BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 46/26

vom

7. Oktober 2026

in dem Notarbeschwerdeverfahren

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

BeurkG § 53; BNotO § 15 Abs. 2; BGB § 104 Nr. 2, § 105

Ein Notar darf eine bereits beurkundete Auflassungserklärung als evident unwirksam ansehen und die Vollziehung der Urkunde verweigern, wenn das Betreuungsgericht ihm mitteilt, dass der Verkäufer ausweislich eines im Betreuungsverfahren eingeholten Sachverständigengutachtens im Zeitpunkt der Abgabe der Erklärung geschäftsunfähig war.

BGH, Beschluss vom 7. Oktober 2026 - V ZB 46/26 - LG Frankfurt (Oder)

ECLI:DE:BGH:2026:071026BVZB46.26.0

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 7. Oktober 2026 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel und die Richterinnen Haberkamp, Laube und Dr. Grau

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluss des Landgerichts Frankfurt (Oder) - 9. Zivilkammer - vom 4. Mai 2026 wird auf Kosten der Beteiligten zu 1 zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 100.000 €.

Gründe:

I.

1 Der Beteiligte zu 3 (nachfolgend: Verkäufer) ist als Eigentümer eines mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks im Grundbuch eingetragen. Am 12. November 2024 beurkundete die Notarin den Verkauf dieses Grundstücks an die Beteiligte zu 1 (nachfolgend: Käuferin) zu einem Kaufpreis von 100.000 €; die Auflassung wurde ebenfalls beurkundet. Die Käuferin handelte hierbei sowohl im eigenen Namen als Erwerberin als auch als Vertreterin ohne Vertretungsmacht für den Verkäufer. Dieser genehmigte ebenfalls am 12. November 2024 die in der notariellen Urkunde abgegebenen Erklärungen; seine Unterschrift wurde durch die Notarin beglaubigt. Mit Schreiben vom 6. März 2025 teilte das Betreuungsgericht der Notarin mit, dass für den Verkäufer seit dem 3. Juli 2024 ein Betreuungsverfahren geführt werde und zu den Aufgabenkreisen des Betreuers

auch die Vermögenssorge gehöre. Unter Bezugnahme auf ein ärztliches Gutachten vom 24. Juni 2024 sowie die persönliche Anhörung des Verkäufers am 6. März 2025 äußerte das Betreuungsgericht Zweifel, ob der Verkäufer am 12. November 2024 noch in der Lage gewesen sei, ein solches Rechtsgeschäft wirksam und unbeeinflusst von Dritten nachträglich zu genehmigen. Mit vorangegangenem Schreiben vom 12. Februar 2025, das der Notarin ebenfalls vorlag, hatte sich das Betreuungsgericht an den damaligen Betreuer des Verkäufers gewandt und darauf hingewiesen, dass der Verkäufer ausweislich des Gutachtens vom 24. Juni 2024 unter einem demenziellen Syndrom leide; er sei nicht in der Lage, Haus- und Grundstücksangelegenheiten zu regeln.

2 Mit Vorbescheid vom 11. März 2025 hat die Notarin angekündigt, die Urkunde vom 12. November 2024 derzeit nicht weiter zu vollziehen, da im Hinblick auf die beiden Schreiben des Betreuungsgerichts Zweifel an der aktuellen Geschäftsfähigkeit des Veräußerers bestünden, so dass es an einer wirksamen Auflassung fehle. Nach Einlegung der Beschwerde durch die Käuferin hat das Betreuungsgericht der Notarin mit Schreiben vom 22. April 2025 mitgeteilt, dass zwischenzeitlich ein Sachverständigengutachten vom 27. März 2025 vorliege, aus dem sich die Geschäftsunfähigkeit des Verkäufers im Sinne von § 104 BGB am 12. November 2024 ergebe. Das Landgericht hat die Beschwerde zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde möchte die Käuferin erreichen, dass die Notarin die Urkunde vom 12. November 2024 vollzieht und insbesondere die Eigentumsumschreibung bei dem Grundbuchamt beantragt.

II.

3 Das Beschwerdegericht meint, die Notarin verweigere die Vollziehung des Grundstückskaufvertrags vom 12. November 2024 zu Recht. Im Rahmen einer Beschwerde nach § 15 Abs. 2 BNotO sei nur zu prüfen, ob der Notar pflichtwidrig handele, wobei auf den Zeitpunkt der Beschwerdeentscheidung abzustellen sei.

