

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BNotO § 37; BeurkG § 53

Zur Pflicht des Notars, von ihm beurkundete
Hypothekenbewilligungen "unverzüglich" dem
Grundbuchamt einzureichen.

BGH, Urt.v.7. November 1978 - VI ZR 171/77 - OLG Celle
LG Hannover

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VI ZR 171/77

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am
7. November 1978

W a l z

Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

des Notars Wilhelm M [REDACTED] ,
H [REDACTED] , L [REDACTED] Meile [REDACTED] ,

Beklagten und Revisionsklägers,

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

g e g e n

die Firma C [REDACTED] Ce [REDACTED] Industriali S [REDACTED] , S.A.,
vertreten durch ihren Präsidenten Gian Franco Mo [REDACTED] ,
Via Ma [REDACTED] [REDACTED] Sassuolo (Mo [REDACTED]), Italien.

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

- 2 -

Der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. November 1978 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Weber und die Richter Dunz, Dr. Steffen, Dr. Kullmann und Dr. Deinhardt

für R e c h t erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil des 16. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 26. Mai 1977 wird zurückgewiesen.

Von den bis zur Rücknahme der Revision der Klägerin entstandenen Kosten des Revisionsverfahrens haben der Beklagte 1/5 und die Klägerin 4/5 zu tragen; die danach entstandenen Kosten fallen dem Beklagten allein zur Last.

Von Rechts wegen

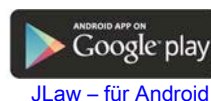
Tatbestand

Die Klägerin, ein italienisches Unternehmen, nimmt den beklagten Notar aus dem Gesichtspunkt der Amtspflichtverletzung auf Schadensersatz in Anspruch.

Etwa seit 1962 stand die Klägerin mit dem Kaufmann und Steinmetz R. [REDACTED] in Geschäftsverbindung. Da er zunehmend seinen finanziellen Verpflichtungen ihr gegenüber nicht mehr nachkam, wurde Ende August



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



1968 der Beklagte eingeschaltet. Er entwarf einen Vertrag, der zwischen der Klägerin einerseits und R [REDACTED] sowie dessen damaliger "Lebensgefährtin", der Angestellten S [REDACTED], andererseits geschlossen werden sollte. In dem Entwurf war u.a. die Bestellung einer hypothekarischen Sicherheit für die Klägerin an dem damals der Angestellten Schmidt gehörenden Betriebsgrundstück des R [REDACTED] vorgesehen. Über den Vertragsinhalt kam es zu mehreren Verhandlungen zwischen den als Vertragsparteien vorgesehenen Personen. Sie einigten sich auf eine von dem Entwurf inhaltlich abweichende andere Vertragsgestaltung, vor allem auf eine Herausnahme der Hypothekenbestellung aus dem Vertrag zwischen der Klägerin und R [REDACTED]. Dementsprechend nahm der Beklagte am 10. September 1968 zwei Beurkundungen vor. Inhalt der Urkunde Nr. 696 war eine einseitige Erklärung von Frl. Schmidt, in der sie zu Gunsten der Klägerin die Eintragung einer Sicherungshypothek im Betrag von 321.669,87 DM an ihrem Grundstück beantragte. In der Urkunde Nr. 697 gab R [REDACTED] ein Schuldbekenntnis über diesen Betrag ab und verpflichtete sich, seine Schuld in bestimmter Weise abzutragen. Außerdem war darin erwähnt, daß die Klägerin berechtigt sein sollte, "sich aus der heute zugleich bestellten Sicherungshypothek" zu befriedigen, falls die Forderung am Fälligkeitstage von Recchia nicht gezahlt werde.

Einen Tag später wies Frl. S [REDACTED] den Beklagten an, ihre Erklärung nicht beim Grundbuchamt einzureichen. Der Beklagte befolgte diese Weisung, ohne jedoch der

Klägerin hiervon Nachricht zu geben. Mit Bewilligung vom 13. September 1968 belastete Frl. S. [REDACTED] ihr Grundstück zugunsten ihrer Mutter in Höhe von 50.000 DM und am 30. Dezember 1968 anderweitig mit weiteren 40.000 DM; diese Grundpfandrechte wurden auch alsbald im Grundbuch eingetragen. Am 29. Mai 1969 verkaufte sie das Grundstück für 550.000 DM unter Anrechnung aller Belastungen.

