

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BNotO § 19; BeurkG § 17

Beurkundet ein Notar nur ein Angebot zum Abschluß eines Grundstückskaufvertrages, so ist er grundsätzlich nicht verpflichtet, den Adressaten des Angebots über Risiken der Vertragsgestaltung zu belehren. Diese Pflichten obliegen dem Notar, der die Annahme beurkundet.

BGH, Urt.v. 30. Juni 1981 - VI ZR 197/79 - OLG Bremen
LG Bremen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VI ZR 197/79

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am
30. Juni 1981

W a l z

Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

des Rechtsanwalts und Notars Hans-Dieter K [REDACTED],
R [REDACTED]straße [REDACTED], B [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Maschineningenieur Günther K a [REDACTED],
Bad H [REDACTED], F [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

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

- 2 -

Der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
auf die mündliche Verhandlung vom 30. Juni 1981 durch
die Richter Dunz, Scheffen, Dr. Steffen, Dr. Kullmann
und Dr. Ankermann

für R e c h t erkannt:

Auf die Rechtsmittel des Beklagten
werden das Urteil des 4. Zivilsenats des
Hanseatischen Oberlandesgerichts in Bremen
vom 29. Juni 1979 aufgehoben und das Grund-
urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts
Bremen vom 8. März 1979 abgeändert:

Das Versäumnisurteil vom 14. Dezember 1978
wird aufrecht erhalten.

Die Kosten des gesamten Rechtsstreits
hat der Kläger zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger verlangt von dem beklagten Notar
Schadensersatz aus dem Gesichtspunkt der Amtspflicht-
verletzung.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Der Beklagte war in seiner Eigenschaft als Rechtsanwalt und Notar ständig für die H[REDACTED]-GmbH in B[REDACTED] tätig. Am 8. November 1974 beurkundete er auch ein an den Kläger gerichtetes und bis zum 30. November 1974 befristetes Angebot der Heimbau-GmbH zum Abschluß eines Kaufvertrages über ein in Hessen liegendes Grundstück.

Nach dem Kaufangebot sollte der Kläger in Anrechnung auf den Kaufpreis von 159.900 DM, von dem er bereits 21.900 DM gezahlt hatte, eine Hypothek von 80.000 DM übernehmen. Im übrigen sollte der Verkauf frei von Belastungen in Abt. II und III des Grundbuches erfolgen. Eine in Abt. III des Grundbuches eingetragene und an ein Kreditinstitut abgetretene Eigentümergrundsschuld über 51.000 DM war in dem Angebot nicht erwähnt. Der Beklagte hatte, was im Kaufangebot ausdrücklich niedergelegt wurde, allerdings "aus Entfernungsgründen" das Grundbuch nicht eingesehen. Bis zum 10. Dezember 1974 sollte der Kläger den Kaufpreisrest von 58.000 DM auf ein Konto der H[REDACTED]-GmbH einzahlen. Die Verkäuferin bewilligte bereits in dem Kaufangebot zu seinen Gunsten die Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch.

Der Kläger war bei der Beurkundung des Kaufangebots nicht anwesend und war auch bis dahin noch in keine Beziehung zu dem Beklagten getreten. Mit Schreiben vom 8. November 1974 übersandte der Beklagte dem Kläger eine Ausfertigung des Vertragsangebots und bat ihn, falls er mit dem Angebot einverstanden sei, die Annahme zu Protokoll eines Notars zu erklären und ihm dann zur Verfügung zu stellen.

Der Kläger nahm das Angebot der Heimbau-GmbH am 29. November 1974 an. Die Annahmeerklärung wurde von einem Notar in Oberbayern beurkundet. In der Urkunde ist u.a. folgendes erwähnt:

".... Ich bekenne mich vom beurkundenden Notar darüber belehrt, daß das Grundbuch vor der Beurkundung dieser Annahmeerklärung nicht eingesehen werden konnte und der das Angebot errichtende Notar dieses ebenfalls nicht eingesehen hat ... Ich bestehe trotzdem auf der Beurkundung der Annahme."

Nachdem der Kläger den Kaufpreisrest von 58.000 DM vereinbarungsgemäß gezahlt hatte, erfolgte am 14. Oktober 1975 die Auflassung.

Am 24. Februar 1976 wurde der Kläger als Eigentümer des gekauften Grundstücks im Grundbuch eingetragen, ohne daß die Eigentümergrundschild über 51.000 DM gelöscht war. Im März 1976 wurde über das Vermögen der H[REDACTED]-GmbH das Konkursverfahren eröffnet. Mit Schreiben vom 6. Mai 1976 teilte die Bank, an welche die Verkäuferin ihre Eigentümergrundschild abgetreten hatte, dem Kläger mit, daß sie Gläubigerin sei und forderte ihn zur Bezahlung des Betrages nebst Zinsen auf. Nachdem der Kläger die Zahlung verweigert hatte, leitete die Bank das Zwangsversteigerungsverfahren ein.

