

61. Inwieweit mußte ein Notar, der im Juni 1925 über die Aufwertbarkeit von Hypotheken Auskunft erteilte, dabei das in Aussicht stehende Aufwertungsgesetz berücksichtigen?

BGB. § 839. AufwG. § 79.

III. Zivilsenat. Urf. v. 26. Februar 1932 i. S. B. (Bekl.) w. W. (N.).
III 170/31.

I. Landgericht Bonn.

II. Oberlandesgericht Köln.

Der Kläger kaufte durch notariellen Vertrag vom 10. Juni 1925 ein in B. gelegenes Grundstück und zahlte am gleichen Tage das vereinbarte Entgelt in Höhe von 3000 G.M. an die Verkäuferin M. Die Beurkundung erfolgte durch den amtlich bestellten Vertreter des verklagten Notars, einen Gerichtsassessor. Das Grundstück sollte frei von Hypotheken auf den Kläger übergehen. Auf dem Grundstück hatte früher eine Papiermarkhypothek in Höhe von 4000 M. aus dem Jahre 1901 gelastet, die im März 1923 zurückgezahlt und am 24. April 1923 gelöscht worden war. Der Notarvertreter sah auf Verlangen

des Klägers das Grundbuch ein. Die Einreichung der Verhandlung, in welcher die Auflassung sogleich erklärt worden war, unterblieb zunächst, da der Kläger die Bescheinigung nach § 24 des Grunderwerbsteuergesetzes vom 12. September 1919 (RGBl. S. 1617) nicht alsbald heibrachte. Der Umschreibungsantrag wurde vielmehr vom Beklagten nach Beibringung der am 26. April 1927 ausgestellten Bescheinigung am 1. Juli 1927 beim Grundbuchamt eingereicht. In der Zwischenzeit war aber auf Grund der Bestimmungen des Aufwertungsgesetzes die Hypothek von 4000 M zum Aufwertungsbetrag von 999,20 GM. wieder eingetragen worden. Diese Hypothek wurde bei der Umschreibung auf den Kläger mitübertragen.

Der Kläger, welcher den Beklagten für ein angebliches Versehen des Notarvertreters in Anspruch nimmt, behauptet, er habe bei Erteilung des Auftrags zur Einsichtnahme in das Grundbuch ausdrücklich hinzugefügt, er wolle vor aufzuwertenden Hypotheken gesichert sein. Am Tage der Beurkundung habe er den Notarvertreter ausdrücklich gefragt, ob auch alles in Ordnung sei und nichts mehr nachkommen könne. Jener habe die Frage bejaht und fahrlässigerweise unterlassen, den Kläger darauf hinzuweisen, daß er nach dem in kurzem zu erwartenden Aufwertungsgesetz, dessen wesentliche Bestimmungen über die rückwirkende Aufwertung damals schon allgemein bekannt gewesen seien, mit der Möglichkeit einer Aufwertung habe rechnen müssen. Er (Kläger) habe den Kaufvertrag nur im Hinblick auf die Verneinung der gestellten Frage abgeschlossen. Hätte er mit einer künftigen Aufwertung gerechnet, so würde er zu seiner Sicherheit einen Teil des Kaufpreises zurückbehalten haben. Der Kläger hat sonach beantragt, den Beklagten zu verurteilen, ihn von der Aufwertungshypothek freizustellen und ihm die Aufwertungsinsen zu ersetzen.

Der Beklagte bestreitet, daß sein Vertreter die vom Kläger behauptete Auskunft erteilt habe. Er bringt weiter vor, im Juni 1925 habe man noch nicht mit einer Aufwertung kraft Rückwirkung und einer Durchbrechung des Grundgesetzes vom gutgläubigen Erwerb gerechnet oder rechnen können. Die Wiedereintragung der Aufwertungshypothek habe der Kläger selbst dadurch verschuldet, daß er die Grunderwerbsteuer nicht vor dem 1. Juli 1925 gezahlt habe; aus diesem Grunde sei der Eintragungsantrag erst später eingereicht worden.

Beide Vorinstanzen haben der Klage stattgegeben. Die Revision des Beklagten blieb erfolglos.

