
Datum: 30.01.2025
Gericht: Oberlandesgericht Düsseldorf
Spruchkörper: 10. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: I-10 W 98/24
ECLI: ECLI:DE:OLGD:2025:0130.I10W98.24.00

Tenor:

Auf die Beschwerde der Beschwerdeführerin vom 18.05.2021 wird der Beschluss der 25. Zivilkammer des Landgerichts D. vom 29.07.2024 - unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels - abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Auf den Antrag auf gerichtliche Entscheidung gemäß § 130 GNotKG wird die Kostenrechnung des Beschwerdegegners vom 20.04.2021 betreffend die Urkunde Nr. M 2498/19 vom 21.11.2019 in der berichtigten Fassung vom 01.07.2022 aufgehoben.

Zugleich wird der Beschwerdegegner angewiesen, die Kostenrechnung zu UR.-Nr. M 2498/19 unter Zugrundelegung eines Geschäftswertes von 732.000,- € für die Gebühr Nr. 24101, 21200 KV GNotKG neu zu erstellen.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens trägt zu 80 % die Beschwerdeführerin. Im Übrigen wird von der Erhebung von Kosten abgesehen. Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten findet nicht statt.

Gründe

1

I.

2

Die Beschwerdeführerin wendet sich gegen die Kostentragungspflicht für einen Entwurf einer Vollmacht über netto 1.710,45 €. Sie ist der Ansicht, keinen Auftrag für die Fertigung eines Vollmachtsentwurfs erteilt zu haben, zudem sei der angesetzte Geschäftswert von 950.000, -- € zu hoch.

3

Der Entwurfserfertigung liegt folgender Sachverhalt zugrunde:	4
Die I. GmbH & Co KG war ursprünglich Eigentümerin des Grundbesitzes R. Str. 115, 117 und ... in H. Sie teilte diesen Besitz durch Teilungserklärung vom 09.02.2002 in Wohnungs- und Teileigentum auf. Dabei behielt sie sich in der Gemeinschaftsordnung das Recht vor, solange sie Eigentümerin nur eines Wohnungseigentums- oder Teileigentumseinheit ist, das Gebäude um ein Vollgeschoß mit flachem Satteldach, bestehend aus bis zu 8 Wohnungen, aufzustocken.	5
Die I. GmbH & Co KG verkaufte im Januar 2003 das Teileigentum Nr. 33 der WEG sowie die diesem zugehörigen Stellplätze und das zuvor genannte Recht zur Aufstockung an die Beschwerdeführerin.	6
Im Juli 2016 wurde das letzte Teileigentum veräußert, mit der Folge, dass die in der Gemeinschaftsordnung enthaltene Berechtigung zur Aufstockung erloschen ist.	7
Die letzten Erwerber erteilten der Beschwerdeführerin unter dem 15.07.2016 eine notarielle Vollmacht, die der Amtsvorgänger des Beschwerdegegners erstellt hatte. Diese Vollmacht bezog sich auf die Errichtung von jeweils neuen Wohnungseigentumseinheiten durch Aufstockungen im Bereich der Dachgeschosse.	8
Im April und September 2017 wandte sich die Beschwerdeführerin an den Beschwerdegegner wegen der beabsichtigten Änderung der Teilungserklärung und der Erforderlichkeit von Zustimmungen aller Miteigentümer zu der beabsichtigten Aufstockung. Es gab diversen E-Mail Verkehr zwischen den Parteien. Die Beschwerdeführerin übersandte u.a. die Bescheinigung über die geänderte Abgeschlossenheitsbescheinigung und den auszugsweisen Lageplan mit der Neuordnung der Stellplätze für die zukünftigen Dachgeschoßeinheiten. Er bat um Zusendung einer passenden Formulierung für die Zustimmungserklärungen der einzelnen Eigentümer zur Änderung der Teilungserklärung und übersandte eine aktuelle Eigentümerliste. Der Beschwerdegegner verfasste einen Vollmachtsentwurf, der den Umfang der Vollmacht wie folgt beschrieb:	9
<i>„1. Errichtung von 6 Wohnungseigentumseinheiten durch Aufstockung, wie sie in der Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt H. vom 17.10.2017 zu Az. IV/60.2-01509-17-21-mül in Verbindung mit der 2. Änderung vom 23.10.2018 zu Az IV/60.2-01459-18-21-mül vorgesehen ist. Eine Änderung der Teilungserklärung, die aufgrund eines Nachtrags zu der vorgenannten Abgeschlossenheitsbescheinigung erforderlich wird, ist zulässig.</i>	10
<i>2. Neuordnung der Stellplatzsondernutzungsrechte nach Maßgabe des als Anlage dieser Urkunde beigefügten Planes, auch soweit ein Stellplatzsondernutzungsrecht bereits dem jeweiligen Eigentümer eines Raumeigentums zugewiesen, einschließlich der Berechtigung zur erstmaligen Zuordnung bislang noch nicht zugeordneter Stellplatzsondernutzungsrechte zu einem Raumeigentum.</i>	11
<i>Der Bevollmächtigte ist auch berechtigt, für den Vollmachtgeber die Zustimmung der dinglich berechtigten des nachgenannten Wohnungseigentums zu der Änderung der Teilungserklärung anzufordern...“</i>	12
Mit Rechnung vom 20.04.2021 forderte der Beschwerdegegner für diesen Entwurf 1.655,00 € netto nebst Nebenkosten.	13