Der Kläger verlangt von dem Beklagten im Wege des Schadensersatzes die Zahlung von 51.000 DM nebst Zinsen. Das Landgericht hat zunächst durch Versäumnisurteil die Klage abgewiesen und auf den Einspruch des Klägers hin den Klageanspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Die Berufung des Beklagten ist

erfolglos geblieben. Mit der Revision verfolgt der Beklagte seinen Antrag auf Aufrechterhaltung des Versäumnisurteils weiter.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht ist der Auffassung, der Beklagte sei verpflichtet gewesen, den Kläger eingehend über die konkreten Gefahren zu belehren, die mit der Nichteinsicht des Grundbuches vor Beurkundung des Kaufangebotes verbunden waren, und ihn auch darauf hinzuweisen, daß nur eine rangsichere Vormerkung geeignet war, Schäden von ihm abzuwenden. Die Pflicht zur Belehrung des Klägers entfalle nicht, weil dieser nicht bei der Beurkundung des Kaufangebotes formell beteiligt gewesen sei. Die Interessen des Klägers seien jedenfalls nach der besonderen Natur des Amtsgeschäfts durch dieses berührt worden. Dies genüge zur Entstehung einer Belehrungspflicht.

II.

Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

1. In Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des erkennenden Senats stehen allerdings die Erwägungen, von denen das Berufungsgericht zunächst ausgegangen ist.

a) Zutreffend nimmt das Berufungsgericht an, daß § 17 BeurkG, und zwar dessen Absatz 1 Satz 2, den Beklagten nicht verpflichtete, den Kläger auf die mit der besonderen Vertragsgestaltung verbundenen Risiken, insbesondere der Leistung des Kaufpreises vor Sicherstellung der lastenfreien Grundstücksumschreibung, hinzuweisen und eine Regelung anzuregen, die geeignet war, dem entgegen zu wirken. Die Pflichten des § 17 Abs. 1 BeurkG (vgl. hierzu Senatsurteil vom 20. September 1977 - VI ZR 180/76 = VersR 1978, 60, 61; KG, VersR 1979, 472) obliegen den Notaren entsprechend dem Gesetzeswortlaut nur gegenüber den "Beteiligten". An der Beurkundung beteiligt sind gemäß § 6 Abs. 2 BeurkG jedoch nur die Erschienenen, deren im eigenen oder fremden Namen abgegebene Erklärungen beurkundet werden sollen. Das sind die sog. formell an der Beurkundung beteiligten Personen. Hierzu gehörte der Kläger jedenfalls nicht.

b) Das Berufungsgericht erkennt auch, daß die Rechtsprechung in bestimmten Ausnahmefällen die Belehrungspflicht auch auf nur mittelbar Beteiligte erstreckt, bezweifelt aber mit Recht, ob der Kläger "mittelbar Beteiligter" i.S. dieser Rechtsprechung gewesen ist. Eine Pflicht zur Belehrung mittelbar Beteiligter entsteht nur aus Betreuung. Voraussetzung hierfür ist aber, wie das Berufungsgericht richtig sieht, daß diese Personen sich anläßlich der Beurkundung oder unter Bezugnahme auf eine vorangegangene Beurkundung an den Notar gewandt und ihm irgendwelche Belange anvertraut haben (BGHZ 58, 343, 353; Senatsurteil vom 21. Januar 1969 - VI ZR 155/67 - VersR 1969, 374), oder daß sie im eigenen Interesse bei der notariellen

Amtshandlung anwesend waren (BGHZ 19, 5). Diese Voraussetzung war im Streitfall nicht erfüllt. Der Kläger als Adressat des Angebots war bei der Beurkundung nicht anwesend. Dadurch allein, daß der Beklagte ihm mit der Post eine Ausfertigung des Angebotes zuleitete, wurde keine solche Vertrauensbeziehung hergestellt, zumal der Kläger sich auch nach Erhalt des Angebotes nicht persönlich an den Beklagten gewandt hat.

c) Richtig ist ferner, daß einem Notar u.U. gemäß § 19 Abs. 1 BNotO auch Amtspflichten gegenüber Personen obliegen können, die weder zu den Beteiligten eines notariellen Amtsgeschäfts zählen, noch mittelbar Beteiligte sind (BGHZ 31, 5, 10; 58, 343, 353; Senatsurteile vom 26. Oktober 1965 - VI ZR 119/64 - VersR 1966, 140, 141 und vom 7. November 1978 - VI ZR 171/77 - VersR 1979, 181 [mit krit. Anm. Kanzleiter, DNotZ 1979, 314, 318]). Denn "andere" i.S. des § 19 Abs. 1 BNotO, gegenüber denen der Notar Amtspflichten zu erfüllen hat, sind alle Personen, deren Interessen nach der besonderen Natur des Amtsgeschäfts durch dieses berührt werden (BGHZ aaO).

