Oberlandesgericht Hamm, 11 U 71/23

Datum:	29.05.2024
Gericht:	Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper:	11. Zivilsenat
Entscheidungsart:	Urteil
Aktenzeichen:	11 U 71/23
ECLI:	ECLI:DE:OLGHAM:2024:0529.11U71.23.00

Vorinstanz:	Landgericht Bochum, 5 O 455/22
Schlagworte:	Notarhaftung, Pflichtverletzung, Belehrung, Grundstücksübertragung, Erbschaftssteuer, Schenkungssteuer
Normen:	§§ 14 Abs. 1, 19 Abs. 1 BNotO, § 17 Abs. 1 BeurkG

Leitsätze:

Ein Notar ist nicht verpflichtet, einen Grundstücksübertragungsvertrag im Hinblick auf mögliche Steuerersparnisse der Beteiligten zu gestalten, wenn die Beteiligten von einem Steuerberater beraten werden und dem Notar keine Vorstellungen für eine bestimmte, aus steuerlichen Gründen zu wählende Vertragsgestaltung mitteilen. Mit einen Hinweis auf die mit einem Vertrag kraft Gesetzes verbundenen Steuerpflichten genügt der Notar auch seiner Belehrungspflicht, wenn ihm aus der Vertragsgestaltung resultierende evtl. Steuernachteile nicht bekannt sind und nicht bekannt sein müssen.

Tenor:

Die Berufung der Klägerin gegen das am 02.06.2023 verkündete Urteil der 5. Zivilkammer des Landgerichts Bochum wird zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin darf die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund dieses Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, sofern der Beklagte vor der

Vollstreckung nicht Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Das angefochtene Urteil ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Gründe: 1

I. 2

Die Klägerin verlangt aus ihr abgetretenem Recht der Zeugin L. von dem beklagten Notar Schadensersatz aufgrund der Beurkundung eines Übertragungsvertrages vom 08.03.2013, mit dem der inzwischen verstorbene Vater der Zeugin M. sein Grundvermögen V.-straße N01 und N02 in G. an diese gegen Einräumung eines Nießbrauchs- und Wohnrechts übertrug. Sie wirft dem Beklagten vor, durch das unterbliebene Hinwirken zu einer Vereinbarung zur Übernahme der persönlichen Haftung der Zeugin für die durch übernommene Grundschulden gesicherten Darlehen nach Entfallen des Nießbrauchs die Festsetzung eines geringeren Schenkungssteuerbetrages durch das zuständige Finanzamt verhindert zu haben, was bei der Zeugin zu einer erhöhten Steuerbelastung von 66.074,00 Euro geführt und Rechtsverfolgungskosten in Höhe von 17.887,48 Euro verursacht habe. 3

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wie hinsichtlich der erstinstanzlich gestellten Anträge wird gemäß § 540 ZPO auf die Feststellungen in dem angefochtenen Urteil verwiesen. 4

Das Landgericht hat die Klage nach uneidlicher Vernehmung der Zeugin L. abgewiesen und ausgeführt: 5

Dem Beklagten falle kein Verstoß gegen eine bestehende Amtspflicht zur Last. Der von ihm entworfene Vertrag habe dem wahren Willen der Vertragsparteien entsprochen. Aus der Aussage der Zeugin L. ergebe sich, dass im Vorgespräch zu der Beurkundung besprochen worden sei, dass ihr Vater als Veräußerer die Schulden der Immobilien weiter habe tragen sollen, welche sie – die Zeugin – nicht habe bezahlen können, und bei Versterben ihres Vaters die Schulden durch Erbfall auf sie übergehen würden. Der Beklagte sei nicht verpflichtet gewesen, die Beteiligten auf die Möglichkeit einer schuldrechtlichen Schuldübernahme nach Ende des Nießbrauchs hinzuweisen. Ein Notar sei regelmäßig nicht verpflichtet, die Parteien über steuerrechtliche Folgen des von ihnen beabsichtigten Geschäfts zu beraten. Ein Auftrag an den Beklagten hierzu sei nicht dargelegt worden. Gegen eine ausnahmsweise bestehende Aufklärungspflicht des Notars spreche im vorliegenden Fall bereits, dass der Beklagte gewusst habe, dass sich die Vertragsparteien in Bezug auf die Grundstücksübertragung durch einen Steuerberater beraten ließen. 6

Mit ihrer Berufung macht die Klägerin geltend, dass es der Wunsch der Vertragsparteien gewesen sei, dass beim Tod ihres Vaters die Zeugin L. die Grundbesitzschulden habe übernehmen sollen, damit sie nicht einen etwaigen sonstigen Erben treffen würden. Das im Zeitpunkt der Übertragung bestehende Testament, durch welches die Zeugin als Alleinerbin ihres Vaters bestimmt gewesen sei, ändere daran nichts, weil es noch habe geändert werden können. Darüber hinaus hätte der Beklagte erkennen und die Beteiligten warnen müssen, zumindest aber das Aufsuchen eines Fachmanns empfehlen müssen, dass aufgrund der von ihm entworfenen Vertragsgestaltung eine besondere steuerrechtliche Gefahrenlage 7

bestanden habe, zumal die Beteiligten ersichtlich davon ausgegangen seien, dass sie aufgrund der Übertragung der Grundstücke im Hinblick auf die Schenkungs- und Erbschaftssteuer nicht schlechter stünden als ohne Abschluss des Vertrages.

