

21

.....

3

LG Braunschweig

24

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VI_ZR_227/77

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am

21. November 1978

W a l z

Justizhauptsekretär

**als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle**

des Notars Dr. Christian T [REDACTED],
Lange H [REDACTED] straße [REDACTED], W [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Baukaufmann Adolf G [REDACTED],
B [REDACTED], B [REDACTED]-Ha [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr. v. [REDACTED] -

- 2 -

Der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
auf die mündliche Verhandlung vom 21. November 1978
durch den Vorsitzenden Richter Dr. Weber und die
Richter Scheffen, Dr. Steffen, Dr. Kullmann und
Dr. Ankermann

für R e c h t erkannt:

I. Auf die Revision des Beklagten wird
das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlan-
desgerichts Braunschweig vom 2. November 1977
aufgehoben.

Die Berufung des Klägers gegen das Ur-
teil der 5. Zivilkammer des Landgerichts
Braunschweig vom 2. Februar 1977 wird zurück-
gewiesen

II. Die Kosten beider Rechtsmittelzüge
fallen dem Kläger zur Last.

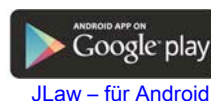
Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger verlangt von dem beklagten Notar
aus dem Gesichtspunkt der Amtspflichtverletzung Ersatz
von ihm gezahlter Grunderwerbsteuer.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Im April 1972 hatte die HN-Bauträger GmbH in Bad Ha[REDACTED] von einer Frau He[REDACTED] ein größeres unbebautes Grundstück erworben, um es zu bebauen. Dabei hatte sie sich unter Verrechnung mit dem Kaufpreis verpflichtet, der Verkäuferin auf einer noch von dem Gesamtgrundbesitz abzumessenden Fläche von 350 qm ein Wohnhaus zu errichten. Einige Monate später wollte die Bauträger GmbH das Bauvorhaben jedoch aufgeben. An dem Baugelände war die Baufinanzgruppe aus Br[REDACTED] interessiert, mit der der Kläger damals in einem ständigen Rechtsverhältnis verbunden war (als Prokurist, Handelsvertreter oder dergl.). Sie wollte aber - aus unbekannten Gründen - nicht selbst als Erwerber auftreten, weshalb für sie der Kläger tätig werden sollte. Am 9. Oktober 1973 begaben sich daraufhin der Kläger und ein Vertreter der Bauträger GmbH sowie der Geschäftsführer Be[REDACTED] der Bauunternehmung Be[REDACTED] & S[REDACTED] GmbH, der zugleich die Braunschweiger Baufinanz Be[REDACTED] & S[REDACTED] vertrat, zu dem Beklagten. Er fertigte für sie an diesem Tage zwei notarielle Urkunden. Gegenstand der einen Urkunde (Nr. 557/73) war ein Angebot der Bauträger GmbH und des Klägers an Frau He[REDACTED] zum Abschluß einer Vereinbarung, wonach der Kläger anstelle der Bauträger GmbH unter Übernahme aller Pflichten in deren Vertrag mit der Bauträger GmbH eintreten sollte. Die zweite Urkunde (Nr. 556/73) enthielt u.a. eine Vereinbarung der Erschienenen, die für den Fall der Nichtannahme des Vertragsangebotes durch Frau He[REDACTED] gelten sollte: Die Bauträger GmbH übertrug dann das von Frau He[REDACTED] erworbene Grundstück mit Ausnahme des Teiles, der für diese bebaut werden sollte,

an den Kläger; der Geschäftsführer Be[REDACTED] stellte den Kläger im Innenverhältnis von allen Verpflichtungen gegenüber der Bauträger GmbH frei.

In dem Kaufvertragsangebot waren bezüglich der Grunderwerbsteuer folgende Belehrungen beurkundet:

"Der Notar hat die Erschienenen über das Entstehen der Grunderwerbsteuer belehrt und sie darauf hingewiesen, daß die Wirksamkeit dieses Vertrages von Genehmigungen und Erklärungen... abhängig ist, daß weiterhin die Unbedenklichkeitsbescheinigungen des Finanzamtes vorliegen müssen..."

