BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 51/08

Verkündet am:
4. Dezember 2008
K i e f e r
Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja
BGHR: ja

BeurkG § 17 Abs. 1, § 21 Abs. 1, BNotO § 14 Abs. 1

Beim Verkauf einer Eigentumswohnung braucht der Notar ohne besondere Umstände, etwa weil Zweifel am Umfang des Sondereigentums bestehen, nicht in die Grundakten Einsicht zu nehmen, selbst wenn in dem von ihm einzusehenden Wohnungsgrundbuch auf die in den Grundakten befindliche Eintragungsbewilligung Bezug genommen wird. Es bedarf dann auch keines Hinweises auf die unterbliebene Einsichtnahme oder darauf, dass sich nur mit ihr der Umfang des Sondereigentums ermitteln lasse.

BGH, Urteil vom 4. Dezember 2008 - III ZR 51/08 - KG Berlin
LG Berlin

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 4. Dezember 2008 durch den Vorsitzenden Richter Schlick und die Richter Dr. Wurm, Dr. Herrmann, Wöstmann und Hucke

für Recht erkannt:

Die Revision der Kläger gegen das Urteil des 9. Zivilsenats des Kammergerichts vom 1. Februar 2008 wird zurückgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten des Revisionsrechtszugs zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

1 Die Kläger erwarben eine in einem 1983 in eine Wohnungseigentumsanlage umgewandelten Altbau belegene Eigentumswohnung. Der beklagte Notar beurkundete am 13. Februar 1998 den zugrunde liegenden Kaufvertrag. Der Vertragsgegenstand war wie folgt bezeichnet:

> "..eingetragener Eigentümer der Eigentumseinheit Nr. 13, bestehend aus 85,20/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück K. 54, Flur 9, Flurstück 352/2, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten Wohnung, verzeichnet im Wohnungsgrundbuch von G. , des Amtsgerichts C. , Bl. 4673, ist die Erschienene zu 1 ..."

2 Im Beurkundungstermin gingen alle Beteiligten davon aus, zu der Wohnung gehöre ein Zimmer im darüber gelegenen Dachgeschoss, welches nur über eine in der Wohnung vorhandene Treppe erreichbar war. Dieses Zimmer stand jedoch im Gemeinschaftseigentum, war also nicht Bestandteil des von den Klägern erworbenen Sondereigentums. Der Beklagte hatte vor dem Beurkundungstermin das Grundbuch eingesehen, nicht aber die Grundakten. Im Beurkundungstermin lagen Unterlagen zum erworbenen Wohnungseigentum wie die Teilungserklärung, die Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Aufteilungsplänen oder eine Gemeinschaftsordnung nicht vor.

3 Im Februar 2001 erhielten die Mitglieder der Wohnungseigentümergemeinschaft Kenntnis davon, dass der Dachgeschosswohnraum nicht zum Sondereigentum der Kläger gehört. Diesen war es nicht möglich, das Sondernutzungsrecht an diesem Raum zu erlangen.

4 Die Kläger verlangen vom Beklagten Schadensersatz in Höhe von 74.086,19 €, weil er nicht in die Grundakten Einsicht genommen habe und auch keinen Hinweis darauf gegeben habe, dass er diese, aus denen allein sich der Umfang des Sondereigentums ermitteln lasse, nicht eingesehen habe. Besonderer Anlass zur Einsichtnahme in die Grundakten habe bestanden, weil der Beklagte den Kaufvertragsentwurf nach einem zuvor überreichten Exposé zu fertigen gehabt habe, in dem auch der über der Wohnung befindliche Dachgeschossraum als zur Wohnung gehörend aufgeführt gewesen sei.

5 Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die dagegen eingelegte Berufung der Kläger ist erfolglos geblieben. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen sie ihren Klageantrag weiter.

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

Entscheidungsgründe

6 Die Revision ist unbegründet.

I.

