

7

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BeurkG § 17

Zur Frage, ob und unter welchen Umständen ein Notar
verpflichtet sein kann, Hinweise über die Voraus-
setzungen einer Grunderwerbsteuerbefreiung zu geben.

BGH, Urt.v.22. April 1980 - VI ZR 96/79 - OLG Celle

LG Hannover -

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VI ZR 96/79

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am

22. April 1980

W a l z
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

1. des Regierungsrats a.D. Professor Dr. Karl H [REDACTED],
2. seiner Ehefrau Gonda H [REDACTED] geb. S [REDACTED],
beide wohnhaft in H [REDACTED], H [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

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

g e g e n

den Rechtsanwalt und Notar Bernhard F [REDACTED],
L [REDACTED] M [REDACTED], H [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

1

Der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. April 1980 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Weber und die Richter Dunz, Dr. Steffen, Dr. Kullmann und Dr. Ankermann

für R e c h t erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 16. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 8. Februar 1979 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

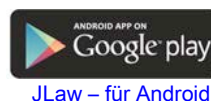
Tatbestand

Die Kläger verlangen von dem beklagten Notar Schadensersatz wegen Amtspflichtverletzung.

Durch einen vom Beklagten beurkundeten notariellen Kaufvertrag vom 2. November 1974 erwarben die klagenden Eheleute je zur ideellen Hälfte von einer Frau Christa D. ein mit einem Reihenhauses bebautes Grundstück und von deren Ehemann ein Garagen Grundstück sowie 1/22 Miteigentumsanteil an einem Garagenhof. Das Haus Grundstück gehörte früher



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



ebenfalls dem Ehemann D., der es unbebaut erworben und nach etwa einjähriger Benutzung des darauf von ihm erstellten Hauses im Herbst 1973 seiner Ehefrau geschenkt hatte.

Die Kläger gingen beim Abschluß des notariellen Vertrages davon aus, daß sie von der Zahlung der Grunderwerbsteuer befreit werden könnten, weil sie meinten, es handele sich bei dem Hauskauf um einen Ersterwerb im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues. Der Vertrag enthält dazu in § 6 folgende Bestimmungen:

"Alle Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung sowie eine unter Umständen sofort nach der Veranlagung zu zahlende Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

Der Verkäufer erklärt, daß das von ihm errichtete Einfamilien-Reihenhaus im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues errichtet worden ist und daß es am 1. April 1973 zum ersten Male bezogen wurde.

Der Käufer beantragt daher Befreiung von der Grunderwerbsteuer."

Am 2. März 1976 setzte das Finanzamt gegen jeden der beiden Kläger eine Grunderwerbsteuer in Höhe von 8.750 DM fest, stundete diese jedoch gegen Eintragung einer Sicherungshypothek.

Mit der Klage begehren die Kläger vom beklagten Notar Freistellung von der Grunderwerbsteuer sowie Ersatz der ihnen durch die Eintragung der Hypothek entstandenen Gerichts- und Notariatsgebühren in Höhe von 168,53 DM.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen. Mit der (zugelassenen) Revision verfolgen die Kläger ihren Klageanspruch weiter.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht stellt - von der Revision nicht angegriffen - fest, der Beklagte habe es weder ausdrücklich noch durch konkludentes Handeln übernommen, die an jenem Grundstückskaufvertrag Beteiligten über Steuerfragen zu beraten oder eine Vorprüfung über die rechtlichen Voraussetzungen einer Befreiung von der Grunderwerbsteuer vorzunehmen. Die Kläger hätten auch nicht in einer dem Beklagten erkennbaren Weise der Befreiung von der Grunderwerbsteuer besonderes Gewicht beigelegt, insbesondere ihn nicht darauf hingewiesen, daß der Grunderwerb für sie nur bei einer Befreiung von dieser Steuer in Betracht käme.

Das Berufungsgericht ist der Auffassung, dem Beklagten habe sich daher das Erfordernis einer Belehrung der Käufer über die Voraussetzungen der von ihnen beantragten Steuerbefreiung nicht aufdrängen müssen. Der Beklagte sei anlässlich der Beurkundung des Vertrages auch nicht aufgrund seines Amtes verpflichtet gewesen, eine solche Belehrung zu erteilen. Auch eine allgemeine Betreuungspflicht des Beklagten sei insoweit zu verneinen.

Schließlich habe dieser seine Amtspflichten nicht dadurch verletzt, daß die in § 6 des Vertrages beurkundeten Erklärungen in ihrem Kern wenig klar abgefaßt und geeignet waren, die Käufer über die Voraussetzungen einer Befreiung von der Grunderwerbsteuer irrezuführen.

II.