Die Klägerin beantragt, 8

das am 02.06.2023 verkündete Urteil der 5. Zivilkammer des Landgerichts Bochum abzuändern und den Beklagten zu verurteilen, an sie 83.961,48 Euro zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 01.09.2022 zu zahlen. 9

Der Beklagte beantragt, 10

die Berufung zurückzuweisen. 11

Er verteidigt das angefochtene Urteil mit näheren Ausführungen. 12

Der Senat hat die Parteien angehört. Wegen der Ergebnisse der Anhörung wird auf den Berichterstattervermerk zum Senatstermin vom 29.05.2024, wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes im Berufungsverfahren auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen. 13

II. 14

Die zulässige Berufung bleibt erfolglos. 15

Zu Recht und mit zutreffenden Erwägungen hat das Landgericht die Klage abgewiesen. Der Klägerin steht aus dem durch Abtretung auf sie übergegangenem Recht der Zeugin L. kein Schadensersatzanspruch gegen den Beklagten gemäß § 19 Abs. 1 S. 1 BNotO als der allein in Betracht kommenden Anspruchsgrundlage zu. 16

1. 17

Der Beklagte hat bei der Beurkundung des Grundstücksübertragungsvertrages vom 12.03.2013 nicht gegen seine notariellen Amtspflichten verstoßen. Insbesondere fällt ihm kein Verstoß gegen seine Pflichten gemäß § 17 Abs. 1 BeurkG zur Last. 18

Nach dieser Norm soll der Notar den Willen der Beteiligten erforschen, den Sachverhalt klären, die Beteiligten über die rechtliche Tragweite des Geschäfts belehren und ihre Erklärungen klar und unzweideutig in der Niederschrift wiedergeben. Dabei soll er darauf achten, dass Irrtümer und Zweifel vermieden sowie unerfahrene und ungewandte Beteiligte nicht benachteiligt werden. 19

Den daher an ihn zu stellenden Anforderungen hat der Beklagte entsprochen. Ihm kann nicht vorgeworfen werden, die Aufnahme einer Klausel in den notariellen Vertrag versäumt zu haben, wonach die Zeugin L. nach dem Tode ihres Vaters bzw. dem Wegfall des ihm nach dem Vertrag zustehenden Nießbrauchs- und Wohnrechts die persönliche Darlehensschuld aus den Finanzierungsdarlehen für die Grundstücke übernehmen solle. 20

a) Der Senat verkennt insofern nicht, dass die Aufnahme einer entsprechenden Klausel für die Zeugin L. steuerlich vorteilhaft gewesen wäre, weil in diesem Fall bei der Berechnung der Schenkungssteuer die Höhe der persönlichen Schuld von dem Wert des steuerpflichtigen Erwerbs abgezogen worden wäre, wodurch die Schenkungssteuer geringer gewesen wäre. Der dadurch auf Seiten der Zedentin entstandene Nachteil konnte aufgrund des relativ 21

geringen restlichen Vermögens des Erblassers durch das Entfallen von Erbschaftssteuer nicht kompensiert werden.

b) Der Beklagte hat jedoch nicht versäumt, den ihm erklärten Willen der Vertragsbeteiligten in der von ihm entworfenen Urkunde umzusetzen. 22

Vielmehr kann ausgeschlossen werden, dass die Zeugin L. und ihr Vater im Notartermin ausdrücklich um die Aufnahme einer entsprechenden Regelung zu der Übernahme der persönlichen Darlehensschulden baten. Die Zeugin L. und ihr Vater waren steuerrechtliche Laien. Die Bedeutung einer entsprechenden Klausel für die Berechnung der Schenkungssteuer war ihnen nicht bewusst, wie sich aus der Aussage der Zeugin L. bei ihrer Zeugenvernehmung vor dem Landgericht ergibt. Eine vorangegangene entsprechende Beratung des für den Vater der Zeugin tätigen Steuerberaters P. war nicht erfolgt. 23

c) Es kann weiterhin nicht festgestellt werden, dass ein vom Beklagten nicht erforschter wahrer Wille der Vertragsbeteiligten bestand, dass die Zeugin L. nach dem Tode ihres Vaters die persönlichen Darlehensschulden in jedem Falle habe tragen sollen, auch wenn eine andere Person als Erbe eingesetzt worden wäre. 24

c.1) Es bestand bereits keine Verpflichtung des Beklagten, das Bestehen eines derartigen Willens der Beteiligten zu erfragen. 25

