

letzte Aktualisierung: 24.8.2021

KG, Beschl. v. 26.1.2021 – 9 W 96/19

GNotKG §§ 51, 112, 113 Abs. 1; GNotKG KV Nr. 21100, Nr. 21102, Nr. 24200

Gebühr für Auflassungserklärung nach Ausübung eines Vorkaufsrechts durch den Vorkaufsberechtigten

1. Im Falle einer Auflassungserklärung nach Ausübung eines Vorkaufsrechts durch den Vorkaufsberechtigten ist der Kaufvertrag mit dem Erstkäufer nicht das zugrundeliegende Geschäft im Sinne von Nr. 21102 Nr. 1 KV/GNotKG, so dass für die Beurkundung der Auflassung eine 2,0 Gebühr gemäß Nr. 21100 KV/GNotKG anfällt.
2. Für eine Anrechnung einer Beratungsgebühr auf die Gebühr für ein anderes Verfahren oder Geschäft gemäß Nr. 24200 Absatz 2 KV/GNotKG genügt es bereits, wenn bezüglich der jeweiligen Gegenstände eine Teilidentität gegeben ist. Weicht der Beratungsgegenstand von dem Gegenstand des anderen Verfahrens bzw. des anderen Geschäfts dergestalt ab, dass hinsichtlich der Rechtsverhältnisse nur eine Teilidentität besteht, so findet die Anrechnung insoweit statt, wie sich die Rechtsverhältnisse decken.
3. Ob eine Beurkundung „demnächst“ im Sinne von Nr. 24200 Absatz 2 KV/GNotKG erfolgt, richtet sich unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles danach, ob eine Situation eingetreten ist, in der der Notar seine bisherigen Arbeitsergebnisse nicht mehr nutzen konnte und deshalb ein einem neuen Beurkundungsverfahren vergleichbarer Aufwand angefallen ist, so dass es gerechtfertigt ist, dem Notar zusätzlich zu der Gebühr der isolierten Beratung die vollen Gebühren für ein neues Beurkundungsverfahren zuzubilligen. Eine (analoge oder regelmäßige) Anwendung der Frist aus der Vorbemerkung 2.1.3 Abs. 1 S. 2 KV/GNotKG kommt nicht in Betracht.
4. Der Wert eines im Grundbuch eingetragenen, jedoch zweifellos erloschenen Vorkaufsrechtes ist gemäß § 51 Absatz 3 GNotKG zu bewerten.
5. Gemäß § 113 Absatz 1 GNotKG ist für den Geschäftswert der Betreuungsgebühr der Verfahrenswert für die zugrundeliegende Beurkundung maßgeblich. Eine Beschränkung des Wertes für die Betreuungsgebühr auf den von der Betreuungstätigkeit betroffenen Beurkundungsgegenstand findet nicht statt.
6. Ist der Betreuungstätigkeit kein Beurkundungsverfahren vorangegangen, dessen Wert gemäß § 113 Absatz 1 GNotKG zugleich für die Wertbestimmung der Betreuungsgebühr maßgeblich sein könnte, ist in entsprechender Anwendung von § 112 Satz 2 GNotKG derjenige Wert als Geschäftswert anzunehmen, der maßgeblich wäre, wenn eine der Betreuungstätigkeit zugrundeliegende Urkunde Gegenstand eines Beurkundungsverfahrens wäre.

Gründe

I.

- 1 Die Antragstellerin wendet sich gegen eine Kostenberechnung des Antragsgegners vom 29. Juni 2017 in der berichtigten Fassung vom 11. Juni 2018 für eine Beurkundung und weitere notarielle Tätigkeiten.
- 2 Gegenstand der Beurkundung vom 27. Juni 2017 war u.a. die Auflassung eines neu gebildeten Flurstückes. Die ursprüngliche Eigentümerin verkaufte dieses zunächst noch unvermessene Grundstück durch von einem weiteren Notar beurkundetes Angebot zum Abschluss eines Grundstückskaufvertrages vom 4. März 2015 und vom Antragsgegner beurkundete Annahmeerklärung vom 4. März 2016. Der Antragsgegner wurde mit dem Vollzug des Kaufvertrages beauftragt. Die Antragstellerin übte mit Schreiben vom 12. Mai 2016 zu diesem Kaufvertrag ein ihr eingeräumtes und im Grundbuch eingetragenes Vorkaufsrecht aus.
- 3 In der Folgezeit wandte sich die Antragstellerin wiederholt mit Fragen zur Abwicklung des Kaufs an den Antragsgegner (zuletzt mit E-Mail vom 17. Mai 2017), die der Antragsgegner stets beantwortete. Diese Tätigkeit rechnete der Antragsgegner mit Kostenberechnung vom 7. Juli 2016 gegenüber der Antragstellerin ab. Er berechnete eine Beratungsgebühr in Höhe von 3.267,50 Euro nebst Post- und Telekommunikationspauschale und Umsatzsteuer. Der gegen diese Kostenberechnung gerichtete Antrag der Antragstellerin gemäß § 127 Absatz 1 GNotKG blieb ohne Erfolg (Landgericht Berlin 80.OH.117/17).
- 4 Gegenstand der Beurkundung vom 27. Juni 2017 waren weiterhin die Bewilligung und Beantragung der Löschung des Vorkaufsrechts sowie die Bewilligung und Beantragung einer Grunddienstbarkeit jeweils im Grundbuch des aufgelassenen Grundstückes.
- 5 Der Antragsgegner vollzog den Kaufvertrag. Im Rahmen des Vollzuges prüfte er auch weisungsgemäß die Fälligkeitsvoraussetzungen für die Kaufpreiszahlung und teilte den Beteiligten die Kaufpreisfälligkeit mit.
- 6 Im Laufe des vorliegenden Verfahrens hat der Notar seine Kostenberechnung vom 29. Juni 2017 unter dem 11. Juni 2018 geändert, indem er sie von 10.371,80 Euro auf nunmehr 37.908,40 Euro heraufsetzte.
- 7 Das Landgericht hat die Kostenberechnung auf 19.790,06 Euro herabgesetzt. Wegen der Einzelheiten des Sach- und Streitstandes sowie der Begründung der Entscheidung des Landgerichts wird auf den angegriffenen Beschluss Bezug genommen.
- 8 Mit seiner gegen diese landgerichtliche Entscheidung erhobenen Beschwerde macht der Antragsgegner geltend:
- 9 Für die Ermittlung der Beurkundungsgebühr für die Auflassung sei Nr. 21102 Ziff. 1 KV/GNotKG nicht einschlägig, so dass eine Gebühr gemäß Nr. 21100 KV/GNotKG von 2,0 anzusetzen sei. Dem folgend müsse die Vollzugsgebühr nach Nr. 22110 KV/GNotKG 0,5 betragen, Nr. 22111 KV/GNotKG komme nicht zur Anwendung. Das Landgericht habe auch zu Unrecht die von der Antragstellerin auf die Kostenberechnung vom 7. Juli 2016 bezahlte Beratungsgebühr gemäß Nr. 24200 Absatz 2 KV/GNotKG auf die

Beurkundungsgebühr angerechnet. Der Geschäftswert für die Bewilligung der Löschung des Vorkaufsrechts sei entgegen der Auffassung des Landgerichts gemäß § 51 Absatz 1 GNotKG in Höhe der Hälfte des Grundstückswertes, mithin mit 2 Mio Euro anzusetzen. Die Ausnahmeverordnung des § 51 Absatz 3 GNotKG sei hier nicht anwendbar. Für die Betreuungsgebühr sei der Geschäftswert als „Gesamtwert“ des vom Antragsgegner durchgeführten Beurkundungsverfahrens auf 6,5 Mio Euro anzusetzen (Kaufpreis 4 Mio Euro, Bauverpflichtung 400.000 Euro, Grunddienstbarkeit 100.000 Euro, Löschungsbewilligung des Vorkaufsrechts 2 Mio Euro).