Die Beschwerdeführerin ist der Ansicht, diese nicht zu schulden. Der Mitarbeiter des Beschwerdegegners und Zeuge S. habe vorgeschlagen den ursprünglich vorliegenden Entwurf der Vollmacht zu aktualisieren. Von einem neuen Entwurf und diesbezüglicher Kosten sei keine Rede gewesen. Es sei nur über Beglaubigungsgebühren gesprochen worden.

Das Landgericht hat nach Anhörung des Liquidators der Beschwerdeführerin, des Beschwerdegegners und des Zeugen S. die Notarkostenbeschwerde zurückgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, die Vollmacht aus dem Jahre 2018 sei nicht identisch mit der aus dem Jahr 2016. Eine unrichtige Sachbehandlung durch den Notar liege nicht vor. Die Beweisaufnahme habe nicht ergeben, dass die Beschwerdeführerin den Zeugen Saße ausdrücklich nach den zu erwartenden Kosten gefragt habe. Die Bemessung des Geschäftswertes sei zu Recht erfolgt. 15

Hiergegen wendet sich die Beschwerdeführerin mit ihrer Beschwerde. 16

II. 17

1. 18

Die gemäß § 130 Abs. 1 GNotKG statthafte und auch binnen der Monatsfrist nach § 130 Abs. 3 GNotKG i.V.m. § 63 Abs. 1 FamFG rechtzeitig eingelegte Beschwerde ist in der Sache nur teilweise begründet. Zu korrigieren ist der zugrunde zu legende Geschäftswert. Die grundsätzliche Kostentragungspflicht der Beschwerdeführerin hingegen hat das Landgericht zutreffend bejaht. 19

2. 20

Die Beschwerdeführerin schuldet die notariellen Gebühren für den Vollmachtsentwurf. Das Landgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass die Beschwerdeführerin einen Auftrag zur Fertigung des Entwurfs erteilt hat (§ 29 Nr. 1 GNotKG). 21

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird insoweit zunächst auf die zutreffenden Gründe in dem angefochtenen Beschluss des Landgerichts vom 29.07.2024 verwiesen. Ergänzend wird Folgendes angemerkt: 22