Das angefochtene Urteil hält gegenüber den Angriffen der Revision einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

1. Das Berufungsgericht geht allerdings zutreffend davon aus, daß weder durch § 17 Abs. 1 Satz 1 noch durch § 19 BeurkG Pflichten eines Notars begründet werden, bei der Beurkundung von Grundstückskaufverträgen die Beteiligten über die Voraussetzungen der Entstehung einer Grunderwerbsteuerpflicht oder etwaige Steuerbefreiungstatbestände zu belehren oder zu beraten (Senatsurteil vom 21. November 1978 - VI ZR 227/77 - VersR 1979, 185, 186 f). Der Senat folgt dem Berufungsgericht weiter darin, daß der Beklagte auch aufgrund der den Notaren gegenüber den Beteiligten obliegenden allgemeinen Betreuungspflicht (§ 17 Abs. 1 Satz 2 BeurkG) nicht gehalten war, die Kläger umfassend über die Voraussetzungen der Befreiung von der Grunderwerbsteuer zu beraten.

2. Die Revision weist aber mit Recht darauf hin, daß der Beklagte im Streitfalle unter Umständen die Amtspflicht hatte, die Kläger wenigstens auf die Gefahr hinzuweisen, der Grundstückserwerb könne nicht

in den Genuß der Befreiung von der Steuer kommen. Die dem Notar in Satz 2 des § 17 Abs. 1 BeurkG (früher Satz 1 des § 26 BNotO) auferlegte Betreuungspflicht entsteht immer dann, wenn er aufgrund besonderer Umstände des Falles Anlaß zu der Besorgnis haben muß, einem Vertragsbeteiligten drohe ein Schaden, weil er sich wegen mangelnder Kenntnis der Rechtslage oder von Sachumständen, die die Bedeutung des beurkundeten Rechtsgeschäfts für seine Vermögensinteressen beeinflussen, einer Gefährdung dieser Interessen nicht bewußt ist (BGHZ 58, 343, 348). Es ist eine der wichtigsten Aufgaben des Notars, die Beteiligten eines von ihm beurkundeten Vertrages vor solchen Gefahren zu bewahren (BGHZ 64, 246, 250). Den Käufern eines Grundstücks kann insofern dadurch ein Schaden drohen, daß sie bei ihrem Entschluß, das Grundstück zu dem vom Verkäufer geforderten Preis zu kaufen, davon ausgehen, ihnen werde Grunderwerbsteuerbefreiung gewährt, obwohl Zweifel bestehen, ob die Voraussetzungen dafür erfüllt sind. Erkennt dies der Notar, so kann er, jedenfalls dann, wenn er in den Grundstückskaufvertrag einen Antrag auf Grunderwerbsteuerbefreiung und die diesen Antrag stützenden Erklärungen des Veräußerers aufnimmt, gehalten sein, die von den Verkäufern abgegebenen, für die Steuerbefreiung wichtigen Erklärungen klarzustellen und/oder einen Hinweis darüber zu geben, daß Zweifel an der Steuerbefreiung bestehen können.

Das Berufungsgericht verkennt den Umfang dieser Pflichten.

a) Im Streitfalle ging es den Beteiligten nicht um steuerliche Beratung durch den Beklagten, sondern

zunächst um Klarstellung der für den vom Beklagten protokollierten Antrag auf Steuerbefreiung wichtigen tatsächlichen Verhältnisse. Insofern ist zwar dem Berufungsgericht darin beizupflichten, daß ein Notar nicht verpflichtet ist, die Erklärungen des Verkäufers bebauter Grundstücke über die auf diesen erfolgte Errichtung von Gebäuden und über den Bezug von Wohnungen in der Richtung zu überprüfen, ob damit die Voraussetzungen für eine Befreiung von der Grunderwerbsteuer erfüllt oder hinreichend dargelegt werden. Denn der Notar ist, wenn er einen Antrag auf Befreiung von der Grunderwerbsteuer protokolliert, nicht verpflichtet, die tatsächlichen und rechtlichen Voraussetzungen eines solchen Antrages zu prüfen (vgl. OLG München DNotZ 1973, 181, 182). Er hat auch nicht, wie die Revision meint, gemäß § 21 BeurkG die Pflicht, bei der Ermittlung des Grundbuchstandes etwaige Voreintragungen festzustellen, um sich über die Voraussetzung eines steuerbegünstigten Ersterwerbs zu vergewissern (teilweise zu weitgehend daher OLG Düsseldorf, MDR 1976, 1029; vgl. auch DNotZ 1978, 584, 589). Jedoch muß er auf Klärung der Sachlage zwischen den Beteiligten hinwirken, wenn diese zu den Voraussetzungen der Grunderwerbsteuerbefreiung mißverständliche Erklärungen abgeben bzw. - wie im Streitfalle - solche, die wegen ihrer Unklarheit geradezu falsch sein können.