- 10 Der vom Landgericht für die Auflösung ermittelte Geschäftswert (4.286.802,85 Euro) wird von der Beschwerde ausdrücklich nicht beanstandet.
- 11 Der Senat hat den Präsidenten des Landgerichts Berlin gemäß § 128 Absatz 1 GNotKG zu der vom Notar berichtigten Kostenberechnung angehört.

II.

- 12 Die zulässige Beschwerde des Antragsgegners ist teilweise begründet.
- 13 1. Die angegriffene Kostenberechnung des Antragsgegners vom 29. Juni 2017 in der berichtigten Fassung vom 11. Juni 2018 war auf 30.021,68 Euro herabzusetzen, denn der Antragsgegner hat gegen die Antragstellerin bei zutreffender Anwendung der einschlägigen Gebührenvorschriften lediglich in dieser Höhe einen Anspruch auf Notarkosten.
- 14 a) Für die Beurkundung vom 27. Juni 2017 ist eine 2,0 Gebühr gemäß Nr. 21100 KV/GNotKG angefallen. Die Gebühr beträgt dagegen nicht gemäß Nr. 21102 Ziff. 1 KV/GNotKG lediglich 1,0.
- 15 Nach dieser Vorschrift beträgt die Gebühr für ein Beurkundungsverfahren (Nr. 21100 KV/GNotKG) 1,0, wenn Gegenstand des Beurkundungsverfahrens ein Verfügungsgeschäft ist und das zugrundeliegende Rechtsgeschäft bereits beurkundet ist. Dieser privilegierende Tatbestand ist vorliegend nicht erfüllt. Das der Auflösung vom 27. Juni 2017 als Verfügungsgeschäft im Sinne dieser Vorschrift zugrundeliegende Rechtsgeschäft ist nicht beurkundet worden.
- 16 aa) Zugrunde liegt einem Verfügungsgeschäft nur das Rechtsgeschäft, welches den Anspruch auf das Verfügungsgeschäft gewährt. Das zugrunde liegende Rechtsgeschäft ist deshalb in der Regel das Kausalgeschäft (Sommerfeldt in: Bormann/Diehn/Sommerfeldt, 3. Auflage 2019, GNotKG KV 21102 Rn. 9).
- 17 Grundlage für die Auflösung war im vorliegenden Fall der zwischen Verkäuferin und der vorkaufsberechtigten Antragstellerin durch die Ausübung des Vorkaufsrechts zustande gekommene Kaufvertrag. Ein Vorkaufsberechtigter tritt durch die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht in den zwischen Verkäufer und Erstkäufer geschlossenen Kaufvertrag ein. Vielmehr steht der gemäß § 464 Absatz 2 BGB zwischen Vorkaufsberechtigtem und Verkäufer zustande kommende Vertrag neben dem Kaufvertrag zwischen Verkäuferin und Erstkäuferin.
- 18 Der der Auflösung zugrundeliegende Kaufvertrag (§ 464 Absatz 2 BGB) ist daher nicht beurkundet worden (Diehn in Notarkostenberechnungen, 6. Auflage 2020, Rn. 519; ders.

Notarkosten, 2018, Rn. 407). Notariell beurkundet worden sind allein Angebot und Annahme zum Kaufvertrag zwischen Verkäuferin und Erstkäuferin. Dieser beurkundete Kaufvertrag zwischen Verkäuferin und Erstkäuferin lag jedoch nicht der Auflassung als Verfügungsgeschäft zugrunde.

- 19 bb) Soweit die vom Landgericht als „wohl h.M.“ bezeichnete Auffassung in der Literatur davon ausgeht, im Falle einer Auflassungserklärung nach Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Vorkaufsberechtigten sei der Kaufvertrag mit dem Erstkäufer das zugrunde liegende Geschäft im Sinne von Nr. 21102 Ziff. 1 KV/GNotKG (Tiedtke in: Korintenberg, 21. Auflage 2020, GNotKG KV 21101 Rn. 17b; so auch Fackelmann in Schneider/Volpert/Fölsch, Gesamtes Kostenrecht, 2. Auflage 2017, KV GNotKG Nr. 21100–21102 Rn. 66, ders. in: Fackelmann/Heinemann, GNotKG, 2013, KV Nr. 21100-21102, Rn. 90; Notarkasse München, Streifzug durch das GNotKG, 12. Auflage 2017, Auflassung Rn. 172; Wudy in: Rohs/Wedewer, GNotKG, 115. Aktualisierung Dezember 2016, Anl. 1 KV/Teil2 2110-21102 Rn. 366 stellt darauf ab, ob der Vertrag, durch den das Vorkaufsrecht begründet worden ist, als das zugrundeliegende Geschäft beurkundet worden ist), vermag der Senat dem nicht zu folgen.
- 20 Sofern diese Auffassung überhaupt begründet wird, wird lediglich auf eine Entscheidung des OLG Celle (Beschluss vom 24. Mai 1957 – 8 Wx 4/57 – MittRhNotK 1957, 772 – zu § 31 Absatz 1 Nr. 6 KostO a.F.) verwiesen. Die Begründung dieser Entscheidung überzeugt jedoch nicht. Das OLG Celle erkennt hierbei zwar ausdrücklich an, dass das bei einer Auflassung zu Grunde liegende Rechtsgeschäft (materiell-rechtlich) stets nur das Geschäft ist, dass die Verpflichtung zur Grundstücksauflassung begründet, und dies nicht der Kaufvertrag zwischen Vorkaufsverpflichteten und Erstkäufer ist, weil der Vorkaufsberechtigte mit Ausübung des Vorkaufsrechts eben nicht in den Vertrag mit dem Erstkäufer eintritt, sondern ein unmittelbares Kaufvertragsverhältnis zwischen Vorkaufsberechtigtem und Vorkaufsverpflichteten entsteht. Hierbei handele es sich jedoch „um die bürgerlich-rechtliche Konstruktion, aus der für die hier zu entscheidende kostenrechtliche Frage nicht ohne weiteres Folgerungen gezogen werden können“. Sinn und Zweck der kostenrechtlichen Privilegierung gehe dahin, „die Arbeit des Notars dann geringer zu honorieren, wenn aus besonderen Gründen das Maß seiner Verantwortung und Mühewaltung niedriger ist als in Normalfällen. Dies sei „gerechtfertigt, wenn ... bereits ein von einem Notar beurkundeter Vertrag vorliegt, der derart bestimmt für den neu abzuschließenden Vertrag ist, dass die Verantwortung und Mühewaltung des Notars verringert ist. Die Rechtsbeziehungen zwischen den Vertragsparteien des zweiten Vertrages regeln sich nun einmal ... nach den Bestimmungen, die der Vorkaufsverpflichtete mit dem Ersterwerber getroffen hat, Die dort enthaltenen Angaben über Grundbuchbezeichnung, Grundstücksgröße, Übergabetermin, Mängelhaftung, Kaufpreis und dergleichen sind ohne weiteres maßgebend, so das der Notar in dem schon vorhandenen Vertrag wesentliche Angaben vorfindet, die für das Rechtsverhältnis der Vertragsparteien des zweiten Vertrages bestimmt sind.“ Die „Verantwortung und Mühewaltung des Notars“ seien danach geringer, so dass der „erste Vertrag ... im kostenrechtlichen Sinne der ‘zugrunde liegende Vertrag’ sei (OLG Celle a.a.O.).
- 21 Dieser wohl auf eine „teleologische Reduktion“ (Lappe NJW 2004, 489 - insoweit zu § 38 Absatz 2 Ziff. 6 a KostO) gestützte und im Ergebnis letztlich auf eine nicht gerechtfertigte Analogie hinauslaufende Begründung ist die oben dargelegte, am Wortlaut der maßgeblichen Vorschrift orientierte und aus dem materiellen Recht dogmatisch hergeleitete Auslegung von Nr. 21102 Ziff. 1 KV/GNotKG vorzuziehen. Kostenrechtliche

Tatbestände können nicht losgelöst von den regelungstechnisch verwendeten materiell-rechtlichen Kategorien ausgelegt werden.

