

ren Umständen beachtlich sein, wenn etwa ein Sachverhalt schlüssig vorgetragen wird, der einen Unwirksamkeitsgrund oder die Anfechtung des Rechtsgeschäfts oder einer seiner Bestimmungen als naheliegend und offensichtlich gegeben erscheinen lässt (BayObLG DNotZ 1998, 646; *Keidel/Winkler* Beurkundungsgesetz 14. Auflage 1999 § 53 Rdnr. 34; vgl. auch BGH, MDR 2000, 547; OLG Hamm, OLGR 1994, 122).

Dies vorausgeschickt hat das Landgericht auch in Ansehung des von der Beteiligten zu 1 wegen ihrer angeblichen bereicherungsrechtlichen Forderung gegen die Käufer reklamierten „Zurückbehaltungsrechts“ vorliegend zu Recht den Vorbescheid des Notars, worin er seine Absicht angekündigt hat, die Eigentumsumschreibung auf die Beteiligten zu 2 zu beantragen, bestätigt.

(...)

## Kostenrecht

14. KostO § 44 (*Gegenstandsgleichheit von Kaufvertrag und Belastungsvollmacht*)

1. **Kaufvertrag und Belastungsvollmacht sind auch dann gegenstandsgleich, wenn die Belastungsvollmacht den Kaufpreis übersteigt, soweit die Vorwegbelastung der Kaufpreisfinanzierung und der Finanzierung von Baumaßnahmen am Kaufgegenstand dienen soll.**
2. **Für die Ermittlung der Gebührenhöhe gilt dann § 44 I 2 2. Alt. KostO, wenn dies für den Kostenschuldner günstiger ist.**

(*Leitsätze der Schriftleitung*)

OLG Rostock, Beschluss vom 22.1.2002 – 2 W 17/02 –

*Aus den Gründen:*

Die gemäß § 156 Abs. 2 KostO statthafte weitere Beschwerde ist zulässig, jedoch unbegründet.

Die Kostenrechnung vom 28.9.1999, gegen die sich der Beschwerdeführer wendet, ist richtig. Dem Notar steht gemäß § 44 Abs. 1, 38 Abs. 2 Nr. 4 KostO für die Beurkundung der Belastungsvollmacht in der Urkunde vom 27.9.1999 eine hälftige Gebühr in Höhe von 280,- DM nach einem Gegenstandswert von 300.000,- DM zu. Diese Gebühr ist neben der Vertragsbeurkundungsgebühr zu erheben. Dies folgt aus § 44 Abs. 1 Satz 2, 2. Alt. KostO. Hier liegen mehrere Erklärungen vor, die in einer Verhandlung beurkundet worden sind, nämlich einmal der notarielle Kaufvertrag und andererseits die Vollmacht zur Vorwegbelastung des Grundstückes bis zur Höhe von 300.000,- DM nebst Zinsen. Diese Vorwegbelastung sollte der Finanzierung von Bauwerksarbeiten am Kaufgegenstand und der Finanzierung des Kaufpreises dienen. In solchen Fällen liegt derselbe Gegenstand im Sinne von § 44 Abs. 1 Satz 1 KostO vor (so auch *Korinthenberg/Lappe/Bengel/Reimann*, KostO, 14. Aufl., Rdnr. 78 zu § 44; OLG Frankfurt DNotZ 77,503; KGRpfl 1972, 270; KGDNotZ 92,117; OLG Köln DNotZ 1976, 248; anders OLG Celle DNotZ 1974, 103; JurBüro 1997, 156). Der Begriff des Gegenstandes im Sinne dieser Vorschrift ist weit zu fassen. In der Judikatur hat sich herausgebildet, dass derselbe Gegenstand dann gegeben ist, wenn sich die mehreren Erklärungen auf dasselbe Recht oder Rechtsverhältnis beziehen, d.h. dessen Begründung, Feststellung, Anerkennung, Übertragung, Aufhebung, Erfüllung oder Sicherstellung betreffen. Maßgebend ist darauf abzustellen, in welchem Grade des inneren Zusammenhangs die in einer Urkunde enthaltenen mehreren Erklärungen

