

Nachschlagewerk: nein
BGHZ:-----nein

BNotO § 19

Zu der Frage, ob ein Notar, der einen Grundstücks-
kaufvertrag beurkundet, gegenüber Personen, die an
dem Vertrag nicht beteiligt sind, verpflichtet ist,
die den Vertragsparteien bekannten Belastungen des
Grundstücks in die Urkunde aufzunehmen.

BGH, Urt.v. 21. Januar 1969 - VI ZR 155/67 - OLG Braunschweig
LG Braunschweig

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VI ZR 155/67

URTEIL

Verkündet am

21. Januar 1969
Kriegl, Justiz-
hauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der V [REDACTED] W [REDACTED] eGmbH, W [REDACTED], vertreten durch
ihren Vorstand, Bankdirektor Heinz-Adolf T [REDACTED], Bank-
direktor Werner K [REDACTED] und Bankdirektor Paul B [REDACTED]
sämtlich in W [REDACTED], P [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin, Berufungsklägerin und Revisionsklägerin,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Notar Ernst L [REDACTED], K [REDACTED],
Am M [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten und Revisionsbeklagten,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. Januar 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Engels und der Bundesrichter Hanebeck, Dr. Bode, Dr. Weber und Sonnabend

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Braunschweig vom 6. Februar 1967 wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Revision hat die Klägerin zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte beurkundete am 11. Januar 1964 als Notar einen Kaufvertrag zwischen dem Verwaltungsangestellten D. [REDACTED] und dem Kaufmann G. [REDACTED] (UR Nr. [REDACTED]/64). Nach diesem Vertrag verkaufte D. [REDACTED] sein im Erbbaugrundbuch von K. [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt [REDACTED] eingetragenes Erbbaurecht mit dem auf dem Grundstück errichteten Einfamilienhaus an der Straße S. [REDACTED] zum Preise von 50.000 DM an G. [REDACTED].

Das Erbbaurecht war frei von Ansprüchen Dritter zu übertragen, soweit nicht Lasten oder Verpflichtungen in dem Vertrag von dem Käufer übernommen wurden (§ 2 Abs. 2 des Vertrages). Im übrigen enthält der Vertrag u.a. folgende Vereinbarungen:



§ 3.

Der Kaufgegenstand soll dem Käufer am 1. Oktober 1964 zum Besitze übergeben werden. - Der Verkäufer verpflichtet sich hiermit, das auf dem Grundstück S [REDACTED] befindliche Wohnhaus bis zu diesem Zeitpunkt zu räumen.

§ 4.

Der Kaufpreis beträgt 50.000 DM - fünfzigtausend Deutsche Mark. Hiervon wird ein Teilbetrag von 30.000 DM in bar gezahlt, und zwar sobald die Umschreibung im Grundbuche auf den Namen des Erwerbers erfolgt ist. Außerdem wird unter Anrechnung auf den Kaufpreis die in Abt. III unter Nr. 7 zugunsten der Ärztekammer Nordrhein in D [REDACTED] eingetragene Grundschuld in Höhe von 20.000 DM, die noch voll valutiert ist, übernommen.

§ 7.

Die Beteiligten sind über den Übergang des Erbbau-rechtes einig, und bewilligen und beantragen demgemäß die Umschreibung dieses Rechtes auf den Erschienenen zu 3), die aber nicht vor dem 1. Oktober 1964 erfolgen soll.

In § 8 des Vertrages ist erwähnt, daß der Notar das Grundbuch eingesehen hat. Ferner ist in § 9 bestimmt, daß alle durch die Beurkundung dieses Vertrages und seiner Durchführung entstehenden Kosten und Steuern vom Käufer getragen werden.

