



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

OLG Nürnberg v. 16.11.2020 - 8 W 3216/20, NJW-RR 2021, 247

Der Grundstücksmakler als Schuldner von Notarkosten

26.04.2021

Leitsatz

Ein Grundstücksmakler kann Kostenschuldner für die Erstellung eines notariellen Kaufvertragsentwurfs sein, wenn er dem Notar eine Vollmachtsurkunde vorlegt, aus der sich ergibt, dass keine Berechtigung des Maklers besteht, den Grundstückseigentümer gegenüber Dritten zu verpflichten; der Makler ein eigenes Interesse daran erkennen lässt, einen bereits erstellten Vertragsentwurf mit entsprechenden Anpassungen für weitere Kaufinteressenten nutzen zu können und der Makler nicht ausreichend deutlich macht, dass er solche Vertragsentwürfe in fremdem Namen in Auftrag gibt.

(amtlicher Leitsatz)

Sachverhalt

Die Beschwerdeführerin, eine Maklerin, legt Beschwerde gegen einen Kostenbescheid der Beschwerdegegnerin ein. Die Beschwerdegegnerin, eine Notarin, richtet einen Kostenbescheid gegen die Beschwerdeführerin für Erstellung von Entwürfen für geplante Grundstückskaufverträge. Das LG Nürnberg-Fürth wies die Beschwerde mit der Begründung ab, dass am Ermessensspielraum der Beschwerdegegnerin bzgl. der Abrechnung von Gebühren nichts zu beanstanden ist. Die Beschwerdeführerin hat den Auftrag an die Beschwerdegegnerin nicht im fremden Namen erteilt. Sie verlangte den Vertrag selbst, um den Entwurf für weitere Vertragsverhandlungen nutzbar zu machen. Außerdem hatte sie am zeitnahen Abschluss der Vertragsverhandlungen ein eigenes Provisionsinteresse.

Die Beschwerdeführerin richtet sich gegen den Beschluss des LG Nürnberg-Fürth mit der Begründung, ein Makler beauftrage den Notar nach der Verkehrssitte niemals im eigenen Namen. Ein Auftrag an einen Notar erfolge immer nur in Vertretung einer Urkundspartei. Eine Haftung nach § 179 I BGB scheide aus, weil die Beschwerdeführerin frühzeitig eine Vollmachtsurkunde vorgelegt hat, die den Umfang der Bevollmächtigung offenlege. Damit sei es offensichtlich, dass sie in fremden Namen handle. Dieser Annahme kann nicht mit den aus § 242 BGB herangezogenen Erwägungen des Landgerichts überwunden werden.

Entscheidung

Die Beschwerde ist zulässig, aber unbegründet, weil die Beschwerdeführerin nach § 29 Nr.1 GNotKG den Auftrag für die Kaufvertragsentwürfe selbst gestellt hat. Zwar wurde die Beschwerdeführerin durch die Eigentümer mit dem Verkauf des betreffenden Grundstücks beauftragt, jedoch wurde die Beschwerdeführerin Veranlassungsschuldnerin i.S.d. § 29 GNotKG weil sie den Auftrag erkennbar im eigenen Interesse erteilte.

Grundsätzlich besteht die Annahme, dass ein Makler im Namen seiner Auftraggeber handelt. Daher soll für die Entwurfserstellung ausschließlich der den Makler beauftragende Verkäufer oder Käufer haften. Dieser Grundsatz setzt voraus, dass im Innenverhältnis ein Auftrag zur Entwurfsanforderung zwischen dem Makler und dem Käufer/Verkäufer und im Außenverhältnis eine entsprechende Vollmacht vorliegen.



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Nach der Innenvollmacht war es der Beschwerdeführerin jedoch nicht gestattet die Grundstückseigentümerin gegenüber Dritten zu verpflichten. Das war auch bei der Außenvollmacht so zu verstehen. Eine Bevollmächtigung ergibt sich auch nicht aus dem Auftrag an die Maklerin einen Grundstückskauf zu vermitteln.

Die Beschwerdeführerin hat den Auftrag zur Gestaltung eines Entwurfs für einen Kaufvertrag ersichtlich im eigenen Interesse gestellt. Nachdem der potenzielle Käufer von einem Kauf Abstand genommen hat, wandte sich die Beschwerdeführerin erneut an das Notariat, um einige Änderung vorzunehmen. Ein neuer potenzieller Käufer war nicht bekannt. Daran lässt sich erkennen, dass die Beschwerdeführerin die Änderungen vornehmen wollte, um den neuen Entwurf für ihre weitere Vermittlungstätigkeit nutzbar zu machen. Weitere Kaufinteressenten wurden erst Tage später genannt. Für jeden Kaufinteressenten passte die Beschwerdegegnerin den Vertragsentwurf entsprechend an. Jeder Vertragsentwurf enthielt zudem eine Maklerprovisionsklausel zugunsten der Beschwerdeführerin.

In Anbetracht dieser Umstände oblag es der Beschwerdeführerin ausdrücklich zu erklären, dass sie in fremden Namen handele. Diese ausdrückliche Erklärung ist unterblieben, womit die Beschwerdeführerin die Beschwerdegegnerin in eigenem Namen beauftragte. Daher haftet sie auch für die Kosten der Notarin. Die Tätigkeit eines Notars ist auch bei fehlender Beurkundung nicht kostenfrei. Die Beschwerdegegnerin war zu Kostenabrechnung verpflichtet (§ 125 GNotKG). Weitere Einwendungen gegen die Kostenrechnung wurden nicht erhoben.

Praxishinweis

Grundsätzlich handelt ein Makler im Namen seines Auftragsgebers. Dafür muss der Makler eine Vollmacht im Außenverhältnis zur Berechtigung der Beauftragung eines Notars besitzen oder im Innenverhältnis einen entsprechenden Auftrag haben. Die bloße Vertretung des Auftraggebers gegenüber Kaufinteressenten ist dafür nicht ausreichend. Ein Makler wird Kostenschuldner von Notargebühren, wenn ersichtlich ist, dass er im eigenen Interesse handelt.