

letzte Aktualisierung: 22.7.2022

OLG Saarbrücken, Beschl. v. 7.4.2022 – 4 W 25/21

GNotKG §§ 29 Nr. 1, 127 Abs. 1; BGB §§ 133, 157
Kostenauslösender Beurkundungsauftrag

Erklärt der Käufer eines Grundstücks im Vorfeld eines bereits festgesetzten Termins zur notariellen Beurkundung des Kaufvertrags gegenüber dem Notar in einer E-Mail den Wunsch, die Beurkundung aus Gründen der Corona-Pandemie ohne seine persönliche Anwesenheit allein mit dem Verkäufer als Vertreter ohne Vertretungsmacht vorzunehmen, so liegt hierin jedenfalls dann ein Auftrag oder Antrag gemäß § 29 Nr. 1 GNotKG, wenn der Käufer in derselben E-Mail dem Notar gegenüber erklärt, er fühle sich durch den Notar ausreichend beraten und informiert. Dies gilt auch dann, wenn der Vertragsentwurf inhaltlich unabhängig von der Mitwirkung des Käufers zu Stande gekommen ist und auch inhaltlich nicht auf seine Veranlassung modifiziert wird.

Gründe

I.

- 1 Der Antragsteller wollte, gemeinsam mit Frau N. Freifrau von und zu G. (in der Folge kurz Frau von G. genannt) handelnd, von Rechtsanwalt R. T. – in dessen Eigenschaft als gerichtlich bestelltem Nachlasspflegers – Grundbesitz erwerben.
- 2 Am 23.03.2020 wurde zu diesem Zweck ein durch den Antragsgegner entworfener Kaufvertrag (Urk.-Nr. XXXX/XXXX X) durch diesen beurkundet (Bl. 15 ff d. A.), wobei sich der Antragsteller und Frau von G. als Erwerber durch Herrn Rechtsanwalt R. T. als Vertreter ohne Vertretungsmacht vertreten ließen (Bl. 15 d. A.). Beabsichtigt war, dass der Antragsteller den Vertrag nachgenehmigen sollte. Die Genehmigung des Antragstellers erfolgte in der Folge jedoch nicht, der beabsichtigte Kaufvertrag kam demzufolge nicht zu Stande.
- 3 Mit Datum vom 25.03.2002 erstellte der Antragsgegner gegenüber dem Antragsteller die Kostenrechnung Nr. ... über 4.421,15 € (Bl. 6 ff d. A.), die eine Beurkundungsgebühr, eine Vollzugsgebühr und eine Betreuungsgebühr beinhaltete und dem Antragsteller die hälftige Gebührenhöhe in Rechnung stellte. Die Rechnung wurde dem Antragsteller am 15.12.2020 zugestellt (Bl. 9 d. A.). Den Rechnungsbetrag hat der Antragsgegner zwischenzeitlich im Vollstreckungsweg bei dem Antragsteller beigetrieben. Nachträglich hat der Antragsgegner die Rechnung durch ebenfalls auf den 25.03.2020 datierte Kostenrechnung mit identischer Rechnungsnummer auf 3.690,79 € ermäßigt (Bl. 64 d. A.).
- 4 Mit Schriftsatz vom 28.04.2021 (Bl. 2 d. A.) hat der Antragsteller Antrag auf gerichtliche Entscheidung nach § 127 Abs. 1 GNotKG gestellt. Er hat bestritten, den Antragsgegner mit der Beurkundung des Kaufvertrags beauftragt zu haben. Dem Antragsteller sei lediglich der nach den Vorgaben des Verkäufers erstellte Entwurf des Antragsgegners zugestellt worden. Darüber hinaus hat er gegen die einzelnen abgerechneten Gebühren Einwendungen erhoben (Bl. 29 d. A.).
- 5 Der Antragsgegner hat demgegenüber behauptet, er sei durch den Antragsteller gemeinsam mit der weiteren Erwerbsinteressentin Frau von G. per E-Mail beauftragt worden, den Kaufvertrag entsprechend dem mit allen Parteien abgestimmten Entwurf zu beurkunden (im Einzelnen Bl. 12 f und 31 ff d. A.).
- 6 Der Präsident des Landgerichts Saarbrücken hat Dienstaufsichtsbehörde des Antragsgegners mit Datum vom 09.07.2021 eine Stellungnahme abgegeben (Bl. 48 d. A.), auf deren Inhalt Bezug genommen wird.
- 7 Mit dem angefochtenen Beschluss vom 04.10.2021 (Bl. 65 d. A.) – dem Antragsgegner zugestellt am 07.10.2021 (Bl. 80 d. A.) -, auf dessen Gründe Bezug genommen wird, hat die 5. Zivilkammer des Landgerichts Saarbrücken die sich gegen den Antragsteller richtende Kostenrechnung des Antragsgegners vom 25.03.2020 (Re.-Nr.: ...) aufgehoben.
- 8 Hiergegen hat der Antragsgegner mit Schriftsatz vom 11.10.2021 – beim Landgericht eingegangen am 03.11.2021 (Bl. 78 d. A.) – Beschwerde eingelegt.

