

85. 1. Ist der beurkundende Notar amtlich verpflichtet, die Beteiligten über die wirtschaftlichen Gefahren des beabsichtigten Vertrags zu belehren?
2. Hat er ihnen auf Verlangen seinen Vertragsentwurf auszuhändigen?
3. Haftet, wenn ein Notarvertreter bei der Beurkundung eines Vertrags den einen Vertragsteil vorsätzlich schädigt, der vertretene Notar aus Art. 101 preuß. FGG?

III Zivilsenat. Ur. v. 3. Dezember 1920 i. S. W. (Kl.) w. G. u. R. (Bekl.). III 187/20.

I. Landgericht I Berlin. — II. Kammergericht daselbst.

Der Beklagte K. beurkundete als Notarvertreter des Beklagten G. am 8. Oktober 1913 einen Kaufvertrag, durch den ein Kaufmann F. das von ihm angekaufte, aber ihm von seinem Verkäufer Sch. noch nicht aufgelassene Gut Gr. D. an den Kläger verkaufte, diesem die Ansprüche gegen Sch. auf Herausgabe und Auflassung der Grundstücke nebst den Ansprüchen aus den in seinem Rechtsstreite wider Sch.

ergangenen und ergehenden Urteilen abtrat und die Umschreibung der zu seinen Gunsten eingetragenen Auflassungsvormerkung bewilligte und beantragte. In dem Vertrage war u. a. bestimmt, daß, wenn die Verurteilung des Sch. Zug um Zug gegen Zahlung einer bestimmten Summe erfolgen sollte, F. diese Summe zu zahlen habe. Der Kläger leistete alsbald die in dem Vertrage vereinbarte Anzahlung von 60000 M. In dem Rechtsstreite F. wider Sch. war zur Zeit des Vertragschlusses ein Berufungsurteil, das den Sch. zur Auflassung gegen Zahlung von 60000 M. verurteilte, am 21. September 1912 aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen, weil dieses zu Unrecht ein Zurückbehaltungsrecht des Sch. wegen Aufwendungen auf das Gut in Höhe von 65578,14 M. verneint habe. Später, am 20. November 1913, verurteilte das Berufungsgericht den Sch. zur Auflassung gegen Zahlung von 60000 M., gegen Übergabe einer Quittung über 34000 M. oder gegen Zahlung dieser Summe und gegen Nachweis einer Sicherheitsleistung gemäß § 273 Abs. 3 BGB. in Höhe von 98528,94 M. Die Revision gegen dieses Urteil wurde von dem Reichsgerichte zurückgewiesen.

Nachdem F. mit der Übergabe des Gutes in Verzug geraten war, erwirkte der Kläger dessen Verurteilung zur Rückzahlung der 60000 M. Die Vollstreckung dieses Urteils war nicht ausführbar; F. leistete am 23. Juli 1915 den Offenbarungseid.

Der Kläger beansprucht jetzt von dem Beklagten Erstattung der 60000 M. nebst Zinsen mit der Begründung, der Beklagte R., für dessen Handlungen auch der Beklagte G. hafte, habe ihm gegenüber seine Amts- und Vertragspflichten schuldhaft verletzt und ihn in einer gegen die guten Sitten verstößenden Weise vorsätzlich geschädigt.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Kammergericht hat dagegen nur die Klage gegen G. unbedingt, die gegen R. nur für den Fall abgewiesen, daß dieser den ihm auferlegten richterlichen Eid leisten sollte, er habe bei der Beurkundung vom 3. Oktober 1913 keine Kenntnis davon gehabt, daß über die Grundstücke des F. die Zwangsversteigerung bereits eingeleitet worden sei, und auch von F. keine besondere Vergütung für den Abschluß des Kaufvertrags vom 3. Oktober 1913 erhalten; im Falle der Nichtleistung dieses Eides soll der Beklagte R. zur Zahlung von 60000 M. nebst Zinsen verurteilt werden. Die Revision des Klägers hatte nur gegenüber dem Beklagten G. Erfolg.

