HINWEIS- ODER BELEHRUNGSPFLICHT DES NOTARS BEI DER VERTRAGSBEURKUNDUNG

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

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE Partnerschaft mbB

OLG München, Urteil vom 1.3.2012 — Aktenzeichen: 1 U 1531/11

Leitsatz

Für das Bestehen einer Hinweis- und Belehrungspflicht des Notars vor der Beurkundung eines notariellen Kaufvertrages ist nicht die ex post Betrachtung entscheidend, sondern ob der Notar zum Zeitpunkt der Beurkundung hätte erkennen können, dass eine bestimmte Vertragsgestaltung nicht hinreichend die Interessen der Parteien wahrt bzw. sie vorhersehbar in Haftungsrisiken bringt.

Sachverhalt

Die Klägerin macht gegenüber einem Notar Schadensersatzansprüche geltend, da sie der Auffassung ist, nicht ordnungsgemäß über Risiken im Zusammenhang mit dem Verkauf eines Grundstücks informiert worden zu sein. Die Klägerin, die in Gütertrennung mit ihrem Ehemann lebte, verkaufte ein gemeinsamenes Grundstück. Der Ehemann hatte erhebliche Schulden. Die Gläubiger griffen letztendlich auf den Kaufpreisanspruch der Klägerin und des Ehemannes zu, so dass der Klägerin lediglich ein äußerst geringer Betrag aus dem Verkauf verblieb. Die Klägerin wirft dem beklagten Notar vor, er habe versäumt, den Kaufvertrag so zu formulieren, dass jedem der hälftigen Miteigentümer (Klägerin 1/2, Ehemann 1/2) ein separater hälftiger Kaufpreisanspruch zusteht. Ihr Kaufpreisanspruch hätte dann wegen der Gütertrennung nicht von den Gläubigern des Ehemannes gepfändet werden können. Der beklagte Notar hingegen hat vorgetragen, ihm seien Schulden des Ehemannes nicht bekannt gewesen, weshalb er nicht auf eine mögliche andere Vertragsgestaltung hingewiesen habe.

Entscheidung

Das Oberlandesgericht hat eine schuldhafte Amtspflichtverletzung verneint. Dabei hat das Oberlandesgericht insbesondere festgestellt, dass ungeachtet der Frage,

ob eine andere von den Beklagten gewählte Vertragsgestaltung die Klägerin besser gestellt hätte, der Beklagte zu einer dahingehenden Beratung nur verpflichtet sein kann, wenn er erkennen konnte, dass Risiken bestehen. Entscheidend ist dabei nicht die Betrachtung nach dem Eintritt des vermeintlichen Schadensfalls, sondern ob der Notar zum Zeitpunkt der Beurkundung hätte erkennen können, dass eine bestimmte Vertragsgestaltung nicht hinreichend die Interessen der Parteien wahrt, bzw. sie vorhersehbar in Haftungsrisiken bringt. Mangels entsprechender Informationen über die Schulden des Ehemannes, waren Risiken für die Klägerin von dem Beklagten nicht vorhersehbar.

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