

letzte Aktualisierung: 31.7.2017

OLG Frankfurt, Beschl. v. 21.2.2017 – 20 W 327/15

BeurkG § 53; GNotKG § 21

Vollzug eines nichtigen Rechtsgeschäfts bei Schwarzgeldabrede; Begriff der unrichtigen Sachbehandlung

1. Maßstab für die Anwendung des § 21 GNotKG ist nicht eine objektiv richtige Behandlung; vielmehr liegt eine unrichtige Sachbehandlung durch den Notar nur bei einem offen zu Tage tretenden Verstoß gegen eindeutige gesetzliche Normen oder dann vor, wenn ein offensichtliches Versehen unterlaufen ist.
2. Objektiv überflüssige Kosten sind selbst durch einen ausdrücklichen Auftrag der Beteiligten nicht gerechtfertigt und ggf. als unrichtige Sachbehandlung anzusehen.
3. Zur Frage des Vorliegens einer unrichtigen Sachbehandlung bei nochmaliger Beurkundung eines Grundstückskaufvertrags durch den Notar bei behaupteter „Schwarzgeldabrede“.
(amtliche Leitsätze)
4. Grundsätzlich darf ein Notar die Einreichung einer von ihm beurkundeten Auflassung eines Grundstücks beim Grundbuchamt verweigern, wenn es für ihn in hohem Maße wahrscheinlich ist, dass der beurkundete Kaufvertrag wegen einer vereinbarten Schwarzgeldabrede als Scheingeschäft nichtig ist und der gewollte Vertrag nur durch die Eintragung ins Grundbuch gültig würde. **(Leitsatz der DNotI-Redaktion)**

Oberlandesgericht Frankfurt am Main
Beschl. v. 21.02.2017, Az.: 20 W 327/15

Unrichtige Sachbehandlung durch den Notar

Verfahrensgang:

vorgehend:

LG Wiesbaden - 19.08.2015 - AZ: 4 OH 27/15

Rechtsgrundlagen:

GNotKG § 21

BeurKG § 53

Anmerkung:

Ein Rechtsmittel ist nicht bekannt geworden.

OLG Frankfurt am Main, 21.02.2017 - 20 W 327/15

Leitsatz:

1.

Maßstab für die Anwendung des § 21 GNotKG ist nicht eine objektiv richtige Behandlung; vielmehr liegt eine unrichtige Sachbehandlung durch den Notar nur bei einem offen zu Tage tretenden Verstoß gegen eindeutige gesetzliche Normen oder dann vor, wenn ein offensichtliches Versehen unterlaufen ist.

2.

Objektiv überflüssige Kosten sind selbst durch einen ausdrücklichen Auftrag der Beteiligten nicht gerechtfertigt und ggf. als unrichtige Sachbehandlung anzusehen.

3.

Zur Frage des Vorliegens einer unrichtigen Sachbehandlung bei nochmaliger Beurkundung eines Grundstückskaufvertrags durch den Notar bei behaupteter "Schwarzgeldabrede"

Tenor:

Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

Die Antragsteller haben dem Antragsgegner im Beschwerdeverfahren eventuell entstandene notwendige Aufwendungen zu erstatten.

Geschäftswert des Beschwerdeverfahrens: 1.887,82 EUR.

Gründe

I.

Unter seiner UR-Nr. .../2014 beurkundete der Antragsgegner am 09.05.2014 einen Kaufvertrag über ein Grundstück in Stadt1; gleichzeitig wurde die Auflassung erklärt. Als Kaufpreis wurde in der notariellen Urkunde ein Betrag von 280.000,-- EUR vereinbart.

In der Folge kam es wegen angeblicher Mängel der Kaufsache zu Streitigkeiten zwischen den Antragstellern und den Verkäufern. Die Antragsteller hielten deshalb zunächst den Kaufpreis in Höhe von 70.000,-- EUR zurück, was der Verfahrensbevollmächtigte der Antragsteller dem Antragsgegner mit Schreiben vom 27.06.2014 der Sache nach mitteilte. Bei einem Ortstermin wegen der von den Antragstellern behaupteten Mängel stritten die Parteien des Kaufvertrages über dessen Nichtigkeit, wobei die Verkäufer die Räumung und Herausgabe des Grundstücks von den Antragstellern forderten. Die anwaltliche Bevollmächtigte der Verkäufer unterrichtete den Antragsgegner jedenfalls mit Telefax vom 01.10.2014 von einer getroffenen Schwarzgeldabrede dahingehend, dass tatsächlich ein Kaufpreis von 290.000,-- EUR vereinbart worden sei und die Verkäufer noch am 09.05.2014 in den Räumlichkeiten des Antragsgegners - in dessen Abwesenheit - von den Antragstellern einen Barbetrag von 10.000,-- EUR erhalten hätten. Sie berief sich deshalb auf eine Nichtigkeit des Kaufvertrags. Der Verfahrensbevollmächtigte der Antragsteller teilte mit Schreiben vom 02.10.2014 (Bl. 12 d. A.) dem Antragsgegner mit, dass die Mitteilung der anwaltlichen Bevollmächtigten der Käufer unrichtig und nicht zu beachten sei. Es habe vielmehr Unstimmigkeiten wegen erheblicher Mängel der Kaufsache gegeben, die aber ausgeräumt seien. Die Parteien hätten eine Reduzierung des Kaufpreises vereinbart und seien sich hinsichtlich der Zahlungsmodalitäten des Vollzugs der Urkunde einig geworden. Er habe die Antragsteller gebeten, die Restkaufpreissumme in Höhe von 60.000,-- EUR anzuweisen und die Käufer würden sodann den Eingang des Kaufpreises zwecks Umschreibung des Eigentums im Grundbuch demnächst mitteilen.

