LG Regensburg, Beschluss v. 10.07.2025 – 61 T 166/25

Titel:

Verweigerung der notariellen Beurkundung eines wegen Drohung anfechtbaren Rechtsgeschäfts

Normenketten:

BeurkG § 4
BNotO § 15 Abs. 1 S. 1
BGB § 123

Leitsätze:

1. Die Beurkundung eines (nur) anfechtbaren Rechtsgeschäfts darf vom Notar grundsätzlich nicht abgelehnt werden, da dieses bis zur Erklärung der Anfechtung wirksam ist. (Rn. 11) (redaktioneller Leitsatz)
2. Die Beurkundung eines wegen Drohung nach § 123 BGB anfechtbaren Rechtsgeschäfts darf der Notar ablehnen. (Rn. 11) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Beurkundung, Hofübergabevertrag, Beurkundungsverweigerung, Drohung, Anfechtbarkeit, Verwandtschaftskonflikt, Vermögensübertragung, Notarbeschwerde, Verweigerung der Amtstätigkeit, Ablehnung der Beurkundung, Beurkundung eines anfechtbaren Rechtsgeschäfts

Fundstellen:

MittBayNot 2026, 319
LSK 2025, 45223

Tenor

1. Die Beschwerde vom 31.05.2025 gegen die Ablehnung der Beurkundung durch den Notar vom 28.05.2025 wird kostenpflichtig zurückgewiesen.

2. Der Streitwert wird auf 5.000.000,00 € festgesetzt.

Gründe

I.

1
Mit Hofübergabevertrag vom 14.04.2025, UVZNr. ... hat die verwitwete, kinderlose Beschwerdeführerin zu 1) ihren Hof an den Beschwerdeführer zu 2) übergeben. Der Vertrag ist mittlerweile nach dem Grundstücksverkehrsgesetz genehmigt, zum Endvollzug fehlt noch die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes. Die Beteiligten wiesen den beurkundenden Notar ... am 28.05.2025 übereinstimmend an, diesen Vertrag vorerst bis zum 31.08.2025 nicht zu vollziehen.

2
Mit Schreiben des Notars ... an die Beschwerdeführer vom 28.05.2025 lehnte dieser die Beurkundung des von den Beschwerdeführern angesuchten Aufhebungsvertrages (Aufhebung des Übergabevertrages vom 14.04.2025, UVZNr. ...) mit folgender Begründung ab:

Schon bei der Übergabe wurde darüber gesprochen, dass die Verwandtschaft des verstorbenen Herrn ... mit dieser Übergabe nicht einverstanden sein wird und erhebliche Auseinandersetzungen zu befürchten seien.

In der Folge kam es auch zu diesen erheblichen Auseinandersetzungen. Verwandte des verstorbenen Herrn ... tauchten unangemeldet am 01.05.2025 zunächst bei der Übergeberin auf, die eine Rückgängigmachung des Vertrages verweigerte. In der Folge suchten 6 oder 7 Verwandte den Übernehmer auf seiner Terrasse auf und diskutierten lautstark im Beisein der minderjährigen Kinder des Übernehmers. Dem Bruder des Übernehmers, ebenfalls Landwirt, wurden von Personen, die anscheinend mit den Verwandten des verstorbenen Herrn ... sympathisieren, Pachtverträge gekündigt.

Der Übernehmer und auch der Steuerberater der Beteiligten müssen sich von verschiedenen, auch unbeteiligten, Seiten anhören, „Erbschleicher“ zu sein und eine wehrlose Witwe über das Ohr zu hauen. Der Übernehmer bekam auch zu hören, dass er mit dem übergebenen Gut nicht froh werde.

Mittlerweile ist die Situation so weit eskaliert, dass sich der Übernehmer überlegt, seine Kinder von der Schule zu nehmen und sich kaum mehr aus dem Haus traut.

Nun sind die Beteiligten so weit, dass sie den Übergabevertrag aufheben möchten. Der Erwerber möchte seinen Frieden haben. In einem weiteren Schritt soll dann von der Übergeberin Vermögen auf die Verwandtschaft ihres verstorbenen Mannes übertragen werden, damit der Familienfrieden wiederhergestellt wird. Der Übergeber soll nur noch einen Teil der land- und forstwirtschaftlichen Besitzungen erhalten. Dazu wird auf das Schreiben des Steuerberaters ... vom 26.05.2025 Bezug genommen.

Eine direkte Übertragung vom Übernehmer zu den Verwandten des verstorbenen Herrn ... scheidet laut Steuerberater aus, da dieses Vorgehen hohe Steuern auslösen würde.

