

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VI ZR 182/80

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am
19. Januar 1982

W a l z
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

des Rechtsanwalts und Notars Fritz E [REDACTED],
G [REDACTED] Straße [REDACTED], D [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Landkreis C [REDACTED] in C [REDACTED],
vertreten durch den Oberkreisdirektor Herbert R [REDACTED],
C [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

10

Der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. Januar 1982 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Weber und die Richter Scheffen, Dr. Steffen, Dr. Kullmann und Dr. Ankermann

für R e c h t erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 6. Juni 1980 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der klagende Landkreis verlangt von dem beklagten Notar Schadensersatz aus dem Gesichtspunkt der Amtspflichtverletzung (§ 19 BNotO).

Der Beklagte beurkundete am 5. Dezember 1974 einige Kaufverträge, durch die der Kläger mehrere Grundstücke erwarb, die er zur Anlage einer zentralen Mülldeponie verwenden wollte. Dazu gehörte ein Vertrag zwischen dem Kläger und dem Ziegeleibesitzer und Landwirt Gerhard M. Gegenstand dieses Vertrages war u.a. ein ca. 3 ha großes Grundstück, das mit einem vertrag-

lichen Vorkaufsrecht zugunsten des Bauern Josef W. belastet war. Die Belastungen in Abt. II und III des Grundbuches wurden jedoch in dem vom Beklagten beurkundeten Kaufvertrag nicht besonders erwähnt. Er vermerkte allerdings: "Der Notar gibt bekannt, daß er das Grundbuch eingesehen hat. Ein gesetzliches Vorkaufsrecht besteht nicht." In dem Kaufvertrag heißt es weiter: "Die Übergabe und lastenfreie Auflassung von jeglichen Rechten Dritter erfolgt sofort." Auch in einer weiteren Bestimmung des Vertrages waren Grundstücksbelastungen angesprochen. Dort hieß es: "Voraussetzung für die Zahlung des Kaufpreises ist jedoch, daß dem Käufer gegenüber vom amtierenden Notar die lastenfreie Umschreibung von jeglichen Rechten Dritter gewährleistet wird."

Bereits im März 1975 ließ der Kläger auf dem gekauften Grundstück Gebäude und eine Zufahrtstraße für die Mülldeponie errichten. Erst im Februar 1976 übersandte der Beklagte dem Bauern W. eine Abschrift des Kaufvertrages und bat ihn um Bestätigung, daß er sein Vorkaufsrecht nicht auszuüben gedenke. Dieser erklärte jedoch in einem Schreiben vom 3. März 1976, daß er sein Vorkaufsrecht ausübe. Erst im Jahre 1979 gelang dem Kläger schließlich eine Einigung mit dem Bauern W. Gegen Zahlung einer Entschädigung von 1 DM pro qm und einer Entschädigung für entgangene Nutzung in Höhe von insgesamt 36.000 DM verzichtete dieser auf die Ausübung seines Vorkaufsrechtes; außerdem mußte der Kläger ihm 5,0210 ha Grundfläche zu einem Preis von 2,80 DM pro qm verkaufen, die er für 3,80 DM pro qm erworben hatte.



Der Kläger verlangt von dem Beklagten 133.736,39 DM Schadensersatz nebst Zinsen. Das Landgericht hat die Klage dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen. Mit der Revision verfolgt der Beklagte seinen Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht führt aus, nach seiner Auffassung sei aufgrund der vom Landgericht durchgeführten Beweisaufnahme weder festzustellen, daß der Beklagte dem damaligen Oberkreisdirektor Dr. Sch., der den Kläger bei den Vertragsverhandlungen vertrat, auf das Vorkaufsrecht hingewiesen hatte, noch daß dies überhaupt nicht geschehen sei. Das Berufungsgericht unterstellt jedoch aufgrund der Einlassung des Beklagten, dieser habe allenfalls beiläufig auf das Vorkaufsrecht hingewiesen und habe es geschehen lassen, daß es nicht als ein ernst zu nehmendes Hindernis für die Vertragsdurchführung angesehen, sondern völlig ignoriert worden sei. Nach seiner Auffassung hätte aber der Beklagte mit Nachdruck darauf hinwirken und sicherstellen müssen, daß jedenfalls der Vertreter des Klägers das Vorkaufsrecht nicht endgültig aus den Augen verlor (BU S. 13). Als gewissenhafter Notar wäre er verpflichtet gewesen, spätestens am Schluß der Verhandlung den Vertreter des Klägers nochmals "unüberhörbar"

darauf hinzuweisen, daß ein Vorkaufsrecht bestand, so daß die Durchführung des Geschäfts für den Kläger von der ungewissen Frage abhing, ob W. sein Vorkaufsrecht ausübte oder darauf verzichtete, und es deshalb für den Kläger angeraten sei, mit den geplanten Maßnahmen auf dem betreffenden Grundstück solange zu warten, bis die Frage der Ausübung des Vorkaufsrechts geklärt war.