Die Pflichten, die dem Notar durch § 17 Abs. 1 BeurkG auferlegt sind, sollen gewährleisten, dass dieser eine rechtswirksame Urkunde über das von den Beteiligten beabsichtigte Rechtsgeschäft errichtet. Der Notar muss zu diesem Zweck den Willen der Beteiligten erforschen, den Sachverhalt klären, die Beteiligten über die rechtliche Tragweite des Geschäfts belehren und deren Erklärungen klar und unzweideutig in der Niederschrift wiedergeben. Er muss bei der Erforschung des Willens u. a. bedenken, dass die Beteiligten möglicherweise entscheidende Gesichtspunkte übersehen, auf die es für das Rechtsgeschäft ankommen kann, wobei er allerdings nicht „ins Blaue hinein“ nachzufragen braucht. Besteht ein Anhalt dafür, dass bestimmte Punkte nach dem Willen der Parteien regelungsbedürftig sein können, muss der Notar entsprechende Fragen stellen. Hierzu besteht namentlich Anlass, wenn das beabsichtigte Rechtsgeschäft einen Aspekt aufwirft, der üblicherweise zum Gegenstand der vertraglichen Abreden gemacht wird. In diesem Fall ergibt sich die Notwendigkeit der Prüfung, ob die Urkundsbeteiligten eine Regelung hierzu wünschen oder bewusst davon absehen wollen. Erst recht besteht eine Pflicht zur Nachfrage, wenn der Notar konkrete Anhaltspunkte dafür hat, dass eine Partei ein rechtliches Ergebnis herbeiführen möchte, das in dem vorbereiteten Vertragsentwurf jedoch noch keine Berücksichtigung gefunden hat (vgl. BGH, Urteil vom 09.12.2010 - III ZR 272/09 -, juris m. w. N.). 26

Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor. Durch die vom Beklagten gewählte Vertragsgestaltung war gewährleistet, dass die Darlehensschulden weiter vom Vater der Zeugin bedient wurden, der dazu – weil ihm aufgrund des Nießbrauchsrechts auch weiterhin die Mieten aus den beiden Häusern zustanden – finanziell allein in der Lage war. Die getroffene Regelung war insofern wirtschaftlich sinnvoll, um der Zeugin das Vermögen zuzuwenden, zugleich den Vater bis zu seinem Tod abzusichern und solange die fortlaufende Begleichung der Darlehensschulden zu gewährleisten. Mit dem Tod des Vaters würde der Nießbrauch entfallen, weshalb ab diesem Zeitpunkt der Zeugin die Nutzungen des Grundstücks und damit die Mieteinnahmen zustanden. Hingegen ist kein Grund ersichtlich, aufgrund dessen der Beklagte hätte annehmen müssen, dass im Interesse von M. eine Regelung zu treffen sei, die ihm die Möglichkeit erhält, entgegen dem bereits errichteten Testament zugunsten der Zeugin L. als seiner einzigen Tochter sein weiteres Vermögen an 27

einen Dritten als Erben zu übertragen, ohne dass dieser mit den Schulden aus den Darlehen belastet wäre. Für eine derartige Überlegung ergibt auch die Aussage der Zeugin L. vor dem Landgericht keinen Anhaltspunkt; tatsächlich ist es auch zu keiner abweichenden Testierung gekommen.

c.2) Eine Regelungsbedürftigkeit bestand aber auch dann nicht, falls – was die Zeugin L. bei ihrer Vernehmung bereits nicht mit sicherer Erinnerung bekunden konnte – im Gespräch mit dem Beklagten die Frage angesprochen worden wurde, was mit den Schulden passieren soll. Denn allein daraus ergab sich für den Beklagten nicht, dass es den Vertragsbeteiligten um eine Vereinbarung zur Übernahme der persönlichen Schuld durch die Zeugin L. nach Wegfall des Nießbrauches gegangen wäre. Vielmehr lag auf der Hand, dass es der Zeugin L. darum ging, mit den Darlehensschulden erst belastet zu werden, wenn ihr auch die Mittel für die Tilgung dieser Schulden zufließen. 28

