

Aufklärung und Belehrung des Notars: Was muss der nicht belehrte Käufer für seinen Schadensersatzanspruch darlegen?

Der Käufer einer leer stehenden Wohnung, der einen Schadensersatzanspruch wegen unzureichender Notarbelehrung durchsetzen will, muss zur Ursächlichkeit vortragen,

- dass er sich bei einer Frage des Notars nach Leerstand bzw. Vermietung veranlasst gesehen hätte, selbst die damalige Nutzung zu hinterfragen,
- dass er dann von dem Leerstand erfahren und
- daraufhin vom Kaufvertrag Abstand genommen hätte.

BGH, U. v. 4.9.2008 – III ZR 331/07 – www.bundesgerichtshof.de

Der Fall: Ein Anlageberater bietet dem Kaufinteressenten zum Zwecke der Vermögensanlage und der Steuerersparnis den Kauf einer vermieteten Eigentumswohnung an. Ohne die Wohnung zu besichtigen, vereinbaren Verkäufer und Interessent am selben Tag einen notariellen Beurkundungstermin und schließen den Kaufvertrag. Später stellt sich heraus, dass die Wohnung nicht vermietet und wegen ihres derzeitigen Zustands auch gar nicht vermietbar ist. Der Käufer ficht daraufhin den Kaufvertrag an und erhebt u.a. gegen den Notar Schadensersatzklage. Er ist der Auffassung, der Notar hätte sich erkundigen müssen, ob der Käufer das Bestehen des Mietverhältnisses auch tatsächlich geprüft habe, und ihn über die Risiken einer unterlassenen Prüfung belehren müssen. Erste und zweite Instanz weisen die Klage ab.

§ 17 BeurkG Grundsatz

(1) Der Notar soll den Willen der Beteiligten erforschen, den Sachverhalt klären, die Beteiligten über die rechtliche Tragweite des Geschäfts belehren und ihre Erklärungen klar und unzweideutig in der Niederschrift wiedergeben. Dabei soll er darauf achten, dass Irrtümer und Zweifel vermieden sowie unerfahrene und ungewandte Beteiligte nicht benachteiligt werden.

§ 19 BNotO Amtspflichtverletzung

(1) Verletzt der Notar vorsätzlich oder fahrlässig die ihm einem anderen gegenüber obliegende Amtspflicht, so hat er diesem den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen. [...]

§ 14 BNotO Allgemeine Berufspflicht

(3) Der Notar hat sich durch sein Verhalten innerhalb und außerhalb seines Amtes der Achtung und des Vertrauens, die dem Notaramt entgegengebracht werden, würdig zu zeigen. Er hat jedes Verhalten zu vermeiden, das den Anschein eines Verstoßes gegen die ihm gesetzlich auferlegten Pflichten erzeugt, insbesondere den Anschein der Abhängigkeit oder Parteilichkeit.

Richtlinienempfehlung der BNotK:

II. Das nach § 14 Abs. 3 BNotO zu beachtende Verhalten

1. Der Notar hat das Beurkundungsverfahren so zu gestalten, daß die vom Gesetz mit dem Beurkundungserfordernis verfolgten Zwecke erreicht werden, insbesondere die Schutz- und Belehrungsfunktion der Beurkundung gewahrt [...] wird. [...] Dazu gehört auch, daß den Beteiligten ausreichend Gelegenheit eingeräumt wird, sich mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen.

Hintergrund § 17 Abs. 1 BeurkG: Beim Grundstücksverkauf muss der Notar auf die übergelassenen Miet- und Pachtverhältnisse hinweisen und abklären, ob Regelungsbedarf wegen der Übertragung der Mieten und Mietsicherheiten besteht, vgl. Reithmann/Albrecht (*Albrecht*), Handbuch der notariellen Vertragsgestaltung, 8. Aufl., 2001, Rdn. 527.

Hintergrund § 14 Abs. 3 BNotO: Sämtliche Notarkammern haben die Bestimmungen der Richtlinienempfehlung der Ziff. II der Bundesnotarkammer weitgehend übernommen, vgl. Synopse unter www.bnotk.de.

Die Entscheidung: Auch der BGH gibt dem Notar Recht. Der Käufer habe keinen Anspruch auf Schadensersatz gem. § 19 Abs. 1 BNotO wegen Verstoßes gegen notarielle Amtspflichten. Zwar sei der Notar beim Grundstückskaufvertrag verpflichtet, die Vertragsparteien über die Rechtsfolgen des Übergangs der Mietverhältnisse aufzuklären, § 17 Abs. 1 BeurkG. Dabei könne offen bleiben, ob der Schaden, „der auf die Unkenntnis der tatsächlichen Verhältnisse (Leerstand) zurückzuführen ist, in den Schutzzweck dieser Pflicht des Notars fällt“. Ein Schadensersatzanspruch scheitere nämlich spätestens an der fehlenden Ursächlichkeit eines etwaigen Amtspflichtverstoßes für den geltend gemachten Schaden. Hierzu hätte der Käufer „jedenfalls“ vortragen müssen, dass er entsprechende Hinweise des Notars zum Anlass für weitere Nachfragen genommen hätte, daraufhin der Leerstand aufgedeckt worden wäre und er sodann vom Kaufvertragsabschluss abgesehen hätte. Ein solcher Vortrag fehle jedoch.

Deswegen scheitere auch ein Schadensersatzanspruch wegen Verletzung der Pflicht zur ordnungsgemäßen Gestaltung des Beurkundungsverfahrens gem. § 14 Abs. 3 BNotO. Zwar müsse der Notar den Vertragsparteien ausreichend Gelegenheit einräumen, sich mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen, Verweis auf Nr. II Satz 3 der Richtlinien der Notarkammer *Cellé* vom 28.4.1999 und 3.5.2000, NdsRpfl 2000, 353. Nicht vorgetragen sei jedoch, dass der Käufer bei Einhaltung einer angemessenen Frist „weitere Erkundigungen über das angebliche Mietverhältnis eingeholt und daraufhin von dem Vertragsschluss Abstand genommen hätte.“



RAin FAin MuW Sandra Walburg, Berlin
walburg@baustein-verlag.de