- 9 Der Antragsgegner ist der Auffassung, das Landgericht habe seinen Vortrag zu Unrecht als unschlüssig angesehen. Für schlüssigen Vortrag genüge es, darzutun, dass in der gesamten vor der Beurkundung stattgefundenen Kommunikation mit dem Notar, nicht zuletzt in einer kurz vor der Beurkundung eingegangenen E-Mail, ein Auftrag zur Durchführung der Beurkundung zu sehen gewesen sei (Bl. 78 d. A.).
- 10 Diese E-Mail habe das Landgericht jedoch praxisfremd ausgelegt, denn durch die Formulierung „...wünschen wir die Beurkundung durch unseren Vertreter ohne Vertretungsmacht ... vorzunehmen“ habe der Antragsteller einen Beurkundungsauftrag erteilen wollen (Bl. 78 d. A.).
- 11 Das Landgericht habe keine plausible alternative Auslegung dieser Äußerung vorgenommen und auch die andere Vertragspartei habe das Verhalten in diesem Sinne interpretiert, denn sonst hätte sie die Beurkundung mit dem damit verbundenen Kostenrisiko nicht durchführen lassen (Bl. 79 d. A.).
- 12 Der Auftrag sei direkt oder zumindest durch schlüssiges Verhalten erteilt worden. Die hierfür benannten Zeugen, Herr Rechtsanwalt T. und der Makler, habe das Landgericht verfahrensfehlerhaft nicht vernommen (Bl. 79 d. A.).
- 13 Das Landgericht hat dem Rechtsmittel durch Beschluss vom 15.11.2021 (Bl. 83 d. A.), auf dessen Gründe ebenfalls Bezug genommen wird, nicht abgeholfen und die Sache dem Saarländischen Oberlandesgericht zur Entscheidung vorgelegt.

II.

- 14 Die Beschwerde ist gemäß § 129 Abs. 1 GNotKG i. V. m. § 58 Abs. 1 FamFG statthaft und auch im Übrigen gemäß § 130 Abs. 3 Satz 1 GNotKG i. V. m. §§ 59 ff FamFG zulässig.
- 15 Die Beschwerdefrist von einem Monat gemäß § 130 Abs. 3 Satz 1 GNotKG i. V. m. § 63 Abs. 1 FamFG (vgl. Schneider/Volpert/Fölsch-Heinemann, Gesamtes Kostenrecht, 3. Auflage, § 129 GNotKG, Rdn. 12) ist gewahrt. Die angefochtene Entscheidung des Landgerichts wurde dem Antragsgegner am 07.10.2021 zugestellt (Bl. 80 d. A.) und seine Beschwerde ist beim Landgericht am 03.11.2021 eingegangen (Bl. 78 d. A.).
- 16 Der Antragsgegner ist als Notar beschwerdeberechtigt, da das Landgericht dem Antrag des Antragstellers (Kostenschuldners) auf gerichtliche Entscheidung gemäß § 127 Abs. 1 GNotKG stattgegeben und die Kostenrechnung des Antragsgegners vom 25.03.2020 aufgehoben hat. Hierdurch ist der Antragsgegner gemäß § 130 Abs. 3 Satz 1 GNotKG i. V. m. § 59 Abs. 1 FamFG in seinen Rechten beeinträchtigt worden (vgl. OLG Zweibrücken, Beschl. v. 02.02.1988 – 3 W 10/88, JurBüro 1988, 1054 – 1055, juris Rdn. 3 (argumentum e contrario nach alter Rechtslage); OLG Celle, Beschl. v. 27.04.2017 – 2 W 91/17, FGPrax 2017, 190 – 191, juris Rdn. 3 betreffend eine Kostenschuldnerin; Korintenberg-Sikora, Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG), 22. Auflage 2022, § 129 GNotKG, Rdn. 6 f; Schneider/Volpert/Fölsch-Heinemann, Gesamtes Kostenrecht, 3. Auflage, § 129 GNotKG, Rdn. 7 m. w. N.).
- 17 Die Beschwerde ist auch begründet.

