BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 293/09

Verkündet am:
22. Juli 2010
K i e f e r
Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja
BGHR: ja

BeurkG § 17 Abs. 1 Satz 1; BNotO §§ 14, 19 Abs. 1

Zum Umfang und Schutzzweck der notariellen Belehrungspflicht bei Beurkundung eines Bauträgervertrags, wenn zum Zeitpunkt der Niederschrift ein Zwangsversteigerungsvermerk zu Lasten des Verkäufers/Bauträgers im Grundbuch eingetragen ist.

BGH, Urteil vom 22. Juli 2010 - III ZR 293/09 - OLG Düsseldorf
LG Krefeld

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. Juli 2010 durch den Vizepräsidenten Schlick sowie die Richter Dr. Herrmann, Wöstmann, Hucke und Seiters

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 18. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 14. Oktober 2009 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

1 Die am 8. Dezember 2003 gegründete O. P. GmbH bezweckte, den von ihr am selben Tag erworbenen Grundbesitz O. zu sanieren, in Wohnungseigentumseinheiten aufzuteilen und entsprechend zu veräußern. Von der P.I.T. AG, einer ihrer Gründungsgesellschafterinnen, erhielt sie ein Darlehen über 450.000 €, zu dessen Sicherung eine erstrangige Grundschuld an diesem Objekt bestellt und im Grundbuch eingetragen wurde. Der beklagte Notar beurkundete sowohl den Gesellschaftsvertrag als auch den Kaufvertrag und die Bestellung dieser Grundschuld. Nachdem es zu Unstim-

migkeiten zwischen den genannten Unternehmen gekommen war, ordnete das Amtsgericht K. auf Antrag der P.I.T. AG am 7. März 2005 die Zwangsversteigerung des gesamten Grundbesitzes O. an. Der daraufhin in das Grundbuch eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk wurde aufgrund eines zwischen der P.I.T. AG und der O. P. GmbH geschlossenen Vergleichs am 4. April 2005 wieder gelöscht. Auf die gleiche Weise kam es am 18. August 2005 zur Löschung eines weiteren auf Betreiben der P.I.T. AG am 15. Juli 2005 für acht Kaufobjekte eingetragenen Zwangsversteigerungsvermerks; die für sie bestellte Grundschuld über 450.000 € wurde am 13. September 2005 gelöscht. Am 25. November 2005 bewirkte die P.I.T. AG abermals die Eintragung eines Zwangsversteigerungsvermerks zu Lasten von noch zwei Wohnungseigentumseinheiten.

2 Am 6. Dezember 2005 beurkundete der Beklagte den Kaufvertrag zwischen den Klägern und der O. P. GmbH über eine dieser beiden Eigentumswohnungen zu einem Preis von 349.562 €. Die Verkäuferin verpflichtete sich dabei, das Objekt bis zum 30. November 2006 bezugsfertig herzustellen. Der Kaufpreis sollte nach Maßgabe eines der Makler- und Bauträgerverordnung entsprechenden Ratenzahlungsplans entrichtet werden. Auf den zum Zeitpunkt der Beurkundung noch im Grundbuch eingetragenen Zwangsversteigerungsvermerk wies der Beklagte nicht gesondert hin und bezeichnete diesen im Kaufvertrag in Teil A (1) unter "lfd. Nr. 8" bei Aufzählung der Grundbuchbelastungen in Abteilung II lediglich als "Vermerk". Am 20. Dezember 2005 zahlten die Kläger die erste Kaufpreisrate in Höhe von 104.868,60 € auf ein Notaranderkonto des Beklagten. Am 5. Januar 2006 wurde zu ihren Gunsten eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen. Nachdem auch der zuletzt noch bestehende Zwangsversteigerungsvermerk nach Maßgabe eines erneuten zwischen der P.I.T. AG und der O. P. GmbH zustande ge-

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

kommenen Vergleichs am 8. Februar 2006 gelöscht worden war, kehrte der Beklagte die erste Kaufpreisrate nach Maßgabe der ihm erteilten Anweisungen aus.

