

**letzte Aktualisierung:** 16.2.2022

BGH, Beschl. v. 9.12.2021 – V ZB 25/21

**BNotO § 15; BeurkG § 53**

**Wucherähnliches Geschäft; Vollzug eines Kaufvertrags bei Vorliegen eines entsprechenden Verkehrswertgutachtens**

1. Die Beschwerde nach § 15 Abs. 2 Satz 1 BNotO kann auf neue Tatsachen gestützt werden (§ 65 Abs. 3 FamFG i. V. m. § 15 Abs. 2 Satz 3 BNotO). Unabhängig davon hat das Beschwerdegericht die Beschwerde wie ein Erstgericht auf alle Gründe zu prüfen, die ihr zum Erfolg verhelfen können (§ 68 Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 15 Abs. 2 Satz 3 BNotO); dabei hat es auch nach der Entscheidung des Notars bekanntgewordene Umstände zu berücksichtigen.
2. Bescheide oder Gutachten über den Wert eines verkauften Grundstücks sind grundsätzlich ungeeignet, die evidente Unwirksamkeit eines über das Grundstück geschlossenen Kaufvertrags unter dem Gesichtspunkt eines wucherähnlichen Rechtsgeschäfts gegenüber dem Notar zu belegen; er muss sie daher im Rahmen seiner Vollzugstätigkeit nach § 53 BeurkG nicht prüfen. Entsprechendes gilt für das Beschwerdegericht, das im Rahmen einer Beschwerde nach § 15 Abs. 2 BNotO nur zu entscheiden hat, ob der Notar pflichtwidrig handelt.



# BUNDESGERICHTSHOF

## BESCHLUSS

V ZB 25/21

vom

9. Dezember 2021

in dem Notarbeschwerdeverfahren

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BNotO § 15 Abs. 2 Satz 3; FamFG § 65 Abs. 3, § 68 Abs. 3 Satz 1

Die Beschwerde nach § 15 Abs. 2 Satz 1 BNotO kann auf neue Tatsachen gestützt werden (§ 65 Abs. 3 FamFG i.V.m. § 15 Abs. 2 Satz 3 BNotO). Unabhängig davon hat das Beschwerdegericht die Beschwerde wie ein Erstgericht auf alle Gründe zu prüfen, die ihr zum Erfolg verhelfen können (§ 68 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 15 Abs. 2 Satz 3 BNotO); dabei hat es auch nach der Entscheidung des Notars bekanntgewordene Umstände zu berücksichtigen.

§ 53 BeurkG; BNotO § 15 Abs. 2

Bescheide oder Gutachten über den Wert eines verkauften Grundstücks sind grundsätzlich ungeeignet, die evidente Unwirksamkeit eines über das Grundstück geschlossenen Kaufvertrags unter dem Gesichtspunkt eines wucherähnlichen Rechtsgeschäfts gegenüber dem Notar zu belegen; er muss sie daher im Rahmen seiner Vollzugstätigkeit nach § 53 BeurkG nicht prüfen. Entsprechendes gilt für das Beschwerdegericht, das im Rahmen einer Beschwerde nach § 15 Abs. 2 BNotO nur zu entscheiden hat, ob der Notar pflichtwidrig handelt.

BGH, Beschluss vom 9. Dezember 2021 - V ZB 25/21 - LG Passau

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 9. Dezember 2021 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterin Dr. Brückner, die Richter Dr. Göbel und Dr. Malik und die Richterin Laube

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluss des Landgerichts Passau - 2. Zivilkammer - vom 6. April 2021 wird auf Kosten der Beteiligten zu 1 zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 55.000 €.

Gründe:

I.

1 Die Beteiligte zu 1 (nachfolgend Verkäuferin) verkaufte mit notariellem Vertrag vom 12. Dezember 2019 an den Beteiligten zu 2 (nachfolgend Käufer) ein Grundstück zu einem Kaufpreis von 110.000 €. In dem Vertrag erklärten die Beteiligten die Auflassung, zudem bewilligte die Verkäuferin und beantragte der Käufer zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums die Eintragung einer Vormerkung zugunsten des Käufers. Die Beteiligten beauftragten die beurkundende Notarin mit dem Vollzug der Urkunde. Mit Schreiben vom 15. April 2020 teilte die Verkäuferin der Notarin mit, dass der Käufer ihr bei Vertragsabschluss zugesichert habe, er würde ihr eine Eigentumswohnung suchen sowie

ihr bei einem Umzug behilflich sein. Ihre Bitte, dies schriftlich festzulegen, habe er abgelehnt.

