

III ZR 136/57

Verkündet
am 22. Sept. 1958
Scheibl, Hilfsarbeiter im
mittleren Justizdienst
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

2379 014

I m N a m e n d e s V o l k e s
In dem Rechtsstreit

1. des Oberingenieurs Paul S. [REDACTED], S. [REDACTED],
R. [REDACTED]straße [REDACTED],
2. seiner Ehefrau Maria S. [REDACTED], geb. M. [REDACTED], wohnhaft
ebenda,

Kläger, Berufungskläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr.v. [REDACTED] -

gegen

den Rechtsanwalt und Notar Lorenz Sch. [REDACTED], R. [REDACTED]
[REDACTED], O. [REDACTED]platz [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
auf die mündliche Verhandlung vom 22. September 1958
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Prof. Dr. Geiger
sowie der Bundesrichter Dr. Pagendarm, Dr. Arndt,
Dr. Beyer und Dr. Hußla

für Recht erkannt:

Die Revision der Kläger gegen das Urteil des
5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Frankfurt
(Main) vom 9. April 1957 wird zurückgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten der Revision zu
tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die klagenden Eheleute waren Miteigentümer eines Ruinengrundstücks in F [REDACTED]. Im Jahre 1953 beauftragten sie den Makler N [REDACTED] in F [REDACTED] mit dem Verkauf. Ende Juli 1953 erhielten sie darauf u. a. zwei notariell beurkundete Kaufangebote, nämlich das vom Beklagten beurkundete Angebot einer Frau P [REDACTED] und die von Notar A [REDACTED] beurkundete Offerte eines Herrn K [REDACTED]. Der Kaufmann K [REDACTED] bot einen Kaufpreis von 12.300 DM ohne Abnahme des Lastenausgleichs; bei Übernahme von rund 1700 DM Belastungen sollten 1200 DM sofort und der Rest in monatlichen Raten von 100 DM gezahlt werden. Bezüglich der Raten waren Zahlungsbeginn ein Jahr nach Vertragsschluß, eine Verfallklausel, die Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung und die Eintragung einer Sicherungshypothek vorgesehen, allerdings mit einem Rangvorbehalt für voreinzutragende 90.000 DM für den Wiederaufbau des Grundstücks. Frau P [REDACTED] bot einen Kaufpreis von 10.600 DM, doch wollte sie alle Verpflichtungen der Verkäufer aus dem Lastenausgleich übernehmen. Für die Übernahme der vorhandenen Grundstücksbelastungen und die Zahlung des Restkaufgeldes in Raten war dasselbe wie im Vertrage K [REDACTED] vorgesehen, doch ohne Verfall- und Unterwerfungsklausel sowie ohne dingliche Sicherung.

Am 19. August 1953 fuhr die Klägerin mit mündlicher Vollmacht ihres Mannes nach F [REDACTED], um das Grundstück zu verkaufen. Sie nahm dazu auch die Offerte von K [REDACTED] mit. Nach Rücksprache mit der Maklerfirma trafen sich der Ehemann P [REDACTED] als Bevollmächtigter seiner Frau, der Makler, die Klägerin und ihre verheiratete Tochter im Büro des Beklagten. Sie verhandelten zunächst allein. Anschließend beurkundete der Notar die vorbehaltlose Annahme des Angebots P [REDACTED] durch die

Klägerin, die dabei zugleich als Bevollmächtigte ihres Mannes handelte und versprach, notarielle Vollmacht nachzubringen. Sie erklärte zu Protokoll, daß ihr und ihrem Mann der Inhalt und die Bedingungen des Kaufangebots im einzelnen bekannt seien. Die Auflassung wurde sogleich erklärt. Der Kläger erteilte im folgenden Monat die notarielle Genehmigung. Die Umschreibung des Grundbuchs erfolgte am 14. November 1953.