Im Juni 1969 wurde über das Vermögen R. [REDACTED] das Konkursverfahren eröffnet. Aufgrund eines Zwangsvergleichs erhielt die Klägerin im Oktober 1972 einen Betrag von 14.394,28 DM. Darüber hinaus gelang es ihr, gegen Frl. Schmidt (jetzt verheiratete Frau G. [REDACTED]) den Arrest in deren Vermögen auszubringen und erwirkte anschließend ein Urteil, in dem diese verurteilt wurde, an sie 104.272,32 DM (nebst Zinsen) zu zahlen und darin einzuwilligen, daß der Grundstückskaufpreis in Höhe von 123.493,37 DM an sie ausgezahlt werde, Aufgrund der Pfändung des Kaufpreises erhielt die Klägerin insgesamt 133.084,03 DM. Mehrfache Versuche, gegen Frau G. [REDACTED] geb. S. [REDACTED] zu vollstrecken, blieben erfolglos.

Mit ihrer Klage fordert die Klägerin von dem Beklagten, gestützt auf § 19 BNotO, noch 145.179,44 DM nebst Zinsen.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hatte sie zunächst auf die Verjährungseinrede des Beklagten hin abgewiesen. Der er-

kennende Senat hat dieses Urteil jedoch aufgehoben (Urteil vom 21. September 1976 - VI ZR 69/75 = VersR 1977, 249). Nunmehr hat das Berufungsgericht in einem Teilurteil die Berufung des Beklagten insoweit zurückgewiesen, als er vom Landgericht verurteilt war, der Klägerin 4.775,91 DM (nebst Zinsen) zu zahlen. Wegen eines Teilbetrages von 50.000 DM (im Hinblick auf die am 13. September 1968 von FrL. S. [REDACTED] bewilligte Hypothek zugunsten ihrer Mutter) hat es die Klage erneut als zur Zeit unbegründet abgewiesen, da insoweit eine anderweitige Ersatzmöglichkeit nicht ausgeschlossen sei.

Mit der zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte seinen Klageabweisungsantrag weiter. Die Klägerin hat ihre zunächst eingelegte Revision zurückgenommen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht ist der Auffassung, der Beklagte habe dadurch pflichtwidrig gehandelt, daß er nicht für eine die Eigentümerin FrL. S. [REDACTED] bindende Eintragungsbewilligung, insbesondere für die sofortige Einreichung des Eintragungsantrages gesorgt habe. Er sei als Notar auch für die Klägerin bei der Sicherung ihrer Forderungen gegenüber dem Kaufmann R. [REDACTED] betreuend tätig geworden. Wenn sich auch die Klägerin, der Kaufmann R. [REDACTED] und die damalige

Grundstückseigentümerin auf eine von seinem Entwurf abweichende andere Vertragsgestaltung geeignet hätten, so sei er damit nicht von seinen Betreuungspflichten gegenüber der Klägerin entbunden gewesen. Als juristische Laien hätten die zu den Verhandlungen aus Italien gekommenen und bei der Protokollierung anwesenden Vertreter der Klägerin nicht gesehen, daß die jetzt nur noch beurkundete einseitige Eintragungsbewilligung keine Bindungswirkung gehabt habe und daß es bei einer nicht sofort erfolgenden Einreichung dieser Bewilligung zur Eintragung von Zwischenrechten kommen könne. Aufgrund seiner betreuenden Tätigkeit, die so die Klägerin und deren Sicherungsinteresse mit einbezogen habe, sei er verpflichtet gewesen, die Bindungswirkung für die Eintragungsbewilligung herbeizuführen, z.B. durch Beurkundung der Einigung zwischen der Klägerin und der Eigentümerin oder durch Aushändigung der die Bewilligung enthaltenden Urkunde an die Klägerin. Insbesondere sei ihm vorzuwerfen, daß er, nachdem er schon nicht dafür gesorgt hatte, daß die Hypothekenbestellung unwiderruflich war, und die auf die Erklärung vertrauenden Vertreter der Klägerin wieder abgereist waren, die Eintragungsbewilligung nicht sofort dem Grundbuchamt einreichte, um gemäß § 873 Abs. 2 BGB die Bindungswirkung herbeizuführen und den Rang zu wahren. Durch § 53 BeurkG sei er gehalten gewesen, die Eintragungsbewilligung sofort einzureichen. Sein Verhalten sei auch ursächlich für den der Klägerin entstandenen Schaden gewesen.

II.

Das angefochtene Urteil hält gegenüber den Angriffen der Revision einer rechtlichen Nachprüfung stand.

