

10

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BNotO § 19; BeurkG § 17

Zu den Belehrungspflichten eines Notars gegenüber dem Käufer eines vom Verkäufer zu bebauenden Grundstücks hinsichtlich ungesicherter Vorleistungen auf den Kaufpreis und der Übernahme einer teilvalutierten Bauhypothek.

BGH, Urt.v.20. September 1977 - VI ZR 180/76 - OLG Hamm -
- LG Bochum -

10

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VI ZR 180/76

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am
20. September 1977
W a l z
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

des Arbeiters Wilhelm K [REDACTED] und seiner Ehefrau
Wanda K [REDACTED] geb. H [REDACTED],
H [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dres. [REDACTED] u. [REDACTED]

g e g e n

den Rechtsanwalt und Notar Dr. Joseph B [REDACTED],
R [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

Der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. September 1977 durch die Richter Dunz, Scheffen, Dr. Kullmann, Dr. Ankermann und Dr. Deinhardt

für R e c h t erkannt:

Die Revision der Kläger gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 24. Juni 1976 wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Revision fallen den Klägern zur Last.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der beklagte Notar beurkundete am 17. Dezember 1972 einen Grundstückskaufvertrag zwischen den Klägern als Käufer und dem Kaufmann M. als Verkäufer. M. verpflichtete sich in dem Vertrag, auf dem verkauften Grundstück ein Wohnhaus schlüsselfertig zu erstellen. Im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses war das Gebäude im Rohbau nahezu fertig. Als Kaufpreis für das Grundstück nebst Aufbau vereinbarten die Vertragsparteien 175.600 DM. Davon sollten die Kläger bei Vertragsschluß 50.000 DM zahlen. Weitere 10.000 DM



sollten bei Fertigstellung der Schreinerarbeiten und nochmals 30.600 DM bei Bezugsfertigstellung und Erhalt des Gebrauchsabnahmescheins fällig werden. Im Vertrag war ferner vorgesehen, daß die Kläger als erste Hypothek die bereits im Grundbuch zu Gunsten der Sächsischen Bodenkreditanstalt eingetragene Hypothek von 85.000 DM als dingliche Last übernehmen. Sie willigten dahin ein, daß die Auszahlungsansprüche aus dieser Hypothek an den Verkäufer "abgetreten" wurden. Diese Hypothek war bereits in Höhe von 55.000 DM durch Zahlung an M. valuiert. Den entsprechenden Betrag hatte der Verkäufer erhalten.

Für die Kläger wurde, wie im Kaufvertrag vorgesehen, zunächst eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen. Auf Betreiben des Verkäufers erfolgte schließlich die Eintragung der Kläger als Grundstückseigentümer.

Nach Vertragsschluß führte der Verkäufer jedoch keine weiteren Bauarbeiten mehr aus. Die Kläger erbrachten im Einverständnis mit ihm noch Eigenleistungen in Höhe von 11.964,09 DM, um die Fertigstellung des Bauvorhabens zu fördern. Sie waren aber ebenfalls finanziell nicht in der Lage, den Bau zu vollenden. Über das Vermögen des Verkäufers wurde das Konkursverfahren eröffnet. Nach Konkurseröffnung betrieb die D [REDACTED] H [REDACTED] als Rechtsnachfolger der S [REDACTED] B [REDACTED] aufgrund der teilweise valuierten Hypothek die Zwangsversteigerung des Grundstücks. Dem Ersteigerer wurde für 49.100 DM der Zuschlag erteilt.

Die Kläger verlangen nun von dem Beklagten aus dem Gesichtspunkt der Verletzung seiner Notaramtspflicht den Ersatz der geleisteten Anzahlung von 50.000 DM und der für den Bau erbrachten Eigenleistungen von 11.964,09 DM.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen. Mit der Revision verfolgen die Kläger ihren ~~Klagen~~anspruch weiter.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht ist der Auffassung, der Beklagte habe den Klägern gegenüber keine Amtspflichten verletzt. Er habe weder gemäß § 17 des BeurkG noch nach den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen einer weiteren "betreuenden Belehrungspflicht" auf zusätzliche Sicherungen der Kaufpreisanzahlung hinwirken oder die Kläger darüber belehren müssen, daß die von ihnen übernommene Hypothek möglicherweise bereits zum Teil valutiert gewesen sei.

Ein Notar habe auch in einem Falle wie dem vorliegenden nicht die Pflicht, ohne besondere Veranlassung den Käufer darauf hinzuweisen, daß angesichts der von ihm zu erbringenden Vorleistungen die Gefahr bestehe, daß der Verkäufer diese Leistungen zwar entgegennehme, seinen eigenen Verpflichtungen zur Fertigstellung des Eigenheims aber nicht nachkommen werde. Der Notar würde sogar gegen das Gebot der Unparteilichkeit verstoßen, wenn er diesbezügliche Aufklärungen erteile.

II.

