

17. Ist der Notar bei Aufnahme einer Urkunde nur zur Belehrung der Personen verpflichtet, deren Erklärungen beurkundet werden sollen, oder muß er auch mitanwesende Dritte belehren, in deren Interesse die Beurkundung erfolgen soll?

FGG. § 169. Preuß. FGG. Art. 40.

III. Zivilsenat. Ur. v. 2. Oktober 1928 i. S. H. (Bekl.) w. K. (Kl.).
III 34/28.

I. Landgericht Görlitz.

II. Oberlandesgericht Breslau.

Der Land- und Gastwirt M. bot gewisse Grundstücke, die er selbst von dem Agenten L. gekauft, von ihm aber noch nicht aufgelassen erhalten hatte, dem Kläger zum Kauf an. Am 18. März 1924 begaben sich beide zu dem verklagten Notar, damit dieser das Verkaufsangebot beurkunde. Bei ihm kam zur Sprache, daß M. noch nicht Eigentümer der Grundstücke war, daß zwischen M. und L. ein Prozeß wegen der Auflassung schwebte und daß L. die Auflassung von der Zahlung von 2902,40 GM. Prozeßkosten abhängig machte. Der Beklagte wies die Erschienenen darauf hin, daß M. erst dann die in Aussicht genommene Vormerkung für den Kläger eintragen lassen könne, wenn er selbst als Grundstüdzigentümer eingetragen sein werde. In die vom Beklagten aufgenommene notarielle Urkunde, worin M. die Grundstücke dem Kläger zum Kauf anbot, wurde daher auf Vorschlag des Beklagten die Erklärung des M. aufgenommen, er habe die Auflassung von seinem Vorbesitzer L. noch nicht erhalten und stehe dafür ein, daß diese erfolge; er trete ausdrücklich seine Rechte auf Auflassung aus dem mit L. am 13. März 1923 geschlossenen notariellen Vertrag an den Käufer ab, sodas dieser unmittelbar von L. die Auflassung fordern könne; für den Fall aber, daß er, M., noch selbst als Eigentümer eingetragen werden sollte, beantrage er, für den Kläger eine Vormerkung zur Erhaltung des Rechts auf Auflassung aus diesem Angebot im Grundbuch einzutragen. Vom Kaufpreis bekannte M. 5000 GM. erhalten zu haben. Diese 5000 GM. zahlte der Kläger auch sofort. Später erklärte er, daß er das Kaufangebot des M. nicht annehme, und ließ sich von diesem in einer vollstreckbaren Urkunde die Rückzahlung der 5000 GM. versprechen. Diese Rückzahlung ist nicht erfolgt. M. hat den Offenbarungseid geleistet.

Der Kläger macht nunmehr den Beklagten für den Verlust der von ihm an M. geleisteten Anzahlung von 5000 G.M. verantwortlich. Er behauptet, er habe Bedenken getragen, an M. den Betrag zu zahlen, als er bei den Verhandlungen im Büro des Beklagten erfahren habe, daß M. noch nicht eingetragener Grundstückseigentümer sei und sich in einem Rechtsstreit mit Z. befinde. Er habe deshalb den Beklagten um Rat gefragt, wie es zu machen sei, daß er seine 5000 G.M. nicht einbüße. Darauf habe ihm der Beklagte erwidert, daß M. ihm doch sein Recht auf Auflassung abtrete und daß er dadurch vollständig gesichert sei. Damit sei zwischen ihm und dem Beklagten ein Vertragsverhältnis entstanden, aus dem dieser für die Folgen der Unrichtigkeit seiner Auskunft hafte. Aber auch abgesehen von diesen vertraglichen Beziehungen sei ihm der Beklagte Schadensersatzpflichtig. Schon kraft seiner Amtspflicht habe ihn der Notar, ohne daß er danach habe zu fragen brauchen, darauf aufmerksam machen müssen, daß die Abtretung des Rechts auf Auflassung keine Sicherheit für die 5000 G.M. enthalte.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen; das Oberlandesgericht hat dagegen den Beklagten zur Zahlung von 5000 RM. nebst Zinsen verurteilt. Die Revision des Beklagten führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

