

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

IX ZR 145/89

Verkündet am:
15. März 1990
Schnurr
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Ludwig R. [REDACTED],
W. [REDACTED]straße [REDACTED], A. [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Notar Dr. Günther S. [REDACTED],
Am H. [REDACTED], K. [REDACTED],

Beklagter und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED]
und F. [REDACTED] -

Der IX. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. März 1990 durch den Vorsitzenden Richter Merz und die Richter Fuchs, Prof. Dr. Walchshöfer, Dr. Kreft und Kirchhof

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 11. Mai 1989 aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger verlangt von dem beklagten Notar Schadensersatz wegen Amtspflichtverletzung.

Am 21. August 1980 beurkundete der Beklagte einen Vertrag, in dem der Kläger ein unbebautes, nicht als Bauland ausgewiesenes, noch unerschlossenes, im Außenbereich belegenes Grundstück in R- -R- von den Eheleuten W-

- 3 -

zum Preis von 120 DM je Quadratmeter, insgesamt 141.840 DM, kaufte. Der Vertrag enthält folgende Regelung:

"Der Grundbesitz wird zum Zwecke der Bebauung mit einem Wohnhaus erworben. Für die Zulässigkeit der Bebauung wird jedoch keine Gewähr geleistet. Auf die Stellung einer Bauvoranfrage wird verzichtet.

Der Käufer behält sich jedoch das Recht vor, einseitig von diesem Kaufvertrag zurückzutreten, falls das hier gekaufte Grundstück nicht bis spätestens 31.12.1985 an einen öffentlichen Kanal angeschlossen werden kann."

Am 24. März 1981 verkaufte der Kläger zu Urkunde des Beklagten das Grundstück für 150.000 DM an die Eheleute M[REDACTED]. Auf deren Wunsch erhielten die Klauseln über die Bebaubarkeit folgende Fassung:

" ...

Der Käufer behält sich jedoch das Recht vor, einseitig von diesem Kaufvertrag zurückzutreten, falls das hier gekaufte Grundstück nicht bis spätestens 31.12.1985 an einen öffentlichen Kanal angeschlossen und mit einem Wohnhaus bebaut werden kann."

Die Gemeinde R[REDACTED]-R[REDACTED] stellte den Abwasserkanal her. Die Bauvoranfrage der Eheleute M[REDACTED] wurde im August 1985 abschlägig beschieden, weil die Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens im Außenbereich nach § 35 BBauG nicht gegeben seien. Der Vertrag mit den Eheleuten M[REDACTED] wurde entsprechend deren Rücktrittserklärung rückabgewickelt. Dagegen wies das Oberlandesgericht Köln den Antrag des Klägers, die Eheleute W[REDACTED] zur Rückzahlung von 141.840 DM nebst 4 % Zinsen seit 20. August 1985 Zug um Zug gegen Auflassung des Grundstücks zu verurteilen, durch das rechtskräftig gewordene Urteil vom 7. April 1987 ab,



weil die Fassung der Rücktrittsklausel im Vertrag vom 21. August 1980 es nicht erlaube, einen Rücktritt auf andere Gründe als das Fehlen des öffentlichen Kanals im maßgebenden Zeitpunkt zu stützen.

Der Kläger macht geltend, der Wille der Vertragsschließenden sei am 21. August 1980 und am 24. März 1981 der gleiche gewesen, aber nur im zweiten Vertrag richtig formuliert worden.

Die Berufung des Klägers gegen das klagabweisende Urteil, mit der er die Verurteilung des Beklagten zur Zahlung von 174.269,99 DM nebst Zinsen als Ersatz des Schadens begehrte, der sich aus der Differenz zwischen Kaufpreis und Grundstückswert sowie aufgrund der Finanzierungs- und Grunderwerbskosten ergebe, wies das Oberlandesgericht zurück. Mit der Revision verfolgt der Kläger seinen Berufungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat Erfolg.