Die zweite Urkunde enthielt keinen derartigen Hinweis auf die Grunderwerbsteuer und die Einholung der Unbedenklichkeitsbescheinigung.

Nach der Beurkundung übersandte der Beklagte der Grunderwerbsteuerstelle des zuständigen Finanzamtes wohl eine Abschrift der das Vertragsangebot enthaltenden Urkunde Nr. 557/73, zeigte jedoch den Abschluß des unter der Nr. 556/73 beurkundeten Vertrages dem Finanzamt nicht an.

Frau He[REDACTED] lehnte das Angebot am 30. Oktober 1973 ab; der Kläger konnte daher in ihren Vertrag mit der Bauträger GmbH nicht eintreten. Aber auch der Vertrag zwischen dem Kläger und der Bauträger GmbH wurde nicht ausgeführt; es ist weder zur Umschreibung des Grundstücks noch überhaupt zu der vorgesehenen Auflassung gekommen. Vielmehr hat schließlich die Bauunternehmung Be[REDACTED] & S[REDACTED] GmbH durch einen am

15. Juli 1974 vom Beklagten beurkundeten Vertrag vom Kläger alle Rechte und Pflichten, die er in dem Vertrag vom 9. Oktober 1973 und den ihm zugrundeliegenden Vereinbarungen übernommen hatte, erworben; diese stellte ihn gleichzeitig von allen Verpflichtungen aus jenem Vertrag frei. Auch in diesem Vertrag hatte der Beklagte den formularmäßigen Hinweis auf zu zahlende Grunderwerbsteuer aufgenommen, desgleichen einen Antrag auf Befreiung von der Zahlung dieser Steuer, hat aber den Vertrag ebenfalls dem Finanzamt nicht vorgelegt.

Aufgrund späterer Weiterveräußerungen entdeckte das Finanzamt, daß der Beklagte ihm die in den Verträgen vom 9. Oktober 1973 und 15. Juli 1974 beurkundeten Rechtsvorgänge nicht angezeigt hatte. Nachdem es dies ihm gegenüber im Mai 1975 beanstandet hatte, holte er die Anzeige im Juni 1975 nach.

Am 3. Juni 1976 forderte das Finanzamt vom Kläger Grunderwerbsteuer in Höhe von 31.718 DM wegen seines im Vertrag vom 9. Oktober 1973 enthaltenen Anspruchs auf den Erwerb von Grundstücken, die er schließlich bezahlt hat, nachdem er mit seinem Einwand, er habe lediglich für das Bauunternehmen Be [REDACTED] & S [REDACTED] GmbH oder für die Baufinanz erwerben sollen und wollen, nicht durchdrang. Über das Vermögen der Be [REDACTED] & S [REDACTED] GmbH wurde am 3. Juni 1976 das Konkursverfahren eröffnet. Die Baufinanz mußte ein gerichtliches Vergleichsverfahren beantragen, in welchem die Vergleichsquote auf 35 % festgesetzt wurde.

