LG Passau, Beschluss v. 06.04.2021 – 2 T 75/20

Titel:

Zum Prüfungsumfang des Notars im Rahmen des § 53 BeurkG bei Einwendungen gegen die Wirksamkeit des Vertrags

Normenketten:

BeurkG § 4, § 53

BNotO § 14 Abs. 1, Abs. 3, § 15 Abs. 2

BGB § 138, § 311b

Leitsätze:

1. Von dem Vollzug einer errichteten Urkunde ist lediglich dann gemäß § 14 Abs. 2 BNotO, § 4 BeurkG abzusehen, wenn der Notar weiß, dass sie nichtig ist, wobei Entsprechendes auch dann gilt, wenn aufgrund des ihm unterbreiteten konkreten Sachverhalts die Unwirksamkeit oder Anfechtbarkeit des Rechtsgeschäfts nahe liegt oder offensichtlich ist oder wenn das Grundbuch bei dem Vollzug der Urkunde mit hoher Wahrscheinlichkeit unrichtig würde (im Anschluss an BGH BeckRS 2019, 32877). (Rn. 18) (redaktioneller Leitsatz)
2. Es ist nicht Aufgabe eines Notars, wie in einem zivilgerichtlichen Verfahren allen strittigen Sachverhalt (hier: streitiges Vorbringen zu einem Freundschaftsverhältnis zwischen den Vertragsparteien, das gegen eine rechtsgeschäftliche Nebenabrede zum Kaufvertrag spricht) aufzuklären. Der Prüfungsmaßstab des § 53 BeurkG beschränkt sich lediglich auf eine Evidenzkontrolle, erfordert dagegen nicht eine Sachaufklärung im Rahmen einer Beweisaufnahme durch Vernehmung von Zeugen, Einholung von Sachverständigengutachten, Parteivernehmungen und anderem; dies ist allein Aufgabe der Zivilgerichte. Dieser (eingeschränkte) Prüfungsmaßstab gilt auch im Rahmen der Beschwerdeentscheidung bezüglich des Abhilfebescheids eines Notars nach § 15 Abs. 2 S. 1 BNotO. (Rn. 22 – 23) (redaktioneller Leitsatz)
3. Es ist nicht Aufgabe der über eine Notarbeschwerde entscheidenden Gerichte, über die Frage der materiell-rechtlichen Wirksamkeit einer beurkundeten Willenserklärung (hier: Sittenwidrigkeit wegen eines wucherähnlichen Geschäfts) abschließend zu befinden. Solche Fragen sind nicht in einem Beschwerdeverfahren nach § 15 Abs. 2 BNotO, sondern in einem Zivilprozess der Beteiligten untereinander zu klären. (Rn. 34) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Pflicht des Notars, Vollzugstätigkeit des Notars, notarieller Abhilfebescheid, Notarbeschwerde, Absehen vom Vollzug, Unwirksamkeit der Urkunde, offensichtliche Unwirksamkeit, Evidenzkontrolle, Prüfungsumfang des Notars

Rechtsmittelinstanz:

BGH Karlsruhe, Beschluss vom 09.12.2021 – V ZB 25/21

Fundstelle:

BeckRS 2021, 45772

Tenor

I. Die Beschwerde gegen den notariellen Abhilfebescheid vom 25. Juni 2020 wird zurückgewiesen.

II. Die Beschwerdeführerin trägt die Kosten der Beschwerde.

III. Die Rechtsbeschwerde wird zugelassen.

IV. Der Geschäftswert für das Verfahren wird auf 55.000,00 € festgesetzt.

Gründe

I.

1

Zur Urkunde der Notarin … vom ... Dezember 2019, URNr. .../19 verkaufte die Beschwerdeführerin an den Beteiligten 2) das Flurstück .../18 der Gemarkung F. mit dem darauf stehenden Anwesen …, Gebäude und Freifläche zu 341 m². Der Beteiligte zu 2) war bereits Eigentümer des angrenzenden Anwesens …. Der Kaufpreis betrug 110.000,00 €.