2.1 23

Der Vollmachtsentwurf, der der Urkunde Nr. M 2498/19 vom 21.11.2021 zugrunde liegt, stellt sich im Verhältnis zu dem Entwurf, der der Vollmacht aus dem Jahre 2016 zugrunde liegt (Eheleute P.), als ein neuer Entwurf dar. Dies berechtigte den Beschwerdeführer zu einer entsprechenden Abrechnung einer 1,0 Entwurfsgebühr gemäß Nr. 24101 KV GNotKG. 24

Die Vollmacht aus dem Jahre 2016 war sehr allgemein formuliert. So heißt es dort: 25

„...Im Innenverhältnis zu dem Notar, der aufgrund dieser Vollmacht eine Beurkundung der Änderung der Teilungserklärung vornimmt, darf von der Vollmacht jedoch nur hinsichtlich folgender baulicher Veränderungen Gebrauch gemacht werden: 26

Errichtung von jeweils neuen Wohnungseigentumseinheiten durch Aufstockungen im Bereich der Dachgeschosse. Eine Änderung der Teilungserklärung, die aufgrund eines Nachtrags zu einer der vorgenannten Abgeschlossenheitsbescheinigung erforderlich wird, ist unzulässig...“. 27

Auf wieviel Wohnungseigentumseinheiten sich die Vollmacht beziehen sollte und wie die Pläne/Aufstockungen hierzu im Einzelnen aussehen sollten, ist nicht aufgeführt. Es ist deshalb nicht zu beanstanden, wenn der Beschwerdegegner es aus Gründen der Rechtssicherheit für erforderlich gehalten hat, den von seinem Rechtsvorgänger, dem Notar B., entworfenen Vollmachtentwurf aus dem Jahre 2016 zu präzisieren. Zudem enthält der neue Entwurf zusätzlich zu der Präzisierung im Hinblick auf die konkrete Bezugnahme auf die jeweiligen Abgeschlossenheitsbescheinigungen der Stadt H. auch eine Vollmacht zur Neuordnung der Stellplatzsondernutzungsrechte nach Maßgabe des der Urkunde als Anlage beigefügten Planes. Selbst die Beschwerdeführerin hat durch ihren Liquidator und Zeugen S. im Termin vor dem Landgericht bekundet, dass die Erwerber Sicherheit haben erhalten sollen, in welcher Form und wie weitgehend die Vollmacht erteilt wird.

28

2.2 29

Die Beschwerdeführerin wusste auch, dass es sich insoweit um einen neuen Entwurf handeln würde. Denn mit E-Mail vom 18.04.2018 übersandte sie an den Beschwerdegegner die geänderte Abgeschlossenheitsbescheinigung und den auszugsweisen Lageplan mit der Neuordnung der Stellplätze für die zukünftigen Dachgeschoßeinheiten und bat um die Zusendung einer passenden Formulierung für die Zustimmungserklärungen. Dies zeigt, dass sie selbst davon ausging, dass die bisherigen Formulierungen nicht passend waren. Denn es waren zunächst auch nur 5 Eigentumswohnungen geplant (Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt H. vom 17.10.2017) später dann 6 Wohnungseinheiten (Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt H. vom 23.10.2018). Eine Vollmacht ist aber aus Rechtsgründen so präzise zu fassen, dass ersichtlich ist, welchen Umfang sie hat. So schreibt denn auch die Beschwerdeführerin in ihrer E-Mail vom 24.09.2029 an den Beschwerdegegner:

30

“: ... den Entwurf der Vollmacht mit Bezug auf die 2. Änderung vom 23.10.2018 der Abgeschlossenheitsbescheinigung hatten Sie uns ja bereits übermittelt.“

31

2.3 32

Soweit die Beschwerdeführerin davon ausgegangen ist, dass hierfür keine weiteren Kosten entstehen, führt dies nicht dazu, dass diese nicht erhoben werden müssen.

33

Eine Nichterhebung kommt nur in Betracht, wenn eine unrichtige Sachbehandlung durch den Notar vorliegt (§ 21 Abs. 1 Satz 1 GNotKG). Dies ist nicht festzustellen.