2. Die Revision rügt jedoch mit Recht, daß das Berufungsgericht den Inhalt der Amtspflichten, die dem Beklagten bei der Beurkundung des Kaufvertragsangebots dem Kläger gegenüber obliegen haben können, zu weit ausdehnt.

a) Gegenüber Dritten, am notariellen Geschäft weder unmittelbar noch mittelbar Beteiligten hat ein Notar im allgemeinen nie irgendwelche Belehrungspflichten zu erfüllen. Ihnen gegenüber ist er im wesentlichen nur zur Vornahme bestimmter Handlungen verpflichtet,

z.B. dazu, notarielle Urkunden rechtzeitig beim Grundbuchamt einzureichen (Senatsurteil vom 7. November 1978 - VI ZR 171/77 - aaO), eine Urkunde, durch die ein Dritter Rechte erwerben soll, in rechtlich einwandfreier Form zu gestalten (Senatsurteil vom 26. Oktober 1965 - VI ZR 119/64 - aaO) oder die Rechtslage zu prüfen (Senatsurteil vom 13. November 1973 - VI ZR 145/71 - VersR 1974, 336, 337). Mit Rücksicht auf Dritte können einem Notar allerdings gelegentlich auch Belehrungspflichten obliegen; sie beschränken sich regelmäßig jedoch auf die Belehrung der Urkundsbeteiligten, damit diese dann das beabsichtigte Rechtsgeschäft so gestalten, daß der Dritte keine Nachteile erleidet (BGHZ 58, 343, 353; Senatsurteile vom 13. November 1973 - VI ZR 145/71 - aaO; Weber, DNotZ 1956, 285, 290 unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung des Reichsgerichts).

Eine betreuende Beratungs- und Belehrungspflicht gegenüber dem Dritten trifft den Notar dagegen nicht (Senatsurteil vom 26. Oktober 1965 - VI ZR 119/64 - aaO).

b) Auch bei der sukzessiven Beurkundung von Angebot und Annahme eines Grundstückskaufvertrages ergeben sich für den Notar, der das Angebot beurkundet, keine zusätzlichen Pflichten gegenüber dem Adressaten des Angebots. Er braucht nur den Anbietenden zu belehren. Die Belehrung des Annehmenden hat der die Annahmeerklärung beurkundende Notar vorzunehmen (Seybold/Hornig, BNotO, 5. Aufl., § 19, Rdn. 22). Daran ändert sich nichts, wenn er für einen Bauträger zugleich mehrere Angebote beurkundet und damit die Funktion eines

sog. "Zentralnotars" erlangt (unklar insoweit Reithmann/Brych/Manhart, Kauf vom Bauträger, 4.Aufl., Rdn. 562 und Daimer/Reithmann, Die Prüfungs- und Belehrungspflicht des Notars, 4.Aufl., Rdn. 105). Einige wichtige Belehrungen, wie z.B. die von § 18 BeurkG geforderte Belehrung der formell Beteiligten über Genehmigungserfordernisse sowie diejenige über die Gefahr der Beurkundung ohne vorherige Grundbucheinsicht (die auch für den Annehmenden von Bedeutung sein können), muß der Notar ohnehin in der das Angebot enthaltenden Urkunde niederlegen (vgl. §§ 18, 21 Abs. 1 Satz 2 Halbs. 2 BeurkG). Die für den Grundstückskäufer besonders wichtige Betreuung, insbesondere zur Sicherung von Kaufpreiszahlungen vor Eigentumsübergang bzw. der an richtiger Rangstelle eingetragenen Auflassungsvormerkung, ist damit allerdings bei sukzessiver Beurkundung von Angebot und Annahme nicht immer gewährleistet, da der Notar, der die Annahme beurkundet, dazu vielfach nicht in der Lage ist. Die Übernahme der Betreuungstätigkeit durch den Angebotsnotar kann aber nur durch besondere Vertragsgestaltung erreicht werden (vgl. die Vorschläge bei Reithmann/Brych/Manhart, aaO, Rdn. 563, 564). Im Streitfalle war dies nicht geschehen. Der Beklagte hatte in dem von ihm beurkundeten Angebot nicht ausdrücklich erklärt, daß er auch gegenüber dem Kläger eine Betreuungstätigkeit übernimmt; ihm wurde eine solche Aufgabe auch bei Zusendung der notariell beurkundeten Annahmeerklärung nicht übertragen. Er hätte sie auch kaum übernehmen können, da er wegen der weiten Entfernung zwischen seinem Amtssitz und der Lage des Grundstücks nicht einmal in der Lage war, persönlichen Kontakt zum Grundbuchamt zu halten.

