

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BeurkG § 17 Abs. 1; BNotO § 14 Abs. 1

Zum Umfang der Pflicht des Notars, einen der Vertragschließenden rechtlich zu belehren und über Risiken aufzuklären.

BGH, Urt. v. 7. Februar 1991 - IX ZR 24/90 - OLG Frankfurt am Main
Marburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IX ZR 24/90

URTEIL

Verkündet am:
7. Februar 1991
Schnurr
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Rechtsanwalt und Notar Gerhard H. [REDACTED],
N. [REDACTED] Straße [REDACTED], S. [REDACTED],

Beklagter und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwältin [REDACTED] -

g e g e n

Karl-Friedrich F. [REDACTED],
K. [REDACTED], W. [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der IX. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. Februar 1991 durch den Vorsitzenden Richter Merz und die Richter Fuchs, Dr. Kreft, Dr. Fischer und Dr. Melullis

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten werden das Urteil des 15. Zivilsenats in Kassel des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 11. Januar 1990 aufgehoben und das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Marburg vom 11. Januar 1988 abgeändert, soweit sie zum Nachteil des Beklagten entschieden haben.

Die Klage wird in vollem Umfang abgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Von Rechts wegen



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



Tatbestand:

Der Kläger verlangt von dem beklagten Notar Schadensersatz wegen Amtspflichtverletzung.

Auf einem 12,41 ar großen Grundstück, das nur einige hundert Meter von dem etwa 800 Einwohner zählenden Ort Mellau entfernt, auf drei Seiten von Wald umgeben ist und den Blick in ein Tal freigibt, hatte der Eigentümer 1952 ein aus zwei Schlafzimmern, einem Vorraum, einer Küche und einem großen Aufenthaltsraum bestehendes Haus errichtet. Dieser Bau war als "Jagdhaus" genehmigt worden. Ohne Genehmigung fügte der Eigentümer noch eine kleinere "Jagdhütte" hinzu und baute außerdem an das Haupthaus einen Raum mit einer Ölzentralheizungsanlage sowie eine Schwimmhalle an. Seit die E- Werkzeug- und Maschinenbau-GmbH das Grundstück erworben hatte, wurde es nicht mehr zu Jagdzwecken genutzt, sondern diente zum Aufenthalt an Wochenenden. 1974 verfügte der zuständige Landkreis den Abriß der "Jagdhütte" und der Schwimmhalle sowie die Verfüllung des Schwimmbeckens. Das sich anschließende Verwaltungsstreitverfahren endete am 9. April 1975 mit einem Vergleich, in dem sich die Grundstückseigentümerin verpflichtete, Schwimmhalle und "Jagdhütte" innerhalb bestimmter Fristen abzubauen und das Schwimmbecken nicht mehr zu benutzen. 1976 erwarb die Tochter des früheren Eigentümers das Grundstück und nutzte das Jagdhaus wie bisher als Wochenendhaus. Auf die Bitte ihres

Ehemannes um Überprüfung, ob im Falle einer Veräußerung der Erwerber damit zu rechnen habe, daß ihm die Nutzung nicht erlaubt oder entzogen werde, antwortete der Beklagte als Anwalt am 8. und 13. August 1979 u.a., aus dem Gesichtspunkt des "Bestandsschutzes" begründe der Erwerb des Grundstücks und seine Nutzung in dem bisherigen Umfang und in seiner bisherigen Funktion keine Bedenken.

Nach einer Besichtigung des Grundstücks, bei der die "Jagdhütte" im Gegensatz zu der bereits beseitigten Schwimmhalle noch stand, schlossen die Eigentümerin und der Kläger am 2. April 1980 zu Urkunde des beklagten Notars einen Vertrag, in dem es u.a. heißt:

"§ 1

... Sie verkauft dieses Grundstück mit den aufstehenden Gebäulichkeiten und allen Inventarstücken gemäß anliegender Liste (mit zwölf Seiten; Bl. 137 f GA) an den ... (Kläger).

Der Kaufpreis für das Inventar beträgt 25.000 und der für den Grund und Boden und die Baulichkeiten 35.000 DM.

Der Gesamtkaufpreis von 60.000 DM ist zur Zahlung fällig am 1. Mai 1980.

§ 2

...