Gründe:

Der Berufsrichter geht von der tatsächlichen Feststellung aus, daß der Kläger dem Notarvertreter — für dessen Amtspflichtverletzung der Beklagte gemäß Art. 101 preuß. FGG. aufzukommen hat (RGZ. Bd. 100 S. 287/288) — den Auftrag erteilt hatte, das Grundbuch auf etwaige Hypotheken hin einzusehen, und daß der Notarvertreter nach Einsichtnahme auf die vorher vom Kläger erbetene Auskunft, ob er auch vor einer späteren Aufwertung sicher sei, diesem versichert habe, es könne nichts mehr nachkommen. Der Berufsrichter sieht in dieser Belehrung eine fahrlässige Verletzung der Amtspflicht, die dem Notarvertreter dem Kläger gegenüber oblag. Der Kläger habe — so führt der Vorderrichter aus — nach dem Kaufvertrag das Grundstück lastenfrei übernehmen sollen. Der Notarvertreter habe somit den Kläger, insbesondere auf dessen ausdrückliche Frage, aufklären müssen, wenn diesem lastenfreien Erwerb rechtliche Hindernisse drohen konnten. Obwohl nach dem damaligen Recht der Dritten Steuernotverordnung keine Aufwertung vorbehaltlos gelöschter Hypotheken in Frage gekommen sei, so habe der Vertreter doch mit einer baldigen Änderung der Gesetzgebung, mit der Erlassung des allgemein besprochenen und erwarteten Aufwertungsgesetzes und der in diesem geplanten rückwirkenden Aufwertung rechnen müssen. Die Aufwertung kraft Rückwirkung sei insbesondere in Tages- und Fachzeitungen allgemein erörtert und auch das von den maßgebenden politischen Parteien am 14. Mai 1925 hierzu geschlossene Kompromiß mitgeteilt worden. Wenn es auch unmöglich gewesen sei, mit Bestimmtheit den Inhalt des künftigen Aufwertungsgesetzes im einzelnen vorauszusagen, so habe jeder, der berufsmäßig Rechtsauskünfte zu erteilen gehabt habe, doch mit einer an Sicherheit grenzenden Wahrscheinlichkeit damit rechnen müssen, daß auch die während des Höhepunktes der Geldentwertung vorbehaltlos gelöschten Hypotheken aufgewertet werden würden. Diese Kenntnis habe auch der Notarvertreter besitzen oder sich verschaffen müssen. Dem Beklagten stehe § 79 AufwG. nicht zur Seite, da diese Bestimmung seinen Vertreter nicht von der Pflicht entbunden habe, sich nicht nur über den Stand des geltenden Rechts, sondern, wie sich aus dem Wortlaut ergebe, auch über die zukünftige, nahe bevorstehende Gesetzgebung zu unterrichten.

Die Revision rügt Überspannung der an die Sorgfaltspflicht des Notarvertreters zu stellenden Anforderungen. Dieser habe nicht

voraussehen können, daß der Kläger noch einmal auf Aufwertung in Anspruch genommen werden könne. Es sei auch dem Vertreter nicht zuzumuten gewesen, einen Zeitpunkt vorherzusagen, in welchem das neue Aufwertungsgesetz die Aufwertung kraft Rückwirkung bringen würde. Insbesondere habe er die endgültige Auffassung des kommenden Gesetzes unmöglich kennen können.

Die Revision übersieht, daß der Berufsrichter dem Notarvertreter keine Belehrung über die Einzelheiten des zu erwartenden Gesetzes zugemutet hat. Vielmehr ist er von der allgemein gestellten Frage des Klägers ausgegangen und hat in ihrer völligen Verneinung eine Fahrlässigkeit des Notarvertreters gefunden. Dies erscheint nach Lage der besonderen Umstände nicht rechtsirrtümlich. Wenn auch eine Beratungspflicht sich regelmäßig nur auf bestehende Gesetze und den geltenden Rechtszustand erstrecken wird, so kann für die Zeit unmittelbar vor Erlassung des Aufwertungsgesetzes ein anderes gelten, falls sich die Fragestellung auf die zukünftige Rechtsentwicklung bezog oder beziehen konnte.