Grundsätzlich bestehe die Pflicht, gemäß § 53 BeurkG vollzugsreife Urkunden bei dem Grundbuchamt einzureichen, auch dann, wenn ein Beteiligter die Wirksamkeit der zu vollziehenden Erklärungen mit beachtlichen Gründen bestreite. Anders sei es aber, wenn die Unwirksamkeit des Rechtsgeschäfts evident sei. So liege es hier. Dass der Verkäufer bei Abgabe seiner Genehmigungserklärung geschäftsunfähig gemäß § 104 Nr. 2 BGB gewesen sei, sei jedenfalls zu dem Zeitpunkt ohne jeden vernünftigen Zweifel erkennbar gewesen, als das Betreuungsgericht der Notarin während des Beschwerdeverfahrens mit Schreiben vom 22. April 2025 mitgeteilt habe, dass sich aus dem aktuellen Gutachten des Sachverständigen die Geschäftsunfähigkeit des Verkäufers am 12. November 2024 ergebe. Deshalb habe der Verkäufer nur durch seinen mit dem Aufgabenkreis Vermögenssorge bestellten Betreuer wirksam am Rechtsverkehr teilnehmen können, der wiederum gemäß § 1850 Nrn. 1, 5 BGB eine Genehmigung des Betreuungsgerichts hätte einholen müssen; an beidem fehle es. Die Notarin habe ihrer Entscheidung ohne Weiteres die Mitteilungen des gemäß § 23c GVG fachlich zuständigen Betreuungsgerichts zugrunde legen dürfen. Hieran ändere es nichts, dass die Notarin bei der Beglaubigung der Genehmigungserklärung des Verkäufers selbst keine Zweifel an der Geschäftsfähigkeit des Verkäufers gehabt habe; einem Notar fehle die Sachkunde, um festzustellen, ob sich eine Person in einem die freie Willensbildung ausschließenden Zustand krankhafter Störung der Geistestätigkeit befinde.

III.

4 Die infolge der Zulassung statthafte (§ 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 nicht verpflichtet ist, den notariellen Grundstückskaufvertrag vom 12. November 2024 zu vollziehen.

5 1. Richtig ist zunächst der rechtliche Ausgangspunkt des Beschwerdegerichts, der auch von der Rechtsbeschwerde nicht in Frage gestellt wird.

6 a) Sind Willenserklärungen beurkundet worden, die - wie hier die Auflassung - beim Grundbuchamt einzureichen sind, soll der Notar dies nach § 53 BeurkG veranlassen, soweit die Urkunde eingereicht werden kann, es sei denn - woran es hier fehlt -, alle Beteiligten verlangen gemeinsam etwas anderes. Der Notar hat von dem Vollzug einer solchen notariellen Urkunde nur dann abzusehen, wenn für ihn ohne jeden vernünftigen Zweifel erkennbar und damit offensichtlich (evident) ist, dass das zu vollziehende Rechtsgeschäft unwirksam ist (vgl. Senat, Beschluss vom 19. September 2019 - V ZB 119/18, NJW 2020, 610 Rn. 19 f.; Beschluss vom 9. Dezember 2021 - V ZB 25/21, NJW-RR 2022, 428 Rn. 5; Beschluss vom 5. Juni 2025 - V ZB 37/24, NJW 2025, 2916 Rn. 13). Bloße Zweifel an der materiell-rechtlichen Wirksamkeit der Erklärung genügen demgegenüber nicht, verpflichten den Notar aber, den Vollzug der Urkunde regelmäßig in einem Vorbescheid anzukündigen, so dass der Betroffene zur Wahrung seiner Rechte um Rechtsschutz nachsuchen kann (vgl. Senat, Beschluss vom 19. September 2019 - V ZB 119/18, aaO Rn. 18; vgl. zu den Rechtsschutzmöglichkeiten im Einzelnen Senat, Beschluss vom 5. Juni 2025 - V ZB 37/24, aaO Rn. 19 ff.). Es ist 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 (näher Senat, Beschluss vom 19. September 2019 - V ZB 119/18, aaO Rn. 20).

7 b) Diese Grundsätze gelten auch dann, wenn es darum geht, ob die nach § 53 BeurkG zu vollziehende Erklärung eines Urkundsbeteiligten deshalb evident

unwirksam ist, weil dieser im Zeitpunkt der Abgabe der Erklärung offensichtlich geschäftsunfähig war (§ 104 Nr. 2, § 105 Abs. 1 BGB). Bloße Zweifel an der Geschäftsfähigkeit stehen einer Vollziehung deshalb nicht entgegen.

