

HEILUNG FÜR VERDECKTES GESCHÄFT ZU ERMÖGLICHEN: NICHT SCHUTZZWECK DER NOTARPFLICHT!

Dr. Harald Scholz



BGH, Urteil vom 4.4.2019 — Aktenzeichen: III ZR 338/17

Leitsatz

Die notariellen Belehrungspflichten beschränken sich auf das konkret zu beurkundende Geschäft. Ein innerer Zusammenhang besteht nur mit einem Schaden, der im Bereich dieses beurkundeten Geschäfts entstanden ist, nicht jedoch mit einem verdeckten Geschäft, das der Notar nicht kennt oder kennen muss.

Sachverhalt

Ein Bauträger will eine Reihe von Wohnungen verkaufen. Der Notar gestaltet die Verträge so, dass der Erwerber ein bindendes Angebot abgibt, welches nach Ablauf der Bindefrist zwar widerrufen werden kann, ohne Widerruf aber fortgilt und weiterhin annehmbar ist.

Der Bauträger nimmt ein solches Angebot des Käufers auf Erwerb einer Wohnung zum Preis von 81.500,00 € nach Ablauf der Bindefrist an. Der Käufer schließt einen entsprechenden Darlehensvertrag ab. Der Vertrag wird abgewickelt und das Eigentum im Grundbuch eingetragen.

In Wahrheit hatten die Parteien allerdings vereinbart, dass der Käufer eine Eigenprovision von rund 13.000,00 € erhalten soll. Der wirklich gewollte Kaufpreis ist daher geringer.

Der Käufer verlangt in einem Vorprozess vom Bauträger erfolgreich die Rückabwicklung des Vertrages. Denn die Klausel, wonach das Angebot nach Ablauf der Bindefrist weiter fortwirkt, verstößt gegen AGB-Recht und ist unwirksam. Die

Annahmeerklärung des Bauträgers war daher nicht mehr auf ein bestehendes Angebot bezogen, sondern galt als ein neues Angebot, welches niemals angenommen wurde. Trotz der Eintragung im Grundbuch wird das Geschäft rückabgewickelt.

Der Bauträger verlangt im vorliegenden Prozess Schadensersatz vom Notar wegen fehlerhafter Vertragsgestaltung. In den Instanzen mit wechselndem Erfolg.

Entscheidung

Der BGH weist die Klage ab.

Eine Pflichtverletzung liegt vor. Der Notar hätte — auch schon 2006 — das notarielle Angebot nicht mit Fortwirkung über die Bindefrist hinaus konzipieren dürfen. Er hätte die Annahmeerklärung des Bauträgers daher nicht beurkunden dürfen, sondern hätte darüber belehren müssen, dass der Vertrag so nicht wirksam zustande kommen kann.

Auch die Kausalität zum Schaden ist gegeben. Wegen des fehlenden Vertragsschlusses war der Vertrag auch nach Eintragung in das Grundbuch rückabzuwickeln. — Diese Konsequenz wäre nach dem problematischen Parallelgeschehen allein nicht eingetreten. Zwar war das beurkundete Geschäft als Scheingeschäft nichtig (§ 117 BGB). Das tatsächlich gewollte Geschäft — einschließlich Eigenprovision bzw. mit dem geringeren echten Kaufpreis — war nicht in der vorgeschriebenen Form beurkundet (§ 125 BGB). Dieses Malheur wäre aber durch die Eintragung in das Grundbuch geheilt worden. Der Käufer hätte also ab diesem Zeitpunkt mit dem wirklich gewollten Vertragsinhalt leben müssen. Er hätte keine Rückabwicklung bekommen.

Eine Haftung scheidet dennoch aus. Der Schutzzweck der notariellen Belehrungspflichten bezieht sich auf das beim Notar zu beurkundende Geschäft. Dieses aber war ein Scheingeschäft und wäre somit ohnehin nichtig gewesen und nichtig geblieben. Auf den verdeckten — und dem Notar nicht erkennbaren — Vertragsinhalt bezieht sich die Belehrungspflicht nicht.

Anmerkung:

Das Ergebnis erscheint richtig. Der Notar ist nicht dafür verantwortlich, ein verdecktes Geschäft zur Geltung zu bringen, welches die Parteien ihm nicht mitgeteilt haben und das ihm nicht bekannt sein konnte. Der Notar hat ja nur „verhindert“, dass das wirklich gewollte — aber gar nicht beurkundete — Geschäft später aufgrund einer Heilungsklausel durch Eintragung ins Grundbuch noch Wirksamkeit erlangen konnte.

Bezüglich des beurkundeten Vertrages hatte der Notar eben „Glück“, dass dieses Geschäft zwischen den Beurkundungsparteien eben nicht wirklich gewollt war und somit als Scheingeschäft sowieso der Nichtigkeit unterfiel.