3 Da die Verkäuferin ihren vertraglichen Verpflichtungen wegen finanzieller Schwierigkeiten nicht mehr nachkommen konnte, kündigten die Kläger am 5. Mai 2006 den Bauträgervertrag und ließen zusammen mit anderen Wohnungseigentümern die noch ausstehenden Sanierungsarbeiten auf eigene Kosten ausführen. Am 12. September 2006 wurde für die O. P. GmbH ein vorläufiger Insolvenzverwalter bestellt. Die Eröffnung des Insolvenzverfahrens erfolgte am 24. September 2007.

4 Die Kläger werfen dem Beklagten die Verletzung seiner notariellen Amtspflichten vor, weil er sie im Beurkundungstermin nicht über den noch im Grundbuch eingetragenen Zwangsversteigerungsvermerk und die ihm nach ihrer Behauptung im Einzelnen bekannten wirtschaftlichen Schwierigkeiten der O. P. GmbH unterrichtet habe. Sie machen deshalb einen Schadensersatzanspruch in Höhe von 173.345,13 € geltend und begehren darüber hinaus die Feststellung seiner Verpflichtung, ihnen alle Schäden zu ersetzen, die auf diese Pflichtverletzung zurückzuführen seien.

5 Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, die Berufung der Kläger ist ohne Erfolg geblieben. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihre bisherigen Klageanträge weiter.

Entscheidungsgründe

6 Die Revision der Kläger ist begründet; sie führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und Zurückverweisung der Sache an die Vorinstanz.

I.

7 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung unter anderem ausgeführt: Der Beklagte habe zwar seine gegenüber den Klägern bestehende notarielle Amtspflicht aus § 17 Abs. 1 Satz 1 BeurkG dadurch verletzt, dass er bei Beurkundung des Kaufvertrags nicht auf den zu diesem Zeitpunkt noch eingetragenen Zwangsversteigerungsvermerk und dessen rechtliche Folgen hingewiesen habe. Dennoch könne ein Schadensersatzanspruch darauf nicht gestützt werden, weil der geltend gemachte Schaden außerhalb des Schutzzwecks der verletzten Amtspflicht liege. Vorliegend habe sich nicht ein von dem Zwangsversteigerungsvermerk ausgehendes, sondern lediglich das wirtschaftliche Risiko verwirklicht, dass die Verkäuferin in der Folgezeit finanziell nicht in der Lage gewesen sei, die geschuldeten Leistungen zu erbringen. Die Kläger beriefen sich gerade darauf, dass sie den Kaufvertrag nicht abgeschlossen hätten, wenn ihnen der noch eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk bekannt gewesen wäre, weil sie dann an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Bauträgerin gezweifelt hätten. Die Belehrungspflicht des Notars über im Grundbuch eingetragene Belastungen diene nicht dazu, es dem Grundstückskäufer zu ermöglichen, sich ein Bild über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Verkäufers zu machen. Darüber hinaus hätten die Kläger auch keine ungesicherte Vorleistung erbracht; der Beklagte habe sich an die ihm erteilten Auflagen gehalten. Letztlich könne dahingestellt bleiben, ob er

verpflichtet gewesen wäre, die Kläger auf wirtschaftliche Schwierigkeiten der Verkäuferin hinzuweisen, wenn er gesicherte Erkenntnisse über eine bestehende Insolvenzreife bereits zum Zeitpunkt der Beurkundung gehabt hätte, oder ob er in diesem Fall die Beurkundung sogar hätte ablehnen müssen. Denn es sei nicht schlüssig dargetan, dass bereits Insolvenzreife gegeben gewesen sei, und die Kläger könnten zudem nicht beweisen, dass der Beklagte hiervon Kenntnis gehabt habe. Zwar möge sich für ihn der Verdacht ergeben haben, dass die Verwirklichung des Bauvorhabens sowohl durch die Streitigkeiten mit der P.I.T. AG als auch infolge finanzieller Engpässe bei der Bauträgerin gefährdet sein könne. Eine Verpflichtung, darauf hinzuweisen, habe jedoch auch im Rahmen der so genannten erweiterten betreuenden Belehrungspflicht des Notars nicht bestanden.

