

13

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB § 249 Bb; BNotO § 19

Hat ein Notar einen Grundstückskaufvertrag fehlerhaft beurkundet, dann haftet er auch für den Schaden, der einem Beteiligten daraus erwächst, daß in einem später zwischen den Kaufvertragsparteien geführten Rechtsstreit ein Oberlandesgericht die inzwischen durch Auflassung und Eintragung eingetretene Heilung des Kaufvertrags rechtsirrig verkennt.

BGH, Urt. v. 8. Dezember 1981 - VI ZR 164/80 - OLG Hamm
LG Essen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VI ZR 164/80

URTEIL

Verkündet am

8. Dezember 1981

W a l z ,

Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter

der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Eheleute Dieter K [REDACTED] , techn. Angestellter,
und Elke geb. M [REDACTED] ,
S [REDACTED] Landweg [REDACTED] , D [REDACTED] [REDACTED] ,

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Notar Wilhelm S c [REDACTED] ,
B [REDACTED] straße [REDACTED] , Ma [REDACTED] ,

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

13

- 2 -

Der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Dezember 1981 durch die Richter Dunz, Scheffen, Dr. Steffen, Dr. Kullmann und Dr. Deinhardt

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 8. Mai 1980 insoweit aufgehoben, als darin auch der Hilfsantrag abgewiesen wurde.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

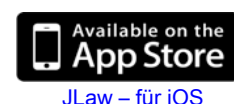
Die Kläger verlangen von dem beklagten Notar Schadensersatz wegen Amtspflichtverletzung.

Der Beklagte beurkundete am 5. Oktober 1973 einen Vertrag, durch den die Kläger zwei im Bau befindliche Eigentumswohnungen erwerben wollten. In dem Vertrag war weder die Verpflichtung des Veräußerers zur Fertigstellung der Wohnungen erwähnt, noch diejenige, aus beiden Wohnungen eine einzige unter

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)



Schaffung einer Verbindungstür herzustellen. Auch die Baubeschreibungen waren nicht dem Vertrag als Anlage beigelegt.

Nachdem die Kläger Mängel an der Wohnung festgestellt hatten, klagten sie gegen den "Verkäufer" auf Schadensersatz und Minderung. Das Oberlandesgericht Hamm wies im zweiten Rechtszug diese Klage mit der Begründung ab, der "Kaufvertrag" sei wegen erheblicher Beurkundungsmängel nichtig. Auch durch die Eintragung im Grundbuch sei der Vertrag nicht geheilt worden, weil zwischen den Parteien zu diesem Zeitpunkt kein Einverständnis über das tatsächlich Vereinbarte mehr bestanden habe. Das Oberlandesgericht hat die Revision gegen dieses Urteil nicht zugelassen.

Die Kläger haben daraufhin zunächst unter Zugrundelegung der vom Oberlandesgericht Hamm in dem Vorprozeß vertretenen Auffassung, wonach sie nicht Eigentümer der Wohnungen geworden seien, von dem Beklagten Ersatz des Mehrpreises für Wohnungen dieser Art sowie der gezahlten Notar- und Geldbeschaffungskosten verlangt. Diese Klage hat das Landgericht durch Versäumnisurteil abgewiesen. Auf den Einspruch der Kläger hat es das Versäumnisurteil aufrecht erhalten. Mit ihrer Berufung haben die Kläger in erster Linie die Feststellung begehrt, daß der Beklagte verpflichtet sei, ihnen allen Schaden zu ersetzen, der ihnen durch die nicht ordnungsgemäße Beurkundung entstanden sei, hilfsweise die Verurteilung zur Zahlung von Schadensersatz in Höhe der Gewährleistungsansprüche, die sie in dem Vorprozeß nicht haben durchsetzen können. Auch die Berufung ist erfolglos geblieben.

Nachdem der erkennende Senat die Revision nicht angenommen hat, soweit die Kläger Feststellung begehren, verfolgen sie mit ihrem Rechtsmittel nur noch ihren Hilfsantrag weiter.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht folgt den Klägern darin, daß das Oberlandesgerichtsurteil in dem Vorprozeß der Rechtslage nicht entsprach, hat aber bereits Zweifel, ob der in der Nichtdurchsetzbarkeit der Gewährleistungsansprüche liegende Schaden die adäquate Folge einer evtl. Amtspflichtverletzung des Beklagten sein kann. Möglicherweise ist nach seiner Auffassung die Kausalität unterbrochen worden, weil der Schaden erst durch eine unrichtige Gerichtsentscheidung eingetreten ist. Auf jeden Fall liege der Schaden aber nicht mehr im Schutzbereich des § 19 BNotO. Die falsche Gerichtsentscheidung gehöre vielmehr zum allgemeinen Lebensrisiko der Kläger, dessen Verwirklichung sie ohne Regreßmöglichkeit gegenüber dem Schädiger hinnehmen müßten.

II.

Das angefochtene Urteil hält einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

1. Die Revision nimmt den Ausgangspunkt des Berufungsgerichts als ihr günstig hin; demnach sind entgegen der vom Oberlandesgericht Hamm im Vorprozeß ver-

tretenen Auffassung evtl. Beurkundungsmängel durch die nachfolgende Eintragung geheilt, und die Klageabweisung ist daher zu Unrecht erfolgt. Hiergegen bestehen auch keine rechtlichen Bedenken, da die Willensübereinstimmung nur bis zu der wirksamen Auflassung, nicht aber bis zum Zeitpunkt der Eintragung fortbestehen muß (RGZ 109, 351, 354; BGH, Urteile vom 17. März 1978 - V ZR 217/75 - NJW 1978, 1577 und vom 9. November 1979 - V ZR 38/78 - WM 1980, 166, 167). Eine spätere Uneinigkeit schadet auch dann nicht, wenn - wie im Streitfall - die Auflassung in derselben Urkunde wie der schuldrechtliche Vertrag erfolgt (BGH, Urteile vom 23. März 1973 - V ZR 112/71 - WM 1973, 612, 613 und vom 17. März 1978 - aaO).