Das Grundstück ist dem Käufer bekannt. Es geht in dem Zustand über, in dem es sich bei Vertragsabschluß befindet. Für Größe, Güte und Beschaffenheit wird keine Gewähr geleistet, eine Haftung für Fehler und Mängel jedweder Art wird ausgeschlossen.

..."

Über die künftige Nutzung des Grundstücks wurde bei der Beurkundung nicht gesprochen. Einen Tag vorher hatte der Kläger bereits 55.000 DM auf den mündlich vereinbarten Kaufpreis von 115.000 DM gezahlt. Im Mai 1980 wies das zuständige Bauordnungsamt den Beklagten, der zwar Jäger, nicht aber Jagdpächter des Gebietes ist, in dem das Grundstück liegt, darauf hin, daß die Nutzung des Jagdhauses als Wochenendhaus nicht genehmigungsfähig sei. Am 22. Mai 1980 wurde der Kläger als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Am 15. Oktober 1981 schrieb das Bauordnungsamt an den Kläger:

"Wie aus dem Kaufvertrag ... vom 02.04.1980 ... hervorgeht, sind Sie Eigentümer des o. a. Grundstückes in der Gemarkung Mellnau. Auf diesem Grundstück befanden sich ein genehmigtes Jagdhaus, eine Schwimmhalle und eine zusätzliche zweite Jagdhütte.

Das Jagdhaus wurde mit Bauschein vom 13.06.1952 nach den Vorschriften der Baupolizeiverordnung vom 10.01.1935 genehmigt. Für die zweite Jagdhütte liegt keine Baugenehmigung vor. Die Schwimmhalle wurde inzwischen abgebrochen.

Die Bauaufsicht hat nach § 83 Hess. Bauordnung (HBO) die Aufgabe, für die Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen zu sorgen. ...

Gemäß § 83 HBO fordern wir Sie daher auf,

2 Monate nach Unanfechtbarkeit des Bescheides
die zweite Jagdhütte abzubauen. ..."

Nachdem der Kläger am 10. Dezember 1982 beantragt hatte, einen rechtsmittelfähigen Bescheid darüber zu erlassen, ob das Jagdhaus als Wochenendhaus genutzt werden könne, wurde auf seine Bitte am 30. Dezember 1982 das Verfahren über

seine Berufung gegen das Urteil des Landgerichts, das ihn zur Zahlung von 60.000 DM nebst Zinsen an die Verkäuferin des Grundstücks verurteilt hatte, bis zur unanfechtbaren Entscheidung über jenen Antrag gemäß § 148 ZPO ausgesetzt. Mit Bescheid vom 11. Mai 1983 ordnete das Bauordnungsamt den Abbruch des als Wochenendhaus genutzten Jagdhauses an. Die Anfechtungsklage wurde durch rechtskräftig gewordenen Gerichtsbescheid vom 25. September 1984 unter Hinweis auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 15. November 1974 (BVerwGE 47, 185) abgewiesen. Daraufhin wies das Oberlandesgericht die Zahlungsklage der Verkäuferin ab. Der Bundesgerichtshof stellte durch Urteil vom 6. Juni 1986 (BGHZ 98, 100) das verurteilende Erkenntnis des Landgerichts wieder her.

Der Kläger macht geltend, der beklagte Notar hätte ihn bei der Beurkundung des Vertrags vom 2. April 1980 auf die rechtlichen Bedenken hinsichtlich der künftigen Nutzung des Grundstücks aufmerksam machen müssen. Das Landgericht verurteilte den Beklagten zur Zahlung von 60.000 DM nebst Zinsen Zug um Zug gegen Übertragung des Grundstücks und wies die Klage auf weitere 55.000 DM nebst Zinsen ab. Die Berufung des Beklagten blieb bis auf einen Teil der Zinsen erfolglos. Auf die Anschlußberufung verurteilte das Oberlandesgericht den Beklagten, an den Kläger 60.463,63 DM nebst Zinsen ohne Gegenleistung zu zahlen. Mit der Revision erstrebt der Beklagte die vollständige Abweisung der Klage.

Entscheidungsgründe

Der Revision ist stattzugeben.

I.