- 18 Die von dem Notar erstellte Kostenberechnung hält einer Überprüfung stand, sie ist daher durch gerichtliche Entscheidung gemäß § 127 Abs. 1 GNotKG zu bestätigen (vgl. LG Düsseldorf, Beschluss vom 09.01.2017 – 25 T 250/16, juris Tenor und Rdn. 15).
- 1.
- 19 Der verfahrenseinleitende Antrag auf gerichtliche Entscheidung gemäß § 127 Abs. 1 Satz 2 GNotKG wurde im vorliegenden Fall zulässigerweise durch den Antragsteller als Kostenschuldner gestellt.
- 2.
- 20 Die Kostenrechnung entspricht den formalen Anforderungen des § 19 GNotKG.
- a)
- 21 Die Kostenrechnung war gemäß § 19 Abs. 1 Satz 1 GNotKG vom Antragsgegner unterschrieben.
- 22 Notarkosten dürfen nur auf Grund einer dem Kostenschuldner mitgeteilten, von dem Notar unterschriebenen Berechnung eingefordert werden. Dies gilt für das dem Kostenschuldner erteilte Original der Kostenrechnung, nicht jedoch auch für die Berechnung, die zu den Akten zu bringen ist. Insoweit ist eine Unterschrift nicht erforderlich (vgl. Korintenberg-Tiedtke, Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG), 22. Auflage 2022, § 19 GNotKG, Rdn. 22).
- 23 Vorliegend enthält die auf Grund der Beanstandungen in der Stellungnahme des Präsidenten des Landgericht Saarbrücken vom 09.07.2021 (Bl. 48 d. A.) zur Akte gereichte Kopie der geänderten (ermäßigten) Kostenrechnung (Bl. 64 d. A.), die den Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet, keine Unterschrift des Antragstellers. Dieser hat jedoch erklärt, die Kostenrechnung sei unterschrieben gewesen (Bl. 57 d. A.). Hiermit ist erkennbar das dem Antragsteller übersandte Original gemeint. Der Antragsteller hat dies weder im Verfahren vor dem Landgericht noch im Beschwerdeverfahren bestritten.
- 24 Daher ist gemäß § 130 Abs. 3 Satz 1 GNotKG i. V. m. § 37 Abs. 1 FamFG nach der auf Grund des gesamten Inhalts des Verfahrens gewonnenen Überzeugung des Senats vom Vorliegen einer Unterschrift des Antragsgegners unter dem Original der Kostenrechnung auszugehen. Das Gericht kann, auch wenn § 138 Abs. 3 ZPO wegen des Amtsermittlungsgrundsatzes des § 26 FamFG nicht anwendbar ist, so dass der Sachverhalt vom Gericht auch dann näher aufzuklären ist, wenn die Tatsachen zwischen den Parteien nicht streitig sind (vgl. BGH, Beschl. v. 02.12.1998 – IV ZB 19/97, BGHZ 140, 118 – 134, juris Rdn. 50; Zöller-Feskorn, Zivilprozessordnung, 34. Auflage 2022, § 26 FamFG, Rdn. 2 m. w. N.), im Rahmen seiner Überzeugungsbildung nach § 37 Abs. 1 FamFG gleichwohl von den übereinstimmenden Angaben der Parteien ausgehen. Insbesondere kann es in streitig geführten Verfahren davon ausgehen, dass ein Beteiligter einer unrichtigen Darstellung eines anderen entgegentreten würde, und daher von weiteren Ermittlungen absehen (vgl. OLG Frankfurt, Beschl. v. 15.02.2006 – 6 WF 23/06, OLGR Frankfurt 2006, 893, juris Rdn. 6; Zöller-Feskorn, Zivilprozessordnung, 34. Auflage 2022, § 26 FamFG, Rdn. 2 m. w. N.). Daher ist ein Schluss auf die Richtigkeit unbestrittener Tatsachen gerechtfertigt, wenn keine Zweifel bestehen, dass der schweigende Beteiligte diese

zugestehen will und das Gericht gegen ihre Richtigkeit auch keine Bedenken hat (vgl. Keidel-Sternal, FamFG – Familienverfahren, Freiwillige Gerichtsbarkeit, 20. Auflage 2020, § 26 FamFG, Rdn. 15 m. w. N.).

- 25 Dies ist vorliegend zu bejahen, da der Antragsteller, dem die Relevanz der Unterzeichnung der Kostenrechnung auf Grund der ihm zugestellten Stellungnahme des Präsidenten des Landgerichts Saarbrücken bekannt war, zu der Behauptung des Antragsgegners nicht Stellung genommen hat, obgleich er gegen die Kostenrechnung ansonsten Einwendungen erhoben hat. Auch der Sache nach ist es für den Senat nachvollziehbar, dass der Notar das Original der Kostenrechnung unterzeichnet hat.

b)

- 26 Die Kostenrechnung des Antragsgegners entspricht ferner in der zur Akte gereichten geänderten Form den formalen Anforderungen des § 19 Abs. 3 GNotKG.
- 27 Die vom Präsidenten des Landgerichts in seiner Stellungnahme vom 09.07.2021 (Bl. 48 d. A.) beanstandete Betreuungsgebühr ist in der geänderten Kostenrechnung nicht mehr enthalten, weshalb sich auch der Gesamtbetrag vermindert hat. Die geänderte Kostenrechnung enthält auf die diesbezügliche Beanstandung des Landgerichtspräsidenten (Bl. 49 d. A.) betreffend die Wertangabe für die Gebühr nach KV-GNotKG Nr. 2100 neben der Vorschrift des § 97 GNotKG auch diejenige des § 47 GNotKG. Sonstige Verstöße gegen Anforderungen des § 19 Abs. 3 GNotKG sind weder vorgetragen noch sonst ersichtlich.

2.

