

Titel:

Prüfungsumfang bei der Notarbeschwerde

Normenketten:

BNotO § 14, § 15 Abs. 2

BeurkG § 53

Leitsätze:

1. Die gerichtliche Entscheidung im Beschwerdeverfahren nach § 15 Abs. 2 BNotO unterliegt einem eingeschränkten Prüfungsmaßstab; das Beschwerdegericht hat ausschließlich darüber zu befinden, ob die angekündigte Amtshandlung des Notars auf vertretbaren Erwägungen beruht oder sich als pflichtwidrig darstellt. (Rn. 13) (redaktioneller Leitsatz)
2. Eine Ausnahme von der Vollzugspflicht nach § 53 BeurkG ist nur zu machen, wenn das schlüssige Vorbringen einer Partei zur Vertragsnichtigkeit bzw. zu einem Vollzugshindernis aus Sicht des Notars offenkundig bzw. mit hoher Wahrscheinlichkeit zutreffend ist. (Rn. 16) (redaktioneller Leitsatz)
3. Es ist nicht Aufgabe des Notars, über die materiell-rechtliche Wirksamkeit einer beurkundeten Willenserklärung abschließend zu befinden; solche Fragen sind in einem Zivilprozess der Beteiligten untereinander zu klären. (Rn. 27) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Vorbescheid, Notarordnung, Notarbeschwerde, Nießbrauchsberichtigten, Kündigung, Überzeugung des Notars, Zugang, Evidenz

Fundstelle:

BeckRS 2025, 28938

Tenor

- I. Die Beschwerde gegen den Vorbescheid des Notars ... vom 24.10.2024 wird kostenpflichtig zurückgewiesen.
- II. Der Geschäftswert des Beschwerdeverfahrens wird auf 165.000 € festgesetzt.
- III. Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen.

Gründe

I.

1

Mit notarieller Kaufvertragsurkunde vom 02.06.2022 (UVZ-Nr...) der Amtsvorgängerin des Notars ... wurde ein Teilverkauf des vormals im Eigentum der beiden Beschwerdeführer als Erbgemeinschaft stehenden Grundstücks in der ... (Grundbuch des Amtsgerichts ... an die Beschwerdegegnerin beurkundet, wobei der Beschwerdeführer zu 2) einen Anteil von 50/100 an dem Grundbesitz an die Beschwerdegegnerin verkaufte, während der Beschwerdeführer zu 1) einen Miteigentumsanteil zu 50/100 behielt.

2

Mitbeurkundet wurde unter Anlage B dieses Vertrages die Begründung eines Nießbrauch am Kaufgegenstand für beide Beschwerdeführer als Gesamtgläubiger, befristet bis 30.05.2042 und gegen ein monatliches Nutzungsentgelt in Höhe von 1.375,00 €.

3

Als weiteren Erlöschenstatbestand des Nießbrauch sieht Ziff. 2.1.3. dessen Kündigung gem. Ziff. 6.2. oder 6.3 vor.

4

Ziff. 6.2 lautet:

„6.2.1 Die Berechtigten sind mit ihren Zahlungspflichten aus dieser Anlage B (Nutzungsentgelt und Freistellungsverpflichtung gem. Ziffer 3.2) mit einem Betrag in Verzug, der mindestens drei Monatsraten des Nutzungsentgelts entspricht, und

6.2.2 der Käufer hat den Berechtigten zur Zahlung schriftlich eine Frist von drei Monaten gesetzt und die Berechtigten haben den Rückstand innerhalb dieser Frist nicht vollständig ausgeglichen.“

5

Ziffer 7 lautet:

„7.1 Ist der Nießbrauch gem. Ziffer 2.1 erloschen, ist er unverzüglich in den Grundbüchern zu löschen.