Daraufhin setzte der Antragsgegner ausweislich seines Schreibens vom 06.10.2014 (Bl. 13 ff. d. A.) den Vollzug der notariellen Urkunde wegen widersprüchlicher Stellungnahmen aus. Der Verfahrensbevollmächtigte der Antragsteller teilte dem Antragsgegner mit Schreiben vom 06.10.2014 (Bl. 15 ff. d. A.) mit, dass die Verkäufer nach Beurkundung mit den Käufern - den Antragstellern - eine Zahlung von 10.000,-- EUR und auch eine Übergabe Zug-um-Zug gegen Überlassung der Schlüssel zum Anwesen vereinbart hätten. Die Zahlung hätte unter Anrechnung auf den Kaufpreis erfolgen sollen und könnte nicht zur Unwirksamkeit des beurkundeten Kaufvertrages führen. Nachdem die Vertragsbeteiligten dem Antragsgegner eine von ihren anwaltlichen Bevollmächtigten unterzeichnete Erklärung vom 08./09.10.2014 vorgelegt hatten, deren Inhalt sich aus der Handakte des Antragsgegners ergibt, holte dieser eine Stellungnahme des A des Landgerichts Wiesbaden als seiner vorgesetzten Dienstbehörde ein. Dieser teilte dem Antragsgegner mit Schreiben vom 10.11.2014 (Bl. 17 d. A.), auf dessen Einzelheiten verwiesen wird, mit, dass es sich nach eigener Mitteilung der Bevollmächtigten der Verkäufer, die vom Bevollmächtigten der Käufer offensichtlich bestätigt worden sei, um eine Schwarzgeldabrede gehandelt habe, woran sich die Parteien auch festhalten lassen müssten. Bei einer Schwarzgeldabrede sei zwingende Folge die Nichtigkeit des Kaufvertrages, sofern dieser noch nicht vollzogen sei. Damit entziehe sich ein solcher Sachverhalt der nachträglichen Einigung der Parteien. Es könne auch nicht nachträglich ein anderer Sachverhalt präsentiert werden.

Der Antragsgegner richtete sodann am 25.11.2014 ein Schreiben an die anwaltlichen Bevollmächtigten der Kaufvertragsparteien (Bl. 78 ff. d. A.), mit dem er das genannte Schreiben des Präsidenten des Landgerichts Wiesbaden vom 10.11.2014 überreichte. Er teilte mit, dass er sich dieser Auffassung anschließe und im Übrigen auch verpflichtet sei, der Weisung nachzukommen. Er bitte um Besprechung mit den Parteien und um Mitteilung, ob von ihm etwas vorbereitet werden solle.

In der Folge beurkundete der Antragsgegner am 11.12.2014 dann zu seiner UR-Nr. .../2014 eine "Bestätigung des Kaufvertrages vom 09.05.2014 und Auflassung". Für diese Neubeurkundung sowie Nebentätigkeiten erstellte der Antragsgegner den Antragstellern die sich aus dem Rubrum ergebende Kostenberechnung (Bl. 4 ff. d. A.), auf deren Einzelheiten verwiesen wird und die mit einem Gesamtbetrag von 1.887,82 EUR endet.