Die Ehefrau P. belastete das Grundstück und verkaufte es nach Wiederaufbau, ohne Zahlungen auf den Kaufpreis an die Kläger zu leisten. Anfang 1955 leistete sie den Offenbarungseid.

Die Kläger haben inzwischen zugegeben, daß sich der Ehemann P. nach der Beurkundung der Vertragsannahme persönlich zur Zahlung eines weiteren Betrages von 4.200 DM deshalb verpflichtet habe, weil sich die Klägerin zur Annahme des Angebots seiner Frau bereit gefunden hatte. Die Klägerin hat darauf sofort 1.000 DM und im Lauf des Jahres 1954 weitere 400 DM erhalten.

Die Kläger verlangen vom Beklagten Schadensersatz wegen Amtspflichtverletzung und haben dazu vorgetragen: Bei sorgfältiger Belehrung durch den Beklagten wäre ihnen der Schaden nicht entstanden. Der Beklagte habe die Klägerin überhaupt nicht belehrt, sondern sogleich die Urkunde diktiert, nachdem er vorher nach der Vollmacht der Klägerin gefragt und erklärt habe, er gehe davon aus, daß sich die Beteiligten einig seien. Frau P. sei bereits bei Vertragsschluß vermögenslos gewesen. Es habe nahegelegen, daß der Beklagte als ständiger Notar der Eheleute P. darüber unterrichtet gewesen sei. Er hätte die Klägerin auf die Möglichkeiten einer Verfall- und Unterwerfungsklausel sowie einer dinglichen Sicherung hinweisen müssen. Auf Grund der Erklärungen des Maklers im Vorzimmer des Notars habe die Klägerin geglaubt, einen dem Angebot K.



entsprechenden Vertrag zu schließen. Als Schaden haben die Kläger das nicht erhaltene Restkaufgeld geltend gemacht und beantragt, den Beklagten zur Zahlung von je 3.324,58 DM an jeden der Kläger zu verurteilen.

Der Beklagte hat Abweisung der Klage beantragt und ausgeführt: Er habe die Klägerin ausreichend belehrt und fast stundenlang alle Einzelheiten sowie alle Möglichkeiten einer Sicherung mit den Beteiligten besprochen. Der Ehemann P. habe aber jede Änderung eindeutig abgelehnt und die Klägerin habe sich trotz wiederholter Belehrungen zur vorbehaltlosen Annahme bereit erklärt. Beide seien sich über alles völlig einig gewesen. Der Grund sei offenbar die ihm verheimlichte Nebenabrede gewesen. Die Klägerin sei geschäftsgewandt genug und habe keiner Belehrung bedurft. Frau P. sei damals nicht vermögenslos gewesen. Die Kläger hätten durch schnellere und nachhaltige Maßnahmen jeden Schaden verhindern können.

Die Klage ist in den beiden ersten Rechtszügen erfolglos geblieben. Mit ihrer Revision verfolgen die Kläger ihren Klagsanspruch weiter. Der Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht hat die Klage abgewiesen; es nimmt an, daß der Beklagte seine Amtspflicht nicht verletzt habe, weil im vorliegenden Falle keine Belehrungspflicht bestanden habe.

Dem ist im Ergebnis zuzustimmen.

Nach § 21 der Reichsnotarordnung (RNotO) haftet ein Notar auf Schadensersatz, wenn er vorsätzlich oder fahrlässig die ihm einem anderen gegenüber obliegenden Amtspflichten verletzt. Die-

