

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

LG Cottbus v. 12.07.2021 - 3 OH 25/21, NotBZ 2021, 475

Beurkundungsauftrag durch Unterzeichnung eines mit „Fragebogen zum Grundstückskaufvertrag“ überschriebenen Formulars

28.01.2022

Leitsatz

Ein Beurkundungsauftrag kann auch dadurch zustande kommen, dass ein potentieller Vertragsbeteiligter ein mit „Fragebogen zum Grundstückskaufvertrag“ überschriebenes Formular unterzeichnet, wenn mit den in diesem Formular gemachten Angaben zum Inhalt des beabsichtigten Vertrages deutlich gemacht wird, dass vom Notar die Beurkundung eines Kaufvertrages mit den im Fragebogen gemachten Angaben/Vereinbarungen gewünscht ist.

Sachverhalt

Der Antragsteller und seine Frau beabsichtigten im Herbst 2018 eine Eigentumswohnung von Frau K zu erwerben. Daher suchte der Antragsteller am 17.10.2018 den Notar N (Antragsgegner) auf und unterzeichnete ein Formular mit dem Titel „Fragebogen zum Grundstückskaufvertrag“. Am 22.10.2018 übersandte der Notar eine E-Mail an den Antragsteller und an Frau K mit einem von ihm als Vertragsentwurf bezeichnetes Dokument. Bevor es zu einem Beurkundungstermin kam, bat vor allem Frau K um Klärung verschiedener Rückfragen und um die Einarbeitung einiger Anliegen in den Kaufvertrag. Anschließend teilte sie dem Antragsteller am 07.11.2018 per E-Mail mit, dass sie die Vertragsverhandlungen beende. Daraufhin stellte der Notar dem Antragsteller am 08.11.2018 einen Gebührenanspruch in Höhe von 544,31 Euro in Rechnung mit Nr. 24100 i.V.m. Nr. 21302 KV GNotKG als genannten Gebührentatbestand. Unter dem 18.03.2020 änderte der Notar diesem zu Nr. 21302 i.V.m. Nr. 21100 KV GNotKG, wohingegen der Rechnungsbetrag gleichblieb.

Der Antragsteller ist der Ansicht, der Notar könne lediglich eine Beratungsgebühr abrechnen, da er weder eine Beurkundung noch die Erstellung eines Vertragsentwurfs in Auftrag gegeben habe. Zudem würde der vom Notar gefertigte Entwurf Regelungen enthalten, welche vom Antragsteller und Frau K nicht vereinbart worden sein. Darüber hinaus berücksichtige der Entwurf nicht die im „Fragebogen zum Grundstückskaufvertrag“ enthaltenen Angaben zur Grundstücksbelastung. Der Notar verteidigt seine Rechnung.

Entscheidung

Der Antrag auf gerichtliche Entscheidung ist zulässig, aber unbegründet und hat damit keinen Erfolg.

Der Antragsteller bestimme durch seine Beanstandung der Kostenberechnung des Notars den Gegenstand der gerichtlichen Entscheidung. Mithin sei zu prüfen, ob der Antragsteller einen Entwurfs- oder Beurkundungsauftrag erteilt habe, und ob die weiteren Tatbestandsvoraussetzungen von Nr. 21302 KV GNotKG gegeben seien.

Das Gericht ist der Auffassung, der Antragsteller habe einen Beurkundungsauftrag erteilt, was bereits in der

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Unterzeichnung des mit „Fragebogen zum Grundstückskaufvertrag“ überschriebenen Formulars zum Ausdruck komme. Außerdem habe er nicht hinreichend deutlich gemacht, zu welchen Rechtsfragen er eine Beratung wünsche, weshalb nicht angenommen werden könne, dass er die im Fragebogen gemachten Angaben lediglich für eine Beratung benötige. Darüber hinaus mache er mit dem Inhalt seiner an den Notar gerichteten E-Mails den Willen einer Beurkundung deutlich. Zum einen verdeutlichte er, er wünsche innerhalb der nächsten zwei Wochen einen unterschreibungsreifen Vertragsentwurf. Zum anderen bat er den Notar gewisse Anliegen in den Kaufvertrag miteinzuarbeiten.

Die Kostenschuldnerschaft ergebe sich schon aus § 29 GNotKG, da der Antragsteller die Tätigkeit des Notars beauftragt hat. Der übersandte Entwurf des Notars entspreche auch vollständig und inhaltlich dem Auftrag des Antragstellers (§ 92 Abs. 2 GNotKG). Entgegen der Ansicht des Antragstellers habe der Notar nicht lediglich einen „Serienvertrag“ übersandt. Vielmehr handele es sich um „einen den individuellen Gegebenheiten Rechnung tragenden, für einen bestimmten in Aussicht genommenen Vertrag nutzbaren Entwurf“. Daran ändere auch der Einwand des Antragstellers, der Entwurf enthalte Vereinbarungen, die von den Parteien noch nicht verbindlich vereinbart worden sind, nichts. Vor der Beurkundung könne es wegen § 311b BGB schon nicht zu verbindlichen Vereinbarungen zwischen den Parteien kommen.

Hinsichtlich der beanstandeten Vereinbarung zur Grundstücksbelastung des Antragstellers stellt das Gericht fest, der Antragsteller habe die Vereinbarung möglicherweise nicht richtig verstanden. Die Vereinbarung in dem Entwurf enthalte lediglich die Möglichkeit des Käufers, das Grundstück bereits vor dem Eigentumsübergang zu belasten. Dies habe jedoch keinen Einfluss auf die Verpflichtung des Verkäufers, das Eigentum ohne Belastungen zu übertragen.

Damit sei die Beanstandung der Kostenberechnung des Notars nicht begründet.

Praxishinweis

Das Urteil des LG Cottbus verdeutlicht, dass die Annahme eines Beratungsvertrages eine eindeutige oder zumindest ausreichend konkludente Erklärung gegenüber dem Notar bedarf. Sofern sich an den Notar gewendet wird, mit der Bitte einen Vertragsentwurf zu erstellen, so ist grundsätzlich auch der Wille einer späteren Beurkundung zu unterstellen. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass der Vertragsgegner die Vertragsverhandlungen frühzeitig beendet und es nicht zu einer Beurkundung kommt.