8 aa) Ergeben sich bereits bei der Beurkundung Zweifel an der Geschäftsfähigkeit eines Urkundsbeteiligten oder ist der Notar sogar von der Geschäftsunfähigkeit überzeugt, ist das weitere Vorgehen in § 11 Abs. 1 und 2 BeurkG geregelt. Ablehnen soll der Notar die Beurkundung nur dann, wenn er von der Geschäftsunfähigkeit überzeugt ist (§ 11 Abs. 1 Satz 1 BeurkG), während bloße Zweifel der Beurkundung nicht entgegenstehen, sondern nach § 11 Abs. 1 Satz 2 BeurkG in der Niederschrift festgehalten werden sollen. Ist ein Beteiligter schwer krank, so soll dies in der Niederschrift vermerkt und angegeben werden, welche Feststellungen der Notar über die Geschäftsfähigkeit getroffen hat (§ 11 Abs. 2 BeurkG). Ist eine Unterschrift beglaubigt worden (vgl. § 40 BeurkG), findet § 11 BeurkG entsprechende Anwendung, wenn der Notar - wie hier - den Entwurf der Erklärung gefertigt hat (vgl. Piegsa/Tebben in Armbrüster/Gommille/et al., BeurkG mit NotAktVV, 10. Aufl., § 11 BeurkG Rn. 5 mwN).

9 bb) Dass sich während des Beurkundungstermins bzw. bei der Unterschriftsbeglaubigung keine Anhaltspunkte für die Geschäftsunfähigkeit eines Beteiligten ergeben haben, wie es hier der Fall war, schließt es jedoch nicht aus, dass dem Notar nach diesem Zeitpunkt Umstände bekannt werden, die ohne jeden vernünftigen Zweifel für die Geschäftsunfähigkeit eines Urkundsbeteiligten sprechen. Darüber hinaus sind selbst solche Umstände zu berücksichtigen, die erst nach Erlass des Vorbescheids und während des Beschwerdeverfahrens bekannt geworden sind. Da die Beschwerde auf neue Tatsachen gestützt werden kann (§ 65 Abs. 3 FamFG i.V.m. § 15 Abs. 2 Satz 3 BNotO) und das Beschwerdegericht die Beschwerde wie ein Erstgericht auf alle Gründe zu prüfen hat, die ihr zum Erfolg verhelfen können (§ 68 Abs. 3 Satz 1 FamFG), hat es auch nach

der Entscheidung des Notars bekanntgewordene Umstände zu berücksichtigen (vgl. Senat, Beschluss vom 9. Dezember 2021 - V ZB 25/21, NJW-RR 2022, 428 Rn. 9).

10 2. Ohne Rechtsfehler sieht es das Beschwerdegericht als evident an, dass der Verkäufer im Zeitpunkt der Abgabe seiner Genehmigungserklärung geschäftsunfähig im Sinne des § 104 Nr. 2 BGB und seine Willenserklärung gemäß § 105 Abs. 1 BGB nichtig war, so dass es an der für den Eigentumsübergang erforderlichen Einigung gemäß § 873 BGB als Voraussetzung für die Eintragung in das Grundbuch fehlt.

11 a) Allerdings war die Geschäftsunfähigkeit im Zeitpunkt des Erlasses des Vorbescheids durch die Notarin vom 11. März 2025 noch nicht evident. Dass für den Verkäufer eine Betreuung eingerichtet war, genügte insoweit nicht. Die Bestellung eines Betreuers mit dem Aufgabenkreis Vermögenssorge begründet keine Geschäftsunfähigkeit des Betreuten und schließt dessen eigene rechtsgeschäftliche Handlungsbefugnis nicht aus. Bei einem geschäftsfähigen Betreuten setzt eine Beschränkung der Wirksamkeit eigener Willenserklärungen grundsätzlich die gesonderte Anordnung eines Einwilligungsvorbehalts nach § 1825 BGB voraus, die hier nicht festgestellt ist. Deshalb kommt es - wie das Beschwerdegericht richtig erkennt - darauf an, ob die Geschäftsunfähigkeit als solche evident ist. Dies war bei Erlass des Vorbescheids noch nicht der Fall. In dem Schreiben des Betreuungsgerichts vom 6. März 2025, auf das der Vorbescheid verweist, wird auf das Betreuungsverfahren sowie auf ein ärztliches Gutachten hingewiesen, wonach (lediglich) Zweifel an der Geschäftsfähigkeit des Verkäufers zum maßgeblichen Zeitpunkt des Rechtsgeschäfts am 12. November 2024 bestanden. Auch das der Notarin vorliegende weitere Schreiben des Betreuungsgerichts vom 12. Februar 2025 ließ keinen eindeutigen Rückschluss auf eine Geschäftsunfähigkeit des Verkäufers im maßgeblichen Zeitpunkt zu. Folgerichtig

