
Datum: 13.01.2004
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 15. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 15 W 377/03
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2004:0113.15W377.03.00

Vorinstanz: Landgericht Münster, 5 T 203/03

Tenor:

Die weitere Beschwerde wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass die Fassung der landgerichtlichen Entscheidung wegen eines offensichtlichen Schreibfehlers dahin berichtigt wird, dass der Gesamtbetrag der für das Beurkundungsgeschäft angesetzten Gebühren und Auslagen auf 936,12 DM festgesetzt wird.

Der Gegenstandswert des Verfahrens der weiteren Beschwerde wird auf 32,62 Euro festgesetzt.

Gründe:

I.

Der Beteiligte zu 3) beurkundete am 29.05.2001 einen Vertrag, durch den die Beteiligte zu 2) ein Grundstück im Gebiet ihres Bebauungsplans "I" an die Beteiligten zu 1) zu einem Kaufpreis von 95.175,00 DM verkaufte und aufließ. Dem Verkauf des Bauplatzes liegt ein Ortsansässigenmodell im Rahmen von der Beteiligten zu 2) aufgestellter Vergaberichtlinien zugrunde. Die Beteiligten zu 1) übernahmen in § 6 des Vertrages die Verpflichtung, das Grundstück innerhalb einer näher geregelten Frist mit einem Wohngebäude entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen. Für den Fall der Nichterfüllung dieser Verpflichtung behielt sich die Beteiligten zu 2) ein Rückübertragungsrecht vor, das durch Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung (§ 7) gesichert wurde. In § 9 des Vertrages verpflichteten sich die Beteiligten zu 2) ferner, das von ihnen errichtete Wohnhaus nach Fertigstellung selbst zu beziehen und über einen Zeitraum von 5 Jahren selbst zu bewohnen.

Für den Fall der Nichteinhaltung dieser Verpflichtung ist nachträglich ein zusätzlicher Kaufpreis von 50,00 DM pro qm Grundstücksfläche zu

zahlen. Zur Sicherung des letztgenannten Anspruchs bewilligten die Beteiligten zu 1) die Eintragung einer Sicherungshypothek in Höhe von 20.500 DM nebst 10 % Zinsen an dem erworbenen Grundstück.

Der Beteiligte zu 3) hat mit einer den Beteiligten zu 1) übersandten Kostenberechnung vom 30.05.2001 die Gebühren und Auslagen für das Beurkundungsgeschäft nebst Durchführung mit insgesamt 999,92 DM einschließlich MWSt angesetzt. Die Kostenberechnung beinhaltet eine Beurkundungsgebühr gem. § 36 Abs. 2 KostO (580,00 DM), berechnet aus einem Gesamtwert von 100.175,00 DM, der sich aus dem Kaufpreis zuzüglich dem mit 5.000,00 DM angesetzten Wert der Bauverpflichtung zusammensetzt. Daneben hat der Beteiligte zu 3) gem. § 38 Abs. 2 Nr. 5 a KostO eine Gebühr für die Beurkundung der Bewilligung der Eintragung der Sicherungshypothek aus einem Wert von 20.500,00 DM mit 55,00 DM berechnet.

Der Präsident des Landgerichts hat aus Anlass einer Geschäftsprüfung den Ansatz der Gebühr gem. § 38 Abs. 2 Nr. 5 a KostO in der vorgenannten Kostenberechnung beanstandet und mit Verfügung vom 10.02.2003 den Beteiligten zu 3) angewiesen, insoweit die Entscheidung des Landgerichts herbeizuführen. Dementsprechend hat der Beteiligte zu 3) mit Schreiben vom 18.02.2003 bei dem Landgericht die Anweisungsbeschwerde erhoben, der er aus eigenem Recht entgegengetreten ist. Das Landgericht hat eine Stellungnahme des Präsidenten des Landgerichts eingeholt, die dieser mit Verfügung vom 16.05.2003 abgegeben hat und auf deren Inhalt Bezug genommen wird.