2
Mit Schreiben vom 16.04.2020 an die Notarin teilte die Beschwerdeführerin mit, dass der Beteiligte zu 2) ihr vor Vertragsabschluss zugesichert habe, ihr beim Erwerb einer Eigentumswohnung in Schwäbisch Gmünd sowie dem Umzug wie bei der Adressänderung zu helfen. Dies habe der Beteiligte zu 2) nicht eingehalten. Der Beteiligte zu 2) gab hierauf an, dass er zwar der Beschwerdeführerin versprochen habe, ihr behilflich zu sein, dies sei jedoch rein freundschaftlich erfolgt. Mit Beschluss vom 22.04.2020 kündigte die Notarin an, den weiteren Vollzug der Urkunde vom ... 2019, URNr. .../2019 nicht zu betreiben. Es spreche eine hohe Wahrscheinlichkeit dafür, dass eine Nebenabrede vorliege, die nach § 311 b BGB zur Nichtigkeit des Kaufvertrages führe. Ein nichtiger Vertrag dürfe nach § 14 Abs. 2 BNotO nicht vollzogen werden.

3
Mit Schreiben vom 07.05.2020, Eingang 13.05.2020, legte der Beteiligte zu 2) hiergegen Widerspruch ein und vertiefte seinen Vortrag, es habe keine Nebenabrede gegeben. Es liege eine 13-jährige enge Freundschaft zwischen ihm und der Beschwerdeführerin sowie ihrem zwischenzeitlich verstorbenen Ehemann vor. Seine Bemühungen seien reiner Freundschaftsdienst gewesen. Hierzu legte der Beteiligte zu 2) WhatsApp-Chats ab 2016 vor, darunter Weihnachtsgrüße, ein von der Beschwerdeführerin gesendetes intimes Bild von ihrem schwer erkrankten Ehemann, Hilfeschreiben, Austausch über den jeweiligen Gesundheitszustand. Darüber hinaus sprach der Beteiligte zu 2) in einem Chat aus dem Jahr 2018 die Renovierung des Hauses samt Fassade an und die Frage, ob er das Anwesen zu dem Kaufpreis von 100.000,00 €, wie mit dem verstorbenen Ehemann der Beschwerdeführerin vereinbart, kaufen könne. Hierzu führte die Beschwerdeführerin aus, es habe keine Freundschaft zwischen ihr und dem Beteiligten zu 2) bestanden. Er habe in das Anwesen … nichts investiert, alle Investitionen seien über osteuropäische Arbeiter getätigt worden. Zudem habe sie ihm stets das Geld erstattet.

4
Der Beteiligte gab des Weiteren an, er habe die Beschwerdeführerin in Kapitalfragen unterstützt, ihr bei einem Streit mit dem Immobilienmakler W. beim Verkauf ihres Hauses in V. im Februar 2019 geholfen und sei für sie in Mietangelegenheiten betreffend des Anwesens S.weg ... in F. tätig geworden. Hierzu legt er ebenfalls Chatverkehr vor.

5
Mit Abhilfebescheid vom 25. Juni 2020 kündigte daraufhin die Notarin an, den Vollzug der Urkunde vom ... 2019 URNr. .../2019 weiter zu betreiben. Es sei nach dem weiteren vorgelegten Chatverkehr mit großer Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass das Versprechen, bei der Wohnungssuche behilflich zu sein, Ausdruck der freundschaftlichen Verbundenheit zwischen dem Beteiligten zu 2) und der Beschwerdeführerin war und nicht im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag stand. Den Vorwurf der arglistigen Täuschung habe die Beschwerdeführerin nicht weiter konkretisiert. Es spreche somit eine hohe Wahrscheinlichkeit für die Wirksamkeit des Kaufvertrages.

6
Mit Schreiben vom 08.07.2020, im Notariat am 10.07.2020 eingegangen, erhob die Beschwerdeführerin hiergegen Beschwerde. Der vorgelegte Chatverkehr sei teilweise manipuliert.

7
Mit Beschluss vom 16.07.2020 half die Notarin der Beschwerde nicht ab und legte sie dem Landgericht Passau zur Entscheidung vor.