Im vorliegenden Falle hatte der Kläger, indem er um Auskunft darüber bat, ob er auch vor einer späteren Aufwertung sicher sei, eine allgemeine Frage gestellt, welche jede Gefahr umfaßte, die ihm aus einer Aufwertung drohen konnte. Es lag daher nahe, daß sie auch die zukünftige Rechtsentwicklung wegen der rückwirkenden Aufwertung der im Höhepunkt der Geldentwertung zurückgezahlten und gelöschten Hypotheken in sich begriff. Der Notarvertreter hatte aus dem Grundbuch ersehen oder hätte daraus — schon im Hinblick auf die vorher an ihn gestellte Frage — ersehen müssen, daß auf dem Grundbuchblatt eine Hypothek gelastet hatte, welche am 24. April 1923 gelöscht worden war. Bei dieser besonderen Sachlage konnte er sich der Möglichkeit, daß das damals allgemein erwartete Aufwertungsgesetz eine rückwirkende Aufwertung dieser Hypothek bringen könne, nicht verschließen und mußte daher die sich hieraus ergebenden Zweifel dem Kläger mitteilen, statt ihm eine gegenteilige beruhigende Antwort zu geben. Denn mit dem längeren Bestehenbleiben des Rechtszustandes der Dritten Steuernotverordnung war kaum zu rechnen. Einer der Hauptangriffe gegen die Regelung dieser Verordnung hatte sich gerade gegen den Ausschluß jeglicher Aufwertung der mit gänzlich entwerteter Papiermark vorbehaltlos zurückgezahlten und vor der Währungsbefestigung gelöschten Hypotheken gerichtet. Es war deshalb

die rückwirkende Aufwertung dieser Hypotheken allgemein gefordert worden. Die Regierung hatte sie in ihrem Gesetzesentwurf, wenn auch in geringerer Höhe, zugesagt und, nachdem die maßgebenden politischen Parteien das vom Berufungsrichter erwähnte Kompromiß geschlossen hatten — dessen allgemeine Erörterung in der rheinischen Tagespresse der Berufungsrichter tatrichterlich feststellt — mußte immerhin mit dem Zustandekommen des Gesetzes in nicht allzu ferner Zeit und mit irgendeiner rückwirkenden Aufwertung gelöschter Hypotheken gerechnet werden.

Auf eine Frage, welche sich gerade auch auf die kommende Rechtsentwicklung bezog, durfte daher der Notarvertreter nicht die Antwort geben, es könne nichts mehr nachkommen, und es erscheint völlig unerheblich, daß der Inhalt der einzelnen Bestimmungen der zu erwartenden Aufwertungsgesetzgebung naturgemäß in keiner Weise vorausgesagt werden konnte. In dem von der Revision angezogenen Urteil des erkennenden Senats vom 4. Januar 1929 III 166/28 (abgedr. Zeitschrift des Deutschen Notarvereins 1929 S. 478) ist kein gegenteiliger Standpunkt eingenommen. Vielmehr wird hier für Anfang Juli 1925 die unmittelbar bevorstehende Erlassung des Aufwertungsgesetzes als allgemein bekannt vorausgesetzt und eine Pflicht, den Käufer, einen im Leben stehenden Kaufmann, zu belehren, nur deshalb abgelehnt, weil der Notar annehmen konnte, dieser sei schon ohnehin selbst unterrichtet. Im vorliegenden Falle ging aber gerade aus der gestellten Frage hervor, daß der Kläger Zweifel hatte und deshalb von dem Notarvertreter Klarheit zu erhalten wünschte.

Das Verschulden des Notarvertreters wird auch nicht durch § 79 AufwG. ausgeräumt. Zwar kann der Auslegung dieser Bestimmung durch den Berufungsrichter, welcher sich zu Unrecht auf das Erläuterungsbuch von Schlegelberger-Sarmening beruft, nicht beigetreten werden. Die Vorschrift bestimmt vielmehr in einer den Richter bindenden Weise, daß denjenigen Personen, die bei der Erteilung von Rat oder Auskunft mit einer Aufwertung nicht gerechnet haben, ein zum Schadensersatz verpflichtendes Verschulden nicht zur Last fallen soll, wenn sie im Vertrauen auf den Stand der Gesetzgebung oder der Rechtsprechung gehandelt haben. Dies ergibt sich insbesondere auch aus der Geschichte der Bestimmung. Sie sollte, im Hinblick auf eine anderweitige Rechtsprechung einiger Instanzgerichte, eine gerechte Klarstellung der Haftungsfrage herbeiführen. Ihr Inhalt