Die Antragsteller haben insoweit beim Landgericht mit Schriftsatz vom 18.03.2015 Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt. Sie haben die Auffassung vertreten, dass die zweite Beurkundung unnötig gewesen sei. Der Antragsgegner habe gegen das Gebot des günstigsten und sichersten Weges verstößen. Sie haben gemeint, dass der am 09.05.2014 beurkundete Kaufvertrag nicht nichtig sei. Entsprechende übereinstimmende Erklärungen der

Vertragsbeteiligten seien beim Antragsgegner auch nicht eingegangen. Die Zahlung von 10.000,-- EUR sei für die vorzeitige Übergabe des Schlüssels und der Einräumung des Besitzes zwecks Aufnahme von Umbauarbeiten erfolgt. Dabei handele es sich um eine Nebenabrede, die nicht zur Nichtigkeit des Kaufvertrages führe, insbesondere nicht um eine Schwarzgeldabrede. Die Vereinbarung sei auch im Nachhinein wieder rückgängig gemacht worden. Durch die Abrede sei allerdings eine unübersichtliche Lage geschaffen worden. Demgemäß sei auch die Anweisung des Präsidenten des Landgerichts vom 10.11.2014 unrichtig. Zumindest aber dürfe der Antragsgegner keine 0,5-Gebühr für die Neubeurkundung einer Auflassungserklärung verlangen, da diese in dem ursprünglich beurkundeten Kaufvertrag enthalten und wirksam geblieben sei. Im Übrigen sei die Auflassungserklärung formfrei möglich.

Der Antragsgegner ist dem Antrag entgegengetreten und hat seine Zurückweisung beantragt. Er hat vorgetragen, dass er keinen Grund gehabt habe, an der detaillierten Darstellung in der Mitteilung der anwaltlichen Bevollmächtigten der Verkäufer vom 01.10.2014 zu zweifeln. Hinzu komme, dass eine Reduzierung des Kaufpreises dargelegt worden und in der Folge mitgeteilt worden sei, der Betrag von 280.000,-- EUR sei gezahlt worden; der vereinbarte - aber nicht beurkundete - Kaufpreis hätte also höher sein müssen. Auch der Präsident des Landgerichts habe in seinem Schreiben vom 10.11.2014 die Auffassung vertreten, dass der Kaufvertrag vom 09.05.2014 unheilbar nichtig sei. Er - der Antragsgegner - habe deshalb eine vollständige Neuprotokollierung und Invollzugsetzung vornehmen müssen.

Wegen des Beteiligenvorbringens in erster Instanz im Übrigen und dessen Einzelheiten wird auf den Akteninhalt verwiesen.

Das Landgericht hat die Handakte des Antragsgegners angefordert und den Präsidenten des Landgerichts als vorgesetzte Dienstbehörde angehört. Auf dessen Stellungnahme vom 16.06.2015 (Bl. 31 ff. d. A.) wird Bezug genommen. Darin hat die vorgesetzte Dienstbehörde unter anderem ausgeführt, dass von ihr zwar keine Anweisung erteilt worden sei, aber dem Antragsgegner mit Schreiben vom 10.11.2014 unmissverständlich dargelegt worden sei, dass von dort aus von einer Nichtigkeit ausgegangen werde. Demzufolge habe der Antragsgegner korrekt gehandelt, wenn er eine komplett Neubeurkundung für notwendig erachtet habe. Hätte er entgegen der dortigen Empfehlung gehandelt, hätte er disziplinarische Maßnahmen zu fürchten gehabt.

Durch den angefochtenen Beschluss (Bl. 39 ff. d. A.), auf dessen Einzelheiten ebenfalls verwiesen wird, hat das Landgericht den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, dass der ursprünglich beurkundete Kaufvertrag wegen einer nicht beurkundeten Nebenabrede nichtig gewesen sei. Selbst die Antragsteller hätten ausgeführt, dass die zwischen den Kaufvertragsparteien vereinbarte Zahlung weiterer 10.000,-- EUR nicht beurkundet worden sei. Es könne dahinstehen, ob es sich insoweit um eine Schwarzgeldabrede gehandelt habe. Das Beurkundungserfordernis erstrecke sich nämlich nach § 125 BGB auf das Rechtsgeschäft im Ganzen, so dass bei einem Vertrag alle Abreden formbedürftig seien, aus denen sich nach dem Willen der Parteien der Vertragsinhalt zusammensetzen solle. Es handelt sich bei dieser vereinbarten Zahlung von 10.000,-- EUR auch nicht um einen unwesentlichen Nebenpunkt. Die Nichtigkeit erstrecke sich nach § 139 BGB auch auf die Auflassungserklärung. Darauf komme es aber auch nicht maßgeblich an, da sich die Antragsteller aus freiem Entschluss, sei dieser auch im Hinblick auf die von ihnen vorgetragenen Investitionskosten und der familiären Situation auf einen wirtschaftlichen Druck hin erfolgt, zu einer Beurkundung entschlossen hätten, um sich die Zeit eines Zivilprozesses zwischen den Kaufvertragsparteien betreffend die Feststellung der Wirksamkeit des Kaufvertrages zu ersparen.

