



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 62/03

Verkündet am:
16. Oktober 2003
F r e i t a g
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BNotO § 19

Zur Haftung des Notars wegen ungenauer Bezeichnung des Kaufgegenstands.

BGH, Urteil vom 16. Oktober 2003 - III ZR 62/03 - OLG Koblenz

LG Koblenz

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. Oktober 2003 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Rinne und die Richter Dr. Wurm, Dr. Kapsa, Dörr und Galke

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Koblenz vom 11. Februar 2003 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil der Beklagten erkannt worden ist.

Die Berufung der Kläger gegen das Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts Koblenz vom 2. Oktober 2001 wird zum Zahlungsantrag in Höhe eines weiteren Teilbetrags von 2.196,94 € (= 4.296,85 DM) nebst Zinsen sowie zum Feststellungsantrag in vollem Umfang zurückgewiesen.

Im übrigen wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Am 18. Juni 1997 beurkundete der Zweitbeklagte als amtlich bestellter Vertreter des erstbeklagten Notars einen Kaufvertrag zwischen den Klägern (als Käufern) und dem Verkäufer B. über den Erwerb von Wohnungseigentum. Der Kaufgegenstand wurde darin wie folgt beschrieben:

"Als Eigentümer des im Grundbuch von ... verzeichneten Grundstücks: Flur 12 Nr. 108/4, Gebäude und Freifläche ... 2.167 qm, wird der vorgenannte Verkäufer eingetragen. Aus diesem Grundstück wird der Erschienene eine Teilfläche von ca. 1.420 qm herausvermessen. Auf der vorbezeichneten Teilfläche befindet sich ein Mehrfamilienhaus

Mit Teilungserklärung des vertretenen Notars vom heutigen Tage wurde an dem vorbezeichneten Grundbesitz Wohnungseigentum begründet. Die Teilungserklärung ist noch nicht im Grundbuch vollzogen. Die Urkunde lag bei Beurkundung in Urschrift vor. Wegen der Teilungserklärung und der Aufteilungspläne, die Gegenstand dieses Vertrages sind, verweisen die Beteiligten auf diese Urkunde. Sie erklären, daß ihnen der Inhalt dieser Urkunde bekannt ist und sie auf deren Vorlesen und das Beifügen zu dieser Urkunde sowie auf das Vorlegen der Pläne verzichten.

Dies vorausgeschickt verkauft der vorgenannte Verkäufer dem dies annehmenden Käufer - zu je $\frac{1}{2}$ Anteil - von dem vorbezeichneten Grundbesitz die derzeit in der Teilungserklärung vorgesehene Einheit und zwar 1.189/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundbesitz: Flur 12 Nr. 108/4, Gebäude und Freifläche ... 2.167 qm, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung im Obergeschoß nebst Kellerraum ..."

Die Teilungserklärung lautet auszugsweise:

"Der Erschienene wird Eigentümer des im Grundbuch von ... verzeichneten Grundstücks: Flur 12 Nr. 108/4, Gebäude und Freifläche ... 2.167 qm. Aus diesem Grundstück wird der Erschienene

eine Teilfläche von ca. 1.420 qm, wie sie sich aus dem als Anlage I zu dieser Urkunde genommenen Lageplan ergibt und - orange - gekennzeichnet ist, herausvermessen. Der Lageplan wurde den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt. Auf der vorbezeichneten Teilfläche befindet sich ein Mehrfamilienhaus. Die Art der Bebauung ergibt sich aus den als Anlage II und III zu dieser Urkunde genommenen Aufteilungsplänen. ...

Dies vorausgeschickt, wird das Eigentum an dem vorbezeichneten Grundbesitz in der Weise aufgeteilt, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten errichteten Wohnung bzw. das Teileigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen verbunden ist. ..."

Die Kläger wurden am 9. Oktober 1997 als Miteigentümer des gesamten Grundstücks Flur 12 Nr. 108/4, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7, eingetragen. Dieses Flurstück wurde später in die neuen Parzellen 108/23, 108/24 und 108/25 aufgeteilt; hierbei entspricht das Flurstück Nr. 108/25 im wesentlichen der nach dem Kaufvertrag und der Teilungserklärung herauszuvermessenden Teilfläche von ca. 1.420 qm.

In einem Vorprozeß nahm der Verkäufer die Kläger auf Aufhebung der Eigentümergemeinschaft an den weiteren Flurstücken Nr. 108/23 und 108/24 sowie auf Rückübereignung dieser Flächen in Anspruch; er vertrat die Auffassung, der Kaufvertrag habe sich nur auf die herauszuvermessende Teilfläche und damit allein auf das spätere Flurstück Nr. 108/25 bezogen. Die Klage hatte in beiden Instanzen Erfolg (15 O 456/98 LG Koblenz = 12 U 1922/99 OLG Koblenz).

