

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BeurkG § 17; BundesbauG §§ 19, 21, 23

Zum Umfang der Aufklärungs- und Formulierungspflichten eines Notars bei Beurkundung eines Kaufvertrages über ein Grundstück, dessen Auflassung nach § 19 Abs. 2 Nr. 1 BundesbauG genehmigungsbedürftig sein konnte.

BGH, Urt.v.21. Oktober 1980 - VI ZR 230/79 - OLG Frankfurt
LG Frankfurt

4/

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VI ZR 230/79

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am
21. Oktober 1980
W a l z
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der Eheleute Josef R [REDACTED] und Ulli R [REDACTED]
geb. T [REDACTED], K [REDACTED] G [REDACTED]-Straße [REDACTED], Bad H [REDACTED] v.d.Höhe,

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Notar Dr. Hans Joachim P [REDACTED],
L [REDACTED]straße [REDACTED], Bad H [REDACTED] v.d.Höhe,

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. Oktober 1980 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Weber und die Richter Scheffen, Dr. Kullmann, Dr. Ankermann und Dr. Deinhardt

für R e c h t erkannt:

Die Revision der Kläger gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Frankfurt am Main vom 30. Juli 1979 wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Revision fallen den Klägern zur Last.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die klagenden Eheleute nehmen den beklagten Notar wegen Amtspflichtverletzung (§ 19 BNotO) auf Schadensersatz in Anspruch.

Am 1. November 1971 beurkundete der Beklagte einen Grundstückskaufvertrag nebst Auflassung zwischen einer Frau J. als Verkäuferin und den Klägern als Käufer über ein als "Gartenland" im Grundbuch eingetragenes, 1384 qm großes Grundstück zu einem Kaufpreis von 80.000 DM. In dem Vertrag war ferner erwähnt:



" § 8

Die Erwerber versichern, daß das Grundstück innerhalb von 5 Jahren, vom Tage der Ausstellung der Unbedenklichkeitsbescheinigung an gerechnet, zum steuerbegünstigten Wohnungsbau verwendet wird und beantragen Grunderwerbsteuerbefreiung gemäß § 4 Abs. 11 GrEStG.

Sie beantragen gemäß §§ 1, 3 Abs. 2 des Gesetzes über Gebührenbefreiung beim Wohnungsbau Befreiung von den Gerichtsgebühren.

§ 9

Die Vertragsschließenden wurden von dem amtierenden Notar darauf hingewiesen, daß dieser Vertrag der behördlichen Genehmigung gemäß § 19 BBauG bedarf,...

Der amtierende Notar wurde beauftragt, die erforderlichen Genehmigungen einzuholen."

Am Tage nach der Beurkundung beantragte der Beklagte bei dem Obertaunuskreis die Bodenverkehrs-Genehmigung nach den Bestimmungen des damals noch geltenden § 19 BBauG. Nachdem die Gemeinde, in der das Grundstück lag, dem Landkreis die Auskunft erteilt hatte, daß dieses innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liege, es sich dabei um ausgewiesenes Bauland handele, allerdings noch keine Erschließungsanlagen vorhanden seien, erteilte der Obertaunuskreis unter dem 16. Dezember 1971 ein Zeugnis nach § 23 Abs. 2 BBauG, in welchem es heißt, daß eine Genehmigung zur Auflassung des Grundstücks gemäß § 19 Abs. 1 BBauG nicht erforderlich sei. Diese Auskunft der Gemeinde war indes, da das Grundstück im Außenbereich lag, unrichtig.

Nach Erhalt dieses "Negativattestes" beantragte der Beklagte die Umschreibung im Grundbuch. Am 2. Februar 1972 sind daraufhin die Kläger als Eigentümer des Grundstücks im Grundbuch eingetragen worden.

Die Kläger konnten jedoch ihr Bauvorhaben auf dem Grundstück nicht verwirklichen. Die Stadt O., in welche die frühere Gemeinde, in der das Grundstück lag, inzwischen eingemeindet worden war, verweigerte nämlich, nachdem sich die Unrichtigkeit der von der Gemeinde erteilten Auskunft und des darauf beruhenden "Negativattestes" herausgestellt hatte, im November 1972 die Genehmigung der von den Klägern gestellten Bauvoranfrage; Verwaltungsgericht und Verwaltungsgerichtshof wiesen die von ihnen erhobene Anfechtungsklage ab; der Verwaltungsgerichtshof ließ die Revision an das Bundesverwaltungsgericht nicht zu. Der von den Klägern daraufhin gegen die Verkäuferin angestrebte Prozeß auf Rückzahlung des Kaufpreises (Zug um Zug gegen Rückübereignung des Grundstücks) hatte ebenfalls keinen Erfolg.