wird die Aussetzung der Vollziehung in dem Vorbescheid nur mit Zweifeln an der Geschäftsfähigkeit des Verkäufers begründet, die ein Absehen von der Vollziehungspflicht nach § 53 BeurkG jedoch nicht zu rechtfertigen vermögen (vgl. oben Rn. 6). Zudem beziehen sich die Zweifel der Notarin auf die „aktuelle“ Geschäftsfähigkeit des Verkäufers, auf die es für die Wirksamkeit der am 12. November 2024 abgegebenen Genehmigungserklärung des Verkäufers nicht ankommt. Hat ein Notar - wie hier - Zweifel an der Geschäftsfähigkeit eines Urkundsbeteiligten, könnte er dies allerdings zum Anlass nehmen, einen Vorbescheid des Inhalts zu erlassen, er werde die Urkunde vollziehen, wenn ihm nicht innerhalb einer bestimmten Frist nachgewiesen wird, dass gegen die Vollziehung vorläufiger Rechtsschutz beantragt worden ist (vgl. hierzu Senat, Beschluss vom 5. Juni 2025 - V ZB 37/24, NJW 2025, 2916 Rn. 19 ff.).

12 b) Die evidente Unwirksamkeit der Genehmigungserklärung des Verkäufers leitet das Beschwerdegericht aber zu Recht aus dem weiteren Schreiben des Betreuungsgerichts vom 22. April 2025 ab, das im Beschwerdeverfahren zu berücksichtigen ist (vgl. oben Rn. 9).

13 aa) Das Betreuungsgericht verweist hierin auf ein aktuelles Gutachten des Sachverständigen vom 27. März 2025, wonach der Verkäufer am 12. November 2024, also bei Abgabe seiner Genehmigungserklärung, geschäftsunfähig war. Diese Aussage ist eindeutig und geht über die von dem Betreuungsgericht zuvor mitgeteilten Zweifel an der Geschäftsfähigkeit des Verkäufers hinaus. Anlass, die Richtigkeit der Mitteilung des Betreuungsgerichts in Frage zu stellen oder weitere Ermittlungen anzustellen, bestand für die Notarin bzw. das Beschwerdegericht nicht.

14 bb) Es ist auch nicht geboten, das Gutachten bei dem Betreuungsgericht anzufordern und einer Überprüfung auf seine Richtigkeit zu unterziehen. Eine solche Überprüfung gehört nicht zu den Aufgaben eines Notars; demzufolge hat

auch das Beschwerdegericht keine weiteren Ermittlungen anzustellen. Der Notar kann sich vielmehr grundsätzlich auf eine eindeutige Mitteilung des Betreuungsgerichts und die Richtigkeit des im Betreuungsverfahren eingeholten Sachverständigengutachtens verlassen. Er ist daran insbesondere nicht deshalb gehindert, weil sich während des Beurkundungstermins oder - wie hier - bei der Unterschriftsbeglaubigung keine Anhaltspunkte für die Geschäftsunfähigkeit eines Beteiligten ergeben haben. Dem Notar fehlt nämlich für eine verlässliche Beurteilung die Fachkompetenz eines medizinischen Sachverständigen. Ein Notar darf deshalb eine bereits beurkundete Auflassungserklärung als evident unwirksam ansehen und die Vollziehung der Urkunde verweigern, wenn das Betreuungsgericht ihm - wie hier - mitteilt, dass der Verkäufer ausweislich eines im Betreuungsverfahren eingeholten Sachverständigengutachtens im Zeitpunkt der Abgabe der Erklärung geschäftsunfähig war.

15 c) Der Rechtsschutz des Urkundsbeteiligten (hier: der Käuferin), der die Vollziehung erstrebt, gegen ein solches Vorgehen des Notars ist gewährleistet. Er kann nämlich in einem Zivilprozess gegen den Verkäufer die Entscheidung herbeiführen, dass der Verkäufer im maßgeblichen Zeitpunkt entgegen der Annahme des Notars geschäftsfähig war. Da die Geschäftsfähigkeit die Regel und ihr Fehlen die Ausnahme ist, hat in dem Zivilprozess derjenige, der sich auf Geschäftsunfähigkeit beruft (hier: der Verkäufer), ihre Voraussetzungen darzulegen und zu beweisen (vgl. nur BGH, Urteil vom 26. April 2022 - X ZR 3/20, NJW 2022, 3147 Rn. 14).

IV.

16 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.

Brückner Göbel Haberkamp

Laube

RinBGH Grau
ist wegen Urlaubs
an der elektronischen Signatur
gehindert.
Die Vorsitzende
Brückner

Vorinstanz:
LG Frankfurt (Oder), Entscheidung vom 04.05.2026 - 19 T 152/25 -