Der Kläger beansprucht von dem Beklagten Schadensersatz in Höhe von 31.700 DM nebst Zinsen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.
Das Oberlandesgericht hat den Beklagten antrags-
gemäß verurteilt. Mit der (zugelassenen) Revision
begehrt der Beklagte die Wiederherstellung des
landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht ist der Auffassung, der
Beklagte habe bei bzw. nach der Beurkundung des Ver-
trages vom 9. Oktober 1973 durch zwei Unterlassungen
seine ihm dem Kläger gegenüber obliegenden Amtspflich-
ten schuldhaft verletzt, einmal dadurch, daß er ihn
nicht über die Entstehung der Grunderwerbsteuer be-
lehrt habe (wozu er nach § 17 BeurkG verpflichtet gewe-
sen sei) und zum anderen dadurch, daß er den Abschluß
des Vertrages Nr. 556/73 entgegen der ihm durch § 2
GrEStDV auferlegten Pflicht nicht dem Finanzamt ange-
zeigt habe. Hätte er den Kläger auf die ihn bereits
durch den Abschluß jenes schuldrechtlichen Vertrages
treffende Steuerpflicht hingewiesen oder hätte er
wenigstens den Vertrag unverzüglich dem Finanzamt vorge-
legt, so hätte der Kläger durch den ihm alsbald er-
teilten Steuerbescheid so rechtzeitig von seiner Steuer-
pflicht erfahren, daß er sich den geschuldeten Betrag
noch von der Baufinanzgruppe hätte erstatten lassen
können. Das Berufungsgericht stellt dazu fest, die
Be[REDACTED] & S[REDACTED] GmbH sei damals noch zahlungsfähig
gewesen, von ihr sei aber jetzt noch nicht einmal eine

Konkursquote zu erhalten; die Br[REDACTED]-Baufinanz sei, wie sich aus der abschließenden Regelung des Vertrags vom 15. Juli 1974 ergebe, dem Kläger gegenüber nicht erstattungspflichtig.

II.

Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

Der Beklagte hat bei richtiger Würdigung der vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen keine ihm dem Kläger gegenüber obliegenden Amtspflichten verletzt.

1. In der Nichtanzeige der zwischen dem Kläger und der Bauträger GmbH vereinbarten Grundstücksübertragung beim Finanzamt liegt entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts keine derartige Amtspflichtverletzung.

a) Die Vorschrift des § 2 GrEStDV begründete zwar für den Beklagten die Pflicht, die von ihm beurkundeten grunderwerbsteuerpflichtigen Vorgänge dem Finanzamt anzuzeigen. Der niedersächsische Minister der Justiz hat in seiner Anordnung vom 1. November 1967 (NdsRpfl 1967, 246, zitiert bei Mecke, Beurkundungsgesetz, S. 273, 276) die niedersächsischen Notare, zu denen der Beklagte gehörte, sogar nochmals besonders auf diese Mitteilungspflicht hingewiesen und deren Bewirkung im einzelnen geregelt (vgl. dort II B. 3). Bei dieser Pflicht handelt es sich aber um eine reine Beistandspflicht des Notars gegenüber der Finanzbehörde; sie

dient deshalb, wie das Berufungsgericht insoweit selbst zutreffend ausführt, lediglich steuerlichen Zwecken und nicht dem Schutz der Steuerschuldner; sie obliegt daher dem Notar auch nicht außerdem den Beteiligten gegenüber. Ihre Verletzung kann infolgedessen auch nicht dazu führen, daß der Beklagte dem Kläger die Grunderwerbsteuer ersetzen muß. Es entspricht der einhelligen Auffassung in Rechtsprechung und Schrifttum, daß die Verletzung der in Rede stehenden Anzeigepflicht den Notar gegenüber einem Beteiligten nicht schadensersatzpflichtig macht (so schon RGZ 134, 311, 323 f; Seybold/Hornig, BNotO, 5. Aufl., § 19 Rdn. 11; Reithmann DNotZ 1970, 5, 9).

b) Ist das aber der Fall, dann kann ein Notar nicht etwa generell jedem Vertragsbeteiligten gegenüber zur Anzeige eines Vertragsschlusses beim Finanzamt deshalb verpflichtet sein, weil, wie das Berufungsgericht meint, die Nichtanzeige in bestimmten Fällen für einen Beteiligten nachteilig sein kann.