Mit der erhobenen Klage haben die Kläger von dem Beklagten und der Stadt O. Schadensersatz in Höhe von 133.279,20 DM verlangt. Das Landgericht hat die Klage gegen die Stadt abgewiesen, aber den Beklagten verurteilt, an die Kläger 48.578 DM nebst Zinsen zu zahlen. Auf die Berufung des Beklagten hat das Oberlandesgericht die Klage in vollem Umfang abgewiesen.

Mit der Revision erstreben die Kläger die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe

Das Berufungsgericht ist der Auffassung, der Beklagte habe weder bei der Beurkundung noch bei der Durchführung des Grundstückkaufvertrages seine Amtspflichten verletzt. Bei der Beurkundung sei eine Belehrung über die Bedeutung der Bodenverkehrsgenehmigung und des Negativattestes schon deshalb nicht geboten gewesen, weil die in dem Vertrag erklärte Auflassung "nach dem Inhalt des Verpflichtungsgeschäfts" (vgl. § 19 Abs. 2 Nr BBauG in der damals geltenden Fassung) nicht erkennbar von beiden Vertragspartnern zum Zwecke der Grundstücksbebauung erfolgt sei. Der Bebauungszweck ergebe sich nicht eindeutig aus der Urkunde, zumal die Anträge auf Gebühren- und Kostenbefreiung und auf Freistellung von der Grunderwerbsteuer nicht Bestandteile des vom Willen beider Kaufvertragsparteien erfaßten Verpflichtungsgeschäftes gewesen seien; damit habe die Auflassung nicht einmal der Genehmigung nach § 19 Abs. 2 BBauG a.F. bedurft. Für den Beklagten habe es deshalb allein als wichtig erscheinen müssen, die Voraussetzungen zur Wahrung des Vertrages im Grundbuch zu schaffen, so daß es nur darauf angekommen sei, entweder die Bodenverkehrsgenehmigung nach § 19 BBauG a.F. oder ein Negativattest nach § 23 Abs. 2 BBauG zu erhalten. Nur dann hätte er das Verpflichtungsgeschäft entsprechend gestalten müssen, wenn beide Parteien ihren Wunsch, die Bebaubarkeit des Grundstücks gewährleistet zu sehen, ihm mitgeteilt hätten.

Nach Erhalt des Negativattestes habe der Beklagte weder ein Rechtsmittel einlegen, noch die Beteiligten über dessen rechtliche Bedeutung belehren müssen. In seinen Antrag auf Erteilung der Genehmigung sei auch das Negativattest eingeschlossen gewesen; im übrigen habe dieses der Rechtslage entsprochen, weil die Auflassung nicht zum Zwecke der Bebauung erfolgt sei.

Das angefochtene Urteil hält im Ergebnis der rechtlichen Nachprüfung stand.

I. Der Revision ist allerdings zuzugeben, daß die Erwägungen des Berufungsgerichts die Klageabweisung nicht tragen.

1. Das Berufungsgericht verkennt bereits den Umfang der Pflichten, die einem Notar anlässlich der Beurkundung eines Grundstückskaufvertrages obliegen.

Diese Pflichten beschränken sich entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts keineswegs darauf, das zu beurkunden, was ihm die Vertragsparteien als Vertragszweck mitteilen und die Voraussetzungen dafür zu schaffen, daß eine Eigentumsumschreibung im Grundbuch erfolgen kann. Die Revision weist mit Recht darauf hin, daß das Berufungsgericht offenbar § 17 Abs. 1 BeurkG übersieht, der dem Notar u.a. die Pflicht auferlegt, den Willen der Beteiligten zu erforschen und ihre Erklärungen unzweideutig in der Niederschrift widerzugeben; dabei soll er nach Satz 2 dieser Vorschrift darauf achten, daß Irrtümer und Zweifel vermieden sowie unerfahrene und ungewandte Beteiligte

nicht benachteiligt werden. Durch diese, vom Gesetz dem Notar ausdrücklich auferlegte, Pflicht zur Ermittlung des Willens der Beteiligten soll vermieden werden, daß diese nur deshalb Schaden erleiden, weil ihre Vorstellungen und Absichten nicht ausreichend geklärt und dadurch im notariellen Vertrag nicht eindeutig zum Ausdruck gebracht werden (vgl. auch BGHZ 58, 343, 348 zu § 26 BNotO).