II.

8 Das angefochtene Urteil hält der rechtlichen Überprüfung nicht stand.

9 1. Das Berufungsgericht geht im Ausgangspunkt zutreffend davon aus, dass der Beklagte seine Amtspflichten als Notar verletzt hat, weil er die Kläger im Beurkundungstermin vom 6. Dezember 2005 nicht auf den zu diesem Zeitpunkt noch für die P.I.T. AG im Grundbuch eingetragenen Zwangsversteigerungsvermerk, der neben einer anderen Wohnungseigentumseinheit auch das von den Klägern erworbene Objekt betraf, und die damit verbundenen Folgen hingewiesen hat.

10 Damit hat er gegen seine aus § 17 Abs. 1 Satz 1 BeurkG folgende Amtspflicht verstoßen, die Beteiligten über die rechtliche Tragweite des beurkunde-

ten Kaufvertrags, zu der auch der Hinweis auf die bestehenden Belastungen und deren Bedeutung gehört, sowie über die unmittelbaren rechtlichen Bedingungen für den Eintritt des beabsichtigten Rechtserfolgs zu belehren (vgl. Senatsurteil vom 4. März 2004 - III ZR 72/03 - NJW 2004, 1865, 1866; BGH, Urteile vom 2. November 1995 - IX ZR 15/95 - NJW 1996, 522, 523 und vom 19. Dezember 1991 - IX ZR 8/91 - NJW-RR 1992, 393, 394; Frenz in Eylmann/Vaasen, BNotO/BeurkG, 2. Aufl. 2004, § 17 BeurkG Rn. 8 ff; Sandkühler in Arndt/Lerch/Sandkühler, BNotO, 6. Aufl. 2008, § 14 Rn. 130, 145; Winkler, BeurkG, 16. Aufl. 2008, § 17 Rn. 219, 224 f; Ganter in Ganter/Hertel/Wöstmann, Handbuch der Notarhaftung, 2. Aufl. 2009, Rn. 1075, 1077). Der zum Zeitpunkt der Beurkundung des vorliegenden Kaufvertrags noch im Grundbuch eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk war in rechtlicher Hinsicht deshalb von maßgeblicher Bedeutung, weil die Anordnung der Zwangsversteigerung zugunsten der P.I.T. AG die Beschlagnahme des Grundstücks und damit ein Veräußerungsverbot zur Folge hatte (vgl. § 20 Abs. 1, § 23 Abs. 1 Satz 1 ZVG). Damit bestand bis auf weiteres ein Hindernis für den beabsichtigten Erwerb lastenfreien Eigentums. Darüber und über mögliche Sicherungsmaßnahmen hätte der Beklagte deshalb belehren müssen. Die Aufnahme eines Hinweises im Kaufvertrag lediglich auf einen in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen "Vermerk" wurde demgegenüber seinen Verpflichtungen zur Belehrung über die rechtliche Tragweite der noch bestehenden Belastung in keiner Weise gerecht, zumal der Inhalt dieses "Vermerks" weder besprochen noch erläutert wurde.

11 2. Die Auffassung des Berufungsgerichts, ein auf diese Pflichtverletzung des Beklagten gestützter Schadensersatzanspruch aus § 19 Abs. 1 BNotO sei deshalb nicht begründet, weil der von den Klägern geltend gemachte Schaden nicht in den Schutzbereich dieser verletzten notariellen Amtspflicht aus § 17

Abs. 1 Satz 1 BeurkG falle und deshalb dem Beklagten nicht zugerechnet werden könne, ist jedoch nicht frei von Rechtsfehlern.