7 Das Berufungsgericht hat ausgeführt, dass eine Amtspflichtverletzung des Beklagten nicht vorliege, da dieser keine Pflicht zur Einsichtnahme in die Grundakten gehabt habe. Eine solche Pflicht habe sich im vorliegenden Fall weder aus § 21 Abs. 1 BeurkG noch aus § 14 BNotO ergeben. Der Beklagte habe keinen Anlass gehabt, daran zu zweifeln, dass die Angaben der Parteien zum Bestand der Wohnung denjenigen in der Teilungserklärung bzw. dem dazu gehörigen Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung entsprochen hätten. Eine Pflicht darauf hinzuweisen, dass er die Grundakten nicht eingesehen habe und dass sich der Umfang des Sondereigentums nur durch eine Einsichtnahme in die Grundakten ermitteln lasse, bestehe ebenfalls nicht.

II.

8 Die Ausführungen des Berufungsgerichts halten der rechtlichen Überprüfung stand. Den Klägern steht kein Schadensersatzanspruch nach § 19 Abs. 1 Satz 1 BNotO gegen den Beklagten zu. Es liegt keine Amtspflichtverletzung des Beklagten vor.

9 1. Der Beklagte war nicht verpflichtet, die Grundakten einzusehen und den Inhalt der Teilungserklärung bzw. des Aufteilungsplans und der Abgeschlos-

senheitsbescheinigung mit dem Inhalt des ihm nach dem - revisionsrechtlich zugrunde zu legenden - Vortrag der Kläger überreichten Exposés über die Wohnung abzugleichen.

10 a) Eine Pflicht zur Einsichtnahme in die Grundakten ergab sich nicht aus § 21 Abs. 1 BeurkG. Danach soll sich der Notar bei Geschäften, die im Grundbuch eingetragene oder einzutragende Rechte zum Gegenstand haben, über den Grundbuchinhalt unterrichten. Ansonsten soll er nur beurkunden, wenn die Beteiligten trotz Belehrung über die damit verbundenen Gefahren auf einer sofortigen Beurkundung bestehen.

11 aa) Eine generelle Pflicht zur Einsichtnahme der Grundakten folgt aus dieser Vorschrift nicht (Senatsurteile vom 26. März 1953 - III ZR 14/52 - DNotZ 1953, 492, 495 f; vom 12. Februar 2004 - III ZR 77/03 - NJW-RR 2004, 1071, 1072; Winkler, BeurkG, 16. Aufl., § 21 Rn. 20 ff). Zweck der Vorschrift ist, dass der Notar seinen Belehrungspflichten nachkommen kann und keine Urkunden erstellt werden, die nicht vollziehbar sind (BT-Drucks. V/3282 S. 33). Die nach der Vorschrift vorzunehmende Grundbucheinsicht erstreckt sich aber dann auf den Inhalt der Grundakten, wenn die Grundbucheintragung auf dortige Vorgänge Bezug nimmt, die für das zu beurkundende Geschäft von Bedeutung sind (vgl. § 874, § 1115 Abs. 1 BGB; Senatsurteil vom 26. März 1953 aaO; BGH, Urteil vom 12. November 2004 - V ZR 322/03 - NJW-RR 2005, 315; RG HRR 1934 Nr. 805; Ganter, in: Zugehör/Ganter/Hertel, Handbuch der Notarhaftung, Rn. 884; Lerch, BeurkG, 3. Aufl., § 21 Rn. 6).

12 Die oben genannten Grundsätze könnten den Schluss nahe legen, dass im Falle der Bezugnahme in der Grundbucheintragung auf die Eintragungsbewilligung nach § 7 Abs. 3 WEG beim Verkauf einer Eigentumswohnung auch

eine Einsichtnahme in die Grundakten erforderlich sei, weil sich der konkrete Inhalt des Sondereigentums nur daraus ergibt. Jedoch begrenzen hier zu berücksichtigende Besonderheiten diese Pflicht in der Weise, dass eine Einsichtnahme in die Grundakten nur bei Vorliegen besonderer Umstände notwendig ist, etwa weil Zweifel am Umfang des Sondereigentums bestehen.

