

Hachschlagewerk:	nein
Amtliche Sammlung:	nein
Zur Veröffentlichung	

BNot0 § 21; BGB § 839

BGH, Urt. v. 2. Oktober 1964 - VI ZR 138/63 - OLG Neustadt/Weinstr
LG Frankenthal

VI ZR 138/63

V e r k ü n d e t
am 2. Oktober 1964
Kriegl, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

des Gärtners Karl August U [REDACTED], I [REDACTED],
Speyerer Straße 83,

Klägers, Berufungsklägers
und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr. v. [REDACTED] -

g e g e n

den Notar Dr. Arthur I [REDACTED], I [REDACTED], I [REDACTED]
straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche
Verhandlung vom 2. Oktober 1964 unter Mitwirkung der Bundesrichter
Hanebeck, Dr. Bode, Dr. Haus, Heinr. Meyer und Dr. Nüßgens

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des 2. Zivilsenats
des Oberlandesgerichts in Neustadt/Weinstr. vom 3. Mai 1963
(mit Verkündungsvermerk vom 2. Mai 1963) wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Revision werden dem Kläger auferlegt.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Der Kläger und seine Ehefrau waren Eigentümer des im Grundbuch für O [REDACTED] Blatt [REDACTED] Plan Nr. 1467/2 eingetragenen Grundstücks, auf dem sich eine Gärtnerei und ein Wohnhaus befanden. In dem Haus hatten die Eheleute W [REDACTED] eine Wohnung inne. An sie verkauften im Jahre 1955 der Kläger und seine Ehefrau die Gärtnerei durch den vom Beklagten als Notar beurkundeten Vertrag Urk.Reg.Nr. 3781/55 vom 29. Dezember 1955. Da das Wohnhaus nicht mitverkauft wurde und die Eheleute W [REDACTED] die Wohnung behalten wollten, wurde ihnen im gleichen Vertrag ein Wohnrecht bestellt.

Vor Abschluß des Vertrages hatte der beim Beklagten beschäftigte Notarassessor Dr. B [REDACTED] einen Entwurf gefertigt, der dem Kläger zum Durchlesen vorgelegt und von ihm auch vor Beurkundung des späteren Vertrages durchgelesen worden war. Zu einer Beurkundung dieses Entwurfs war es in dem dafür vorgesehenen Termin nicht gekommen, weil der Kläger für den nicht bar zu entrichtenden Kaufpreis eine Sicherung verlangt hatte. Nachdem die Eltern der Eheleute W [REDACTED] die selbstschuldnerische Bürgschaft für den Restkaufpreis übernommen und eine Hypothek auf ihrem Grundstück bestellt hatten, wurde der Vertrag am 29. Dezember 1955 durch den Beklagten beurkundet. Hinsichtlich des Wohnrechts war in dem Vertrag vereinbart, daß den Eheleuten W [REDACTED] ihre seitherige Wohnung gegen Zahlung einer ortsüblichen Nutzungsentschädigung belassen werde, ihnen ein Wohnrecht gemeinsam und dem Längstlebenden auf Lebenszeit zustehen solle und dieses durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu sichern sei. Den Eheleuten W [REDACTED] wurde ferner ein dingliches Vorkaufsrecht an dem Restgrundstück eingeräumt.

Nachdem das verkaufte Teilgrundstück vermessen war, erklärte



der Kläger für sich und als Vertreter seiner Ehefrau in notarieller Urkunde vom 3. September 1956 die Auflassung, bewilligte und beantragte die Eintragung der Eigentumsänderung ins Grundbuch und die Eintragung des bezeichneten Wohnrechts an dem in ihrem Eigentum verbleibenden Hausgrundstück. Am 18. Januar 1957 erfolgte die Eintragung ins Grundbuch, am 21. Februar 1957 erteilte der Notar den Beteiligten eine beglaubigte Abschrift des Vertrages.