1. Das Berufungsgericht führt aus: Bei Beurteilung der Frage, ob der Beklagte den wahren Willen der Beteiligten, nämlich des Klägers und der Eheleute W■■■■■, zutreffend ermittelt und beurkundet habe, seien verschiedene Betrachtungsweisen möglich. Ihr Wille könne gewesen sein, daß der Kaufvertrag nur Bestand haben solle, wenn sich das Grundstück bebauen lasse. Diesen Willen hätte der Beklagte nur in

unzulänglicher Form beurkundet, nämlich beschränkt auf eine Voraussetzung für die Bebaubarkeit. Ihr Wille könne aber auch darin erblickt werden, daß sie den Bestand des Vertrags nur von der einen Voraussetzung, nämlich der Möglichkeit, das Grundstück an einen fertiggestellten Abwasserkanal anzuschließen, hätten abhängig machen wollen, weil aus ihrer Sicht andere Voraussetzungen keine Rolle spielten. In diesem Falle wäre ihr Wille richtig beurkundet. Welche dieser Betrachtungsweisen die richtige sei, bedürfe keiner Entscheidung. Mit Rücksicht auf die zweifelhafte Rechtslage sei dem Beklagten jedenfalls kein Verschulden vorzuwerfen. Das Verschulden eines Notars sei regelmäßig zu verneinen, wenn ein mit mehreren Rechtskundigen besetztes Kollegialgericht sein Verhalten nach sorgfältiger Prüfung des Sachverhalts als objektiv rechtmäßig gebilligt habe. Die mit drei Richtern besetzte Zivilkammer habe die Frage, ob der Beklagte den Rücktrittsvorbehalt anders hätte fassen müssen, verneint. Das habe sie aufgrund einer sorgfältigen Prüfung der Rechtslage getan. Die Ausführungen des Landgerichts ließen nicht erkennen, daß es von einem unrichtigen Sachverhalt ausgegangen sei oder den Sachverhalt nicht erschöpfend gewürdigt habe.

2. Diese Ausführungen halten den Angriffen der Revision nicht stand.

a) Nach § 17 Abs. 1 BeurkG soll der Notar den Willen der Beteiligten erforschen, den Sachverhalt klären, die Beteiligten über die rechtliche Tragweite des Geschäfts belehren und ihre Erklärungen klar und unzweideutig in der Niederschrift wiedergeben. Die Vorschrift soll gewährleisten, daß der Notar eine rechtswirksame Urkunde über den wahren

Willen der Beteiligten errichtet. Aus diesem Zweck folgt die inhaltliche Begrenzung der Pflicht zur Rechtsbelehrung: Sie geht nur soweit, wie eine Belehrung für das Zustandekommen einer formgültigen Urkunde erforderlich ist, die den wahren Willen der Beteiligten vollständig und unzweideutig in der für das beabsichtigte Rechtsgeschäft richtigen Form rechtswirksam wiedergibt. Dabei soll der Notar darauf achten, daß unerfahrene und ungewandte Beteiligte nicht benachteiligt werden (Senatsurt. v. 29. Oktober 1987 - IX ZR 181/86, NJW 1988, 1143; v. 11. Februar 1988 - IX ZR 77/87, ZIP 1988, 696). Ob dem Notar wegen Verstoßes gegen § 17 Abs. 1 Satz 1 BeurkG eine Amtspflichtverletzung (§ 19 Abs. 1 Satz 1 BNotO) vorzuwerfen ist, hängt mithin davon ab, welchen Inhalt die Urkunde nach dem Willen der Vertragsparteien haben sollte und ob er den Willen der Beteiligten vollständig und unzweideutig in der von ihm errichteten Urkunde zum Ausdruck gebracht hat (Senatsurt. v. 16. Juni 1988 - IX ZR 34/87, WM 1988, 1639; v. 19. Januar 1989 - IX ZR 83/88, WM 1989, 700 = LM ZPO § 72 Nr. 10). Diesen Willen kann der Notar nur dann richtig erfassen und in die passende rechtliche Form kleiden, wenn er den Tatsachenkern des zu beurkundenden Geschäfts aufgeklärt hat (Senatsurt. v. 6. November 1986 - IX ZR 125/85, NJW 1987, 1266). Bedenken, ob die zu beurkundende Fassung des Geschäfts dem wahren Willen der Beteiligten entspricht, sind mit diesen zu erörtern (§ 17 Abs. 2 Satz 1 BeurkG).