se Amtspflichten ergeben sich aus der Amtsstellung des Notars und sind in der Dienstordnung für Notare vom 5. Juni 1937 (DJ 874) näher umschrieben. Danach hat der Notar den Willen der Beteiligten sorgfältig zu ermitteln, sie über die rechtliche Tragweite des Geschäfts zu belehren und ihre Erklärungen unzweideutig, vollständig sowie rechtswirksam zu beurkunden. Eine Belehrungspflicht des Notars besteht also in erster Linie bezüglich der rechtlichen Tragweite des Geschäfts. Dagegen ist es grundsätzlich nicht Aufgabe eines Notars, die Willensbildung der Beteiligten zu beeinflussen. Außerdem ist der Notar kein Wirtschaftsberater; er hat deshalb in der Regel die wirtschaftliche Auswirkung der von ihm beurkundeten Erklärungen nicht zu prüfen. Eine Ausnahme ergibt sich aus der allgemeinen Fürsorgepflicht des Notars, der als unparteiischer Rechtswahrer vorsorgender Rechtspflege darauf Bedacht zu nehmen hat, daß Übervorteilungen unerfahrener oder ungewandter Beteiligter nach Möglichkeit vermieden werden (§ 30 der Dienstordnung). Danach besteht eine Pflicht zur Belehrung über die wirtschaftliche Seite in Fällen, in denen besondere Umstände die Vermutung nahelegen, daß ein Beteiligter aus seiner Erklärung Schaden erleiden werde, und sich nicht mit Sicherheit ergibt, daß er diese Gefahr erkannt hat. Dann darf der Notar nicht untätig diesen Beteiligten die Möglichkeit schwerer Schäden ausgesetzt lassen, obwohl er diese Gefahr durch eine Belehrung mit wenigen Worten vermeiden kann. Das ist ständige Rechtsprechung (BGH III ZR 28/56 vom 11. Juli 1957 = LM Nr. 9 zu § 21 RNotO mit weiteren Nachweisen).

Das Berufungsgericht geht mit Recht davon aus, daß nach den dargelegten Rechtsgrundsätzen der Notar in einem Fall der hier vorliegenden Art den Käufer grundsätzlich darüber belehren muß, daß der von ihm gewünschte Kaufvertrag erhebliche Gefahren in sich birgt und daß es verschiedene Siche-

11

rungsmöglichkeiten für ihn gibt. Es verneint aber im vorliegenden Fall aus besonderen Gründen schon nach dem eigenen Vortrag der Kläger eine Belehrungspflicht, ohne über die streitigen Behauptungen Beweis zu erheben. Die dagegen gerichteten Angriffe der Revision greifen nicht durch.

1) Das Berufungsgericht hat eine Belehrung über die möglichen Sicherungen für überflüssig erklärt, weil sie die Kläger durch das Angebot K [REDACTED] gekannt hätten. Die Revision meint demgegenüber, für den Notar habe nicht die Gewißheit bestanden, daß die Klägerin sich bei Geschäftsabschluß der vollen Gefahr bewußt gewesen sei.

Eine Belehrungspflicht über wirtschaftliche Gefahren besteht, wie gesagt, immer dann, wenn sich nicht mit Sicherheit ergibt, daß ein Beteiligter die bestehende Gefahr erkannt hat. Eine Belehrung ist nicht nötig, wenn sich die Beteiligten über die rechtliche Bedeutung, die Folgen des Rechtsgeschäfts und die wirtschaftliche Gefahr im Klaren sind oder wenn feststeht, daß eine Belehrung zwecklos wäre (RGZ 100, 284, 286; 153, 153/157).

Dazu führt das Berufungsgericht aus: Die Kläger hätten die beiden verschiedenen notariellen Angebote über zwei Wochen hindurch zum Vergleich in Händen gehabt. Die Klägerin habe das Angebot von K [REDACTED], das die erforderlichen Sicherungen vorsah, auf der Fahrt nach F [REDACTED] bei sich gehabt. Das alles sei dem Beklagten bekannt gewesen und er habe deshalb gewußt, daß die Klägerin die im vorliegenden Fall naheliegenden Sicherungsmöglichkeiten gekannt habe. Den Klägern sei aber wegen der Nebenabrede mit dem Ehemann P [REDACTED] ernsthaft an einer Abänderung des Angebots durch Sicherungsabreden nicht gelegen gewesen.