Gegen diesen am 09.09.2015 zugestellten Beschluss haben die Antragsteller mit am 08.10.2015 eingegangenem Schriftsatz ihres Verfahrensbevollmächtigten vom gleichen Tag (Bl. 52 ff. d. A.) Beschwerde eingelegt, mit der sie weiter die Aufhebung der Kostenberechnung verfolgen. Sie vertreten nach wie vor die Auffassung, einer Neubeurkundung bzw. Bestätigung des Kaufvertrages mit Auflassung hätte es nicht bedurft. Sie verweisen nochmals darauf, dass die Kaufvertragsparteien erst nach der Beurkundung die Möglichkeit der vorherigen Besitzübergabe gegen Zahlung eines entsprechenden Betrages vereinbart hätten. Die insoweit ohnehin nicht erhebliche Abrede der Vertragsparteien hätte daher auch keinen Einfluss auf den Inhalt des beurkundeten Kaufvertrages und auch nicht auf den Kaufpreis gehabt. Die ursprüngliche Urkunde des Antragsgegners vom 09.05.2014 sei in allen Bestandteilen bis zum heutigen Tage wirksam. Nachfolgende Umstände würden daran nichts ändern. Allenfalls könne man davon ausgehen, dass die nachträgliche Abrede ebenfalls formbedürftig und alleine diese unwirksam sei. Soweit das

Landgericht darauf abgestellt habe, die Antragsteller hätten einen freien Entschluss zu einer Neubeurkundung gefasst, sei darauf hinzuweisen, dass im Zeitpunkt der Neubeurkundung von einem Zivilprozess oder einem Bedürfnis zur Führung eines solchen nicht mehr die Rede gewesen sei. Es sei die Amtspflicht des Antragsgegners gewesen, die Beteiligten darauf hinzuweisen, dass es zunächst auch die Möglichkeit gebe, etwaige Rechtsmittel oder Klarstellungen über die Anweisung durch die Dienstaufsicht herbeizuführen. Auch über die Tatsache, dass nochmals die vollständigen Gebühren erhoben würden, habe der Antragsgegner die Beteiligten nicht belehrt. Die Kosten seien mithin gemäß § 21 GNotKG nicht zu erheben.

Der Antragsgegner tritt der Beschwerde entgegen und beantragt sie zurückzuweisen. Er verteidigt den angefochtenen Beschluss wiederholt, vertieft sein erstinstanzliches Vorbringen und weist auf das Beschwerdevorbringen darauf hin, dass er die Dienstaufsicht eingeschaltet habe. Auch wegen des Beteiligenvorbringens in der Beschwerdeinstanz im Übrigen und dessen Einzelheiten wird auf den Akteninhalt Bezug genommen.

Das Landgericht hat der Beschwerde ausweislich seines Beschlusses vom 12.10.2015 (Bl. 58 ff. d. A.) nicht abgeholfen und hat sie dem Senat zur Entscheidung vorgelegt.

II.

Die Beschwerde der Antragsteller ist gemäß § 129 GNotKG statthaft und auch ansonsten zulässig, so insbesondere form- und fristgerecht eingelebt worden.

Sie hat jedoch in der Sache keinen Erfolg.

Entgegen der mit der Beschwerde weiter verfolgten Rechtsauffassung der Antragsteller ist eine Aufhebung der angefochtenen Kostenberechnung des Antragsgegners nicht aus dem Gesichtspunkt der unrichtigen Sachbehandlung durch den Antragsgegner im Sinne des § 21 Abs. 1 Satz 1 GNotKG gerechtfertigt. Nach dieser Vorschrift werden Kosten, die bei richtiger Behandlung der Sache nicht entstanden wären, nicht erhoben. Maßstab für die Anwendung des § 21 GNotKG ist insoweit nicht eine objektiv richtige Behandlung; vielmehr liegt eine unrichtige Sachbehandlung durch den Notar nur dann vor, wenn ein offen zu Tage tretender Verstoß gegen eindeutige gesetzliche Normen oder ein offensichtliches Versehen unterlaufen ist (vgl. dazu die Nachweise bei Korintenberg/Tiedtke, GNotKG, 19. Aufl., § 21 Rz. 39; Wudy in Leipziger Gerichts- & Notarkostenkommentar (GNotKG), 2. Aufl., § 21 Rz. 10; Rohs/Wedewer/Waldner, GNotKG, Stand Dezember 2016, § 21 Rz. 24). Der Senat hat sich dem bereits zur Vorgängernorm des § 16 KostO in ständiger Rechtsprechung angeschlossen (vgl. etwa die Beschlüsse vom 13.06.2013, 20 W 369/10, vom 12.01.2015, 20 W 109/13, und vom 09.08.2016, 20 W 113/15, je n. v.); die Einführung des § 21 GNotKG ändert hieran nichts (vgl. etwa auch OLG Düsseldorf NZG 2016, 589, zitiert nach juris).