Am 17. Januar 1964 erbat D. [REDACTED] von der Klägerin ein Darlehen in Höhe von 21.000 DM. Dabei legte er den notariellen Vertrag vom 11. Januar 1964 vor. Die Klägerin gab D. [REDACTED] am 7. Februar 1964 eine Kreditzusage über 21.000 DM und verlangte von ihm, daß er seinen Anspruch auf Zahlung des Barkaufpreises von 30.000 DM an sie abtrete. In der Kreditzusage heißt es weiter:

"Dem uns zur Einsichtnahme überlassenen Kaufvertrag konnten wir entnehmen, daß die Durchführung der Auflassung für den 1.10.1964 vereinbart worden ist. Wir gehen davon aus, daß bis dahin die Voraussetzungen hierfür von Ihnen geschaffen worden sind, insbesondere, daß Sie die grundbuchliche Bereinigung vorgenommen haben. Die uns zur Einsichtnahme überlassene Abschrift des Kaufvertrages geben wir anliegend zu unserer Entlastung zurück".

Dettmer und seine Ehefrau unterzeichneten die von der Klägerin entworfene Abtretungserklärung, in der u.a. gesagt ist: "Bezüglich der Sicherstellung der Restkaufpreisforderung haben wir veranlaßt, daß diese in ihrer Gesamthöhe auf ein Anderkonto des Notars Ernst I. [REDACTED] in K. [REDACTED] belegt wird, wobei dem Notar freigestellt worden ist, die Auswahl des Bankinstituts, die das Anderkonto führt, nach eigenem Ermessen zu treffen". Auf der Rückseite der Abtretungserklärung heißt es in dem von der Klägerin vorbereiteten Text, daß der Käufer G. [REDACTED] als "Forderungsschuldner" und der Beklagte "in seiner Eigenschaft als Forderungstreuhänder" von der Forderungsabtretung Kenntnis genommen haben. Weiter ist dort gesagt:

"Der Schuldner zu a) (G[REDACTED]) erkennt hiermit die Rechtmäßigkeit der Forderung an und verpflichtet sich, Zahlung nach Maßgabe der getroffenen Vereinbarungen an die Volksbank W[REDACTED] eGmbH in W[REDACTED] zu leisten.

Gleichzeitig wird Herr Notar L[REDACTED] von mir, dem Käufer, ermächtigt, die Zahlung des Restkaufpreises von 30.000 DM nach Verlautbarung der Auflassung im Grundbuch an die Volksbank zu leisten.

Herr Notar L[REDACTED] verpflichtet sich seinerseits, die Zahlung bei Eintritt dieser Voraussetzung unmittelbar und unverzüglich an die Volksbank W[REDACTED] eGmbH in W[REDACTED] vorzunehmen."

Auf Veranlassung D[REDACTED]s unterzeichneten G[REDACTED] und der Beklagte am 13. Februar 1964 diese Erklärung.

Am 24. August 1964 erhöhte die Klägerin auf Antrag D[REDACTED]s das Darlehen auf 27.000 DM.

Der notarielle Vertrag vom 11. Januar 1964 ist nicht durchgeführt worden, weil der Käufer G[REDACTED] den Kaufpreis nicht zahlte. Das Erbbaurecht war mit insgesamt 67.400 DM belastet. Davon hatte G[REDACTED] nur 20.000 DM übernommen. Dem Verkäufer D[REDACTED] gelang es nicht, die restlichen 47.400 DM abzulösen.

Die Klägerin hat D[REDACTED] aufgefordert, das Darlehen zurückzuzahlen. D[REDACTED] ist dieser Aufforderung nicht nachgekommen; er ist inzwischen zahlungsunfähig geworden.

Für ihren Schaden hat die Klägerin den Beklagten verantwortlich gemacht. Sie hat geltend gemacht:

