

28. 1. Zur Amtshaftung des preußischen Notars und seines Vertreters.

2. Bestimmt sich nach § 839 BGB. die Haftung dessen, der ein Rechtsgeschäft beurkundet, bevor er zum Notarsvertreter bestellt ist?

BGB. § 839. Preuß. FGG. Art. 101.

V. Zibilsenat. Ur. v. 15. März 1933 i. S. Witwe G. (Kl.) w. F.
u. Gen. (Bekl.). V 411/32.

- I. Landgericht Landsberg a. W.
- II. Kammergericht Berlin.

Der Erstbeklagte, damals noch Rechtsanwalt, war vom 6. Juli bis zum 3. August 1923 zum Vertreter des mitverklagten Notars bestellt. Am 4. Juli 1923, als der Zweitbeklagte bereits abgereist, der Erstbeklagte aber schon an dessen Amtssitz eingetroffen war, erschien im Notarsbüro die Klägerin mit Sa. und Si., um Grundstücksverkäufe beurkunden zu lassen. Der Erstbeklagte nahm hierauf eine äußerlich in notarieller Form gehaltene Urkunde auf, die auch von den Beteiligten und ihm selber unterschrieben wurde, und zwar von ihm mit dem Zusatz „Rechtsanwalt“. Laut dieses Vertrags verkaufte die Klägerin mehrere ihr gehörige Grundstücke für den Preis von 45750000 Papiermark. Am 28. Juli 1923 erschienen die Klägerin und die Käufer Sa. und Si. erneut im Büro des Zweitbeklagten, und es wurde nunmehr vom Erstbeklagten eine notarielle Urkunde über den Kaufvertrag und die Auflassung aufgenommen. Die Urkunden vom 4. und 28. Juli 1923 stimmen bis auf unwesentliche Änderungen überein. Die Urkunde vom 4. Juli 1923 ist den Notariatsbeifakten des Zweitbeklagten einverleibt worden. Ihr Kopf, enthaltend eine Notariatsregisternummer und die üblichen Eingangserklärungen notarieller Urkunden, ist blau durchgestrichen. Der Kaufpreis ist von den Käufern fristgemäß bezahlt worden.

Die Klägerin behauptet, der Erstbeklagte habe sie am 4. Juli 1923 darüber im unklaren gelassen, daß er noch nicht Notarsvertreter war und daher keinen notariellen Vertrag aufnehmen konnte. Der Verkauf der Grundstücke habe sie später gereut, und sie sei daher Mitte Juli 1923 vor Bezahlung der zweiten Kaufpreistrate noch einmal zu dem Erstbeklagten gegangen und habe ihm gesagt, sie

wolle von dem Vertrage loskommen. Er habe jedoch erklärt, der Vertrag sei bindend; sie könne nur dann frei werden, wenn die Käufer die Kaufpreistraten nicht pünktlich bezahlten. In der Folgezeit sei sie dann aufgefordert worden, zur Erklärung der Auflassung noch einmal in das Büro des Zweitbeklagten zu kommen. Sie sei dort am 28. Juli 1923 mit den Käufern Sa. und Si. zusammengetroffen. Der Erstbeklagte habe nun bloß den die Auflassung betreffenden Teil der an diesem Tage aufgenommenen Urkunde vorgelesen, während in Wahrheit erst jetzt der ganze Kaufvertrag notariell beurkundet worden sei. Hätte sie dies gewußt, so hätte sie nicht unterschrieben, da sie die Absicht, ihre Grundstücke zu verkaufen, aufgegeben gehabt habe. Ersatz des ihr durch die Veräußerung ihrer Grundstücke gegen einen bloßen Papiermarkbetrag entstandenen Schadens fordert die Klägerin von den Beklagten unter dem Gesichtspunkt der Amtspflichtverletzung.

Die Revision der Klägerin, die in den beiden Vorinstanzen unterlegen ist, führte zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

Gründe:

Die Klägerin verlangt von den Beklagten Schadenersatz auf Grund des § 839 BGB. und des Art. 101 Abs. 1 BrFGG.

Das Kammergericht nimmt zunächst zutreffend an, daß der Erstbeklagte schuldhaft gehandelt hat, indem er am 4. Juli 1923 die ihrer äußeren Form nach notarielle Urkunde aufnahm, obwohl er damals noch nicht Notarsvertreter war. Allein dem Kammergericht kann nicht beigegeben werden, wenn es die Haftbarkeit des Erstbeklagten wegen dieses Verhaltens aus § 839 BGB. herleitet. Denn Beamteneigenschaft hat er erst mit seiner Bestellung zum Notarsvertreter erlangt. Es erscheint aber nicht angängig, die Vorschrift des § 839 BGB. auf Fälle auszudehnen, in denen ein Nichtbeamter unbefugt eine Handlung vornimmt, die nur kraft eines Amtes vorgenommen werden darf. Indessen kann es dahingestellt bleiben, auf Grund welcher sonstigen gesetzlichen Bestimmungen der Erstbeklagte für einen etwaigen Schaden Ersatz zu leisten hätte, der durch die Aufnahme der Urkunde vom 4. Juli 1923 entstanden wäre. Denn das Kammergericht stellt ohne ersichtlichen Rechtsverstoß fest, daß die Klägerin hierdurch überhaupt nicht geschädigt worden ist,

da aus dieser Urkunde keine Verpflichtung für sie entstanden ist und ihr auch keine Aufwertungsansprüche entgangen sind. Demnach kann auf Grund dieses Vorfalls ein Schadensersatzanspruch gegen keinen der beiden Beklagten hergeleitet werden.