Dass die in der angefochtenen Kostenberechnung abgerechneten Kosten der zweiten Beurkundung einschließlich Nebenkosten hier aufgrund eines offen zu Tage tretenden Verstoßes gegen eindeutige gesetzliche Normen oder eines offensichtlichen Versehens des Antragsgegners entstanden wären, kann nicht angenommen werden. Der Senat schließt sich der insoweit im Ergebnis übereinstimmenden Rechtsauffassung von vorgesetzter Dienstbehörde und Landgericht an, dass für die vorliegende Sachverhaltskonstellation die oben beschriebenen Voraussetzungen für die Annahme einer diesbezüglichen unrichtigen Sachbehandlung des Antragsgegners nicht vorliegen.

Allerdings sind objektiv überflüssige Kosten selbst durch einen ausdrücklichen Auftrag der Beteiligten nicht gerechtfertigt und ggf. als unrichtige Sachbehandlung anzusehen (Korintenberg/Tiedtke, a.a.O., § 21 Rz. 29 m. w. N.; Rohs/Wedewer/Waldner, a.a.O., § 21 Rz. 29; Wudy, a.a.O., § 21 Rz. 45). Davon geht die Beschwerde offensichtlich aus, soweit sie die Auffassung vertritt, die ursprüngliche Urkunde des Antragsgegners vom 09.05.2014 sei in allen Bestandteilen bis zum heutigen Tage wirksam. Dass der Antragsgegner dies hier nicht angenommen und die vertraglichen Vereinbarungen nochmals beurkundet hat, stellt vorliegend jedenfalls keinen offen zu Tage tretenden Verstoß gegen eindeutige gesetzliche Normen oder ein offensichtliches Versehen des Antragsgegners im obigen Sinne dar, die die Niederschlagung der Kosten für die hier maßgebliche zweite Beurkundung rechtfertigen könnte.

In diesem Zusammenhang kann allerdings offen bleiben, ob tatsächlich eine anfängliche Schwarzgeldabrede der Vertragsbeteiligten vorlag oder ob und ggf. welche nachträgliche

Vereinbarung diese getroffen haben und welche Auswirkungen eine solche dann - je nach Inhalt - auf die Wirksamkeit des zuvor beurkundeten Kaufvertrags gehabt hätte.