8
Im Zuge des weiteren Verfahrens legte die Beschwerdeführerin einen Bescheid des Finanzamtes F. über die gesonderte Feststellung des Grundstückswerts für Zwecke der Erbschaftssteuer vor, wonach der Wert der wirtschaftlichen Einheit 255.236,00 € betrage, zudem wurde ein Gutachten des Gutachterausschusses Östlicher Bodenseekreis vom 01. Oktober 2020 vorgelegt, wonach der Verkehrswert für das mit einer Doppelhaushälfte und Garage bebaute Grundstück, Flurstück-Nr. …, von 385.000,00 € betrage. Die Beschwerdeführerin führte aus, es läge Wucher nach § 138 Abs. 2 BGB vor. Aufgrund des groben

Missverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung liege ein wucherähnliches Rechtsgeschäft vor, der Vertrag sei gemäß § 138 Abs. 1 BGB nichtig. Die zusätzliche erforderliche verwerfliche Gesinnung des Verkäufers werde vermutet, wenn der Wert der Gegenleistung doppelt so hoch ist, wie der Wert der Leistung. Die Beschwerdeführerin bezog sich hierauf auf das Urteil des BGH vom 10.02.2012, Az. V ZR 51/11. Es liege zudem ein Scheingeschäft nach §§ 117, 311 b BGB vor aufgrund der Abrede, dass der Beteiligte zu 2) der Beschwerdeführerin mit der Vermittlung einer Wohnung und der Vornahme des Umzugs helfe. Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf den Schriftsatz vom 17. September 2020 samt Anlagen verwiesen.

9
Der Beteiligte zu 2) führte im Wesentlichen aus, er habe sich schon seit Jahren mit dem zwischenzeitlich verstorbenen Ehemann der Beschwerdeführerin auf den Kaufpreis von 100.000,00 € verständigt. Es habe sogar einen Kaufvertragsentwurf bei Notar … in F. gegeben. Ihm sei seit Jahren zugesichert und versprochen worden, dass er die Haushälfte bekomme. Dies sei für ihn wichtig gewesen, da ihm bereits seit 2007 die andere Hälfte gehöre. Es sei eine einheitliche Gesamtsanierung vorzunehmen. Viele Investitionen seien gemeinschaftliche Projekte zwischen ihm und der Beschwerdeführerin sowie ihren Ehemann gewesen. Das Wohnhaus habe das Baujahr 1917. Es lägen Mängel vor, z.B. Feuchtigkeit des Kellers, das Haus verfüge über keine Zentralheizung, die Elektrik sei zum Teil aus dem Baujahr, die Rohrleitungen seien weit über die Nutzungsdauer. Der Beteiligte zu 2) beantragte die Beschwerde zurückzuweisen.

10
Die Landesnotarkammer Bayern nahm mit Schreiben vom 21. Oktober 2020 zum Vorgang Stellung.

11
Mit Beschluss vom 21.01.2021 wurde das Verfahren gemäß § 568 ZPO der Kammer zur Entscheidung übertragen.

12
Mit Verfügung vom 21.01.2021 wies die Kammer auf den Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 19.09.2019 - VZB 119/18 hin.

13
Zur Ergänzung des Sach- und Streitstands wird auf die im Verfahren gewechselten Schriftstücke samt anlagen, die Bescheide der Notarin vom 22.4.2020, 25.6.2020 und 16.7.2020 verwiesen.

II.

14
Die nach §§ 15 Abs. 2 S. 1 u. 2 BNotO statthafte Beschwerde ist nach §§ 15 Abs. 2 S. 3 BNotO, 70 Abs. 1 und 2, 71 FamFG zulässig, jedoch unbegründet.

15
Zu Recht hat die Notarin in ihrem Abhilfebescheid vom 25. Juni 2020 angekündigt, den Vollzug der Kaufvertragsurkunde vom ... Dezember 2019, URNr. .../2019, weiter zu betreiben.