wurde deshalb im Laufe der Beratung im Reichstagsauschuß schärfer gefaßt, indem an Stelle der Worte: „im Vertrauen auf die Gesetzgebung und Rechtsprechung“ die heutige Fassung: „im Vertrauen auf den Stand der Gesetzgebung oder der Rechtsprechung“ gesetzt und der 2. Absatz eingefügt wurde (vgl. Ausschußbericht in Reichstagsdruckfachen III. Wahlperiode 1924/25 Nr. 1125 S. 27, 41, 68, 101). Auf die Beantwortung einer Frage, welche gerade die zukünftige Rechtsentwicklung mitumfaßte, kann die Bestimmung aber keine Anwendung finden, da es sich dann nicht um eine Auskunft handelte, die sich auf den Stand der derzeitigen Gesetzgebung bezog.

Das Gleiche würde auch dann gelten, wenn die Fragestellung die zukünftige Rechtsentwicklung nicht ohne weiteres erkennbar umfaßt hätte. Denn in jedem Falle war die Frage des Klägers ganz allgemein gestellt. Im Hinblick auf die im Fluß befindliche Neugestaltung des Aufwertungsrechts mußte also der Notarvertreter damit rechnen, daß sie sich möglicherweise auf die zukünftige Rechtsentwicklung bezog, zumal ja auch sonst von einer „späteren Aufwertung“ nicht gut die Rede sein konnte und die Frage keinen rechten Sinn gehabt hätte. In diesem Falle war es aber bei der besonderen Sachlage Pflicht des Notarvertreters, wegen der rechtlichen Bedeutung und der Tragweite des zu beurkundenden Rechtsgeschäftes von sich aus durch eine Fragestellung den Inhalt der vom Kläger erbetenen Auskunft klarzustellen und die sich dann aus der Möglichkeit einer rückwirkenden Aufwertung ergebenden Zweifel zu erörtern. Auch hier- nach würde somit das Verschulden des Notarvertreters zu bejahen sein, das durch den einen solchen Fall ebenfalls nicht deckenden § 79 AufwG. nicht ausgeschlossen würde.

Die Revision rügt weiterhin, der Berufsrichter habe nicht erörtert, ob der Notarvertreter selbst bei voller Berücksichtigung der kommenden Aufwertungsgesetzgebung auch habe voraussehen können, wie die Wirkung des gutgläubigen Erwerbs gestaltet werden würde. Dieser habe vielmehr der Überzeugung sein dürfen, daß im vorliegenden Falle, wo grundbuchmäßig das Grundstück hypothekensfrei war und auf dieser grundbuchlichen Unterlage und im Vertrauen auf sie das Eigentum erworben wurde, der Kläger in diesem Glauben durch § 892 BGB. auch gegenüber der Aufwertungsgesetzgebung geschützt bleiben würde.