7.2 Der Notar wird angewiesen, nur eine Ausfertigung dieser Urkunde mit der Löschungsbewilligung gemäß Ziffer 7.1 und der separaten Löschungsbewilligung gemäß Anlage B.2 zu versehen und diese Ausfertigung dem Grundbuchamt zum Vollzug vorzulegen, sobald die Voraussetzungen einer der folgenden Varianten gegeben sind:

(...)

7.2.3 der Käufer hat dem Notar eine Abschrift der Kündigungserklärung gemäß Ziffer 6.2 oder 6.3 vorgelegt mit der Erklärung, wann den Berechtigten die Kündigung zugegangen ist und die Löschung des Nießbrauchs in den Grundbüchern verlangt, und der Notar hat den Berechtigten diese Abschrift samt einer Aufforderung per Überabeeinschreiben (an die in dieser Urkunde angegebenen Adressen oder eine andere Adresse, die die Berechtigten dem Notar schriftlich aufgegeben haben) zugesandt, innerhalb von 4 – i.W.: vier – Wochen nach Zugang der Aufforderung dem Notar die Unwirksamkeit der Kündigung glaubhaft zu machen und innerhalb dieser Frist ist weder die entsprechende Glaubhaftmachung gegenüber dem Notar erfolgt, noch dem Notar eine vollstreckbare gerichtliche Entscheidung zugestellt worden, wonach der Notar die Löschungsbewilligung beim Grundbuchamt nicht einreichen darf; ...

(...).“

6

Mit Schriftsatz ihrer anwaltlichen Vertreter vom 15.07.2024 kündigte die Beschwerdegegnerin den Nießbrauch wegen Zahlungsverzuges (13 ausstehende Raten).

7

Mit Vorbescheid vom 24.10.2024 bezog sich der Notar ... auf Schriftverkehr, nach dem die Kündigungsvereinbarungen vorliegen, die Kündigung erklärt worden und er zur Löschung des Nießbrauchs aufgefordert worden sei und kündigte an, eine Ausfertigung der Urkunde mit der Löschungsbewilligung gemäß Ziffer 7.1 der Anlage B. und der separaten Löschungsbewilligung gemäß Anlage B. 2 zu versehen und diese Ausfertigung dem Grundbuchamt zum Vollzug vorzulegen.

8

Die vorab eröffnete Gelegenheit zur Einlegung eines Rechtsbehelfs gegen die angekündigte Entscheidung begründete er damit, dass er entgegen der Vorgabe der Ziffer 7.2.3 des Vertrages, wonach die dort genannten Dokumente den Beteiligten „per Überabeeinschreiben“ zugesandt werden müssten, dem Beschwerdeführer zu 2) die in Ziffer 7.2.3 genannten Urkunden mit „Einschreiben International“ habe zustellen lassen, weil die Zustellungsart „Überabeeinschreiben“ an dessen Wohnsitz in Großbritannien nicht möglich sei. Das „Einschreiben International“ werde ebenfalls nur gegen Empfangsbestätigung des Adressaten ausgehändigt, wobei der Absender zwar keine verkörperte Rückmeldung (Rückschein) erhalte, jedoch online über die Sendungsverfolgung den Auslieferungsvermerk und die Unterschrift des Empfängers einsehen könne.

9

Mit Anwaltsschriftsatz vom 13.06.2025 ließen die Beteiligten zu 1) und 2) Beschwerde gegen den Vorbescheid einlegen. Zur Begründung wurde vorgebracht, dass die vom Notar zur Erledigung der Vorgaben der Ziff. 7.2.3 des Vertrages gewählte Zustellungsart (Einschreiben International) gegen den Vertrag verstöße, ferner die Kündigungserklärung dem Beschwerdeführer zu 2) von der Beschwerdegegnerin nicht an seine Anschrift in Großbritannien zugestellt worden sei, sondern nur an die Anschrift des Beschwerdeführers zu 1) adressiert gewesen sei, ferner keine Zahlungsrückstände mehr bestehen würden und schließlich der zugrunde liegende Vertrag ein Umgehungsgeschäft sei und als

solches wegen Verstoßes gegen Vorschriften des Verbraucherdarlehensrechts unwirksam, was zur Unwirksamkeit der Kündigung des Nießbrauchs führe.