Als schadenstiftendes Ereignis kann also nur der Abschluß des Vertrags vom 28. Juli 1923 in Frage kommen. In dieser Beziehung hat das Kammergericht zwei Amtspflichtverletzungen des Erstbeklagten festgestellt. Es nimmt zunächst als bewiesen an, daß ihm die Klägerin am 11. Juli 1923 persönlich erklärt hat, sie wolle von dem Vertrag wieder loskommen, und daß er aus dieser Unterredung erkennen mußte, daß die Klägerin nur für den Fall der Verbindlichkeit des Vertrags vom 4. Juli 1923 zur Erfüllung bereit war. Als erste Pflichtverletzung rechnet das Kammergericht dem Erstbeklagten an, daß er bei dieser Gelegenheit die Klägerin nicht über die Formungültigkeit des Vertrags vom 4. Juli 1923 aufgeklärt hat. Weiter sieht es eine Amtspflichtverletzung darin, daß er am 28. Juli 1923 die Parteien nicht darauf hinwies, daß erst durch den damals beurkundeten Vertrag eine rechtsgeschäftliche Bindung eintrat. Nach beiden Richtungen hin ist dem Kammergericht beizutreten. Insbesondere ist kein Rechtsirrtum des Kammergerichts darin zu sehen, wenn es annimmt, daß der Erstbeklagte von der Klägerin am 11. Juli 1923 in seiner Eigenschaft als Notarsvertreter um Rat gefragt wurde und daß er auch in dieser Eigenschaft verpflichtet war, die Klägerin über die wahre Rechtslage aufzuklären. Nach den vom Kammergericht getroffenen Feststellungen hat er aber bei den beiden letzterörterten Vorfällen nicht fahrlässig, sondern vorsätzlich gehandelt. Denn er hat die Klägerin absichtlich nicht darüber aufgeklärt, daß am 4. Juli 1923 kein bindender Vertrag zustande gekommen war, obwohl er erkannt hatte, daß die Klägerin, wenn sie hierüber aufgeklärt worden wäre, den Vertrag vom 28. Juli 1923 nicht abschließen würde. Hat aber der Erstbeklagte vorsätzlich seine ihm der Klägerin gegenüber obliegende Amtspflicht verletzt, so kommt die Vorschrift des § 839 Abs. 1 Satz 2 BGB. den Beklagten nicht zustatten. Der vom Kammergericht aus dieser Vorschrift entnommene Klageabweisungsgrund trifft daher nicht zu. Daß der Zweitbeklagte gemäß Art. 101 Abs. 1 PrZGG. auch für eine vorsätzliche Amtspflichtverletzung seines Notarsvertreters einzustehen hat, unterliegt keinem Zweifel (vgl. RGZ. Bb. 100 S. 284 [288]).

Ebenso wenig kann dem Kammergericht gefolgt werden, wenn es den Vorgängen vom 11. und 28. Juli 1923 jede selbständige Bedeutung abspricht und sie nur als Folge des am 4. Juli vom Erstbeklagten begangenen Fehlers bewertet. Der vom Kammergericht festgestellte Umstand, daß die Klägerin, wenn der Erstbeklagte am 4. Juli 1923 die Beurkundung pflichtgemäß abgelehnt hätte, vor einem anderen Notar einen formgültigen Vertrag abgeschlossen und sich dadurch der Grundstücke entäußert hätte, schafft die Tatsache nicht aus der Welt, daß die Klägerin durch den vom Erstbeklagten am 4. Juli 1923 aufgenommenen Vertrag nicht gebunden war, daß sie also ihre vom Kammergericht festgestellte Absicht, von diesem Vertrag loszukommen, hätte verwirklichen können, wenn jener sie pflichtgemäß belehrt hätte. Die Klägerin hätte auch nicht arglistig gehandelt, wenn sie sich ihren Vertragsgegnern gegenüber auf die Formungültigkeit des Vertrags vom 4. Juli 1923 berufen hätte. Denn grundsätzlich ist die Geltendmachung eines Formmangels gestattet. Sie ist nur in Ausnahmefällen unzulässig, wenn sie mit Rücksicht auf das frühere Verhalten des Beteiligten gegen Treu und Glauben verstößt. Ein solcher Ausnahmefall liegt hier nicht vor. Das für die Klägerin schädigende Ereignis ihres Eigentumsverlustes ist also auf die Amtspflichtverletzungen des Erstbeklagten zurückzuführen. . .