16
Gemäß § 53 BeurkG besteht die Amtspflicht, bei Vollzugsreife die Willenserklärungen zur Beurkundung dem Grundbuchamt vorzulegen. Dies gilt lediglich dann nicht, wenn alle Beteiligten gemeinsam etwas anderes verlangen, s. § 53 S. 1 a.E. BeurkG. Wegen eines einseitigen Widerrufs der Vollzugsanweisung darf die Vollzugstätigkeit der Notarin grundsätzlich nicht widerrufen werden (s. Eylmann/Vaasen, BeurkG, 4. Aufl., § 53 Rdnr. 11). Dies ergibt sich bereits aus dem Wortlaut des § 53 BeurkG.

17
Allerdings besteht auch die Verpflichtung, unwirksame Urkunden weder zu errichten noch zu vollziehen. Jedoch müsste die Unwirksamkeit für den Notar „ohne jeden vernünftigen Zweifel“ erkennbar sein (BGH Beschluss vom 19.09.2019 - V ZB 119/18)

18
Gemäß Beschluss des BGH vom 19.09.2019 - V ZB 119/18 - verstößt der Notar, der seiner Amtspflicht zur Einreichung vollzugsreifer Urkunden gemäß § 53 BeurkG nachkommt, auch dann nicht gegen seine Pflicht zu unabhängiger und unparteiischer Betreuung aus §§ 14 Abs. 1 S. 2, Abs. 3 S. 2 BNotO, wenn ein

Beteiligter die Wirksamkeit der zu vollziehenden Erklärung bestreitet. Es kann dahingestellt bleiben, ob die von der Beschwerdeführerin vorgetragenen Argumente letztlich beachtlich sind. Unter ausdrücklicher Aufgabe der vormaligen Rechtsprechung ist von dem Vollzug der errichteten Urkunde lediglich dann gemäß § 14 Abs. 2 BNotO, § 4 BeurkG, abzusehen, wenn der Notar weiß, dass sie nichtig ist, wobei Entsprechendes auch dann gilt, „wenn aufgrund des ihm unterbreiteten konkreten Sachverhalts die Unwirksamkeit oder Anfechtbarkeit des Rechtsgeschäfts nahe liegt oder offensichtlich ist, wenn das Grundbuch bei dem Vollzug der Urkunde mit hoher Wahrscheinlichkeit unrichtig ist“ (BGH a.a.O.).

19
Nach diesen Grundsätzen können die von der Beschwerdeführerin vorgebrachten Einwendungen gegen die Wirksamkeit des Kaufvertrages die Notarin nicht von ihrer Verpflichtung zur Vollziehung der errichteten Urkunde vom 12.12.2019 entbinden.

20
Soweit es die von der Beschwerdeführerin vorgetragene Nebenabrede zum Kaufvertrag bezüglich der Vereinbarung der Vermittlung einer Wohnung in Schwäbisch Gmünd betrifft, die - läge sie vor - gemäß § 311 b BGB die Nichtigkeit des Kaufvertrags zur Folge hätte, kann eine derartige „ohne jeden vernünftigen Zweifel“ erkennbare Nebenabrede nicht angenommen werden. Die erforderliche Evidenz der Unwirksamkeit der notariellen Beurkundung liegt nicht vor.

21
Es ist nach den vorgelegten Auszügen aus dem Chats zwischen 2016 und 2019 weder ohne vernünftigen Zweifel erkennbar noch ist es offensichtlich, dass das Versprechen des Beteiligten 2), der Beschwerdeführerin bei der Wohnungssuche zu helfen, eine rechtsgeschäftliche Vereinbarung war, die als vereinbarte Gegenleistung für den Abschluss des Kaufvertrages der Beurkundung bedurft hätte.

