

Nachschlagewerk: ja

BGHZ:                   nein

---

BNotO § 19, BeurkG §§ 17 Abs. 1, 21

Ein Notar muß bei der Beurkundung eines Grundstückskaufvertrages nicht Tatsachen ermitteln, die für das eventuelle Eingreifen von Steuertatbeständen (hier §§ 22, Nr. 2, 23 Abs. 1 Nr. 1 a EStG) von Bedeutung sein können.

BGH, Urt. v. 5. Februar 1985 - IX ZR 83/84 - OLG Bremen

LG Bremen

# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

IX ZR 83/84

### URTEIL

Verkündet am:  
5. Februar 1985  
P o h l  
Justizamtsinspektor  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Waltraud S [REDACTED], R [REDACTED]straße [REDACTED], [REDACTED] B [REDACTED],  
Klägerin und Revisionsklägerin,  
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Notar Uwe G [REDACTED], W [REDACTED]straße [REDACTED], [REDACTED] B [REDACTED],  
Beklagten und Revisionsbeklagten,  
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der IX. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. Februar 1985 durch den Vorsitzenden Richter am Bundesgerichtshof Merz und die Richter am Bundesgerichtshof Zorn, Gärtner, Winter und Dr. Graßhof

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 3. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Bremen vom 26. April 1984 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

### Tatbestand

Die Klägerin verlangt von dem beklagten Notar wegen behaupteter Amtspflichtverletzung Schadensersatz.

Die Klägerin war Eigentümerin einer Eigentumswohnung in Bremerhaven, die sie durch notariellen Kaufvertrag vom 10. August 1977 zum Kaufpreis von 93 550 DM erworben hatte. Sie verkaufte diese Wohnung durch notariellen, von dem Beklagten beurkundeten Vertrag vom 24. Juli 1979 zum Preise von 128 000 DM an die Rentnerin Auguste M. Dabei war von vornherein vorgesehen, daß der Vertrag erst zum 1. Januar 1980 vollzogen werden sollte, weil die Klägerin dann das gemeinsam mit ihrem Ehemann errichtete Eigenheim beziehen konnte.



Der Beklagte hatte vor der Beurkundung durch seinen Mitarbeiter, Rechtsanwalt R■■■■■, das Grundbuch einsehen lassen. Dieser notierte dabei auf einem von dem Beklagten dazu verwendeten Vordruck Grunstücks-, Katasteramtsbezeichnung und Größe des Grundstücks. Er machte ferner einen Vermerk darüber, daß die Klägerin als Eigentümerin in Abteilung 1 des Grundbuchs eingetragen war. Dagegen notierte er nicht die Angaben in Spalte 4 von Abteilung 1 des Grundbuchs, daß die Eintragung der Klägerin als Eigentümerin am 19. Dezember 1977 aufgrund der Auflassung vom 10. August 1977 erfolgt war. Eine Kopie oder Abschrift des Handblatts zum Grundbuch nahm der Beklagte nicht zu seinen Notariatsakten.

Bei der gemeinsamen Einkommensteuerveranlagung der Klägerin und ihres Ehemannes für das Jahr 1979 wurde ein Veräußerungsgewinn aus dem Wohnungsverkauf von 32 669 DM ermittelt. Dieser wurde gemäß § 22 Nr. 2 EStG als steuerpflichtige Einkunft aus einem Spekulationsgeschäft im Sinne von § 23 Abs. 1 Nr. 1 a EStG erfaßt, weil der Zeitraum zwischen der Anschaffung der Wohnung und ihrer Veräußerung nicht mehr als 2 Jahre betragen hatte. Als Stichtag dafür wurde der Abschluß der jeweiligen Kaufverträge angesehen. Es entfiel auf den sogenannten Spekulationsgewinn eine Einkommenssteuer von 14 512 DM, wegen deren Stundung Zinsen von 1 192,10 DM festgesetzt wurden.

Mit ihrer Klage hat die Klägerin aus eigenem und von ihrem Ehemann abgetretenem Recht Ersatz dieser Beträge begehrt. Sie hat dem Beklagten die Verletzung seiner Belehrungs- und Hinweispflichten vorgeworfen. Das Landgericht hat den Beklagten antragsgemäß verurteilt. Das Oberlandesgericht hat die Klage abgewiesen. Mit ihrer zugelassenen Revision erstrebt die Klägerin die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

### Entscheidungsgründe

Die Revision hat keinen Erfolg.