Diese Ausführungen zeigen keinen Rechtsfehler. Selbst wenn man dem Urteil nicht die Feststellung entnehmen will, daß die

Klägerin die Gefahren und die Abwehrmöglichkeiten, die sie aus einem Vergleich der Urkunden erkennen konnte, auch wirklich erkannt habe, entfällt ein Verschulden des Beklagten, weil er bei dieser Sachlage ohne Pflichtwidrigkeit davon ausgehen durfte, daß den Klägern die Gefahren und die Sicherungsmöglichkeiten bekannt waren und er deshalb zur Belehrung nicht verpflichtet sei.

2) Das Berufungsgericht hat weiter ausgeführt, daß die Klägerin bewußt auf die möglichen Sicherungen "verzichtet" habe, weil sich nach ihrem eigenen Vortrag der Ehemann P. zu der zusätzlichen Zahlung verpflichtet habe, nachdem sich die Klägerin zum Abschluß des Vertrages zu den im Angebot niedergelegten Bedingungen bereitgefunden hatte.

Die Angriffe der Revision gegen diesen Teil der Urteilsgründe sind unerheblich, weil es sich insoweit nur um eine zusätzliche Hilfserwägung des Berufungsgerichts handelt.

3) Die Kläger hatten mit der Behauptung, sie seien alte, unerfahrene Leute, eine besondere Fürsorge- und Belehrungspflicht für sich in Anspruch genommen.

Dem Berufungsgericht ist im Ergebnis zuzustimmen, daß das Auftreten der Klägerin, die in Begleitung ihrer verheirateten Tochter erschien, keinen Anlaß zu einer weiteren Belehrung bot.

Unrichtig ist allerdings die Ausführung des Oberlandesgerichts, die Klägerin habe durch die Vereinbarung des zusätzlichen Schuldversprechens eine hinreichende Geschäftsgewandtheit bewiesen. Denn der Abschluß dieser Nebenabrede beweist gerade eine mangelnde Geschäftsgewandtheit der Klägerin, da derartige Schwarzgeschäfte auch nach Aufhebung des Preisstops für Ruinengrundstücke immer gefährlich sind, weil sie die

können

Wirksamkeit des ganzen Vertrages gefährden. Aber die Klägerin hatte diese Nebenabrede dem Notar verheimlicht. Eine Belehrung über die Gefahren, die bei einem Grundstücksvertrag durch verheimlichte Nebenabreden bestehen, ist nur dann nötig, wenn dem Notar dringende Verdachtsgründe für derartige Nebenabreden oder offensichtliche Verschleierungsversuche erkennbar werden. Denn der Notar braucht mit einem unlauteren und verbotswidrigen Verhalten der Vertragsteile nicht ohne weiteres zu rechnen (vgl. Daimler S. 253). Die Beteiligten haben die Folgen selbst zu tragen, die sich daraus ergeben, daß sie unrichtige tatsächliche Angaben über den Sachverhalt machen, den der Notar beurteilen und beurkunden soll (BGH III ZR 131/56 vom 7. November 1957). Nach dem Vortrag der Kläger erschien die Klägerin bei dem Notar, um ein notarielles Kaufangebot anzunehmen, das sie zusammen mit einem anderen ähnlichen Kaufangebot mehrere Wochen lang geprüft hatte; gewiß waren die Zahlungsabreden ungewöhnlich, aber unter zuverlässigen und vermögenden Parteien durchaus möglich. Der Notar durfte auch davon ausgehen, daß die Kläger sich über die wirtschaftlichen Verhältnisse der Frau P. erkundigt hatten. Dann lagen dringende Verdachtsgründe nicht dafür vor, daß die Beteiligten ihm eine wesentliche Nebenabrede verschwiegen.

4) Die Kläger hatten behauptet, der Vertreter der Maklerfirma habe im Vorzimmer der Klägerin auf ihre Frage nach dem Inhalt des Angebots der Frau P. erklärt, der Vertrag werde mit den gleichen Bedingungen beurkundet, die das von Notar A. protokollierte Angebot enthalte.