Das Berufungsgericht bejaht eine Amtspflichtverletzung des beklagten Notars (§ 19 Abs. 1 Satz 1 BNotO) aus zwei Gründen:

1. Bei der Beurkundung des Vertrages vom 2. April 1980 habe der Beklagte seine Pflichten aus § 17 BeurkG verletzt. Aus seiner Sicht hätten in mehrerer Hinsicht Zweifel daran bestanden, ob die Urkunde den wirklichen Willen der Beteiligten zutreffend wiedergebe. Ihm sei bekannt gewesen, daß auf dem Grundstück lediglich die Errichtung eines Jagdhauses genehmigt gewesen sei, während alle sonstigen Baulichkeiten in Vollzug des am 9. April 1975 geschlossenen Vergleichs abgebrochen werden müßten. Möge der Kläger auch von jenem Vergleich beim Abschluß des Vertrags Kenntnis gehabt haben, so könne doch nicht festgestellt werden, daß er auch das Risiko gekannt habe, das Grundstück mit dem von der Abrißverfügung und dem Vergleich nicht betroffenen Jagdhaus nicht in der von ihm vorgesehenen Weise als Wochenendgrundstück nutzen zu können. Dem Beklagten seien dagegen die Rechtsprobleme bewußt gewesen, wie sich aus seinen Schreiben vom 8. und 13. August 1979 an den Ehemann der Klägerin ergebe. Schon aufgrund seiner eigenen, die tatsächlichen und rechtlichen

Risiken allerdings nicht voll ausschöpfenden Bedenken hätte er den Sachverhalt näher erforschen müssen. Insbesondere sei er verpflichtet gewesen aufzuklären, ob der Kläger wenigstens in absehbarer Zukunft die Jagdpacht erwerben wolle und könne und ob der in dem Kaufvertrag vereinbarte umfassende Gewährleistungsausschluß auch dann gelten solle, wenn das auf dem Grundstück stehende Jagdhaus einem etwa beabsichtigten An-, Um- oder Ausbau aus baurechtlichen Gründen nicht zugänglich sei. Das gelte erst recht deshalb, weil eine Nutzungsänderung durch den Kläger die später tatsächlich verwirklichte Gefahr in sich geborgen habe, daß er das Jagdhaus abreißen müsse. Daß der Beklagte fahrlässigerweise der unzutreffenden Ansicht gewesen sei, ein so weitgehendes Risiko bestehe aus Gründen des öffentlichen Rechts nicht, könne ihn nicht von seinen Aufklärungs- und Belehrungspflichten befreien.

2. Der Beklagte habe darüber hinaus die ihm als Notar allgemein obliegende betreuende Belehrungspflicht verletzt. Er habe nicht davon ausgehen können, daß dem Kläger als Bundesbahnbeamten die baurechtlichen Risiken bekannt seien, wenn er das Grundstück nicht als Jagdpächter, sondern lediglich zu Wochenendzwecken nutze. Durch die Besonderheit des Vertrags, daß der Kläger ein Grundstück erworben habe, dessen Baulichkeiten nur zu Jagdzwecken hätten genutzt werden dürfen, habe ihm eine Gefährdung seiner schutzwürdigen Vermögensinteressen gedroht, die inzwischen ihren Niederschlag in der Abrißanordnung gefunden hätten. Die Behauptung des Beklagten, wegen des beurkundeten niedrigen Kaufpreises von 25.000 DM für das Inventar und von nur 35.000 DM für das

Grundstück und Gebäude habe er davon ausgehen können, daß die Vertragsparteien schon von sich aus bei der Kaufpreisfindung die rechtlichen Probleme des Grundstücksgeschäfts in vollem Umfang bewertet hätten, könne ihn nicht entlasten. Denn er habe keineswegs darauf vertrauen dürfen, daß die Vertragsbeteiligten als juristische Laien die Rechtslage erkannt und dementsprechend eine Risikoverteilung über den Kaufpreis vorgenommen hätten. Bei einer derartigen Preisgestaltung habe für einen erfahrenen Notar die Annahme eines Schwarzkaufs wesentlich näher gelegen als die Vermutung, die Vertragsbeteiligten hätten das rechtliche Risiko entgegen seinem anwaltlichen Rat doch in Betracht gezogen und zur Verhandlungsgrundlage gemacht. Deshalb hätten insoweit sogar Zweifel an der Wirksamkeit des beurkundeten Rechtsgeschäfts nach §§ 125, 313 BGB bestanden, worauf der Beklagte zusätzlich gemäß § 17 Abs. 2 Satz 2 BeurkG hätte hinweisen müssen.

