

HINWEISPFLICHTEN DES NOTARS IM RAHMEN EINES TREUHANDAUFTRAGES

BGH, Urteil vom 10.7.2008 — Aktenzeichen: III ZR 292/07

Sachverhalt

Im Rahmen eines Bauvertrages über die Errichtung einer Doppelhaushälfte war zwischen dem Kläger und dem Bauunternehmer die Abwicklung der vereinbarten Ratenzahlungen über ein Notaranderkonto vorgesehen. Der Notar wurde von dem Kläger angewiesen, die entsprechenden Teilbeträge an den Bauunternehmer auszukehren, sobald die Durchführung der Gewerke durch entsprechenden Bautenstandsbericht „unseres Bauleiters“ bestätigt ist. In der Folgezeit kam es zur Anzeige der Fertigstellung bestimmter Gewerke trotz bestehender Mängel, woraufhin der beklagte Notar die entsprechenden Teilbeträge auskehrte.

Der Kläger warf dem Notar eine Amtspflichtverletzung im Zusammenhang mit der von ihm angenommenen Verwahrungsanweisung vor.

Der Beklagte blieb in allen Instanzen erfolglos und wurde antragsgemäß verurteilt.

Entscheidung

Der BGH hat entschieden, dass der Beklagte gegen die aus § 54a Abs. 3 BeurkG folgende Amtspflicht verstoßen hat, nur eine dem Sicherheitsinteresse aller am Verwahrungsgeschäft beteiligten Personen gerecht werdende Treuhandanweisung anzunehmen. Der beklagte Notar habe es versäumt, den Kläger im Zusammenhng mit der von diesem zu erteilenden Verwahrungsanweisung auf die Risiken der Einschaltung eines möglicherweise nicht neutralen Dritten für die Bestätigung des jeweiligen Bautenstandes und damit der Auszahlungsvoraussetzungen hinzuweisen und nachzufragen, ob der Kläger sich ausreichend Gewissheit über die benannte Person, deren Stellung und Neutralität verschafft habe. Für die Verpflichtung zur Thematisierung dieser Frage komme es nicht darauf an, ob dem Notar bekannt sei, von wem die benannte Person vorgeschlagen wurde oder ob diese im Lager des Bauunternehmers steht.

Insbesondere sei bei Bauträgerverträgen darauf hinzuwirken, dass der Baufortschritt nicht nur von dem bauleitenden Architekten, sondern von einer unabhängigen Vertrauensperson, die kein eigenes Interesse an der Auszahlung haben könne, zu bestätigen sei oder Auszahlungen von der Zustimmung der Erwerber abhängig gemacht werden.

Der Notar dürfe sich nicht schlicht darauf verlassen, dass die Beteiligten ihre Sicherungsinteressen selbst ausreichend geprüft haben.

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