

---

**Datum:** 25.05.1999  
**Gericht:** Landgericht Arnsberg  
**Spruchkörper:** 2. Zivilkammer  
**Entscheidungsart:** Beschluss  
**Aktenzeichen:** 2 T 1/99  
**ECLI:** ECLI:DE:LGAR:1999:0525.2T1.99.00

---

**Tenor:**

Auf die Beschwerde der Beteiligten zu 1) wird die Kostenberechnung der Beteiligten zu 1) vom 24.11.1998 in der Fassung der Rechnung vom 09.04.1999 aufgehoben.

Die Entscheidung ergeht gerichtsgebührenfrei, außergerichtliche Auslagen werden nicht erstattet.

Die weitere Beschwerde wird zugelassen.

Wert: DM 1.310,80

---

**Gründe:**

I.

Im Auftrag der Beteiligten zu 2) fertigte die Beteiligte zu 1) im November 1998 den Entwurf eines Grundstückskaufvertrages betreffend das Grundstück C.-Straße xxx in D.. Eigentümer und in Aussicht genommene Verkäufer dieses Grundstücks waren die Herren L. und N. P., Käufer sollte ein Herr R., O.-Ring xxx in D. sein. Als Kaufpreis war ein Betrag von DM 660.000 vorgesehen. Bereits mit Makler - Alleinauftrag vom 05.03.1997 war die Beteiligte zu 2) als "Unternehmen für Immobilienvermittlung" durch Herrn Rechtsanwalt M. als Vertreter der Erbengemeinschaft L. und N. P. mit Vermarktung und Verkauf des Objekts beauftragt worden. Ausweislich ihres Briefkopfs unterhält die Beteiligte zu 1) mit den in gemeinsamer Anwaltssozietät verbundenen Rechtsanwälten M. und T. eine Bürogemeinschaft in den der Notarin gehörenden Büroräumen im Hause U.-weg xxx in D.. Telefon- und Fax-Nrn. der Kanzlei lauten nach Angabe auf den verwendeten Briefköpfen xxxxxxxxxxxx und xxxxxxxx. Inwieweit die Notarin mit den Rechtsanwälten M. und T. gemeinsame Büroräume und -

1

2

3

einrichtungen unterhält, ist darüber hinaus streitig.

Ob die Beteiligte zu 2) nach wie vor aufgrund des abgeschlossenen Maklervertrages für die Verkäufer tätig sein sollte oder die Verkäufer vertreten durch die Rechtsanwälte M. und T., zwischenzeitlich andere Makler mit der Vermarktung des Objekts beauftragt hatten und keine Tätigkeit durch die Beteiligte zu 2) mehr wünschten, ist ebenfalls streitig. Jedenfalls war es der Beteiligten zu 2) im November '98 gelungen, einen Käufer für das Grundstück zu finden, weshalb sie schließlich die Beteiligte zu 1) mit der Fertigung eines Vertragsentwurfs beauftragte. Die Beurkundung sollte durch die Beteiligte zu 1) am 23.11.1999 erfolgen. Inwieweit die Rechtsanwälte M. und T. auf die Gestaltung des Vertragsentwurfes und die Beauftragung der Beteiligten zu 1) Einfluß genommen haben, wird von den Beteiligten unterschiedlich dargestellt.

Nachdem sich der vorgesehene Käufer nach Erhalt des Vertragsentwurfs bei dem Notar E. danach erkundigt hatte, ob die Beteiligte zu 1) überhaupt den Vertrag beurkunden dürfe und dieser die Auffassung vertreten hatte, es liege eine Vorbefassung i. S. d. §§ 3 I Nr. 7 i. V. m Nr. 4 BeurkG vor, nahm dieser von einer Beurkundung durch die Beteiligte zu 1) Abstand. Zwischenzeitlich ist der Vertrag von den vorgesehenen Vertragsparteien vor dem beurkundenden Notar E. geschlossen worden.