2. Die Revision beanstandet ferner mit Recht, daß die weitere Begründung des Berufungsgerichts für die Klageabweisung insofern auf einer falschen Voraussetzung aufbaut, als es aus der Auslegung des vom Beklagten formulierten und beurkundeten Vertragstextes glaubt schließen zu können, es sei nicht der übereinstimmende Wille der Beteiligten gewesen, die Bebauungsmöglichkeit zu sichern. Das Berufungsgericht verkennt dabei, daß daraus, daß zwar die Verwaltungsbehörde aufgrund der gewählten Vertragsformulierung die Auflassung nicht als genehmigungsbedürftig anzusehen brauchte, noch keineswegs feststehen muß, daß die Vertragsparteien die Auflassung nicht im Blick auf den mit der Regelung in § 19 Abs. 2 Nr. 1 BBauG a.F. zu ihrem Nutzen verfolgten Schutzzweck (vgl. BGHZ 67, 34, 37; 76, 242, 246) genehmigungsbedürftig gemacht haben wollten (zur Möglichkeit der ergänzenden Vertragsauslegung zwischen den Vertragsbeteiligten in Fällen dieser Art vgl. BGHZ 74, 370, 377). Ein solches Ergebnis könnte gerade dafür sprechen, daß der Notar seine ihm gemäß § 17 BeurkG obliegende Formulierungspflicht verletzt hat.

II. Das Berufungsurteil kann jedoch mit anderer Begründung aufrecht erhalten werden (§ 563 ZPO). Der Beklagte hat nämlich weder bei der Beurkundung noch in dem Zeitpunkt, in dem er das Negativattest erhielt und anschließend die Umschreibung im Grundbuch beantragte, seine Amtspflichten verletzt.

1. Für den Beurkundungszeitpunkt am 1. November 1971 sind dabei zwei verschiedene Sachverhaltsmöglichkeiten zu prüfen:

a) Hatten die Kaufvertragsparteien, was nach dem Vortrag der Kläger in ihrer Klageschrift möglich ist, dem Beklagten erklärt, sie hätten von der zuständigen Gemeinde erfahren, daß das Grundstück im "Innenbereich" liege, dann hat dieser schon objektiv seine Amtspflichten nicht verletzt. Bei einem solchen Sachverhalt war er weder zu weiteren Nachprüfungen noch zu einer besonderen Vertragsgestaltung verpflichtet.

Bis zum Inkrafttreten des Gesetzes vom 6. Juli 1979 (BGBl I S. 949) bedurften nämlich nach § 19 Abs. 2 Nr. 1 BBauG a.F. Auflassungen von Grundstücken, die zum Zwecke der Bebauung erklärt wurden, nur dann zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung, wenn sie außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (im sog. Außenbereich) lagen. Befanden sie sich jedoch im Innenbereich, dann war die Auflassung genehmigungsfrei. Das Genehmigungserfordernis des § 19 Abs. 2 BBauG a.F. diente dem Schutz bauwilliger Grundstückserwerber vor übereiltem Grundstückserwerb (vgl. BGHZ 76, 242, 246; Wellmann, MittRhNotK 1971, 259, 264); es schützte

sie vor dem Kauf eines Grundstücks, dessen Bebauung später untersagt werden mußte, indem die Bestimmung des § 21 BBauG der Bodenverkehrs-Genehmigung hinsichtlich der demnächstigen Bau-Genehmigung eine höchst bedeutsame Bindungswirkung beilegte (Weyreuther, NJW 1973, 345; BayObLG NJW 1966, 1414; Reichert, BWNtZ 1965, 150, 153).

