

53. Steht die Syndikatsklage, insbesondere gegen einen Notar, nur den bei dem Rechtsakte unmittelbar Beteiligten, oder auch jedem geschädigten Dritten zu?

III. Zivilsenat. Ur. v. 13. Juli 1900 i. S. J. (Kl.) w. R. (Bekl.).  
Rep. III. 145/00.

I. Landgericht Braunschweig.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Aus den Gründen:

„Der Beklagte hat als Notar über einen durch den Kläger vermittelten Kaufvertrag eine öffentliche Urkunde aufgenommen, die wegen Formmangels ungültig ist und zur Nichtigkeit des auch später nicht wirksam abgeschlossenen Vertrages geführt hat. Aus diesem Grunde ist der Kläger mit dem für den Fall des Vertragsschlusses ihm zustehenden Provisionsansprüche rechtskräftig abgewiesen worden und fordert in dem vorliegenden Prozesse vom Beklagten mit der Syndikatsklage den Ersatz seines Schadens in Höhe der Provision und der Kosten des Vorprozesses. Das Berufungsgericht hat die Klage abgewiesen. Es stellt fest, daß nach dem maßgebenden Partikularrechte der Notar als Beamter anzusehen sei, daß aber nach dem insoweit anzuwendenden gemeinen Rechte nicht dem Kläger, sondern nur den bei dem Notariatsakte unmittelbar beteiligten Personen die Syndikatsklage zustehe, auch wenn man die Grundsätze des römischen Rechtes über die Haftung der Agrimensoren anwende. Die dagegen eingelegte Revision konnte keinen Erfolg haben.

Das römische Recht kennt nur die Haftung des Spruchrichters den Parteien gegenüber und außerdem die Haftung des mensor den Beteiligten, den Kontrahenten gegenüber. Letztere erklärt sich leicht daraus, daß die Dienste des mensor sog. liberales waren, daher Dienstmiete nicht angenommen wurde, es also an einer Vertragsklage fehlte; die l. 1 pr. D. si mensor 11, 6 spricht dies bestimmt aus. Es lag jedoch nahe, daß z. B. beim Kauf, auch wenn nur einer der Vertragsgenossen den mensor beauftragt hatte, dies als für beide oder doch im beiderseitigen Interesse geschehen angenommen wurde. So sagt l. 3 § 1 eod.:

„Competit autem haec actio ei, cujus interfuit falsum modum

renuntiatum non esse, hoc est emtori vel venditori, cui renuntiatio obfuit.“

Auch in den folgenden Paragraphen ist nur vom emtor und vom venditor, also den unmittelbar Beteiligten, die Rede, und im § 5 werden, wie selbstverständlich, die Universalnachfolger genannt. Eine weitere Ausdehnung findet sich in dem ganzen Titel und auch sonst nicht. Trotzdem sprechen einige Schriftsteller sich so allgemein aus, als ob jedem Geschädigten der Anspruch zustehende, namentlich Voet, Comm. ad Pand. Lib. I pag. 471, und Glück, Erläuterung der Pandecten Bd. 11 S. 381; auch Arnold, Praktische Erörterungen Bd. 3 S. 388, B, und v. Keller, Pandecten Bd. 2 S. 371. Alle berufen sich nur auf die wörtlich mitgeteilte l. 3 § 1. Voet und Glück umschreiben nur diese Stelle und den angeführten § 5; aber sie behandeln die Worte „ei, ejus interfuit . . .“ so, als ob diese als allgemeine Klausel hinter „venditori“ ständen. In der l. 3 § 1 stehen sie aber vor, und der Jurist fügt, damit sie nicht mißverstanden werden, sofort erläuternd hinzu: „hoc est emtori vel venditori“; nichts mehr, nicht Dritten. Ganz richtig sagt daher Mühlenbruch, Pandectenrecht § 431: „Übrigens steht diese Klage nicht bloß den Mandanten selbst zu, sondern auch dessen Mitkontrahenten, wenn derselbe durch die unrichtige Angabe verletzt ist.“

Die Reichsnotariatsordnung von 1512 und die Kammergerichtsordnung von 1555 enthalten eine weitere Ausdehnung der Haftung Dritten gegenüber nicht; auf eine gewohnheitsrechtliche Ausdehnung, die auch nicht nachgewiesen werden könnte, berufen sich die genannten Schriftsteller selbst nicht; es könnte also nur von einer ausdehnenden Auslegung der l. 3 § 1 die Rede sein, wodurch das dieser zu Grunde liegende Princip weiter ausgebildet und klargestellt wird. Das kann aber nur dahin führen, daß auch denen der Anspruch zusteht, in deren Interesse die Schätzung, oder was es sonst sein mag, erfolgt, oder für die sie erkennbar bestimmt ist, auch wenn sie nicht Mitkontrahenten oder sonst unmittelbar beteiligt sind. Dahin gehört z. B. das Maß oder die Taxe eines Grundstückes, auf Grund deren der sie bestellende Eigentümer einen Käufer oder Hypothekengläubiger suchen will, die dann getäuscht werden.

Es handelt sich zwar in unseren Falle nicht um Agrimensoren oder sonstige Sachverständige; aber es muß zugegeben werden, daß

bei der zweifellosen Ausdehnung der Haftung des Spruchrichters auf andere Beamte, namentlich auf die der freiwilligen Gerichtsbarkeit, und damit auf die Notare, die Grundsätze über den mensor, dem diese Kategorie viel näher stand, nicht ohne Einfluß geblieben sind. Weiter, als er, haften aber auch die Beamten der freiwilligen Gerichtsbarkeit nicht; gerade aus der Natur ihrer Thätigkeit ergibt sich als das natürlichste, daß sie nur denjenigen haften, die zu sichern ihre Thätigkeit dienen soll, nicht jedem Dritten, der etwa indirekt durch ihre Nachlässigkeit Schaden leidet.

Auch die Praxis geht nicht weiter. Obgleich in einzelnen Urteilen, namentlich des früheren Oberappellationsgerichtes in München, eine allgemeinere Haftung, jedoch ohne nähere Begründung, ausgesprochen wird, so lag doch in allen Fällen die Sache so, daß der betreffende Akt im Interesse der unmittelbar beteiligten Kläger oder zur Sicherung unbestimmter Dritter vorgenommen war, die durch ihn getäuscht wurden und infolgedessen Schaden erlitten. Dahin gehört auch die bei Seuffert, Archiv Bd. 27 Nr. 136, abgedruckte Entscheidung des früheren Obertribunales in Berlin, die den in einem wegen Formfehlers nichtigen Testamente als Erben eingefetzten Personen den Schadenersatzanspruch zuerkennt.

Wendet man diese Grundsätze auf den vorliegenden Fall an, so kann es nicht zweifelhaft sein, daß der notarielle Kaufvertrag nur im Interesse der Kontrahenten, gewiß nicht im Interesse des Vermittlers aufgenommen ist. Ihm gegenüber bestand keine Verpflichtung, den Vertrag wirksam abzuschließen; er ist auch nicht durch den Mangel getäuscht und infolge einer Täuschung geschädigt. Er hatte überhaupt kein Recht auf den Abschluß des Vertrages; vielmehr war sein Provisionsanspruch bedingt durch einen rechtsgültigen Abschluß; erfolgte dieser nicht, so entstand für ihn der Anspruch nicht; er würde diesen auch dann nicht haben, wenn der Vertrag infolge eines Versehens der Parteien oder einer Partei nichtig wäre.“ . . .