12 a) Zwar ist es richtig, dass auch im Notarhaftungsrecht - wie allgemein im Schadensersatzrecht - nur für solche Schadensfolgen Ersatz verlangt werden kann, die innerhalb des Schutzbereichs der verletzten Norm liegen. Es muss sich um Folgen handeln, die in den Bereich der Gefahren fallen, um derentwillen die Rechtsnorm erlassen wurde. Deswegen muss zwischen der durch den Schädiger geschaffenen Gefahrenlage und dem Schaden ein innerer Zusammenhang bestehen. Eine bloß zufällige äußere Verbindung genügt dabei nicht (vgl. Senatsurteil vom 10. Juli 2008 - III ZR 255/07 - NJW-RR 2008, 1644, 1645 Rn. 15).

13 b) Diese Maßgaben sind jedoch im Streitfall erfüllt. Die rechtliche Wertung des Berufungsgerichts, dass sich ein von dem zum Zeitpunkt der Beurkundung des Kaufvertrags im Grundbuch noch eingetragenen Zwangsversteigerungsvermerk ausgehendes Risiko nicht verwirklicht habe und die Vertragsdurchführung nicht an dieser Grundbucheintragung gescheitert sei, greift zu kurz und zieht die Grenzen des Schutzzwecks der zutreffend angenommenen Belehrungspflicht über den Zwangsversteigerungsvermerk zu eng.

14 Im Rechts- und Geschäftsverkehr wird die Eintragung eines Zwangsversteigerungsvermerks zulasten eines Vertragspartners regelmäßig als Warnhinweis auf mögliche bestehende finanzielle Schwierigkeiten angesehen mit der Folge, dass im Allgemeinen vor Abschluss eines mit wirtschaftlichen Risiken verbundenen Vertrags die Leistungsfähigkeit dieses Vertragspartners "hinterfragt" wird. Dies belegt, dass in der Rechtswirklichkeit durch die Eintragung eines Zwangsversteigerungsvermerks sehr wohl ein - für die Haftungszurechnung

ausreichender - Zusammenhang zwischen der rechtlichen und der wirtschaftlichen Durchführbarkeit des Vertrags hergestellt wird.

15 3. Darüber hinaus hat das Berufungsgericht den Umfang der einem Notar obliegenden Belehrungspflichten zu gering bestimmt. Jedenfalls bei der hier vorliegenden Fallkonstellation hätte es der Beklagte nicht mit einem Hinweis auf den eingetragenen Zwangsversteigerungsvermerk und dessen rechtliche Auswirkungen bewenden lassen dürfen. Vielmehr hätte er angesichts der mit dem Abschluss eines Bauträgervertrags im Vergleich zu allgemeinen Grundstücksgeschäften verbundenen erhöhten wirtschaftlichen Risiken für die Käufer die Kläger darüber belehren müssen, dass ein derartiger Vermerk als ein Warnsignal für bestehende finanzielle Schwierigkeiten des Grundstückseigentümers zu verstehen ist.

16 a) Die dem Notar nach § 17 Abs. 1 Satz 1 BeurkG obliegende Pflicht zur Rechtsbelehrung soll zwar in erster Linie die Errichtung einer rechtswirksamen Urkunde über den wahren Willen der Beteiligten gewährleisten; diesem Zweck entsprechend reicht diese Pflicht grundsätzlich nur soweit, als eine Belehrung für das Zustandekommen einer formgültigen Urkunde erforderlich ist, die diesen Willen der Beteiligten vollständig und unzweideutig in der für das beabsichtigte Rechtsgeschäft zutreffenden Form rechtswirksam enthält (BGH, Urteil vom 3. Juli 1986 - IX ZR 51/85 - NJW-RR 1987, 84, 85; Sandkühler aaO Rn. 134; Ganter aaO Rn. 992). Dagegen bezieht sich die Belehrungspflicht nach dieser Vorschrift grundsätzlich nicht auf die wirtschaftliche Tragweite des Rechtsgeschäfts, um dessen wirtschaftliche Zweckmäßigkeit sich der Notar nicht zu kümmern braucht. Da er nicht Wirtschaftsberater der Beteiligten ist, besteht in der Regel keine Verpflichtung, über die wirtschaftlichen Folgen, die wirtschaftliche Durchführbarkeit des beabsichtigten Geschäfts oder mögliche finanzielle