34

Im Hinblick auf die fehlende Belehrungspflicht des Notars wird auf die zutreffenden Ausführungen in dem landgerichtlichen Beschluss - dort Seite 10 ff. - Bezug genommen.

35

Veranlassung zu einer erneuten Vernehmung des Zeugen Saße im Hinblick auf die Behauptung der Beschwerdeführerin, der Zeuge habe zu verstehen gegeben, dass nur Kosten für die Unterschriftsbeglaubigungen anfallen würden, hatte die Kammer nicht. Die Würdigung der Aussage des Zeugen S. durch das Landgericht lässt Verstöße gegen Denk- und Erfahrungssätze nicht erkennen. Das Landgericht hat sich mit der Aussage umfassend auseinandergesetzt und ist nachvollziehbar zu dem Schluss gekommen, dass es keine Anfrage der Beschwerdeführerin zu den anfallenden Kosten für den neuen Entwurf der Vollmacht gegeben habe und der Zeuge S. auch nicht die Auskunft erteilt habe, dass nur Beglaubigungskosten anfallen würden. Die Beschwerde hat auch keine Umstände aufgezeigt, die eine erneute Vernehmung gebieten würde.

36

37

Schließlich war es der Liquidator selbst, der im Termin vor dem Landgericht vorgetragen hat:

„Insoweit habe ich Herrn S. mehrfach gefragt, ob alles beim Alten bleibt. Dies war für mich dann klar dahingehend zu verstehen, dass die Kosten so wie bisher abgerechnet werden. Es hat in der Vergangenheit nie eine Entwurfsgebühr für den Entwurf einer Vollmacht gegeben...“. 38

Selbst die Richtigkeit dieser Bekundung zugrunde gelegt, ist hieraus nicht auf eine Auskunft durch den Beschwerdegegner zu schließen, für eine abgeänderte und nunmehr präzisierte Vollmacht keine Gebühren zu erheben. Die allgemein gehaltene Formulierung in der Anfrage, „ob alles beim Alten bleibt“ kann sich aus Sicht eines objektiven Empfängers genauso gut darauf bezogen haben, dass für jede nachfolgende Vollmacht wieder nur die Beglaubigungsgebühr abgerechnet wird. 39

Soweit nunmehr in der Beschwerde geltend gemacht wird, dass in den Gesprächen mit dem Zeugen S. zunächst thematisiert worden sei, dass keine sonstigen zusätzlichen Kosten für einen neuen Entwurf anfielen und erst anschließend die Frage, ob „alles beim Alten bliebe“ formuliert worden sei, hat dies die Beweisaufnahme gerade nicht ergeben. Die Kammer hat – nach der Anhörung des Liquidators und Vernehmung des Zeugen S. - die nicht zu beanstandende Feststellung getroffen, dass eine Konkretisierung auf Kosten nicht Gegenstand der Fragestellung gewesen sei. 40

Die Nichtvernehmung des Zeugen Z. durch das Landgericht ist nicht zu beanstanden. Insoweit hat die Beschwerdeführerin schon nicht konkret dargelegt, zu welchen Behauptungen der Zeuge aufgrund welcher konkreten Umstände etwas sagen können sollte. Der Vortrag, der „Zeuge könne bestätigen, dass derartige zusätzliche Entwurfsgebühren für die Vollmachten bei allen Gesprächen mit Herrn S. nie ein Thema waren...“, der Zeuge „habe mitbekommen, dass gemäß Herrn S. nur Beglaubigungsgebühren anfallen“ war zu allgemein, um einer Beweisaufnahme zugänglich zu sein. 41

Dieser Vortrag wird auch im Beschwerdeverfahren nicht konkreter als es im Schriftsatz vom 07.01.2015 heißt: 42