Daraus folgt, daß dann, wenn Verkäufer und Käufer eines Grundstückes, auf dem der Käufer bauen wollte, dem Notar erklärten, das Grundstück liege nach Auskunft der Gemeinde im Innenbereich, dieser keine Veranlassung hatte, etwa gemäß § 17 BeurkG über den Schutzzweck der (in diesem Falle nicht erforderlichen) Bodenverkehrsgenehmigung zu belehren oder den Vertrag so zu gestalten, als wenn doch eine solche Genehmigung erforderlich wäre. Es war dann auch nicht seine Aufgabe, seinerseits das Vorhandensein eines (rechtswirksamen) Bebauungsplanes zu überprüfen oder Feststellungen darüber zu treffen, ob das Grundstück wenigstens innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles lag (vgl. Wellmann, aaO., S. 268). Vielmehr durfte er sich auf die Angaben der Vertragsbeteiligten verlassen.

b) Waren sich dagegen die Vertragsbeteiligten nicht sicher, ob das Grundstück im Innenbereich lag (was der Beklagte ggf. zu erfragen hatte), dann dürfte der Beklagte schon objektiv seine Formulierungspflicht nicht verletzt haben, jedenfalls kann ihm dann kein Verschulden zur Last gelegt werden.

aa) Allerdings war der Notar bei einer solchen Gestaltung gemäß § 17 BeurkG verpflichtet, auf die Bedeutung der Bodenverkehrsgenehmigung hinzuweisen und die Vertragsbeteiligten darüber zu belehren, wie sich der Käufer gegen das Risiko der Nichtverwirklichung seiner Bauerwartung absichern konnte, dies vor allem dadurch, daß der Bebauungszweck im Text der Vertragsurkunde so deutlich ausgedrückt wurde, daß die Auflassung der bodenverkehrsrechtlichen Genehmigung nach § 19 Abs. 2 BBauG a.F. bedurfte (vgl. Wellmann, aaO S.276; Haegele, RPfleger 1966, 20; Sellner, NJW 1973, 347 und neuerdings BVerwG, Urt.v.26.10.1979 in NJW 1980, 1537). Der Schutzzweck des § 19 BBauG a.F., ohne weiteres die Rückgängigmachung des Vertrages gemäß § 323 BGB zu ermöglichen (BGHZ 74, 370, 375), hätte nämlich nicht erreicht werden können, wenn der Notar - wie das Berufungsgericht meint - zu einer entsprechenden Belehrung der Beteiligten nicht verpflichtet gewesen wäre und sich darauf hätte beschränken können, dafür zu sorgen, daß der Vertrag im Grundbuch vollziehbar war. Vielmehr konnten nur durch eine solche Belehrung unerfahrene und ungewandte Beteiligte wirksam vor einer Benachteiligung geschützt werden, was aber § 17 BeurkG gerade erreichen will.

Sollte der Beklagte die Kläger, wie diese behaupten, im Beurkundungstermin nicht ausreichend belehrt haben, so ist diese etwaige Amtspflichtverletzung jedoch für ihren Schaden nicht ursächlich geworden, da der Beklagte, wie sogleich ausgeführt wird, entsprechend der damaligen notariellen Übung den Vertrag so formuliert hatte, daß ihnen bei fehlender Bebaubarkeit des Grundstücks kein Schaden hätte entstehen können.

bb) Wünschten beide Vertragsbeteiligte nach entsprechender Belehrung den Schutz des Bundesbaugesetzes, dann war der Beklagte verpflichtet, ihre Erklärungen so zu formulieren, daß die Auflassung genehmigungsbedürftig wurde (vgl. Wellmann, aaO S.237). Er hätte also entsprechend § 19 Abs. 2 Nr. 1 BBauG a.F. das Verpflichtungsgeschäft so gestalten müssen, daß nach seinem Inhalt die Auflassung "zum Zwecke der Bebauung" erfolgte. Nun sind zwar die Worte "nach dem Inhalt des Verpflichtungsgeschäfts" mit Bedacht in das Gesetz aufgenommen worden (vgl. BT-Drucks. 3/336 vom 16. April 1958, S. 68), jedoch ist zweifelhaft, ob der Beklagte bereits im Zeitpunkt der Beurkundung - objektiv - verpflichtet war, entsprechend den vom Bundesverwaltungsgericht aufgestellten Grundsätzen den Vertragstext so zu formulieren, daß sich auch der Verkäufer auf den Bebauungszweck festlegte, z.B. durch die Angabe "Verkauf als Bauland" oder dergleichen.