Gründe:

Das Berufungsgericht hat dahingestellt gelassen, ob der Beklagte dem Kläger eine unrichtige Auskunft über die Sicherung seiner Anzahlung erteilt hat, und hat eine Haftung des Beklagten schon deshalb bejaht, weil er unterlassen habe, den Kläger auf das Fehlen jeglicher Sicherheit im Falle der Nichtannahme des Kaufangebots hinzuweisen. Es geht in rechtlicher Beziehung davon aus, daß der Notar kraft seines Amtes verpflichtet sei, den wahren Willen der Beteiligten zu erforschen und ihnen zu diesem Zwecke Rechtsbelehrungen zu erteilen, sie namentlich auch über die Bedeutung der zu beurkundenden Erklärungen zu belehren, wenn Anlaß bestehe, an der Kenntnis der Beteiligten von der rechtlichen Tragweite der Erklärung zu zweifeln. Der Beklagte habe eine derartige Belehrung auch dem Kläger erteilen müssen, obwohl er nur eine Erklärung des M. beurkundet habe. Denn die Pflicht des Notars, die gehörige Sorgfalt auf die Erfüllung seiner Amtstätigkeit zu verwenden, bestehe nicht nur denjenigen Personen gegenüber, auf

deren Antrag er tätig werde und die bei dem zu beurkundenden Geschäft als unmittelbar Beteiligte erschienen; in den Kreis der sorgfaltsberechtigten Personen fielen alle, deren Interessen durch das Amtsgeschäft des Notars berührt würden. Letzteres treffe auf den Kläger zu, der durch die Beurkundung ein Recht auf Annahme des Angebots erworben habe. Mithin habe dem Beklagten eine Amtspflicht gegenüber dem Kläger obgelegen, die er (wie in den Urteilsgründen näher ausgeführt wird) fahrlässig verletzt habe, indem er den Kläger nicht darauf aufmerksam gemacht habe, daß dieser die Anzahlung von 5000 G.M. ohne Sicherheit aus den Händen gebe.

Dem Berufungsgericht kann indessen nicht darin beigeprüft werden, daß der Beklagte schon vermöge seines Amtes als Notar den Kläger über die rechtliche Tragweite des ihm von M. gemachten Vertragsangebots und der darin erklärten Abtretung der Auflassungsansprüche des M. gegen L. habe unterrichten müssen. Die im Anschluß an Art. 40 preuß. FGG. von der Rechtsprechung anerkannte Belehrungspflicht des Notars ist ein Teil der ihm in seiner Eigenschaft als Urkundsbeamter obliegenden Amtspflichten. Die Belehrung dient den Zwecken der Beurkundung und soll sicherstellen, daß sich Wille und urkundliche Erklärung decken. Schon daraus folgt, daß sich die Belehrung nur an die Personen richten kann, deren Wille förmlich bezeugt, deren Erklärungen beurkundet werden sollen, d. h. an die Beteiligten im Sinne der Gesetzesvorschriften über die gerichtliche und notarielle Beurkundung von Rechtsgeschäften (§ 168 Satz 2 FGG.). Eine Belehrungspflicht gegenüber Dritten, die nicht zu den Beteiligten gehören, läßt sich auch nicht aus Art. 40 preuß. FGG. entnehmen. Dort wird nur verlangt, daß der Notar seine Zweifel an der Gültigkeit des Geschäfts den Beteiligten mitteile. Demgemäß besteht in der Rechtslehre Einhelligkeit darüber, daß der Notar nur die Beteiligten zu belehren hat (Oberneck, Das Notariatsrecht S. 28; Schlegelberger, Kommentar zum FGG. Anm. 2 zu Art. 40 preuß. FGG.; Szkolny, Die Belehrungspflicht des Notars S. 36).

Da der Beklagte am 18. März 1924 nur eine Erklärung des M. aufzunehmen hatte, gehörte der Kläger nicht zu den bei dieser Beurkundung Beteiligten. Zwar wurden durch sie seine Interessen berührt, da ihm in der Urkunde ein Kaufangebot gemacht wurde.