II.

Diese Ausführungen sind von Rechtsirrtum beeinflusst. Sie überspannen die Anforderungen an die Belehrungs- und Beratungspflicht des Notars. Der entscheidungserhebliche Sachverhalt ergibt, daß der Beklagte seine Amtspflichten bei der Beurkundung des Vertrags vom 2. April 1980 nicht verletzt hat und deshalb die Klage unbegründet ist.

1. 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 über 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 Pflichtverletzung (§ 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, 1641; v. 19. Januar 1989 - IX ZR 83/88, WM 1989, 700). 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. Dabei darf er regelmäßig die Angaben der Beteiligten zugrunde legen, es sei denn, er hat Anhaltspunkte dafür, daß sie als Tatsachen vorgetragene rechtliche Begriffe falsch verstanden haben (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).

a) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts fehlt ein Anhalt, daß die am 2. April 1980 vom Beklagten beurkundeten Erklärungen nicht dem übereinstimmend von den Beteiligten bekundeten Willen entsprochen haben. Der Kläger räumt, anders als in dem Verfahren, das mit seiner Verurteilung zur Zahlung von 60.000 DM nebst Zinsen endete, nunmehr ein, daß er und die Eigentümerin sich mündlich auf den Verkauf des ihm bekannten Grundstücks, wie es liegt und steht, zum Preis von 115.000 DM geeinigt, dem Notar aber die dann in §§ 1 und 2 des Vertrags beurkundeten Angaben gemacht hatten. Auf diese Angaben der Beteiligten durfte sich der Beklagte verlassen. Er mußte, entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts, nicht den Verdacht hegen, daß ein Scheingeschäft, nämlich ein niedrigerer Kaufpreis als tatsächlich vereinbart, beurkundet werden sollte. Der Wortlaut des beurkundeten Vertrags und der Vortrag der Parteien ergeben keine Umstände, aus denen der Beklagte am 2. April 1980 einen solchen Verdacht hätte schöpfen müssen. Da der Beklagte keinen Anlaß hatte, an der Wirksamkeit des Geschäfts zu zweifeln, hatte er die Beteiligten nicht nach § 17 Abs. 2 Satz 2 BeurkG zu belehren. Der Kläger behauptet auch nicht, daß der Ausschluß der Haftung für Fehler und Mängel jedweder Art in § 2 des Vertrags nicht seinen damals zum Ausdruck gebrachten Willen richtig wiedergebe.

b) Wie der Kläger nicht bestreitet, hat ihn der Beklagte über die Bedeutung dieser Ausschlußklausel, insbesondere

darüber, daß ihm nach Gewährleistungsrecht keinerlei Ansprüche gegen die Verkäuferin erwachsen könnten, belehrt; er hat diese Belehrung auch verstanden (Bl. 69 GA). Danach war dem Kläger die Tragweite des Haftungsausschlusses, die sich klar schon aus dem Wortlaut des § 2 des Vertrags ergibt, bekannt. Eine weitere Aufklärung des Sachverhalts war für das Zustandekommen einer formgültigen Urkunde, die den Willen der Beteiligten vollständig und unzweideutig wiedergibt, nicht erforderlich. Die Beteiligten hatten die Tatsachen angegeben, die für das Zustandekommen einer solchen Urkunde notwendig waren. Der Beklagte hatte keinen Anhalt dafür, daß die Vertragschließenden die in der Urkunde verwendeten einfachen Rechtsbegriffe nicht verstanden hätten. Es war nicht Sache des Notars, den Kläger oder die Eigentümerin nach den Beweggründen für den Vertragsschluß zu fragen. Insbesondere die wirtschaftlichen Überlegungen, die die Beteiligten zum Kauf und Verkauf veranlaßt hatten, mußte der Beklagte nicht eruieren. § 17 Abs. 1 Satz 1 BeurkG gebietet solche Nachforschungen nicht.