Eine Genehmigungspflicht entstand zwar nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. Urteil v.19.Januar 1973 - BVerwGE 41, 308, 314 - NJW 1973, 1388) nicht schon, wenn sich der Bebauungszweck aus einseitigen, im Vertrag niedergelegten Erklärungen des Käufers ergab. Jedoch wurde im November 1971 die vom Beklagten gewählte "Motivangabe" im Antrag der Käufer auf Grunderwerbsteuerbefreiung allgemein für ausreichend gehalten, um den Bebauungszweck ausreichend eindeutig im Vertrag zum Ausdruck zu bringen. Bereits damals hatte das Bundesverwaltungsgericht dazu Stellung genommen, wie ein notarieller Vertrag formuliert sein mußte, falls sich der Grundstückserwerber den Schutz der §§ 19, 21 BBauG sichern wollte. Der Beklagte war als Notar auch verpflichtet, diese Recht-

sprechung zu beachten, weil er den "sichersten Weg" wählen mußte, damit die Vertragsbeteiligten ihre Ziele erreichten. Doch hatte das Bundesverwaltungsgericht damals noch nicht hinreichend klargestellt, daß die einseitige Motivangabe des Käufers nicht ausreichte, um den Bebauungszweck ausreichend eindeutig im Verpflichtungsgeschäft festzulegen. Im Urteil vom 30. Juni 1964 (BVerwGE 19, 79 = NJW 1964, 1976) hieß es nur allgemein, es komme zur Beurteilung der Frage, ob eine Auflassung nach § 19 Abs. 2 Nr. 1 BBauG a.F. genehmigungsbedürftig sei, auf "den Wortlaut des für die Auflassung maßgeblichen schuldrechtlichen Vertrags" an, gleichzeitig aber war noch erwähnt, diese Vorschrift lege dem Grundstückserwerber nahe, sich (im Vertrag) zur etwaigen Bauabsicht zu äußern, damit er nicht ein Grundstück erwerbe, das nicht bebaut werden könne. Noch im Urteil vom 6. Mai 1970 (BVerwGE 35, 187, 192 = MDR 1970, 869) ließ das Bundesverwaltungsgericht die einseitige Angabe des Bauzwecks durch den Erwerber genügen. Das Schrifttum ging deshalb einmütig davon aus, daß eine Auflassung auch dann "nach dem Inhalt des zugrundeliegenden Verpflichtungsgeschäfts" zum Zwecke der Bebauung vorgenommen werde, wenn nur der Erwerber an irgend einer Stelle der Vertragsurkunde seine Bauabsicht zum Ausdruck bringe (vgl. Eppig, DNotZ 1960, 509, 514; Haegele, RPfleger 1964, 205; Reichert, BWNtZ 1965, 150, 154, 156 f.); dazu solle der für das Finanzamt bestimmte Antrag auf Grunderwerbsteuerbefreiung ausreichen (vgl. BayObLG NJW 1966, 1414 = RPfleger 1967, 18; v. Blumenthal, MDR 1968, 104; Haegele, Grundbuchrecht, 4. Aufl. [= Bd. 4 des Handbuches der Rechtspraxis⁷, Rdn. 2088; Wellmann, aaO, S.274). Selbst einige Innenminister der Bundesländer haben in Erlassen zum Ausdruck gebracht, daß der einseitig

in der Vertragsurkunde erklärte Bauzweck und hier der Antrag auf Grunderwerbsteuerbefreiung genüge, so u.a. Hessische Minister des Innern, in dessen Amtsreich der Beklagte tätig geworden ist (vgl. Erlaß vom 8. August 1962, StAnz. S. 1123 unter 1.2.; vgl. auch Erlaß des Bad.Württ.Innenministeriums vom 22. August 1962, GemABl, S.399). Diesen Anforderungen genügte aber die vom Beklagten errichtete Urkunde vollauf, indem sie die Bauabsicht der Kläger sowohl in dessen Antrag auf Grunderwerbsteuerbefreiung ausdrücklich aufnahm und dann nochmals in deren Antrag auf Gebührenbefreiung ansprach.

Erst nach Bekanntwerden des oben angeführten Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 19. Januar 1973 (aaO) erkannte das Schrifttum, daß diese seitdem strengere verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung auch die Notariatspraxis beeinflussen mußte. Sie sah dann - und zwar nun mit Recht - den Notar auch für verpflichtet an, bei indizierter Bauabsicht des Erwerbers zu prüfen, ob nicht nur er, sondern auch der Verkäufer den Bebauungszweck als seine Absicht in das Genehmigungsverfahren einbringen wollte, und verlangte von dem Notar, der Formulierung der bezweckten Nutzung besondere Sorgfalt zu widmen (vgl. Reinl, MittBayNot 1976, 51, 53; vgl. auch Dolde, NJW 1977, 1609, 1617 und die Anmerkung der Schriftleitung in MittBayNot 1977, 201). Der vor allem auf die praktische Arbeit von Grundbuchämtern und Notaren abgestellte Band 4 des soeben erwähnten "Handbuches der Rechtspraxis" mit dem Titel "Grundbuchrecht" hat erst in der 6. Auflage im Jahre 1979 unmißverständlich darauf verwiesen, daß (jetzt) eine einseitig

vom Käufer erklärte Bauabsicht nicht ausreiche.