- 28 Entgegen der Auffassung des Landgerichts ist der Antragsteller darüber hinaus Kostenschuldner gemäß § 29 Nr. 1 GNotKG.

a)

- 29 Nach § 29 Nr. 1 GNotKG ist Kostenschuldner, wer dem Notar den Auftrag erteilt oder den Antrag gestellt hat.

aa)

- 30 Auftrag oder Antrag ist das Ansuchen an den Notar eine bestimmte notarielle Tätigkeit vorzunehmen, wobei es sich um eine Verfahrenshandlung handelt (vgl. BeckOK(KostR)-Toussaint, 36. Edition Stand: 01.01.2022, § 29 GNotKG, Rdn. 4 f). Inhaltlich muss die Verfahrenshandlung auf die Vornahme eines kostenpflichtigen Geschäfts bzw. Einleitung eines kostenpflichtigen Verfahrens gerichtet sein (vgl. KG, Beschl. v. 11.12.2017 – 9 W 63/16, 9 W 64/16, NZM 2018, 725 – 726, Rdn. 12 ff; BeckOK(KostR)-Toussaint, 36. Edition Stand: 01.01.2022, § 29 GNotKG, Rdn. 5 m. w. N.). Der Antragsteller muss zu erkennen geben, dass in seinem Interesse eine bestimmte Beurkundung bzw. Entwurfserstellung vorgenommen werden soll (vgl. OLG München, Beschl. v. 31.10.2019 – 32 Wx 391/19 Kost, BWNotZ 2019, 281 – 282, juris Rdn. 6; Korintenberg-Gläser, Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG), 22. Auflage 2022, § 29 GNotKG, Rdn. 18 m. w. N.).

- 31** Der Auftrag kann auch durch schlüssiges Verhalten erteilt werden, einer ausdrücklichen Vereinbarung bedarf es hierfür nicht (vgl. BGH, Beschl. v. 19.01.2017 – V ZB 79/16, NJW-RR 2017, 631 - 632, juris Rn. 6; SaarlOLG, Beschl. v. 10.07.2019 – 9 W 3/19, JurBüro 2019, 474 – 478, juris Rdn. 14 m. w. N.; Korintenberg-Gläser, Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG), 22. Auflage 2022, § 29 GNotKG, Rdn. 18 m. w. N.; BeckOK(KostR)-Toussaint, aaO, § 29 GNotKG Rn. 7; Schneider/Volpert/Fölsch-Leiß, Gesamtes Kostenrecht, 3. Auflage 2021, § 29 GNotKG, Rdn. 14). Maßgeblich ist, ob das Verhalten für den Notar nach Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte gemäß §§ 133, 157 BGB den Schluss zulässt, es werde ihm ein Auftrag mit der gesetzlichen Kostenfolge erteilt (vgl. KG, Beschl. v. 14.01.2019 – 9 W 42/17, juris Rdn. 4; Korintenberg-Gläser, Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG), 22. Auflage 2022, § 29 GNotKG, Rdn. 18 m. w. N.; Schneider/Volpert/Fölsch-Leiß, Gesamtes Kostenrecht, 3. Auflage 2021, § 29 GNotKG, Rdn. 14 m. w. N.).
- 32** 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 (vgl. BGH, Beschl. v. 19.01.2017 – V ZB 79/16, NJW-RR 2017, 631 - 632, juris Rn. 7; SaarlOLG, Beschl. v. 10.07.2019 – 9 W 3/19, JurBüro 2019, 474 – 478, juris Rdn. 14) oder indem er zu einem bereits von anderer Seite beauftragten Entwurf eigene Änderungswünsche an den Notar heranträgt (vgl. SaarlOLG, Beschl. v. 10.07.2019 – 9 W 3/19, JurBüro 2019, 474 – 478, juris Rdn. 14 m. w. N.; OLG Celle, Beschluss vom 23. Februar 2015 – 2 W 37/15, NdsRPfl 2015, 374 – 375, juris Rn. 13 ff; Korintenberg-Gläser, Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG), 22. Auflage 2022, § 29 GNotKG, Rdn. 18 m. w. N.). Mehrere Auftraggeber sind bezüglich desselben Geschäfts gemäß § 32 Abs. 1 GNotKG als Gesamtschuldner anzusehen (vgl. Korintenberg-Gläser, Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG), 22. Auflage 2022, § 29 GNotKG, Rdn. 24; Schneider/Volpert/Fölsch-Leiß, Gesamtes Kostenrecht, 3. Auflage 2021, § 29 GNotKG, Rdn. 9).
- 33** Eines Sachantrags auf Vornahme eines Geschäfts mit bestimmtem Inhalt bedarf es dagegen nicht (vgl. BeckOK(KostR)-Toussaint, 36. Edition Stand: 01.01.2022, § 29 GNotKG, Rdn. 5).

bb)