Diese Beurteilung hält im Ergebnis der rechtlichen Nachprüfung stand.

1. Unangreifbar verneint das Berufungsgericht zunächst eine Verletzung der dem Beklagten gemäß § 17 Abs. 1 Satz 1 ~~BeurkG~~ obliegenden Pflichten zur Belehrung der Kläger über die rechtliche Tragweite des Geschäfts. Es stellt dazu unangefochten fest, den Klägern sei die rechtliche Tragweite der vertraglichen Abmachungen bekannt gewesen, nämlich ihre Pflicht zur alsbaldigen Zahlung von 50.000 DM, die Übernahme einer Hypothek von 85.000 DM und die Sicherung ihres Anspruchs auf Eigentumsübertragung im Range nach der bereits eingetragenen Hypothek. Alle beurkundeten Willenserklärungen hätten dem tatsächlichen Willen der Parteien voll entsprochen und diesem Willen unzweideutig Ausdruck verliehen. Daraus konnte es rechtsfehlerfrei schließen, der Beklagte sei seiner Belehrungspflichten aus § 17 Abs. 1 Satz 1 ~~BeurkG~~ nachgekommen.

2. Das Berufungsgericht erkennt allerdings den Umfang der den Notaren ebenfalls obliegenden, jetzt in § 17 Abs. 1 Satz 2 ~~BeurkG~~ niedergelegten allgemeinen Betreuungspflicht (BGHZ 58, 343, 348). Insoweit sind indessen Versäumnisse des Beklagten für den eingetretenen Schaden nicht ursächlich geworden.

a) Zwar hebt das Berufungsgericht zutreffend hervor, daß ein Notar auch aufgrund dieser Pflicht nicht zu einem Wirtschaftsberater oder wirtschaftlichen Vormund

der Beteiligten wird. Die Notare dürfen nicht durch eine zu weitgehende Ausdehnung ihrer Pflichten zum Ausfallbürgen fehlgeschlagener Geschäfte der Parteien gemacht werden (vgl. Haug DNotZ 1972, 388, 453, 477). Wenn das Beurkundungsgesetz aber in § 17 Absatz 1 Satz 2 von dem Notar verlangt, darauf zu achten, daß Irrtümer und Zweifel vermieden sowie unerfahrene und ungewandte Beteiligte nicht benachteiligt werden, so hat er die Beteiligten gelegentlich auch auf Gefahren wirtschaftlicher Art hinzuweisen. Eine solche Verpflichtung obliegt ihm dann, wenn er aufgrund der besonderen Umstände des Falles Anlaß zu der Vermutung haben muß, einem Beteiligten drohe ein Schaden, dessen er sich nicht oder nicht voll bewußt ist (Senatsurteil vom 24. Februar 1976 - VI ZR 118/74 = VersR 1976, 730, 731).

b) Aufgrund dieser Verpflichtung hatte der Beklagte die Beteiligten auch über Gefahren zu belehren, die aus der übernommenen Hypothek entstehen konnten.

aa) Zwar kann dem Berufungsgericht gefolgt werden, soweit es annimmt, der Beklagte habe die Kläger nicht darüber belehren müssen, daß die von ihnen übernommene Hypothek überhaupt schon teilweise valutiert war. Selbst wenn die Kläger nicht davon ausgegangen sein sollten, wie das Berufungsgericht meint, daß die Hypothek im Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits valutiert war und schon eine reale Belastung darstellte, so ergab sich doch eine mögliche Belastung für sie schon aus der Vertragsformulierung, wonach die Auszahlungsansprüche aus dieser Hypothek dem Verkäufer verblieben. Wenn alle beurkundeten Willenserklärungen, und damit auch diese, dem tatsächlichen Willen der Parteien voll

entsprachen, wie das Berufungsgericht feststellt, dann konnten die Kläger über die daraus für sie erwachsenen allgemeinen Folgen nicht im Unklaren gewesen sein. Schon deswegen erübrigte es sich, sie besonders darauf hinzuweisen, daß die Hypothek schon im Vertragszeitpunkt teilweise valutiert war.

bb) Eine echte Gefahr, die den Klägern als juristischen Laien kaum bekannt sein konnte, bestand jedoch darin, daß die Hypothek mit größter Sicherheit teilweise noch unvalutiert war. Der noch nicht valutierte Teil stand nämlich dem seitherigen Eigentümer als sog. vorläufige Eigentümergrundschild zu (vgl. Staudinger/Scherübl, BGB, 11. Aufl. § 1163 RN 6 b, 16, 16 e ff). Diese konnte von einem Gläubiger des Verkäufers gepfändet werden (vgl. Tempel, JuS 1967, 215, 217). Auch konnte sie der Verkäufer sicherungshalber übertragen oder verpfänden (vgl. Walberer DNotZ 1956, 229; Dempewolf MDR 1957, 458) und sie sich damit valutieren lassen. Darauf hätte der Beklagte hinweisen und ggf. den Beteiligten Sicherungsmöglichkeiten vorschlagen müssen.