Zu der nochmaligen Beurkundung kam es nämlich, nachdem der Antragsgegner den anwaltlichen Bevollmächtigten der Vertragsparteien - darunter auch dem Verfahrensbevollmächtigten der Antragsteller - mit seinem Schreiben vom 25.11.2014 mitgeteilt hatte, dass er in Übereinstimmung mit seiner vorgesetzten Dienstbehörde in deren Stellungnahme vom 10.11.2014 von einer Nichtigkeit des ursprünglichen Kaufvertrages ausgehe, den Vollzug der notariellen Urkunde ablehnte und um Besprechung mit den Vertragsparteien und Mitteilung bat, ob im Hinblick auf die von ihm für erforderlich erachtete neue Beurkundung etwas durch ihn veranlasst werden solle. Es ist nicht vorgetragen und auch ansonsten nicht ersichtlich, dass die anwaltlich beratenen Vertragsparteien, insbesondere die Antragsteller, dieser Vollzugsablehnung daraufhin konkret entgegen getreten wären. Grundsätzlich darf aber ein Notar die Einreichung einer von ihm beurkundeten Auflassung eines Grundstücks beim Grundbuchamt verweigern, wenn es für ihn in hohem Maße wahrscheinlich ist, dass der beurkundete Kaufvertrag wegen einer vereinbarten Schwarzgeldabrede als Scheingeschäft nichtig ist und der gewollte Vertrag nur durch die Eintragung ins Grundbuch gültig würde (vgl. BayObLG DNotZ 1998, 645). Auflassungserklärungen im notariellen Vertrag sind Willenserklärungen im Sinn des § 53 BeurkG, die der Notar beim Grundbuchamt nach Eintritt der Vollzugsreife alsbald einzureichen hat. Der Notar darf hiervon nur absehen, wenn die Vertragsparteien dies übereinstimmend verlangen; er darf von der Einreichung der Urkunde nicht schon dann Abstand nehmen, wenn nur eine Vertragspartei dies verlangt. Nur unter besonderen Umständen ist der Notar berechtigt, auf den einseitigen Widerspruch eines von mehreren Beteiligten seine Vollzugstätigkeit aufzuschieben, etwa wenn ihm ein Beteiligter einen ausreichend substantiierten und glaubhaft erscheinenden Anfechtungs- oder Unwirksamkeitsgrund vorträgt, dem der andere Beteiligte nicht oder nur mit fadenscheinigen Behauptungen zu begegnen versucht. Er muss von dem Vollzug eines Vertrags auch absehen, wenn er nach der Beurkundung erfährt, dass das beurkundete Rechtsgeschäft als Scheingeschäft nichtig ist, aber das gewollte Geschäft durch Auflassung und Eintragung in das Grundbuch gültig würde. Auf eine Heilung des unwirksamen Rechtsgeschäfts hinzuwirken, ist nicht Aufgabe des Notars (vgl. dazu im Einzelnen: BayObLG DNotZ 1998, 645; OLG Hamm OLGZ 1994, 495; Arndt/Lerch/Sandkühler, BNotO, 8. Aufl., § 15 Rz. 34 m. w. N.). Für das Vorliegen dieser Voraussetzungen sprach hier das anwaltliche Schreiben der Verkäufer vom 01.10.2014, das in sehr detaillierter und substantieller Weise das Vorliegen einer Schwarzgeldabrede, die eine Nichtigkeit des Kaufvertrags begründet hätte, darlegte. Richtig ist zwar, dass dieser Sachverhalt von den Antragstellern unmittelbar und in der Folge auch von den anwaltlichen Bevollmächtigten der Verkäufer in anderer Weise dargestellt wurde. Es lag in dieser Situation aber jedenfalls nicht fern, dass der Antragsgegner es angesichts der sich ursprünglich gänzlich widersprechenden und in der Folge wechselnden bzw. sich entwickelnden Sachverhaltsdarstellungen, die auch - zumindest anfänglich - nicht durchgehend schlüssig erklärt wurden, für in hohem Maße wahrscheinlich hielt, dass gerade die erste detaillierte Sachverhaltsdarstellung die zutreffende war und die Vertragsbeteiligten hiervon nachträglich nur wegen der damit verbundenen Rechtsfolgen wieder abzurücken versuchten. Diese Vermutung entsprach auch der Einschätzung der vorgesetzten Dienstbehörde des Antragsgegners, wobei unerheblich ist, dass es sich hierbei - entgegen der Einschätzung des Antragsgegners - ersichtlich nicht um eine Weisung handelte. Die vorgesetzte Dienstbehörde des Antragsgegners hat diese Stellungnahme im vorliegenden gerichtlichen Verfahren als "Empfehlung" bezeichnet und bei Nichteinhaltung disziplinarische Maßnahmen gegenüber dem Antragsgegner nicht für ausgeschlossen erachtet. Ungeachtet der Frage, ob der Antragsgegner an eine derartige "Empfehlung" gebunden gewesen wäre und ob bei Nichteinhaltung dieses Hinweises zu einer Rechtsanwendung im Einzelfall trotz bestehender gerichtlicher Rechtsschutzmöglichkeiten disziplinarische Maßnahmen gegen den Antragsgegner möglich gewesen wären, war seine daran anknüpfende Einschätzung des Sachverhalts zumindest vertretbar. Den Antragstellern wäre es möglich gewesen, die Weigerung des Antragsgegners in einem Verfahren nach § 15 Abs. 2 BNotO gerichtlich überprüfen zu lassen (vgl. dazu Arndt/Lerch/Sandkühler, a.a.O, § 15 Rz. 32 m. w. N.; Diehn/Seger, BNotO, § 15 Rz. 15; Senat OLGZ 1992, 41; BayObLG DNotZ 1998, 645; OLG Hamm OLGZ 1994, 495). Dies haben sie nicht getan, so dass etwaige Erfolgssaussichten eines derartigen Rechtsmittels auch nicht im hiesigen Verfahren zu überprüfen sind.

War in dieser Situation - die Antragsteller sprechen selbst von einer "unübersichtlichen Lage" - also vertretbar, dass der Antragsgegner den weiteren Vollzug der ursprünglichen notariellen Urkunde verweigerte, ist insoweit von den über ihre jeweiligen anwaltlichen Vertreter in Kenntnis gesetzten Vertragsparteien eine gerichtliche Entscheidung nicht herbeigeführt worden, sondern

stattdessen der Antragsgegner zu einer wiederholten Beurkundung beauftragt worden, kann deren Vornahme nicht als "überflüssig" bzw. entbehrlich und damit als unrichtige Sachbehandlung im obigen Sinne angesehen werden, die dazu führen würde, dass diese nunmehr für die Antragsteller kostenneutral vorgenommen wird.