Im Januar 1958 erhob der Kläger gegen die Eheleute W. [REDACTED] Klage mit dem Antrag, festzustellen, daß ihnen das Wohnrecht nicht zustehe, und die Eheleute W. [REDACTED] im Wege der Grundbuchberichtigung zu verurteilen, in die Löschung der Dienstbarkeit einzuwilligen. Hierzu trug er vor, er habe den Eheleuten W. [REDACTED] kein lebenslängliches Wohnrecht einräumen wollen. Das sei auch in dem Entwurf des Notarassessors Dr. B. [REDACTED] nicht vorgesehen gewesen. Dieser Entwurf habe zwar ein Wohnrecht, aber keine Bestimmung über dessen zeitliche Dauer enthalten. Die spätere Zeitbestimmung sei ohne seinen Willen in die endgültige Urkunde aufgenommen worden. Da er schwerhörig sei und der Notar die Urkunde sehr rasch vorgelesen habe, sei ihm die Änderung nicht aufgefallen. Auch beim Vorlesen der notariellen Urkunde vom 3. September 1956 sei ihm die Änderung infolge seiner Schwerhörigkeit entgangen. Den Irrtum habe er erst bemerkt, als er die ihm vom Notar zugestellten Ausfertigungen erhalten und durchgelesen habe.

Das Landgericht in Frankenthal hat die Klage abgewiesen, weil der Kläger nicht bewiesen habe, daß ihm ein Anfechtungsrecht wegen Irrtums oder arglistiger Täuschung zustehe. Nachdem der Kläger Berufung eingelegt hatte, schloß er mit den Eheleuten W. [REDACTED] einen gerichtlichen Vergleich dahin, daß er und seine Ehefrau sich verpflichteten, das Wohnhaus an die Eheleute W. [REDACTED]

zu verkaufen, wobei der Kaufpreis von einem Sachverständigen unter Außerachtlassung des Wohnrechts geschätzt werden sollte. Die Eheleute W. erklärten, daß sie bei Nichterwerb des Grundstücks auf ihr Wohnrecht von dem Zeitpunkt ab verzichten würden, an dem ein Dritter das Eigentum an dem Grundstück erlange. Von den Kosten des Rechtsstreits übernahmen der Kläger 2/3 und die Eheleute W. 1/3 der erstinstanzlichen Kosten. Die Kosten des zweiten Rechtszugs wurden gegeneinander aufgehoben.

Mit der vorliegenden Klage auf Zahlung von 1.799,58 DM verlangt der Kläger nunmehr von dem beklagten Notar Ersatz der ihm in diesem Rechtsstreit entstandenen Aufwendungen. Er hat vorgebracht, er habe den Eheleuten W. nur ein Wohnrecht bis zum Verkauf des Grundstücks bewilligen wollen, nur darum habe ihn auch der Ehemann W. gebeten. Der Notarassessor Dr. B. habe ihn arglistig getäuscht, indem er eigenmächtig das im Entwurf vorgesehene Wohnrecht in ein solches auf Lebenszeit verlängert habe. Er, der Kläger, habe keine Gelegenheit mehr erhalten, vor Vertragsschluß die endgültige Fassung der Urkunde durchzulesen. Der Beklagte habe für das Verhalten des Notarassessors einzustehen. Er sei auch seiner eigenen Verpflichtung nicht nachgekommen, ihn entsprechend zu belehren, um ihn vor Schaden zu schützen. Es habe auf der Hand gelegen, daß er seinen Grundbesitz nicht unnötig habe antworten wollen. Er habe keine Veranlassung gehabt, den Eheleuten W. ein lebenslängliches Wohnrecht und ein Vorkaufsrecht einzuräumen. Für ein in dieser Weise belastetes Grundstück fänden sich keine Käufer.