Durch Beschluss vom 14.08.2003 hat das Landgericht die angefochtene Kostenberechnung dahin abgeändert, dass der Beteiligte zu 3) aus ihr nur Gebühren in Höhe von insgesamt 936,12 Euro fordern darf. Ferner hat das Landgericht die weitere Beschwerde zugelassen.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die weitere Beschwerde des Beteiligten zu 3), die er mit Schriftsatz vom 09.09.2003 bei dem Landgericht eingelegt hat. Der Senat

hat im Verfahren der weiteren Beschwerde die Beteiligte zu 2) zum Verfahren hinzugezogen. Der Beteiligte zu 3) hat ferner mit Schreiben vom 08.12.2003 seine Kostenberechnung neu gefasst, um etwaigen Bedenken gegen deren formelle Ordnungsgemäßheit hinsichtlich der Bezeichnung der Auslagenpositionen Rechnung zu tragen.

II.

Die weitere Beschwerde ist nach § 156 Abs. 2 S. 2 KostO infolge Zulassung durch das Landgericht statthaft sowie fristgerecht eingelegt. Die Beschwerdebefugnis des Beteiligten zu 3) folgt daraus, dass das Landgericht die angefochtene Kostenberechnung zu seinem Nachteil abgeändert hat.

In der Sache ist das Rechtsmittel unbegründet. Die Entscheidung des Landgerichts ist zwar nicht in allen Punkten rechtsfehlerfrei, erweist sich jedoch aus anderen Gründen als im Ergebnis richtig (§§ 156 Abs. 4 S. 4 KostO, 27 Abs. 1 S. 2 FGG, 561 ZPO). Der Senat hat lediglich Anlass gesehen, einen offensichtlichen Schreibfehler im Tenor der landgerichtlichen Entscheidung zu berichtigen.

In verfahrensrechtlicher Hinsicht ist das Landgericht zutreffend von einer gem. § 156 Abs. 6 S. 1 KostO zulässigen Anweisungsbeschwerde des Beteiligten zu 3) ausgegangen. Der Gegenstand der dem Beteiligten zu 3) erteilten Anweisung des Präsidenten des Landgerichts vom 10.02.2003 beschränkt sich auf die bei der Kostenprüfung erhobene Beanstandung des Ansatzes der Gebühr gem. § 38 Abs. 2 Nr. 5 a KostO in der Kostenberechnung vom 30.05.2001. Dementsprechend erstreckt sich die sachliche Prüfungsbefugnis des Beschwerdegerichts nur auf diese Beanstandung.

Das Landgericht hat nur die Beteiligten zu 1) als Erwerber des Grundstücks sowie den Urkundsnotar zum Verfahren hinzugezogen. Diese Beschränkung des Kreises der Verfahrensbeteiligten ist nicht verfahrensfehlerfrei. Denn nach § 156 Abs. 1 S. 2 KostO soll das Gericht vor seiner Entscheidung "die Beteiligten" und die vorgesetzte

14

Dienstbehörde des Notars hören. Dass diese Bestimmung trotz ihrer Fassung als Sollvorschrift den Charakter einer zwingenden Verfahrensvorschrift hat, ist heute allgemein anerkannt (vgl. etwa BayObLG JurBüro 1985, 538; Senat JurBüro 1992, 343; DNotZ 1995, 781). Dies folgt aus dem Zweck der Vorschrift, wonach die Anhörung der Beteiligten sowohl die Gewährung des rechtlichen Gehörs als auch die erforderliche Sachaufklärung (§ 12 FGg) sichern soll. Beteiligte im Sinne des § 156 Abs. 1 S. 2 KostO sind deshalb außer dem Notar alle Personen, die nach gesetzlicher Vorschrift Schuldner der vom Notar berechneten Kosten sind. Dazu gehört im vorliegenden Fall gem. § 2 Nr. 1 KostO neben den Beteiligten zu 1) als Erwerbern auch die Gemeinde B, deren Vertragserklärungen ebenfalls beurkundet worden sind. Für die nach § 156 Abs. 1 S. 2 KostO vorzunehmende Beteiligung kommt es demgegenüber auf die im Innenverhältnis der Vertragsparteien getroffene Vereinbarung über die Kostentragung nicht an, weil diese gem. § 5 Abs. 1 KostO ohne Bedeutung bleibt für die gesamtschuldnerische Haftung aller Urkundsbeteiligten gegenüber dem Notar. Nur die Beteiligung sämtlicher Urkundsbeteiligten im Beschwerdeverfahren kann im Übrigen sicherstellen, dass die gerichtliche Entscheidung über die Höhe der dem Notar zustehenden Gebühren allen Beteiligten gegenüber in materielle Rechtskraft erwächst.