Entgegen der Rechtsauffassung der Antragsteller ergibt sich eine unrichtige Sachbehandlung des Antragsgegners auch nicht aus einem etwaigen Verstoß gegen Belehrungspflichten, so etwa zum Anfall der Kosten für die (wiederholte) Beurkundung oder die Vermeidbarkeit der Kosten durch andere gerichtliche Maßnahmen. Bereits das Landgericht ist ausweislich des Nichtabhilfebeschlusses zu Recht davon ausgegangen, dass das Gesetz grundsätzlich eine Hinweispflicht des Notars hinsichtlich Gebühren und Kosten nicht festlegt. In der Regel trifft den Notar keine Belehrungspflicht über die Kostenfolgen seiner Tätigkeit; denn im Allgemeinen weiß jeder, dass die Inanspruchnahme eines Notars die gesetzliche Gebührenpflicht auslöst. Da der Notar für seine gesamte Tätigkeit die anfallenden Gebühren erheben muss und die Höhe der Gebühren gesetzlich festgelegt ist, besteht auch kein Anlass, eine Partei ungefragt auf ihre Kostentragungspflicht oder auf die Höhe der entstehenden Kosten hinzuweisen (vgl. die vielfältigen Nachweise bei Winkler, BeurkG, 17. Aufl., § 17 Rz. 268; Korintenberg/Tiedtke, a.a.O., § 21 Rz. 20). Etwas anderes wird dann angenommen, wenn der Notar nach der Höhe der Kosten ausdrücklich gefragt wird; dann hat er sachlich zutreffend zu antworten (vgl. die Nachweise bei KG DNotZ 2012, 290, [KG Berlin 21.10.2011 - 9 W 195/10] zitiert nach juris; Korintenberg/Tiedtke, a.a.O., § 21 Rz. 17; Rohs/Wedewer/Waldner, a.a.O., § 21 Rz. 38). Darüber hinaus kann im Ausnahmefall - ggf. aus der allgemeinen Betreuungspflicht des Notars nach § 24 Abs. 1 BNotO - eine Pflicht bestehen, über die Entstehung von Kosten zu belehren, wenn diese ungewöhnlich hoch und/oder teilweise vermeidbar sind, und der Notar deshalb davon ausgehen muss, dass die Beteiligten ihn gar nicht oder mit einem anderen als dem ursprünglich gewünschten Geschäft beauftragen würden, wenn sie sich der Kosten bewusst wären (vgl. Rohs/Wedewer/Waldner, a.a.O., § 21 Rz. 38 m. w. N.). Der Notar hat auch über die Kosten zu belehren, wenn er aufgrund besonderer Umstände Anlass zu der Besorgnis haben muss, einem Beteiligten drohe Schaden, weil er sich wegen mangelnder Rechtskenntnisse oder fehlendem Wissen über tatsächliche Umstände einer Gefährdung seiner Interessen nicht bewusst ist (vgl. - noch zu § 16 KostO - OLG Düsseldorf JurBüro 2002, 257, zitiert nach juris und m. w. N.) bzw. wenn er sich erkennbar in einem Rechtsirrtum befindet (vgl. die Nachweise bei Winkler, a.a.O., § 17 Rz. 268). Der Notar muss allgemein den kostengünstigsten Weg zur Erreichung des angegebenen Ziels weisen; er muss darauf hinwirken, dass vermeidbare Kosten nicht anfallen (vgl. die Nachweise bei OLG Düsseldorf JurBüro 2002, 257). Bei einem etwaigen Verstoß gegen derartige Belehrungspflichten werden aber nur dann keine Gebühren erhoben, wenn ihr Anfall erst durch die Pflichtverletzung herbeigeführt wurde, die Beurkundung bei ordnungsgemäßem Verhalten des Notars also unterblieben wäre (vgl. dazu Rohs/Wedewer/Waldner, a.a.O., § 21 Rz. 38; Senat, Beschluss vom 24.03.2011, 20 W 55/08, n. v., zu § 16 KostO).

Dass die Antragsteller hier - etwa im Hinblick auf die Regelung in § 4 des Vertrages vom 11.12.2014 - nach den Kosten ausdrücklich gefragt hätten und der Antragsgegner hierauf eine falsche Antwort gegeben hätte, ist nicht vorgetragen worden. Es ist auch nicht ersichtlich, aus welchen Erwägungen heraus dem Antragsgegner hätte bewusst sein müssen, dass die anwaltlich beratenen Antragsteller sich über den Anfall der Kosten im Irrtum befunden hätten. Letztendlich liegt eine unrichtige Sachbehandlung auch nicht in dem Umstand begründet, dass der Antragsgegner die Antragsteller nicht auf die Möglichkeit einer Anrufung der Dienstaufsicht oder eines Zivilprozesses hingewiesen hat. Die Dienstaufsicht war - wie oben erörtert - ohnehin bereits eingeschaltet gewesen, so dass offen bleiben kann, ob dazu eine Verpflichtung hätte bestehen können. Im Übrigen hat die Dienstaufsicht - die vorgesetzte Dienstbehörde des Antragsgegners - im vorliegenden Verfahren nochmals hinreichend deutlich gemacht, dass sie der Auffassung der Antragsteller nicht folgt. Auch auf gerichtliche Rechtsschutzmöglichkeiten mit dem Ziel, den Vollzug der ursprünglichen notariellen Urkunde zu erreichen, musste der Antragsgegner die anwaltlich beratenen Vertragsparteien - konkret die mit den Kosten belasteten Antragsteller - nicht gesondert hinweisen. Ungeachtet der Frage, ob die Durchführung dieser gerichtlichen Verfahren angesichts der notwendigen Beteiligungen überhaupt kostengünstiger als die Neubeurkundung gewesen wäre, handelte es sich nicht um (anderweitige) notarielle Gestaltungen, auf deren Abwicklung der Antragsgegner Einfluss gehabt hätte. Es oblag nicht dem Antragsgegner als Notar, die anwaltlich beratenen Antragsteller in wirtschaftlicher und/oder rechtlicher Hinsicht darüber zu beraten, ob statt einer Neubeurkundung die Inanspruchnahme derartiger gerichtlicher Rechtsbehelfe in ihrer konkreten Situation zweckmäßig gewesen wäre; ob sich deren Situation so