1. Zutreffend hat das Berufungsgericht bejaht, daß der Beklagte eine ihm der Klägerin gegenüber obliegende Amtspflicht verletzt hat.

a) Dabei kann dahinstehen, ob für den Beklagten schon im Zusammenhang mit der Beurkundung der Eintragungsbewilligung Amtspflichten gegenüber der Klägerin bestanden, insbesondere ob er in deren Interesse gehalten war, auf eine andere Ausgestaltung des Geschäfts hinzuwirken, nämlich auf die Beurkundung der Einigung mit der Klägerin oder ihr eine Ausfertigung der Hypothekenbewilligung auszuhändigen, um auf diese Weise die Unwiderruflichkeit herbeizuführen (§ 873 Abs. 2 BGB). Insofern könnten deshalb Bedenken wegen der Ersatzpflicht des Beklagten bestehen, weil das Berufungsgericht nicht festgestellt hat, daß Frl. S. auf solche Vorschläge eingegangen wäre, nachdem sie die vom Beklagten zunächst vorgeschlagene und ebenfalls für die Klägerin sichere Form der Protokollierung der Einigung zwischen ihr und der Klägerin über die Hypothekenbestellung abgelehnt hatte.

b) Bedenkenfrei ist jedoch der Standpunkt des Berufungsgerichts, der Beklagte habe jedenfalls in der Zeit nach Vornahme der Beurkundungen der Klägerin gegenüber seine Amtspflicht verletzt.

aa) Der Senat folgt dem Berufungsgericht darin, daß dem Beklagten im Zusammenhang mit dem Vollzug der Hypothekenbewilligung Amtspflichten auch gegenüber der Klägerin oblagen. "Andere" im Sinne des § 19 BNotO sind nicht nur die bei dem Amtsgeschäft unmittelbar Beteiligten, sondern nach gesicherter Rechtsprechung alle Personen, deren Interesse nach der besonderen Natur des Rechtsgeschäfts durch dieses berührt wird (BGHZ 58, 343, 353; Senatsurteil vom 26. Oktober 1965 - VI ZR 119/64 = VersR 1966, 140, 141, jeweils mit weiteren Nachweisen). Im vorliegenden Falle handelte es sich darum, die Urkunde über die Bestellung einer Hypothek zu Gunsten der Klägerin dem Grundbuchamt einzureichen. Schon der Inhalt der Urkunde machte es augenfällig, daß die Interessen der Klägerin, die zu dieser Beurkundung ihre Vertreter geschickt hatte, hierdurch berührt wurden. Ihr Interesse wurde noch besonders dadurch herausgestellt, daß in der vom Beklagten gleichzeitig beurkundeten Übereinkunft zwischen der Klägerin und dem Kaufmann R. [REDACTED] (Urk.Nr. 697/68) erwähnt war, daß die Klägerin bei Nichteinhaltung des Zahlungsversprechens R. [REDACTED]'s Befriedigung aus der "zugleich bestellten Sicherheitshypothek" finden sollte, die Bestellung aber nur durch deren Einreichung beim Grundbuchamt unwiderruflich werden konnte, nachdem eine notarielle Beurkundung der Einigung abgelehnt war und die Klägerin auch keine Eintragungsbewilligung ausgehändigt erhalten hatte (§ 873 Abs. 2 BGB). Daraus ergibt sich geradezu zwangsläufig, daß dem beklagten Notar jedenfalls beim Vollzug der Eintragungsbewilligung Amtspflichten gegenüber der Klägerin oblagen.

bb) Der Beklagte hat - wie das Berufungsgericht weiter zutreffend ausführt - diese ihm der Klägerin gegenüber bestehenden Amtspflichten dadurch verletzt, daß er die Urkunde über die Hypothekenbestellung noch nicht dem Grundbuchamt eingereicht hatte, als er von Frl. S. [REDACTED] die Anweisung erhalten hatte, davon Abstand zu nehmen. Zwar weist die Revision mit Recht darauf hin, daß im Zeitpunkt der vom Beklagten vorgenommenen beiden Beurkundungen noch die Vorschriften der §§ 26 bis 37 BNotO galten, während die Vorschrift des § 53 BeurkG, aus der das Berufungsgericht die Pflicht des Beklagten ~~entnimmt~~, die Urkunden "sofort" einzureichen, erst am 1. Januar 1970 in Kraft getreten ist. Der hier noch maßgebende § 37 BNotO verpflichtete den Notar, die von ihm beurkundeten Erklärungen - soweit die Beteiligten nichts anderes verlangten - "unverzüglich" dem Grundbuchamt bzw. dem Registergericht einzureichen, sobald sie eingereicht werden konnten (vgl. auch § 42 der Dienstordnung für Notare von 1937 - dazu BGHZ 28, 104, 107). Er stellte keine geringeren Anforderungen als § 53 BeurkG, der an dem bisherigen Rechtszustand sachlich nichts geändert hat (vgl. amtl. Begründung in BT-Drucksache V/3282 vom 25. September 1968, S. 41; vgl. auch Höfer/Huhn/v. Schuckmann, BeurkG § 53 Anm. J und Riedel/Feil, BeurkG § 53 RN 1,2). Die Rechtsprechung ging schon immer davon aus, daß die Urkundenvorlage sofort zu erfolgen habe, sobald dem Vollzug der Urkunde aller Voraussicht nach kein Hindernis mehr entgegenstand (vgl. RG DNotZ 1933, 655, 657; HRR 1939 Nr. 488). Selbst die Überlastung eines Notars verändert diese, der Rechtssicherheit dienende Pflicht grundsätzlich