13 Der Gesetzgeber hat Rücksicht darauf genommen, dass insbesondere bei größeren Wohnungseigentumsanlagen die Eintragungsbewilligung mit der Teilungserklärung, der Aufteilungsplan und die Abgeschlossenheitsbescheinigung einen erheblichen Umfang haben können. Nach § 7 Abs. 3 WEG, § 3 Abs. 2 Wohnungsgrundbuchverfügung darf deshalb die Grundbucheintragung auf die Eintragungsbewilligung Bezug nehmen. Nach § 10 Abs. 2 GBO i.V.m. § 24 Abs. 3 Grundbuchverfügung kann zusätzlich hinsichtlich der zu der Grundakte zu nehmenden Schriftstücke auf eine andere Grundakte desselben Amtsgerichts verwiesen werden. Deshalb wird bei Wohnungseigentumsanlagen die Eintragungsbewilligung mit den dazugehörigen Unterlagen regelmäßig nur zu den Grundakten des ersten Wohnungsgrundbuchs der Anlage genommen und hierauf in den Grundakten der übrigen Wohnungsgrundbücher verwiesen (Staudinger/Rapp, BGB, 13. Bearbeitung 2005, § 7 WEG Rn. 16). Die Einsichtnahme in die Grundakte würde deshalb allenfalls beim Verkauf der ersten Wohnung der Anlage auch die Einsichtnahme in die Eintragungsbewilligung mit den dazu gehörigen Unterlagen ermöglichen. Sonst müsste der Notar nicht nur in die Grundakte des Wohnungsgrundbuches der verkauften, sondern auch in die der ersten Wohnung der Anlage Einsicht nehmen.

14 Hinzu tritt, dass die Eintragungsbewilligung mit den dazu gehörigen Unterlagen regelmäßig nicht ohne größeren Aufwand zu erfassen ist. Die Einsichtnahme würde wegen deren Schwierigkeitsgrades kaum auf einen Mitarbeiter

delegiert werden können. Dies in allen Fällen des Verkaufs einer Eigentumswohnung zu verlangen, ohne einen konkreten Anlass dafür zu haben, stellt sich als unverhältnismäßig dar.

15 Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich regelmäßig die tatsächliche Nutzung der Räume in der Wohnungseigentumsanlage durch den jeweiligen Eigentümer auch mit dem ihm zugewiesenen Sondereigentum deckt. Die Gefahr einer Fehlvorstellung über den Umfang des verkauften Wohnungseigentums, die im entgegengesetzten Fall einer Abweichung der tatsächlichen Nutzung von der Eintragung im Grundbuch infolge einer Besichtigung der Wohnung beim Käufer entstehen kann, ist dementsprechend als gering einzustufen und rechtfertigt es nicht, generell und ohne konkreten Anlass eine Einsichtnahme in die Grundakten des Wohnungsgrundbuches der verkauften Eigentumswohnung und der ersten Wohnung der Anlage durch den Notar zu verlangen.

16 bb) Im vorliegenden Fall bestand kein Anlass für den Beklagten, Einsicht in die Grundakten zu nehmen. Er hatte nach den Feststellungen des Berufungsgerichtes keinen Grund anzunehmen, dass die tatsächliche Nutzung der Eigentumswohnung durch die Verkäufer über das ihnen zugewiesene Sondereigentum hinausging und insofern eine Fehlvorstellung bei den Klägern über den Kaufgegenstand vorlag. Ohne Anhaltspunkt hierfür und ohne Einzelauftrag konnte vom Beklagten nicht verlangt werden, dass er das ihm vorgelegte Exposé auf dessen Übereinstimmung mit der Eintragungsbewilligung überprüfte. Der Verkauf der Eigentumswohnung im eingetragenen Umfang konnte ohne Einsichtnahme erfolgen.