aa) Richtig ist zwar, daß die Eintragung eines Eigentumswechsels im Grundbuch die Vorlage einer sogenannten Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes voraussetzt, die nur nach Zahlung der Grunderwerbsteuer oder nach Feststellung der Befreiung der Zahlung der Grunderwerbsteuer erteilt wird (§ 189 d RAbgO, jetzt Art. 97 § 7 des Einführungsgesetzes zur AO 1977, BGBl 1976, 3341). Diese Bescheinigung wird aber gemäß § 9 Abs. 3 GrEStDV regelmäßig demjenigen erteilt, der die Steuer entrichtet hat oder zu entrichten hat; sie hat also unmittelbar nichts mit der Anzeige des steuerpflichtigen Vorganges zu tun. Dem

steht nicht entgegen, daß sie auch dem anzeigepflichtigen Notar erteilt werden kann, insbesondere, wenn die Vertragsbeteiligten den Notar um Einholung dieser Bescheinigung ersuchen.

bb) Auch daraus, daß der in § 17 GrEStG vorgesehene Fortfall der Grunderwerbsteuer bei nachträglicher Aufhebung eines Vertrages die ordnungsgemäße Anzeige voraussetzt, kann nicht hergeleitet werden, der Notar sei jedenfalls deshalb auch gegenüber allen Grunderwerbsteuerpflichtigen Beteiligten der von ihm beurkundeten Verträge zur Anzeige beim Finanzamt verpflichtet.

Die pünktliche Erfüllung der gegenüber der Steuerbehörde bestehenden Beistandspflicht des Notars kann damit zwar mittelbar die Interessen der Vertragsparteien berühren. Schon das Landgericht hat aber zutreffend darauf hingewiesen, daß daraus im allgemeinen nicht geschlossen werden kann, die Amtspflicht bestehe auch ihnen gegenüber. Das wäre vielmehr nur dann der Fall, wenn gerade ihre Interessen durch die Anzeigepflicht geschützt werden sollten. So ist es hier jedoch nicht (vgl. schon RGZ 134, 311, 324).

Im Streitfall kann dies zudem letztlich dahinstehen, da das Berufungsgericht feststellt, daß der Kläger keine Vertragsaufhebung gewollt habe. Selbst wenn daher der Beklagte wegen einer etwaigen Vertragsaufhebung auch dem Kläger gegenüber verpflichtet gewesen wäre, den Vertragsschluß dem Finanzamt anzuzeigen, so entfällt die Ersatzpflicht, weil dieser Fall, für den die Amtspflicht dann bestanden haben könnte, nicht eingetreten ist.

2. Der Beklagte hat aber auch keine ihm dem Kläger gegenüber obliegenden Pflichten zur Belehrung über die Entstehung der Grunderwerbsteuer verletzt.

a) Das Berufungsgericht dehnt den Umfang der den Notaren nach § 17 BeurkG obliegenden Pflichten zu weit aus. Diese Vorschrift begründete für den Beklagten jedenfalls keine Pflicht zur Belehrung über die Entstehung von Grunderwerbsteuer und auch nicht - wie das Berufungsgericht meint - über die "Möglichkeit" der Entstehung einer Steuerpflicht.

aa) Ein Notar hat nach § 17 Abs. 1 Satz 1 BeurkG die Parteien zwar über die rechtliche Tragweite des Geschäfts zu belehren. Dazu gehören aber nicht, wie dies schon zu § 26 Satz 2 BNotO anerkannt war, die steuerlichen Folgen eines notariellen Geschäfts (vgl. Jansen, FGG, Bd. 3, 2. Aufl. § 19 BeurkG Rd. 2).

bb) Den Notaren obliegt zwar außerdem noch die allgemeine Betreuungspflicht gegenüber den Beteiligten notarieller Amtsgeschäfte (vgl. jetzt § 17 Abs. 1 Satz 2 BeurkG; früher Satz 1 des § 26 BNotO - BGHZ 58, 343, 348; Senatsurteil vom 20. September 1977 - VI ZR 180/76 = VersR 1978, 60, 61; vgl. auch Jansen, aaO § 17 BeurkG Rdn.9). Aber auch hieraus entstand für den Beklagten keine Pflicht, den Kläger darauf hinzuweisen, daß er bei Durchführung des Vertrages möglicherweise Grunderwerbsteuer zahlen müsse. Ein Notar ist hiernach - abgesehen von sonstigen Voraussetzungen - nur verpflichtet, einem Beteiligten weitere Aufklärung über Folgen seiner zu notariellem Protokoll gegebenen Erklärungen zu geben, wenn er aufgrund besonderer Um-