Unter dem 24.11.1998 erteilte die Beteiligte zu 1) daraufhin der Beteiligten zu 2) als Auftraggeber eine Kostenberechnung, die sie im Laufe des Beschwerdeverfahrens entsprechend den vom Präsidenten des Landgerichts Arnsberg in dessen Stellungnahme gern. § 156 KostO vom 04.03.1999 geäußerten formellen Bedenken unter dem 09.04.1999 wie folgt neu gefaßt hat:

Kostenberechnung

(§§ 141, 154KostO)

Betr. :

Fertigung eines Entwurfs Kaufvertrag P. / R.

Urkundenrolle Nr. /99

Geschäftswert: DM 679.800,00 (Berechnet nach den Vorschriften der KostO)

Gebühr für den Entwurf eines Grundstückskaufvertrages gemäß- §§ 32. 145 Abs. 3 . i.V.m. Abs. 2, 36 Abs. 2 KostO 10/10	<u>DM 1.130,00</u> DM 1.130,00
16 % Mehrwertsteuer	<u>DM 180,80</u> DM 1.310,80

Hiergegen wendet sich die Beteiligte zu 2) mit ihrer Kostenbeschwerde vom 21.01.1999. Sie ist der Ansicht, daß die Notarin aufgrund der Vorbefassung der Rechtsanwälte M. und T. mit der Interessenvertretung der Verkäufer gar nicht habe tätig werden dürfen und der Käufer zu Recht von einer Beurkundung durch die Beteiligte zu 1) Abstand genommen habe.

Die Beteiligte zu 1) ist der Ansicht, eine Vorbefassung im Sinne der genannten Vorschrift habe nicht vorgelegen. Sie sei nicht mit den Rechtsanwälten M. und T. in einer

Bürogemeinschaft verbunden. Diese hätten lediglich Büroräume in ihrem Hause angemietet. Ihr Büro sei während ihrer und der Abwesenheit ihrer eigenen Angestellten verschlossen und auch nicht für die anderen Rechtsanwälte oder deren Angestellten zu betreten. Sie verfüge außerdem noch über ihre eigene aus dem Telefonbuch und den "Gelben Seiten" ersichtliche Telefonnummer (xxxxxxx). Außerdem sei die Tätigkeit der Beteiligten zu 2) aufgrund des Maklervertrages mit dem Verkäufer längst beendet gewesen. Die Kollegen M. und T. seien jedenfalls der Ansicht gewesen, die Auftragstätigkeit, jedenfalls was die Person des Inhabers der Beteiligten zu 2) anbelange, sei längst erledigt.

II. 16

Auf die zulässige Beschwerde der Beteiligten zu 2) war die Kostenberechnung der Beteiligten zu 1) auch in ihrer berichtigten Fassung aufzuheben. Die von der Notarin eingeforderten Kosten sind gemäß § 16 Abs. 1 i. V. mit §§ 141, 143 KostO außer Ansatz zu bringen. 17

Mit der Erstellung des Vertragsentwurfs, der nach der Vorstellung der Beteiligten auch durch die Notarin selbst hätte beurkundet werden sollen, hat die Beteiligte zu 1) gegen das sich aus § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 i. V. m 4 BeurkG ergebende Mitwirkungsverbot verstoßen. 18

Eine "Vorbefassung" und damit ein Mitwirkungsverbot des Notars oder der Notarin liegt gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr.7 BeurkG dann vor, wenn es sich um Angelegenheiten einer Person handelt, für die der Notar oder die Notarin außerhalb seiner oder ihrer Amtstätigkeit oder eine Person im Sinne von § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr.4 BeurkG außerhalb ihrer Amtstätigkeit in derselben Angelegenheit bereits tätig war oder ist, es sei denn, diese Tätigkeit wurde im Auftrag aller Personen ausgeübt, die an der Beurkundung beteiligt sein sollen. Bei einer Person im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr.4 BeurkG handelt es sich um eine solche, mit der der Notar oder die Notarin sich zur gemeinsamen Berufsausübung verbunden oder mit der er oder sie gemeinsame Büroräume hat. 19