nicht (BayObLG DNotZ 1929, 425, 426 m.w.Nachw.). Da sich im Streitfalle die Dringlichkeit bereits aus der besonderen gesetzlichen Regelung über die Widerruflichkeit der Hypothekenbestellung ergab (§ 873 Abs. 2 BGB), hat das Berufungsgericht mit Recht vom Beklagten verlangt, die Urkunde entweder noch am Beurkundungstag, wenigstens aber an dem darauf folgenden Tag zeitig dem Grundbuchamt einzureichen.

2. Ohne Rechtsfehler kommt das Berufungsgericht zu dem Ergebnis, der Beklagte habe fahrlässig seine Amtspflichten verletzt. Bei Anwendung der erforderlichen Sorgfalt hätte er erkennen müssen, daß er Amtspflichten gegenüber der Klägerin zu erfüllen hatte und daß die Grundstückseigentümerin durch einen etwaigen Widerruf der Hypothekenbestellung die Sicherung der Klägerin vereiteln werde. Er hätte ferner, nachdem die Hypothekenbestellung entgegen seinem Rat aus dem Vertrag zwischen der Klägerin und P. herausgenommen und damit noch widerruflich war, mit der Möglichkeit eines solchen Widerrufs rechnen und danach seine weitere Verhaltensweise ausrichten können.

3. Rechtlich unangreifbar bejaht das Berufungsgericht ferner die Kausalität zwischen der Pflichtverletzung des Beklagten und dem Schaden der Klägerin. Diese Frage ist nicht, wie die Revision meint, nach § 286 ZPO, sondern nach § 287 ZPO zu beurteilen (BGHZ 58, 343, 349; Senatsurteil vom 5. März 1974 - VI ZR 222/72 = VersR 1974, 782). Das Revisionsge-

richt hat daher nur zu prüfen, ob der Tatrichter grundsätzlich falsche oder offensichtlich unsachliche Erwägungen angestellt oder wesentliche, die Entscheidung bedingende Tatsachen außer acht gelassen hat (BGHZ 39, 198, 219). Derartige Rechtsfehler vermag die Revision jedoch nicht aufzuzeigen.

Der Tatrichter mußte nicht, wie die Revision meint, davon ausgehen, das Grundstück sei, wenn es bei einer Eintragung der vorgesehenen Hypothek mit insgesamt mehr als 650.000 DM belastet gewesen wäre, nicht mehr für nur 550.000 DM zu verkaufen gewesen. Das Berufungsgericht hat durchaus gesehen, daß die von der Klägerin angestrebte Hypothek über 321.689,87 DM in Anbetracht der Vorbelastungen und bei einem Grundstückswert von nur 550.000 DM zu einer Überbelastung geführt hätte. Es ist jedoch davon überzeugt, daß die Klägerin bei einem Verkauf des Grundstücks zu diesem Preis zugunsten der Käufer einer teilweisen Löschung ihrer Hypothek zugestimmt hätte, um dadurch einen höheren Kaufpreisanteil zu erhalten, als er ihr durch die Pfändung des Restkaufpreisanspruches zugeflossen ist. Diese Feststellung des Tatrichters muß die Revision hinnehmen. Ob sie insgesamt 90.000 DM mehr erhalten hätte oder, um Frl. S. [REDACTED] verkaufsgeneigt zu machen, zu deren Gunsten noch auf einen weiteren Teil ihrer Hypothek hätte verzichten müssen, kann hier dahinstehen. Das Berufungsgericht konnte unbedenklich davon ausgehen, daß wenigstens der Betrag zusätzlich erzielt worden wäre, zu dessen Erstattung es den Beklagten verurteilt hat.