2

Mit Vorbescheid vom 22. April 2020 hat die Notarin angekündigt, den weiteren Vollzug der Urkunde nicht zu betreiben, da eine hohe Wahrscheinlichkeit dafür spreche, dass eine nicht beurkundete Nebenabrede vorliege, die nach § 311b BGB zur Nichtigkeit des Kaufvertrags führe. Hiergegen hat sich der Käufer gewandt, woraufhin die Notarin mit Abhilfebescheid vom 25. Juni 2020 angekündigt hat, den Vollzug der Urkunde weiter zu betreiben. Die hiergegen gerichtete Beschwerde der Verkäuferin, die sie im Laufe des Beschwerdeverfahrens erstmals auch auf die Begründung gestützt hat, es liege ein wucherähnliches Geschäft vor, hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde möchte die Verkäuferin die Wiederherstellung der Entscheidung der Notarin vom 22. April 2020 erreichen.

## II.

3

Das Beschwerdegericht meint, die Notarin habe zu Recht angekündigt, den Vollzug der Kaufvertragsurkunde weiter zu betreiben, da eine Unwirksamkeit des Rechtsgeschäfts nicht ohne jeden vernünftigen Zweifel erkennbar sei. Die von der Verkäuferin vorgetragene Nebenabrede zum Kaufvertrag begründe eine derartige Evidenz nicht, denn es sei nicht offensichtlich, dass es sich um eine rechtsgeschäftliche Vereinbarung gehandelt habe. Auch eine Sittenwidrigkeit des Vertrags wegen eines wucherähnlichen Geschäfts sei nicht evident. Nach den von der Verkäuferin vorgelegten Unterlagen könne nicht zweifelsfrei von einem besonders groben Missverhältnis zwischen Kaufpreis und Verkehrswert ausgegangen werden. Darüber hinaus habe der Käufer beachtliche Gründe vorgebracht, die die Vermutung einer verwerflichen Gesinnung erschüttern könnten. Die Klärung der streitigen Fragen könne nur im Zivilprozess erfolgen.

III.

4 Die infolge der Zulassung statthaftes (§ 15 Abs. 2 Satz 3 BNotO i.V.m. § 70 Abs. 1, Abs. 2 FamFG) und auch im Übrigen zulässige (§ 71 FamFG) Rechtsbeschwerde ist unbegründet. Zutreffend nimmt das Beschwerdegericht an, dass die Notarin gemäß § 53 BeurkG verpflichtet ist, den Vollzug der Kaufvertragsurkunde weiter zu betreiben.

5 1. Im Rahmen einer Beschwerde nach § 15 Abs. 2 BNotO ist nur zu prüfen, ob der Notar pflichtwidrig handelt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es nicht Aufgabe des Notars und damit nicht Aufgabe der über eine Notarbeschwerde entscheidenden Gerichte der freiwilligen Gerichtsbarkeit ist, über die materiell-rechtliche Wirksamkeit einer beurkundeten Willenserklärung zu befinden. Die Pflicht, vollzugsreife Urkunden beim Grundbuchamt einzureichen, besteht auch dann, wenn ein Beteiligter die Wirksamkeit der zu vollziehenden Erklärungen mit beachtlichen Gründen bestreitet (vgl. Senat, Beschluss vom 19. September 2019 - V ZB 119/18, NJW 2020, 610 Rn. 16, 40; Beschluss vom 5. Februar 2020 - V ZB 6/20, juris Rn. 6 f.). Der Beteiligte kann solche Einwendungen mit Aussicht auf Erfolg nur beim Prozessgericht geltend machen (vgl. Senat, Beschluss vom 19. September 2019 - V ZB 119/18, NJW 2020, 610 Rn. 45). Der Notar hat von dem Vollzug einer notariellen Urkunde nur dann abzusehen, wenn die Unwirksamkeit des Rechtsgeschäfts für ihn ohne jeden vernünftigen Zweifel erkennbar, also evident ist (vgl. Senat, Beschluss vom 19. September 2019 - V ZB 119/18, NJW 2020, 610 Rn. 19 f.).

6 2. Eine evidenten Unwirksamkeit des Rechtsgeschäfts liegt hier offensichtlich nicht vor.

7 a) Es ist nicht evident, dass der beurkundete Kaufvertrag wegen fehlender Beurkundung einer vertraglichen Nebenabrede nach § 125 Satz 1 BGB nichtig

ist. Der Käufer macht geltend, dass sein Versprechen lediglich aus Freundschaft, also ohne Rechtsbindungswillen erfolgt sei; zudem ist er in seiner E-Mail vom 16. April 2020 der Darstellung der Verkäuferin insgesamt und damit entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwerde auch ihrer Einlassung, er habe ihren Wunsch auf schriftliche Fixierung des Versprechens abgelehnt, entgegengetreten. Die Klärung des streitigen Vortrags und auch der mit der Rechtsbeschwerde geltend gemachten Zweifel an der Glaubwürdigkeit der Einlassung des Käufers kann nur vor den Zivilgerichten erfolgen.