- 34** Abzugrenzen ist ein Ansuchen (Auftrag oder Antrag) i. S. d. § 29 Nr. 1 GNotKG jedoch von bloßen Verfahrenshandlungen, die gemäß §§ 133, 157 BGB nicht dahingehend ausgelegt werden können, dass gerade der Antragsteller die Tätigkeit des Notars herbeiführen will.
- 35** So liegt in der Entgegennahme eines von anderer Seite beauftragten und von dem Notar gefertigten Vertragsentwurfs, mag diese auch auf eine diesbezügliche Bitte eines an der Beurkundung Beteiligten erfolgen, für sich genommen ebenso wenig ein Auftrag i. S. d. § 29 Nr. 1 GNotKG wie in der schlichten Bestätigung des von der Gegenseite vorgeschlagenen und durch den Notar mitgeteilten Beurkundungstermins (vgl. BGH, Beschl. v. 19.01.2017 – V ZB 79/16, NJW-RR 2017, 631 – 632, juris Rdn. 10 m. w. N.; OLG Nürnberg, Beschl. v. 21.05.2013 – 8 W 1982/12, juris Rdn. 19; Korintenberg-Gläser, Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG), 22. Auflage 2022, § 29 GNotKG, Rdn. 18 m. w. N.). Auch ein Antrag auf Verlegung des vorgeschlagenen Beurkundungstermins auf einen anderen, mit dem Antragsteller abgesprochenen Termin stellt sich nach 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, Beschl. v. 19.01.2017 – V ZB 79/16, NJW-RR 2017, 631 – 632, juris Rdn. 11; Korintenberg-Gläser, Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG), 22. Auflage 2022, § 29 GNotKG, Rdn. 18 m. w. N.).

cc)

- 36** Ob im Einzelfall eine Auftragserteilung vorliegt, ist Ergebnis tatrichterlicher Würdigung (vgl. BGH, Beschl. v. 19.01.2017 – V ZB 79/16, NJW-RR 2017, 631 - 632, juris Rn. 8 m. w. N.). Dies kann nur unter Heranziehung und Wertung aller Umstände des Einzelfalls beurteilt werden (vgl. Korintenberg-Gläser, Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG), 22. Auflage 2022, § 29 GNotKG, Rdn. 18 m. w. N.).

dd)

- 37** Bei Gesamtwürdigung aller Umstände des verfahrensgegenständlichen Falls ist entgegen der Auffassung des Landgerichts eine Auftragserteilung durch den Antragsteller nachgewiesen.
- 38** Das Landgericht hat den Inhalt der im Vorfeld der Beurkundung vom Antragsteller an den Antragsgegner übersandten E-Mail vom 23.03.2020, 16.52 Uhr (Bl. 33 d. A.), sowie den Kontext der Anbahnung der Beurkundung, in den diese eingebettet war, unvollständig gewürdigt.

39 aaa)

- 40** Das Landgericht ist zu Unrecht davon ausgegangen, dass es sich hierbei nicht um einen Beurkundungsauftrag i. S. d. § 29 Nr. 1 GNotKG gehandelt habe, sondern lediglich um eine notwendige Mitwirkungshandlung. Hierfür spricht zwar der Hinweis auf das Coronavirus und die daraus abgeleitete Bitte, die Beurkundung in Abwesenheit des Antragstellers durch einen Vertreter ohne Vertretungsmacht vorzunehmen. Einer der Gründe für diese Bitte war also die äußere Verfahrensgestaltung bei dem – ohnehin bereits in die Wege geleiteten – und auf einen konkreten Termin festgelegten Beurkundungsvorgang.
- 41** Der Antragsteller hat dagegen bezüglich des Inhalts der avisierten Beurkundung keine Vorgaben gemacht und auch gegenüber dem ihm bereits übersandten Vertragsentwurf des Antragsgegners (so dessen Vortrag Bl. 57 d. A.) inhaltlich keine Änderungswünsche geäußert. In diesem Sinne handelt es sich lediglich um einen Antrag, der die äußere, formale Durchführung des Beurkundungstermins betrifft.

42 bbb)

- 43** Der vom Antragsgegner aufgeführte Umstand, dass der Antragsteller in der fraglichen E-Mail die Worte gebraucht hat, „wünschen wir die Beurkundung ... vorzunehmen“ (Bl. 33 d. A.) führt für sich genommen ebenfalls noch nicht dazu, dass der Antragsteller über die äußere Gestaltung des Beurkundungstermins in rein formaler Hinsicht hinaus auch zum Ausdruck bringen wollte, dass er die Beurkundung gerade auch im eigenen Interesse wünschte, so dass die durch diese ausgelösten Kostenfolgen auch ihn treffen sollten und die Erklärung nicht nur auf dem einseitigen Wunsch der anderen Vertragspartei, RA. R. T.,

beruhte und somit als bloßer Reflex des von diesem gestellten Beurkundungsantrags allein die äußeren Modalitäten der Beurkundung betraf.