Das Berufungsgericht geht zutreffend - und insoweit auch von der Revision nicht angegriffen - von dem in ständiger Rechtsprechung des Reichsgerichts und des Bundesgerichtshofs angenommenen Grundsatz aus, daß ein Notar nicht verpflichtet ist, den an notariellen Amtshandlungen beteiligten Personen steuerliche Belehrungen zu erteilen (RGZ 142, 424, 425 m. Nachw.; BGH, Urt. v. 26. März 1953 - III ZR 14/52 = DNotZ 1953, 492; Urt. v. 21. November 1978 = VI ZR 227/77 = LM BeurkG §§ 17, 19 Nr. 8 = DNotZ 1979, 228; Urt. v. 22. April 1980 - VI ZR 96/79 = LM BeurkG § 17 Nr. 13 = DNotZ 1980, 563; Urt. v. 2. Juni 1981 - VI ZR 148/79 = DNotZ 1981, 775; Urt. v. 5. November 1982 - V ZR 217/81 = JurBüro 1983 Sp. 546; vgl. auch Rohs, Die Geschäftsführung der Notare 8. Aufl. S. 260 mit Nachweisen; Reithmann/Röll/Gebele, Handbuch der notariellen Vertragsgestaltung 5. Aufl. Rdn. 222, 223; Arndt BNotO 2. Aufl. BeurkG § 19 Bem. II 2; Haug DNotZ 1972, 453, 478). Auch die Auffassung des Berufungsgerichts, daß ein Notar von sich aus auf die Möglichkeit der Entstehung einer Steuerpflicht nur in den Fällen hinzuweisen hat, in denen gesetzliche Regelungen dieses vorschreiben (vgl. z.B. § 13 ErbStDV), ist richtig. Als Ausnahmenvorschriften können solche Bestimmungen auch nicht eine Belehrungspflicht hinsichtlich anderer Steuertatbestände begründen (BGH, Urt. v. 21. November 1978 - VI ZR 227/77 aaO).

Es entspricht darüber hinaus ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, daß ein Notar im Rahmen der allgemeinen Betreuungspflicht auch über steuerrechtliche Folgen des von ihm zu beurkundenden Vertrages aufzuklären oder den Beteiligten anheimzugeben hat, sich fachlich beraten zu lassen, wenn er aufgrund besonderer Umstände des Falles Anlaß zu der Vermutung haben muß, einem Beteiligten drohe ein Schaden, weil er sich der Ge-

fahr des Entstehens einer besonderen Steuerpflicht nicht bewußt ist (BGH, Urt. v. 21. November 1978 - VI ZR 227/77 aaO; v. 22. April 1980 - VI ZR 96/79 aaO). Dies wäre hier nur dann der Fall gewesen, wenn ein Beteiligter selbst die Frage nach der Steuerpflicht erhoben hätte, oder allenfalls dann, wenn der Notar vor oder während der Beurkundung des Kaufvertrages erfahren hätte, daß die Verkäuferin das Grundstück vor weniger als 2 Jahren gekauft hatte und die steuerlichen Auswirkungen des Geschäfts für sie von Bedeutung sein würden (vgl. BGH, Urt. v. 2. Juni 1981 - VI ZR 148/79 = DNotZ 1981, 775, = WM 1981, 942; OLG Oldenburg VersR 1971, 380; Reithmann/Röll/Gebele aaO Rdn. 215).

Das Berufungsgericht stellt fest, daß keine dieser Voraussetzungen hier vorlag.

Das greift die Revision nicht an.

Sie meint, der Beklagte habe sich einer Pflichtverletzung schuldig gemacht, weil er sich keine Kenntnis von dem Zeitpunkt der Auflassung an die Klägerin verschafft habe.

Dem kann nicht gefolgt werden.

Der Beklagte war dazu weder im Rahmen der allgemeinen Betreuungspflicht des § 17 BeurkG noch gemäß § 21 BeurkG bei der Grundbucheinsicht verpflichtet.

Die Belehrungspflicht tritt nach § 17 BeurkG ein, wenn der Notar aufgrund besonderer Umstände des Falles Anlaß zu der Vermutung haben muß, es drohe einem Beteiligten ein Schaden (BGHZ 58, 343, 348). Der Notar muß diese besonderen Umstände aber nicht ermitteln. Zwar kann er in allen Fällen, in denen ihm bei der Beurkundung eines Grundstücksverkaufs ein Abschluß-

zeitpunkt des etwa dem Eigentum des Verkäufers zugrunde liegende Erwerbsgeschäfts und der dabei vereinbarte Kaufpreis nicht bekannt sind, nicht ausschließen, daß gemäß § 23 EStG ein Spekulationsgewinn entsteht. Er muß aber nicht bei jeder Beurkundung eines Grundstückskaufvertrages Tatsachen ermitteln, die auf den Zeitpunkt des von dem Veräußerer getätigten Erwerbsgeschäfts rückschließen lassen. Anderenfalls würde im Rahmen des § 17 BeurkG eine generelle Pflicht zum Hinweis auf eine möglicherweise bestehende besondere Steuerpflicht begründet, die dem Notar nur in besonderen Ausnahmenvorschriften auferlegt ist.