Das Berufungsgericht sagt selbst, daß die in § 6 des Vertrages beurkundeten Erklärungen " in ihrem wesentlichen Teil wenig klar abgefaßt und geeignet waren, eine Irreführung der Käufer über die Voraussetzungen einer Befreiung von der Grunderwerbsteuer herbeizuführen". Dadurch, daß der Beklagte in dem Vertrag die

Eheleute D. gemeinsam als "der Verkäufer" bezeichnet und dann in § 6 Abs. 2 aufgenommen hat, "der Verkäufer" erkläre, das Reihenhaus sei von "ihm" errichtet worden, blieb für die Käufer unklar, wer von beiden Eheleuten Bauherr gewesen war. Insbesondere wurde nicht deutlich, daß der Ehemann das Haus errichtet und dann seiner Ehefrau geschenkt hatte, also dem jetzigen Verkauf schon ein Erwerbsvorgang vom Ehemann auf die Ehefrau vorangegangen war. Die Käufer konnten sogar dadurch, daß in § 1 Abs. 1 des Vertrages die Ehefrau als eingetragene Eigentümerin des Hausgrundstücks bezeichnet wurde, in der Annahme bestärkt werden, diese habe das Haus auch errichtet und es handle sich damit für sie auf jeden Fall um einen Ersterwerb, der steuerbegünstigt sei.

Der Beklagte hätte daher klarstellen müssen, welcher der beiden als Verkäufer auftretenden Eheleute die Erklärung abgibt, das Wohnhaus errichtet zu haben. Er mußte, auch wenn er nicht die Aufgabe eines Steuerberaters hatte, als Notar wissen, daß diese Angaben für die Beurteilung der Frage der Steuerbefreiung bedeutsam sein konnten. Diese von ihm zu erwartende Kenntnis hatte mit Steuerhilfe nichts zu tun. Das Berufungsgericht stützt sich deshalb im hier zu entscheidenden Fall zu Unrecht auf das oben erwähnte Senatsurteil vom 21. November 1978.

b) Wenn der Beklagte - aus welchen Gründen auch immer - solche unklaren Formulierungen beurkunden wollte, so hätte er aufgrund der ihm obliegenden Betreuungspflicht jedenfalls sicherstellen müssen, daß solchen Unklarheiten keine falschen Vorstellungen der Beteiligten zugrundelagen oder bei ihnen durch sie geweckt wurden. Er hätte sie dann zumindest auf den Eigen-

tumswechsel hinweisen müssen, damit sie auf diese Weise die notwendigen tatsächlichen Grundlagen für eine eigene Beurteilung der Steuerfrage erhielten. Außerdem hätte er sie auch darauf aufmerksam machen müssen, daß jedenfalls nach dem strengen Wortlaut des Gesetzes die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung nicht gegeben waren, und daher deren Gewährung nicht sicher sei. Der Senat hat bereits im Urteil vom 21. November 1978 (VI ZR 227/77 = aaO) ausgeführt, unter Umständen könne es sogar erforderlich werden, daß ein Notar Hinweise auf eine möglicherweise entstehende Grunderwerbsteuer gibt. Als Beispiel ist in jener Entscheidung der Fall erwähnt, daß ein unerfahrener Beteiligter nicht erkennt, daß durch eine ungewöhnliche Konstruktion eines Grundstückskaufvertrags seine Steuerpflicht begründet wird. Dasselbe gilt, wenn eine Grunderwerbsteuervergünstigung durch eine besondere, vielleicht von einem Beteiligten gewünschte Vertragsgestaltung vereitelt oder wenn durch irreführende Formulierungen der Tatbestand verwischt wird, der Bedenken an der Steuerbefreiung erwecken kann. Die zuletzt genannte Voraussetzung war hier aber gegeben, wenn der Beklagte trotz Kenntnis der wirklichen Zusammenhänge die Formulierung beibehalten wollte.

c) Die unklare Formulierung und der unterlassene Hinweis wären dem Beklagten dann nicht als schuldhafte Pflichtverletzung anzulasten, wenn die Verkäufer ihm erklärt haben sollten, der jeweils als Verkäufer auftretende Ehepartner habe das Gebäude auf dem für ihn im Grundbuch eingetragenen Grundstück errichtet; denn dann konnte der Beklagte davon ausgehen, daß die Käufer keine falschen Vorstellungen über die für die Grunderwerbsteuerbefreiung bedeutsame Sachlage hatten. Davon scheint das