44 ccc)

- 45** Hierin erschöpft sich die Erklärung in der E-Mail indes nicht. Vielmehr enthält die E-Mail über die Formulierung eines Beurkundungswunschs hinaus auch weitere Besonderheiten, die eindeutig darauf schließen lassen, dass der Antragsteller einem eigenen Interesse am Zustandekommen eines wirksamen Vertrags Ausdruck verleihen wollte.
- 46** Die E-Mail beginnt mit dem Satz: „Wir fühlen uns ausreichend durch Sie beraten und informiert.“ Dies kann nur so verstanden werden, dass der Antragsteller erklären wollte, er sei durch die Übersendung des der Beurkundung zu Grunde zu legenden Vertragsentwurfs und ggf. durch weitere Beratungs- und Informationstätigkeiten des Antragsgegners über den Inhalt des ins Auge gefassten Vertrags hinreichend informiert worden und er könne den Inhalt des Vertrags auf Grund der erfolgten Beratung durch den Antragsgegner rechtlich auch zutreffend bewerten. Im nächsten Satz zieht er hieraus die Schlussfolgerung, dass die Beurkundung erfolgen solle, wobei er keine inhaltlichen Änderungswünsche äußerte, jedoch eine Modifikation der üblichen äußeren Gestaltung einer Beurkundung (gleichzeitige Anwesenheit beider Vertragsparteien im Notariat) wünschte.

47 ddd)

- 48** Entscheidend ist in diesem Zusammenhang der in der E-Mail geäußerte Wunsch, die Beurkundung durch einen Vertreter ohne Vertretungsmacht durchzuführen. Dies konnte der Antragsgegner auf Grund des Zusammenhangs mit der vorherigen Übersendung eines Vertragsentwurfs sowie der eine grundsätzliche Zustimmung signalisierenden Erklärung am Anfang der E-Mail von seinem Empfängerhorizont aus gemäß §§ 133, 157 BGB nur dahingehend verstehen, dass der Antragsteller im eigenen Interesse eine Verfahrensgestaltung vorschlug, die zu einer eigenen Verpflichtung zur Tragung der Beurkundungskosten führen würde.
- 49** Die Einschaltung eines Vertreters ohne Vertretungsmacht bei Grundstückskaufverträgen beruht auf dem Formerfordernis des § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB. Danach bedarf zwar grundsätzlich nur der Kaufvertrag als solcher der notariellen Beurkundung, während die Vollmacht gemäß § 167 Abs. 2 BGB und ebenso die Genehmigung des Vertrags gemäß § 182 Abs. 2 BGB nicht der Form bedarf, die für das Rechtsgeschäft bestimmt ist. Nach ständiger Rechtsprechung unterliegt die Vollmacht zum Erwerb oder zur Veräußerung eines Grundstücks aber dann dem Formzwang des § 311b Satz 1 BGB, wenn sich ihre Erteilung nur als das äußere Gewand darstellt, in das die Verpflichtung zur Eigentumsübertragung eingekleidet worden ist, eine Bindung aber rechtlich oder tatsächlich in gleicher Weise wie beim späteren Abschluss des formbedürftigen Vertretergeschäfts eintritt („vorverlagerte Bindung“ - vgl. BGH, Urt. v. 29.01.2021 – V ZR 139/19, BGHZ 228, 338 – 353, juris Rdn. 36 m. w. N.; Staudinger-Schumacher, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Neubearbeitung 2018, § 311b BGB, Rdn. 135 m. w. N.; Reetz in: Beck'sches Notar-Handbuch, 7. Auflage 2019, § 27, Rdn. 69 m. w. N.). Eine vorverlagerte Bindung ist im Einzelfall ausdrücklich oder stillschweigend aus dem der Vollmachtserteilung zu Grunde liegenden Rechtsverhältnis oder den Umständen, unter denen die Vollmachtserteilung tatsächlich zu Stande kommt, abzuleiten (vgl. Reetz in: Beck'sches Notar-Handbuch, 7. Auflage 2019, § 27, Rdn. 73).