#### Gründe:

Eine Amtspflichtverletzung des Beklagten R. soll nach dem Vorbringen des Klägers zunächst darin liegen, daß er ihn nicht auf die Gefahr und das Ungewöhnliche der Abrede einer sofortigen Anzahlung von 60000 M. hingewiesen, ihn insbesondere nicht darüber belehrt

habe, daß die Verwirklichung der Ansprüche des F. gegen seinen Verkäufer Sch. von einer Sicherheitsleistung des ersteren abhängig sei, und ihm nicht die Hinterlegung der 60 000 M oder sonstige Sicherstellung angeraten habe. Demgegenüber führt das Berufungsgericht aus, es gehöre nicht zu den Amtspflichten des einen Vertrag beurkundenden Notars, die Vertragsteile darüber zu belehren oder zu beraten, welche wirtschaftlichen Gefahren sie durch den Abschluß des beabsichtigten Vertrags möglicherweise laufen könnten. Ob dem so allgemein beizupflichten ist, bedarf in dem vorliegenden Falle keiner Erörterung. Denn nach den Feststellungen des Berufungsrichters bestanden für den Beklagten R. keine Zweifel, daß der Kläger den beurkundeten Vertrag wirklich wolle und sich über dessen Rechtsfolgen klar sei, daß ihm auch die wirtschaftliche Gefahr bekannt sei, die mit der im Vertrage vorgesehenen sofortigen Anzahlung von 60 000 M ohne Empfang eines Gegenwerts und ohne Sicherheitsleistung verbunden war. Die Kenntnis des Klägers davon, daß F. nach den bis zum 3. Oktober 1913 in seinem Rechtsstreite gegen Sch. ergangenen Urteilen die Auflassung nur gegen Leistung einer Sicherheit erlangen konnte, stellt der Berufungsrichter ebenfalls fest. Bei dieser Sachlage bestand keine Belehrungspflicht des Notars.

Die Angriffe der Revision gegen diese tatsächlichen Feststellungen sind nicht begründet. (Wird näher ausgeführt) . . .

Eine weitere Amtspflichtverletzung des Beklagten R. findet der Kläger in dessen Weigerung, seinem Verlangen auf Ausshändigung des Vertragsentwurfs zwecks ruhiger Überlegung und Nachprüfung zu entsprechen. Auch dieser Vorwurf wird von dem Berufungsgerichte mit Recht zurückgewiesen. Eine Amtspflicht des Notars, seine Urkundsentwürfe den Beteiligten auf Verlangen auszuhändigen, besteht nicht; sie kann insbesondere auch nicht, wie die Revision meint, aus der Vorschrift des § 177 Abs. 1 Satz 3 FGG. hergeleitet werden, nach der das über die Beurkundungsverhandlung aufgenommene Protokoll den Beteiligten auf Verlangen auch zur Durchsicht vorgelegt werden soll.

Der Kläger hat schließlich behauptet, der Beklagte R. habe am 3. Oktober 1913 von der Einleitung der Zwangsversteigerung der Grundstücke des F. Kenntnis gehabt und von dem letzteren eine besondere Vergütung für den Abschluß des Vertrags erhalten. Der Berufungsrichter hat hierüber einen richterlichen Eid für den Beklagten R. bestimmt. Er führt aus, wenn diese Behauptungen richtig seien, habe der Beklagte R. um seines persönlichen Vorteils willen im Interesse des F. dessen ihm bekannten Vermögensverfall dem Kläger verschwiegen, obwohl er nicht darüber hätte im Zweifel sein können, daß der Kläger aller Voraussicht nach durch die sofortige Zahlung der 60 000 M geschädigt werden würde und diese nur bei absoluter Kredit-