- 22 cc) Im Gegenteil sprechen auch Sinn und Zweck der mit diesen Kostenvorschriften beabsichtigten Gebührenprivilegierung für diese Auslegung.
- 23 Die geringere Gebühr im Falle einer bereits erfolgten Beurkundung des dem Verfügungsgeschäft zugrundeliegenden Rechtsgeschäftes soll einem niedrigeren Haftungsrisiko und Aufwand (insbesondere Prüfungs- und Beratungsaufwand) Rechnung tragen. Zu Nr. 21102 Ziff. 2 KV/GNotKG (Aufhebung eines Vertrages) hat der Bundesgerichtshof bereits ausgeführt, dass die Gewährleistung leistungsgerechter Gebühren zu den Zielen des Notarkostenrechts gehöre. Mit seiner gesamten Struktur wolle das GNotKG einen Zusammenhang zwischen Aufwand des Notars und Höhe der Gebühren herstellen (BGH, Beschluss vom 09. September 2020 – IV ZB 9/20 –, Rn. 23, juris).
- 24 Zweifelsohne fällt bei der Beurkundung einer Auflassung ein weitaus geringerer Aufwand für die rechtliche Prüfung und die Belehrung der Beteiligten (§ 17 Absatz 1 BeurkG) an, wenn das der Auflassung zugrundeliegende Kausalgeschäft in notariell beurkundeter Form bereits vorliegt. Es liegt aber ebenso auf der Hand, dass bei der Beurkundung einer Auflassung nach Ausübung eines Vorkaufsrechts ohne vorher erfolgte Beurkundung des zugrundeliegenden Rechtsgeschäftes ein höherer Aufwand für die rechtliche Prüfung und die Belehrung der Beteiligten (§ 17 Absatz 1 BeurkG) anfällt, als wenn ein der Auflassung zugrundeliegendes Kausalgeschäft in notariell beurkundeter Form bereits vorliegt. Es geht in einem solchen Fall eben nicht nur darum, Angaben über Grundbuchbezeichnung, Grundstücksgröße, Übergabetermin, Mängelhaftung, Kaufpreis und dergleichen relativ problemlos dem schon vorhandenen Vertrag entnehmen zu können (so aber OLG Celle a.a.O.). Vielmehr treffen den beurkundenden Notar eigenständige Prüfungs- und Belehrungspflichten. So hat der Notar im Hinblick auf § 925 a BGB den Auflassungsanspruch zu prüfen und darüber zu belehren. Im Rahmen dessen umfasst die Prüfung und Belehrung auch die Frage, ob das Vorkaufsrecht bestand und wirksam ausgeübt wurde. Darüber hinaus hat der Notar ggf. auch eine den Verkäufer treffende Schadenersatzpflicht wegen Nichterfüllung gegenüber dem Erstkäufer in den Blick zu nehmen (vgl. Lappe/Moschinski NotBZ 2003, 224).
- 25 Weiter ist zu berücksichtigen, dass durch die unterschiedliche Ausgestaltung der Gebühren auch einem unterschiedlichen Haftungsrisiko angemessen Rechnung getragen werden soll. Zutreffend weisen Lappe/Moschinski (a.a.O. s.a. Lappe NJW 2004, 489) darauf hin, dass sich die ermäßigte Auflassungsgebühr auch daraus rechtfertigt, dass „der/ein Notar beim Grundgeschäft belehrt hat und demgemäß haftet“. Diese Haftung aus dem Grundgeschäft geht mit der Ausübung des Vorkaufsrechts aber „nicht auf den Vorkäufer über“ (Lappe/Moschinski, a.a.O.). Mit den zusätzlichen Prüfungs- und Belehrungspflichten bei der Beurkundung einer Auflassung nach Ausübung eines Vorkaufsrechts ohne vorher erfolgte Beurkundung des zugrundeliegenden Rechtsgeschäftes geht zwangsläufig eine umfangreichere Haftung des Notars einher.
- 26 Ob der höhere Aufwand für Prüfung, Belehrung und Haftung vorliegend tatsächlich dem Aufwand einer vorherigen oder zeitgleich erfolgten Beurkundung eines Kaufvertrages entspricht oder tatsächlich ggf. geringer ausgefallen ist, ist für den auf zulässigen Generalisierungen beruhenden Gebührentatbestand unerheblich (BGH, Beschluss vom 09. September 2020 – IV ZB 9/20 –, Rn. 23, juris).

