

Autor: Scholz

Wann muss der Notar keinen Verdacht auf sittenwidrige Preisgestaltung entwickeln?

BGH Urteil vom 05.12.2019, III ZR 112/18

Leitsatz

1. Eine besonders große Differenz zwischen Ankaufs- und Verkaufspreis eines Grundstücks bei kurz aufeinander folgenden Verträgen ist ein Indiz für die Verfolgung unredlicher Zwecke, an welchen der Notar nicht mitwirken darf.
2. Dieser Anhaltspunkt kann jedoch nach Maßgabe der Umstände des Einzelfalls nicht durchgreifen, insbesondere wenn der Preisunterschied erklärbar ist oder erscheint.

Sachverhalt:

Ein Immobilienhändler erwarb Eigentumswohnungen, die an Angehörige der britischen Streitkräfte vermietet waren, zu Kaufpreisen von jeweils 44.000,00 €. Er veräußerte diese Eigentumswohnungen als Anlageobjekte weiter, wobei der Preis dann rund 120.000,00 € betrug. Hierhin waren rund 5.000,00 € Sonderumlage enthalten, welche die Verkäuferin zu Sanierungszwecken übernommen hatte.

Dem Notar waren zum Zeitpunkt der Beurkundung Wertgutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für andere Wohnungen in demselben Wohnkomplex bekannt. Übertrug man die dort ermittelten Quadratmeterpreise auf die in Rede stehende Wohnung, dann wäre ein Verkehrswert von rd. 120.000,00 € herausgekommen.

Der klagende Käufer wirft dem beklagten Notar vor, das Geschäft nicht unterbunden zu haben, obwohl er von der Diskrepanz der Ankaufs- und Verkaufspreise auf Grund seiner Beurkundungen (die am selben Tag stattfanden) Kenntnis gehabt habe.

Der echte Verkehrswert der Wohnung lag offenbar wesentlich unter dem Kaufpreis, denn das Landgericht hatte nach Einholung eines Gutachtens der Klage dem Grunde nach stattgegeben. Das Oberlandesgericht hatte die Klage hingegen abgewiesen.

Entscheidung:

Der BGH hat das Urteil des OLG Schleswig bestätigt.

Der Notar darf an Beurkundungen nicht mitwirken, wenn er davon überzeugt ist, dass diese einem unerlaubten oder unredlichen Zweck dienen. Bei Immobiliengeschäften geht es üblicherweise um eine sittenwidrige

Kaufpreisgestaltung, weil der Kaufpreis den tatsächlichen Wert des Objekts drastisch übersteigt – die Grenze liegt bei „knapp dem Doppelten“ bzw. 90 % Zuschlag. Oder aber der Kaufpreis unterschreitet den Verkehrswert drastisch, dem Verkäufer wird also die Immobilie billig „abgeluchst“.

Die Differenz der Kaufpreise bei solchen „Kettenkaufverträgen“ ist ein Indiz für den unredlichen Charakter des Geschäfts. Dieses Indiz führt aber nicht sofort zu einem Verdacht, sondern der Notar muss Überlegungen anstellen, ob sachlich gerechtfertigte Gründe erkennbar sind, warum diese Preissteigerung erfolgt.

Dabei ist zu beachten, dass auch der Ankaufspreis den tatsächlichen Verkehrswert gar nicht abbilden muss, denn es gibt vielerlei Gründe für einen Verkäufer, sich von Immobilien zu einem niedrigen Preis zu trennen, weshalb beim Weiterverkauf hohe Preisspannen entstehen können. Der BGH kann im konkreten Fall bei der Beurteilung des Oberlandesgerichts keine Rechtsfehler erkennen. Auf die dem Notar bekannten Gutachten zu anderen Wohnungen im Wohnkomplex durfte der Notar sich verlassen, auch wenn sie – was wohl der Fall war – nicht den Eindruck besonders sorgfältiger Ausarbeitung vermitteln. Auch wenn beide Verträge am selben Tag abgeschlossen wurden, waren außerdem zwischenzeitlich in Vorgriff auf den Eigentumserwerb schon Sanierungsarbeiten getätigt worden, sodass von einer Wertsteigerung durch diese ausgegangen werden konnte.

Anmerkung:

Fälle, in denen dem Notar wegen solcher Preisaufschläge unredliches Verhalten vorgeworfen wird, sind nicht selten.

Es ist gut, dass der BGH noch einmal die wesentlichen Aspekte in den Blick rückt. Ein Verdacht, der den Notar zur Verweigerung der Mitwirkung – zumindest aber zur Information der Beteiligten über die erkannten Zusammenhänge – veranlassen muss, liegt dann vor, wenn sich eine drastische Preisdifferenz ohne Erkennbarkeit eines rechtfertigenden Grundes darstellt.

Positive Anzeichen für eine Sittenwidrigkeit sind danach:

- Drastische Preiserhöhung auf das Doppelte des Ankaufspreises (oder knapp darunter). Rechnerisch soll die Grenze zur Sittenwidrigkeit bei einem Aufschlag von 90 % liegen.
- Gegenanzeigen bzw. Erklärungen können sein:
- Anzeichen dafür, dass der Ankauf für den Weiterverkäufer unter besonders günstigen Konstellationen zustande kam, also ggf. der Ankaufspreis selbst nicht dem objektiven Verkehrswert entsprach.
- Wertgutachten zu diesem (oder ggf. ähnlichen) Objekten, auf die sich der Notar verlassen kann.
- Die Kenntnis von durchgeführten Sanierungsmaßnahmen.
- Wesentliche verstrichene Zeiträume, weil sich der Markt in der Zwischenzeit geändert haben kann oder ein höherer Preis gerechtfertigt ist, weil die Immobilie inzwischen z.B. saniert oder erfolgreich langfristig vermietet werden konnte, sodass sie für Kapitalanleger interessant ist.

Abseits dieser Fragen ist an weitere Verteidigungsmöglichkeiten aus Sicht des Notars zu erinnern:

Zum einen darf die „Kenntnis“ von der Preisdifferenz nicht unbegrenzt weit gezogen werden. Sicherlich: Wenn der Notar an einem Tag mehrere Kaufverträge der „Kette“ beurkundet, wird man diese Kenntnis annehmen müssen. Liegt in einem lebhaften Notariat die Beurkundung des Ankaufsvertrages jedoch mehrere Monate zurück oder ist sie von einem Notarvertreter vorgenommen worden, kann eine Kenntnis dem Notar nicht ohne Weiteres unterstellt werden.

Außerdem muss immer auch der objektive Verkehrswert ermittelt werden, um festzustellen, ob tatsächlich eine sittenwidrige Überhöhung des Kaufpreises vorlag. Denn für sich gesehen sind weder der Ankaufspreis der Immobilie noch der Verkaufspreis identisch mit dem „objektiven Wert“. Beide Preise können wesentlich von diesem abweichen. Sittenwidrig ist aber eine Abgabe des Grundstücks zum etwa Doppelten des objektiven Verkehrswerts (und nicht per se zum Doppelten des Einkaufspreises).