

BUNDESGERICHTSHOF

31

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

IX ZR 22/91

Verkündet am:
12. Dezember 1991
Schnurr
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Erna H[REDACTED],
W[REDACTED]straße [REDACTED], D[REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Land B[REDACTED]-W[REDACTED],
vertreten durch den Generalstaatsanwalt beim
Oberlandesgericht K[REDACTED],
H[REDACTED]straße [REDACTED], K[REDACTED],

Beklagter und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

WII

Der IX. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Dezember 1991 durch den Vorsitzenden Richter Merz und die Richter Dr. Schmitz, Dr. Kreft, Dr. Fischer und Dr. Ganter

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 12. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 19. Dezember 1990 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an den 17. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin fordert Schadensersatz wegen Amtspflichtverletzung eines in Diensten des beklagten Landes stehenden Notars.

- 3 -

Mit Vertrag vom 22. Oktober 1987, beurkundet durch den Notar des beklagten Landes Dr. S. [REDACTED] in K. [REDACTED], verkauften die Klägerin und ihr zwischenzeitlich von ihr geschiedener Ehemann ein jeweils in ihrem hälftigen Miteigentum stehendes Hausgrundstück in A. [REDACTED].

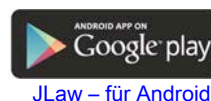
Auf Antrag verschiedener Gläubiger beider Eheleute war die Zwangsversteigerung des Grundstücks und auf Antrag verschiedener alleiniger Gläubiger des früheren Ehemanns der Klägerin die Zwangsversteigerung von dessen Miteigentumsanteil angeordnet. Der Zwangsversteigerung des Miteigentumsanteils ihres Ehemanns war die Klägerin wegen einer durch Urteil des Amtsgerichts Rastatt vom 30. Oktober 1985 - 1 a F 271/83 - titulierten Unterhaltsforderung beigetreten.

In Abteilung III des Grundbuchs waren verschiedene Grundpfandrechte eingetragen. Sie belasteten teilweise das gesamte Grundstück, teilweise jedoch nur den Miteigentumsanteil des früheren Ehemanns der Klägerin. Unter den auf dem Miteigentumsanteil des früheren Ehemanns der Klägerin lastenden Grundpfandrechten befand sich eine Grundschild zugunsten der Klägerin in Höhe von DM 22.500. Die Eintragung dieser Grundschild hatte der frühere Ehemann der Klägerin in einem gerichtlichen Vergleich bewilligt, der am 2. Juli 1987 vor dem Oberlandesgericht Karlsruhe (2 UF 269/85) in zweiter Instanz zur Erledigung des Unterhaltsrechtsstreits geschlossen worden war, dessen erstinstanzliches Urteil dem Beitritt der Klägerin zur Zwangsversteigerung des Miteigentumsanteils ihres früheren Ehemanns zugrunde gelegen hatte. Nach dem Inhalt dieses Vergleichs

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



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



sollte die Grundschild als Sicherheit für einen Abfindungsbetrag von DM 22.500 dienen, dessen Zahlung der frühere Ehemann zur Abgeltung sämtlicher Unterhaltsansprüche der Klägerin bis zur Rechtskraft der damals noch nicht abgeschlossenen Scheidung übernommen hatte und der mit Verkauf des Grundstücks oder Erlösverteilung nach dessen Zwangsversteigerung fällig werden sollte. Ferner hatte die Klägerin in dem Vergleich erklärt, sämtliche Vollstreckungsmaßnahmen aus dem erstinstanzlichen Urteil zurückzunehmen.

In § 2 des notariellen Kaufvertrages vom 22. Oktober 1987 sind die in Abteilung II und III des Grundbuchs eingetragenen Belastungen sowie die Gläubiger, die die Zwangsversteigerung betrieben haben, im einzelnen aufgeführt. Weiter ist dort bestimmt:

"Die Belastungen werden allesamt zur Löschung gebracht. Die den Grundpfandrechten zugrundeliegenden Darlehensverbindlichkeiten, die allesamt unter Nominalbetrag liegen, werden mit dem Kaufpreis abgelöst und zur Löschung gebracht."