- 27 b) Auf diese Gebühr gemäß Nr. 21100 KV/GNotKG für die Beurkundung vom 27. Juni 2017 ist die vom Antragsgegner mit Kostenberechnung vom 7. Juli 2016 (nach einem Geschäftswert von 4.000.000 Euro) berechnete 0,5-Beratungsgebühr in Höhe von 3.267,50 Euro gemäß Nr. 24200 KV/GNotKG anzurechnen ist.
- 28 Nach dieser Vorschrift ist eine Beratungsgebühr auf die Gebühr für ein anderes Verfahren oder Geschäft anzurechnen, „soweit derselbe Gegenstand demnächst Gegenstand eines anderen gebührenpflichtigen Verfahrens oder Geschäfts ist“. Diese Voraussetzungen sind vorliegend gegeben.
- 29 aa) Gegenstand der mit der Kostenberechnung vom 7. Juli 2016 abgerechneten Beratung war – dies ist zwischen den Parteien unstrittig – jedenfalls auch die Auflassung des neu gebildeten Flurstückes nach der Ausübung des Vorkaufsrechtes der Antragstellerin zu dem Grundstückskaufvertrag zwischen Verkäuferin und Erstkäuferin. Diese Auflassung war schließlich auch Gegenstand der Beurkundung vom 21. Juni 2017.
- 30 Ob und in welchem Umfang die mit der Kostenberechnung vom 7. Juli 2016 abgerechnete Beratung insgesamt über eine Beratung zur Auflassung hinausging, kann hier offenbleiben. Denn selbst wenn es darüber hinaus weitere Beratungsgegenstände gegeben hat, so war allein die Auflassung jedenfalls Gegenstand beider notarieller Tätigkeiten des Antragsgegners. Da nach dem Tatbestand von Nr. 24200 Absatz 2 KV/GNotKG eine Anrechnung der Beratungsgebühr erfolgen soll, „soweit derselbe Gegenstand demnächst Gegenstand eines anderen gebührenpflichtigen Verfahrens oder Geschäfts ist“, genügt es für eine Anrechnung bereits, wenn bezüglich der jeweiligen Gegenstände eine Teilidentität gegeben ist. Weicht der Beratungsgegenstand von dem Beurkundungsgegenstand dergestalt ab, dass hinsichtlich der Rechtsverhältnisse nur eine Teilidentität besteht, so findet die Anrechnung so weit statt, wie sich die Rechtsverhältnisse decken (Wudy in: Rohs/Wedewer, GNotKG, 115. Aktualisierung Dezember 2016, Anl. 1 KV/Teil2 24200-24203 Rn. 119). Die Formulierung in Nr. 24200 Absatz 2 KV/GNotKG sollte nach dem Willen des Gesetzgebers gerade sicherstellen, dass eine Anrechnung nur erfolgt, soweit die beiden Tätigkeiten gegenstandsgleich sind (BT-Drs. 17/11471 S. 230). Ob die verschiedenen Rechtsverhältnisse der Beurkundung dabei denselben Gegenstand im Sinne von § 109 GNotKG bilden, wirkt sich hierbei nicht aus (vgl. die von Wudy, a.a.O., gebildeten Beispiele).
- 31 bb) Die Beurkundung vom 27. Juni 2017 ist auch „demnächst“ im Sinne von Nr. 24200 Absatz 2 KV/GNotKG erfolgt.
- 32 (1) Wann ein gebührenpflichtiges Verfahren oder Geschäft noch demnächst nach einer vorausgehenden Beratung erfolgt ist, kann nur unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles bestimmt werden.
- 33 Letztlich dient die als „allgemeine Anrechnungsbestimmung“ (BT-Drs. 17/11471 S. 230) geschaffene Vorschrift der Nr. 24200 Absatz 2 KV/GNotKG nach ihrem Regelungsgehalt dazu, einerseits den Auftraggeber vor zu hohen Gebühren zu schützen, andererseits dem Notar aber die Gebühren zu sichern, die bei einer Beratung im Rahmen eines Beurkundungsverfahrens ohnehin angefallen wären. Zweck der Anrechnung ist es, dem Kostenschuldner die Zeitersparnis, die sich für den Notar daraus ergibt, dass er die Angelegenheit bereits aus seiner Beratungstätigkeit kennt, „gebührenmäßig zu verrechnen“

(Wudy in: Rohs/Wedewer, GNotKG, 115. Aktualisierung Dezember 2016, Anl. 1 KV/Teil2 24200-24203 Rn. 111). Dies entspricht dem Anliegen der Neuregelungen des GNotKG, die Gebührenregelungen leistungsorientierter auszustalten, was nach der Intention des Gesetzgebers „in besonderem Maß für das vorzeitig beendete Beurkundungsverfahren sowie für die Bereiche der Entwurfsfertigung und der isolierten Beratung durch den Notar“ gilt (BT-Drs. 17/11471 S. 137). Führt eine isolierte Beratung letztlich zu einer Beurkundung, entsteht für den Notar im sich anschließenden Beurkundungsverfahren regelmäßig kein höherer Aufklärungs-, Prüfungs- und Beratungsaufwand wie bei einem sogleich eingeleiteten Beurkundungsverfahren. Allerdings bedarf es nach einer isolierten Beratung mit zunehmendem Zeitablauf bis zum sich anschließenden Beurkundungsverfahren doch eines zusätzlichen Aufwandes auf Seiten des Notars, sich wieder in die Angelegenheit einzuarbeiten, weil der Notar frühere Überlegungen aus der Beratungstätigkeit für das spätere Verfahren oder Geschäft nicht mehr nutzen kann (Wudy in: Rohs/Wedewer, GNotKG, 115. Aktualisierung Dezember 2016, Anl. 1 KV/Teil2 24200-24203 Rn. 111). Deshalb soll nach der Gesetzesbegründung eine Anrechnung nur dann erfolgen, wenn es „in einem zeitlichen angemessenen Abstand“ nach der Beendigung der notariellen Beratungstätigkeit zu einer weiteren notariellen Tätigkeit kommt (BT-Drs. 17/11471 S. 230).

- 34 Hiernach ist anhand der Umstände des Einzelfalles stets konkret zu prüfen, ob eine Situation eingetreten ist, in der der Notar seine bisherigen Arbeitsergebnisse nicht mehr nutzen konnte und deshalb ein einem neuen Beurkundungsverfahren vergleichbarer Aufwand angefallen ist, so dass es gerechtfertigt ist, dem Notar zusätzlich zu der Gebühr der isolierten Beratung die vollen Gebühren für ein neues Beurkundungsverfahren zuzubilligen.
- 35 (2) Dagegen gibt es keine feste oder regelmäßig zur Anwendung kommende Sechs-Monats-Frist, innerhalb der ein gebührenpflichtiges Verfahren oder Geschäft noch demnächst nach einer vorausgehenden Beratung erfolgt sein muss, damit es zu einer Anrechnung kommen kann.
- 36 Soweit in der Literatur zur Auslegung des Begriffes „demnächst“ in Nr. 24200 Absatz 2 KV/GNotKG auf die Sechs-Monats-Frist aus der Vorbemerkung 2.1.3 Abs. 1 S. 2 KV/GNotKG zurückgegriffen wird (Fackelmann in: Korintenberg, 21. Auflage 2020, GNotKG KV 24200 Rn. 78; Diehn in: Bormann/Diehn/Sommerfeldt, 3. Auflage 2019, GNotKG KV 24200 Rn. 28; Berger in: BeckOK KostR, 31. Ed. 1.9.2020, GNotKG KV 24200 Rn. 50; Leiß in: Fackelmann/Heinemann, GNotKG, 2013, KV Nr. 24200-24203 Rn. 37), überzeugt dies nicht. Nach dieser Vorschrift ist ein Beurkundungsverfahren vorzeitig beendet, wenn vor Unterzeichnung der Niederschrift durch den Notar der Beurkundungsauftrag zurückgenommen oder zurückgewiesen wird oder der Notar feststellt, dass nach seiner Überzeugung mit der beauftragten Beurkundung aus Gründen, die nicht in seiner Person liegen, nicht mehr zu rechnen ist, wobei dann, wenn das Verfahren länger als 6 Monate nicht mehr betrieben wird, in der Regel nicht mehr mit der Beurkundung zu rechnen ist. Abgesehen davon, dass der Rechtsbegriff „demnächst“ in der Vorbemerkung 2.1.3 Abs. 1 S. 2 KV/GNotKG überhaupt nicht verwendet wird, sind die Regelungsgegenstände völlig unterschiedlich. Die Frage, wann regelmäßig davon ausgegangen werden kann, dass ein Beurkundungsverfahren beendet ist, hat nichts mit der Frage zu tun, wann „derselbe Gegenstand demnächst Gegenstand eines anderen gebührenpflichtigen Verfahrens oder Geschäfts ist“. Diese Situationen sind völlig

verschieden. Letztlich kommen auch alle o.g. Stimmen in der Literatur doch zu einer (nach den Umständen des Einzelfalles) viel längeren Frist von (regelmäßig) bis zu einem Jahr.