Zunächst unterliegt es keinem vernünftigen Zweifel, daß die Beteiligte vorliegend eine Bürogemeinschaft mit den Rechtsanwälten M. und T. unterhält, die sich ihrerseits zu einer gemeinsamen Berufsausübung im Rahmen einer Sozietät verbunden haben. Die Beteiligte zu 1) weist in ihren eigenen, von ihr auch im Rahmen dieses Beschwerdeverfahrens benutzten Briefbögen auf diese "Bürogemeinschaft" hin. Als Kanzleianschift ist darin eine einzige Anschrift genannt, die Büroräume sind nur durch einen gemeinsamen Eingang zu erreichen, wenngleich - möglicherweise - ab dem gemeinsamen Zugang die Büroräume der einzelnen Anwälte und Mitarbeiter dann separat gelegen sind und die der Beteiligten zu 1) in ihrer und ihrer Mitarbeiterin Abwesenheit sogar verschlossen gehalten werden. Die Gemeinsamkeit der Büroräume und- einrichtungen wird darüber hinaus durch Verwendung einer einheitlichen Telefon- und Faxnummer unterstrichen, was, da auch keine Durchwahl angegeben wird, die Verwendung einer gemeinsamen Telefonanlage und eines einheitlichen Faxanschlusses erfordert. Dass die Beteiligte zu 1) daneben über eine weitere Telefonnummer verfügt, über die sie sowohl im Büro, als auch in ihrem auf dem gleichen Grundstück gelegenen Privatwohnhaus erreichbar ist, steht dem nicht entgegen. Aber selbst wenn sie keine gemeinsamen Büroräume und / oder sonstigen Einrichtungen mit den Rechtsanwälten M. und T. unterhalten sollte, hat sie durch den Hinweis in ihrem Briefkopf auf eine solche Bürogemeinschaft zumindest zurechenbar einen dahingehenden Rechtsschein erzeugt, der den Käufer zu Recht dazu veranlaßt hat, die Beurkundung des Vertrages durch einen anderen Notar vornehmen zu lassen. 20

Inwieweit ein solch - nach Behauptung der Notarin dann ja - falscher Hinweis dienstrechtliche oder wettbewerbs rechtliche Konsequenzen nach sich ziehen könnte, braucht vorliegend 21

nicht erörtert zu werden.

Die Rechtsanwälte M. und T. waren auch in der Angelegenheit, die den Gegenstand des zu beurkundenden Geschäfts bildete, bereits im Auftrage der Verkäufer tätig. Die Beteiligte zu 1) stellt selbst nicht in Abrede, daß die Anwälte im Auftrage der Verkäuferseite damit befaßt waren, möglicherweise zur Auseinandersetzung der bestehenden Erbengemeinschaft einen Käufer für das fragliche Objekt zu finden. In Ausübung dieser übernommenen Tätigkeit wurde schließlich der Beteiligte zu 2) namens der Erbengemeinschaft mit der Vermakelung des Objekts durch Rechtsanwalt M. betraut. Darauf, ob der Beteiligte zu 2) bei Vergabe des Entwurfsauftrages an die Notarin noch in Ausführung des Maklerauftrages tätig war, kommt es vorliegend nicht an. Entscheidend ist allein, dass die Rechtsanwälte M. und T. in der Vergangenheit und offenbar noch bis zum Beurkundungszeitpunkt für die Verkäufer anwaltlich in derselben Angelegenheit tätig waren, was zum Mitwirkungsverbot für die Beteiligte zu 1) führt. 22

Auch nach Ansicht der Kammer ist der Begriff derselben Angelegenheit im Rahmen von § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr.7 BeurkG nach dem Willen des Gesetzgebers ebenso auszulegen wie bei § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr.5 BeurkG. Erfasst sind demnach Fälle wie die Scheidungsfolgenvereinbarung nach Vertretung in Scheidungssachen, der Vergleich nach Rechtsstreit mit anwaltlicher Vertretung und - wie hier - der Grundstückskaufvertrag nach Vermittlung als Rechtsanwalt. Durch das Merkmal derselben Angelegenheit stellt § 3 Abs. 1 Satz .1 Nr. 7 BeurkG somit ein mandatsbezogenes Mitwirkungsverbot dar (vgl. zum Begriff der "Angelegenheiten" in § 3 BeurkG Mihm "Die Mitwirkungsverbote gemäß § 3 BeurkG nach der Novellierung des notariellen Berufsrechts" in DNotZ 1999, 8 ff). 23

