

2. Die Revision weist aber mit Recht darauf hin, daß der Beklagte im Streitfall unter Umständen die Amtspflicht hatte, die Kläger wenigstens auf die Gefahr hinzuweisen, der Grundstückserwerb könne nicht in den Genuß der Befreiung von der Steuer kommen. Die dem Notar in Satz 2 des § 17 Abs. 1 BeurkG (früher Satz 1 des § 26 BNotO) auferlegte Betreuungspflicht entsteht immer dann, wenn er aufgrund besonderer Umstände des Falles Anlaß zu der Besorgnis haben muß, einem Vertragsbeteiligten drohe ein Schaden, weil er sich wegen mangelnder Kenntnis der Rechtslage oder von Sachumständen, die die Bedeutung des beurkundeten Rechtsgeschäfts für seine Vermögensinteressen beeinflussen, einer Gefährdung dieser Interessen nicht bewußt ist (BGHZ 58, 343, 348). Es ist eine der wichtigsten Aufgaben des Notars, die Beteiligten eines von ihm beurkundeten Vertrages vor solchen Gefahren zu bewahren (BGHZ 64, 246, 250). Den Käufern eines Grundstücks kann insofern dadurch ein Schaden drohen, daß sie bei ihrem Entschluß, das Grundstück zu dem vom Verkäufer geforderten Preis zu kaufen, davon ausgehen, ihnen werde Grunderwerbsteuerbefreiung gewährt, obwohl Zweifel bestehen, ob die Voraussetzungen dafür erfüllt sind. Erkennt dies der Notar, so kann er, jedenfalls dann, wenn er in den Grundstückskaufvertrag einen Antrag auf Grunderwerbsteuerbefreiung und die diesen Antrag stützenden Erklärungen des Veräußerers aufnimmt, gehalten sein, die von den Verkäufern abgegebenen, für die Steuerbefreiung wichtigen Erklärungen klarzustellen und/oder einen Hinweis darüber zu geben, daß Zweifel an der Steuerbefreiung bestehen können.

a) Im Streitfall ging es den Beteiligten nicht um steuerliche Beratung durch den Beklagten, sondern zunächst um Klarstellung der für den vom Beklagten protokollierten Antrag auf Steuerbefreiung wichtigen tatsächlichen Verhältnisse. Insofern ist zwar dem Berufungsgericht darin beizupflichten, daß ein Notar nicht verpflichtet ist, die Erklärungen des Verkäufers bebauter Grundstücke über die auf diesen erfolgte Errichtung von Gebäuden und über den Bezug von Wohnungen in der Richtung zu überprüfen, ob damit die Voraussetzungen für eine Befreiung von der Grunderwerbsteuer erfüllt oder hinreichend dargelegt werden. Denn der Notar ist, wenn er einen Antrag auf Befreiung von der Grunderwerbsteuer protokolliert, nicht verpflichtet, die tatsächlichen und rechtlichen Voraussetzungen eines solchen Antrags zu prüfen (vgl. OLG München DNotZ 1973, 181, 182). Er hat auch nicht, wie die Revision meint, gemäß § 21 BeurkG die Pflicht, bei der Ermittlung des Grundbuchstandes etwaige Voreintragungen festzustellen, um sich über die Voraussetzung eines steuerbegünstigten Ersterwerbs zu vergewissern (teilweise zu weitgehend daher OLG Düsseldorf, MDR 1976, 1029; vgl. auch DNotZ 1978, 584, 589). Jedoch muß er auf Klärung der Sachlage zwischen den Beteiligten hinwirken, wenn diese zu den Voraussetzungen der Grunderwerbsteuerbefreiung mißverständliche Erklärungen abgeben bzw. – wie im Streitfall – solche, die wegen ihrer Unklarheit geradezu falsch sein können.