Dieser Umstand ist jedoch für das Bestehen einer amtlichen Belehrungspflicht des Notars ihm gegenüber ohne Belang. Die Tragweite des in der Rechtsprechung anerkannten Satzes, daß die Pflichten als Urkundsbeamter dem Notar allen denen gegenüber obliegen, die im Vertrauen auf die durch das beurkundete Geschäft geschaffene Rechtslage im Rechtsverkehr tätig werden, wird vom Berufungsgericht, das sich auf ihn stützt, verkannt. Er setzt die Amtspflichten des Notars als gegeben voraus und läßt keinen Schluß auf ihren Inhalt, auch nicht auf ihren Umfang in persönlicher Hinsicht zu. Daraus, daß der Notar allen Interessenten gegenüber zur Erfüllung seiner Belehrungspflicht verbunden ist, kann nicht gefolgert werden, daß er alle Interessenten belehren müsse, ebensowenig wie sich — um ein unmittelbar einleuchtendes Beispiel zu gebrauchen — aus der gegenüber allen Interessenten bestehenden Haftung des Notars für eine sorgfältige Beurkundung ergibt, daß er ihre Erklärungen beurkunden muß. Die Unhaltbarkeit des vom Oberlandesgericht eingenommenen Standpunkts wird durch die weitere Erwägung dargetan, daß der Kreis der Personen, deren Belange durch eine Beurkundung berührt werden und die der Notar sämtlich zu belehren verpflichtet sein soll, regelmäßig ganz unbegrenzt ist. Der Notar kann diese Interessenten gar nicht kennen, geschweige denn sie in der vom Berufungsgericht verlangten Weise aufklären. Man müßte also die Belehrungspflicht des Notars jedenfalls auf die Personen beschränken, die außer den Beteiligten im eigentlichen Sinne bei der Beurkundungshandlung zugegen sind und mit denen der Notar bei dieser Gelegenheit in Berührung kommt. Indessen hängt es völlig vom Zufall oder wenigstens von Umständen ab, die mit der Beurkundung selbst unmittelbar nichts zu tun haben, ob die Interessenten sich mit zum Notar begeben. Es läßt sich nicht rechtfertigen, von diesem mehr oder minder willkürlichen Schritt die notarielle Belehrung abhängig zu machen.

Die vorstehend dargelegte und näher begründete Unterscheidung zwischen denen, die der Notar belehren muß, und denen, die aus der Verletzung dieser Belehrungspflicht Schadensersatzansprüche herleiten können, liegt bereits der R.G.Z. Bd. 95 S. 214 abgedruckten Entscheidung des Senats zugrunde, wo es S. 219 heißt: „Nach der Feststellung des Berufungsgerichts war der dem Beklagten mitgeteilte Zweck der Beurkundung (eines Testaments) unter anderem gerade

die Wahrung des Interesses des Klägers. Das genügt aber, um in der Unterlassung der Belehrung über das zur Erreichung dieses Zwecks Notwendige die Verletzung einer Amtspflicht, nicht nur gegenüber dem Beteiligten (dem Erblasser), dessen Erklärung beurkundet wird und an den die Belehrung zu richten ist, sondern auch gegenüber dem Dritten, in dessen Interesse die Beurkundung erfolgen soll, zu finden." Auch dort ist also eine Belehrungspflicht des Notars nur in Beschränkung auf die Beteiligten ausgesprochen. Dabei ergibt sich, was die Übereinstimmung des vorliegenden Falles mit dem früheren noch verstärkt, aus den an anderer Stelle jenes Urteils (S. 217) mitgeteilten, als wahr unterstellten Behauptungen des damaligen Klägers, daß er, ein Schwiegerjohn des Erblassers, sich am Tage der Beurkundung des Testaments an den Besprechungen und Beratungen beteiligt und den Notar, den Beklagten in jenem Rechtsstreit, um Rat gefragt hat.

Das angefochtene Urteil, das lediglich auf der Annahme einer dem Beklagten kraft seines Amtes als Notar obliegenden Belehrungspflicht beruht, muß daher aufgehoben werden.