- 37 (3) Im vorliegenden Fall ist nach den allein maßgeblichen Umständen des Einzelfalles bei dem Antragsgegner im Zeitpunkt der Beurkundung der Auflassung am 27. Juni 2017 noch keine Situation eingetreten, in der der Antragsgegner seine bisherigen Arbeitsergebnisse nicht mehr nutzen konnte und deshalb ein einem neuen Beurkundungsverfahren vergleichbarer Aufwand angefallen ist.
- 38 Der Antragsgegner war nicht bereits solange mit der Angelegenheit nicht mehr befasst, dass ein vollständig neues Einarbeiten in die Angelegenheit erforderlich gewesen wäre. Die in der Kostenberechnung vom 7. Juli 2016 als Beratungen abgerechneten Tätigkeiten fanden im Mai, Juni und Juli 2016 statt. Zwischen Abrechnung der isolierten Beratung am 7. Juli 2016 und der Beurkundung am 27. Juni 2017 lagen zwar fast zwölf Monate. Dennoch war der Antragsgegner zwischenzeitlich immer wieder mit der Angelegenheit beschäftigt. Der Antragsgegner hat sich selbst (im Zusammenhang mit der Rechtfertigung des Umfangs seiner Beratungstätigkeit) auch auf weitere Beratungen im September 2016 und im Mai 2017 berufen. Weiter war dem Antragsgegner bekannt, dass die Antragstellerin in jedem Falle die Auflassung bei ihm beurkunden lassen würde. Er hatte der Antragsgegnerin die Anrechnung bei der Abrechnung der Beurkundung sogar zugesagt. Weiter wusste der Antragsgegner, dass die zeitliche Verzögerung bis zur Beurkundung am 27. Juni 2017 Problemen bei der Vermessung der verkauften Grundstücksteilfläche geschuldet war. Nach Abschluss der Vermessung sollte die Beurkundung der Auflassung beim Antragsgegner erfolgen. Die Antragstellerin bat sogar um eine Auflassung vor Abschluss der Vermessung, wovon der Antragsgegner jedoch abgeraten hatte. Für alle Beteiligten war mithin bereits seinerzeit klar, dass der Beratung in jedem Fall noch eine Beurkundung der Auflassung folgen würde. Die Beratungstätigkeit konnte für den Antragsgegner damit gegenüber dem Folgeverfahren noch nicht als abgeschlossen angesehen werden (was nach Wudy in: Rohs/Wedewer, GNotKG, 115. Aktualisierung Dezember 2016, Anl. 1 KV/Teil2 24200-24203 Rn. 126, für einen fortbestehenden zeitlichen Zusammenhang spricht).
- 39 (4) Hiernach ist der von der Antragstellerin auf die Kostenberechnung vom 7. Juli 2016 gezahlte Betrag von 3.267,50 Euro anzurechnen. Dies entspricht im Ergebnis der vom Landgericht vorgenommenen Anrechnung, wenn die fehlerhafter Weise angerechnete Post- und Telekommunikationspauschale von 20,00 Euro korrigiert wird.
- 40 Die Anrechnung erfolgt in der Weise, dass die Zahlungspflicht aus der berechneten Beratungsgebühr bestehen bleibt und allein die Gebühr für das spätere Verfahren bzw. Geschäft reduziert wird. Dies ist freilich nur insoweit möglich, wie die Zahlungspflicht aus der Beratungsforderung reicht (Diehn in: Bormann/Diehn/Sommerfeldt, 3. Auflage 2019, GNotKG KV 24200 Rn. 31; Fackelmann in: Korintenberg, GNotKG, 21. Auflage 2020, GNotKG KV 24200 Rn. 79), hier also in Höhe von 3.267,50 Euro.
- 41 Nach dem vom Landgericht in Höhe von 4.286.802,85 Euro angenommenen und von der Beschwerde ausdrücklich nicht angefochtenen Geschäftswert für die Auflassung ergibt sich eine 0,5 Beratungsgebühr in Höhe von 3.507,50 Euro. Mit der Kostenberechnung vom 7. Juli 2016 hat der Antragsgegner allerdings nur eine Gebühr in Höhe von 3.267,50 Euro berechnet, die die Antragstellerin in dieser Höhe bezahlt hat.

- 42 c) Zutreffend hat das Landgericht als Geschäftswert für die Bewilligung der Löschung des Vorkaufsrechts in Anwendung der Ausnahmeverordnung von § 51 Absatz 3 GNotKG lediglich 10 % des Grundstückswertes (400.000 Euro) angenommen.
- 43 aa) Das Landgericht hat die Festsetzung des Geschäftswertes durch den Antragsgegner in Höhe der Hälfte des Grundstückswertes (2 Mio Euro) gemäß § 51 Absatz 1 GNotKG zu Recht geprüft und beanstandet.
- 44 Es ist zwar richtig, dass die nach billigem Ermessen vorgenommene Wertfestsetzung eines Notars allein im Hinblick auf die pflichtgemäße Ermessensausübung gerichtlich überprüfbar ist (BGH, Beschluss vom 23. Oktober 2008 – V ZB 89/08 –, Rn. 10 f, juris) und daher eine Ermessensausübung nur darauf überprüft werden kann, ob der Notar den maßgebenden Sachverhalt ausreichend und ohne Gesetzesverletzung erforscht hat, ob die Ermessensausübung auf grundsätzlich fehlerhaften Erwägungen beruht, ob Rechtsvorschriften, Denkgesetze oder Erfahrungssätze verletzt oder wesentliche Umstände außer Acht gelassen worden sind (Bayerisches Oberstes Landesgericht, Beschluss vom 22. April 1993 - 3Z BR 4/93 -, Rn. 16, juris).
- 45 Der Antragsgegner macht jedoch geltend, § 51 Absatz 3 GNotKG sei nicht einschlägig und dürfe nicht zur Anwendung kommen. Er verneint also den Tatbestand der Ausnahmeverordnung und verschließt sich somit einer Ausübung des Ermessens. Diese Wertung des Notars unterliegt der gerichtlichen Überprüfung. Hat der Notar ein ihm obliegendes Ermessen nicht ausgeübt, hat das Gericht im gerichtlichen Verfahren in Notarkostensachen die Ermessensausübung nachzuholen und anstelle des Notars auszuüben.
- 46 bb) Der Wert des im Grundbuch eingetragenen, jedoch zweifellos erloschenen Vorkaufsrechtes ist gemäß § 51 Absatz 3 GNotKG zu bewerten.
- 47 (1) Wie das Landgericht in der angefochtenen Entscheidung (Seite 14) völlig zutreffend ausgeführt hat, ist es umstritten, ob als Geschäftswert für die Bewilligung der Löschung eines zweifellos erloschenen Vorkaufsrechts (wie vorliegend gegeben) in Anwendung der Ausnahmeverordnung von § 51 Absatz 3 GNotKG lediglich 10 % des Grundstückswertes angenommen werden können.
- 48 Nach einer Auffassung ist eine Abweichung vom Regelwert der § 51 Absatz 2 und 3 GNotKG nur dann veranlasst, wenn ein Unterschied zum Wert durchschnittlicher Fälle deutlich erkennbar sei. Diese Voraussetzung liege vor, wenn die Wahrscheinlichkeit des Eintritts der vereinbarten Bedingungen genügend beurteilt werden könne und die Wahrscheinlichkeit ungewöhnlich groß oder ungewöhnlich gering sei. § 51 Absatz 3 GNotKG beinhaltet eine restriktiv zu handhabende Ausnahme, insbesondere bei gegenstandslosen Rechten könne diese aber angenommen werden (Schwarz in: Korintenberg, 21. Auflage 2020, GNotKG § 51 Rn. 41 f.).
- 49 Auch nach der Gegenauffassung ist § 51 Absatz 3 GNotKG eine eng auszulegende Ausnahmeregelung. Eine Abweichung soll allerdings nur im Einzelfall bei außergewöhnlichen Umständen in Betracht kommen. Nicht um einen solchen Ausnahmefall könne es sich daher bei ganzen Kategorien von Anwendungsfällen, beispielsweise Löschungen von gegenstandslos gewordenen Wiederkaufs- oder Vorkaufsrechten, handeln, die nach früherem Recht mit einem geringeren Teilwert bewertet

wurden (Fackelmann in: Schneider/Volpert/Fölsch, Gesamtes Kostenrecht, GNotKG § 51 Rn. 23; s.a. ders. in: Fackelmann/Heinemann, GNotKG, 2013, § 51, Rn. 28; Lutz/Mattes in: Dörndorfer/Neie/Wendtland/Gerlach, BeckOK Kostenrecht, 31. Edition Stand: 01.09.2020, § 51 Rn. 15).