„Bemängelt wird weiterhin, dass das Landgericht mehrfach den angebotenen Zeugen Z. nicht zugelassen und einvernommen hat, obwohl dieser bei den diversen im Büro geführten Telefonaten zumindest teilweise anwesend gewesen sei und sehr wohl bestätigen kann, dass gerade wegen der Kosten des Verfahrens ganz klar nachgefragt wurde, insbesondere ob auch weiterhin ausschließlich die Gebühren für die Unterschriftsbeglaubigungen anfallen würden, was Herr S. daraufhin ausdrücklich mit, „ ja das bleibt alles so!“ bestätigt hatte.“ 43

Einer Einvernahme des Zeugen bedarf es nicht, weil er bei den mit dem Zeugen S. geführten Telefonaten nur teilweise anwesend gewesen sein will und auch eine bloße Anwesenheit bei diesen noch nicht erklärt, inwieweit er von dem Inhalt der jeweiligen Telefonate, insbesondere den Äußerungen des Zeugen S., etwas hat mitbekommen können. 44

Hinzu kommt, dass - wie bereits erörtert – sich die Auskunft „es bleibt alles so“ auch darauf beziehen kann, dass für alle weiteren Vollmachten - wie in der Vergangenheit - nur die Gebühren für die Unterschriftsbeglaubigungen abgerechnet werden. Dies bedeutet aber nicht, dass für die erstmalige Änderung der ursprünglichen Vollmacht keine Entwurfsgebühr in Rechnung gestellt wird. 45

2.4 46

Der Vorwurf der Beschwerdeführerin, bei der Inrechnungstellung der Entwurfsgebühr handele es sich um eine Straffaktion wegen ihrer Anzeige bei der Notarkammer vom 20.11.2018 (Bl. 107 f GA) liegt neben der Sache. Der Notar hat für seine Tätigkeit die gesetzlich vorgeschriebenen Kosten zu erheben (§ 17 Abs. 1 S. 1 BNotO). Ein Spielraum steht ihm insoweit nicht zu.	47
Darüber hinaus besteht zwischen der Beschwerde im November 2018 und der Inrechnungstellung im April 2021 für die Entwurfserstellung im November 2019 auch keinerlei zeitlicher Zusammenhang.	48
3.	49
Der von dem Beschwerdegegner zugrunde gelegte Geschäftswert ist zu korrigieren.	50
Für die Bestimmung des zugrunde zu legenden Geschäftswerts gilt § 42 Abs. 1 GNotKG. Danach ist bei der Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum Geschäftswert der Wert des bebauten Grundstücks. Ist das Grundstück noch nicht bebaut, ist dem Grundstückswert der Wert des zu errichtenden Bauwerks hinzuzurechnen. Hier sind die neuen Wohnungen, die im Wege der Aufstockung entstehen sollen, mit ihrem Verkehrswert zu ermitteln.	51
Der Geschäftswert der Beurkundung einer Teilungserklärung oder hier der sich darauf beziehenden Vollmacht richtet sich grundsätzlich nach dem – fiktiven – Preis (§ 46 Abs. 1 GNotKG), der für das tatsächlich unbebaute, aber als bebaut zu vermutende Grundstück zur Zeit der Beurkundung (§§ 96, 10 GNotKG) zu erzielen gewesen wäre (OLG Brandenburg, NZM 2022, 142).	52
3.1	53
Der Beschwerdegegner hat seiner Beurkundung einen Geschäftswert von 950.000,-- € zugrunde gelegt. Dabei ist er von einem Wert des Dachaufbaus von 1,9 Mio. € ausgegangen, der sich wie folgt berechnet:	54
600 m ² Gesamtwohnfläche x 3.200, -- € (durchschnittlicher Kaufpreis für Neubauwohnungen in H., der einen 10 % Sicherheitsabschlag beinhaltet) ergibt gerundet: 1,9 Mio. €. Von diesem Betrag hat er – wegen Vollmacht (98 Abs. 1 GNotKG) 50 % angesetzt = 950.000,00 €.	55
Die Beschwerdeführerin meint dieser Wert sei unzutreffend, da es sich um 6 Neubauwohnungen auf einem Altbestand von 32 unsanierten Wohnungen aus Anfang der 70er Jahre handele, die an einer stark befahrenen Straße lägen, so dass nur ein Kaufpreis von 1.500, -- € pro m ² angenommen werden könne. Die Hinzuziehung des Grundstücksmarktberichtes des Kreises M. aus dem Jahr 2020 durch den Beschwerdegegner sei unzutreffend. Die anzusetzende Gesamtwohnfläche betrage nur 525 m ² . Es sei eine neuere Planung mit 6 Wohnungen und der Änderung aus dem Jahr 2018 zugrunde zu legen und nicht eine Planung aus dem Jahr 2015.	56
Nach Auffassung des Senats ist der Geschäftswert auf 732.000 € zu korrigieren.	57
3.2 Verkehrswert	58
Bei der Ermittlung des zutreffenden Verkehrswertes für die zu errichtenden Wohnungen hat der Beschwerdeführer sich zwar zu Recht auf den Grundstücksmarktbericht des Kreises M. aus dem Jahr 2020 gestützt. Denn dieser Grundstücksmarktbericht beinhaltet den Berichtszeitraum vom 16.11.2018 – 15.11.2019 und ist damit für die Wertberechnung einer	59