Diese Rüge greift aber ebenfalls fehl. Es ist davon auszugehen,

daß mit alsbaldiger Erlassung des Aufwertungsgegesetzes gerechnet werden mußte. Nachdem die Aufwertungsfrage und ihre Regelung in der Dritten Steuernotverordnung zur Reichstagsauflösung geführt hatte, war die Aufwertungsfrage in dem neugewählten Reichstag wiederholt durch Urträge aus dem Parlament in Fluß gehalten worden, sodaß dann in der Sitzung vom 5. Februar 1925 (StenBer. S. 346 D) der Reichsjustizminister ausdrücklich erklärte, die Reichsregierung werde den Entwurf eines Aufwertungsgegesetzes in kürzester Frist den gesetzgeberischen Körperschaften zuleiten. In dem Gesetz vom 17. Februar 1925 (RGBl. I S. 15) wurde die Ausfegung von gewissen Rechtsstreitigkeiten angeordnet. Schon in diesem Gesetz kam die Hoffnung auf baldige Verabschiedung des Aufwertungsgegesetzes deutlich dadurch zum Ausdruck, daß in § 4 sein Außerkrafttreten mit dem Inkrafttreten des zu erlassenden Aufwertungsgegesetzes, spätestens zum 30. April 1925 bestimmt wurde. Als nun die Fertigstellung des Entwurfs und die Beratung längere Zeit, als vorher angenommen, in Anspruch nahm, wurde die Frist durch Gesetz vom 27. März 1925 (RGBl. I S. 29) bis zum 30. Juni 1925 verlängert, gleichzeitig aber ein Druck auf die Vollenbung des Aufwertungsgegesetzes dadurch ausgeübt, daß bestimmt wurde, Art. I und II der Dritten Steuernotverordnung sollten mit der gesetzlichen Neuregelung der Aufwertung, jedoch spätestens am 30. Juni 1925 außer Kraft treten. Nachdem Mitte Mai dann das schon erwähnte Kompromiß der führenden Parteien zustande gekommen war, befaßte sich in der Folge der Aufwertungsausschuß des Reichstages in der Zeit vom 15. Mai bis zum 7. Juli 1925 in zwanzig Sitzungen und drei Lesungen mit dem Gesetzentwurf. Wie nun der Berufsrichter in patrierlicher Würdigung der örtlichen Verhältnisse und im übrigen in zutreffender Beurteilung dieser allgemein in der Öffentlichkeit bekannten Vorgänge feststellt, war die Entwicklung der Gesetzgebung im Amtssitz des Beklagten allgemein bekannt. Es konnte daher auch dem Notarvertreter bei der im Hinblick auf die Art der Fragestellung gebotenen Sorgfalt nicht verborgen bleiben, daß immerhin mit der Möglichkeit einer baldigen Erlassung des neuen Aufwertungsgegesetzes zu rechnen war. Deshalb mußte er am 10. Juni 1925 in Betracht ziehen, daß ein gutgläubiger Erwerb des Klägers möglicherweise bis zur Verabschiedung des Gesetzes nicht mehr eintreten und die rückwirkende Aufwertung der Hypothek nicht mehr ausschließen konnte.

Denn für den gutgläubigen Erwerb war nach § 892 Abs. 2 BGB. der Zeitpunkt der Einreichung des Eintragungsantrags maßgebend. Hierfür war aber nach der damaligen feststehenden Rechtsprechung die Beibringung der Bescheinigung nach § 24 GrErbStG. erforderlich. Die Grundbuchämter lehnten die Erlassung einer Zwischenverfügung allgemein ab, weil es sich nicht um einen in kurzer Frist behebbaren Mangel handle. Auch der Beklagte hat schriftsätzlich darauf hingewiesen, daß die Beibringung dieser Bescheinigung ein den Grundstücksverkehr wesentlich hemmendes Erfordernis bilde. Der Notarvertreter konnte daher bei Aufbietung der erforderlichen Sorgfalt nicht annehmen, daß dieses Hindernis in kürzester Zeit beseitigt werden würde. Bei der erheblichen Knappheit in Zahlungsmitteln, die auch noch im Sommer 1925 anhielt, konnte der Notarvertreter jedenfalls kaum damit rechnen, daß der Kläger von sich aus die Bezahlung der Grunderwerbsteuer besonders beschleunigen würde. Der Vertreter mußte vielmehr, da er es unterließ, den Kläger zur beschleunigten Steuerzahlung aufzufordern, den gewöhnlichen Verlauf der Dinge ins Auge fassen und konnte daher nicht annehmen, daß die Einreichung des Eintragungsantrags voraussichtlich in kurzer Frist möglich sein werde. Keineswegs durfte sich der Notarvertreter darauf verlassen und dabei beruhigen, daß der Kläger in jedem Falle durch einen gutgläubigen Erwerb geschützt sein würde. Die tatsächliche spätere Gestaltung der maßgebenden Bestimmungen des Aufwertungsgesetzes im einzelnen (§§ 20, 22 Abs. 2 AufwG.), deren Voraussetzung allerdings ausgeschlossen war, hat daher insoweit als unerheblich zu gelten.

Auch die von der Revision noch hervorgehobene Tatsache, daß der Kläger die Beibringung der Grunderwerbsteuer-Bescheinigung bis ins Jahr 1927 verzögert hat, muß für die Beurteilung des dem Vertreter des Beklagten zur Last fallenden Verschuldens gleichgültig sein. Denn, wie gezeigt, konnte voraussichtlich nur eine außerordentlich beschleunigte Einreichung des Umschreibungsantrags einen gutgläubigen Erwerb und damit den Ausschluß einer rückwirkenden Aufwertung herbeiführen. Die besonders späte Beibringung der Bescheinigung ist daher für die Fragen der Ursächlichkeit des dem Kläger entstandenen Schadens und des Verschuldens des Notarvertreters ohne Belang. . . .