- 50 Die Rechtsprechung hat sich mit den konkreten Anforderungen des § 51 Absatz 3 GNotKG – soweit ersichtlich – noch nicht eingehender beschäftigt. Im Zusammenhang mit der Bewertung einer Rückauflassungsvormerkung hielt das OLG Bamberg (Beschluss vom 20. Dezember 2017 – 8 W 115/17 –, Rn. 25, juris) die Anwendung von § 51 Absatz 3 GNotKG dann für gerechtfertigt, wenn die Wahrscheinlichkeit des Eintritts der vereinbarten Bedingung ganz ungewöhnlich gering und die Auflassung deshalb nahezu gegenstandslos wäre. Ohne die Voraussetzungen zu problematisieren, hat das OLG Frankfurt (Beschluss vom 24. Oktober 2017 – 20 W 358/16 –, Rn. 30, juris) die Vorschrift bei der Bewertung eines Wiederkaufs- bzw. Vorkaufsrechts angewendet, welches nur dann ausgeübt werden konnte, wenn das erworbene Grundstück vom Käufer nicht innerhalb einer bestimmten Frist in entsprechender Weise bebaut oder gestaltet wird (die Regelung sollte eine Investitionsverpflichtung des Käufers gegenüber der verkaufenden Gemeinde absichern). In einer Entscheidung des OLG München (Beschluss vom 31. Oktober 2018 – 34 Wx 448/17 Kost –, Rn. 55, juris) konnte die Anwendbarkeit von § 51 Absatz 3 GNotKG dahinstehen.
- 51 (2) Dem Wortlaut der Vorschrift nach unterfällt die Bewertung eines im Grundbuch eingetragenen, jedoch zweifellos erloschenen Vorkaufsrechtes der Anwendung von § 51 Absatz 3 GNotKG.
- 52 Der sich gemäß § 51 Absatz 1 Satz 2 GNotKG ergebende Wert von 2 Mio Euro des (nach dessen Ausübung) unstreitig und zweifellos erloschenen Vorkaufsrechtes ist „nach den besonderen Umständen des Einzelfalls unbillig“. Diese Formulierung schreibt lediglich eine Prüfung auf besondere Umstände des konkreten Einzelfalles vor. Der Umstand, dass das im Grundbuch noch eingetragene Vorkaufsrecht zweifellos erloschen ist (§ 1097 BGB), ist ein solcher besonderer Umstand. Ein solches erloschenes Vorkaufsrecht hat keinerlei Wert. Rechte kann daraus niemand mehr herleiten. Vor diesem Hintergrund ist die Annahme eines Wertes von 2 Mio Euro schlechthin untragbar und daher unbillig.
- 53 Der Umstand, dass das im Grundbuch noch eingetragene Vorkaufsrecht die Veräußerung des Grundstückes durch die Antragstellerin behindern könnte, weil das eingetragene Vorkaufsrecht Dritten gegenüber die Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung des durch die Ausübung des Rechts entstehenden Anspruchs auf Übertragung des Eigentums hat (§ 1098 BGB), ist ebenfalls nicht geeignet einen Wert von 2 Mio Euro zu rechtfertigen.
- 54 (3) Diese am Wortlaut der Vorschrift orientierten Auslegung steht im Einklang mit der Intention des Gesetzgebers zur Regelung in § 51 Absatz 3 GNotKG.
- 55 § 51 Absatz 1 Satz 2 GNotKG sollte den Regelungsgehalt des § 20 Absatz 2 KostO übernehmen, wonach als Wert eines Vorkaufs- oder Wiederkaufsrechts in der Regel der halbe Wert der Sache anzunehmen war. Die Formulierung, wonach dieser Wert „in der Regel“ gilt, ist in Absatz 1 nicht mehr enthalten. Die Funktion dieser Einschränkung soll nunmehr „in modifizierter Weise“ von § 51 Absatz 3 GNotKG übernommen werden. Damit – so heißt es in der Gesetzesbegründung wörtlich – „soll aus Gründen der Vereinfachung bewirkt werden, dass eine Abweichung vom hälftigen Verkehrswert nur

noch im Einzelfall bei außergewöhnlichen Umständen in Betracht kommt. Eine Bewertung nach der Wahrscheinlichkeit der Ausübung kann damit zukünftig unterbleiben. Nur in außergewöhnlich gelagerten Fällen kann eine Korrektur augenscheinlich unbilliger Ergebnisse erfolgen.“ (BT-Drs. 17/11471 S. 171). Dies bestätigt, dass es sich bei § 51 Absatz 3 GNotKG um eine eng auszulegende Ausnahmeregelung handelt.

- 56 Dies rechtfertigt aber nicht den Schluss, dass ein danach erforderlicher Ausnahmefall derart einzigartig sein muss, dass er nicht auch „bei ganzen Kategorien von Anwendungsfällen“ vorliegen könne (so aber Fackelmann in: Schneider/Volpert/Fölsch, Gesamtes Kostenrecht, GNotKG § 51 Rn. 23). Freilich ist die Regelungsabsicht des Gesetzgebers bei der Auslegung der Vorschrift des § 51 Absatz 3 GNotKG zu berücksichtigen. Aus Gründen der Vereinfachung darf danach eine Abweichung vom hälftigen Verkehrswert nur noch im Einzelfall bei außergewöhnlichen Umständen in Betracht kommen. Dies kann aber – wie auch der Wortlaut der Vorschrift – nicht in dem Sinne verstanden werden, dass eine Gruppe von vergleichbaren Fällen, mögen diese auch in der Praxis durchaus häufiger als bloße Einzelfälle vorkommen, von vornherein vom Anwendungsbereich des § 51 Absatz 3 GNotKG per se ausgeschlossen sein soll. Dass § 51 Absatz 3 GNotKG nur – wie der Antragsgegner meint – in absoluten Ausnahmefällen oder nur „in ganz außergewöhnlichen Situationen“ (Diehn in: Bormann/Diehn/Sommerfeldt, 3. Auflage 2019, GNotKG § 51 Rn. 10) zur Anwendung kommen soll, lässt sich der Gesetzesbegründung in dieser Absolutheit gerade nicht entnehmen.
- 57 Aus dem Kontext der Ausführungen in der Gesetzesbegründung ergibt sich, dass der Gesetzgeber aus Gründen der Vereinfachung eine Bewertung nach der „Wahrscheinlichkeit der Ausübung“ zukünftig vermeiden wollte. Damit verbundene Unwägbarkeiten sollten einfacher gehandhabt werden können. Darum geht es aber bei der Bewertung eines zweifellos erloschenen Vorkaufsrechtes nicht. In diesem Falle muss keine Wahrscheinlichkeit bestimmt und in der Wertfestsetzung gewichtet werden. Ist die Ausübung eines Vorkaufsrechts nur in einem gewissen Maße unwahrscheinlich, mag es beim hälftigen Grundstückswert verbleiben, weil eine Bewertung nach der gewichteten Wahrscheinlichkeit der Ausübung nicht stattfinden soll. Im Fall eines unzweifelhaft erloschenen Vorkaufsrechtes steht aber fest, dass dieses nicht mehr ausgeübt werden kann. Dies ist – mag er auch häufiger vorkommen als andere Ausnahmefälle – ein außergewöhnlich gelagerter Fall mit einem augenscheinlich unbilligen Ergebnis (BT-Drs. 17/11471 S. 171), wenn es bei einer Bewertung des Vorkaufsrechtes in Höhe des hälftigen Grundstückswertes verbliebe.
- 58 (4) Der vom Landgericht angenommene Geschäftswert in Höhe von lediglich 10 % des Grundstückswertes (400.000 Euro) ist nicht zu beanstanden.
- 59 Die Bewertung eines solchen, erloschenen Vorkaufsrechts mit 10 % des Grundstückswertes hatte sich bereits zu § 20 Absatz 2 KostO einhellig herausgebildet. Einen höheren Wert hält auch der Senat im Hinblick darauf, dass das im Grundbuch noch eingetragene Vorkaufsrecht lediglich die Veräußerung des Grundstückes behindern kann, nicht für angemessen. Eine weitere Herabsetzung des Geschäftswertes kann auf die Beschwerde des Antragsgegners hin ohnehin nicht erfolgen.
- 60 d) Die Vollzugsgebühr ist vorliegend zutreffend in Höhe von 0,5 zu berechnen.