Der Beklagte hat Klageabweisung beantragt. Er hat entgegnet, die in der Urkunde vom 29. Dezember 1955 enthaltenen Bestimmungen über das Wohnrecht seien bereits in dem von Notarassessor Dr. B. entworfenen Vertrag enthalten gewesen, den

der Kläger vor Beurkundung in Händen gehabt und gelesen habe. Diesem Entwurf sei dann der Zusatz über die Sicherstellung des Restkaufpreises beigelegt worden. Eine andere Urkunde gebe es nicht. An dem Wohnrecht seien bis zur Unterzeichnung keine Änderungen vorgenommen worden. Der Kläger habe zudem in der Verhandlung vom 29. Dezember 1955 den Inhalt des Wohnrechts im einzelnen nicht überhört, weil die Urkunde laut und langsam vorgelesen worden sei. Sowohl der Beklagte als auch Assessor Dr. B. hätten den Kläger hinreichend belehrt. Eine Belehrungspflicht in wirtschaftlicher Hinsicht habe nicht bestanden.

Die Klage blieb in beiden Vorinstanzen ohne Erfolg. Mit der Revision verfolgt der Kläger sein Klagebegehren weiter. Der Beklagte bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht verneint rechtsirrtumsfrei eine Amtspflichtverletzung des Beklagten wie auch des Notarassessors Dr. B. Es stellt fest, daß nur eine Vertragsurkunde gefertigt und auf ihr später der Zusatz über die Sicherung des Restkaufpreises angefügt wurde. Es hält nicht für erwiesen, daß das Wohnrecht zunächst ohne zeitliche Bestimmung in den Entwurf aufgenommen und erst nachträglich durch einen entsprechenden Zusatz als auf Lebenszeit bestelltes Recht gekennzeichnet worden sei. Insoweit wird das Urteil von der Revision nicht angegriffen.

Zur Frage der Belehrungspflicht des Beklagten erwägt das Berufungsgericht, der Käufer W. sei sich zwar über die recht-

liche Tragweite des vereinbarten Wohnrechts nicht im klaren gewesen; nach seiner Zeugenaussage habe er angenommen, das - auf Lebenszeit bestellte - Wohnrecht erlösche mit Rücksicht auf das gleichzeitig eingeräumte Vorkaufsrecht, wenn er von diesem keinen Gebrauch mache und ein Dritter das Grundstück erwerbe. Der Kläger hingegen habe, wie sich aus seinem eigenen Sachvortrag ergebe, aus dem Wortlaut der Urkunde keine unrichtigen Folgerungen gezogen. Er habe im Gegenteil ausgeführt, er habe sich nur geirrt, weil in der Urkunde, die ihm zum Durchlesen vorgelegen habe, die Bezeichnung "auf Lebenszeit" gefehlt habe; die Dauer des vereinbarten Rechts habe er erst bemerkt, als er in den Besitz der Ausfertigung gekommen sei; dann habe er aber sofort dem Ehemann W. erklärt, daß er arglistig getäuscht worden sei. Da somit der Wortlaut der Urkunde für den Kläger nach seinem eigenen Vortrag nicht mißverständlich gewesen sei, bedürfe die Frage keiner Klärung, ob der Beklagte die Beteiligten über die Bedeutung und rechtliche Tragweite eines lebenslänglichen dinglichen Wohnrechts, insbesondere darüber habe belehren müssen, ob ein solches im Falle der Veräußerung des Grundstücks erlösche.

Die Revision meint, die Belehrungspflicht des Beklagten ergebe sich daraus, daß es sich bei den Beteiligten um einfache Gärtner gehandelt und der Käufer W. sich tatsächlich über die Tragweite der bestellten Dienstbarkeit geirrt habe. Hätte aber das Berufungsgericht den Käufer W. über die Tragweite des Wohnrechts belehrt, so würde der Kläger gleichzeitig erkannt haben, daß es sich um ein Wohnrecht auf Lebenszeit handle.

Diese Ausführungen können der Revision nicht zum Erfolge verhelfen. Sie stehen der Feststellung des Berufungsgerichts entgegen, die vom Kläger durchgelesene Urkunde sei mit der später unterschriebenen identisch, und der Kläger könne nicht

beweisen, daß in der von ihm durchgelesenen Urkunde die Dienstbarkeit nicht bereits als lebenslängliche gekennzeichnet gewesen sei.