darstellte, wie sie das Landgericht auf Seite 4, 2. Abs., des angefochtenen Beschlusses niedergelegt hat, kann deshalb offen bleiben. Nachdem - wie gesagt - nicht vorgetragen wurde, dass auf das an die anwaltlichen Bevollmächtigten der Vertragsparteien gerichtete Schreiben vom 25.11.2014 der Vollzugsablehnung konkret entgegen getreten worden wäre, konnte der Antragsgegner im Übrigen auch davon ausgehen, dass die anwaltlichen Berater die Vertragsparteien - insbesondere die kostenbelasteten Antragsteller - über derartige Möglichkeiten und deren Zweckmäßigkeit informiert bzw. diese erörtert hatten. Von daher kann dann auch dahinstehen, ob die Beurkundung bei der von den Antragstellern nunmehr als fehlend gerügten Belehrung überhaupt unterblieben wäre, was weitere Voraussetzung für eine Niederschlagung der Kosten gewesen wäre.

Da mithin der Antragsgegner in vertretbarer Weise annehmen konnte, dass der nach gesetzlichen Vorschriften formbedürftige (erste) Kaufvertrag nichtig war, musste er sich nicht darauf beschränken, lediglich die Auflassung zu beurkunden, wie die Antragsteller ausweislich der Antragsschrift offensichtlich meinten. Soweit die Antragsteller sodann - im Schriftsatz vom 10.07.2015 - gerügt haben, die nochmalige Beurkundung der Auflassung sei nicht erforderlich gewesen, kann dies dahinstehen. Deren nochmalige Beurkundung neben dem Kaufvertrag hat jedenfalls keine gesonderten Kosten verursacht, die niedergeschlagen werden könnten, § 109 Abs. 1 GNotKG (vgl. auch Wudy, a.a.O., § 21 Rz. 58). Dass die in der angefochtenen Kostenberechnung aufgeführte und abgerechnete Vollzugsgebühr nochmals angefallen ist, hat der Antragsgegner im Schriftsatz vom 28.07.2015 dargelegt; dem sind die Antragsteller nicht konkret entgegen getreten. Gleiches gilt angesichts der vertraglichen Regelungen im Vertrag vom 11.12.2014 für die Betreuungsgebühr. Da Verfahrensgegenstand des Verfahrens auf gerichtliche Entscheidung grundsätzlich nur die gegen die Kostenberechnung gerichteten Beanstandungen des jeweiligen Kostenschuldners - hier: der Antragsteller - sind (vgl. Senat, Beschluss vom 22.02.2011, 20 W 88/08, zu § 156 KostO; Beschluss vom 19.05.2016, 20 W 42/15, je zitiert nach juris), hat der Senat mehr nicht zu überprüfen.

Einer ausdrücklichen Gerichtskostenentscheidung für das Beschwerdeverfahren bedarf es nicht, da sich die diesbezügliche Kostentragungspflicht aus dem Gesetz ergibt, § 22 GNotKG, Nrn. 19110 ff. KV GNotKG. Der Geschäftswert für das Beschwerdeverfahren orientiert sich an der Höhe des Rechnungsbetrages.

Die Entscheidung über die Erstattungsfähigkeit notwendiger Aufwendungen im Beschwerdeverfahren richtet sich nach den §§ 130 Abs. 3 Satz 1 GNotKG, 84 FamFG, wobei der Senat nicht zu überprüfen hat, ob und inwieweit dem Antragsgegner, der als Notar lediglich seine Notarkostenberechnung verteidigt hat, solche überhaupt entstanden sind.

Gründe dafür, die Rechtsbeschwerde zuzulassen, §§ 129 Abs. 2, 130 Abs. 3 Satz 1 GNotKG, 70 FamFG, hat der Senat nicht gesehen, da die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür nicht vorliegen. Weder hat die Sache grundsätzliche Bedeutung, noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts. Eine Nichtzulassungsbeschwerde ist nicht gegeben, da gesetzlich nicht vorgesehen.