Mit der vorliegenden Klage fordern die Kläger, die als Gegenstand des ihnen verkauften Wohnungseigentums nach dem Inhalt des Kaufvertrags sowie

nach einem ihnen vom Verkäufer überlassenen Auszug aus der Flurkarte das gesamte, 2.167 qm große Grundstück Nr. 108/4 betrachten, von den beklagten Notaren wegen Unklarheit des beurkundeten Kaufvertrags Schadensersatz. Sie haben Rückzahlung aller ihnen von dem Beklagten zu 1 in Rechnung gestellten Notarkosten in Höhe von zusammen 2.737,01 DM sowie Erstattung der weiter aufgrund des vorausgegangenen Rechtsstreits von ihnen zu tragenden und bereits festgesetzten Prozeßkosten von 12.363,67 DM verlangt, insgesamt Zahlung von 15.100,68 DM. Außerdem haben sie die Feststellung begehrt, daß die Beklagten ihnen als Gesamtschuldner verpflichtet seien, die der Gegenseite aufgrund des Berufungsverfahrens vor dem Oberlandesgericht Koblenz noch zu erstattenden Gerichts- und Rechtsanwaltsgebühren zu ersetzen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Oberlandesgericht hat die Beklagten als Gesamtschuldner zur Zahlung von 6.321,44 € (= 12.363,67 DM) nebst Zinsen verurteilt und auch die beantragte Feststellung getroffen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Beklagten ihren Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat Erfolg.

I.

Das Berufungsgericht hat, soweit noch von Interesse, ausgeführt:

Der Beklagte zu 2 habe bei der Beurkundung des Kaufvertrags gegen seine Pflicht verstoßen, die Erklärungen der Beteiligten klar und unzweideutig in der Niederschrift wiederzugeben (§ 17 Abs. 1 Satz 1 BeurkG). Der Gegenstand des zu übertragenden Miteigentumsanteils sei im Kaufvertrag nicht klar bezeichnet, vielmehr seien die darin verwendeten Worte "von dem vorbezeichneten Grundbesitz" und "Miteigentumsanteil an dem Grundbesitz" mißverständlich. Mit ihnen könnten nämlich sowohl das eingetragene Grundstück Flur 12 Nr. 108/4 als auch die herauszuvermessende Teilfläche gemeint sein. Auch in der Teilungserklärung werde die zu übereignende Einheit nicht zweifelsfrei angegeben. Den notariellen Urkunden sei daher ein eindeutiger Inhalt allenfalls mit Hilfe einer Auslegung beizumessen, und zwar aufgrund der Überlegung, daß das Herausvermessen einer Teilfläche nur dann Sinn erhalte, wenn allein diese Fläche Gegenstand des Miteigentums habe sein sollen. Solche Kenntnisse seien bei juristischen Laien wie den Klägern aber nicht ohne weiteres vorauszusetzen. Die Mißverständlichkeit des Kaufvertrags werde durch die vom Beklagten zu 1 später beurkundete Grundschuldbestellung bestätigt, bei der als Gegenstand des belasteten Miteigentumsanteils wiederum das Gesamtgrundstück Nr. 108/4 mit einer Größe von 2.167 qm angegeben werde. Auch das Grundbuchamt habe, was noch schwerer wiege, bei der Eintragung der Kläger als Miteigentümer der ursprünglichen Parzelle Nr. 108/4 den Kaufvertrag in diesem Sinne verstanden.

Durch die Amtspflichtverletzung sei den Klägern im Umfang ihrer Aufwendungen für den Vorprozeß ein Schaden entstanden. Denn zu diesem Rechtsstreit wäre es nicht gekommen, wenn im notariellen Kaufvertrag das zu übereignende Objekt unmißverständlich bezeichnet worden wäre. Da nach