- 61 Gemäß Nr. 21100 KV/GNotKG beträgt die Vollzugsgebühr grundsätzlich 0,5. Nach Nr. 22110 KV/GNotKG reduziert sich die Gebühr auf 0,3, wenn die Gebühr für das zugrunde liegende Beurkundungsverfahren weniger als 2,0 beträgt. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Wie oben unter Ziff. II.1. a) ausgeführt, ist vorliegend für die Beurkundung der Auflassung nach Nr. 21100 KV/GNotKG eine 2,0-Gebühr entstanden.
- 62 e) Der Geschäftswert der Betreuungsgebühr berechnet sich nach dem Wert des zugrundeliegenden Kaufvertrages zwischen der Antragstellerin und der Verkäuferin.
- 63 aa) Gemäß § 113 Absatz 1 GNotKG ist der Geschäftswert für die Betreuungsgebühr wie bei der Beurkundung zu bestimmen.
- 64 Damit ist – nach einhelliger Meinung – gemeint, dass der Verfahrenswert für die Beurkundung insgesamt (verschiedene Gegenstände der Beurkundung sind zusammenzurechnen – § 35 Absatz 1 GNotKG) zugleich auch der Geschäftswert für die Betreuungsgebühr ist (Tiedtke in: Korintenberg, 21. Auflage 2020, GNotKG § 113 Rn. 7; Bormann in: Bormann/Diehn/Sommerfeldt, 3. Auflage 2019, GNotKG § 113 Rn. 5; Drempetic in: Schneider/Volpert/Fölsch, Gesamtes Kostenrecht, 2. Auflage 2017, GNotKG § 113 Rn. 1; Berger in: Dörndorfer/Neie/Wendtland/Gerlach, BeckOK Kostenrecht, 31. Edition Stand: 01.09.2020, GNotKG § 113 Rn. 4). Eine Beschränkung des Wertes für die Betreuungsgebühr auf den von der Betreuungstätigkeit betroffenen Beurkundungsgegenstand findet nicht statt (Tiedtke a.a.O., Rn. 9).
- 65 Zwar legt der Wortlaut der Vorschrift – insbesondere im Vergleich zur Vorschrift des § 112 GNotKG – eher eine andere Auslegung nahe. Während nach § 112 Satz 1 GNotKG der Geschäftswert für den Vollzug (zugleich) der Geschäftswert des zugrunde liegenden Beurkundungsverfahrens ist, heißt es in § 113 Absatz 1 GNotKG: „Der Geschäftswert für die Betreuungsgebühr ist wie bei der Beurkundung zu bestimmen.“ Der unterschiedliche Wortlaut spricht zunächst dafür, dass mit § 113 Absatz 1 GNotKG nicht dieselbe Regelung wie in § 112 Satz 1 GNotKG getroffen werden sollte. Zudem wird dadurch, dass § 112 Satz 1 GNotKG nicht auf den „Wert des Beurkundungsverfahrens“ Bezug nimmt, sondern vorschreibt, dass der Geschäftswert für die Betreuungsgebühr „wie bei der Beurkundung zu bestimmen“ ist, regelungstechnisch eher auf eine Anwendung der Vorschriften über die Geschäftswertbestimmung bei Beurkundungen, also auf die Regelungen der §§ 97 bis 111 GNotKG verwiesen. Danach käme man zu einer Beschränkung des Wertes für die Betreuungsgebühr auf den von der Betreuungstätigkeit betroffenen Gegenstand.
- 66 Nach dem Willen des Gesetzgebers sollte jedoch auch mit der Regelung in § 113 Absatz 1 GNotKG zum Ausdruck gebracht werden, dass für eine Betreuungsgebühr der Geschäftswert der zugrundeliegenden Beurkundung maßgeblich sein soll. Mit dem GNotKG sollten für die Geschäftswertbestimmung von Vollzugs- und Betreuungsgebühren gleichlautende Regelungen geschaffen werden (Berger in: Dörndorfer/Neie/Wendtland/Gerlach, BeckOK Kostenrecht, 31. Edition Stand: 01.09.2020, § 113 GNotKG Rn. 9). Die Gesetzesbegründung bringt dies eindeutig zum Ausdruck (BT-Drs. 17/11471- neu, S. 190). Danach soll nach § 113 Absatz 1 GNotKG der Geschäftswert für die Betreuungsgebühr entsprechend dem Geschäftswert für den Vollzug bestimmt werden. Die nach altem Recht erfolgte Bestimmung von Werten, die einem Bruchteil des Beurkundungsgegenstands entsprechen, soll es nicht mehr geben. Die im Rahmen der Anwendung von § 147 Absatz 2 KostO erforderliche Einzelfallbetrachtung bei der Geschäftswertbestimmung sollte entfallen. Die durch die Neuregelung eintretende

Pauschalierung hat der Gesetzgeber im Hinblick auf die Praktikabilität der Neuregelung sowie insbesondere im Hinblick darauf, dass nach § 93 Absatz 1 GNotKG die Betreuungsgebühr in demselben notariellen Verfahren nur einmal anfällt, hingenommen. Auch die Begründung zu § 113 Absatz 2 GNotKG bestätigt den Willen des Gesetzgebers. Soweit nach dieser Regelung als Geschäftswert für die Treuhandgebühr das Sicherungsinteresse des jeweiligen Treugebers maßgeblich ist, soll es sich nämlich ausdrücklich „um eine Ausnahme vom Grundsatz des Absatzes 1“ handeln. „Eine Anknüpfung an den Geschäftswert des zugrunde liegenden Beurkundungsverfahrens, wie in Absatz 1 für die sonstigen Betreuungstätigkeiten vorgesehen, wäre problematisch, ...“ (BT-Drs. 17/11471- neu, S. 190).