2. Den weiteren Ausführungen des Berufungsgerichts vermag der Senat jedoch nicht zu folgen.

a) Daran, daß im vorliegenden Falle ein natürlicher Verursachungszusammenhang zwischen der Amtspflichtverletzung des beklagten Notars und dem angeblichen Schaden besteht, kann kein Zweifel bestehen. Demnach könnte auch der vom Berufungsgericht erwogene Begriff der "Unterbrechung des Kausalzusammenhanges", der indessen heute mit Recht nicht mehr gebraucht wird, ebenso wie die hergebrachten Voraussetzungen der "Adäquanz" nur die rechtliche Zurechnung betreffen. Aber auch soweit die Adäquanzprüfung auf voraussehbare Wahrscheinlichkeiten abstellt, muß dieser Gesichtspunkt zurücktreten, wo sich eine allgemein zu vermeidende Gefahr im konkreten Fall auf ungewöhnliche Weise verwirklicht hat (Nachw. bei Palandt/Heinrichs, BGB, 40. Aufl. Vorbem. 5 b aa vor § 249; vgl. auch BGHZ 79, 259, 261 f.). Das trifft hier zu.

Das Amt des Notars ist geschaffen, um auf den seiner Betreuung zugewiesenen Rechtsgebieten den Rechtsfrieden zu sichern und für Klarheit der Rechtsverhältnisse zu sorgen (Seybold/Hornig, BNotO, 5. Aufl., § 14, Rdn. 7). Er hat damit Aufgaben auf dem Gebiet vorsorgender Rechtspflege zu erfüllen (Gonnella, DNotZ 1956, 453). Die dadurch begründeten Pflichten verletzt er nicht nur, wenn sich infolge unzulänglicher Gestaltung seiner Urkunden die von den Beteiligten gewünschten Rechtsfolgen nicht erreichen lassen, sondern auch dann, wenn er durch Nachlässigkeit die Rechtslage nicht so gestaltet, daß in Zukunft alle, auch letztlich unberechtigte, Zweifel verhindert werden.

Das Risiko einer auf einen Beurkundungsfehler zurückzuführenden falschen Gerichtsentscheidung fällt daher entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts in den Bereich der Schäden, für den der für den Beurkundungsmangel verantwortliche Notar einzustehen hat, und zwar selbst dann, wenn es auch für einen "optimalen Beobachter" nicht ohne weiteres voraussehbar gewesen sein sollte, daß dieser Fehler zu einer falschen Obergerichtsentscheidung führen würde.

b) Im Streitfalle hat sich zwar die anfängliche Nichtigkeit des beurkundeten Vertrages nicht unmittelbar ausgewirkt, wohl aber die vermeidbare Unklarheit. Da es zu ihren typischen Folgen gehört, daß Dritte, gegebenenfalls auch ein Gericht, zu falschen Beurteilungen veranlaßt werden, muß auch ein Zurechnungszusammenhang zwischen einer derartigen Falschbeurteilung und dem vorausgehenden Beurkundungsfehler bejaht werden.

Lediglich in besonders gelagerten Fällen können insoweit der haftungsrechtlichen Zurechnung Grenzen gezogen sein. So hat der erkennende Senat den Zurechnungszusammenhang zwischen einem Beurkundungsfehler eines Notars und den Kosten eines verlorenen Prozesses verneint, den einer der Vertragsbeteiligten gegen den anderen erfolglos angestrengt hat, um von dem Vertrag loszukommen (BGHZ 70, 374, 376 f; zustimmend insoweit Staudinger/Medicus, BGB, 12. Aufl., § 249 Rdn. 84). Der in jenem Fall entstandene Schaden lag gerade nicht mehr im Schutzbereich der Amtspflicht, die der Notar durch die unvollkommene Beurkundung dem damaligen Kläger gegenüber verletzt hatte. Denn dort wirkte sich entgegen der Gestaltung des vorliegenden Falles die durch die Beurkundung entstandene unklare Vertragslage nicht unmittelbar aus. Zum Schaden kam es vielmehr nur dadurch, daß der Kläger eine sich ihm aufgrund des Beurkundungsmangels bietende Chance, sich von seinen Vertragspflichten zu befreien, nutzen wollte und damit ein nur von ihm selbst zu verantwortendes Risiko einging.

III.

Diese andere rechtliche Würdigung führt zur Aufhebung des Berufungsurteils, soweit darin der Hilfsantrag abgewiesen wurde. Mangels ausreichender tatrichterlicher Feststellungen, insbesondere auch zu der Frage, ob den Klägern überhaupt Mängelansprüche zustanden und gegebenenfalls in welcher Höhe, ist der erkennende Senat weder in der Lage, insoweit in der Sache selbst abschließend zu entscheiden, noch auch nur ein Grundurteil zu erlassen.

Die Sache mußte vielmehr im Umfang der Aufhebung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden. Ihm wird dabei zugleich die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens übertragen.

Dunz

Scheffen

Dr. Steffen

Dr. Kullmann

Dr. Deinhardt