stände des Falles Anlaß zu der Vermutung haben muß, diesem drohe ein "Schaden", weil er sich der Gefahr nicht bewußt ist (BGHZ 58, 343, 348). Die Grunderwerbsteuerpflicht bedeutet im allgemeinen aber keine wirtschaftliche Gefahr, da jeder, der ein Grundstück als Eigentum erwirbt, weiß, daß dieser Vorgang grundsätzlich eine Steuerpflicht auslöst. Der Eintritt der Steuerpflicht verursacht bei den Steuerpflichtigen in aller Regel auch keinen "Schaden". Wohl kann es, wenn bei einer vom Notar vorgeschlagenen ungewöhnlichen Konstruktion eines Grundstückskaufvertrages ein unerfahrener Beteiligter nicht erkennt, daß durch die besondere Gestaltung des Vertrages eine Steuerpflicht begründet wird, erforderlich werden, daß der Notar wenigstens darauf hinweist, es sei möglicherweise eine Steuer erfallen. Dem steht nicht entgegen, daß er an sich nicht die Aufgabe eines Wirtschafts- und Steuerberaters hat (vgl. Senatsurteil vom 24. Juni 1975 - VI ZR 204/73 = VersR 1975, 951 m.w.Nachw.). Ihn trifft deshalb zwar hinsichtlich öffentlicher Abgaben keine allgemeine Belehrungspflicht (BGH, Urt.v. 26. März 1953 - III ZR 14/52 = LM DofNot § 38 Nr. 1 = DNotZ 1953, 492 m.Anm. Daimer). Die durch § 13 EStDV dem Notar auferlegte Verpflichtung, generell auf eine möglicherweise bestehende Pflicht zur Zahlung von Erbschafts- bzw. Schenkungssteuer hinzuweisen (vgl. Knur, DNotZ, 1966, 707, 710; Kapp, BB 1971, 1394) kann als Ausnahmegesetz ebenfalls nicht im Wege der Analogie auf andere Steuertatbestände, auch nicht auf die Grunderwerbsteuer, angewandt werden (vgl. OLG München, DNotZ 1973, 181, 182). Nur besondere Umstände können es einmal erfordern, daß der Notar einen Hinweis auf eine möglicherweise

eintretende, von den Beteiligten aber nicht erwartete Pflicht zur Zahlung einer solchen Steuer gibt (vgl. RG DNotZ 1935, 310, 311).

Wenn hier das Berufungsgericht solche Umstände in der Konstruktion des vom Beklagten beurkundeten Vertrages, den es als "recht ungewöhnlich" bezeichnet, sieht, so vermag ihm der Senat darin allerdings nicht zu folgen. Bei diesem Vertrag handelt es sich um einen gewöhnlichen Grundstückskaufvertrag, wenn auch bei ihm, weil er unter einer Bedingung geschlossen war, im Hinblick auf § 925 Abs. 2 BGB die Auflassung fehlte. Kaufverträge ohne gleichzeitige Auflassung werden aber verhältnismäßig häufig von Notaren beurkundet, dies vor allem dann, wenn die verkauften Grundstücke noch vermessen werden müssen und deshalb noch nicht zweifelsfrei bezeichnet werden können. Das Besondere aller derartigen Verträge ist nur, daß der Käufer die Grunderwerbsteuer auch dann dem Finanzamt schuldet, wenn die Auflassung aus irgendwelchen Gründen später nicht erfolgt, ohne daß der Vertrag aufgehoben wird. Nur darin konnte in steuerlicher Beziehung für den Kläger im Zeitpunkt der Beurkundung eine "Gefahr" liegen. Es ist jedoch in den Tatsacheninstanzen nichts dazu vorgetragen, daß der Beklagte damals erkennen mußte, es werde, falls Frau He [REDACTED] das Angebot des Klägers und der Bauträger GmbH nicht annahm, nicht zur Auflassung des Restgrundstücks an den Kläger kommen.