stehen. Je mehr das beurkundete weitere Geschäft von einem Hauptgeschäft abhängt, umso eher ist eine Gegenstandsgleichheit gegeben (*Mümmeler*, JurBüro 1997, 157 m.w.N.). Demgemäß hat hier die Vollmachtserteilung denselben Gegenstand wie der Vertragsschluss selbst, denn sie soll die Erfüllung des Kaufpreisanspruches ermöglichen. Da es sich um den Verkauf eines Baugrundstücks handelt, dient auch die Finanzierung von Baumaßnahmen der Vertragserfüllung, denn der Erwerber soll in den Stand gesetzt werden, das Grundstück alsbald zu bebauen.

Gemäß § 44 Abs. 2 Satz 2, 2. Alt. KostO<sup>1</sup> sind hier die Gebühren für den Vertragsschluss und die für die Vollmacht gesondert zu berechnen, da dies hier für den Kostenschuldner günstiger ist. Die Erklärungen unterliegen nämlich verschiedenen Gebührensätzen: Für die Beurkundung der Vollmacht wird die Hälfte der vollen Gebühr erhoben, für die Beurkundung des Vertrages gemäß § 36 Abs. 2 KostO das Doppelte der vollen Gebühr. Ginge man hier für beide Beurkundungen von einem Gegenstandswert von 300.000,- DM aus, so wäre dies für den Beschwerdeführer ungünstiger, als wenn hier eine getrennte Berechnung erfolgt. Der Notar kann die Gebühr für die Beurkundung der Vollmacht auch nach einem Gegenstandswert von 300.000,- DM beanspruchen. Der höhere Wert der Belastungsvollmacht wirkt sich hier auf die Gebührenberechnung aus. Aus Sicht der Parteien war hier nicht der Grundstückswert für die Berechnung des Gegenstandswertes maßgebend, sondern der Umfang der Vollmacht. Dem steht auch nicht die Entscheidung des OLG Celle vom 16.8.1996 (JurBüro 1997, 156) entgegen. Dort hat das Oberlandesgericht Celle ausgesprochen, dass sich der höhere Wert der Belastungsvollmacht jedenfalls dann nicht auswirkt, wenn – auch aus Sicht der Parteien des Vertrages – für den Wert des Kaufvertrages der Kaufpreis maßgebend ist und die Belastung dazu dient, dem Käufer die Nutzung des Grundstückes schon vor der Eigentumsumschreibung zu ermöglichen. So liegen die Dinge hier nicht, vielmehr diene die Belastungsvollmacht zur Kaufpreisfinanzierung und dazu, Investitionen des Käufers auf dem Kaufgrundstück zu sichern. Dann ist derselbe Gegenstand im Sinne von § 44 Abs. 1 KostO gegeben und damit auch der höhere Gegenstandswert der Vollmacht zu berücksichtigen (so auch *Mümmeler*, JurBüro 1997, 157). Der Wert der Belastungsvollmacht war hier nicht vollkommen realitätsfern und willkürlich gegriffen, sondern nachvollziehbar für die Finanzierung von Kaufpreis und Bauwerksarbeiten bestimmt.

(...)

<sup>1</sup> Anmerkung der Schriftleitung: gemeint ist wohl § 44 Abs. 1 Satz 2, 2. Alt. KostO.

15. KostO § 19, WertV § 4 (*Bewertung von Bauerwartungsland*)

**Bauerwartungsland der Stufe 3, bei dem bereits die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen ist, ist mit 50 % der Preise für Bauland (§ 4 Abs. 4 WertV) zu bewerten.**

(*Leitsatz der Schriftleitung*)

BayObLG, Beschluss vom 19.4.2002 – 3Z BR 389/01 –, mitgeteilt von *Johann Demharter*, Richter am BayObLG

*Zum Sachverhalt:*

Die Beteiligten zu 1 bis 3 und 5 sind die Kinder der Erblasserin, der Beteiligte zu 4 ist ein Pflugesohn. Die Beteiligte zu 3 beantragte auf