Dadurch, daß der Beklagte in dem Vertrag die Eheleute D. gemeinsam als „der Verkäufer“ bezeichnet und dann in § 6 Abs. 2 aufgenommen hat, „der Verkäufer“ erkläre, das Reihenhaus sei von „ihm“ errichtet worden, blieb für die Käufer unklar, wer von beiden Eheleuten Bauherr gewesen war. Insbesondere wurde nicht deutlich, daß der Ehemann das Haus errichtet und dann seiner Ehefrau geschenkt hatte, also dem jetzigen Verkauf schon ein Erwerbsvorgang vom Ehemann auf die Ehefrau vorangegangen war. Die Käufer konnten sogar dadurch, daß in § 1 Abs. 1 des Vertrages die Ehefrau als eingetragene Eigentümerin des Hausgrundstücks bezeichnet wurde, in der Annahme bestärkt werden, diese habe das Haus auch errichtet und es handle sich damit für sie auf jeden Fall um einen Ersterwerb, der steuerbegünstigt sei.

Der Beklagte hätte daher klarstellen müssen, welcher der beiden als Verkäufer auftretenden Eheleute die Erklärung abgibt, das Wohnhaus errichtet zu haben. Er mußte, auch wenn er nicht die Aufgabe eines Steuerberaters hatte, als Notar wissen, daß diese Angaben für die Beurteilung der Frage der Steuerbefreiung bedeutsam sein konnten. Diese von ihm zu erwartende Kenntnis hatte mit Steuerhilfe nichts zu tun.

b) Wenn der Beklagte – aus welchen Gründen auch immer – solche unklaren Formulierungen beurkunden wollte, so hätte er aufgrund der ihm obliegenden Betreuungspflicht jedenfalls sicherstellen müssen, daß solchen Unklarheiten keine falschen Vorstellungen der Beteiligten zugrundelagen oder bei ihnen durch sie geweckt wurden. Er hätte sie dann zumindest auf den Eigentumswechsel hinweisen müssen, damit sie auf diese Weise die notwendigen tatsächlichen Grundlagen für eine eigene Beurteilung der Steuerfrage erhielten. Außerdem hätte er sie auch darauf aufmerksam machen müssen, daß jedenfalls nach dem strengen Wortlaut des Gesetzes die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung nicht gegeben waren, und daher deren Gewährung nicht sicher sei.

#### D.

#### Kostenrecht

22. KostO §§ 55, 132, BeurkG §§ 12, 49 Abs. 3 (Zum Anfallen der Beglaubigungsgebühr bei Vollmachtsabschriften)

**Eine Beglaubigungsgebühr erhält der Notar auch dann, wenn er Abschriften von Vollmachten, die er nicht selbst beurkundet hat, mit einer Ausfertigung seiner Urkundsniederschrift verbindet und sie nur durch den Ausfertigungsvermerk beglaubigt.**

BayObLG, Beschluß vom 26. 6. 1980 – BReg. 3 Z 77/77 – mitgeteilt von Dr. Martin Pfeuffer, Richter am BayObLG

#### Aus dem Tatbestand:

1. Notar Dr. R. beurkundete am 5. 2. 1976 einen Grundstückskaufvertrag zwischen der E.-Kommanditgesellschaft und der Stadt L. Der Vertrag enthielt auch die Auflassungserklärung und den Antrag auf Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch. Eine beglaubigte Abschrift des Vertrags sollte unter anderem das Grundbuchamt erhalten.

In der Niederschrift des Notars sind als anwesend aufgeführt:

1. Herr H., handelnd für die Beteiligte zu 2), „aufgrund der heute in Ausfertigung vorgelegten und dieser Urkunde in beglaubigter Abschrift beigefügten Vollmacht vom 19. Dezember 1974“.

2. Amtsrat O., handelnd für die Stadt L. „auf Grund Vollmacht vom 1. August 1975, welche in Ausfertigung vorlag und dieser Urkunde in beglaubigter Abschrift beigeheftet ist.“

Der Notar nahm zur Urschrift des Kaufvertrags je eine von ihm beglaubigte Abschrift der von Notar S. in M. ausgefertigten, von diesem beurkundeten Vollmacht vom 19. 12. 1974 sowie der vom Oberbürgermeister der Stadt L. unterzeichneten, mit Siegel versehenen und als „2. Ausfertigung“ bezeichneten Vollmacht vom 1. 8. 1975. Vom Kaufvertrag mit den beiden Vollmachtsabschriften fertigte Notar Dr. R. eine beglaubigte Abschrift zur Vorlage beim Grundbuchamt an. Er berechnete neben einer Gebühr nach § 36 Abs. 2 KostO für die Beurkundung des Kaufvertrags zwei Gebühren nach § 55 KostO in Höhe der Mindestgebühr von je 10 DM für die Beglaubigung der Vollmachtsabschriften.