Der Beklagte habe es unterlassen, in dem Kaufvertrage die übrigen in Abt. III eingetragenen Belastungen, nämlich insgesamt 67.400 DM, zu erwähnen. Deshalb sei für jeden Leser dieser Urkunde, wie auch für die Klägerin, der irreführende Eindruck entstanden, daß das Erbbaurecht lediglich mit der Grundschuld von 20.000 DM belastet sei. Der notariellen Urkunde lasse sich nicht entnehmen, daß D. sich verpflichtet habe, die weiteren Belastungen von 47.000 DM löschen zu lassen und dem Käufer G. das Erbbaurecht lastenfrei bis auf die Grundschuld von 20.000 DM zu übertragen. Der Beklagte habe in der Urkunde ausdrücklich versichert, er habe das Grundbuch eingesehen. Da, abgesehen von der Grundschuld von 20.000 DM, in der Urkunde von weiteren Belastungen keine Rede sei, könne man diese Versicherung des Notars nur dahin verstehen, daß weitere Belastungen nicht im Grundbuch eingetragen seien. Denn sonst hätte er sie auf Grund seiner Kenntnis ausdrücklich in der Urkunde mit aufgeführt. Im übrigen heiße es am Schluß des Vertrages, der Käufer G. habe sämtliche Kosten zu tragen. Es sei aber ungewöhnlich, daß der Käufer auch die Kosten für die Löschung der Belastungen - wie hier von 47.400 DM - zu tragen habe.

Der Notar habe eine Amtspflicht nicht nur gegenüber den Personen, die durch den zu beurkundenden Vertrag Rechte erwerben sollten, sondern auch gegenüber denjenigen, die im Vertrauen auf die Ordnungsmäßigkeit der Beurkundung die durch den Vertrag vermeintlich begründeten Rechte von einer der Vertragsparteien erworben hätten. Der öffentliche Glaube, den die notarielle Urkunde genieße, berechtige jeden, auf die Zuverlässigkeit der Beurkundung zu vertrauen. Die Klägerin habe auf die Ordnungsmäßigkeit der Beurkundung des Beklagten vertraut; dadurch sei ihr Schaden entstanden.

Ferner sei der Beklagte durch seine Erklärung vom 13. Februar 1964, mit der er sich zur Abführung des Kaufpreises von 30.000 DM an die Klägerin verpflichtet habe, in unmittelbare vertragliche Beziehungen zu ihr getreten. Seine Verpflichtung der Klägerin gegenüber habe sich nicht etwa darin erschöpft, später das Geld an sie weiterzugeben. Vielmehr sei er schon in diesem Zeitpunkt verpflichtet gewesen, die Klägerin über die erheblichen Belastungen des Erbbaurechts und darüber aufzuklären, welch geringe Aussichten deshalb bestünden, daß Gerlach jemals den Barkaufpreis zahlen werde, und welch großer Schaden der Klägerin bei Gewährung eines Darlehens an D. [REDACTED] entstehen könnte. Der Beklagte als Träger der vorsorgenden Rechtspflege habe es nicht zulassen dürfen, daß ein Beteiligter, wie die Klägerin, in die Gefahr eines folgeschweren Schadens geriet, der schon durch eine kurze fernmündliche Belehrung zu vermeiden gewesen sei.

Mit der Klage hat die Klägerin einen Teilbetrag von 15.500 DM nebst Zinsen eingeklagt.

Der Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen.

Er hat erwidert:

Bei Abschluß des Vertrages vom 9. Januar 1964 seien sich D. [REDACTED] als Verkäufer und G. [REDACTED] als Käufer wie auch er als Notar darüber im klaren gewesen, daß das Erbbaurecht nicht eher auf G. [REDACTED] umgeschrieben werden könne, als nicht D. [REDACTED] sämtliche Belastungen mit Ausnahme der von G. [REDACTED] übernommenen Grundschuld von 20.000 DM abgelöst habe. Es sei selbstverständlich gewesen, daß D. [REDACTED] die damit verbundenen Kosten hätte tragen müssen. Es sei unnötig und überflüssig gewesen, die weiteren, im Erbbau-

grundbuch in Abt. III eingetragenen Belastungen in diese Urkunde mit aufzunehmen. Er habe nicht voraussehen können, daß die Urkunde als alleinige Grundlage für Kreditverhandlungen genommen werde und daß D. [REDACTED] der Klägerin keine erschöpfende Auskunft geben werde. Mit der Erklärung vom 13. Februar 1964 habe er sich lediglich verpflichtet, den Kaufpreis an die Klägerin weiterzuleiten. Die Klägerin sei hierdurch nicht zu einer Beteiligten des Beurkundungsgeschäftes vom 11. Januar 1964 geworden.