10

Der Notar half der Beschwerde, auf die zu den Einzelheiten Bezug genommen wird, nicht ab und legte sie dem Landgericht zur Entscheidung vor. Eine Stellungnahme der Beschwerdegegnerin ging nicht ein.

II.

11

1. Die Beschwerde ist gem. § 15 Abs. 2 BNotO statthaft und nicht fristgebunden (BGH NJW 2016, 163).

12

2. Die Beschwerde ist jedoch unbegründet und daher zurückzuweisen.

13

a) Die gerichtliche Entscheidung im Beschwerdeverfahren nach § 15 Abs. 2 BNotO unterliegt einem eingeschränkten Prüfungsmaßstab (vgl. stv. BGH, Beschl. v. 05.06.2025, V ZB 37/24). Das Beschwerdegericht hat ausschließlich darüber zu befinden, ob die angekündigte Amtshandlung des Notars auf vertretbaren Erwägungen beruht oder sich als pflichtwidrig darstellt (vgl. OLG München, Beschluss vom 14.03.2008, Az. 31 Wx 10/08 Rn. 12 – zit. nach juris).

14

Daher ist der Prüfungsmaßstab des Beschwerdegerichts – anders als im Falles eines Erkenntnisverfahrens – auf die Erkenntnismöglichkeiten des Notars beschränkt. Materiellrechtliche Einwendungen gegen die Wirksamkeit der zu vollziehenden Erklärungen können deshalb – von den Fällen der Evidenz abgesehen – mit Aussicht auf Erfolg nicht mit der Notarbeschwerde, sondern nur bei dem Prozessgericht geltend gemacht werden (BGH a.a.O. Rn. 23 m.w.N.).

15

b) Nach diesem eingeschränkten Prüfungsmaßstab ist ein pflichtwidriges Verhalten des Notars durch den mit dem angegriffenen Vorbescheid angekündigten Vollzug der Löschung des Nießbrauchs nicht ersichtlich.

16

Gem. § 53 BeurkG ist der Notar verpflichtet, beurkundete Willenserklärungen beim Grundbuchamt einzureichen, sobald die Urkunde eingereicht werden kann, es sei denn, dass alle Beteiligten gemeinsam etwas anderes verlangen (...). Eine Ausnahme hiervon ist nur zu machen, wenn das schlüssige Vorbringen einer Partei zur Vertragsnichtigkeit bzw. zu einem Vollzugshindernis aus Sicht des Notars offenkundig bzw. mit hoher Wahrscheinlichkeit zutreffend ist. Nur wenn infolge dessen die Unwirksamkeit zur Überzeugung des Notars feststeht, hat er den Vollzug auszusetzen (vgl. BeckOK BeurkG, § 53 Rn. 20 f., 31 f.).

17

Ein derart offenkundiges bzw. mit hoher Wahrscheinlichkeit anzunehmendes Vollzugshindernis hinsichtlich der Löschung des Nießbrauchs wegen der vom Notar gewählten Art der Zustellung der unter Ziff. 7.2.3 genannten Unterlagen an den Beschwerdeführer zu 2) oder wegen sonstiger fehlender Voraussetzungen (insb. Zugang der Kündigung, Verzug mit den Nutzungsentgeltzahlungen) liegt ebenso wenig vor wie sich dem Notar eine Unwirksamkeit des Vertrages evident aufdrängen müsste.

18

(1) Soweit die Beschwerdebegründung geltend macht, es gäbe noch Übergabeeinschreiben, die gegen Empfangsbestätigung in Form einer Unterschrift ausgehändigt würden, mag dies grundsätzlich zutreffen. Eine Internetrecherche zu den Produkten der Deutschen Post ergab zum Stichwort „Einschreiben Rückschein International“ die Einschränkung, dass die Zusatzleistung „Rückschein“ nicht in alle Länder zugelassen sei. In der unter „Zusatzleistungen, Land für Land“ verlinkten PdF-Übersicht mit der Überschrift „Auf einen Blick: Länderspezifische Besonderheiten“ findet sich in der nachfolgenden Länder-Tabelle in der Zeile für Großbritannien, dass die Leistung „Einschreiben International“ mit Sendungsverfolgung verfügbar sei, jedoch nicht „Rückschein international“.