4. Das angefochtene Urteil leidet auch nicht deshalb an einem Rechtsfehler, weil das Berufungsgericht nicht geprüft hat, ob etwa der Klägerin vorzuwerfen wäre, sich nicht um die Eintragung der Hypothek gekümmert zu haben.

a) Insofern ist zunächst zu fragen, ob die Klägerin es etwa schuldhaft unterlassen hat, ihren Schaden durch Gebrauch eines Rechtsmittels abzuwenden (§ 19 Abs. 1 Satz 3 BNotO i. Verb. mit § 839 Abs. 3 BGB). Das aber läßt sich nicht feststellen. Als "Rechtsmittel" in diesem Sinne sind zwar auch Erinnerungen des Notars an die Erledigung von Eintragungsanträgen anzusehen (Senatsurteil v. 5. Februar 1974 - VI ZR 71/72 = VersR 1974, 667, 668). Aus den Feststellungen des Berufungsgerichts, die Klägerin sei (ohne von dem Beklagten oder dem Grundbuchamt eine Nachricht erhalten zu haben) davon ausgegangen, die für sie bewilligte Hypothek sei wirksam bestellt gewesen, muß auch entnommen werden, daß sie bis zum Verkauf des Grundstücks nie bei dem Beklagten nach dem Stand der Angelegenheit gefragt hat. Richtig ist auch, daß sich ein an einem Notariatsgeschäft Beteiligten nach einiger Zeit bei dem Notar erkundigen muß, ob die Eintragung erfolgt ist (vgl. Senatsurteil vom 5. Februar 1974, aaO). Alles dies steht jedoch im Streitfall der Haftung des Beklagten nicht entgegen. Denn aus dem Vortrag des Beklagten ergibt sich schon nichts dafür, daß die ausländische Klägerin schuldhaft von einer Anfrage bzw. Erinnerung bei ihm abgesehen hat. Jedenfalls ist nicht ersichtlich, daß sich ihr bis zum Verkauf des Grundstücks der Gebrauch eines Rechtsmittels aufdrängen mußte (Senatsurteil vom 5. Februar 1974 aaO).

b) Schließlich gefährdet auch der von der Revision hilfsweise erhobene Mitverschuldenseinwand (§ 254 BGB) nicht den Bestand des Berufungsurteils. Das Berufungsgericht hat zwar ebenfalls nicht erörtert, ob ein etwaiges Mitverschulden den Ersatzanspruch der Klägerin ausschließen oder mindern könnte. Aufgrund der getroffenen Feststellungen ist der Senat jedoch in der Lage, auch ein schadensursächliches Mitverschulden zu verneinen.

Unerheblich ist in diesem Zusammenhang, daß die Vertreter der Klägerin anlässlich der Beurkundung keine Fragen gestellt haben und nach der Behauptung des Beklagten sich sogar nicht einmal hätten belehren lassen wollen. Die Schadensursächlichkeit einer etwaigen Verletzung der Belehrungspflicht kann, wie bereits ausgeführt wurde, ohnehin nicht festgestellt werden. Soweit dem Beklagten zum Vorwurf gereicht, die Hypothekenbestellungsurkunde nicht unverzüglich dem Grundbuchamt eingereicht zu haben, ist nicht ersichtlich, wie Fragen der Klägerin oder eine etwa angenommene Belehrung den Schaden hätte verhindern können. Auch die Pflicht des Beklagten zur unverzüglichen Einreichung der Urkunde beim Grundbuchamt wurde weder durch Fragen der Klägervertreter noch durch eine etwaige Belehrung verändert.

Ein Mitverschulden der Klägerin ist auch nicht darin zu sehen, daß ihre Vertreter bei ihm nach der Beurkundung nicht nachgefragt haben, ob der Eintragungs-

antrag gestellt war und ob die Hypothek zum Eintrag komme. Insoweit gelten die gleichen Erwägungen wie zur Frage der Schadensabwendung durch Unterlassung eines Rechtsmittels unter II 4 a. Hierauf wird Bezug genommen.

Nach dem Verkauf des Grundstücks war die Entstehung des Schadens, der durch die Pflichtverletzung des Beklagten herbeigeführt wurde, nur noch - wie es die Klägerin getan hat - durch Erwirkung eines Arrests und die Pfändung des beim Beklagten hinterlegten Kaufpreises zu verhindern. Davon, daß sie diese Maßnahmen etwa schuldhaft verzögert hat, geht selbst die Revision nicht aus.

Dr. Weber

Dunz

Dr. Steffen

Dr. Kullmann

Dr. Deinhardt