II.

Diese Ausführungen des Berufungsgerichts halten einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

Das Berufungsgericht überspannt die Anforderungen an die Belehrungspflicht eines Notars (§ 17 Abs. 1 BeurkG), wenn es meint, der Beklagte habe spätestens am Schluß der langwierigen und schwierigen Vertragsverhandlung den für den Kläger handelnden rechtskundigen Oberkreisdirektor nochmals "unüberhörbar" auf das Vorkaufsrecht hinweisen und ihn vor dem Beginn von Baumaßnahmen vor der Klärung über die Ausübung des Vorkaufsrechtes warnen müssen. Es mag für den Beklagten vielleicht empfehlenswert gewesen sein, dem Klägervertreter noch einmal einen solchen Hinweis zu geben bzw. die Grundstücksbelastungen auch in der notariellen Urkunde im einzelnen aufzuführen, schon um selbst einen genauen Überblick zu haben, damit er nicht voreilig dem Käufer die lastenfreie Umschreibung von jeglichen Rechten Dritter gewährleistete.

Hatte er aber während der Vertragsverhandlungen sämtliche Belastungen erwähnt, wovon im Revisionsverfahren auszugehen ist, und hatte er gleichzeitig durch seine Vertragsformulierung sichergestellt, daß der Kaufpreis nicht vor der Gewährleistung der lastenfreien Umschreibung fällig wurde, dann traf ihn nicht noch nach § 17 Abs. 1 BeurkG die Amtspflicht, den rechtskundigen Oberkreisdirektor als Vertreter des Klägers nochmals besonders auf das Vorkaufsrecht und die damit verbundenen Gefahren für die sofortige Durchführung von Bauarbeiten hinzuweisen. Der Kläger war durch die vom Beklagten in den Vertrag aufgenommene Fälligkeitsklausel weitgehend geschützt. Er konnte nur dann Schaden erleiden, wenn er bereits vor seiner Eintragung als Eigentümer im Grundbuch bzw. vor Sicherstellung der lastenfreien Umschreibung kostenträchtige Veränderungen auf einem der insgesamt erworbenen Grundstücke vornahm, und wenn sich dann einer der Verträge über ein für die Mülldeponie unbedingt erforderliches Grundstück nicht als durchführbar erwies. Das aber ging bei der hier gegebenen Sachlage allein auf das Risiko des Klägers. Zwar gehörte der Hinweis auf das (dingliche) Vorkaufsrecht zum rechtlichen Inhalt, vor allem zur rechtlichen Tragweite, des zu beurkundenden Vertrages (§ 17 Abs. 1 Satz 1 BeurkG), mag dieser Hinweis auch nicht beurkundungspflichtig sein (vgl. § 20 BeurkG). Das leugnet indes der Beklagte auch nicht, und das Berufungsgericht hält für nicht erwiesen, daß dieser jenen Hinweis nicht gegeben hat, meint aber, der Beklagte habe hier weitergehende Betreuungspflichten gehabt. Dem kann jedoch nicht zugestimmt werden.

Betreuungspflichten entstehen für einen Notar gemäß § 17 Abs. 1 Satz 2 BeurkG nur dann, wenn er aufgrund besonderer Umstände des Falles Anlaß zu der Besorgnis haben muß, einem Vertragsbeteiligten entstehe ein Schaden, weil er sich wegen mangelnder Kenntnis der Rechtslage oder von Sachumständen, welche die Bedeutung des beurkundeten Rechtsgeschäfts für seine Vermögensinteressen beeinflussen, einer Gefährdung dieser Interessen nicht bewußt war (Senatsurteil vom 22. April 1980 - VI ZR 96/79 - VersR 1980, 742, 743 m.w.Nachw.). Diese Besorgnis brauchte der Beklagte bei dem klagenden Landkreis jedoch nicht zu haben, wenn er die Belastungen, insbesondere auch das Vorkaufsrecht, erwähnt hatte. Selbst wenn er erkannt haben sollte, daß die Beteiligten, vor allem auch der Klägervertreter, davon ausgingen, W. werde zu dem vereinbarten offensichtlich überhöhten Kaufpreis (BU S.12) nicht in den Vertrag eintreten, so daß er ihn zur Aufgabe des Vorkaufsrechtes bewegen könne, so verschärfte das nicht seine Pflichtenstellung. Er konnte und durfte davon ausgehen, der Klägervertreter wisse, daß ein solcher Verlauf der Verhandlungen keineswegs absolut sicher war.

III.

Bei dieser Sachlage muß das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

Sollte sich in der neuen Verhandlung ergeben, daß der Kläger tatsächlich dadurch Schaden erlitten hat, daß der Beklagte seine Amtspflichten verletzt hat, so wird das Berufungsgericht seine Ausführungen zum Mitverschulden des Klägers nochmals überprüfen müssen.

Dr. Weber

Scheffen

Dr. Steffen

Dr. Kullmann

Dr. Ankermann