b) Der Kläger hat behauptet, er habe bei Abschluß des ersten Vertrages am 21. August 1980, wie später die Eheleute M■■■■■, die Rückgängigmachung des Kaufvertrags für den Fall

gewollt, daß das Grundstück bis zu dem im Vertrag bestimmten Zeitpunkt nicht bebaut werden könne; damit seien die Verkäufer W[REDACTED] einverstanden gewesen. Das Berufungsgericht unterstellt die Richtigkeit dieser Behauptungen. Davon muß auch das Revisionsgericht ausgehen. Dann aber ist eine Amtspflichtverletzung des Beklagten nach § 19 Abs. 1

Satz 1 BNotO ohne weiteres zu bejahen. Denn er hat der Urkunde keine klare, unzweideutig dem Willen der Vertragsparteien entsprechende Fassung gegeben. Er hat das Recht zum Rücktritt für den Fall, daß das Grundstück nicht bis spätestens 31. Dezember 1985 mit einem Wohnhaus bebaut werden könne, nicht in den Vertrag aufgenommen. Die vom Beklagten gewählte Fassung gab den Willen der Vertragsschließenden unvollständig wieder. Sie führte zu dem Urteil des Oberlandesgerichts Köln vom 7. April 1987, durch das das Rücktrittsverlangen des Klägers gerade wegen des Wortlauts der Rücktrittsklausel im Vertrag vom 21. August 1980 als unbegründet erachtet wurde. Diese Entscheidung und der dem Kläger daraus entstandene Schaden sind die adäquate Folge jener unklaren und unvollständigen Fassung des Vertrags vom 21. August 1980.

aa) Dem Beklagten ist wegen der § 17 Abs. 1

Satz 1 BeurkG widersprechenden Fassung der Rücktrittsklausel Fahrlässigkeit vorzuwerfen. Er hat diesen Schuldvorwurf letztlich dadurch bestätigt, daß er bei seiner Vernehmung in dem Rechtsstreit des Klägers gegen die Eheleute W[REDACTED] am 29. April 1986 zum Ausdruck gebracht hat, daß nach dem Sinn

der damals gewollten Formulierung der Kläger mindestens aus dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage ein Rücktrittsrecht haben müsse. Er ging also selbst davon aus, daß Grundlage des Vertrags ein Rücktrittsrecht des Klägers für den Fall gewesen sei, daß das Grundstück nicht bebaut werden könne. Dann muß es ihm aber zum Verschulden gereichen, daß er eine dementsprechende klare Fassung des Vertrags versäumt und als Voraussetzung des Rücktritts lediglich die laienhafte Umschreibung einer von vielen Voraussetzungen der Bebaubarkeit in den Vertrag aufgenommen hat.

bb) Das Berufungsgericht hat zu Unrecht ein Verschulden des Beklagten deshalb verneint, weil das Landgericht eine objektive Pflichtwidrigkeit des Beklagten nicht festgestellt hatte. Der Grundsatz, daß ein Verschulden des Notars regelmäßig ausscheide, wenn ein mit mehreren Rechtskundigen besetztes Kollegialgericht sein Verhalten aufgrund sorgfältiger Prüfung des Sachverhalts als objektiv rechtmäßig gebilligt hat, greift hier nicht ein. Er ist nur eine allgemeine Richtlinie für die rechtliche Beurteilung des im Einzelfall gegebenen Sachverhalts und deshalb unanwendbar, wenn das Kollegialgericht in entscheidenden Punkten von einem unzutreffenden Sachverhalt ausgegangen ist oder den festgestellten Sachverhalt nicht erschöpfend gewürdigt hat (Senatsurt. v. 29. Oktober 1987 - IX ZR 181/86, NJW 1988, 1143, 1145). Das trifft hier zu.

