

DAS OLG FRANKFURT ÄUSSERT SICH ZU DER PFLICHT DES NOTARS, DIE GESCHÄFTSFÄHIGKEIT DER URKUNDSBETEILIGTEN ZU PRÜFEN

OLG Frankfurt, Urteil vom 6.12.2017 — Aktenzeichen: 4 U 178/16

Sachverhalt

Der beklagte Notar hatte von einem unter Betreuung stehenden Grundstückseigentümer eine Grundschuld zu Gunsten der Klägerin beurkundet. Grundlage war ein Darlehensvertrag, aus dem die Klägerin einen erheblichen Betrag an den Betreuten in Unkenntnis der bestehenden Betreuung auszahlte. Im Rahmen der Betreuung war ein Einwilligungsvorbehalt angeordnet worden. Die Betreuung bestand aus psychischen Gründen, nicht aus physischen Gründen.

Bei der Beurkundung hatte der beklagte Notar sich weder von der Geschäftsfähigkeit des Betreuten überzeugt, noch Hinweise auf eine eventuell schwebende Unwirksamkeit der beurkundeten Erklärungen vermerkt. Dabei war zu berücksichtigen, dass der Beklagte zwar keine eigene Kenntnis von der Anordnung der Betreuung und dem Einwilligungsvorbehalt hatte; allerdings hatte der Beklagte einer dritten Person, einem ehemaligen Anwalt, gestattet, seine Kanzleiräumlichkeiten und auch das Kanzleipersonal für eigene Tätigkeiten zu nutzen. Im Rahmen dieser Tätigkeit hatte der Dritte sich für den Betreuten im Betreuungsverfahren bestellt und Tätigkeiten vorgenommen. Dies war in der Kanzlei des Beklagten auch aktenkundig. Allerdings erfolgte vor der Beurkundung keine entsprechende Kontrolle einer Vorbefassung in der Kanzlei des Beklagten.

Entscheidung

Das OLG Frankfurt ist der Auffassung, dass der Beklagte der Klägerin nach § 19 Abs. 1 S. 1 BNotO haftet. Das OLG Frankfurt meint, der Beklagte sei verpflichtet gewesen, sich im Rahmen der streitgegenständlichen Beurkundung von der Geschäftsfähigkeit des Betreuten zu überzeugen und in den Niederschriften sowohl auf die sich aufgrund der bestehenden Betreuung ergebende schwebende Unwirksamkeit der beurkundeten Erklärungen als auch auf das Erfordernis einer vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung hinzuweisen. Zwar könne ein Notar bei volljährigen Urkundsbeteiligten grundsätzlich von deren voller Geschäftsfähigkeit ausgehen. Zur weiteren Klärung ist ein Notar aber dann verpflichtet, wenn erkennbare Indizien für Zweifel an der Geschäftsfähigkeit eines Urkundsbeteiligten vorliegen. In diesem Punkt ist das OLG Frankfurt der Meinung, dass der Beklagte die Informationen über die Betreuung, die in seiner Kanzlei vorlagen, hätte kennen müssen. Die Tätigkeit des Dritten, der im Rahmen des Betreuungsverfahrens für

den Betreuten tätig war, hätte dem Beklagten bei ordnungsgemäßer Kanzleiorganisation bekannt sein müssen. Dass die Betreuung nicht allein wegen physischer Umstände angeordnet war, konnte der Beklagte ebenfalls erkennen, so dass eine Betreuung aufgrund psychischer Umstände naheliegend war. Vor diesem Hintergrund hätte der Beklagte sich über die Geschäftsfähigkeit des Betreuten vergewissern und entsprechende Hinweise in die Urkunde aufnehmen müssen.

Die Pflichtverletzung des Notars führte zu einem kausalen Schaden, da die Eintragung der Grundschulden von der Betreuerin nicht genehmigt wurde und der Betreute bereits über das Geld verfügt hatte, so dass der Klägerin ein Schaden entstanden war.

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info