Beurkundung aus dem Jahr 2019 ein zulässiger Anhaltspunkt.

Auf Seite 65 dieses Berichtes wird jedoch unter Ziffer 6 Wohnungs- und Teileigentum und sodann unter 6.1.1. Durchschnittspreise Folgendes aufgeführt: 60

*„Bei den Neubauten ist zu berücksichtigen, dass eine gleichmäßige Verteilung der Kauffälle auf das jeweilige Stadtgebiet nicht unbedingt gegeben ist. Vielmehr können sich die Kauffälle im ungünstigsten Fall auf nur ein Neubaugebiet oder sogar auf ein Objekt beziehen. **Zudem beinhaltet diese Gruppe nicht die Erstverkäufe von nachträglich ausgebauten Dachgeschossen.**“* 61

Auf Seite 69 findet sich das Preisniveau für H. mit den Angaben von Werten für 62

- Altbauwohnungen aus den Jahren 1950 bis 1974 mit einem Mittelwert von 2.170, -- € /m² und einem Minimalwert von 1.170, -- €. 63

- Neubauwohnungen mit einem Mittelwert von 4.170, -- € (Minimalwert 3.580, -- € Maximalwert 4.910, -- €). 64

Soweit daher der Beschwerdegegner zunächst den untersten Wert von Neubauwohnungen zugrunde gelegt hat (3.580, -- €) und hiervon dann noch einen Sicherheitsabschlag in Höhe von 10% vorgenommen hat, berücksichtigt dies in ausreichendem Maße die Lage der Wohnungen an einer stark befahrenen Straße. Unberücksichtigt geblieben ist aber der Umstand, dass es sich um ein Aufstockungsprojekt und eben nicht um einen vollständigen Neubau handelt. So gehen denn auch die allgemeinen Ausführungen in dem Grundstücksmarktbericht des Kreises M. unter Ziffer 6.1.1. davon aus, dass die Neubaupreise bei Aufstockungsmaßnahmen nicht anwendbar sind. Bei Aufstockungen ist zu berücksichtigen, dass die Lebensdauer des aufgestockten Gebäudeteils von der Lebensdauer der unteren Geschosse beeinflusst wird und abhängig ist (vgl. hierzu: Rössler/Troll/Halaczinsky, 38. EL April 2024, BewG § 86 Rn. 32; Kreuziger/Schaffner/Stephany/Schaffner, 6. Aufl. 2024, BewG § 86 Rn. 6). So heißt es etwa in den Richtlinien für die Bewertung von Grundvermögen <https://beck-online.beck.de/Search?pagenr=1&words=Wertminderung+bei+Geb%C3%A4uden+und+Geb%C3%A4ude,+BewRGr%2041.,-Bundesregierung%3A%2041>, dort Ziffer 41, Wertminderung wegen Alters (§ 86 BewG in der bis zum 01.01.2025 geltenden Fassung) Abs. 5: 65