Berufungsgericht auszugehen; es verneint nämlich eine Amtspflichtverletzung u.a. deshalb, weil nach seiner Auffassung Anhaltspunkte dafür fehlten, daß dem Beklagten die erfolgte Grundstücksschenkung bekannt geworden sei. Die Revision rügt jedoch mit Recht, daß das Berufungsgericht damit das Vorbringen der Parteien nicht erschöpfend berücksichtigt, insbesondere die im Tatbestand des Berufungsurteils erwähnte Einlassung des Beklagten aus dem ersten Rechtszug übergangen hat, er sei bei der Beurkundung der Ansicht gewesen, "trotz der Schenkung von Herrn D. an Frau D. habe noch ein Ersterwerb im Sinne des § 1 Nr. 5 des Gesetzes über die Befreiung des sozialen Wohnungsbaues von der Grunderwerbsteuer vorgelegen". Hätte der Beklagte, der übrigens den Ankauf des Grundstücks durch den Ehemann im Jahre 1972 beurkundet hatte, Kenntnis von der Schenkung gehabt, dann wäre er verpflichtet gewesen, diesen Sachverhalt den Käufern zu sagen, ihn im Vertrag deutlich zum Ausdruck zu bringen und auf die Möglichkeit hinzuweisen, daß der Erwerbsvorgang vielleicht entgegen den Erwartungen der Käufer nicht steuerbegünstigt war. Dann hätte es sich ihm aufdrängen müssen, daß dieser Sachverhalt für die Käufer von Bedeutung war, da dann die Steuerbefreiung keinesfalls mehr mit Sicherheit zu erwarten war. Anders hätte es allenfalls sein können, wenn ihm Gerichtsentscheidungen oder Erlasse der Finanzbehörden bekannt gewesen wären, wonach auch in derartigen Fällen noch im steuerrechtlichen Sinne ein "Ersterwerb" angenommen werden könne. Das behauptet der Beklagte aber selbst nicht. Sein Irrtum in der rechtlichen Beurteilung der Steuerfrage entschuldigt ihn daher insoweit nicht.

3. Die Revisionserwiderung des Beklagten meint, jedenfalls könne dessen Verschulden nicht bejaht werden, nachdem sowohl das Land- als auch das Oberlandesgericht den Standpunkt vertreten hätten, daß für den Beklagten keine Hinweispflicht auf die zu zahlende Grunderwerbsteuer bestanden habe. Dem kann nicht gefolgt werden.

Es ist zwar richtig, daß das Verschulden eines Beamten und auch eines Notars regelmäßig zu verneinen ist, wenn ein mit mehreren Rechtskundigen besetztes Kollegialgericht nach mündlicher Verhandlung dessen Vorgehen als pflichtgemäß und objektiv rechtmäßig bewertet hat (vgl. BGHZ 27, 338, 343, BGH, Urt.v.8. Februar 1971 - III ZR 54/68 = DRiZ 1971, 128, 129). Das ist aber im Streitfalle nicht geschehen. Denn auch nach Auffassung des erkennenden Senats bestand für den Beklagten keine Pflicht zum Hinweis auf die Steuerpflicht bzw. das Nichtvorliegen eines Steuerbefreiungstatbestandes; hier geht es nur darum, daß der Beklagte entscheidende Stellen des Vertrages unklar formuliert hat, ohne die Käufer darauf hinzuweisen, wie sich in Wirklichkeit die maßgebenden Vorgänge abgespielt hatten und ohne sie bezüglich der Steuerbefreiung vor unter Umständen übertriebenen Hoffnungen zu warnen. Vor allem aber hat das Landgericht überhaupt nicht geprüft, ob der Beklagte eine Amtspflichtverletzung begangen hat; sondern es hat die Klage deshalb abgewiesen, weil ein auf einer "etwaigen" Amtspflichtverletzung beruhender Schaden nicht bewiesen sei. Ebensowenig hat das Berufungsgericht das Verhalten des Beklagten für objektiv berechtigt gehalten; vielmehr steht es auf dem Standpunkt, den Beklagten treffe nur kein Verschulden an seiner unklaren und irreführenden Vertragsfassung.

7

III.

Bei dieser Sachlage war das Berufungsurteil aufzuheben. Der Senat konnte nicht abschließend entscheiden. Es bedarf nämlich noch klarer Feststellungen darüber, welche Erklärungen die Verkäufer zur Bauerichtung abgegeben hatten und ob der Beklagte aus anderen Quellen die Kenntnis hatte oder es sich ihm aufdrängen mußte, daß er die für die Befreiung von der Grunderwerbsteuer wichtigen diesbezüglichen tatsächlichen Erklärungen der Verkäufer zumindest unklar formuliert hatte. Kann der Tatrichter diese Überzeugung gewinnen und gelangt er daraufhin zu dem Ergebnis, daß der Beklagte auch verpflichtet gewesen wäre, den Klägern einen warnenden Hinweis zu geben, dann wird zu prüfen sein, ob die etwaige schuldhafte Amtspflichtverletzung für den Schaden der Kläger ursächlich war.

Die Sache war daher an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, dem gleichzeitig die Entscheidung über die Kosten der Revision übertragen wurde.

Dr. Weber

Dunz

Dr. Steffen

Dr. Kullmann

Dr. Ankermann