8                b) Auch eine evidente Nichtigkeit des Vertrags nach § 138 Abs. 1 BGB liegt nicht vor.

9                aa) Der diesbezügliche Einwand der Verkäuferin ist ungeachtet dessen zu berücksichtigen, dass er erstmals mit der Beschwerde vorgebracht worden ist. Die Beschwerde kann auf neue Tatsachen gestützt werden (§ 65 Abs. 3 FamFG i.V.m. § 15 Abs. 2 Satz 3 BNotO). Unabhängig davon hat das Beschwerdegericht die Beschwerde wie ein Erstgericht auf alle Gründe zu prüfen, die ihr zum Erfolg verhelfen können (vgl. § 68 Abs. 3 Satz 1 FamFG sowie dazu BGH, Beschluss vom 21. November 2012 - XII ZB 306/12, NJW-RR 2013, 193 Rn. 11); dabei hat es auch nach der Entscheidung des Notars bekanntgewordene Umstände zu berücksichtigen (so auch BeckOK BNotO/Sander [31.07.2021], § 15 BNotO Rn. 136 f.). Dieser sich aus der Verweisung in § 15 Abs. 2 Satz 3 BNotO auf das Gesetz über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit ergebende Prüfungsumfang korrespondiert mit dem Zweck der Beschwerde nach § 15 Abs. 2 Satz 1 BNotO, der Durchsetzung des Anspruchs des Beschwerdeführers auf Vornahme bzw. Nichtvornahme der notariellen Amtstätigkeit (vgl. hierzu Preuß, DNotZ 2010, 265, 279, vgl. auch Frenz/Miermeister/Frenz, BNotO, 5. Aufl., § 15 Rn. 45; BeckOK BNotO/Sander [31.07.2021], BNotO § 15 Rn. 137).

10           bb) Entgegen der Auffassung der Verkäuferin lassen der von ihr vorgelegte Bescheid des Finanzamts und das von ihr eingeholte Verkehrswertgutachten nicht ohne jeden vernünftigen Zweifel erkennen, dass es sich bei dem Kaufvertrag um ein wucherähnliches Rechtsgeschäft handelt.

11           Das folgt bereits daraus, dass ein wucherähnliches Rechtsgeschäft nicht allein aus einem objektiven Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung abgeleitet werden kann. Ein gegenseitiger Vertrag ist als wucherähnliches Rechtsgeschäft nach § 138 Abs. 1 BGB sittenwidrig, wenn zwischen Leistung und Gegenleistung ein auffälliges Missverhältnis besteht und außerdem mindestens ein weiterer Umstand hinzukommt, der den Vertrag bei Zusammenfassung der subjektiven und der objektiven Merkmale als sittenwidrig erscheinen lässt. Dies ist insbesondere der Fall, wenn eine verwerfliche Gesinnung des Begünstigten vorgetreten ist. Ist das Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung besonders grob, lässt dies zwar den Schluss auf eine verwerfliche Gesinnung des Begünstigten zu; hierbei handelt es sich aber lediglich um eine tatsächliche Vermutung (vgl. Senat, Urteil vom 9. Oktober 2009 - V ZR 178/08, NJW 2010, 363 Rn. 12 ff.), die erschüttert werden kann.

12           Hinzu kommt, dass der behauptete Verkehrswert eines Grundstücks durch die Vorlage von Gutachten oder Bescheiden für den Notar kaum jemals zweifelsfrei feststehen wird. Denn er kann nicht mit der gebotenen Eindeutigkeit nachvollziehen, dass die darin getroffenen Einschätzungen zum Wert zutreffend sind; eine solche Klärung ist nur innerhalb eines Zivilverfahrens vor den ordentlichen Gerichten möglich. Bescheide oder Gutachten über den Wert eines verkauften Grundstücks sind daher grundsätzlich ungeeignet, die evidente Unwirksamkeit eines über dieses Grundstück geschlossenen Kaufvertrags unter dem Gesichtspunkt eines wucherähnlichen Rechtsgeschäfts gegenüber dem Notar zu belegen; er muss sie daher im Rahmen seiner Vollzugstätigkeit nach § 53 BeurkG

nicht prüfen. Entsprechendes gilt für das Beschwerdegericht, das im Rahmen einer Beschwerde nach § 15 Abs. 2 BNotO nur zu entscheiden hat, ob der Notar pflichtwidrig handelt.

IV.

13 Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 15 Abs. 2 Satz 3 BNotO i.V.m. § 84 FamFG. Die Festsetzung des Gegenstandswerts beruht auf § 61 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 36 Abs. 1 GNotKG und orientiert sich an der Festsetzung des Beschwerdegerichts.

Stresemann

Brückner

Göbel

Malik

Laube

Vorinstanz:

LG Passau, Entscheidung vom 06.04.2021 - 2 T 75/20 -