dem Wortlaut des Kaufvertrags eine Übertragung des Miteigentums an der gesamten Parzelle 108/4 auf die Kläger nahegelegen habe, seien diese "herausgefordert" worden, sich gegen das Rückübereignungsverlangen des Verkäufers zu wehren. Etwas anderes ergäbe sich auch dann nicht, wenn der Verkäufer vor Abschluß des Kaufvertrags erklärt habe, die Kläger sollten lediglich einen Teil des Grundstücks erwerben. Nach der Beurkundung des Kaufvertrags hätten sie nicht davon ausgehen müssen, daß diese Erklärung Vertragsinhalt geworden wäre. Ebenso wenig sei ein Mitverschulden der Kläger nach § 254 Abs. 1 oder 2 BGB oder ein ihnen zuzurechnendes Verschulden ihres früheren Prozeßbevollmächtigten gegeben. Das gelte auch für die Durchführung der Berufung im Vorprozeß, da die Entscheidungsgründe des Landgerichts dessen Entscheidung nicht getragen hätten. Die den Klägern zu ersetzenden Prozeßkosten beliefen sich auf insgesamt 12.363,67 DM, wovon auf das Berufungsverfahren 4.296,85 DM entfallen. Aus denselben Gründen sei auch der Feststellungsantrag begründet.

II.

Diese Ausführungen halten den Angriffen der Revision nicht in allen Punkten stand.

1. Nicht zu beanstanden ist allerdings die Entscheidung des Berufungsgeschichtes im Ausgangspunkt. Dem Beklagten zu 2 fällt auch nach Auffassung des erkennenden Senats wegen Unklarheiten in dem beurkundeten Kaufvertrag eine Amtspflichtverletzung zur Last (§ 19 Abs. 1 Satz 1 BNotO), für deren Folgen als Gesamtschuldner auch der vertretene erstbeklagte Notar einzustehen

hätte (§ 46 Satz 1 BNotO). Nach § 17 Abs. 1 Satz 1 BeurkG soll der Notar den Willen der Beteiligten erforschen und ihre Erklärungen klar und unzweideutig in der Niederschrift wiedergeben. Dabei sollen Irrtümer und Zweifel vermieden werden (§ 17 Abs. 1 Satz 2 BeurkG). Bei Kaufverträgen ist daher insbesondere der Kaufgegenstand genau zu bezeichnen (Winkler, BeurkG, 15. Aufl., § 17 Rn. 274). Diesen Anforderungen genügt der beurkundete Kaufvertrag vom 18. Juni 1997 nicht. Sein Wortlaut läßt, wie das Berufungsgericht zutreffend dargelegt hat, mit der mehrfachen undifferenzierten Verwendung des Begriffs "Grundbesitz" sowie der gleichfalls wiederholten Verweisung auf das Flurstück Nr. 108/4 mit einer Größe von 2.167 qm nicht hinreichend klar erkennen, ob der verkaufte Miteigentumsanteil an der gesamten zum Zeitpunkt der Beurkundung bestehenden Parzelle 108/4 oder allein an der noch herauszuvermessenden Teilfläche bestehen sollte. Auch die dabei nach § 13a BeurkG in Bezug genommene Teilungserklärung ist in diesem Punkt kaum klarer. Bei einer an Sinn und Zweck orientierten Auslegung beider Erklärungen liegt es allerdings nahe, das Wohnungseigentum ausschließlich auf die neu zu bildende Parzelle zu beziehen, auf der sich auch das in Eigentumswohnungen zu teilende Gebäude befand. Zu solchen Überlegungen darf es aber der Notar nicht erst kommen lassen, wenn ihm eine eindeutige Bezeichnung unschwer möglich ist, was im Streitfall auf der Hand liegt; das gilt selbst dann, wenn die Vertragspartner über eine bestimmte Auslegung des Vertragstextes einig sind (vgl. BGH, Urteil vom 8. November 2001 - IX ZR 398/99 - BGH-Report 2002, 195, 196; dazu sogleich).

2. Mit Erfolg beanstandet die Revision jedoch die Auffassung des Berufungsgerichts, die von den Klägern im Vorprozeß aufgewendeten Prozeßko-

sten seien ihnen in vollem Umfang als aus der Amtspflichtverletzung entstandener Schaden zu ersetzen.