15

Der Verfahrensmangel führt hier jedoch nicht zur Aufhebung der landgerichtlichen Entscheidung. Denn in der Rechtsprechung ist inzwischen anerkannt, dass eine unterbliebene förmliche Beteiligung auch im Rechtsbeschwerdeverfahren nachgeholt werden kann, wenn nach dem Sach- und Streitstand eine weitere Sachaufklärung weder notwendig noch auch nur zu erwarten ist und die förmliche Beteiligung nur der Gewährung des rechtlichen Gehörs dient (BGH FGPrax 1998, 15 = NJW 1998, 755; BayObLG NZM 2000, 47). So liegen die Dinge hier. Gegenstand des Verfahrens ist lediglich die gebührenrechtliche Bewertung eines unstreitigen Sachverhalts. Der Senat hat die Gemeinde B unter Unterrichtung über den Verfahrensstand nachträglich zum Verfahren hinzugezogen; diese hat eine sachliche Stellungnahme nicht abgegeben.

16

Im Verfahren nach § 156 KostO kann eine sachliche Entscheidung über die von dem Notar berechneten Kosten ferner nur dann ergehen, wenn er dem Kostenschuldner eine den förmlichen Anforderungen des § 154 Abs. 1 und 2 KostO entsprechende Kostenberechnung mitgeteilt hat (Senat DNotZ 1971, 756). In diesem Zusammenhang kann der Senat dahin gestellt bleiben lassen, ob die Kostenberechnung des Beteiligten zu 3) in ihrer ursprünglichen Fassung diesen Anforderungen genügte, wo bei Bedenken allenfalls hinsichtlich der Zitierweise der den Ansätzen zugrunde liegenden Vorschriften bei den Auslagenpositionen bestehen konnten. Jedenfalls hat der Beteiligte zu 3) im Verfahren der weiteren Beschwerde seiner Kostenberechnung mit Schreiben vom 08.12.2003 eine Neufassung gegeben, die solche Bedenken zweifelsfrei ausräumt. Eine verfahrensrechtlich beachtliche Neufassung der

17

- hinsichtlich ihrer Form vom Landgericht nicht beanstandeten - Kostenberechnung konnte auch noch im Verfahren der weiteren Beschwerde erfolgen (Senat JMBL. NW 1994, 226, 227).

In der Sache hält die Entscheidung des Landgerichts rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Der Beteiligte zu 3) hat in seiner Kostenberechnung vom 30.05.2001 die nach § 36 Abs. 2 KostO angefallene Beurkundungsgebühr aus dem vereinbarten Kaufpreis von 95.175,00 DM unter Hinzurechnung der mit 5.000,00 DM bewerteten Vereinbarung über die Bauverpflichtung der Beteiligten zu 1) berechnet. Diese Bewertung ist nicht Gegenstand der dem Beteiligten zu 3) von seinem Dienstvorgesetzten erteilten Anweisung und damit nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Der Beteiligte zu 3) hat in seiner Kostenberechnung daneben eine Gebühr nach § 38 Abs. 2 Nr. 5 a KostO für die Beurkundung der Bewilligung der Eintragung einer Sicherungshypothek für eine Forderung in Höhe von 20.500,00 DM in § 9 des Vertrages erhoben. Diesen letzteren Ansatz hat das Landgericht für unbegründet erachtet, weil die Sicherungshypothek im Sinne des § 44 Abs. 1 KostO gegenstandsgleich mit der in § 6 des Vertrages vereinbarten Bauverpflichtung sei. Diese Sicherungshypothek solle einen etwa entstehenden Rückzahlungsanspruch der Beteiligten zu 2) für den Fall absichern, dass die Beteiligten zu 1) ihrer Bauverpflichtung und den übrigen im Zusammenhang damit stehenden Verpflichtungen nicht nachkommen sollten. Deshalb könne neben der Beurkundungsgebühr, deren Geschäftswert auch durch die Bauverpflichtung bestimmt werde, eine weitere Gebühr für die Bewilligung der Sicherungshypothek nicht entstanden sein.