Eine so weit gehende Belehrungspflicht des Notars über ein möglicherweise vorliegendes Spekulationsgeschäft entspricht auch nicht der Interessenlage der Beteiligten und ist nicht mit seiner Verpflichtung zur Neutralität zu vereinbaren. Zwar würde die bloße Frage nach dem Zeitpunkt des Abschlusses des Erwerbsgeschäfts den Notar nicht belasten und ihm daher zumutbar sein können. Sie könnte häufig - wie auch hier - den Verkäufer vor dem Anfall vermeidbarer Steuer bewahren, ohne notwendigerweis mit Nachteilen für den Käufer verbunden zu sein. Andererseits ist die mit einer solchen Frage oder auch durch anderweitige Ermittlungen bezweckte Aufdeckung des Steuertatbestandes des § 23 Abs. 1 Nr. 1 a EStG notwendig damit verbunden, daß der Gewinn zutage tritt, den der Verkäufer aus dem zu beurkundenden Geschäft erzielen wird. Das kann diesem nicht nur unerwünscht sein, sondern das Zustandekommen des Vertrages gefährden.

Der Beklagte war auch bei Erfüllung seiner ihm in § 21 BeurkG auferlegten Verpflichtung, das Grundbuch einzusehen, nicht gehalten, das Datum der an die Klägerin erfolgten Auflassung und den Inhalt des Kaufvertrages zur Kenntnis zu nehmen, aufgrund dessen die Klägerin das Grundstück zu einem erheblich niedrigeren Preis erworben hatte.

Der Notar hat bei Geschäften, die im Grundbuch eingetragene Rechte zum Gegenstand haben, den Grundbuchinhalt festzustellen, damit das Rechtsgeschäft mit dem von den Beteiligten gewollten Inhalt erfolgreich rechtlich durchgeführt werden kann (BGH, Urt. v. 26. März 1953 - III ZR 14/52 = DNotZ 1953, 492, 495). Das ist bei Übereinstimmung von Grundbuchinhalt und Erklärungen des Verfügenden jedenfalls gemäß §§ 891 f BGB über den Schutz des guten Glaubens zu verwirklichen. Mit der Verpflichtung des Notars zur Grundbucheinsicht soll gleichzeitig vermieden werden, daß durch falsche Angaben von Bezeichnungen des Grundbuchs, der Parzellen, der Flurnummern o.ä. Beanstandungen und damit Verzögerungen eintreten (Rohs aaO S. 71/72).

Die Einsicht in das Grundbuch hat sich auf die Tatsachen zu erstrecken, deren Kenntnis zur Erfüllung des Zwecks des § 21 BeurkG für das jeweilige Geschäft von Bedeutung ist. Der Notar muß sich daher nicht in allen Einzelheiten über den Grundbuchinhalt unterrichten (Mecke BeurkG 1970 § 21 Rdn. 4; Arndt aaO BeurkG § 21 Bem. 4; Jansen FGG 2. Aufl. 1971 § 21 BeurkG Rdn. 6). Er muß insbesondere die Grundbucheinsicht nicht zum Anlaß nehmen, um den Sachverhalt für das eventuelle Eingreifen von Steuertatbeständen zu ermitteln (BGH, Urt. v. 22. April 1980 - VI ZR 96/79 = LM BeurkG § 17 Nr. 13 = DNotZ 1980, 563, 565).

Die Kenntnis des Zeitpunkts der Auflassung an den als Eigentümer eingetragenen Veräußerer ist weder für einen gutgläubigen Erwerb nach § 892 BGB erheblich noch erforderlich, um in der Urkunde über das Veräußerungsgeschäft und die Auflassung genaue und richtige Angaben zu machen. Der Beklagte mußte diesen Zeitpunkt daher weder dem Grundbuch entnehmen, noch mußte er gar aus den Grundakten den Kaufvertrag zur Kenntnis nehmen. Die Grundakten muß der Notar nur einsehen, um Vorgänge festzustellen, auf die die Grundbucheintragung Bezug nimmt und die für das zu beurkundende Geschäft von rechtlicher Bedeutung sind.

Die Auffassung des Berufungsgerichts, daß dem Beklagten eine Verletzung seiner Amtspflicht nicht nachzuweisen ist, ist nach allem frei von Rechtsfehlern. Die Revision der Klägerin ist daher mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Merz

Zorn

Gärtner

Winter

Graßhof