Die Prüfungsabteilung der Notarkasse vertrat in einem Prüfungsbericht unter Bezugnahme auf ihre Abhandlung in MittBayNot 1976, 8/9 die Ansicht, in derartigen Fällen entstehe im Hinblick auf die Neuregelung in § 49 Abs. 3 BeurkG keine Beglaubigungsgebühr. Der Notar machte demgegenüber geltend, eine Beglaubigungsgebühr falle nur dann nicht an, wenn § 132 KostO anzuwenden sei, dessen Voraussetzungen im vorliegenden Fall jedoch nicht gegeben seien.

2. Der Präsident des Landgerichts wies daraufhin den Notar an, die Entscheidung des Landgerichts herbeizuführen.

Das Landgericht änderte die Kostenberechnung des Notars dahin ab, daß die Beglaubigungsgebühren entfallen und die Kosten entsprechend zu reduzieren sind. Es ließ die weitere Beschwerde zu.

3. Der Notar hat gegen diesen Beschluß weitere Beschwerde eingelegt.

*Aus den Gründen:*

1. Die vom Landgericht zugelassene und von dem durch die landgerichtliche Entscheidung beschwerten Notar frist- und formgerecht eingelegte weitere Beschwerde ist zulässig (§ 156 Abs. 2 Sätze 1 und 2, Abs. 4 Satz 1 KostO).

2. a) Nach § 55 Abs. 1 KostO, der gemäß § 141 KostO für Notare entsprechend gilt, wird für die Beglaubigung von Abschriften, soweit nicht § 132 KostO anzuwenden ist, eine Gebühr von –50 DM für jede angefangene Seite, mindestens aber 10.– DM erhoben. § 132 KostO bestimmt, soweit er den Geschäftsbereich der Notare betrifft, daß bei der Erteilung beglaubigter Abschriften der vom Notar aufgenommenen oder in Urschrift in seiner dauernden Verwahrung befindlichen Urkunden eine Beglaubigungsgebühr nicht erhoben wird. Um derartige Urkunden handelt es sich hier nicht. Die Vollmachten sind nicht von dem Rechtsbeschwerdeführer beurkundet worden. Er hat auch nicht etwa die Vollmachten entworfen und die Unterschriften beglaubigt, was kostenrechtlich gleichstehen würde (*Hartmann* Kostengesetze 19. Aufl. KostO § 132 Anm. 1 b, aa; *Rohs/Wedewer* KostO 2. Aufl. § 132 Anm. IV). Wenn § 12 BeurkG bestimmt, daß vorgelegte Vollmachten der Niederschrift in Urschrift oder in beglaubigter Abschrift beigelegt werden sollen, so handelt es sich dabei nicht um eine Urkundenverwahrung im Sinne des § 132 KostO; mit dieser ist vielmehr eine Verwahrung der Urschriften der vom Notar aufgenommenen Niederschriften (§ 25 BNotO) durch ihn selbst (§ 19 Abs. 1 DONot) oder – auf Grund des § 51 BNotO und entsprechender Vorschriften – durch einen anderen Notar oder durch das Amtsgericht gemeint (*Korintenberg/Ackermann/Lappe* = KAL KostO 9. Aufl. § 132 Rdnr. 1; *Rohs/Wedewer* § 132 Anm. III 3).

Dem Landgericht kann nicht darin gefolgt werden, daß die Abschriften der Vollmachten deshalb als Abschriften „eigener Urkunden“ im Sinne des § 132 KostO anzusehen seien, weil sie mit der Niederschrift über den Kaufvertrag in bestimmter Weise verbunden worden sind. Welche rechtliche Bedeutung eine Verbindung von Schriftstücken (vgl. §§ 44, 49 Abs. 3 BeurkG) oder eine Beifügung von Schriftstücken zu einer Urkunde (vgl. § 9 Abs. 1 Satz 2, §§ 12, 37 Abs. 1 Satz 2 BeurkG) hat, ist keine Frage des § 93 BGB, sondern eine solche des Beurkundungsrechts. § 93 BGB befaßt sich nur damit, ob Bestandteile einer Sache Gegenstand besonderer Rechte, als welche nur Sachenrechte zu verstehen sind (*Palandt* BGB 39. Aufl. § 93 Anm. 1 d), sein können. Aus dieser Vorschrift kann jedoch nicht entnommen werden, welche Rechtswirkung eine Verbindung der Vollmachtenabschriften mit der Kaufvertragsurkunde für die Beurkundung und die Verwendung der einschlägigen notariellen Urkunden hat.