18

Der Senat kann der Begründung des Landgerichts bereits im Ausgangspunkt nicht folgen. Nach § 44 Abs. 1 S. 1 KostO wird, wenn in einer Verhandlung mehrere Erklärungen beurkundet werden, die denselben Gegenstand haben, die Gebühr nur einmal von dem Wert dieses Gegenstandes nach dem höchsten in Betracht kommenden Gebührensatz berechnet. Dass sämtliche Regelungen in der notariellen Urkunde vom 29.05.2001 im Sinne des § 44 Abs. 1 S. 1 KostO gegenstandsgleich sind, folgt bereits daraus, dass es sich um Vereinbarungen handelt, die jeweils Teil eines einheitlichen Rechtsgeschäfts (nämlich Verkauf und Auflassung des bezeichneten Grundstücks) sind. Die Bestimmung des Geschäftswertes für die dementsprechend einheitlich zu erhebende Beurkundungsgebühr richtet sich nach § 20 Abs. 1 S. 1 KostO. Maßgebend ist also der Kaufpreis, dem gem. Halbsatz 2 der Vorschrift u.a. darüber hinaus von dem Käufer übernommene Verpflichtungen hinzuzurechnen sind. Eine solche Hinzurechnung findet nach anerkannter Auffassung im Hinblick auf eine vom Käufer übernommene Bauverpflichtung statt, sofern sie von eigenem wirtschaftlichen oder ideellen Wert ist (vgl. OLG Düsseldorf, DNotZ 1994, 723 = Rpfleger 1994, 520; Senat JurBüro 1979, 420 sowie zuletzt Beschl. v. 27.02.2003 -15 W 297/01-); diese ist hier bei der Geschäftswertberechnung bereits berücksichtigt.

19

Dieselbe Frage stellt sich im Hinblick auf die von den Beteiligten zu 1) in § 9 des Vertrages übernommene Verpflichtung, das von ihnen errichtete Wohnhaus selbst zu beziehen und über einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren zu bewohnen (Absatz 1) sowie im Falle der Nichteinhaltung dieser Frist einen zusätzlichen Kaufpreis in Höhe von 50,00 DM pro qm verkaufter Grundstücksfläche zu zahlen (Absatz 2). Zu der vom Landgericht vorgenommenen Beurteilung könnte man in diesem Rahmen nur aufgrund der Annahme gelangen, die von den Beteiligten zu 1) in § 9 übernommene Verpflichtung habe neben derjenigen in § 6 weder eine wirtschaftliche noch ideelle Bedeutung. Die Kammer hat sich insoweit darauf beschränkt, eine übereinstimmende Zweckbestimmung beider Vereinbarungen dahin herauszustellen, die Vertragsgestaltung diene insoweit der Sicherung der von der Gemeinde beabsichtigten städtebaulichen Ziele. Dabei wird nicht hinreichend berücksichtigt, dass die Vereinbarungen

20

in § 6 des Vertrages einerseits und § 9 andererseits inhaltlich voneinander verschiedene und rechtlich unterschiedlich ausgestaltete Verpflichtungen

