsatz vom 12.10.2017, eingegangen am 13.10.2017, begründet haben. Sie begehren die Aufhebung der Notarkostenrechnung.

Das Landgericht hat der Beschwerde mit Beschluss vom 13.11.2017 nicht abgeholfen und die Akten dem Beschwerdegericht vorgelegt.

II. Die zulässige Beschwerde der Beschwerdeführer ist gemäß §§ 129, 130 Abs. 3 GNotKG, 63 Abs. 1 und 3, 64 Abs. 1 FamFG form- und fristgerecht erhoben, jedoch ist sie aus den Gründen des angegriffenen Beschlusses nicht begründet.

Das Landgericht hat ohne Rechtsfehler festgestellt, dass die Beschwerdeführer für die Kostenschuld gegenüber dem beteiligten Notar haften. Danach ist der Notar auch durch die Beschwerdeführer beauftragt worden.

Die Antragsteller schulden dem Notar die Notarkosten aus § 29 Nr. 1 GNotKG. Kostenschuldner ist nach dieser Vorschrift, wer dem Notar den Auftrag erteilt oder den Antrag gestellt hat. Unter dem - hier interessierenden - Begriff des Auftrags ist jedes an den Notar gerichtete Ansuchen zu verstehen, das auf die Vornahme einer notariellen Amtstätigkeit gerichtet ist (BeckOK-KostR/Becker, 15. Ed., GNotKG, § 4 Rn. 2; Neie in Bormann/Diehn/Sommerfeldt, GNotKG, 2. Aufl., § 4 Rn. 2). Einer ausdrücklichen Vereinbarung bedarf es nicht. Der Beurkundungsauftrag kann auch durch schlüssiges Verhalten erteilt werden (vgl. OLG Celle, Beschluss vom 23. Februar 2015, 2 W 37/15, juris, Rn. 12 ff.; OLG Köln, Beschluss vom 15. November 1996 – 2 Wx 37/96, juris, Rn. 19). Maßgeblich 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 Einzelfalls beurteilt werden (vgl. OLG Celle, a.a.O.; OLG Köln, a.a.O.). Einen Auftrag erteilt regelmäßig jedenfalls derjenige, der durch sein Ansuchen unmittelbar die notarielle Amtstätigkeit veranlasst, etwa indem er den Notar um die Fertigung eines Entwurfs oder erstmals um einen Beurkundungstermin bittet. Ein solcher Auftrag kann auch anzunehmen sein, wenn bereits durch einen anderen Kostenschuldner Beurkundungsauftrag erteilt wurde. So kann die Amtstätigkeit des Notars etwa dadurch veranlasst werden, dass ein weiterer Beteiligter den Notar um Änderungen an dem Entwurf des zu beurkundenden Vertrages bittet (vgl. OLG Celle, a.a.O.; Leiß in Fackelmann/Heinemann, GNotKG, § 29 Rn. 21). Demgegenüber ist die bloße Entgegennahme des von anderer Seite beauftragten und von dem Notar gefertigten Vertragsentwurfs für sich genommen nicht als Auftrag im Sinne von § 29 Nr. 1 GNotKG anzusehen (vgl. OLG Nürnberg, Beschluss vom 21. Mai 2013 - 8 W 1982/12, juris Rn. 19; OLG Bremen, Beschluss vom 29.09.2011, Az.: 1 W 56/11, juris, Rn. 19; Leiß in Fackelmann/Heinemann, GNotKG, § 29 Rn. 19), ebenso wenig wie die schlichte Bestätigung des von der Gegenseite vorgeschlagenen und durch den Notar mitgeteilten Beurkundungstermins. Auch die bloße Bitte um Verlegung eines Beurkundungstermins stellt sich auch aus dem objektivierten Empfängerhorizont des Notars regelmäßig nicht als eigenständiges Ersuchen um amtliches Tätigwerden dar, sondern lediglich als notwendige Mitwirkung an der Vorbereitung der Beurkundung (vgl. BGH, Beschluss vom 19. Januar 2017 – V ZB 79/16 –, Rn. 5, juris).

Ob im Einzelfall eine Auftragserteilung vorliegt, ist daher Ergebnis tatrichterlicher Würdigung.