Mit der Abwicklung der Verteilung des Käuferlöses an die Verkäufer wurde der Notar des beklagten Landes als Treuhänder beauftragt. Hierzu ist in § 4 des Kaufvertrages folgendes bestimmt:

"Im übrigen benötigt der Notar zur Abwicklung für alle Grundpfandrechte die Löschungsbewilligung und, soweit es Briefrechte sind, alle Grundschildbriefe sowie Er-

klärungen der die Zwangsvollstreckung betreibenden Gläubiger in notarieller Form ..., wonach der Antrag auf Zwangsversteigerung zurückgenommen ist.

...

Der Notar wird beauftragt, aus dem Kaufpreis die eingetragenen Gläubiger abzulösen und den Restkaufpreis nach Abzug der vom Verkäufer etwa zu tragenden Gebühr an Frau Erna H. [REDACTED] ... zur einen Hälfte und an Herrn H. [REDACTED] ... zur anderen Hälfte zu überweisen."

Noch im Notartermin bewilligte die Klägerin die Löschung der zu ihren Gunsten eingetragenen Grundschuld und erklärte die Rücknahme ihres Antrags auf Zwangsversteigerung.

In der Folgezeit brachte der Notar des beklagten Landes alle Belastungen des Grundstücks zur Löschung. Er befriedigte aus dem Kaufpreis nebst Zinsen in Höhe von insgesamt DM 344.840,89 die Grundpfandrechts- und Zwangsvollstreckungsgläubiger mit Ausnahme der Klägerin. Weiter brachte er vereinbarungsgemäß die Forderung der Maklerin, die den Abschluß des Kaufvertrages vermittelt hatte, und seine Treuhandgebühren in Abzug. Sodann kehrte er den verbleibenden Kaufpreis je zur Hälfte an die Klägerin und ihren früheren Ehemann aus.

Mit ihrer Klage verlangt die Klägerin Schadensersatz in Höhe von DM 92.662,51 nebst Zinsen, den sie aus der Addition der Beträge, mit denen sie nach der vom Notar vorge-

nommenen Erlösverteilung an der Befriedigung der alleinigen Gläubiger ihres früheren Ehemannes beteiligt war, sowie aus dem Kapital der zu ihren Gunsten an dessen Miteigentumsanteil eingetragenen Grundschuld errechnet. Das beklagte Land hat demgegenüber eingewandt, die Klägerin habe auf ihre Grundschuld verzichtet.

Beide Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen. Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihr Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe

I.

Zutreffend ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, daß als Grundlage für einen Schadensersatzanspruch der Klägerin allein eine Haftung des beklagten Landes aus § 839 BGB in Verbindung mit Art. 34 GG in Betracht kommt.

Die Bundesnotarordnung gilt gemäß ihrem § 115 Satz 1 nicht im Bezirk des Oberlandesgerichts Karlsruhe. Die Notare sind hier gemäß § 3 des Baden-Württembergischen Landesgesetzes über die Freiwillige Gerichtsbarkeit (LFGG) vom 12. Februar 1975 (Gesetzblatt S. 116) als im Landesdienst stehende Träger eines unabhängigen öffentlichen Amtes für die Beurkundungen und sonstigen den Notaren in der Bundesnotarordnung auf dem Gebiet der vorsorgenden Rechtspflege übertragenen Aufgaben zuständig. Zwar enthielt § 18 des Ba-

den-Württembergischen Ausführungsgesetzes zum BGB in der Fassung von 8. Dezember 1981 (Gesetzblatt S. 591) für die Staatshaftung bei Pflichtverletzungen von Notaren und Notarvertretern eine Verweisung auf § 19 Abs. 1 bis 3 der Bundesnotarordnung. Diese ist jedoch durch Art. 3 des Gesetzes zur Änderung des Baden-Württembergischen Ausführungsgesetzes zum BGB vom 25. November 1985 (Gesetzblatt S. 385) aufgehoben worden. Damit entfällt die Anwendbarkeit des § 19 Abs. 1 Satz 4 BNotO, und es tritt gemäß Art. 34 GG in Verbindung mit § 839 BGB bei Amtspflichtverletzungen durch Notare ausschließlich Staatshaftung ein (vgl. Haug, Die Amtshaftung des Notars Rdn. 376; Richter/Hammel, Baden-Württembergisches Landesgesetz über die freiwillige Gerichtsbarkeit und andere Vorschriften des Landesrechts, 3. Aufl. §§ 18 - 21 AGBGB Vorbem. Rdn. 1).

II.