Im übrigen dürfe die Klägerin ihn auch erst dann in Anspruch nehmen, wenn sie dargelegt und bewiesen habe, daß sie i.S. von § 19 Abs. 1 S. 2 BNotO nicht auf andere Weise Ersatz zu erlangen vermöge. Der Klägerin sei es möglich, sich ihren Schaden von ihren eigenen Angestellten ersetzen zu lassen, die seinerzeit ohne Einsicht in das Grundbuch und ohne jede weitere Nachprüfung D. [REDACTED] den Kredit gewährt hätten.

Die Klägerin hat bestritten, daß es ihr möglich sei, sich ihren Schaden von ihren Organen oder Angestellten ersetzen zu lassen. Diese treffe kein Verschulden; sie hätten sich darauf verlassen dürfen, daß von dem Notar, der das Grundbuch eingesehen habe, alle für den Vertrag wesentlichen Punkte in die Urkunde aufgenommen worden seien.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Die Berufung der Klägerin hatte keinen Erfolg.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihren Klageantrag weiter. Der Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht hat Schadensersatzansprüche der Klägerin aus § 19 BNotO in erster Linie mit der Begründung vernoin, daß dem Beklagten nicht vorgeworfen werden könne, schuldhaft Amtspflichten gegenüber der Klägerin verletzt zu haben. Dieser Auffassung ist zuzustimmen.

1. Mit Recht hat das Berufungsgericht angenommen, daß der Beklagte bei der Beurkundung des Kaufvertrages keine Amtspflichten gegenüber der Klägerin zu erfüllen hatte. Sie war weder Auftraggeberin des Beklagten noch sonst in irgendeiner Weise an dem Beurkundungsgeschäft beteiligt, das nur den Verkäufer D [REDACTED] und den Käufer G [REDACTED] betraf.

Zu billigen ist auch die Ansicht des Berufungsgerichts, daß der Beklagte in der Vertragsurkunde alles niedergelegt hat, was die Parteien vereinbart haben und was für sie von Bedeutung war. Sie waren sich im klaren darüber, daß der Käufer in Anrechnung auf den Kaufpreis eine Grundsuld von 20.000 DM und die in Abt. II eingetragenen Lasten übernahm und daß der Verkäufer D [REDACTED] für eine Löschung der übrigen Lasten sorgen mußte. Das fand seinen Niederschlag in der Vertragsbestimmung, daß "der Kaufgegenstand frei von Ansprüchen Dritter übertragen wird, soweit nicht Lasten oder Verpflichtungen in diesem Verträge übernommen werden" (§ 2 Abs. 2). Der Beklagte war nicht verpflichtet, die von dem Verkäufer zu löschenden Lasten einzeln in der Urkunde aufzuführen. Den Vertragspartnern war die Höhe dieser Belastungen (47.400 DM) bekannt. Zwischen ihnen konnten daher keine Zweifel über ihre gegenseitigen Pflichten entstehen.

Die Revision meint, der Beklagte habe in seine Überlegungen mit einbeziehen müssen, daß die in dem Kaufvertrag

begründeten Rechte des Käufers oder des Verkäufers veräußert werden konnten und daß die Erwerber dieser Rechte auf die Ordnungsmäßigkeit der Beurkundung vertrauten. Damit würde der Pflichtenkreis des Notars unzulässig ausgeweitet. Dem Beklagten war nicht bekannt, daß Rechte aus dem Vertrag abgetreten werden sollten. Er hatte keinen Anlaß, jedenfalls keine Verpflichtung auf die Interessen anderer, an dem Vertrage nicht beteiligter Personen Rücksicht zu nehmen und ihretwegen der Vertragsurkunde einen anderen Inhalt zu geben, als es der von den Vertragspartnern verfolgte Zweck erforderte.