19

Danach stellt sich für die Kammer die Sachlage nicht anders dar als vom Notar geschildert, dass es keinen sichereren postalischen Weg zur Übersendung der in Ziff. 7.2.3 genannten Urkunden gab als den von ihm

gewählten des „Einschreibens International“. Zur Abweichung von der in Ziff. 7.2.3 bezeichneten Art der Zustellung gab es mithin keine Alternative. Sofern die Zustellung an den Beschwerdeführer zu 2) mit „Einschreiben International“ tatsächlich nachvollziehbar erfolgt ist, liegt auch aus Sicht der Kammer kein offensichtliches Hindernis für die Löschung des Nießbrauchs vor. Der Beschwerde lässt sich in diesem Zusammenhang nur entnehmen, dass nicht die richtige Form des Einschreibens gewählt worden sei, nicht aber, dass die vom Notar zuzustellenden Unterlagen dem Beschwerdeführer zu 2) nicht zugegangen wären.

(2) Zustellung der Kündigung

20

Die Kündigung ist aus Sicht der Kammer auch nicht deshalb evident unwirksam, weil die Beschwerdegegnerin diese gegenüber dem Beschwerdeführer zu 2) nicht an dessen Adresse in Großbritannien, sondern an die Anschrift seines Vaters, des Beschwerdeführers zu 1), in der ... versandt hat. Dass die Zustellung der Kündigung an die Adresse in Nottingham „Wirksamkeitsvoraussetzung“ für die Kündigung wäre, kann die Kammer nicht nachvollziehen.

21

Der Vertrag enthält keine Regelung dazu, auf welchem Weg die Kündigungserklärung den Nießbrauchsberechtigten zugehen muss, insbesondere dass der Käufer den Berechtigten die Kündigung unter einer bestimmten Adresse zuzustellen hätte. Für die Wirksamkeit der Kündigung wird deshalb vielmehr deren Zugang beim Nießbrauchsberechtigten als ausreichend erachtet, wobei der Zugang grundsätzlich auch durch Empfangsbevollmächtigte oder -boten vermittelt sein kann.

22

Ausweislich der Regelungen in Ziffer 7.2.3 soll zunächst die Erklärung des Käufers gegenüber dem Notar genügen, dass (bzw. wann) die Kündigung den Berechtigten zugegangen ist. Die Interessen der Berechtigten werden nach dem Vertrag dadurch gewahrt, dass der Notar anschließend u.a. eine Abschrift der Kündigung „per Überabeeinschreiben“ an diese zustellt mit der Aufforderung binnen der vereinbarten Frist von 4 Wochen nach Zugang die Unwirksamkeit der Kündigung glaubhaft zu machen. Eine fristgerechte Glaubhaftmachung der Unwirksamkeit der Kündigung liegt offenbar nicht vor. Der Beschwerdeführer zu 2) hat zudem nicht einmal explizit geltend gemacht, dass ihm die Kündigung nicht zugegangen sei.