der Beteiligten zu 1) enthalten. § 6 beinhaltet eine Verpflichtung der Erwerber zur Errichtung eines Wohngebäudes im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans innerhalb einer Frist von zwei Jahren nach Fertigstellung der Baustraße. Für den Fall der Nichterfüllung dieser Verpflichtung hat sich die Beteiligte zu 2) einen Anspruch auf Rückübertragung des Grundstücks vorbehalten, der durch eine Rückauflassungsvormerkung gesichert worden ist. Eine Pflichtverletzung führt hier also zur Rückabwicklung des Vertrages. Anders verhält es sich demgegenüber bei der Vereinbarung in § 9 des Vertrages. Die dort von den Käufern übernommene Verpflichtung, das auf dem Grundstück errichtete Wohnhaus selbst zu beziehen und über einen Zeitraum von 5 Jahren zu bewohnen, knüpft an die Erfüllung der Bauverpflichtung an. Die Nichteinhaltung dieser Verpflichtung führt nicht zur Rückabwicklung des Vertrages, sondern zu einer zusätzlichen Kaufpreisverpflichtung in Höhe von 50,00 DM pro qm. Bereits der Wortlaut der Vereinbarung spricht deutlich dafür, dass es sich um eine bedingte Kaufpreisverpflichtung handelt. Es bestehen deshalb keine hinreichenden Anhaltspunkte dafür, dass die Vereinbarung als Vertragsstrafe (§ 339 BGB) anzusehen ist, die bei der Geschäftswertberechnung gem. § 18 Abs. 2 S. 2 KostO unberücksichtigt zu lassen wäre. Der Beteiligten zu 2) kam es erkennbar nicht darauf an, im Sinne eines Vertragsstrafenversprechens Druck auszuüben, um die Erfüllung der Verpflichtung zur Eigennutzung des errichteten Wohngebäudes durchzusetzen. Vielmehr legte die Beteiligten zu 2) ersichtlich Wert darauf, für den Fall, dass die Beteiligten zu 1) das von ihnen errichtete Gebäude nicht über den Zeitraum von 5 Jahren selbst bewohnten, denjenigen Vermögensvorteil abzuschöpfen, der ihnen durch den Erwerb des Grundstücks von der Gemeinde zugeflossen war. Dies wird bereits aus dem Gesamtzusammenhang der vertraglichen Regelungen deutlich. Denn § 4 enthält nähere Angaben zu den persönlichen Verhältnissen der Beteiligten zu 1), die sicherstellen sollen, dass sie die Voraussetzungen für den Erwerb des Grundstücks entsprechend den dazu von der Beteiligten zu 2) aufgestellten Vergaberichtlinien erfüllen. § 9 Abs. 2 enthält die Verpflichtung zu einer weiteren Kaufpreiszahlung auch für den Fall, dass die Angaben der Beteiligten zu 1) zu ihren persönlichen Verhältnissen in § 4 unrichtig sind. Hinzu kommt, dass der Beteiligte zu 3) bereits im Erstbeschwerdeverfahren unwidersprochen unter Bezugnahme auf eine Niederschrift der Sitzung des Rates der Gemeinde B vorgetragen hat, dass im Rahmen der Vergaberichtlinien ortsansässigen Erwerbern eine Vergünstigung von 50,00 DM pro qm gewährt worden ist. Eine Vereinbarung, die darauf abzielt, dem Erwerber die Vorteile eines Entgegenkommens bei dem Vertragsabschluss für den Fall zu nehmen, dass er seinerseits bestimmte Verpflichtungen in Bezug auf das verkaufte Grundstück nicht erfüllt, ist als bedingte Kaufpreisverpflichtung zu bewerten (OLG Köln DNotZ 1975, 183).

Eine solche Verpflichtung muss schon deshalb gesondert bewertet werden, weil sie die Höhe des nach § 20 Abs. 1 S. 1 Halbsatz 1 KostO maßgeblichen Kaufpreises beeinflusst. Eine solche Bewertung kann nicht deshalb unterbleiben, weil sie mit anderen Einzelvereinbarungen in einem inhaltlichen Zusammenhang steht. Im Übrigen können die städtebaulichen Zielsetzungen, die eine Gemeinde mit der Veräußerung von Baugrundstücken im Rahmen eines Ortsansässigenmodells verfolgt, ebenso vielschichtig sein, wie die zur Sicherung solcher Zielsetzungen im Einzelnen getroffenen Vereinbarungen. Die erkennbar gewollte Abschöpfung des Ortsansässigenvorteils bei Nichteinhaltung der bestimmten Frist für eine Eigennutzung hat in jedem Fall selbständige Bedeutung gegenüber einer Vereinbarung über eine Bauverpflichtung.