17 b) Eine Pflicht zur Einsichtnahme in die Grundakte ergab sich auch nicht aus einer erweiterten Belehrungspflicht nach § 14 Abs. 1 Satz 2 BNotO. Eine

solche Pflicht setzt voraus, dass für den Notar erkennbar eine Gefahrenlage für die Urkundsbeteiligten besteht (ständige Rechtsprechung, zuletzt Senatsurteil vom 20. September 2007 - III ZR 33/07 - NJW 2008, 1085 m.w.N.). Danach kann die Pflicht zur Einsichtnahme in weitere Unterlagen erforderlich sein, wenn z.B. beim Verkauf einer nicht vermessenen Teilfläche noch nicht sicher ist, ob das verkaufte Grundstück mit der angegebenen Flurstücknummer entsteht (BGH, Beschluss vom 26. November 1998 - IX ZR 231/97 - BGHR BNotO § 14 Abs. 1 Identitätsprüfung 1), oder erkennbar ist, dass dem beurkundeten Geschäft zeitlich vorgehende Eintragungsanträge entgegenstehen können (BGH, Urteil vom 21. Januar 1969 - VI ZR 150/67 - DNotZ 1967, 496, 497).

18 Nach den revisionsrechtlich nicht zu beanstandenden Feststellungen des Berufungsgerichtes hatte der Beklagte keinen Anlass, daran zu zweifeln, ob hier der Umfang des Sondereigentums und die tatsächliche Nutzung von einander abwichen. Ein solcher Anlass ergab sich auch nicht aus dem Umstand, dass 1984 der Inhalt des Sondereigentums geändert wurde. Dies lag so lange zurück, dass es ebenfalls keinen Grund gab anzunehmen, der tatsächliche Gebrauch weiche von dem im Grundbuch eingetragenen Umfang des Sondereigentums ab.

19 c) Auch aus § 17 Abs. 1 Satz 1 BeurkG ließ sich keine Pflicht zur Einsichtnahme herleiten, wonach der Notar den Sachverhalt zu klären hat. Der Notar darf sich dabei regelmäßig auf die tatsächlichen Angaben der Urkundsbeteiligten verlassen. Deshalb braucht der Notar die Wohnungsgröße ohne weiteren konkreten Anlass nicht aus den in den Grundakten befindlichen Urkunden zu ermitteln (vgl. BGH, Urteil vom 11. März 1999 - IX ZR 260/97 - NJW-RR 1999, 1214, 1215). Da im vorliegenden Fall beide Parteien übereinstimmend davon ausgegangen waren, der im Dachgeschoss gelegene Raum gehöre zur Woh-

nung, musste der Beklagte dies nicht ohne Anlass hinterfragen und auf die Übereinstimmung mit den Unterlagen in den Grundakten überprüfen. Anhaltspunkte für die übereinstimmende Fehlvorstellung der Beteiligten hatte der Beklagte nach den Feststellungen des Berufungsgerichtes nicht.

20 2. Eine Amtspflichtverletzung liegt auch nicht in der unterlassenen Belehrung der Urkundsbeteiligten, dass der Beklagte allein durch die Einsichtnahme in das Wohnungsgrundbuch den Umfang des Sondereigentums nicht ermitteln könne und sich dieser nur aus den Grundakten ergibt, die er nicht eingesehen habe.

21 a) Eine Pflicht zur Belehrung in der von den Klägern gewünschte Weise ergibt sich nicht aus § 17 Abs. 1 BeurkG. Danach soll der Notar die Beteiligten über die rechtliche Tragweite des Geschäfts belehren und darauf achten, dass Irrtümer und Zweifel vermieden werden.

22 aa) Zur rechtlichen Tragweite gehören die formellen und materiellen Wirksamkeitsvoraussetzungen, die außerhalb der Beurkundung erforderlichen weiteren Voraussetzungen zur Erreichung der mit dem Rechtsgeschäft beabsichtigten Wirkungen, die unmittelbaren Rechtsfolgen und etwaige Hindernisse beim Vollzug des beurkundeten Rechtsgeschäfts. Damit soll gewährleistet werden, dass die zu errichtende Urkunde den Willen der Beteiligten vollständig sowie inhaltlich richtig und eindeutig wiedergibt. Demzufolge hat der Notar die Beteiligten über die rechtliche Bedeutung ihrer Erklärungen sowie die Voraussetzungen für den Eintritt der bezweckten Rechtsfolge in dem Umfang zu belehren, wie es zur Errichtung einer dem wahren Willen entsprechenden rechtsgültigen Urkunde erforderlich ist (Senatsurteil vom 2. Juni 2005 - III ZR 306/04 - NJW 2005, 3495; BGH, Urteil vom 2. November 1996 - IX ZR 15/95 - NJW