(3) Begleichung der Forderungsrückstände

23

Unabhängig davon, dass der in der Beschwerdebegründung behauptete Ausgleich der rückständigen Forderungen mangels Beweisantritts oder Glaubhaftmachung von der Kammer nicht festgestellt werden kann, würde dies allein nach den vertraglichen Vereinbarungen (6.2.1 und 6.2.2) nicht zur Unwirksamkeit der Kündigung des Nießbrauchs führen. Denn für das Recht der Kündigung genügt Verzug mit einem drei Monatsraten entsprechenden Betrag des Nutzungsentgelts, der binnen Frist von 3 Monaten nach schriftlicher Zahlungsaufforderung nicht vollständig ausgeglichen wurde. Wann gegebenenfalls die Zahlungen zur Begleichung offener Forderungen erfolgt sein sollen, wird mit der Beschwerde nicht vorgetragen. Zudem hätte eine etwaige Unwirksamkeit der Kündigung gem. Ziff. 7.2.3 des Vertrages binnen der dort genannten Frist dem Notar gegenüber glaubhaft gemacht oder durch vollstreckbare gerichtliche Entscheidung nachgewiesen werden müssen, um die Löschung des Nießbrauchs zu verhindern. Derartiges wurde nicht vorgetragen.

24

(4) Soweit schließlich mit der Beschwerdebegründung die Unwirksamkeit des dem Nießbrauch zugrundeliegenden Teilverkauf-Vertrages geltend gemacht wird, kann dies der Notarbeschwerde vorliegend ebenfalls nicht zum Erfolg verhelfen.

25

Denn wie eingangs erwähnt, verfügt das Beschwerdegericht nur über einen eingeschränkten Prüfungsmaßstab, so dass materiell-rechtliche Einwendungen gegen die Wirksamkeit der vom Notar zu vollziehenden Erklärungen – von den Fällen der Evidenz abgesehen – mit Aussicht auf Erfolg nicht mit der Notarbeschwerde, sondern nur bei dem Prozessgericht geltend gemacht werden können (BGH NJW 2025, 2916 Rn. 23 m.w.N.):

26

Der Prüfungsmaßstab des Beschwerdegerichts entspricht dem des Notars. Aus dessen Verpflichtung zu redlicher Amtsführung gem. § 14 Abs. 2 BNotO, § 4 BeurkG folgt, dass er von dem Vollzug einer Urkunde absehen muss, wenn er weiß, dass sie nichtig ist oder aufgrund des ihm unterbreiteten konkreten Sachverhalts die Unwirksamkeit oder Anfechtbarkeit des Rechtsgeschäfts naheliegt oder offensichtlich ist, wenn das Grundbuch bei dem Vollzug der Urkunde mit hoher Wahrscheinlichkeit unrichtig würde oder wenn die Vollzugsreife (doch) nicht gegeben ist (BGH NJW 2020, 610 Rn. 19 m.w.N.). Demgegenüber verpflichten bloße Zweifel an der Wirksamkeit eines Geschäfts den Notar nicht, vom Vollzug einer Urkunde Abstand zu nehmen (vgl. BGH a.a.O. Rn. 17, 19).

27

Nur der hiernach auf eine Evidenzkontrolle beschränkte Prüfungsmaßstab trägt der Aufgabenverteilung zwischen dem Notar und den Zivilgerichten hinreichend Rechnung. § 53 BeurkG soll den Notar von schwierigen, im Ergebnis oft zweifelhaften und für ihn mit erheblichem Risiko verbundenen Prüfungen entbinden. Es ist daher nicht Aufgabe des Notars und damit auch nicht Aufgabe der über eine Notarbeschwerde entscheidenden Gerichte der freiwilligen Gerichtsbarkeit, über die materiell-rechtliche Wirksamkeit einer beurkundeten Willenserklärung abschließend zu befinden. Solche Fragen sind nicht in einem Beschwerdeverfahren nach § 15 Abs. 2 BNotO, sondern in einem Zivilprozess der Beteiligten untereinander zu klären. Anders verhält es sich nur dann, wenn die Unwirksamkeit für den Notar ohne jeden vernünftigen Zweifel erkennbar ist (BGH a.a.O. Rn. 20 m.w.N.).