Schwierigkeiten eines Vertragspartners zu belehren, weil es sich insoweit nicht um Rechtsfolgen handelt. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Auswirkungen eines Geschäfts ist in erster Linie Sache der Parteien, wie ihnen auch die Beurteilung der Zuverlässigkeit des Vertragspartners überlassen bleibt (vgl. Senatsurteil vom 2. Juni 2005 - III ZR 306/04 - NJW 2005, 3495; BGH, Urteil vom 22. November 1966 - VI ZR 39/65 - NJW 1967, 931, 932; Ganter aaO Rn. 1103, 1104, 1106; Winkler aaO § 17 Rn. 237, 238; Armbrüster in Armbrüster/Preuß/Renner, BeurkG und DONot, 5. Aufl. 2009, § 17 BeurkG Rn. 38, 66).

17 b) Auch wenn an diesen Grundsätzen festzuhalten ist, hat der Notar bei Wahrnehmung seiner Hinweis- und Belehrungspflichten den bei einem im Grundbuch eingetragenen Zwangsversteigerungsvermerk (typischerweise) bestehenden Zusammenhang zwischen der rechtlichen und wirtschaftlichen Durchführbarkeit des Vertrags zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass der Notar jedenfalls bei Beurkundung eines Bauträgervertrags, der - wovon hier auszugehen ist - zwischen einem Unternehmer und Verbrauchern abgeschlossen wird (Verbrauchervertrag im Sinne des § 310 Abs. 3 BGB), wegen der mit dem Abschluss eines solchen Vertrags verbundenen wirtschaftlichen Risiken und der gegenüber Verbrauchern bestehenden besonderen Schutz- und Belehrungsfunktion der Beurkundung (vgl. § 17 Abs. 2a BeurkG; siehe dazu Winkler aaO § 17 Rn. 76) verpflichtet ist, nicht nur auf die durch einen solchen Vermerk für die rechtliche, sondern auch auf die für die wirtschaftliche Durchführbarkeit des Vertrags entstehenden Gefahren hinzuweisen. Diese Pflicht ist Ausfluss der sich aus § 14 BNotO ergebenden so genannten erweiterten Belehrungspflicht, die sich in Ausnahmefällen auch auf die wirtschaftlichen Folgen eines Rechtsgeschäfts erstrecken kann (vgl. nur Senatsurteil vom 26. Februar 2009 - III ZR 135/08 - BeckRS 2009, 08360 Rn. 6 m.w.N.).

