

KEINE GENERELLE PFLICHT DES NOTARS, EINSICHT IN DIE GRUNDAKTEN ZU NEHMEN

BGH, Urteil vom 4.12.2008 — Aktenzeichen: III ZR 51/08, NJW 2009, 516 = WM 2009, 279

Sachverhalt

Im vom BGH entschiedenen Fall verlangten die Kläger vom beklagten Notar Schadensersatz, weil der Notar nicht in die Grundakten Einsicht genommen hatte. Bei der Beurkundung gingen alle Beteiligten davon aus, dass zu der verkauften Wohnung ein Zimmer im Dachgeschoss gehörte; dieses Zimmer stand jedoch im Gemeinschaftseigentum, war also nicht Bestandteil des von den Klägern erworbenen Sondereigentums. Dies war nur aus den Grundakten, die der Notar nicht eingesehen hatte, ersichtlich. Der Notar hatte die Beteiligten auch nicht darauf hingewiesen, dass sich allein aus den Grundakten der Umfang des Sondereigentums ermitteln lasse und dass er diese Grundakten nicht eingesehen habe.

Die Klage ist in allen Instanzen erfolglos geblieben.

Entscheidung

Der BGH führt im Einzelnen aus, dass sich eine generelle Pflicht zur Einsichtnahme in die Grundakten weder aus § 21 Abs. 1 BeurkG noch aus § 14 BNotO ergibt. Grundsätzlich hat der Notar die Pflicht, sich über den Grundbuchinhalt zu unterrichten. Ansonsten soll er nur beurkunden, wenn die Beteiligten trotz Belehrung über die damit verbundenen Gefahren auf einer sofortigen Beurkundung bestehen. Eine generelle Pflicht zur Einsichtnahme der Grundbuchakten folgt daraus aber nicht. Zweck der Vorschrift ist, dass der Notar seinen Belehrungspflichten nachkommen kann und keine Urkunden erstellt werden, die nicht vollziehbar sind.

Die Pflicht zur Einsicht erstreckt sich aber dann auf den Inhalt der Grundakten, wenn die Grundbucheintragung auf dortige Vorgänge Bezug nimmt, die für das zu beurkundende Geschäft von Bedeutung sind. Bei dem Verkauf von Eigentumswohnungen die in Wohnungseigentumsanlagen belegen sind, wird diese Pflicht allerdings begrenzt, so dass eine Einsichtnahme in die Grundakten nur bei Vorliegen besonderer Umstände notwendig ist, etwa weil Zweifel am Umfang des Sondereigentums bestehen. Dies deshalb, weil die Ermittlung des Umfangs des Sondereigentums bei Wohnungseigentumsanlagen nicht ohne größeren Aufwand stattfinden kann, und sich dies ohne einen konkreten Anlass dafür als

unverhältnismäßig darstellt. Zudem ist die Gefahr einer Fehlvorstellung über den Umfang des verkauften Wohnungseigentums gering, da sich regelmäßig die tatsächliche Nutzung der Räume in der Wohnungseigentumsanlage auch mit dem zugewiesenen Sondereigentum deckt.

Eine Pflicht zur Einsichtnahme in die Grundakten ergibt sich auch nicht aus einer erweiterten Belehrungspflicht nach § 14 Abs. 1 S. 2 BNotO; denn eine solche Pflicht setzt voraus, dass für den Notar erkennbar eine Gefahrenlage für die Urkundsbeteiligten besteht. Solange es keinen Anlass gibt, daran zu zweifeln, dass der Umfang des Sondereigentums und die tatsächliche Nutzung übereinstimmen, gibt es für den Notar keinen Grund, von einer Gefahrenlage auszugehen, die eine Pflicht zur Einsichtnahme in die Grundakten begründet. Auch aus § 17 Abs. 1 BeurkG ergibt sich keine Pflicht zur Einsichtnahme in die Grundakte; denn der Notar darf sich regelmäßig auf die tatsächlichen Angaben der Beteiligten verlassen.

Es besteht auch keine Belehrungspflicht nach § 17 Abs. 1 BeurkG, wonach der Notar die Beteiligten über die rechtliche Tragweite des Geschäfts belehren und darauf achten soll, dass Irrtümer und Zweifel vermieden werden. Zur rechtlichen Tragweite gehören die formellen und materiellen Wirksamkeitsvoraussetzungen sowie die außerhalb der Beurkundung erforderlichen weiteren Voraussetzungen zur Erreichung der mit dem Rechtsgeschäft beabsichtigten Wirkungen ferner die unmittelbaren Rechtsfolgen und etwaige Hindernisse beim Vollzug des beurkundeten Rechtsgeschäfts. Die zu errichtende Urkunde soll den Willen der Beteiligten vollständig und inhaltlich richtig und eindeutig niedergeben. Diese Voraussetzung war gegeben; der Kaufvertrag konnte vollzogen werden. Fehl gingen lediglich die gemeinsamen Vorstellungen der Beteiligten über den Umfang des Wohnungseigentums. Im notariellen Vertrag genügt zur Bezeichnung der Wohnung jedoch die Angabe des betreffenden Wohnungsgrundbuches.