Nach dem Beurkundungsgesetz gelten nur Erklärungen in einem Schriftstück, auf das in der Niederschrift verwiesen und das bisher beigelegt wird, als in der Niederschrift selbst enthalten; durch die Verweisung wird das beigelegte Schriftstück Bestandteil der Niederschrift (§ 9 Abs. 1 Satz 2, § 14 Abs. 1 BeurkG). Es muß sich dabei um Erklärungen von Beteiligten handeln, die den Inhalt des beurkundeten Rechtsgeschäfts betreffen. Für solche Schriftstücke bestimmt § 44 Abs. 1 Satz 2 BeurkG, daß sie mit der Niederschrift mit Schnur und Prägiesiegel verbunden werden. Andere Schriftstücke – darunter Legitimationsurkunden wie z. B. Vollmachten – erlangen, da sie nicht den Inhalt des Rechtsgeschäfts betreffen, auch durch Verweisung und Beifügung nicht die Eigenschaft eines Bestandteils der Niederschrift (*Jansen* FG 2. Aufl. § 9 Rdnr. 14; *Keidel/Kuntze/Winkler* Freiwillige Gerichtsbarkeit 11. Aufl. Teil B BeurkG § 9 Rdnrn. 19, 20; *Reithmann* DNotZ 1972, 71/77). Auch wenn Vollmachten nach § 12 BeurkG der Niederschrift beigelegt werden sollen, ist eine Verbindung mit Schnur und Prägiesiegel jedenfalls durch das Beurkundungsgesetz dem Notar nicht zur Pflicht gemacht, da § 12 BeurkG in § 44 Abs. 1 Satz 2 BeurkG nicht aufgeführt ist. § 19 Abs. 5 der

bundeseinheitlichen Dienstordnung für Notare – DONot – vom 1. 8. 1970 läßt vielmehr dem Notar die Wahl, Vollmachten entweder zu heften und anzuseigeln (§ 29 Abs. 1 DONot), also – wie sich aus § 29 Abs. 2 DONot ergibt – nach § 44 BeurkG zu verfahren, oder sie nur anzukleben.

b) Nun verlangt zwar § 49 Abs. 3 BeurkG, daß Abschriften von Urkunden – zu denen auch Vollmachten gehören (*Keidel/Kuntze/Winkler* § 49 Rdnr. 11) – mit der Ausfertigung einer Urkunde, der sie nach § 12 BeurkG beigelegt sind, durch Schnur und Prägiesiegel verbunden werden, wenn der Ausfertigungsvermerk der Haupturkunde die Wirkung einer Beglaubigung der Abschriften haben soll. Auch in solchen Fällen sind jedoch die Abschriften nicht den Abschriften der in § 132 KostO aufgeführten Urkunden gleichzusetzen und somit von der Erhebung von Beglaubigungsgebühren nicht ausgenommen. Daß durch dieses Verfahren die Vollmacht oder ähnliche Urkunden im Sinn des § 49 Abs. 3 BeurkG nicht etwa die Eigenschaft eines Bestandteils der Haupturkunde annehmen, zeigt schon die gesetzliche Regelung: Der an den Schluß von Haupturkunde und Vollmacht gesetzte Ausfertigungsvermerk hat nur bei der Haupturkunde Ausfertigungswirkung, dagegen bei der Vollmacht nur die Wirkung der Beglaubigung einer Abschrift. Aber auch die Entstehung und der Zweck des § 49 Abs. 3 BeurkG lassen erkennen, daß durch diese Vorschrift keine gebührenrechtliche Begünstigung gegenüber den Fällen eintreten soll, in denen – wie früher – die Abschrift der Vollmacht oder der sonstigen gemäß § 12 BeurkG beigelegten Urkunde gesondert beglaubigt wird. Durch § 49 Abs. 3 BeurkG sollte lediglich das Verfahren bei der Beglaubigung bestimmter Abschriften vereinfacht werden (*Jansen* § 49 Rdnr. 13; *Keidel/Kuntze/Winkler* § 49 Rdnrn. 11, 12); die frühere Rechtsprechung hatte nämlich für Vollmachten und ähnliche Schriftstücke, die nicht den rechtsgeschäftlichen Inhalt der Beurkundung zum Gegenstand haben, eine gesonderte Beglaubigung verlangt (vgl. BayObLG, DNotZ 1969, 492/495; KG OLGZ 1966, 492 = Rpfleger 1967, 50). Eine Änderung des beim Inkrafttreten des Beurkundungsgesetzes geltenden Kostenrechts war nicht beabsichtigt; insbesondere ist bei den durch § 57 Abs. 16 BeurkG vorgesehenen Änderungen der Kostenordnung deren § 132 nicht in seinem Anwendungsbereich erweitert worden.