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen liegt somit vorliegend ein Mitwirkungsverbot gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr.7 BeurkG vor, welches gemäß § 16 Abs. 1 BNotO auch für die Entwurfstätigkeit gilt. Gemäß § 3 Abs .1 Satz 2 BeurkG i. V. mit § 16 Abs. 1 BNotO hätte die Notarin bei ihrer Beauftragung nach einer Vorbefassung im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr.7 BeurkG fragen bzw. bei Kenntnis darauf hinweisen müssen. Die Frage der eventuellen Vorbefassung war dabei nicht auf die Person des Inhabers der Beteiligten zu 2) als Auftraggeber der Entwurfstätigkeit bezogen, sondern, zumal ja die Beurkundung des Entwurfs durch die Beteiligte zu 1) vorgesehen war, gerade auf die am Beurkundungsvorgang sowohl formell als auch materiell beteiligten Personen, mithin auf Verkäufer und Käufer. 24

Der Verstoß gegen ein Mitwirkungsverbot führt vorliegend auch zu einem Verlust des Gebührenanspruchs der Notarin. Gemäß § 16 Abs. 1 Satz 1 KostO dürfen die Kosten, die bei richtiger Sachbehandlung nicht entstanden wären, nicht erhoben werden. 25

Die Fertigung eines Entwurfs mit nachfolgender Beurkundung unter Verstoß gegen ein Mitwirkungsverbot stellt als Verletzung von gesetzlichen Vorschriften des Beurkundungsverfahrensrechts stets eine fehlerhafte Sachbehandlung im Sinne des § 16 KostO dar. Eine solch falsche Sachbehandlung führt aber nur dann zur Nichterhebung der Kosten, wenn der mit der Amtshandlung bezweckte Erfolg infolge der falschen Sachbehandlung nicht eingetreten ist. Kosten, die auch bei richtiger Sachbehandlung entstanden wären, müssen also auch hier erhoben werden, denn dem Beteiligten soll durch die unrichtige Sachbehandlung kein Vorteil entstehen. Da die unter Verstoß gegen § 3 BeurkG vorgenommene Beurkundung wirksam ist, tritt der mit der Amtshandlung bezweckte Erfolg grundsätzlich ein. Auch bei richtiger Sachbehandlung der Unterlassung der Beurkundung, wären die Kosten alternativ bei einem anderen Notar entstanden. Der Gebührenanspruch für die erste Beurkundung würde demnach dem Grunde nach bestehen 26

bleiben. Vorliegend hat die Notarin den Entwurf eines Grundstückskaufvertrages gefertigt und ausgehändigt sowie einen Beurkundungstermin festgelegt. Diesen Termin hat der Käufer jedoch abgesagt, nachdem er von der Vorbefassung der Notarin Kenntnis erlangte. Die Beurkundung des Grundstückskaufvertrages erfolgte sodann vor einem anderen Notar. In diesem Fall sind Mehrkosten entstanden, die bei richtiger Sachbehandlung nicht angefallen wären. Hätte die Beteiligte nämlich bereits bei Entgegennahme des Auftrags zur Erstellung des Entwurfs durch den Beteiligten zu 1) nach der Vorbefassung gefragt und auf das daraus resultierende Mitwirkungsverbot hingewiesen, wäre sogleich ein anderer Notar beauftragt worden, die zusätzlichen Kosten durch Einschaltung Beteiligten zu 1) daher nicht entstanden. Die Mehrkosten, die durch die gesonderte Beauftragung mit der Erstellung des Vertragsentwurfs und dessen Beurkundung durch einen weiteren Notar entstanden sind, hat die Beteiligte, wie bereits ausgeführt, selbst dann zu tragen, wenn sie den Käufer durch den von ihr lediglich gesetzten Rechtsschein einer bestehenden Bürogemeinschaft mit den die Verkäufer vertretenden Rechtsanwälten M. und T. dazu veranlasst hat, einen anderen Notar mit der Beurkundung des Geschäfts zu betrauen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 156 Abs. 4 KostO.

27

Im Hinblick auf die gesetzliche Neufassung des § 3 BeurkG erscheint die Zulassung der weiteren Beschwerde geboten (§ 156 Abs. 2 S. 2 KostO).

28