

BUNDESGERICHTSHOF

IX ZR 56/93

BESCHLUSS

vom

17. Mai 1994

in dem Rechtsstreit

Manfred S. [REDACTED],
D. [REDACTED] Straße [REDACTED], F. [REDACTED] [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Rechtsanwalt und Notar Klaus H. [REDACTED],
M. [REDACTED] Straße [REDACTED], [REDACTED],

Beklagter und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der IX. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
durch den Vorsitzenden Richter Brandes und die Richter
Dr. Schmitz, Dr. Kreft, Dr. Zugehör und Sprick

am 17. Mai 1994
beschlossen:

Die Revision des Klägers gegen das
Urteil des 22. Zivilsenats in Darm-
stadt des Oberlandesgerichts Frank-
furt am Main vom 15. Dezember 1992
wird nicht angenommen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens
werden dem Kläger auferlegt.

G r ü n d e

Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung,
und das Rechtsmittel verspricht im Ergebnis keinen Erfolg
(§ 554 b ZPO).

1. Daß der Beklagte den Kläger nicht darüber belehrte,
die Baubehörde könnte die Genehmigung der Grundstücksteil-
lung von der Begründung einer sogenannten Freihaltebaulast
abhängig machen und nach Eintragung einer Auflassungsvor-
merkung eine Zustimmung des Käufers zu dieser Baulast ver-
langen, ist nicht als schuldhaftes Amtspflichtverletzung zu
werten. Weder die §§ 109, 110 der Hessischen Bauordnung

noch der zu diesen Vorschriften ergangene Erlaß des Hessischen Ministers des Inneren vom 23. März 1977 (abgedruckt bei Wenzel/Bündgen, Hessische Bauordnung 2. Aufl. S. 280 ff) lassen erkennen (vgl. Nr. 2.1, 2.7), daß der Auflassungsvormerkungsberechtigte bei der Begründung einer Baulast mitzuwirken hat. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs hat der Notar bei der Prüfung einer Rechtsfrage die Rechtsprechung der obersten Gerichte, die in den amtlichen Sammlungen und den für seine Amtstätigkeit wesentlichen Zeitschriften veröffentlicht ist, und die üblichen Erläuterungsbücher auszuwerten (vgl. BGH, Urt. v. 9. Juli 1992 - IX ZR 209/91, WM 1992, 1662, 1665; v. 15. Oktober 1992 - IX ZR 43/92, WM 1993, 251, 253). Danach war von dem Beklagten die in Rede stehende Belehrung nicht zu erwarten. Im Zeitpunkt der Beurkundung des Kaufvertrages (25. November 1986) war diese Frage weder in der Rechtsprechung der obersten Gerichte noch in den üblichen Erläuterungsbüchern zum Beurkundungsgesetz oder zur Grundbuchordnung behandelt. Eine Ausnahme machte insoweit nur Haegeler/Schöner/Stöber, Handbuch der Rechtspraxis Bd. 4 Grundbuchrecht 8. Aufl. Rdn. 3200 a.E., wo - in diesem Werk erstmals - darauf hingewiesen wird, daß auch gegenüber einem durch Vormerkung geschützten Berechtigten die nachträglich bestellte Baulast nur mit dessen Zustimmung wirksam sein kann. Da die 8. Aufl. jedoch erst im Laufe des Jahres 1986 erschien, war auch von einem pflichtbewußten und gewissenhaften durchschnittlichen Notar nicht zu erwarten, daß er sie Ende des Jahres bereits angeschafft und im einzelnen auf Neuerungen gegenüber der vorhergehenden Auflage durchgesehen hatte. In für die Amtstätigkeit eines Notars wesentlichen Zeitschriften wurde die Notwendigkeit der Mit-

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)



JLaw – für Android



JLaw – für iOS

wirkung des Auflassungsvormerkungsberechtigten an der Bestellung einer Baulast bis Ende 1986 lediglich an zwei Stellen befürwortet: In der in den Mitteilungen der Rheinischen Notarkammer 1984, 229 ff erschienenen Abhandlung von Harst (aaO S. 235), die dem Beklagten als einem hessischen Notar aber nicht ohne weiteres bekannt sein mußte, und in einer Buchbesprechung von Reithmann unter der Rubrik "Aus der Praxis - für die Praxis" in der Deutschen Notarzeitschrift 1985, 540, 541. Es würde die Anforderungen an die Sorgfaltspflichten eines Notars überspannen, wollte man von ihm verlangen, daß er vereinzelte Stimmen der Literatur zu einem Thema, das - wie die Baulast - mehr am Rande notarieller Amtstätigkeit liegt und nicht Gegenstand breiterer Erörterungen war, bei künftigen einschlägigen Beurkundungen gegenwärtig haben und berücksichtigen muß. Aus ähnlichen Gründen ist dem Beklagten auch nicht vorzuwerfen, daß er aus der zum Zwangsversteigerungsrecht ergangenen Entscheidung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs vom 19. Juni 1981 (BRS 38 S. 305, 306), in der nach einer Beschlagnahme des Grundstücks die Zustimmung des Gläubigers zur Bestellung einer Baulast verlangt wurde, keine Schlüsse auf die Notwendigkeit der Mitwirkung des Auflassungsvormerkungsberechtigten zur Begründung einer Baulast gezogen hat. Im übrigen hat der Kläger die Ursächlichkeit der unterbliebenen Belehrung für den geltend gemachten Schaden nicht ausreichend dargetan.

2. Auf die Frage, ob im Streitfall eine Belehrung über die mit einer Auflassungsvormerkung verbundenen Verzögerungsrisiken und Vorschläge für deren Behebung angebracht waren (vgl. BGH, Urt. v. 29. Oktober 1987 - IX ZR 181/86,

WM 1988, 337, 339 f; v. 6. Oktober 1988 - IX ZR 142/87, WM 1988, 1752, 1754), kommt es nicht entscheidend an. Denn der Kläger hat nicht hinreichend dargelegt, daß er vor Juli 1987 von dem Vertrag zurückgetreten wäre und bei einer alsbald erfolgten Löschung der Vormerkung früher als geschehen einen ihm genehmen Käufer gefunden hätte.

Brandes

Zugehör

Schmitz

Sprick

Kreft