Zu einer Änderung bestand auch kein Anlaß. Die Gebühren der Notare werden für deren Amtstätigkeit erhoben (vgl. §§ 143, 144 Abs. 3 Satz 1, § 146 Abs. 1 Satz 1, § 147 Abs. 1 und 2 KostO). Die Gebühr des § 55 KostO ist also das Entgelt für eine Beglaubigungstätigkeit. Die Beglaubigung einer Abschrift stellt ein Zeugnis des Notars dar, daß die Abschrift einer Urkunde mit der Hauptschrift übereinstimmt (§ 39 BeurkG; *Jansen* § 42 Rdnr. 1). Den Beglaubigungsvermerk darf der Notar erst erteilen, wenn er sich von der Vollständigkeit und Richtigkeit der Abschrift überzeugt hat (*Jansen* § 42 Rdnr. 7; *Keidel/Kuntze/Winkler* § 42 Rdnr. 11). Diese Verpflichtung hat der Notar bei Abschriften, die gemäß § 49 Abs. 3 BeurkG durch einen Ausfertigungsvermerk beglaubigt werden, in gleicher Weise wie sonst (*Jansen* § 49 Rdnr. 13; *Mecke* BeurkG § 49 Rdnr. 4 Fn. 5). Im Gesetz hat dies dadurch deutlichen Ausdruck gefunden, daß auch bei der besonderen Art der Beglaubigung nach § 49 Abs. 3 BeurkG die Pflichten nach § 42 Abs. 1, 2 BeurkG wie bei einer sonstigen Beglaubigung dann zu erfüllen sind, wenn die Hauptschrift nicht zusammen mit der Urschrift der ausgefertigten Urkunde verwahrt wird.

§ 49 Abs. 3 BeurkG zwingt also nicht zu dem Schluß, daß bei Vollmachtenabschriften, die durch den Ausfertigungsvermerk beglaubigt werden, von der Erhebung einer Beglaubigungsgebühr abzusehen wäre (a.A. *Göttlicher/Mümmeler* KostO 6. Aufl. S. 94). Dann kann aber auch einem Notar, der die Abschriften gemäß § 42 BeurkG beglaubigt, nicht etwa vorgeworfen werden, er lasse

dadurch vermeidbare Kosten zu Lasten seines Auftraggebers entstehen (vgl. § 16 KostO).

3. Eine Berechnung von Beglaubigungsgebühren war auch nicht etwa auf Grund des § 136 Abs. 1 Nr. 2 KostO unzulässig. Diese Vorschrift bezieht sich nur auf diejenige Abschrift einer Urkunde, die bei den Akten zurückbehalten werden muß, weil die Urkunde selbst von einem Beteiligten zurückgefordert wird. Um eine derartige gebührenfrei zu beglaubigende Abschrift handelt es sich zwar bei der Abschrift einer Vollmacht, die nach § 12 BeurkG einer Niederschrift des Notars beigelegt wird und mit ihr in seiner Urkundensammlung (§ 19 Abs. 1 DONot) aufbewahrt wird. Dagegen gehört nicht zu diesen gebührenfreien Abschriften die beglaubigte Abschrift einer – nicht von demselben Notar beurkundeten – Vollmacht, die der Notar dem Grundbuchamt vorlegt (KAL § 55 Rdnr. 7; *Rohs/Wedewer* § 136 Anm. III c 2 a.E.); denn diese Beglaubigung geschieht zur Ausführung des Geschäfts der Beteiligten (*Hornig* DONot 1942, 409/410).