Selbst wenn man bei dieser Sachlage den Beklagten schon im Jahre 1971 objektiv für verpflichtet halten wollte, den Vertrag entsprechend der neueren verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung zu gestalten, so entfielen zumindest sein Verschulden. Er brauchte damals nicht damit zu rechnen, daß die Verwaltungsgerichte die Bestimmung des § 19 Abs. 2 Nr. 1 BBauG a.F. Jahre später strenger auslegten, was dann auch dazu führte, daß die Klage der Kläger vor den Verwaltungsgerichten erfolglos blieb.

2. Ebensowenig hat der Beklagte dadurch, daß er nach Erhalt des Negativattestes im Januar 1972 die Eigentumsumschreibung des Grundstücks im Grundbuch veranlaßte, ohne die Vertragsbeteiligten darauf hinzuweisen, daß er keine Bodenverkehrsgenehmigung mit ihrer Bindungswirkung des § 21 BBauG erhalten hatte bzw. ohne sie über die (schwache) Bedeutung des Attestes zu belehren, schuldhaft seine Amtspflichten verletzt.

a) Hatten die Parteien ihm bei der Beurkundung erklärt, daß nach ihren Erkundigungen bei der Gemeinde das Grundstück im Innenbereich lag, und hatte er etwa nur vorsorglich noch die Bodenverkehrsgenehmigung beantragt, so konnte er den Kaufvertrag dem Grundbuchamt in dem Bewußtsein einreichen, daß sich die Angaben der Beteiligten bestätigt hatten.

b) Aber auch wenn er anlässlich der Beurkundung nicht gewiß sein konnte, ob das Grundstück nicht doch

im Außenbereich lag, so verletzte er zumindest nicht schuldhaft seine Amtspflichten, wenn er nach Erhalt des Negativattestes den Klägern keine Benachrichtigung oder weitere Aufklärung zukommen ließ. Er konnte damals, wie oben im einzelnen dargelegt, noch schuldlos davon ausgehen, den Vertrag so formuliert zu haben, daß dieser, sollte das Grundstück doch im Außenbereich liegen, genehmigungsbedürftig war. Die Erteilung des Negativattestes konnte daher nach seiner Vorstellung nicht dazu führen, daß die Kläger im Falle einer Eigentumsumschreibung ein unbebaubares Grundstück erwarben.

War nämlich das Negativattest inhaltlich richtig, so konnten die Kläger ohne weiteres mit einer Baugenehmigung rechnen; es bedurfte für diesen Fall keiner besonderen Hinweise seitens des Beklagten an die Kläger. Hätte dagegen der Beklagte damit rechnen müssen, daß die Behörde das Negativattest in Verkennung der planungsrechtlichen Qualität des Grundstücks erteilt hatte (was nach Sellner, aaO nicht selten vorgekommen sein soll), dann verletzte er zumindest nicht schuldhaft seine Amtspflichten gegenüber den Klägern, als er, ohne ihnen weitere Nachrichten zukommen zu lassen, die Grundbuchumschreibung beantragte. Deren Aufklärung, die Weyreuther (aaO S. 347) und Sellner (aaO) für erforderlich hielten, erübrigte sich im vorliegenden Fall für ihn, da diese auch im Falle eines unrichtigen Negativattestes keinen Schaden erleiden konnten, wenn er die Bauabsicht - wovon er im Streitfall ausgehen durfte, wie oben dargelegt ist - deutlich genug im Vertrag angegeben hatte. Denn auch dann

wurde den Grundstückskäufern das Risiko eines Irrtums der Behörde über die Genehmigungsbedürftigkeit nicht aufgebürdet, da sie ihr Recht auf Rückabwicklung des Kaufvertrags nach § 323 BGB auch durch eine zwischenzeitliche Eigentumsumschreibung nicht verloren (BGHZ 76, 242, 244).

Dr. Weber

Scheffen

Dr. Kullmann

Dr. Ankermann

Dr. Deinhardt