22
Der Beteiligte 2) hat, wie die Notarin in ihrer Entscheidung vom 25.06.2020 mit Nichtabhilfebeschluss vom 16.07.2020 zutreffend ausgeführt hat, gewichtige Gründe dafür vorgetragen, dass keine rechtsgeschäftliche Nebenabrede vorlag, sondern die Hilfe zur Vermittlung einer Wohnung aus freundschaftlicher Verbundenheit erfolgte. Es liegt umfangreicher Chatverkehr vor, wonach sich die Beschwerdeführerin wonach sich die Beschwerdeführerin und der Beteiligte 2) nicht nur duzten, sondern die Beschwerdeführerin auch ein intimes Foto von ihrem schwer erkrankten Ehemann übersandte, was auf ein vertrautes Freundschaftsverhältnis schließen lässt. Zudem legen die vorgelegten Unterlagen zumindest sehr nahe, dass der Beteiligte 2) die Beschwerdeführerin auch in der Vergangenheit in vielfältigen geschäftlichen Fragen unterstütze, von Mietangelegenheiten und Kapitalangelegenheiten bis zum Erwerb eines Faxgerätes. Zur Vermeidung von Wiederholungen und zur Ergänzung wird auf die zutreffenden und vollständigen Erwägungen der Notarin im Abhilfebescheid vom 26.5.2020 und Nichtabhilfebeschluss vom 16.07.2020 verwiesen, denen sich die Kammer anschließt. Soweit die Beschwerdeführerin das Freundschaftsverhältnis und vielfache frühere Tätigkeiten des Beteiligten in Abrede stellt und vorträgt, der e-Mail-Verkehr sei gefälscht, ist es nicht Aufgabe eines Notars wie in einem zivilgerichtlichen Verfahren allen strittigen Sachverhalt aufzuklären. Der Prüfungsmaßstab des § 53 BeurkG beschränkt sich lediglich auf eine Evidenzkontrolle, erfordert dagegen nicht eine Sachaufklärung im Rahmen einer Beweisaufnahme durch Vernehmung von Zeugen, Einholung von Sachverständigengutachten, Parteivernehmungen und anderem. Dies ist allein Aufgabe der Zivilgerichte.

23
Auch im Rahmen der Beschwerdeentscheidung bezüglich des Abhilfebescheids der Notarin gilt dieser (eingeschränkte) Prüfungsmaßstab. So wenig wie der Notar zur gesamten Sachverhaltsaufklärung verpflichtet ist, so wenig hat dies die Beschwerdekammer zu erfüllen. Dies bleibt allein den Zivilgerichten vorbehalten.

24
Dieselben Maßstäbe gelten auch hinsichtlich des Vortrags der Beschwerdeführerin, der Kaufvertrag sei wegen Sittenwidrigkeit nichtig.

25

Nach Durchführung der erforderlichen eingeschränkten Prüfung ist nach dem insbesondere im Beschwerdeverfahren vorgebrachten Sachverhalt die Sittenwidrigkeit der Vereinbarung wegen eines wucherähnlichen Geschäftes § 138 Abs. 1 und 2 BGB jedenfalls nicht evident.

26
Zwar ist bei einem objektiv auffälligen Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung von einem wucherischen Geschäft auszugehen, wobei auf die neben dem Missverhältnis zusätzlich erforderliche verwerfliche Gesinnung um so mehr zu schließen ist als vereinbarter Preis und Wert der Sache voneinander abweichen (BGH 24.1.2014 VZR 249/12). Dies ist dann anzunehmen ,wenn der Wert des Grundstücks den Kaufpreis um 90 % übersteigt. Bei dem Schluss von dem objektiv auffälligen Missverhältnis zur verwerflichen Gesinnung handelt es sich um eine Vermutung, die aber dann nicht zum Tragen kommt, wenn sie im Einzelfall durch besondere Umstände erschüttert ist (BGH 10.2.2012 VZR 51/11).

27
Die Beschwerdeführerin legte ein Gutachten vor, wonach sich nach dem Sachwertverfahren ein Wert des Grundstücks in Höhe von 305.000 Euro errechnete und nach dem Ertragswertverfahren von 385.000 Euro sowie einen Feststellungsbescheid des Finanzamtes F. über 255.236 Euro.

28
Es kann nach den vorgelegten Unterlagen unter Berücksichtigung einer Evidenzkontrolle noch nicht zweifelsfrei von einem objektiven Missverhältnis, das die Grenze von 90 % übersteigt ausgegangen werden.