- 50** Um Zweifel an der Formgültigkeit einer Grundstücksvollmacht zu vermeiden, wird daher den Notaren empfohlen, diese stets zu beurkunden (vgl. Reetz in: Beck'sches Notar-Handbuch, 7. Auflage 2019, § 27, Rdn. 75). In der Praxis werden darüber hinaus Grundstückskaufverträge, bei deren Beurkundung nicht beide Vertragsparteien anwesend sein können, häufig durch eine der Vertragsparteien gleichzeitig als Vertreter ohne Vertretungsmacht namens der anderen abgeschlossen und das Vertreterhandeln dann durch die andere Partei unter Wahrung eventuell bestehender Formerfordernisse gemäß § 177 Abs. 1 BGB genehmigt. Dieser Fall unterscheidet sich zwar hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit nicht von Fällen des Gebrauchmachens von einer (unerkannt) formunwirksamen Vollmacht. Jedoch besteht der Vorteil darin, dass beim offenen Vertragsschluss durch einen Vertreter ohne Vertretungsmacht ein diesbezüglicher Hinweis in die notarielle Niederschrift aufgenommen werden kann, so dass der vollmachtlose Vertreter gemäß § 179 Abs. 3 Satz 1 BGB dem Vertretenen gegenüber nicht haftet (vgl. Reetz in: Beck'sches Notar-Handbuch, 7. Auflage 2019, § 27, Rdn. 17).
- 51** Um einen solchen Vertragsabschluss unter Einschaltung eines vollmachtlosen Vertreters hat der Antragsteller mit seiner E-Mail den Antragsgegner ausdrücklich gebeten. Darüber hinaus wollte er zwar seine Bindung an den zu schließenden Vertrag von seiner späteren Genehmigung abhängig machen, er hat jedoch gleichzeitig zum Ausdruck gebracht, dass er mit der vom Antragsgegner entworfenen Regelung der Sache nach einverstanden war. Aus diesem Grund durfte aber der Antragsgegner davon ausgehen, dass der Antragsteller eine Beurkundung samt Kostenfolge im eigenen Interesse wünschte und sich nur die Möglichkeit zu einem „Rückzieher“ offenhalten wollte, von der er letztlich durch die Nichterteilung der Genehmigung Gebrauch gemacht hat.
- 52** eee)
- 53** Während bei wirksamer Vertretung auf Grund gesetzlicher oder rechtsgeschäftlicher Vertretungsmacht Kostenschuldner stets der Vertretene ist (vgl. OLG Köln, Beschl. v. 18.09.2017, NJW-RR 2018, 41 - 42, juris Rdn. 9; BeckOK(KostR)-Toussaint, 36. Edition Stand: 01.01.2022, § 29 GNotKG, Rdn. 10 m. w. N.; Schneider/Volpert/Fölsch-Leiß, Gesamtes Kostenrecht, 3. Auflage 2021, § 30 GNotKG, Rdn. 10), kommt es im Falle des Handelns eines vollmachtlosen Vertreters auf die Umstände an. Lag dem Handeln des vollmachtlosen Vertreters im Innenverhältnis ein Auftrag des Vertretenen zu Grunde (sog. Veranlassungsvollmacht), ist das Handeln dem Vertretenen zuzurechnen und der haftet für die Kosten. Handelt der vollmachtlose Vertreter dagegen in Kenntnis des Mangels seiner Vollmacht bewusst vollmachtlos, ist das Handeln allein ihm als Veranlasser zuzurechnen (vgl. OLG Köln, Beschl. v. 27.01.1991 – 2 Wx 50/92, JurBüro 1994, 167 – 168, juris Rdn. 15; BeckOK(KostR)-Toussaint, 36. Edition Stand: 01.01.2022, § 29 GNotKG, Rdn. 11 m. w. N.). Welche Absprachen insoweit zwischen dem Antragsteller und Rechtsanwalt T. vor der Beurkundung getroffen wurden, ist nicht bekannt, jedoch auch unerheblich.
- 54** Der Vertretene kann nämlich in zwei Fällen unabhängig hiervon Kostenschuldner werden. Der erste betrifft die – vorliegend nicht gegebene - Genehmigung seines Vertreterhandelns durch den Vertretenen (vgl. BeckOK(KostR)-Toussaint, 36. Edition Stand: 01.01.2022, § 29 GNotKG, Rdn. 11 m. w. N.; Schneider/Volpert/Fölsch-Leiß, Gesamtes Kostenrecht, 3. Auflage 2021, § 30 GNotKG, Rdn. 13).

- 55 Der zweite – vorliegend gegebene - Fall ist dann gegeben, wenn sich aus einem zwischen dem Vertretenen und dem Notar zur Vorbereitung der Beurkundung geführten Schriftverkehr ergibt, dass der Vertreter bei der Beurkundungstätigkeit des Notars namens des Vertretenen tätig werden sollte. In diesem Fall haftet der Vertretene gegenüber dem Notar ebenso wie im Fall der Beauftragung des Vertreters im Innenverhältnis (vgl. Schneider/Volpert/Fölsch-Leiß, Gesamtes Kostenrecht, 3. Auflage 2021, § 30 GNotKG, Rdn. 13).
- 56 Auch wenn man deshalb nicht bereits in der durch die E-Mail erfolgten Erklärung eine Bevollmächtigung von RA. T. sieht, weil auch in diesem Fall Unsicherheiten bezüglich der Wirksamkeit der Bevollmächtigung und damit des Kaufvertrags bestehen würden, hat doch der Antragsteller im Verhältnis zum Antragsgegner als dem beurkundenden Notar nach dessen Empfängerhorizont zum Ausdruck gebracht, dass ihm selbst am Zustandekommen des inhaltlich gebilligten Vertrags gelegen war und er zumindest ein Interesse daran hatte, die Möglichkeit zu haben, diesem nachträglich durch Genehmigung zur Wirksamkeit zu verhelfen. Im Vertrauen hierauf hat der Antragsgegner die Beurkundung vorgenommen.
- 57 eee)
- 58 Somit ist nicht allein deshalb, weil der Vertragsentwurf nach der Behauptung des Antragstellers allein von der Verkäuferseite vorgegeben und ihm dieser nur zugesandt wurde (Bl. 29 d. A.), davon auszugehen, dass nur die Verkäuferseite für die Beurkundungskosten haftet. Vielmehr haftet daneben auch der Antragsteller als Gesamtschuldner.
- 59 Der vom Antragsgegner beantragten Vernehmung des Verkäufers RA. T. und des Maklers als Zeugen (Bl. 82 d. A.) bedurfte es schließlich deshalb nicht, weil es auf die Frage, welche Absprachen zwischen ihm und dem Antragsteller vor der Beurkundung getroffen worden waren, nicht ankommt.