würdigkeit des F. hätte bewilligen wollen und können. Das Berufungsgericht erklärt deshalb den Beklagten K., wenn er den auferlegten Eid nicht leisten sollte, aus § 826 BGB. für haftbar. Dem kann insofern nicht beigeprägt werden, als hier der § 826 für anwendbar erachtet wird, während nur der § 839 Anwendung zu finden hat. Das Berufungsgericht verweist selbst bei der Begründung seiner Ansicht, daß eine einseitige Begünstigung des einen Vertragsteils zum bewußten Nachteile des anderen zwecks Erlangung eigener persönlicher Vorteile seitens des beurkundenden Notars gegen die guten Sitten verstoße, darauf, daß der Notar den Vertragsschließenden gegenüber eine Art Richterstellung einnehme. Würde sich aber ein Richter bei einer Beurkundung einer berartigen Handlung schuldig machen, so würde wohl auch das Berufungsgericht nicht bezweifeln, daß der Richter in Ausübung der ihm anvertrauten öffentlichen Gewalt vorsätzlich eine ihm einem Dritten gegenüber obliegende Amtspflicht verletzt habe und daß die Vorschriften des § 839 und des preuß. Staatshaftungsges. vom 1. August 1909 anwendbar seien. Neben diesen Vorschriften ist aber für die Anwendung des § 826, die den Beamten der Wohlthaten des § 839 in Verbindung mit dem Gesetze vom 1. August 1909 berauben würde, kein Raum. Entsprechend hat auch bei einer solchen Amtspflichtverletzung des Notars oder Notarvertreters nur der § 839, nicht der § 826 Anwendung zu finden, wenn auch das Gesetz vom 1. August 1909 bei ihm nicht in Betracht kommt. Die Haftung wegen einer unerlaubten Handlung, die eine von § 839 betroffene Amtspflichtverletzung enthält, bestimmt sich überhaupt nur nach § 839, nicht nach §§ 823 ff., wie der erkennende Senat bereits mehrfach ausgesprochen hat (vgl. RGZ. Bd. 87 S. 348, Bd. 94 S. 103; LZ. 1918 Sp. 993 und die Urteile vom 1. Dezember 1916 III 370/16, vom 29. April 1919 III 319/18 und vom 19. Oktober 1920 III 160/20; anders der VI. BS. im Urteil vom 21. September 1908 VI 538/07, JW. 1908 S. 653, aber nur in einer beiläufigen Bemerkung, auf der die Entscheidung nicht beruht). Diese abweichende rechtliche Beurteilung ist aber für das Ergebnis, soweit es sich um die Haftung des Beklagten K. handelt, ohne Bedeutung.

Die Revisionsangriffe, die sich gegen die Annahme des Berufungsgerichts richten, daß die damalige Kenntnis des Beklagten K. von der Zahlungsunfähigkeit des F. nicht bewiesen sei, und eine unbedingte Beurteilung erstreben, gehen fehl. (Wird näher ausgeführt.) . . .

Demnach sind alle Angriffe der Revision, die die Klage gegen den Beklagten K. betreffen, unbegründet. Dagegen ist ihr der Erfolg nicht zu versagen, soweit sie die unbedingte Abweisung der Klage gegen den Beklagten G. angreift. Das Berufungsgericht hält die Vorschrift des Art. 101 preuß. FGG.: „der Vertreter vertritt das Amt des Ver-

tretenen unter dessen und seiner eigenen Verantwortlichkeit und auf dessen Kosten<sup>o</sup> auf den vorliegenden Fall für nicht anwendbar, weil die dem Notarvertreter R. zur Last gelegte unerlaubte Handlung mit seiner Notariätigkeit als solcher nichts zu tun habe, während Art. 101 eine Tätigkeit des Vertreters fordere, die im Rahmen des ihm übertragenen Geschäftsbereichs liege. Der Beklagte R. hat aber, wenn die unter seinem Eid verstellten Behauptungen des Klägers richtig sein sollten, durchaus als Notarvertreter, in dieser seiner amtlichen Eigenschaft, gehandelt und sich, wie erwähnt, einer Amtspflichtverletzung schuldig gemacht. Für solche vorsätzliche Schadenszufügungen des Notarvertreters bei seiner amtlichen Tätigkeit muß der vertretene Notar nicht minder einstehen, als für Versehen bei dieser Tätigkeit; er muß sich einen zuverlässigen Vertreter aussuchen. Wird also durch die Nichtleistung des dem Beklagten R. auferlegten richterlichen Eides die Richtigkeit der betreffenden Behauptungen des Klägers festgestellt, so sind beide Beklagte als Gesamtschuldner zur Zahlung der 60 000 *M* nebst Zinsen zu verurteilen.