

Der Notar muss den Kaufvertrag auch bei Bedenken vollziehen

Grundstücksrecht. Ein Notar muss Bescheide oder Gutachten über den Wert eines Grundstücks nicht prüfen, denn sie sind nicht geeignet, die Unwirksamkeit des Kaufvertrags wegen eines wucherähnlichen Rechtsgeschäfts zu belegen.

BGH, Beschluss vom 9. Dezember 2021,
Az. V ZB 25/21

Rechtsanwalt
Tobias Prevorsek
von GTW



Urheber: Dirk Heinrich

DER FALL

Eine Eigentümerin verkaufte ein Grundstück für 110.000 Euro. Käufer und Verkäufer beauftragten die beurkundende Notarin u.a. mit dem Vollzug der Urkunde. Später teilte die Verkäuferin der Notarin mit, dass der Käufer ihr bei Vertragsabschluss zugesichert habe, ihr eine Eigentumswohnung zu suchen und beim Umzug zu helfen. Daraufhin weigerte sich

die Notarin, den Vollzug der Urkunde zu betreiben, weil eine hohe Wahrscheinlichkeit für eine nicht beurkundete Nebenabrede bestehe. Hiergegen wandte sich der Käufer, und die Notarin nahm den Vollzug der Urkunde wieder auf. Dagegen setzte sich wiederum die Verkäuferin zur Wehr. Sie meinte, es handle sich um ein wucherähnliches Geschäft.

DIE FOLGEN

Der BGH hält die Rechtsbeschwerde der Verkäuferin für unbegründet. Die Notarin ist verpflichtet, den Vollzug der Urkunde weiter zu betreiben. Sie kann nur dann von dem Vollzug absehen, wenn die Unwirksamkeit evident ist. Dies ist hier aber nicht der Fall. Denn es ist nicht offensichtlich, dass der Kaufvertrag wegen fehlender Beurkundung einer Nebenabrede nichtig ist (§ 125 S. 1 BGB). Der Käufer führte aus, sein Versprechen sei aus Freundschaft, ohne Rechtsbindungswillen erfolgt. Die Aussage der Verkäuferin, wonach er ihren Wunsch auf schriftliche Fixierung des Versprechens abgelehnt habe, bestritt er. Nur Zivilgerichte können

diese Streitfrage klären. Eine evidente Nichtigkeit gemäß § 138 Abs. 1 BGB kann auch nicht aus einem bloß objektiven Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung abgeleitet werden. Es muss zumindest ein weiterer Umstand hinzukommen, der den Vertrag bei Zusammenfassung der subjektiven und objektiven Merkmale sittenwidrig erscheinen lässt. Dies ist insbesondere der Fall, wenn sich eine verwerfliche Gesinnung des Begünstigten zeigt. Gutachten oder Bescheide über den Verkehrswert eines Grundstücks sind grundsätzlich nicht geeignet, die evidente Unwirksamkeit des Rechtsgeschäfts zu belegen.

WAS IST ZU TUN?

Unabhängig von der Entscheidung des BGH ist jeder Partei eines Grundstückskaufvertrags dringend zu empfehlen, Nebenabreden, die im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag stehen, beurkunden zu lassen. Ansonsten kann die Formnichtigkeit drohen. Insbesondere in Zeiten, in denen Immobilien- und Grundstückspreise massiv ansteigen, kann dies erheb-

liche wirtschaftliche Folgen für die Parteien haben. Zudem ist der Notar nicht der richtige Ansprechpartner bei einem Streit über einen beurkundeten Kaufvertrag. Die Verkäuferin hätte sich hier unmittelbar an die Zivilgerichte wenden sollen, um ihr Begehren zielführend verfolgen zu können. (redigiert von Anja Hall)