5.

- 60 Auch der Höhe nach ist die beanstandete Kostenberechnung nicht zu beanstanden.
- 61 Der für die Kostenberechnung zugrunde gelegte Geschäftswert von 1.415.000,00 € entspricht dem in dem notariellen Entwurf angegebenen Kaufpreis (Bl. 18 d. A.) und ist keinen Beanstandungen ausgesetzt. Zur Vermeidung von Wiederholungen kann auf die detaillierten Ausführungen in der Stellungnahme des Landgerichtspräsidenten zur Berechnung der Beurkundungsgebühr (Nr. 21100 KV-GNotKG) und der Vollzugsgebühr (Nr. 22110 KV-GNotKG) Bezug genommen werden (Bl. 50 d. A.).
- 62 Einwände gegen die in der Kostenberechnung außerdem enthaltenen Auslagen und sonstigen Nebenkosten werden von dem Antragsteller nicht erhoben. Auch das Landgericht hat diese Positionen nicht beanstandet.

III.

- 63 Von einer – zumal von keinem Beteiligten angeregten – mündlichen Erörterung der Sache in zweiter Instanz wurde gemäß § 130 Abs. 3 Satz 1 GNotKG i. V. m. § 68 Abs. 3 Satz 2 FamFG abgesehen, da hiervon keine weitergehenden entscheidungserheblichen

Erkenntnisse zu erwarten waren. Auch eine nochmalige Anhörung der Aufsichtsbehörde des Notars im Beschwerdeverfahren war entbehrlich, nachdem diese bereits gegenüber dem Landgericht eingehend zu Grund und Höhe der Kostenforderung Stellung genommen hat und die Beteiligung im Beschwerdeverfahren ebenfalls keine neuen Erkenntnisse versprach (vgl. SaarlOLG, Beschl. v. 10.07.2019 – 9 W 3/19, JurBüro 2019, 474 – 478, juris Rdn. 34 m. w. N.).

IV.

- 64** Die Kostenentscheidung folgt aus § 130 Abs. 3 Satz 1 GNotKG i. V. m. § 81 Abs. 1 FamFG. Im Hinblick auf den Erfolg des Rechtsmittels des Antragsgegners entspricht es billigem Ermessen, die Kosten des Verfahrens beider Instanzen insgesamt dem Antragsteller aufzuerlegen, zumal nicht zu erwarten ist, dass auf der Seite des nicht anwaltlich vertretenen Notars außergerichtliche Kosten in erheblichem Umfang angefallen sind (vgl. SaarlOLG, Beschl. v. 10.07.2019 – 9 W 3/19, JurBüro 2019, 474 – 478, juris Rdn. 36 m. w. N.).
- 65** Die Rechtsbeschwerde gegen die Entscheidung des Beschwerdegerichts war nicht zuzulassen. Sie ist nur eröffnet, wenn sie durch das Beschwerdegericht zugelassen wurde (§§ 129 Abs. 2, 130 Abs. 3 Satz 1 GNotKG i. V. m. § 70 Abs. 1 FamFG - vgl. OLG München, Beschl. v. 15.06.2020 – 32 Wx 140/20 Kost, BWNotZ 2020, 160 – 161, juris Rdn. 12; Toussaint, Kostenrecht, 51. Auflage 2021, § 129 GNotKG, Rdn. 21 m. w. N.). Die Voraussetzungen für die Zulassung sind jedoch nicht gegeben, denn die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung, noch erfordern die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts (§ 70 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 FamFG (vgl. Toussaint, Kostenrecht, 51. Auflage 2021, § 129 GNotKG, Rdn. 21 m. w. N.).
- 66** Der Geschäftswert richtet sich gemäß § 130 Abs. 3 Satz 1 GNotKG i. V. m. § 84 FamFG nach der Höhe der verfahrensgegenständlichen Kostenrechnung (vgl. BGH, Beschl. v. 19.01.2017 – V ZB 79/16, juris Rdn. 15; SaarlOLG, Beschl. v. 10.07.2019 – 9 W 3/19, JurBüro 2019, 474 – 478, juris Rdn. 37).
- 67** Auf Grund der Reduzierung der in Rechnung gestellten Kosten nach Vorliegen der Stellungnahme des Präsidenten des Landgerichts Saarbrücken auf insgesamt noch 3.690,79 € (Bl. 64 d. A.) ist diese lediglich in dieser Höhe Verfahrensgegenstand des Beschwerdeverfahrens geworden.