Die Bewilligung der Sicherungshypothek in § 9 des Vertrages ist im Sinne des § 44 Abs. 1 KostO als reines Sicherungsgeschäft ihrerseits gegenstandsgleich mit den kaufvertraglichen Vereinbarungen als Hauptgeschäft. Der gesonderte Ansatz einer Gebühr für die Beurkundung der Bewilligung der Eintragung der Hypothek in Höhe von 1/2 einer vollen Gebühr (§ 38 Abs. 2 Nr. 5 a KostO) kommt deshalb nach § 44 Abs. 1 S. 2 KostO nur in Betracht, wenn diese Berechnung für den Kostenschuldner zu einem günstigeren Ergebnis führen würde. Die Einbeziehung der bedingten Kaufpreiszahlungsverpflichtung in die Berechnung des Geschäftswertes für die Beurkundungsgebühr führt hier jedoch im Ergebnis nicht zu einem höheren Gebührenansatz, so dass bereits aus diesem Grund der gesonderte Ansatz einer Gebühr nach § 38 Abs. 2 Nr. 5 a KostO für den Kostenschuldner nur nachteilig ist. Für diese Beurteilung, die zu einem mit der Entscheidung des Landgerichts übereinstimmenden Ergebnis führt, sind die folgenden Erwägungen maßgebend:

Die Bewertung der bedingten Kaufpreiszahlungsverpflichtung kann alternativ entweder nach dem vollen Nennbetrag des weiteren Kaufpreisteils (hier also 20.250,00 DM) oder nach einem Bruchteil dieses Betrages erfolgen, der den Grad der Wahrscheinlichkeit des Eintritts der aufschiebenden Bedingung berücksichtigt. In der früheren Rechtsprechung und ihr folgend in der Literatur wurde verbreitet die Auffassung vertreten, bedingte oder betagte Ansprüche seien gebührenrechtlich wie unbedingte oder unbetagte Ansprüche zu behandeln, wenn das gebührenpflichtige Geschäft die Begründung des Anspruchs betrifft, während die Bedingung bei der Geschäftswertberechnung nur zu berücksichtigen ist, wenn sich das Geschäft auf einen bereits bedingt oder betagt begründeten Anspruch bezieht (KG HRR 1940 Nr. 869 = DNotZ 1941, 7; JVBl. 1942, 74 = DNotZ 1942, 114; OLG Hamm, 14. Zivilsenat, Rpfleger 1959, 194, 195; OLG Frankfurt Rpfleger 1960, 256, 258; Beushausen/Küntzel/Kersten/Bühling, KostO, 5. Aufl., § 20, Anm. 9; Korintenberg/Wenz/Ackermann/Lappe, KostO, 7. Aufl., § 18, Rdnr. 8). Die neuere Rechtsprechung nimmt indessen jedenfalls für Fälle einer bedingt vereinbarten Erhöhung des Kaufpreises einen gegenteiligen Standpunkt ein, indem sie in einem solchen Fall den Geschäftswert unter Berücksichtigung des Grades der Wahrscheinlichkeit des Eintritts der Bedingung bemessen will (BayObLGZ 1964, 294, 298; JurBüro 1966, 792, 794; OLG Köln a.a.O.). Dieser Auffassung ist auch die Literatur weitgehend gefolgt (Rohs/Wedewer, KostO, 3. Aufl., § 20, Rdnr. 3 b; Korintenberg/Lappe/Bengel/Reimann, KostO, 15. Aufl., § 20, Rdnr. 8; Mümmler JVBl. 1970, 220, 221 f.).