c) Eine weitergehende Pflicht zur Aufklärung des Sachverhalts ergab sich auch nicht aus dem Gebot, darauf zu achten, daß unerfahrene und ungewandte Beteiligte nicht benachteiligt werden. Abgesehen davon, daß der Kläger als Bundesbahnbeamter und Jäger nicht als unerfahren bezeichnet werden kann, hat der Beklagte seiner Hinweispflicht mit der Belehrung über die Tragweite des Haftungsausschlusses genügt. Zudem hatte der Kläger über die beabsichtigte Nutzung des Grundstücks bei der Beurkundung nichts verlauten lassen. Dieses Thema von sich aus aufzugreifen, um eine Benachteiligung des Klägers abzuwenden, hatte der Beklagte keinen Anlaß. Das gilt um so mehr, als er davon ausgehen durfte, daß

die Verkäuferin den Kläger über den Vergleich vom 9. April 1975, insbesondere die Verpflichtung zum Abriß der kleinen "Jagdhütte" unterrichtet hatte. Daß der Kläger schon im März 1980 über diese Verpflichtung informiert worden war, ist im vorliegenden Verfahren nicht mehr bestritten worden. Der Kläger hat zwar entgegen der vom Beklagten unter Beweis gestellten Darstellung beiläufig behauptet, den Vergleich vom 9. April 1975 nicht gekannt zu haben, dafür aber keinen Beweis angetreten; er hat Zeugen nur dafür benannt, erst im Mai 1980 erfahren zu haben, "daß es möglicherweise Probleme, wie aus dem Vergleich vor dem Verwaltungsgericht Kassel wegen Abrisses des Schwimmbades ersichtlich, geben könnte" (Bl. 91 GA). Mithin ist, wie das Berufungsgericht richtig sieht, Entscheidungsgrundlage, daß der Kläger am 2. April 1980 den Inhalt des Vergleichs vom 9. April 1975 gekannt hat. Aus dem Vergleich ergab sich, daß nur die nicht genehmigten Bauten abgerissen werden mußten, nicht aber das Jagdhaus, dessen Nutzung als Wochenendhaus nie, auch nicht in dem 1974 eingeleiteten Verfahren beanstandet worden war. Dann war aber über die Belehrung hinsichtlich der Tragweite des Haftungsausschlusses hinaus eine Erörterung der Rechtsfrage, welche Bestandskraft der Genehmigung des Jagdhauses im Jahre 1952 zukomme, nicht geboten. Eine Prognose, wie sie künftig zu beurteilen sei, wäre eine rechtliche Beratung gewesen, die grundsätzlich den Anwälten vorbehalten ist. Sie darf der Notar nicht von sich aus einem Beteiligten anbieten.

2. Über die sich aus § 17 BeurkG ergebenden Pflichten hinaus hat der Notar aufgrund der allgemeinen Betreuungspflicht, die ihn gemäß § 14 Abs. 1 BNotO als Amtsträger der vorsorgenden Rechtspflege trifft, dem Beteiligten, der ihn im Vertrauen darauf angegangen hat, vor nicht bedachten Folgen seiner Erklärungen bewahrt zu bleiben, die nötige Aufklärung zu geben. Er darf es nicht geschehen lassen, daß Beteiligte, die über die rechtlichen Folgen ihrer Erklärung falsche Vorstellungen haben, durch die Abgabe der Erklärung ihre Vermögensinteressen vermeidbar gefährden. Die betreuende Belehrungspflicht besteht allerdings nur dann, wenn der Notar aufgrund besonderer Umstände des Falls Anlaß zu der Vermutung haben muß, einem Beteiligten drohe ein Schaden vor allem deshalb, weil er sich wegen mangelnder Kenntnis der Rechtslage der Gefahr nicht bewußt ist (Senatsurt. v. 11. Februar 1988 - IX ZR 77/87, ZIP 1988, 696 m.w.N.). Auch daraus kann eine Pflicht des Beklagten, am 2. April 1980 mit den Beteiligten die künftige Nutzung des Jagdhauses und deren rechtliche Grundlage zu erörtern, nicht hergeleitet werden.