Das Berufungsgericht hat die in dem Kaufvertrag vom 22. Oktober 1987 getroffene Regelung über die Verteilung des Kaufpreises wie folgt ausgelegt: In § 4 des Kaufvertrages sei festgehalten, daß der Kaufpreis zunächst zur Befriedigung der in dem Kaufvertrag unter § 2 aufgeführten Gläubiger, und zwar der Grundpfandgläubiger wie auch der Vollstreckungsgläubiger, die die Zwangsversteigerung betrieben, verwendet werden und sodann der Resterlös jeweils zur Hälfte an die Klägerin und ihren Ehemann ausgezahlt werden solle. Das ergebe sich hinreichend deutlich daraus, daß in dem Vertrag auf die Notwendigkeit der Vorlage von

Erklärungen der die Zwangsversteigerung betreibenden Gläubiger auf Rücknahme der Zwangsversteigerungsanträge neben der Vorlage von Löschungsbewilligungen beziehungsweise Grundschuldbriefen von Grundschuldgläubigern zur Abwicklung des Vertrages hingewiesen sei. Insoweit sei die getroffene Vereinbarung, wenn auch vielleicht nicht mit letzter Genauigkeit abgefaßt, doch hinreichend klar und eindeutig und in einer jeden vernünftigen Zweifel ausschließenden Weise formuliert.

Diese Auslegung hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand. Sie unterliegt als Auslegung einer Individualvereinbarung der revisionsrechtlichen Prüfung darauf, ob anerkannte Auslegungsgrundsätze, gesetzliche Auslegungsregeln, Denkgesetze oder Erfahrungssätze verletzt sind und ob wesentlicher Auslegungssstoff übersehen wurde (st.Rspr.; vgl. BGH, Urt. v. 30. November 1977 - VIII ZR 69/76, WM 1978, 266; v. 8. Dezember 1989 - V ZR 53/88, BGHR ZPO § 559 Abs. 2 Auslegungsgrundsätze 1).

1. Es ist schon zweifelhaft, ob das Berufungsgericht den Wortlaut der Erklärung zutreffend erfaßt hat. Entgegen den Ausführungen des Berufungsgerichts ist der § 2 des Kaufvertrages und die darin enthaltene Aufstellung der Gläubiger in § 4 nicht erwähnt. Die Aufteilung des Kaufpreises ist in einem einzigen Satz des § 4 geregelt, der in seinen entscheidenden Passagen wie folgt lautet: "Der Notar wird beauftragt, aus dem Kaufpreis die eingetragenen Gläubiger abzulösen und den Restkaufpreis nach Abzug der vom Verkäufer etwa zu tragenden Gebühr an Frau Erna H[REDACTED] ... zur einen Hälfte und an Herrn H[REDACTED] ... zur anderen Hälfte

zu überweisen." Darin werden die nicht dinglich gesicherten Vollstreckungsgläubiger überhaupt nicht erwähnt. Ob auch diese Gläubiger, deren Forderungen ausschließlich gegen den Ehemann der Klägerin gerichtet waren, zur Hälfte aus dem Erlösanteil der Klägerin befriedigt werden sollten, bedurfte somit der Auslegung. Das Berufungsgericht stützt sich insoweit lediglich auf einen weiteren Passus in § 4 des Kaufvertrages, wonach der Notar Erklärungen der die Zwangsversteigerung betreibenden Gläubiger über die Rücknahme der Versteigerungsanträge benötigt. Das trägt die Auslegung des Berufungsgerichts nicht. Daraus folgt nur, daß auch die Forderungen dieser Gläubiger abgelöst werden sollten, es besagt aber nichts darüber, aus welchem Erlösanteil das geschehen sollte.

Bei der Auslegung mußte auf jeden Fall auch die Interessenlage der Beteiligten mitberücksichtigt werden. Diese spricht entschieden dagegen, daß sich die Klägerin an der Tilgung der Schulden ihres Mannes beteiligen sollte. Bei Abschluß des Kaufvertrages im Oktober 1987 lebte die Klägerin bereits seit 4 1/2 Jahren von ihrem Ehemann getrennt. Sie hatte in einem langwierigen Unterhaltsrechtsstreit erst wenige Monate vorher einen Vollstreckungstitel über 22.500 DM gegen ihren Mann erstritten. Es fehlt jeder einsichtige Grund, weshalb die Klägerin in dieser Situation sich zur Hälfte an der Tilgung der Schulden ihres Mannes beteiligen sollte. Wenn dies gleichwohl ihrem Willen entsprach, hätte es einer eindeutigen und unmißverständlichen Regelung in dem Kaufvertrag vom 22. Oktober 1987 bedurft.

