

76. Zum Umfang der Belehrungspflicht des preussischen Notars.
 BGB. § 839.

V. Zivilsenat. Urf. v. 16. Dezember 1933 i. S. A. (Bekl.) w.
 R. (Kl.). V 246/33.

- I. Landgericht I Berlin.
 II. Kammergericht daselbst.

Durch Vertrag vom 16. Dezember 1927 kaufte der Kläger von dem damals in B., Kreis L., wohnhaften ungarischen Kaufmann B. dessen Grundstück. Der Kaufvertrag wurde vom Beklagten als Notar beurkundet. Gemäß § 7 des Vertrags wurde vereinbart, daß der Verkäufer die etwaige Wertzuwachssteuer zu tragen habe. Die Kosten und Stempel des Vertrags und der Eintragung in das Grundbuch sowie die Grunderwerbsteuer nebst etwaigen Zuschlägen übernahm der Kläger. Den bar zu zahlenden Betrag des Kaufpreises entrichtete der Kläger bei der Auflassung, die ebenfalls vom Beklagten beurkundet wurde. Der Verkäufer ist hierauf unbekanntem Aufenthalts nach Ungarn verzogen, ohne die Wertzuwachssteuer zu zahlen. Daher ist der Kläger von dem Kreise L. als Zweitschuldner auf Zahlung einer Wertzuwachssteuer von 1000 RM. in Anspruch genommen worden.

Der Kläger beansprucht nunmehr vom Beklagten die Befreiung von dieser Steuerverbindlichkeit als Schadensersatz wegen Verschämung seiner Belehrungspflicht. Das Landgericht wies die Klage ab. Das Kammergericht machte die Entscheidung abhängig von der Leistung eines zugesprochenen Eides des Klägers darüber, ihm sei zur Zeit des Kaufabschlusses nicht bekannt gewesen, daß er als Zweitschuldner für die Wertzuwachssteuer hafte. Die Revision des Beklagten führte zur Wiederherstellung des ersten Urteils.

Gründe:

Die Annahme des Kammergerichts, daß der Beklagte als Notar seine Amtspflicht gegenüber dem Kläger verletzt habe, falls dieser nicht seine Mithaftung für die Wertzuwachssteuer kannte, hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand. Die Amtspflicht des Notars erschöpft sich allerdings nicht in der eigentlichen Beurkundungstätigkeit, sondern der Notar ist auch zur Aufklärung des Willens der

Parteien und zur Belehrung verpflichtet, soweit dies zur Erforschung dieses Willens erforderlich ist und Anlaß besteht, an der Kenntnis der Beteiligten von der Bedeutung ihrer Erklärung zu zweifeln. Der Umfang dieser Belehrungspflicht läßt sich nicht ein für allemal fest umgrenzen, sondern hängt von den Umständen des Einzelfalls ab (vgl. RG. in WarnRspr. 1916 Nr. 276 und 1932 Nr. 38 sowie in JW. 1933 S. 1057 Nr. 2 und S. 1715 Nr. 3). Das Kammergericht meint nun, aus der Vereinbarung, wonach der Verkäufer die etwaige Wertzuwachssteuer zu tragen habe, während die sonstigen Vertragskosten einschließlich der Grunderwerbsteuer den Käufer trafen, sei der Wille der Vertragsschließenden erkennbar gewesen, daß die Gefahr der Erhebung von Wertzuwachssteuer allein vom Verkäufer habe übernommen werden sollen. In dem unerfahrenen Grundstückskäufer müsse durch eine solche Vertragsbestimmung der Eindruck entstehen, daß er endgültig von dieser Gefahr befreit sei. Daß dieser Erfolg durch die beurkundeten Erklärungen nicht erreicht werden könne, weil die gesetzliche Zweitschuldnerhaftung des Käufers nicht ausgeschlossen werden könne, müsse daher der Notar den Parteien klar machen.

Diesen Ausführungen kann nicht beigetreten werden. Die erwähnte Vertragsbestimmung regelt lediglich die Frage, wem im Verhältnis der Parteien zueinander die durch den Vertrag veranlaßten Kosten und Steuern zur Last fallen sollen. Diese fast in allen Grundstücksveräußerungsverträgen typisch wiederkehrende Bestimmung kann, wenn nicht besondere Umstände es bedingen, dem Notar nicht die Verpflichtung auferlegen, die Parteien darüber zu belehren, wer dem Fiskus oder der sonst in Betracht kommenden öffentlichen Rechtspersonlichkeit gegenüber für die Kosten und Steuern haftet. Ein solcher besonderer Umstand ist aber im gegebenen Fall nicht ersichtlich. Die Zweitschuldnerhaftung des Käufers kam nur in Frage, wenn der Verkäufer zahlungsunfähig war oder sich der Verpflichtung zur Zahlung der Wertzuwachssteuer entzog. Dafür, daß der Beklagte mit einer dieser Voraussetzungen hätte rechnen müssen, hat der Kläger nichts vorgetragen. Insbesondere kann der vom Kammergericht hervorgehobenen Tatsache, daß der Verkäufer Ausländer war, keine maßgebende Bedeutung beigelegt werden; denn er hatte seinen Wohnsitz im Inland. Ohne besondere Anhaltspunkte, die nicht geltend gemacht sind, brauchte der

Beklagte nicht die Möglichkeit ins Auge zu fassen, daß sich der Verkäufer ins Ausland begeben werde, ohne vorher seine Steuerpflicht zu erfüllen. Eine Amtspflichtverletzung des Beklagten kann daher auch dann nicht angenommen werden, wenn der Kläger noch ausdrücklich darum gebeten haben sollte, ihn vor irgendwelchen wirtschaftlichen Schäden zu schützen. Denn hierdurch wäre der Umfang der Amtspflicht des Beklagten, wie er sich aus den Umständen ergab, nicht erweitert worden. Ebensovienig könnte hieraus eine besondere vertragliche Haftung des Beklagten hergeleitet werden.