1996, 522, 523 m.w.N.) Der Notar ist aber nicht gehalten, eine schematische Belehrung vorzunehmen und ohne Rücksicht auf die schutzwürdigen Interessen der Beteiligten sämtliche in dem Vertrag enthaltenen Klauseln eingehend zu erläutern. Eine solche Handhabung könnte nicht nur die notarielle Verhandlung überfrachten, sondern die Aufmerksamkeit der Beteiligten von den wesentlichen Punkten ablenken (Senatsurteil vom 2. Juni 2005 aaO., m.w.N.)

23 bb) Hiervon ausgehend hält die Annahme des Berufungsgerichtes, dass keine Hinweispflicht in der von den Klägern gewünschten Weise bestand, der rechtlichen Überprüfung stand. Der Wille der Beteiligten, die streitgegenständliche Wohnung zu verkaufen, ist in der Urkunde des Beklagten richtig wiedergegeben worden. Der Kaufvertrag konnte auch vollzogen werden. Fehl gingen die gemeinsamen Vorstellungen der Beteiligten nur über den Umfang des Wohnungseigentums. Im notariellen Vertrag genügt zur Bezeichnung der Wohnung die Angabe des betreffenden Wohnungsgrundbuches (BGHZ 125, 235). Die Ausgestaltung der Wohnung, wie sie sich aus den in den Grundakten befindlichen Unterlagen ergibt, gehört dementsprechend auch nicht zwingend zum Inhalt der auf den Verkauf bzw. den Eigentumsübergang gerichteten Willenserklärung (vgl. Reithmann/Albrecht, Handbuch der notariellen Vertragsgestaltung, 8. Aufl., Rn. 444) und damit nicht ohne weiteres zur rechtlichen Tragweite des Geschäfts (vgl. Reithmann MittBayNot 2005, 207, 208). Dies gilt erst recht für den von den Klägern gewünschten Hinweis, dass sich der Umfang des eingetragenen Sondereigentums nur aus den Grundakten ersehen lasse.

24 Dass die Teilungserklärung, der Aufteilungsplan und die Gemeinschaftsordnung für den Umfang der hier verkauften Rechte an der Wohnung von Bedeutung sind, ergibt sich bereits unmittelbar aus der Bezugnahme auf diese Unterlagen im Kaufvertrag (§ 1 Nr. 1, § 4a Nr. 1). Die Kläger erwarten der Sa-

che nach einen Hinweis auf ein Risiko, für dessen Eintritt keine Anhaltspunkte vorlagen und das insbesondere aufgrund der bereits seit langem bestehenden Nutzung der Wohnung auch als unwahrscheinlich einzustufen war. Es war deshalb im hier vorliegenden Fall nicht pflichtwidrig, keinen Hinweis zu geben, dass sich der Umfang des eingetragenen Sondereigentums nur aus einer hier unterbliebenen Einsichtnahme in die Grundakten ermitteln lasse.

25 b) Eine Pflichtverletzung wegen des unterlassenen Hinweises aus § 14 Abs. 1 Satz 2 BNotO scheidet aus bereits genannten Gründen aus. Eine Pflicht zur betreuenden Belehrung setzt die Erkennbarkeit einer Gefährdungslage voraus, woran es hier nach den Feststellungen des Berufungsgerichtes fehlt.

Schlick Wurm Herrmann

Wöstmann Hucke

Vorinstanzen:
LG Berlin, Entscheidung vom 18.10.2006 - 84 O 35/06 -
KG Berlin, Entscheidung vom 01.02.2008 - 9 U 250/06 -