Auch die beabsichtigte Weiterveräußerung der Grundstücke an ein zur Baufinanzgruppe gehörendes Unternehmen, vom Berufungsgericht als "Kettengeschäft" bezeichnet, war keine so ungewöhnliche Konstruktion, daß

sie für den Beklagten gerade dem Kläger gegenüber eine besondere Hinweispflicht erzeugte. Daraus ergab sich zwar die Möglichkeit einer mehrfachen Entstehung der Grunderwerbsteuer. Das konnte aber für den Kläger, den auch das Berufungsgericht für einen erfahrenen Baukaufmann hält, nicht überraschend sein. Ob er alle Möglichkeiten der Grunderwerbsteuerbefreiung kannte, spielt in diesem Zusammenhang keine Rolle.

Somit entstand für den Beklagten keine Pflicht zu einem Hinweis auf eine mögliche Grunderwerbsteuerepflicht. Noch viel weniger brauchte er sich aufgrund seiner allgemeinen Betreuungspflicht darum zu kümmern, ob der Freistellungsanspruch des Klägers gegen die Baufinanzgruppe, der nach Auffassung des Berufungsgerichts auch den Anspruch auf Ersatz anfallender Grunderwerbsteuer einschloß, zu verwirklichen war.

b) Nach § 19 BeurkG (früher § 34 BNotO) soll der Notar allerdings in den Fällen, in denen u.a. eine Eintragung im Grundbuch erst vorgenommen werden darf, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts vorliegt, die Beteiligten darauf hinweisen. Auch gegen diese Pflicht hat der Beklagte nicht verstoßen.

§ 19 BeurkG verpflichtet den Notar nämlich nicht, allgemein über die Entstehung von Grunderwerbsteuer zu belehren. Diese Vorschrift macht von dem Grundsatz, daß keine Belehrungspflicht über Steuern besteht, nur nach einer ganz bestimmten Richtung hin eine Ausnahme, indem der Notar hier verpflichtet wird,

auf eine bestimmte Folge des Grunderwerbsteuerrechts hinzuweisen (vgl. BGH, Urt.v.26 März 1953 - III ZR 14/52 = aaO zu der ähnlichen Regelung in §§ 38, 39 DOfNot). Weiter geht diese Verpflichtung aber nicht (vgl. Haug, DNotZ 1972, 388, 409 Fn.114 und 453, 478 und Knur, aaO S.710). Sie schließt auch nicht die Belehrung über die "Möglichkeit" der Steuerpflicht ein; insbesondere verlangt sie vom Notar keine "Warnung", wie das Berufungsgericht in anderem Zusammenhang zu meinen scheint.

Der ihm in § 19 BeurkG auferlegten Verpflichtung ist der Beklagte nachgekommen. Auch das Berufungsgericht geht im Hinblick darauf, daß in dem gleichzeitig beurkundeten Angebot an Frau He [REDACTED] der Hinweis auf die zur Eigentumsumschreibung erforderliche Unbedenklichkeitsbescheinigung enthalten war, davon aus, es sei "sicherauch irgendwie über die Grunderwerbsteuer gesprochen worden". Das reichte aber als Hinweis nach § 19 BeurkG aus, zumal das Berufungsgericht, wie erwähnt, den Kläger für einen erfahrenen Baukaufmann hält. Daraus kann entnommen werden, daß dieser wußte, zu einer etwa später erfolgenden Eigentumsumschreibung werde eine Unbedenklichkeitsbescheinigung erforderlich.

III.

Bei dieser Sachlage war das Berufungsurteil aufzuheben und das landgerichtliche Urteil wiederherzustellen.

Dr. Weber

Scheffen

Dr. Steffen

Dr. Kullmann

Dr. Ankermann