24

Der Senat hält die letztgenannte Auffassung ebenfalls für vorzugswürdig. Die Bewertungsvorschriften der KostO zielen auf eine Geschäftswertbemessung nach dem wirtschaftlichen Wert des Gegenstandes des Geschäfts zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Gebühr ab, hier also der notariellen Beurkundung des Vertrages (§ 18 Abs. 1 KostO). Der Umstand, dass in den Bewertungsvorschriften der §§ 18 ff. KostO eine Sonderregelung für bedingte Rechtsgeschäfte nicht getroffen ist, kann es deshalb nicht ausschließen, bei der Geschäftswertberechnung nach den Umständen des Einzelfalls die Berücksichtigung einer Bedingung für die Entstehung eines vereinbarten Anspruchs zuzulassen. Eine andere Beurteilung würde für den vorliegenden Fall zu einem kaum nachvollziehbaren Ergebnis führen. Denn die bedingte Kaufpreiserhöhung stellt sich hier lediglich als Nebenvereinbarung im Rahmen des unbedingt geschlossenen Kaufvertrages dar. Der Eintritt der Bedingung ist als überwiegend unwahrscheinlich zu bewerten, weil die von den Beteiligten zu 1) übernommene Verpflichtung zur Eigennutzung des von ihnen zu errichtenden Wohngebäudes regelmäßig mit ihrer eigenen Lebensplanung übereinstimmen wird. Der geringere wirtschaftliche Wert der getroffenen Vereinbarung muss deshalb bei ihrer Bewertung berücksichtigt werden, indem im Wege der Schätzung (§ 30 Abs. 1 KostO) lediglich ein Bruchteil des Nominalbetrages des erhöhten Kaufpreises in Ansatz gebracht wird. In diesem Zusammenhang bedarf es keiner

25

abschließenden Entscheidung dazu, wie der Bruchteil zu bestimmen ist. Denn er müsste jedenfalls deutlich unter 1/2 der vereinbarten Kaufpreiserhöhung von nominal 20.250,00 DM liegen. Hinzugerechnet zu dem bisher angesetzten Geschäftswert für die Beurkundungsgebühr von 100.175,00 DM könnte sich jedenfalls kein den Betrag von 120.000,00 DM übersteigender Wert ergeben, ab dem erst nach der Gebührentabelle eine Erhöhung der Beurkundungsgebühr um weitere 60,00 DM eintritt.

So zu entscheiden sieht sich der Senat nicht durch eine Vorlagepflicht nach den §§ 156 Abs. 4 S. 4 KostO, 28 Abs. 2 FGG gehindert. Der Senat weicht mit seiner Auffassung zwar von derjenigen des OLG Frankfurt in seiner oben herangezogenen Entscheidung ab. Das OLG Frankfurt hat jedoch auf Anfrage dem Senat mit Schreiben des Vorsitzenden des nunmehr zuständigen 20. Zivilsenats vom 22.12.2003 mitgeteilt, dass es an seiner früheren Auffassung nicht länger festhält. In einem solchen Fall entfällt die Vorlagepflicht (vgl. Keidel/Meyer-Holz, FG, 15. Aufl., § 28, Rdnr. 21 m.w.N.). Die oben zitierte Entscheidung des 14. Zivilsenats des OLG Hamm (Rpfler 1959, 194) betraf eine von dem vorliegenden Sachverhalt abweichende Fallgestaltung der Vereinbarung über einen insgesamt bedingten Unterhaltsanspruch. Soweit sich aus den grundsätzlichen Ausführungen dieser Entscheidung eine Auffassung ableiten lässt, die auch für den vorliegenden Fall zu einem anderen Ergebnis führen müsste, hält der nunmehr für Notariatskostensachen zuständige Senat daran nicht fest. Die erwähnten Entscheidungen des KG beziehen sich auf besondere Fallgestaltungen (Bewertung einer Beistandschaft für eine Nacherbenanwartschaft bzw. eines schuldrechtlichen Vorvertrages), die mit dem vorliegenden Sachverhalt nicht vergleichbar sind. 26

Eine Entscheidung über die Anordnung der Erstattung außergerichtlicher Kosten gem. § 13 a Abs. 1 S. 2 FGG ist nicht veranlasst. 27

Die Wertfestsetzung für das Verfahren der weiteren Beschwerde beruht auf den §§ 131 Abs. 2, 30 Abs. 1 KostO. 28