28

Vorliegend ist jedoch gerade nicht ohne jeden Zweifel erkennbar, dass die von der Beschwerde vorgebrachten Argumente und Bedenken gegen die Wirksamkeit der vorliegenden Vertragsgestaltung des Teilverkaufs mit Einräumung eines entgeltlichen Nießbrauchs wegen evtl. darin liegender Umgehung von Schutzvorschriften aus dem Verbraucherdarlehensrecht (§§ 491 ff. BGB) tatsächlich zur Unwirksamkeit des Vertrages führen würden. Die aufgeworfene Problematik wird – soweit ersichtlich – bislang v. a. in der Literatur kontrovers und jeweils mit vertretbaren Argumenten diskutiert (vgl. dazu insb. Artz/Gsell, Der Teilverkauf von Wohnimmobilien als Immobiliar-Verbraucherdarlehen, NJW 2024, 785 ff., a.A. und zum Meinungsstand: BeckOGK/Knops, 1.5.2025, BGB § 491 Rn. 184; ferner zum Streitstand: BeckOK BGB/Möller § 491 Rn. 94 m.w.N.). Eine Evidenz jedoch, etwa in Form höchstrichterlicher oder zumindest gefestigter obergerichtlicher Rechtsprechung zur Nichtigkeit derartiger Vertragsgestaltungen, die der Notar bei seiner Amtsführung zu beachten hätte, liegt derzeit nicht vor. Der Notar hat daher die ihm vorliegende Urkunde zu vollziehen, ohne dass er die in diesem Zusammenhang umstrittenen materiell-rechtlichen Bedenken und deren etwaige Rechtsfolgen für das Vertragsverhältnis der Beteiligten zu prüfen und zu bewerten hätte. Aufgrund des dargestellten eingeschränkten Prüfungsmaßstabs obliegt die Beurteilung dieser Fragen auch nicht dem über die Notarbeschwerde entscheidenden Beschwerdegericht, sondern muss ggf. einem Prozessgericht vorbehalten bleiben.

III.

29

Die samtverbindliche Kostenpflicht der Beschwerdeführer ergibt sich aus § 15 Abs. 2 S. 3 BNotO i.V.m. § 84 FamFG.

IV.

30

Der Wert des Beschwerdeverfahrens ergibt sich aus § 52 Abs. 1, Abs. 4, Abs. 6 GNotKG. Anzusetzen war der 10 – fache Jahreswert des von den Beteiligten mit monatlich 1.375 € bewerteten Nutzungsrechts: Der Nießbrauch war beschränkt bis zum Tod des Längerlebenden (s. Ziff. 2.1.1 Anlage B). Hierfür ist gem. § 52 Abs. 4 S. 1 GNotKG das Lebensalter der jüngsten Person maßgeblich. Dies ist der Beschwerdeführer zu 2) mit einem Lebensalter – zum nach § 52 Abs. 6 Nr. 2 GNotKG maßgeblichen Zeitpunkt – zwischen 50 und 70 Jahren, so dass der auf die ersten 10 Jahre entfallende Wert anzusetzen war ($1.365 \text{ €} \times 12 \text{ Monate} \times 10 \text{ Jahre}$).

V.

31

Die Rechtsbeschwerde findet nicht kraft Gesetzes statt, da kein Fall des § 70 Abs. 3 FamFG vorliegt. Eine Zulassung der Rechtsbeschwerde erfolgt nicht, da keine Zulassungsgründe erfüllt sind, § 70 Abs. 2 FamFG:

Die Beschwerde betrifft einen Einzelfall und die rechtlichen Grundlagen sind geklärt. Bei der mit der Beschwerde aufgeworfenen Rechtsfrage, inwiefern Vorschriften des Verbraucherdarlehensvertrages auf die hier vorliegende Vertragskonstruktion Anwendung finden und dies zur Nichtigkeit des vorliegenden Rechtsgeschäfts in seiner Gesamtheit führt, handelt es sich um eine solche des materiell-rechtlichen Bestandes des Teil-Kauf-Vertrages. Jene Fragen sind aber abschließend nicht im Rahmen des Verfahrens nach § 15 Abs. 2 BNotO zu klären, sondern ggf. in einem ordentlichen Gerichtsverfahren.