a) Der Kläger hat über die beabsichtigte Nutzung des Grundstücks nichts verlauten lassen. Der Beklagte wußte also nicht, zu welchen Zwecken der Kläger das Gebäude erwerben wolle. Die mit der Beurkundung des Vertrags verfolgten wirtschaftlichen Zwecke hat der Notar grundsätzlich nicht zu erforschen. Er soll es allerdings, wenn ein Anhalt dafür erkennbar ist, daß von den Beteiligten oder auch nur von einem von ihnen unerlaubte oder unredliche Zwecke verfolgt werden (§ 14 Abs. 2 BNotO). Die Verkäuferin verfolgte keine unredlichen Zwecke; sie wären dem Beklagten auch nicht erkennbar gewesen. Der Kläger behauptet im vorliegenden Verfahren

nicht mehr, die Verkäuferin oder ihr Ehemann hätten ihn arglistig über die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks getäuscht. Zwar gingen beide Vertragschließenden davon aus, daß das Jagdhaus als Wochenendhaus genutzt werden könne. Da der Beklagte aber vom Kläger über dessen Absichten nicht unterrichtet worden war, hatte er keinen Grund anzunehmen, daß der Kläger die Folgen seiner Erklärungen nicht bedacht habe.

b) Aber selbst wenn der Beklagte erkannt hatte, daß der Kläger, obwohl Jäger, das genehmigte Jagdhaus nur zu Wochenendzwecken verwenden wolle, fehlt eine tatsächliche Grundlage für die Annahme, der Kläger habe falsche Vorstellungen über die rechtlichen Folgen des Vertrags gehabt und der Beklagte habe das erkennen müssen. Der Kläger hat den Ausschluß jeglicher Gewährleistung gekannt und gewollt, über dessen Tragweite er vom Beklagten auch belehrt worden war. Dieser durfte nach den Angaben der Beteiligten der Auffassung sein, daß der Kläger den Haftungsausschluß wegen des niedrigen Preises von 35.000 DM für das Grundstück und die Gebäulichkeiten akzeptiert habe und daß Preis und Haftungsausschluß einander bedingten. Bei dieser für den Notar naheliegenden Betrachtung mußte er keine Zweifel darüber hegen, daß der Kläger nach dem Willen der Beteiligten das volle Risiko für die Verwendbarkeit des Grundstücks zu dem von ihm vorgesehenen, aber nicht erläuterten Zweck tragen solle. Diese Betrachtung erscheint auch deshalb richtig, weil der Kläger selbst bei seiner Schadensberechnung den Wert des Kaufobjekts einschließlich Inventar auch nach dem Abriß des Jagdhauses noch mit maximal 55.000 DM beziffert hat, das

Risiko demnach vom Beklagten nicht allzu hoch eingeschätzt werden mußte.

c) Trotz der Besonderheit des vollständigen Haftungsausschlusses brauchte der Beklagte noch aus einer anderen Erwägung nicht mit der drohenden Gefahr einer Schädigung der schutzwürdigen Vermögensinteressen des Klägers zu rechnen. Wie bereits dargelegt, hatte die zuständige Behörde nur den Abriß der nicht genehmigten Baulichkeiten betrieben, die Benutzung des genehmigten Jagdhauses, ohne nach seiner Funktion zu fragen, seit dem Tod des früheren Jagdpächters und dem Erwerb durch die E-GmbH und auch nach dem Erwerb durch die Vertragspartnerin des Klägers, mithin seit vielen Jahren hingenommen. Die Beschränkung des 1974 eingeleiteten Verfahrens auf die Beseitigung der nicht genehmigten Bauwerke ließ den Schluß zu, daß das als Jagdhaus genehmigte Gebäude Bestandsschutz genieße. Erst als der Kläger mit dem Ziel, seine Rechtsverteidigung gegen die Klage auf Zahlung des Restkaufpreises von 60.000 DM zu stützen, am 10. Dezember 1982 einen rechtsmittelfähigen Bescheid darüber erbeten hatte, ob das Jagdhaus als Wochenendhaus genutzt werden könne, verfügte die Behörde am 11. Mai 1983 den Abbruch des Jagdhauses. Mit diesem Verlauf der Dinge, insbesondere daß der Kläger selbst die Abbruchverfügung veranlassen würde, um sich vom Kaufvertrag vom 2. April 1980 lösen zu können, mußte der Beklagte nicht rechnen. Es bestand demnach bei der Beurkundung

kein Anlaß zu der Vermutung, daß dem Kläger Schaden drohe,
den er nicht selbst verursacht und dessen Risiko er nicht
ausdrücklich durch den Haftungsausschluß übernommen habe.

Merz

Fuchs

Kreft

Fischer

Melullis