„Für Aufstockungen ist die Wertminderung wegen Alters im allgemeinen nach dem Alter der unteren Geschosse zu bemessen. Es ist jedoch zu prüfen, ob durch die baulichen Maßnahmen die restliche Lebensdauer des Gebäudes verlängert worden ist.“ 66

(vgl. hierzu auch allgemein: Finanzgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 07.06.1989, BeckRS 1989, 7394, Rn. 58, wonach im Falle des Bestehens eines Gebäudes aus Gebäudeteilen verschiedenen Alters die Wertminderung wegen Alters nur dann getrennt zu berechnen ist, wenn der spätere Bau (Anbau, Erweiterungsbau) nach Größe, Bauart oder Nutzung eine andere Lebensdauer als der ursprüngliche Bau haben wird). 67

Der Senat berücksichtigt diese Wertminderung wegen Alters des Altbaubestandes. Auch hierfür bietet der Grundstücksmarktbericht 2020 mit seinen pauschalisierten Verkehrswertangaben eine ausreichende Grundlage, da mangels genauerer Angaben zum Zustand und zur Ausstattung des Objekts andere Anhaltspunkte fehlen. 68

69

Der Senat hält es in diesem Fall für angemessen, die Wertminderung so zu bemessen, dass der Mindestverkehrswert für die Wohnungen des Altbestandes aus den Anfang der 70-er Jahre von 1.170, --/m² zu 20 % und der Mindestverkehrswert für die Neubauwohnungen von 3.580, -- €/m² zu 80 % in die Verkehrswertberechnung einfließen.

Damit errechnet sich ein Verkehrswert für die aufgestockten Neubauwohnungen von **2.788,20 €** (1.170,-- € x 20 % + 3.580,-- € x 80% = 3.098,-- € abzüglich 10 % Sicherheitsabschlag). 70

3.3 Gesamtwohnfläche 71

Zu berücksichtigen ist die tatsächliche Gesamtwohnfläche wie sich sie nach den der Urkunde aus dem Jahr 2019 zugrundeliegenden Wohnungsplanung ergibt. Hierzu hat die Beschwerdeführerin mit Schriftsatz vom 07.01.2025 ergänzende Ausführungen gemacht. Danach ist von einer gesamten Wohnfläche von ca. 525 m² auszugehen. Dieser Berechnung ist der Beschwerdeführer nicht entgegengetreten. 72

3.4 Geschäftswert 73

Somit ergibt sich folgende Geschäftswertberechnung: 74

525 m² Gesamtwohnfläche x 2.788,20 € ergibt gerundet: 1.464.000 €. Von diesem Betrag sind – wegen Vollmacht (98 Abs. 1 GNotKG) 50 % anzusetzen = **732.000 €**. 75

4. 76

Die Kostenentscheidung nach teilweise erfolgreichem Rechtsmittel ergeht nach § 130 Abs. 3 GNotKG, § 81 Abs. 1 Satz 1, § 84 FamFG. 77

Soweit die Beschwerde erfolglos ist, hat der Beschwerdeführer die Kosten zu tragen. Im Übrigen wird von der Erhebung von Kosten abgesehen. 78

Dies führt zu einer Kostentragungspflicht für den Beschwerdeführer von 80% (Verhältnis von angesetzter notarieller Entwurfsgebühr in Höhe von 1.655, -- € zu berechtigter Gebühr in Höhe von 1.335, -- €). 79

5. 80

Gründe für eine Zulassung der Rechtsbeschwerde nach § 129 Abs. 2, § 130 Abs. 3 GNotKG i.V.m. § 70 FamFG sind nicht ersichtlich. 81

6. 82

Beschwerdewert: 2.035,44 -- € 83