Es ist deshalb nicht von Bedeutung, ob eine dem Grundbuchamt vorgelegte Abschrift gleichzeitig mit der in § 12 BeurkG erwähnten Abschrift auf ihre Übereinstimmung mit der von Beteiligten vorgelegten Hauptschrift überprüft und beglaubigt worden ist oder ob sie erst später hergestellt wird und für sie deshalb die bei der Urkundensammlung des Notars befindliche beglaubigte Abschrift die Hauptschrift ist.

4. Die Entscheidung des Landgerichts, daß in der Kostenrechnung des Notars die Beglaubigungsgebühren entfallen, kann daher keinen Bestand haben. Jedoch hat der Notar den Gebührenbetrag mit 20.– DM, also zweimal der Mindestgebühr von 10.– DM (§ 55 Abs. 1 Satz 2 KostO), zu hoch bemessen. Für die Beglaubigung der gegenüber dem Grundbuchamt verwendeten Abschrift beider Vollmachten genügt ein einziger Beglaubigungsvermerk als Zeugnis im Sinne des § 39 BeurkG (vgl. BayObLGZ 1969, 97/104 mit weiteren Nachweisen). Kostenrechtlich ist es deshalb so anzusehen, als wäre auf einem einzigen Schriftstück die hintereinander geschriebene Abschrift mehrerer Urkunden beglaubigt worden. Dann wären aber nicht mehrere Beglaubigungsgebühren zu erheben, sondern es dürfte nur eine einzige, nach der gesamten Seitenzahl der beiden Schriftstücke bemessene Gebühr berechnet werden (*Beushausen/Küntzel/Kersten/Bühling* = BKB KostO 5. Aufl. § 55 Anm. 3; *Göttlich/Mümmeler* S. 129; KAL § 55 Rdnr. 12; *Rohs/Wedewer* § 55 Anm. IV). Die Gesamtseitenzahl der beiden Vollmachten umfaßte weniger als 20 Seiten; es ist deshalb die Mindestgebühr von 10.– DM anzusetzen.

#### *Hinweis der Prüfungsabteilung der Notarkasse:*

Durch die Entscheidung des BayObLG ist die gegenteilige Auffassung der Prüfungsabteilung der Notarkasse (MittBayNot 1976 S. 9, Streifzug durch die Kostenordnung 2. Auflage S. 41) überholt.

23. BGB § 313; KostO § 39 Abs. 2 (Zum Geschäftswert eines Baubetreuungsvertrages)

1. Ist mit einem Baubetreuungsvertrag eine unmittelbare oder mittelbare Verpflichtung zum Erwerb eines Grundstücks verbunden, so ist der Baubetreuungsvertrag nach § 313 BGB formbedürftig.

2. Der Geschäftswert bestimmt sich in einem solchen Fall gemäß § 39 Abs. 2 KostO nach den Leistungen des Bauherrn, sofern keine Anhaltspunkte dafür gegeben sind, daß die Leistungen des Betreuers höher sind, nicht jedoch nach der Betreuungsgebühr, dem Erfolgshonorar oder dem Unternehmengewinn.

(Leitsatz nicht amtlich)

LG Frankenthal, Beschluß vom 17. 4. 1980 – 4 T 3/79 –

#### *Aus dem Tatbestand:*

Der Beschwerdeführer schloß am 2. Mai 1979 vor Notar B. mit der Fa. A. Grundstücksverwertungs-GmbH, diese vertreten durch den Kaufmann A., einen Kaufvertrag über eine noch zu vermessende Teilfläche, wobei sich der Beschwerdeführer aufgrund notarieller Vollmacht ebenfalls von Herrn A. vertreten ließ, der von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit war. Gemäß Ziffer XVII der Urkunde liegt der Baupflicht nach Ziffer V der Auftrag und Baubetreuungsvertrag zugrunde, der als vereinbart gilt und Anlage der Urkunde ist. Entsprechend der Schlußformel wurden diese Anlagen vom Notar mit vorgelesen und von den Beteiligten genehmigt. In Ziffer VII des Kaufvertrages ist eine Bebauungsverpflichtung zugunsten der Baubetreuerin enthalten.