29
Es ist zu berücksichtigen, dass der Beteiligte zu 2) den im Gutachten festgestellten Wert bestritt. Es handelt sich hier um ein Privatgutachten. Der Beteiligte zu 2) war bei Begutachtung des Grundstücks nicht anwesend. Er konnte seine Einwendungen nicht vortragen, z.B. hinsichtlich möglicher Mängel des Objektes.

30
Auch wandte er ein, dass der vorgelegte Feststellungsbescheid wertbeeinflussende Faktoren nicht berücksichtigt habe. Dann erst könnte das ob und die Höhe eines Missverhältnisses festgestellt werden.

31
Um das tatsächliche Vorliegen eines objektiven Missverhältnisses zwischen Kaufpreis und Verkehrswert feststellen zu können, bedürfte eines Gutachtens eines neutralen Sachverständigen, der insbesondere die Einwendungen hinsichtlich der wertbildenden Faktoren beider Beteiligter aufnimmt und würdigt.

32
Darüber hinaus hat der Beteiligte 2) beachtliche Gründe vorgebracht, die - so sie vorlägen - die Vermutung einer verwerflichen Gesinnung erschüttern könnten. So wandte er ein, dass die Beschwerdeführerin nicht geschäftsungewandt sei, sie mehrere Grundstückverkäufe selbstständig getätigt habe und ihr der Wert des vorliegenden Kaufobjekts bewusst gewesen sei. Dieser Vortrag bedarf der Aufklärung. Das Alter der Beschwerdeführerin von 81 Jahren reicht nicht aus, um den Einwand des Beteiligten 2) zu widerlegen. Es gibt keine Vermutung, dass 81-jährigen Frauen nicht in der Lage wären ihre geschäftlichen Angelegenheit gewandt und geschickt zu regeln, auch wenn sie die Hilfe anderer Personen in Anspruch nehmen.

33
Auch trug der Beteiligte 2) vor, dass der Kauf schon mit dem Ehemann er Beschwerdeführerin vereinbart worden sei. In Hinblick auf das Versprechen, er könne das Anwesen erwerben, habe er im Laufe der Jahre Investitionen an dem Haus der Beschwerdeführerin getätigt. Ob dies erfolgte, ob sie als Wert steigernd zu berücksichtigen sind oder die Beschwerdeführerin den Betrag jeweils an den Beteiligten 2) erstattete, müsste ebenfalls aufgeklärt werden. Zudem kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass eine mögliche jahrelange persönliche Beziehung der Beteiligten sich auf die Höhe des vereinbarten Kaufpreises ausgewirkt hat.

34
Es ist nicht Aufgabe der über eine Notarbeschwerde entscheidende Gerichte über diese Frage der materiell-rechtlichen Wirksamkeit einer beurkundeten Willenserklärung abschließend zu befinden. Anders als in der Stellungnahme der Landesnotarkammer angegeben, sind solche Fragen nicht in einem Beschwerdeverfahren nach § 15 Abs. 2 BNotO, sondern in einem Zivilprozess der Beteiligten untereinander zu klären (BGH a.a.O. RN 20).

35
Damit läuft weder die Prüfungspflicht des Notars noch der Beschwerdekammer in letzter Konsequenz ins Leere, wie die Beschwerdeführerin im Schriftsatz vom 16.3.2021 zu bedenken gab, da diese, wie ausgeführt nicht all umfassend ist, sondern nur soweit reicht als die Unwirksamkeit „ohne jeden vernünftigen Zweifel erkennbar ist (BGH a.a.O.)

III.

36
Die Kostenentscheidung beruht auf § 15 Abs. 2 S. 3 BNotO, 81 Abs. 1 S. 1, 84 FamFG.

IV.

37
Der Gegenstandswert wurde nach § 36 Abs. GNotKG auf die Hälfte des vereinbarten Kaufpreises festgesetzt.

V.

38
Die Entscheidung zur Zulassung der Rechtsbeschwerde gründet sich auf § 70 Abs. Abs. Nr. 1 und 2 FamFG