2. Eine andere Frage ist, ob dem Beklagten Aufklärungspflichten gegenüber der Klägerin in dem Zeitpunkt erwachsen, als er von der Abtretung der Kaufpreisforderung erfuhr und sich bereit erklärte, den Kaufpreis auf ein Anderkonto zu nehmen und ihn nach der Umschreibung im Grundbuch an die Klägerin auszuzahlen. Auch das hat das Berufungsgericht rechtsirrtumsfrei verneint.

a) Eine Pflicht zur Aufklärung der Klägerin über die im Grundbuch eingetragenen Belastungen könnte sich unter dem Gesichtspunkt der allgemeinen Betreuung der Beteiligten auf dem Gebiete der vorsorgenden Rechtspflege ergeben. Diese betreuende Belehrungspflicht trifft den Notar zwar auch gegenüber den Personen, die sich an ihn in seiner Eigenschaft als öffentliche Urkundsperson wenden, ohne selbst urkundliche Erklärungen abzugeben. Sie besteht aber nur gegenüber Personen, die mit ihm in Verbindung treten und seine Amtstätigkeit in Anspruch nehmen; sie gilt nicht gegenüber einem solchen mittelbar Beteiligten, der mit dem Notar gar nicht in Berührung kommt (Urteil des BGH vom 26. Oktober 1965 - VI ZR 119/64 - NJW 1966, 157 und RGZ 153, 153). Hier hatte die Klägerin mit dem Beklagten keine Fühlung auf-

genommen. Sie hat ihn weder beauftragt noch seinen Rat in Anspruch genommen, sondern nur ihren Darlehensnehmer D. [REDACTED] veranlaßt, dafür zu sorgen, daß der Kaufpreis von G. [REDACTED] auf ein von dem Beklagten zu errichtendes Andorkonto gezahlt und nach der Umschreibung im Grundbuch an sie weitergeleitet wurde. Mit seiner Erklärung, hierzu bereit zu sein, hat sich der Beklagte nur gegenüber dem Verkäufer D. [REDACTED] und dem Käufer G. [REDACTED] verpflichtet. Hiernach kann nicht gesagt werden, daß dem Beklagten aus einem bestehenden Betreuungsverhältnis heraus eine Belehrungspflicht gegenüber der Klägerin obgelegen hätte.

b) Aber selbst wenn der Beklagte Pflichten gegenüber der Klägerin gehabt hätte, könnte ihn nicht vorgeworfen werden, diese Pflichten schuldhaft verletzt zu haben. Das Berufungsgericht hat zutreffend ausgeführt: Der Beklagte habe davon ausgehen können, daß D. [REDACTED] der Klägerin wahre und erschöpfende Auskunft geben und daß die Klägerin vor der Gewährung eines Darlehens, das durch die Abtretung einer Grundstücksforderung aus einem Grundstücksgeschäft gesichert wurde, das Grundbuch einsehen würde. Vor allem habe für ihn der Gedanke nahe gelegen, das von der Klägerin gewährte Darlehen habe gerade dazu dienen sollen, den überwiegenden Teil der Belastungen in Höhe von 47.000 DM abzulösen. Wenn der Beklagte unter diesen Umständen davon abgesehen hat, die Klägerin über die im Grundbuch eingetragenen Belastungen zu unterrichten, so kann hieraus kein Verschulden gegen ihn hergeleitet werden.

3. Hiernach ist die Klage schon aus den bisher erörterten Gründen mit Recht abgewiesen worden. Da das Berufungsurteil von dieser Begründung getragen wird, bedarf es keiner Prüfung, ob der Beklagte auch deshalb nicht in Anspruch genommen werden kann, weil die Klägerin nicht dargelegt hat,

4
2

daß sie nicht auf andere Weise Ersatz zu erlangen vermag (§ 19 Abs. 1 Satz 2 BNotO). Es ist daher nicht erforderlich, auf die Bedenken einzugehen, die die Revision in diesem Punkte gegen die Ausführungen des Berufungsgerichts erhoben hat.

Engels

Hanebeck

Dr. Bode

Dr. Weber

Sonnabend