Das Oberlandesgericht hat den dazu benannten Zeugen Sch. nicht vernommen, sondern ausgeführt, diese Behauptung entbehre jeder Grundlage. Das Gegenteil treffe nach der eigenen Einlassung der Kläger zu; denn in einem späteren Schrift-

satz hätten die Kläger vorgetragen, der Ehemann P. habe das zusätzliche Schuldversprechen abgegeben, weil sich die Klägerin zum Abschluß des Vertrages zu den im Angebot seiner Frau niedergelegten Bedingungen bereit fand.

Das zeigt keinen Verfahrensfehler. Zwar ist es grundsätzlich unzulässig, von einem Beweisangebot deshalb abzusehen, weil das Gericht das Gegenteil als erwiesen ansieht, aber hier lag der Sachverhalt anders. Der Tatrichter durfte hier mit der veränderten Einlassung und dem eingeschränkten Zugeständnis des vorher abgestrittenen Empfangs einer Zahlung den früheren Beweisanspruch als erledigt ansehen. Im übrigen entfiel mindestens ein Verschulden des Beklagten, weil die Klägerin dem Notar ausweislich des Protokolls zu Beginn der Verhandlung erklärt hatte, der Inhalt des Angebots sei ihr und ihrem Mann im einzelnen bekannt. Ein Notar darf sich aber regelmäßig auf die Richtigkeit der tatsächlichen Angaben der Beteiligten verlassen (vgl. BGH III ZR 131/56 vom 7. November 1957 = LM Nr. 7 zu § 839 - Ff - BGB).

5) Die Revision verweist endlich auf folgende unter Beweis gestellte Behauptungen der Kläger: Der Beklagte habe bei der Beurkundung erklärt, er kenne P. und habe deswegen keine Bedenken gegen den Vertragsinhalt; bei der nachträglichen Beurkundung der notariellen Vollmacht durch den Kläger habe er darauf hingewiesen, daß ihm die Vermögensverhältnisse der Eheleute P. bekannt seien und daß kein Anlaß zu Bedenken bestehe.

Das Berufungsgericht hat dazu folgendes ausgeführt: Es fehle an der Darlegung ausreichender Tatsachen für eine Amtspflichtverletzung, weil die Ableistung des Offenbarungseides durch Frau P. im Jahre 1955 nicht ergebe, daß sie schon im August 1953 vermögenslos gewesen sei. Trotz Befragens hätten die Kläger keinen Beweis für die Behauptung angetreten, Frau P. sei schon 1955 vermögenslos gewesen und der Beklagte habe das gewußt.

16

Das zeigt keinen Rechtsfehler. Dabei kam es nur auf die Verhältnisse von Frau P. an, weil dem Beklagten die zusätzliche Verpflichtung des Ehemanns P. verheimlicht worden war. Der Beklagte hatte unstreitig 1953 wiederholt Grundstücksge-
schäfte und Hypothekenbestellungen für Frau P. beurkundet. Er hatte im einzelnen dargelegt, daß Frau P. in jener Zeit in F. vier wertvolle Grundstücke besessen und fortlaufend größere Geschäfte getätigt habe. Demgegenüber hätten die Kläger näheren Beweis dafür antreten müssen, daß Frau P. schon 1953 vermögenslos war und der Beklagte das hätte mindestens erkennen müssen. Ohne diesen Nachweis waren die unter Beweis gestellten Erklärungen des Beklagten unerheblich, weil sie nichts Falsches wiedergaben und auch nicht etwa die Übernahme einer eigenen Gewährleistung enthielten.

Auch sonst läßt das Urteil einen Rechtsfehler nicht erkennen, so daß die Revision mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückgewiesen werden muß.

Dr. Geiger

Dr. Pagendarm

Dr. Arndt

Dr. Beyer

Dr. Hußla