

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BNotO § 19; BeurkG § 17

- a) Die Belehrungspflicht des Urkundsnotars erstreckt sich grundsätzlich nicht auf Ansprüche, die gegen einen Beteiligten zu Unrecht erhoben werden könnten.
- b) Hat der Grundstückseigentümer mit dem Versorgungsunternehmen für Gas und Wasser einen Anschlußvertrag geschlossen, und ist der Anschluß hergestellt, so richtet sich die Forderung des Versorgungsunternehmens wegen der Anschlußkosten ohne besondere Vereinbarung auch dann nicht gegen einen späteren Erwerber des Grundstücks, wenn dieser Versorgungsleistungen über den Anschluß erstmals in Anspruch nimmt (Ergänzung zu BGHZ 100, 299, 311).

BGH, Urt. v. 29. März 1990 - IX ZR 190/89 - OLG Düsseldorf
LG Kleve

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

IX ZR 190/89

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

in dem Rechtsstreit

Notar Dr. Willi Josef Sch[REDACTED],
H[REDACTED] Straße [REDACTED], M[REDACTED],

Beklagter und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. Gerlinde S[REDACTED], geborene N[REDACTED]
2. Peter S[REDACTED],
beide Am F[REDACTED]graben [REDACTED], M[REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

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

- 2 -

Der IX. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. März 1990 durch den Vorsitzenden Richter Merz und die Richter Fuchs, Gärtner, Dr. Schmitz und Dr. Kreft

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 18. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 13. Juli 1989 aufgehoben.

Die Berufung der Kläger gegen das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Kleve vom 10. Februar 1989 wird zurückgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten der Rechtsmittelzüge zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der beklagte Notar beurkundete am 20. Dezember 1984 einen Kaufvertrag, mit dem die Kläger von der Verkäuferin ein 154 qm großes Grundstück mit einem Reihenhauses erwarben.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Der Kaufpreis von 272.534 DM war ein Festpreis für das fertige Bauvorhaben, der auch alle Anschlußgebühren für die Gas- und Wasserversorgung umfaßte. Nr. 3 des Kaufvertrages lautete deshalb:

"3. Der Kaufpreis ist ein Festpreis für das fertige Bauvorhaben. Er umfaßt alle dem Verkäufer obliegenden Leistungen einschließlich Kosten des Architekten, des Statikers, der Erschließungskosten, sonstigen Anliegerbeiträgen, Anschlußgebühren und Behördenleistungen, die für das Bauvorhaben entstehen.

Die Stadtwerke führten auf Antrag der Verkäuferin und damals noch eingetragenen Grundstückseigentümerin die notwendigen Anschlußarbeiten aus. Das Haus wurde bezugsfertig am 29. Juni 1985 übergeben, der Restkaufpreis von 44.800 DM am 9. Juli 1985 bezahlt und das Eigentum im Grundbuch am 16. Oktober 1985 umgeschrieben. Am 13. August 1986 teilten die Stadtwerke den Klägern mit, daß die Hausanschlußkosten und der Baukostenzuschuß für die Gas- und Wasserversorgung in Höhe von 6.211,31 DM von der Verkäuferin nicht bezahlt worden seien und sie diesen Betrag von den Klägern verlangten. Über das Vermögen der Verkäuferin wurde am 15. Januar 1987 das Konkursverfahren eröffnet. Die Kläger schlossen in der Folgezeit mit den Stadtwerken einen Vergleich und zahlten die Vergleichssumme von 5.382,31 DM bis Juli 1988 in monatlichen Raten. Sie werfen dem Beklagten vor, daß er sie nicht auf die Gefahr einer doppelten Inanspruchnahme bei der Beurkundung hingewiesen und für eine Sicherung hiergegen gesorgt habe. Sie verlangen von ihm die Vergleichssumme nebst Zinsen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Berufungsgericht hat ihr stattgegeben.

Entscheidungsgründe

Die zugelassene Revision des Beklagten hat Erfolg.

I.

Das Berufungsgericht führt aus, die Inanspruchnahme der Kläger durch die Stadtwerke sei rechtmäßig gewesen. Durch den Anschlußvertrag werde der Grundeigentümer "Anschlußnehmer". Wenn der Eigentümer die dafür anfallenden Kosten nicht bezahle und das Haus verkaufe, so hafte der Neueigentümer für die Anschlußkosten neben dem Ersteigentümer; denn das Versorgungsunternehmen könne den nicht bezahlten Anschluß wieder entfernen und der Neueigentümer müsse ihn dann erneut auf seine Kosten beantragen. Die Kläger hätten hier die Anschlußkosten, die Teile des Festpreises gewesen seien, zweimal zahlen müssen. Auf diese Gefahr, die bereits beim Vertragsabschluß erkennbar gewesen sei, hätte der Beklagte nach § 17 BeurkG hinweisen müssen, weil die Kläger hinsichtlich dieser Kosten völlig ungesichert gewesen seien. Der Beklagte habe seine Amtspflichten fahrlässig verletzt. Wenn er die Kläger auf die drohende Gefahr hingewiesen hätte, dann hätten sie eine Sicherung mit der Verkäuferin vereinbart. Eine anderweitige Ersatzmöglichkeit bestehe nicht.