Da sich diese Gefahr jedoch im Streitfalle nicht verwirklicht hat, führt das Versäumnis des Beklagten nicht zu einer Schadensersatzverpflichtung.

c) Rechtlich nicht einwandfrei sind auch die Ausführungen des Berufungsgerichts zur Pflicht des Beklagten, den Klägern zu einer Sicherung des Anzahlungsbetrags von 50.000 DM zu raten.

Das Berufungsgericht verkennt zwar nicht, daß nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs allgemein eine Beratung des Notars - vor allem, soweit es sich wie bei den Klägern um geschäftsunerfahrene Parteien handelt - immer geboten ist, wo einer Partei wirtschaftliche Schäden drohen können, deren sie sich nicht bewußt ist, und entsprechende Sicherungen dem anderen Teil ohne weiteres zuzumuten sind (BGHZ 56, 26, 28 f; Senatsurteil v. 24. Februar 1976 - VI ZR 118/74 = aaO m.w.Nachw.). Demgegenüber ist es bedenklich, wenn das Berufungsgericht unter anderem Vereinbarungen über die Fälligkeit des Kaufpreises der wirtschaftlichen Seite des Geschäfts zuordnen will, um die sich der Notar nicht zu kümmern habe. Der Bundesgerichtshof bejaht ganz allgemein eine Pflicht des Notars zur Belehrung der Beteiligten über Gefahren, die mit einer in einem notariellen Vertrag beurkundeten Vorleistung eines Beteiligten verbunden sind (Urteile vom 30. Januar 1961 - III ZR 215/59 = VersR 1961, 349, 352 und v. 24. Februar 1976 - VI ZR 118/74 = aaO, beide m.w. Nachw.). Eine Belehrungspflicht wurde auch gerade für den Fall anerkannt, daß die Vorleistung des Käufers der Finanzierung des Bauvorhabens dient (BGH, Urteile vom 30. Januar 1961 - III ZR 215/59 = aaO und vom 21. Januar 1969 - VI ZR 150/67 = VersR 1969, 422, 423).

Dem Zweck dieser notariellen Betreuungspflicht wäre nur unvollkommen gedient, wenn der Notar insofern nur zur Beratung gehalten wäre, wenn die unangemessene Höhe einer ungesicherten Vorleistung nach dem Vertrag zweifelsfrei ist. Für den vorliegenden Fall muß, da das Berufungsgericht keine diesbezüglichen Feststellungen trifft, zugunsten der Revision

unterstellt werden, daß der Beklagte über die wesentlichen Umstände, insbesondere den Baufortschritt und seine günstige Bewertung durch einen Sachverständigen, nicht unterrichtet war. Dann aber war er zwar nicht zu einer näheren wirtschaftlichen Prüfung, wohl aber zu dem allgemeinen Hinweis an die Kläger gehalten, daß die Anzahlung dann teilweise mit Sicherungen versehen werden sollte, wenn sie nicht etwa durch einen entsprechenden Baufortschritt gerechtfertigt wurde. Nur so konnten sie angemessen vor der Gefahr gewarnt werden, nicht nur die Vorleistung zu verlieren, sondern auch durch die Nichtvollendung des Baus weitere Nachteile zu erleiden (vgl. Landesnotarkammer Bayern, zit. in BBauBl 1971, 386; Haug, DNotZ 1972, 388, 416; vgl. auch Ripfel, BWNNotZ 1967, 222, 228).

Indessen ist nicht ersichtlich, daß die gegebenenfalls pflichtwidrige Unterlassung des Hinweises für den Schaden ursächlich geworden ist. Es hätte sich nämlich ergeben, daß der Rohbau nahezu vollendet war und daß die Kläger einschließlich der vorgenommenen Valutierung der Hypothek eine Vorleistung von 105.000 DM (= 59,8%) auf den Gesamtkaufpreis erbracht hatten. Das war zu der damaligen Zeit durchaus üblich. Auch nach der jetzt geltenden Makler- und Bauträgerverordnung vom 11. Juni 1975 (BGBl I 1351) kann der Bauträger nach Rohbaufertigstellung 58 % der Vertragssumme (einschließlich der Grundstückskosten) annehmen, ohne besondere Sicherheiten leisten zu müssen. Bei dieser Sachlage konnte von einer unangemessen hohen Vorleistung (eine angemessene durfte sich der Bauträger billigerweise ausbedingen) nicht gesprochen werden. Damit wäre nach entsprechender Klärung für den Beklagten kein Grund ersichtlich gewesen, die

Kläger wegen der beabsichtigten Vorauszahlung zu warnen und ihnen besondere Sicherungen vorzuschlagen. Auch die Kläger hätten keinen Anlaß zur Abstandnahme von der geplanten Vereinbarung gehabt.

Dunz

Scheffen

Dr.Kullmann

Dr. Ankermann

Richter Dr. Deinhardt
befindet sich auf Kur

Dunz