- 67 bb) Da es vorliegend kein vorangegangenes Beurkundungsverfahren gibt, dessen Wert gemäß § 113 Absatz 1 GNotKG zugleich für die Wertbestimmung der Betreuungsgebühr maßgeblich wäre, ist in entsprechender Anwendung von § 112 Satz 2 GNotKG derjenige Wert als Geschäftswert anzunehmen, der maßgeblich wäre, wenn eine der Betreuungstätigkeit zugrundeliegende Urkunde Gegenstand eines Beurkundungsverfahrens wäre.
- 68 Im vorliegenden Fall gibt es kein Beurkundungsverfahren, dessen Wert für die Betreuungsgebühr maßgeblich sein könnte, denn der Kaufvertrag zwischen der Antragstellerin und der Verkäuferin ist gemäß § 464 Absatz 2 BGB durch Ausübung des Vorkaufsrechtes zustande gekommen. Da die zu bewertende Betreuungstätigkeit sich vorliegend auf die Prüfung und Mitteilung der Kaufpreisfälligkeit beschränkte, konnte auch nicht das vom Antragsgegner durchgeführte Beurkundungsverfahren maßgeblich sein, da dieses nur die Auflassung, die Bestellung einer Grunddienstbarkeit und die Bewilligung der Löschung des Vorkaufsrechtes zum Gegenstand hatte. Dieses kann mithin nicht zur Bestimmung des Wertes der Betreuungsgebühr nach Nr. 22200 Ziff. 2 für die Prüfung und Mitteilung des Vorliegens von Fälligkeitsvoraussetzungen einer Leistung herangezogen werden.
- 69 § 112 GNotKG hält für eine vergleichbare Situation, nämlich zur Geschäftswertbestimmung für die Vollzugsgebühr, die sich nach dieser Vorschrift ebenfalls nach dem Geschäftswert des zugrunde liegenden Beurkundungsverfahrens richtet, in Satz 2 eine Regelung für den Fall bereit, dass der zu vollziehenden Urkunde kein Beurkundungsverfahren zugrunde lag. Danach ist dann der Geschäftswert derjenige Wert, der maßgeblich wäre, wenn diese Urkunde Gegenstand eines Beurkundungsverfahrens wäre.
- 70 Im Hinblick darauf, dass – wie oben bereits dargelegt – der Gesetzgeber für die Geschäftswertbestimmung von Vollzugs- und Betreuungsgebühren gleichlautende Regelungen schaffen wollte, ist diese Regelung auf die Betreuungsgebühr entsprechend anzuwenden. Im Gesetzentwurf der Bundesregierung wird zur Erläuterung der neuen Regelung des § 113 ausdrücklich auf die Begründung zu § 112 GNotKG verwiesen. Demnach ist der Grundsatz, dass beim Vollzug einer im Rahmen eines Beurkundungsverfahrens aufgenommenen Urkunde für den Geschäftswert der Vollzugstätigkeit der Wert des Beurkundungsverfahrens maßgeblich sein soll, auch dann anwendbar ist, wenn dem zu vollziehenden Geschäft kein Beurkundungsverfahren zugrunde liegt (beispielsweise, wenn es sich lediglich um unterschriftsbeglaubigte Urkunden, privatschriftliche Urkunden oder Urkunden eines ausländischen Notars handelt). In diesen Fällen soll der Wert maßgeblich sein, der für ein Beurkundungsverfahren heranzuziehen

wäre, wenn die gesamte zu vollziehende Urkunde Gegenstand eines Beurkundungsverfahrens wäre (BT-Drs. 17/11471- neu, 190). Nichts anderes gilt für die Bewertung einer Betreuungstätigkeit, wenn kein Beurkundungsverfahren bezüglich des zugrundeliegenden Rechtsgeschäftes vorausgegangen ist.

- 71 cc) Hiernach ist entgegen der Auffassung des Antragsgegners weder der Wert der Beurkundung vom 27. Juni 2017 noch nach Auffassung der Antragstellerin allein der vereinbarte Kaufpreis maßgeblich. Vielmehr hat das Landgericht für die Betreuungsgebühr im Ergebnis zutreffend den Wert der Beurkundung des zugrundeliegenden Kaufvertrages zwischen der Antragstellerin und der Verkäuferin in Höhe von 4.286.802,85 Euro (Kaufpreis von 4.000.000,00 Euro + Wert Bauverpflichtung von 286.802,85 Euro) angesetzt.
- 72 f) Nach den vorstehenden Ausführungen ist die Kostenberechnung des Antragsgegners wie folgt zu berichtigen:

2,0 Gebühr KV 21100 für Auflassung (7.015,00 €)		
Wert		
Kaufpreis	4.000.000,00 €	
Bauverpflichtung	286.802,85 €	
	4.286.802,85 €	
	14.030,00 €	
Anrechnung Betreuungsgebühr	-3.267,50 €	10.762,50 €
0,5 Gebühr KV 21201 für	(935,00 €)	467,50 €
Bestellung Grunddienstbarkeit	100.000,00 €	
Löschungsbewilligung Vorkaufsrecht	400.000,00 €	
Wert	500.000,00 €	
0,5 Vollzugsgebühr KV 22110	(7.815,00 €)	3.907,50 €
Wert	4.786.802,85 €	
0,5 Betreuungsgebühr KV 22210	(7.015,00 €)	3.507,50 €
Wert	4.286.802,85 €	
1,0 Verwahrungsgebühr KV 25300	(6.535,00 €)	6.535,00 €
Wert	400.000,00 €	
Auslagen		
KV 32001 Dokumentenpauschale	7,80 €	
KV 32011 Grundbuchabrufgebühren	20,50 €	
KV 32005 Pauschale Post/Telekommunikation	20,00 €	
		Netto 25.228,30 €

KV 32014 Umsatzsteuer	4.793,38 €
Rechnungsbetrag	Brutto 30.021,68 €

bereits gezahlt	7.782,01 €
	10.371,80 €
offener Restbetrag	11.867,87 €

- 74 2. Die Kostenentscheidung folgt aus § 130 Abs. 3 GNotKG in Verbindung mit § 81 Absatz 1 und 84 FamFG.
- 75 Soweit sein Rechtsmittel ohne Erfolg geblieben ist, hat der Antragsgegner die Kosten des Verfahrens vor dem Senat zu tragen.
- 76 Im Übrigen entspricht es regelmäßig der Billigkeit im Sinne von § 81 Abs. 1 Satz 1 FamFG die Kostenentscheidung am Obsiegen bzw. Unterliegen der Beteiligten zu orientieren, wenn nicht im Einzelfall besondere Umstände eine abweichende Kostenentscheidung rechtfertigen (vgl. Senat, Beschluss vom 25. März 2015 - 9 W 42 - 46/14 -, Rn. 26 ff., juris). Billigkeitsgründe, die gegen eine anteilige Kostenlast der Beteiligten sprechen, sind nicht ersichtlich.
- 77 Gemäß § 130 Abs. 3 GNotKG in Verbindung mit § 70 Absatz 2 FamFG war die Rechtsbeschwerde zuzulassen, da die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts erfordert. Die Sache wirft in mehreren Punkten bislang in der Rechtsprechung nicht geklärte und teilweise zudem in der Literatur unterschiedlich beantwortete Streitfragen zu Regelungen des GNotKG auf, die Anlass zur Zulassung der Rechtsbeschwerde geben.