a) Eine Ersatzpflicht des Notars für Aufwendungen des Geschädigten, die auf dessen eigenem Willensentschluß beruhen, kommt zwar auch dann in Betracht, wenn diese durch das haftungsbegründende Ereignis "herausgefordert" worden sind und eine nicht ungewöhnliche Reaktion hierauf darstellen (vgl. BGH, Urteil vom 7. Januar 1988 - IX ZR 7/87 - NJW 1988, 1262, 1263; Urteil vom 29. März 2001 - IX ZR 445/98 - NJW-RR 2001, 1639, 1641; s. auch Senatsurteil vom 9. Januar 2003 - III ZR 46/02 - NJW-RR 2003, 563, 565). So könnte es im Streitfall für die Kosten der ersten Instanz in dem vorausgegangenen Rechtsstreit liegen, wengleich der Revision zuzugeben ist, daß sich für einen Rechtskundigen eine enge Auslegung der beurkundeten Erklärungen im Sinne einer Beschränkung der zu bildenden Wohnungseigentumseinheiten auf die herauszuvermessende Parzelle nahezu aufdrängen mußte. Denn ein anderer Grund für die Aufteilung des Grundstücks war nicht ersichtlich, und insoweit müssen sich die Kläger die vorauszusetzenden Rechtskenntnisse ihres mit der Prüfung beauftragten Prozeßbevollmächtigten zurechnen lassen. Auch einem solchen rechtlichen Ansatz wäre aber die Grundlage entzogen, wenn ihnen von dem Verkäufer B. , wie die Beklagten vorgetragen haben, die Begrenzung des Wohnungseigentums auf die neue Parzelle vor Vertragsschluß ausdrücklich mitgeteilt worden wäre. Bei einer solchen Sachlage wäre mangels anderer Anhaltspunkte von einem übereinstimmenden Verständnis beider Vertragsparteien über den Gegenstand des verkauften Wohnungseigentums auszugehen. Ein derart beiderseitiger Vertragswille wäre entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts auch für den Inhalt des beurkundeten Kaufvertrags maßgebend (*falsa demonstratio non nocet*) und würde dabei jeder anderen Vertragsausle-

gung vorgehen (vgl. nur BGH, Urteil vom 22. März 2002 - V ZR 405/00 - NJW 2002, 2102, 2103). Insoweit kann das angefochtene Urteil deshalb nicht bestehenbleiben. Der Senat ist in diesem Umfang zu einer eigenen neuen Entscheidung nicht in der Lage.

b) Ohne Rücksicht auf diese grundsätzlichen Bedenken scheidet indes eine Ersatzpflicht der Beklagten aus Rechtsgründen jedenfalls für die Kosten des Berufungsverfahrens im Vorprozeß aus; das gilt hinsichtlich der den Klägern entstandenen eigenen Rechtsanwaltskosten in Höhe von 4.296,85 DM ebenso wie für die mit dem Feststellungsantrag geltend gemachten Kosten der Gegenseite. In dem damaligen Verfahren hatte der vom Landgericht als Zeuge gehörte Beklagte zu 2 bestätigt, daß nach seiner Vorstellung allein die herauszuvermessende Teilfläche verkauft werden sollte und daß das ursprüngliche Flurstück Nr. 108/4 mit einer Größe von 2.167 qm in den Urkunden nur deshalb noch aufgeführt worden war, weil es zu diesem Zeitpunkt an der Eintragung des neuen Grundstücks im Grundbuch fehlte. Spätestens mit dieser, bei einer Auslegung ebenfalls zu berücksichtigenden Erklärung des beurkundenden Notars war die Rechtslage im Sinne der vom Verkäufer B. vertretenen Vertragsinterpretation so weit geklärt, daß eine weitere Verfolgung des von den Klägern - damaligen Beklagten - verfochtenen abweichenden Rechtsstandpunkts nicht mehr als von der Pflichtverletzung des zweitbeklagten Notars "herausgefordert" erscheint. Das gilt unabhängig davon, ob die vom Berufungsgericht für unzureichend gehaltenen Entscheidungsgründe des der Klage des Verkäufers stattgebenden landgerichtlichen Urteils in jeder Hinsicht überzeugend erschienen, und auch ungeachtet der im Vorverfahren vom Berufungsgericht vorgenommenen - im Ergebnis geringfügigen - inhaltlichen Korrekturen dieses Urteils. Wegen der durch das gleichwohl eingeleitete Beru-

fungsverfahren verursachten zusätzlichen Prozeßkosten ist eine Haftung der Beklagten somit nicht gegeben und die Schadensersatzklage abzuweisen.

III.

Im übrigen ist eine Zurückverweisung des Rechtsstreits an das Berufungsgericht erforderlich, damit es die fehlenden tatsächlichen Feststellungen nachholen kann. Sollte sich in dem neuen Berufungsverfahren erweisen, daß nach den Vorverhandlungen der Vertragsparteien Einigkeit über den Kaufgegenstand erzielt worden war, wird das Berufungsgericht zu prüfen haben, ob den Klägern anstelle der geforderten Prozeßkosten erster Instanz dann wegen der Unklarheiten des notariellen Kaufvertrags die fiktiven Kosten (nur) einer anwaltlichen Beratung zu ersetzen wären.

Rinne

Wurm

Kapsa

Dörr

Galke