18 aa) Die mit einem Bauträgervertrag, wie er auch im Streitfall zugrundeliegt, einhergehenden besonderen Risiken bestehen für den Erwerber vor allem darin, dass er gehalten ist, an den Bauträger bereits während der Bauphase Abschlagszahlungen für das erworbene Objekt und die fortschreitende Bausubstanz vorzunehmen, ohne jedoch zunächst das Eigentum an dem Grundstück bzw. der Wohnung und der bereits bezahlten Baumasse zu erhalten. Der Erwerber erbringt folglich finanzielle Vorleistungen gegenüber dem Bauträger, Besitz und Eigentum an dem Kaufobjekt erhält er erst, nachdem das vertraglich Geschuldete fertiggestellt und die geschuldete Vergütung vollständig gezahlt wurde. Dabei sieht die typische, auch hier gewählte, Gestaltung eines Bauträgervertrags die Einbeziehung der gewerberechtlichen Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung vor, wonach bereits die erste Zahlung bis zu 30 % der Vertragssumme betragen kann (§ 3 Abs. 2 Nr. 1 MaBV). Die Absicherung des insoweit vorleistenden Erwerbers richtet sich im Wesentlichen nach den Bestimmungen der §§ 3 und 7 MaBV; diese bezwecken allerdings nur einen Mindestschutz des Käufers (vgl. Senatsurteil vom 17. Januar 2008 - III ZR 136/07 - NJW 2008, 1321, 1322 Rn. 11). Dadurch wird sein primäres Interesse an der vollständigen und mangelfreien Fertigstellung des Kaufobjekts jedoch nicht abgesichert. Zwar ist nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 MaBV für die geleistete Vorauszahlung eine Vormerkung im Grundbuch einzutragen. Diese schützt aber nur vor einer Fremdverfügung und sichert den Anspruch des Erwerbers auf Übereignung, nicht aber die Rückzahlung der bereits erbrachten Beträge im Leistungsstörungsfall und die Fertigstellung des Kaufobjekts. Umso mehr bestehen für den Erwerber erhebliche wirtschaftliche Risiken, weil er für den Fall der Zahlungsunfähigkeit oder der Insolvenz des Bauträgers und damit eintretendem Baustillstand keine Gewähr dafür hat, dass das Kaufobjekt überhaupt, rechtzeitig und mangelfrei fertiggestellt wird (vgl. zu den Risiken beim Bauträ-

gervertrag bei Insolvenz des Bauträgers, auch hinsichtlich der Geltendmachung von Gestaltungsrechten, z.B. Blank, BauR 2010, 4 ff; Basty, Der Bauträgervertrag, 6. Aufl. 2009, Rn. 88, 295 ff; Kniffka/Koeble, Kompendium des Baurechts, 3. Aufl. 2008, 11. Teil, Rn. 22, 68 ff).

19 bb) Da der Notar nicht ohne weiteres davon ausgehen kann, dass dem (privaten) Käufer eines Hauses oder einer Eigentumswohnung die wirtschaftliche Dimension der Eintragung eines Zwangsversteigerungsvermerks bewusst ist, ist der Notar regelmäßig gehalten, ihn vor Abschluss finanziell riskanter Verträge auf die "faktische Warnfunktion" eines Zwangsversteigerungsvermerks hinzuweisen. Auf diese Weise wird der Kaufinteressent in die Lage versetzt, die für ihn bestehenden wirtschaftlichen Risiken (besser) abzuschätzen und gegebenenfalls weitere Erkundigungen anzustellen.

20 cc) Im konkreten Fall kommt hinzu, dass dem beklagten Notar der Dauerstreit zwischen der Verkäuferin und der für ihr wirtschaftliches Überleben unverzichtbaren P.I.T. AG bekannt war und, so die unangegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts, ihm darüber hinaus klar sein musste, dass die Verkäuferin die erste Kaufpreisrate der Kläger zur Tilgung anderweitiger Verbindlichkeiten verwenden würde, mithin keine liquiden Mittel mehr übrig blieben, die sie zur Erfüllung der vertraglich übernommenen Bauverpflichtung hätte einsetzen können. Aufgrund dieses Kenntnisstands war der Beklagte zumindest gehalten, die Kläger besonders nachdrücklich auf die "Indizwirkung" der Eintragung eines Zwangsversteigerungsvermerks für eine wirtschaftliche Schieflage der O. P. GmbH hinzuweisen.

21 4. Die vom Revisionsbeklagten gegen die Annahme einer die Haftung des Beklagten begründenden Amtspflichtverletzung vorgebrachten Bedenken greifen nicht durch.