2. a) Bei den Anschlußkosten für die Gas- und Wasserversorgung handelt es sich nicht um öffentliche Lasten, sondern um privatrechtliche Entgelte. Davon sind beide Vorinstanzen zu Recht ausgegangen.

b) Anschlußnehmer im Sinne von §§ 9 Abs. 1, 10 Abs. 4 der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) v. 20. Juni 1980, BGBl I 750 und §§ 9 Abs. 1, 10 Abs. 5 der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Gasversorgung von Tarifkunden (AVBGasV) v. 21. Juni 1979, BGBl I 676 ist, darauf weist die Revision mit Recht hin, derjenige, auf dessen Veranlassung ein mit der Verteilungsanlage des Versorgungsunternehmens verbundener Hausanschluß erstellt oder verändert wird (vgl. für die gleichlautenden Bestimmungen der AVBELtV BGHZ 100, 299 = WM 1987, 1989 = NJW 1987, 2084). Den Anschlußantrag für die Gas- und Wasserversorgung hat die Verkäuferin und damalige Grundstückseigentümerin bei den Stadtwerken gestellt, weil sie sich den Klägern gegenüber verpflichtet hatte, das auf dem verkauften Grundstück zu errichtende Haus bezugsfertig zu übergeben. Sie hat damit ein eigenes Geschäft besorgt und war Anschlußnehmerin und Vertragspartnerin der Stadtwerke. Die Zahlungspflicht der Verkäuferin aus dem Anschlußvertrag ist weder durch vertragliche Vereinbarung noch kraft Gesetzes auf die Kläger übergegangen. Eine Verpflichtung der Kläger als Käufer und spätere Eigentümer des Grundstücks, einen Baukostenzuschuß zu zahlen und Hausanschlußkosten zu erstatten, bestünde nur dann, wenn sich ein entsprechender Anspruch der Stadtwerke selbständig aus dem zwischen ihnen und den Klägern begründeten Versorgungsverhältnis ergäbe.

Das ist nicht der Fall (BGHZ aaO). Die Anschlußpflicht eines Versorgungsunternehmens umfaßt als Einmalleistung die Erstellung oder Veränderung des Anschlusses und - als Dauerleistung - dessen Vorhaltung. Ist die Einmalleistung erbracht, bevor der Versorgungsvertrag mit dem neuen Kunden abgeschlossen wurde, so kann sich die Anschlußpflicht des Versorgungsunternehmens nur noch auf die Vorhaltung des Anschlusses erstrecken. An diese Vorhaltung des Anschlusses knüpfen die Vorschriften der §§ 9, 10 AVBGasV und AVBWasserV keine Gegenleistung des Kunden in Form eines Baukostenzuschusses oder der Erstattung von Hausanschlußkosten an. Dies gilt auch dann, wenn der Auftraggeber für die Herstellung des Hausanschlusses selbst Energie nicht bezogen, sondern das angeschlossene Gebäude verkauft hat und der Erwerber erstmals die Versorgungsleistungen in Anspruch nimmt. Denn durch den Kauf oder den Eigentumswechsel gehen mangels besonderer Vereinbarung bürgerlich-rechtliche Schuldverhältnisse des Verkäufers nicht auf den Erwerber über. Ein gesetzlicher Übergang der Schuld ist nicht vorgesehen. Um einen Anliegerbeitrag zu Erschließungskosten handelt es sich hier nicht.

3. Bestand aber keine Gefahr, daß die Kläger von Rechts wegen zu einer Zahlung der von der Verkäuferin nicht bezahlten Anschlußkosten an die Gas- und Wasserversorgung gezwungen werden konnten, dann brauchte der beklagte Notar hierüber nicht nach § 17 BeurkG belehren. Der Beklagte hat die Kaufvertragsurkunde vom 20. Dezember 1984 in dem hier streitigen Punkte zutreffend gestaltet. Die Belehrungspflicht des Urkundsnotars erstreckt sich - auch unter dem Gesichtspunkt

der vorsorgenden Rechtspflege - nicht auf Ansprüche, die gegen eine Partei zu Unrecht erhoben werden können. Eine objektive Amtspflichtverletzung des Beklagten liegt hier schon deshalb nicht vor, weil weder vorgetragen noch ersichtlich ist, daß er aus dem ihm zugänglichen Schrifttum und der notariellen Praxis hätte erkennen können, daß Zweifel an seiner - zutreffenden - Rechtsmeinung geäußert wurden und die Möglichkeit bestand, daß Ansprüche gegen die Kläger zu Unrecht erhoben würden. Deshalb war auf sein Rechtsmittel das Urteil des Landgerichts wiederherzustellen.

Merz

Fuchs

Gärtner

Schmitz

Kreft