

PFLICHTEN DES NOTARS BEI BEURKUNDUNG/BEGLAUBIGUNG EINER VERTRAGSANNAHME

BGH, Urteil vom 8.12.2011 — Aktenzeichen: III ZR 25/10 = NJW 2012, 619

In dem vom BGH entschiedenen Fall nahm die Klägerin den beklagten Notar wegen einer Amtspflichtverletzung bei der Beurkundung einer Vertragsannahmeerklärung auf Schadensersatz in Anspruch. Das Vertragsangebot war von einem anderen Notar beurkundet worden; es ist streitig, ob dem die Annahme beurkundenden Notar das Angebot vorlag. In der Annahmeerklärung wurden nicht alle Konditionen des Angebots berücksichtigt, so dass ein wirksamer Kaufvertrag nicht zustande gekommen ist.

Anders als das Berufungsgericht verneint der Bundesgerichtshof eine Schadensersatzpflicht des Notars.

Nach der Rechtsprechung des BGH erschöpft sich die Pflicht zur Rechtsbelehrung bei der Beurkundung der Annahme eines vorgegebenen Vertragsangebots in der Aufklärung über die rechtliche Bedeutung der Annahmeerklärung. Der Inhalt des Vertragsangebots gehört nicht zur rechtlichen Tragweite des in einem solchen Fall beurkundeten Geschäfts. Der Umfang der geschuldeten Belehrung nach § 17 I BeurkG ist auf die rechtlichen Auswirkungen der Annahmeerklärung und damit abstrakt auf die Gefahren beschränkt, die mit jedem Kaufvertrag verbunden sind.

Dabei kann es zu den Pflichten auch gehören, darüber zu belehren, dass der Vertrag nur zustande kommt, wenn Angebot und Annahme inhaltlich übereinstimmen und etwaige einseitige Erklärungen des Annehmenden, von denen der Vertragsschluss nach dem Angebot abhängig sein soll, abgegeben werden. Eine solche Belehrung wird jedoch nur dann geschuldet, wenn hierfür fallbezogen Anhaltspunkte bestehen; der Notar braucht nicht formelhaft oder „ins Blaue hinein“ über alle nur denkbaren, fernliegenden Risiken zu belehren.

Im vorliegenden Fall hielt es der BGH für ausreichend, dass der Notar die Klägerin über mögliche Unsicherheiten belehrt und darauf hingewiesen hat, dass es möglicherweise gefährlich sei, wenn der Notar die Annahme beurkundet, ohne das Angebot – jedenfalls in Kopie – gesehen zu haben, da in dem Angebot Fristen und Bedingungen stehen könnten, die bei der Beurkundung berücksichtigt werden müssten. Eine solche Belehrung genügt nach der Rechtsprechung des BGH den Anforderungen § 17 I BeurkG

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