22 a) Der Einwand des Beklagten, die im notariellen Kaufvertrag enthaltenen Fälligkeitsabreden hätten eine Auszahlung des Kaufpreises an die Verkäuferin vor Löschung des Zwangsversteigerungsvermerks ausgeschlossen, so dass zu keinem Zeitpunkt die Gefahr einer ungesicherten Vorleistung bestanden hätte, greift nach dem zuvor Gesagten zu kurz. Dass den Klägern im Vertrag keine ungesicherte Vorleistung abverlangt wurde, machte einen entsprechenden Hinweis auf den Zwangsversteigerungsvermerk und die damit möglicherweise im Zusammenhang stehenden Gefahren jedoch nicht entbehrlich. Denn den Käufern verblieb, wie ausgeführt, das sich vor allem im Falle der Insolvenz verwirklichende Fertigstellungsrisiko.

23 b) Nicht zu folgen ist auch der in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat geäußerten Auffassung des Beklagten, einem Hinweis auf den Vermerk und dessen wirtschaftliche Bedeutung habe die sich aus § 14 Abs. 1 Satz 2 BNotO ergebende Neutralitätspflicht des Notars entgegen gestanden. Zwar hat sich ein Notar grundsätzlich nicht mit Bedenken gegen eine bestimmte Person als Vertragspartner zu befassen; auch muss er auf Zweifel an der Vertrauenswürdigkeit eines Beteiligten, die sich aus dem Notar konkret bekannten Umständen, etwa einer Vorstrafe, ergeben könnten, nur in Ausnahmefällen aufmerksam machen, weil er anderenfalls mit solchen Hinweisen in einen Interessenkonflikt geraten würde (vgl. z.B. BGH, Urteil vom 22. November 1966 aaO S. 932). Indes war im Streitfall der Beklagte nicht gehalten, die Kläger über die Einzelheiten der bestehenden Streitigkeiten zwischen der P.I.T. AG und der O. GmbH sowie die Ursachen der bereits mehrfach eingetragenen

Zwangsversteigerungsvermerke und die offenbar latent vorhandenen wirtschaftlichen Engpässe der GmbH zu informieren. Vielmehr wäre es ausreichend, aber auch erforderlich gewesen, nachdrücklich auf den Zwangsversteigerungsvermerk und die sich daraus ergebenden Indizien für etwaige bestehende wirtschaftliche Schwierigkeiten sowie mögliche Auswirkungen für die geplante Verwirklichung des Bauvorhabens hinzuweisen. Schutzwürdige Belange des Bauträgers wären dadurch nicht berührt worden, zumal ohnehin kein berechtigtes Interesse daran bestehen konnte, den Zwangsversteigerungsvermerk unerwähnt zu lassen (vgl. BGH, Urteil vom 19. Dezember 1991 aaO S. 394; Ganter aaO Rn. 1078).

24 5. Weil vorliegend die notarielle Amtspflicht, über den noch eingetragenen Zwangsversteigerungsvermerk und seine Bedeutung zu belehren, auch dazu diente, den Klägern als Käufer einer noch herzustellenden Eigentumswohnung die Gelegenheit zu geben, die Frage der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ihres Vertragspartners und damit der Durchführbarkeit des Vertrags näher zu prüfen, stellt die festgestellte Verletzung dieser Verpflichtung die Grundlage für einen Schadensersatzanspruch aus § 19 Abs. 1 BNotO dar.

25 Da das Berufungsgericht - von seinem Rechtsstandpunkt aus folgerichtig - keine weiteren Feststellungen zu den Voraussetzungen und zur Höhe des geltend gemachten Schadensersatzanspruches aus § 19 Abs. 1 BNotO getroffen hat, ist die Sache nicht zur Endentscheidung reif. Sie ist deshalb unter Auf-

hebung des angefochtenen Urteils an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 und 3 ZPO).

Schlick Herrmann Wöstmann

Hucke Seiters

Vorinstanzen:
LG Krefeld, Entscheidung vom 19.11.2008 - 2 O 347/07 -
OLG Düsseldorf, Entscheidung vom 14.10.2009 - I-18 U 245/08 -