Am 2. 5. 1979 erteilte der beurkundende Notar dem Beschwerdeführer eine Kostenrechnung über DM 1 240,14

Hiergegen richtet sich die am 19. Juni 1979 bei Gericht eingegangene Beschwerde des Beschwerdeführers, der einwendet, der Notar gehe von einem überhöhten Geschäftswert aus, indem auf den Baubetreuungsvertrag Bezug genommen werde. Dafür habe er keine Vollmacht erteilt und diese Verquickung zwischen Kauf- und Baubetreuungsvertrag laufe den Interessen der Partei zuwider. Selbst wenn die Baupflichtung als Nebenabrede gemäß § 313 BGB wirksamer Bestandteil des Grundstückskaufvertrages geworden sein sollte, könne jedenfalls ihr wirtschaftlicher Wert nicht mit dem wesentlich höheren Gesamt-Bauaufwand gleichgesetzt, sondern müsse gemäß § 30 Abs. 2 KostO geschätzt werden.

Der Notar hat um Zurückweisung der Beschwerde gebeten.

#### *Aus den Gründen:*

1. Der Notar hat zu Recht den Baubetreuungsvertrag mitbeurkundet. In einem solchen Vertrag sind zumeist Elemente der Geschäftsbesorgung entweder mit Werk- oder Dienstvertragscharakter enthalten (vgl. *Mattern* DONot 67, 667 und WM 72, 670; *Brych* NJW 74, 1973; *Koebke* NJW 74, 721; *Pfeiffer* NJW 74, 1449). Da es jedoch für die Anwendung des § 313 BGB auf den Vertragstyp nicht ankommt, ist allein darauf abzustellen, ob durch den Vertrag eine unmittelbare oder mittelbare Veräußerungs- oder Erwerbsverpflichtung begründet wird. Bildet die Verpflichtung mit den übrigen Vereinbarungen eine rechtliche Einheit, so sind auch diese beurkundungspflichtig (BGHZ 63, 361 f.; BGH Betrieb 76, 1479).

Eine Formbedürftigkeit wegen einer Veräußerungsverpflichtung der Baubetreuerin kann man daraus herleiten, daß sich wegen der hier vorliegenden wirtschaftlichen und personellen Verflechtung von Baubetreuerin und Grundstückseigentümerin zumindest eine mittelbare Verpflichtung der Baubetreuerin zur Veräußerung eines (nur formal fremden) Grundstücks ergibt (*Wulka* in Staudinger, 12. Auflage, § 313, Rdnr. 98).

Auch die Firma A.-Grundstücksverwertungs-GmbH als Grundstückseigentümerin beabsichtigt kein Baugrundstück zu veräußern, wenn der Käufer sich nicht von ihrer Schwesterfirma A.-Baubetreuungs-GmbH betreuen läßt und nicht mit der Firmengruppe A. sein Reihenhaus baut. Dies ergibt sich insbesondere auch aus Ziffer VII des Grundstückskaufvertrages.

Für den Bauherrn als Auftraggeber ist regelmäßig im Rahmen des Baubetreuungsvertrages eine unmittelbare Erwerbsverpflichtung gewollt oder zumindest eine mittelbare Erwerbsverpflichtung verbunden. Damit ist aber gemäß § 313 BGB ein solcher Baubetreuungsvertrag insgesamt formbedürftig. Gerade durch die geänderte Fassung des § 313 BGB wollte der Gesetzgeber etwaigen Umgehungsversuchen auch in Form von Baubetreuungsverträgen (BT - Drucksache 7/63) wirksam begegnen (BGH DONot 76, 685; LG Nürnberg MittBayNot 77, 143; LG Traunstein MittBayNot 78, 52; *Palandt-Heinrichs* § 313, Anm. 5 a; *Palandt-Thomas* § 675, Anm. 3 c; *Staudinger-Wulka*, § 313, Rdnr. 99; BGB-RGRK-Ballhaus § 313, RZ. 32).

Dabei ist der gesamte Vertragstext unter Berücksichtigung der Interessen beider Vertragsteile und der wirtschaftlichen Hintergründe auszulegen, so daß nicht getrennt werden kann zwischen dem Grundstücksbeschaffungs- und dem Baubetreuungsvertrag, da in letzterem die kalkulierten Kosten des Gesamtaufwands mit dem Kaufpreis für Grund und Boden enthalten sind. Dies ist nur im