Zutreffend ist das Landgericht zu dem Ergebnis gelangt, dass sich das Verhalten der Antragsteller vorliegend nicht lediglich auf eine unselbständige Beteiligung an der Gestaltung des Kaufvertragsentwurfs beschränkt, sondern als selbständiger

Beurkundungsauftrag zu werten ist. Dem steht nicht entgegen, dass nicht die Antragssteller, sondern der Kaufinteressent den Besprechungstermin mit dem Antragsgegner vereinbart hat. Dabei handelt es sich, wie das Landgericht zutreffend ausführt, lediglich um eine Vorbereitungshandlung. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer ist bei Würdigung der zwischen den Parteien unstreitigen Gesamtumstände aber davon auszugehen, dass ein konkludenter, eigener Auftrag zur Erstellung des Kaufvertragsentwurfs durch die Antragsteller erteilt wurde. Dafür sprechen nicht nur Stattfinden und Inhalt des gemeinsamen Besprechungstermins, sondern auch die vereinbarte Übersendung eines Kaufvertragsentwurfs auch an die Antragsteller und die gemeinsame Vereinbarung eines – zeitnahen-Beurkundungstermins. Allein die Teilnahme der Antragsteller an dem gemeinsamen Besprechungstermin würde nicht ausreichen, die Antragsteller als Kostenschuldner in Anspruch zu nehmen. Dies gilt selbst dann, wenn diese intensiven Einfluss auf den Inhalt des geplanten Geschäfts genommen hätten (vgl.: Bay OLG, Beschluss v. 14.10.1993, Az.: 3 Z BR 169/93, juris, Rn. 11). Im vorliegenden Fall tritt aber hinzu, dass auch nach Angaben der Antragsteller der gemeinsame Termin mit dem Kaufinteressenten bei dem Notar der Vorbereitung des Kaufvertrages diente, der unmittelbar nach diesem Termin beiden Seiten zugesandt werden sollte. Zudem wurde auch im Rahmen dieses Besprechungstermins bereits ein Beurkundungstermin vereinbart, dem zunächst lediglich die Rückfrage der Antragsteller bei ihrer Bank entgegenstand. Der Antragsgegner wurde nicht darum gebeten, die Erstellung des Kaufvertragsentwurfs zunächst zurückzustellen. Damit hat aber nicht nur der Kaufinteressent, sondern haben auch die Antragsteller dem Antragsgegner gegenüber unmissverständlich ihren Willen zu erkennen gegeben, dass dieser mit der Erstellung des Kaufvertragsentwurfs des besprochenen Inhalts beauftragt werden soll. Unter Berücksichtigung der Gesamtsituation durfte der Antragsgegner daher davon ausgehen, dass die Antragsteller damit auch für die Kostenfolgen einstehen. Für die Antragsteller war auch mit Rücksicht auf Verkehrssitte und Treu und Glauben offensichtlich, dass der Antragsgegner aus den für ihn erkennbaren Umständen herleitet, dass er auch durch sie beauftragt wird. Anhaltspunkte dafür, dass aus Sicht des Antragsgegners deutlich geworden wäre, dass die bei dem gemeinsamen Besprechungstermin veranlassten Kosten allein der Kaufinteressent zu tragen habe, wurden nicht vorgetragen und sind auch nicht ersichtlich. Die Antragsteller hätte im Übrigen auch verbleibende Zweifel unschwer durch Rückfrage bei dem Antragsgegner im Besprechungstermin ausräumen können, zumal noch deutlich wurde, dass die Durchführung des Beurkundungstermins von einer Rückfrage der Antragsteller bei ihrer Bank zur Höhe der anfallenden Vorfälligkeitsentschädigung abhing.

Dem steht auch nicht entgegen, dass auch der Kaufinteressent dem Antragsgegner für die Kostenfolge der Beauftragung haftet. Mehrere Auftraggeber desselben Geschäfts sind jeweils Kostenschuldner und haften dem Notar nach § 32 Abs. 1 GNotKG als Gesamtschuldner.

Anhaltspunkte für eine unrichtige Sachbehandlung nach § 21 GNotKG sind ebenfalls nicht ersichtlich.

Gegen die Höhe der Notarkostenrechnung werden keine Einwände geltend gemacht. Der Senat tritt insoweit der Auffassung des Landgerichts auch insoweit bei.

Die Kostenentscheidung folgt aus den § 130 Absatz 3 GNotKG, 84 FamFG.

gez. Dr. Böger

gez. Tantzen

gez. Witt