2. Bezüglich der Befriedigung der dinglich gesicherten Gläubiger spricht der Wortlaut der oben wiedergegebenen Regelung in der Tat dafür, daß diese Gläubiger zunächst aus dem Gesamtkaufpreis befriedigt werden und erst der Rest zwischen den Eheleuten Huditz hälftig geteilt werden sollte. Aber auch insoweit ist der Vertrag nicht so eindeutig, daß für eine Auslegung kein Raum mehr wäre. Es ist nicht erkennbar, ob der Wortlaut der fraglichen Regelung unter Berücksichtigung der Besonderheiten des vorliegenden Sachverhalts mit Bedacht gewählt worden ist. Der Wortlaut enthält keinen Hinweis darauf, daß ein Teil der Belastungen nur auf dem Miteigentumsanteil des Mannes eingetragen ist. Ob die Vertragsformulierung den Besonderheiten des vorliegenden Falles gerecht wird, erscheint zum einen deshalb zweifelhaft, weil die nicht dinglich gesicherten, die Zwangsversteigerung betreibenden Gläubiger überhaupt nicht erwähnt werden. Auch insoweit wäre jedoch eine Regelung zu treffen gewesen. Vor allem aber würde eine wörtliche Anwendung der Verteilungsregelung in einem Punkt ein geradezu widersinniges Ergebnis zur Folge haben. Da auch die Klägerin zu den eingetragenen Gläubigern gehört, müßte sie nach dieser Regelung die Hälfte ihrer titulierten Unterhaltsforderung selbst bezahlen. Wie unter III. dargelegt wird, hat die Klägerin auf ihre Grundschild und die durch diese gesicherte Unterhaltsforderung nicht verzichtet. Damit wäre es nicht zu vereinbaren, wenn auch diese Schuld ihres Mannes zur Hälfte aus ihrem Erlösanteil befriedigt werden sollte. Somit wird offenbar, daß die von dem Notar für die Verteilung des Kaufpreises gewählte Formulierung den Besonderheiten des vorliegenden Falles nicht gerecht wird.

Diese Regelung darf nicht unbesehen wörtlich angewandt werden, sondern sie bedarf auch hinsichtlich der Befriedigung der dinglich gesicherten Gläubiger der Auslegung. Dabei ist wiederum in erster Linie auf die Interessenlage der Beteiligten abzustellen. Diese Interessenlage könnte es nahelegen, daß die Befriedigung auch der dinglich gesicherten Gläubiger nur insoweit zu Lasten des Erlösanteils der Klägerin vorgenommen werden sollte, als die Miteigentumshälfte der Klägerin für diese Schulden haftete oder als die Klägerin persönlich gegenüber diesen Gläubigern verpflichtet war. Wesentlich ist auch, welche Erklärungen die Beteiligten während der Beurkundung hierzu abgegeben haben. In dieser Beziehung hat freilich die Beweisaufnahme der Vorinstanzen wenig Klarheit gebracht. Von Bedeutung könnte allerdings sein, daß nach der übereinstimmenden Bekundung der gänzlich unbeteiligten Zeugen L. [REDACTED] und Wolfgang W. [REDACTED] der Vertragstext bereits fertig vorlag und die Beurkundung ohne umfangreiche Erörterungen zügig abgewickelt wurde. Erheblich könnte auch sein, daß der Zeuge Wolfgang W. [REDACTED] den Vertrag so verstanden hat, daß der Kaufpreis zur Hälfte geteilt werden sollte und die Belastungen von der Hälfte des Herrn H. [REDACTED] getilgt werden sollten.

3. Die Auslegung des beurkundeten Vertrages ist unerläßliche Voraussetzung für die Beurteilung der Frage, ob der Notar den Willen der Beteiligten sorgfältig ermittelt, die Beteiligten über die rechtliche Tragweite des Geschäfts belehrt und ihre Erklärungen klar und unzweideutig in dem Vertrag wiedergegeben hat (§ 17 Abs. 1 BeurkG). Auch die Entscheidung der weiteren zwischen den Parteien umstrittenen Frage, ob der Notar bei der Abwicklung des Vertrages

und der Verteilung des Erlöses fehlerhaft gehandelt hat, ist erst möglich, nachdem der Vertrag zuvor ausgelegt worden ist. Da die Auslegung des Berufungsgerichts der rechtlichen Nachprüfung nicht standhält, muß das Berufungsurteil aufgehoben werden.