(1) Das Landgericht legt einen anderen Sachverhalt zugrunde, als er vom Berufungsgericht und dem erkennenden Senat unterstellt wird. Das Landgericht meint, der Sachverhalt

habe sich für den Beklagten so dargestellt, daß die Parteien des Grundstückskaufvertrags vom 21. August 1980 davon ausgegangen seien, die Zulässigkeit der Bebauung hänge nur noch von der Fertigstellung des Kanals und der damit gegebenen Anschlußmöglichkeit ab. Die Begrenzung der Regelung des vertraglichen Rücktrittsvorbehalts auf die Frage des Kanalan schlusses habe damit dem Willen der Beteiligten entsprochen, wie er dem Notar unterbreitet worden sei. Davon unterscheidet sich der vom Berufungsgericht und dem Revisionsgericht zu beurteilende Sachverhalt, nämlich daß die Vertragsschließenden darüber einig waren, der Kläger könne immer zurücktreten, wenn bis zum Ende des Jahres 1985 die Bebaubarkeit nicht feststehe.

(2) Im übrigen hat das Landgericht den von ihm als zutreffend erachteten Sachverhalt nicht erschöpfend tatsächlich und rechtlich beurteilt: Wenn juristisch ungeschulte Beteiligte dem Notar vorschlagen, den Kaufvertrag dahin zu fassen, daß der Käufer zurücktreten könne, falls ein Kanalan schluß nicht möglich sei, muß der Notar aufklären, was der Grund für einen solchen Vorschlag sei. Denn der Notar soll Zweifel hinsichtlich des wahren Willens der Beteiligten erörtern (§ 17 Abs. 2 Satz 1 BeurkG). Diesen kann er nur dann richtig erfassen und in die passende rechtliche Form kleiden, wenn er den Tatsachenkern des zu beurkundenden Geschäfts aufklärt (Senatsurt. v. 6. November 1986 - IX ZR 125/85, NJW 1987, 1266). Der Beklagte hätte also ermitteln müssen, ob hinter dem Fassungs vorschlag der Wunsch

der Vertragsparteien steckte, im Falle der Nichtbebaubarkeit, aus welchem Grund auch immer, den Kaufvertrag rückgängig zu machen. Traf das zu, hätte er die Urkunde unzweideutig wie im Vertrag mit den Eheleuten M. vom 24. März 1981 fassen müssen. Waren dagegen die Verkäufer W. entgegen dem Wunsch des Klägers mit dessen Rücktrittsrecht für den Fall der Nichtbebaubarkeit nicht einverstanden, hätte der Beklagte keinen Vertrag beurkunden dürfen. Das haben das Landgericht und auch das Berufungsgericht nicht gesehen. Es ist mithin von einer schuldhaften Amtspflichtverletzung des Beklagten auszugehen.

3. Der Rechtsfehler des Berufungsgerichts führt zur Aufhebung seines Urteils. Die Sache wird an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Der Rechtsstreit ist noch nicht zur Endentscheidung reif. Der Tatrichter wird den wahren übereinstimmenden oder nicht übereinstimmenden Willen der am Vertrag vom 21. August 1980 Beteiligten ermitteln und prüfen müssen, ob dieser Wille vom Beklagten richtig erforscht und dann klar und unzweideutig in dem beurkundeten Wortlaut zum

Ausdruck gekommen ist oder ob ein Vertrag nicht hätte beurkundet werden dürfen. Gegebenenfalls wird die bestrittene Höhe des Schadens festzustellen sein.

Merz

Fuchs

Walchshöfer

Kreft

Kirchhof