Selbst wenn man aber der Auffassung der Revision folgen wollte, der Beklagte sei verpflichtet gewesen, den Käufer W über die rechtliche Tragweite eines auf Lebenszeit bestellten Wohnrechts zu belehren, so läge in dem Unterbleiben dieser Belehrung keine Verletzung einer Amtspflicht, die dem Beklagten dem Kläger gegenüber oblag, weil dieser, wie dargelegt, keiner Belehrung bedurfte. Voraussetzung des vom Kläger geltend gemachten Schadensersatzanspruchs ist aber die Verletzung einer Amtspflicht, die dem Beklagten dem Kläger gegenüber oblag.

Die Revision beanstandet zu Unrecht, daß das Berufungsgericht dem Antrag des Klägers nicht stattgegeben hat, ein Gutachten darüber einzuholen, daß der Kläger so schwerhörig sei, daß er beim Vorlesen der Vertragsurkunde den Zusatz, das Wohnrecht solle auf Lebenszeit gelten, überhört habe. Auf dieses Beweisangebot kommt es nicht an, weil der Kläger die Urkunde zuvor gelesen hatte und er, wie dargelegt, nicht beweisen kann, daß die von ihm durchgelesene Vertragsurkunde später in der von ihm behaupteten Weise abgeändert worden ist.

Entgegen der Meinung der Revision traf den Beklagten schließlich keine Belehrungspflicht über die wirtschaftliche Tragweite des Geschäfts, insbesondere darüber, daß sich die Gewährung eines Vorkaufsrechts und eines lebenslänglichen Wohnrechts möglicherweise auf die Höhe des für das Haus zu erzielenden Kaufpreises nachteilig auswirken werde. Allerdings trifft den Notar bei seiner Beurkundungstätigkeit eine Belehrungspflicht, wenn Anlaß besteht, an der Kenntnis der Betei-

lichten von der Bedeutung und Tragweite der zu beurkundenden Erklärung zu zweifeln (vgl. BGH Urt. v. 23.4.1953 - III ZR 103/52 - IM § 21 RNotO Nr. 2). Die Belehrungspflicht des Notars erstreckt sich in der Regel aber nicht auf die wirtschaftlichen Folgen des zu beurkundenden Geschäfts. Nach feststehender Rechtsprechung (vgl. Urteile des BGH vom 23.4.1953 - III ZR 103/52 - aaO; vom 26.11.1953 - III ZR 98/52 - DNotZ 1954, 319) besteht eine Belehrungspflicht des Notars in wirtschaftlicher Hinsicht nur dann, wenn nach den besonderen Umständen des Einzelfalles die Vermutung nahe liegt, einem Beteiligten drohe ein Schaden und der Beteiligte sei sich dessen infolge mangelnder Rechtskenntnis nicht bewußt. Ob im vorliegenden Fall diese Voraussetzungen vorlagen, war im wesentlichen eine Frage tatrichterlicher Beurteilung. Da es auf der Hand liegt, daß es den Verkaufswert eines Hausgrundstückes beeinträchtigt, wenn auf ihm ein lebenslängliches Wohnrecht lastet, ist es rechtlich nicht zu beanstanden, wenn das Berufungsgericht den Beklagten nicht für verpflichtet gehalten hat, den Kläger hierüber noch besonders zu belehren.

Der Revision kann auch nicht zugegeben werden, daß neben dem Vorkaufsrecht das lebenslängliche Wohnrecht eine für die Käufer zwecklose Doppelsicherung dargestellt habe und aus diesem Grunde den Beklagten ein Vorwurf mangelnder Belehrung treffe.

Das Berufungsgericht hat nach allem eine Schadensersatzpflicht des Beklagten zu Recht verneint. Die Revision war daher mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Hanebeck

Dr. Bode

Dr. Hauß

— Meyer

Dr. Nußgens