3
Gleichzeitig kündigte er an, nach Ablauf der in deren Anweisung gesetzten Frist den Übergabevertrag weiter zu vollziehen, sofern ihm keine gegenteilige übereinstimmende Anweisung vorgelegt wird.

4
Im Namen seiner Mandanten ... und ... legte ..., Steuerberater, gegen die Ablehnung vom 28.05.2025 wie folgt Beschwerde ein:

Zustimmend zu Ihren Ausführungen ist es aber nun nach reiflicher Überlegung der freie Wille der beteiligten Personen, dass das Vermögen von Frau ... anders verteilt werden soll.

Die Ausgestaltung dieser Verteilung wird zur Begründung noch nachgereicht.

Eine weitere Begründung behalte ich mir vor.

5
Mit Schreiben vom 11.06.2025 half Notar ... der Beschwerde nicht ab:

Die Beschwerde trägt in tatsächlicher Hinsicht nichts vor, was von dem Sachverhalt abweicht, auf den sich das Ablehnungsschreiben stützt. Die Tatsache, dass sich die Parteien mit der weiteren Verwandtschaft hinsichtlich der Verteilung einigen wollen, ändert ja an der Zwangslage der Beteiligten nichts.

6
Eine (ergänzende) Stellungnahme seitens der Beschwerdeführer erfolgte hierzu nicht mehr.

II.

7
Die Beschwerde ist zulässig, jedoch unbegründet.

8
1. Die Beschwerde wurde formgerecht eingelegt, § 15 Abs. 2 Satz 3 BNotO i. V. m. § 64 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 FamFG.

9
2. Der Notar ... hat die Beurkundung des Aufhebungsvertrages aus ausreichendem Grund verweigert, § 15 Abs. 1 Satz 1 BNotO.

10
Nach § 4 BeurkG hat der Notar die Beurkundung abzulehnen, wenn sie mit seinen Amtspflichten nicht vereinbar ist, insbesondere wenn seine Mitwirkung bei Handlungen verlangt wird, mit denen erkennbar unerlaubte oder unredliche Zwecke verfolgt werden. Darunter fällt die Beurkundung des Aufhebungsvertrages, wenn dieser nach § 123 BGB anfechtbar wäre.

11
Zwar darf die Beurkundung eines (nur) anfechtbaren Rechtsgeschäfts grundsätzlich nicht abgelehnt werden, da dieses bis zur Erklärung der Anfechtung wirksam ist. Anders ist die Rechtslage jedoch zu beurteilen, wenn das Rechtsgeschäft wegen Drohung nach § 123 BGB anfechtbar ist (vgl. Winkler, 21. Aufl.

2023, § 4 BeurkG, Rn. 10; Frenz/Miermeister, 6. Aufl. 2024, § 14 BNotO, Rn. 35; BeckOGK/Schaller, 01.06.2025, § 4 BeurkG, Rn. 36).

12
Drohen ist das Inaussichtstellen eines zukünftigen Übels, wobei hier jeder Nachteil genügt. Die Drohung muss nicht ausdrücklich erfolgen, die Person des Drohenden ist zudem gleichgültig und kann insofern auch von einem Dritten ausgehen (vgl. Grüneberg § 123 BGB, Rn. 18).

13
Nach dem unbestrittenen Geschehensablauf stehen die von den Verwandten des Herrn ... eingesetzten Mittel zu dem von ihnen bezweckten Erfolg, das Vermögen ohne eigenen Rechtsanspruch selbst zu erhalten, in keinem Verhältnis. Nach den ebenfalls unwidersprochenen Ausführungen des Notars ... führt die Aufhebung zudem isoliert nicht dazu, dass wenigstens die tatsächlich bewirtschafteten Grundstücke beim Übernehmer verbleiben und ist eine Teilaufhebung nach Meinung des Steuerberaters steuerlich nicht sinnvoll. Insofern bleibt die von den Beschwerdeführern angedachte Neuverteilung des Vermögens von der Weigerung der Beurkundung des vorliegend anfechtbaren Aufhebungsvertrages auch unberührt. Dem Abschluss eines neuen Übergabevertrages wurde und wird seitens des Notars ... entsprechend auch nicht entgegengetreten. Die Beurkundung des vorliegend beabsichtigten, jedoch anfechtbaren Aufhebungsvertrages wurde von diesem dagegen zu Recht verweigert.

14
3. Die Kostenentscheidung ergeht gemäß § 15 Abs. 2 BNotO i. V. m. §§ 81 Abs. 1, 84 FamFG.