III.

Die Klage kann sich auch nicht etwa aus anderen Gründen als gerechtfertigt erweisen.

Ungeklärt ist zwar bis jetzt noch, ob der beklagte Notar auch mit der Eintragung der Auflassungsvormerkung betraut war und ob er etwa auch am 14. Oktober 1975 die Auflassung beurkundet hat, bei der eine Sukzessivbeurkundung durch § 925 Abs. 1 Satz 1 BGB ausgeschlossen war.

1. Hatte der Beklagte den Auftrag erhalten, im Interesse des Klägers die Eintragung der Auflassungsvormerkung herbeizuführen, so war dieser zumindest mittelbar Beteiligter einer solchen Amtshandlung. Hätte der Beklagte in diesem Zusammenhang erfahren oder sich aus seiner früheren Tätigkeit noch erinnert, daß auf dem Grundstück im Range vor der Auflassungsvormerkung noch eine Eigentümergrundschild lastete, so wäre er allerdings verpflichtet gewesen, dem Kläger dies mitzuteilen. Für eine positive Kenntnis des Beklagten von der Existenz der Grundschild hat der Kläger jedoch keinen Beweis angetreten. Es besteht auch kein Anschein für eine solche Kenntnis.

2. Falls der Beklagte die Auflassung beurkundet hat und der Kläger auf diese Weise sogar zu einem formell Beteiligten einer notariellen Amtshandlung des Beklagten geworden sein sollte, erwachsen diesem dadurch dem Kläger gegenüber ebenfalls Amtspflichten. Es ist aber nicht ersichtlich, daß eine Verletzung solcher Pflichten den Klageanspruch rechtfertigen könnte.

a) Pflichten zur Sicherung der Kaufpreisanzahlung konnten sich für den Beklagten dadurch nicht mehr ergeben. Im Rahmen der Belehrung über die rechtliche Tragweite der Auflassung (§ 17 Abs. 1 Satz 1 BeurkG) bestand dafür keine Veranlassung. Aufgrund der dem Notar obliegenden Betreuungspflicht (§ 17 Abs. 1 Satz 2 BeurkG) muß sich ein nur die Auflassung beurkundender Notar zwar unter Umständen auch um die Sicherung von Vorleistungen der Beteiligten kümmern. Im Streitfall schied dies jedoch aus, da der Kläger nach dem bindend abgeschlossenen Kaufvertrag zur Vorleistung verpflichtet war und seine Leistungen bereits erbracht hatte.

b) Der die Auflassung beurkundende Notar ist allerdings - ebenso wie derjenige, der das Grundgeschäft beurkundet hat - gegebenenfalls gemäß § 21 BeurkG verpflichtet, das Grundbuch einzusehen und für den Fall, daß die Beteiligten eine Beurkundung ohne eine solche Grundbucheinsicht wünschen, diese über die damit verbundenen Gefahren zu belehren. Mit der Beurkundung der Auflassung waren jedoch keine Gefahren für den Kläger verbunden. Für ihn bestand nur die Chance, aufgrund der Auflassung bald im Grundbuch eingetragen zu werden und damit eine Sicherung für die Vorauszahlung und die übernommene Belastung zu erhalten.

c) Der Notar, der die Auflassung beurkundet hat, war im Zweifel zwar auch verpflichtet, für den Vollzug des Geschäfts zu sorgen und die Eigentumsänderung vertragsgemäß, also abgesehen von der übernommenen Hypothek lastenfrei, herbeizuführen. Aus dem Sachvortrag der Parteien ist jedoch nicht zu erkennen, daß der Beklagte, wenn ihm diese Verpflichtung oblag, dabei seine Pflichten verletzt haben könnte.

IV.

Bei dieser Sachlage war auf die Revision
das Berufungsurteil aufzuheben und auf die Berufung
das landgerichtliche Endurteil dahingehend abzuän-
dern, daß das Versäumnisurteil aufrecht erhalten wird.

Dunz

Scheffen

Dr. Steffen

Dr. Kullmann

Dr. Ankermann