III.

Bei der Erörterung der Frage, ob der Notar des beklagten Landes den Erlös fehlerhaft verteilt hat, hat das Berufungsgericht ausgeführt, die Klägerin habe die Behauptung des beklagten Landes nicht widerlegt, daß sie auf ihre Grundschild am Miteigentumsanteil ihres früheren Ehemannes ausdrücklich verzichtet habe. Es erscheine zwar merkwürdig, daß die Klägerin auf die Grundschild, die sie erst kurze Zeit vorher nach einem lange dauernden Rechtsstreit habe eintragen lassen, im Beurkundungstermin wieder verzichtet haben solle. Nach den Aussagen der vernommenen Zeugen könne jedoch nicht ausgeschlossen werden, daß die Klägerin ihre Grundschild bewußt aufgegeben habe, um den Vertragsabschluß nicht zu gefährden und eine Zwangsversteigerung des Grundstücks zu verhindern. Dies gehe zu Lasten der insoweit beweispflichtigen Klägerin.

Auch diese Ausführungen halten der rechtlichen Nachprüfung nicht stand. Das Berufungsgericht hat die Beweislast verkannt.

In § 4 des Kaufvertrages haben die Beteiligten den Notar angewiesen, aus dem Kaufpreis die eingetragenen Gläubiger abzulösen. Zu diesen Gläubigern gehörte auch die Klägerin mit ihrer Grundschuld über 22.500 DM, die in § 2 des Kaufvertrages ausdrücklich angeführt ist. Ein Verzicht der Klägerin auf diese Grundschuld ist in der Vertragsurkunde nicht enthalten. Diese Urkunde hat die Vermutung der Richtigkeit und Vollständigkeit für sich (vgl. BGH, Urt. v. 19. März 1980 - VIII ZR 183/79, NJW 1980, 1680, 1681 m.w.N.; MünchKomm/Förschler, BGB 2. Aufl. § 125 Rdnr. 25). Dabei ist es unerheblich, daß der dem Notar erteilte Treuhandauftrag als solcher der notariellen Beurkundung nicht bedurfte. Denn die Vermutung gilt unabhängig davon, ob die bei der Beurkundung des Rechtsgeschäfts eingehaltene Form auf gesetzlicher Vorschrift oder freiem Willensentschluß der Parteien beruht (MünchKomm aaO; Soergel/Hefermehl, BGB 12. Aufl., § 125 Rdnr. 32). Entscheidend ist dabei der Erfahrungssatz, daß Parteien, die von einem Notar beraten sind, eine rechtlich zusammengehörende, von vornherein gewollte Regelung auch in ein und derselben Urkunde niederlegen (vgl. Senatsurt. v. 19. November 1985 - IX ZR 60/85, WM 1986, 197, 198). Somit ist es Sache des beklagten Landes, das sich auf die unvollständige Wiedergabe des Willens der Klägerin in der Urkunde beruft, den Nachweis dafür zu führen, daß bei Beurkundung von deren Erklärungen weitere, mündliche getroffene Abreden bestanden, die vom Urkundeninhalt abweichen und gleichwohl fortbestehen sollten.

IV.

Eine abschließende Entscheidung ist dem Senat nicht möglich. Es ist Sache des Berufungsgerichts, den Vertrag erneut auszulegen. Wenn es hierbei wiederum zu dem Ergebnis kommen sollte, daß alle Gläubiger vorab aus dem beiderseitigen Verkaufserlös befriedigt werden sollten, stellt sich erneut die Frage, ob der Beklagte den Willen der Klägerin zutreffend erfaßt und sie ausreichend über die rechtliche Tragweite dieser Erlösverteilung belehrt hat. Ist der Vertrag jedoch anders auszulegen, ergibt sich die Folge, daß der Notar den Erlös fehlerhaft verteilt hat.

Bei der Zurückverweisung hat der Senat von der Möglichkeit des § 565 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch gemacht.

Merz

Schmitz

Kreft

Fischer

Ganter