c.3) Darüber hinaus kann aber auch nicht angenommen werden, dass sich im Falle einer Nachfrage des Beklagten ein Wille der Beteiligten oder die Notwendigkeit einer Regelung bzgl. der persönlichen Darlehensschuld bei Wegfall des Nießbrauches ergeben hätte. Denn die steuerrechtliche Problematik und die daraus folgende Sinnhaftigkeit einer entsprechenden vertraglichen Regelung für die persönliche Darlehensschuld war den Vertragsbeteiligten im Zeitpunkt der Beurkundung nicht bewusst, weshalb jeder Anhalt für die Annahme fehlt, dass der Beklagte weitere Informationen erhalten hätte, aus denen sich für ihn eine Regelungsnotwendigkeit ergeben hätte. 29

d) Dem Beklagten ist des Weiteren nicht vorzuwerfen, dass er seiner Verpflichtung zur Belehrung über die rechtliche Tragweite des Geschäfts oder zur gestaltenden Beratung nicht genügt hätte. 30

Grundsätzlich ist ein Notar, der lediglich einen Grundstückskauf- oder Übertragungsvertrag bekundet, regelmäßig nicht nach § 17 Abs. 1 BeurkG gehalten, auf steuerrechtliche Folgen des beurkundeten Geschäfts hinzuweisen (vgl. BGH, Urteil vom 14.05.1992 - IX ZR 262/91 -, juris; Ganter in Ganter/Hertel/Wöstmann, Handbuch der Notarhaftung, 5. Aufl. 2023, Rn. 722 m. w. N.). Denn diese gehören typischerweise nicht zum Inhalt eines Grundstücksübertragungsvertrages selbst, sondern ergeben sich kraft Gesetzes als Folgen daraus. Etwas anderes gilt nur dann, wenn der Notar vereinbarungsgemäß auch die steuerliche Beratung der Beteiligten übernimmt, was im Streitfall ersichtlich nicht der Fall war. Von diesem Grundsatz geht auch die Berufung zutreffend aus. 31

Soweit der Beklagte abweichend von diesem Grundsatz gemäß § 8 Abs. 1 S. 6, Abs. 4 ErbStDV verpflichtet war, bei der Beurkundung der Schenkung auf die Erbschaftssteuerpflicht an sich hinzuweisen, hat er dieser Verpflichtung ausweislich Ziff. VI. 2. des Vertrages genügt. 32

e) Der Beklagte hat schließlich auch keinen Verstoß gegen seine allgemeine Betreuungspflicht aus § 14 Abs. 1 BNotO zu verantworten. 33

Zwar hat ein Notar grundsätzlich die Beteiligten von nicht bedachten Folgen ihrer Erklärungen zu bewahren und die nötige Aufklärung zu geben. Deshalb darf er es nicht geschehen lassen, dass Beteiligte, die über die rechtlichen Folgen ihrer Erklärung falsche Vorstellungen haben, durch die Abgabe der Erklärung ihre Vermögensinteressen vermeidbar gefährden. Die betreuende Belehrungspflicht besteht allerdings nur dann, wenn der Notar aufgrund besonderer Umstände des Falls Anlass zu der Vermutung haben muss, einem Beteiligten drohe ein Schaden, weil dieser sich wegen mangelnder Kenntnis der Rechtslage der Gefahr nicht bewusst ist (vgl. BGH, Urteil vom 11.02.1988 - IX ZR 77/87 -, juris; Ganter, a. a. O., Rn. 34

875). Dies wiederum setzt voraus, dass der Notar die Tatsachen, aus denen sich die Gefährdung ergibt, kennt oder aus Fahrlässigkeit nicht kennt, wie auch die Gefährdung, die sich aus diesen Tatsachen ergeben kann, und zudem Wissen oder Anlass zu der Vermutung hat, dass sich der Beteiligte, dessen Interessen gefährdet sind, dieser Gefahr nicht bewusst ist (vgl. Ganter, a. a. O., Rn. 885).

e.1) Im vorliegenden Fall erscheint jedoch bereits fraglich, ob der Beklagte die tatsächlichen Voraussetzungen, aufgrund derer die Vertragsgestaltung für die Zeugin L. ungünstig war, kannte oder hätte kennen müssen. Denn der geltend gemachte Steuernachteil entsteht nur, wenn die verbliebene persönliche Belastung des Übertragenden aus den Finanzierungsdarlehen höher ist als der steuerpflichtige Wert seines übrigen Vermögens, welches erst durch den Erbfall auf den Beschenkten übergeht. Zwar hatte der Beklagte den Vater der Zeugin in dessen Scheidungsverfahren als Rechtsanwalt vertreten und war von der getrenntlebenden Ehefrau gegenüber seinem Mandanten ein Anspruch auf Zugewinnausgleich geltend gemacht und eine Vermögensauskunft angefordert worden. Der Beklagte hat jedoch im Termin vor dem Senat unwiderlegt ausgeführt, dass er diese Auskunft nicht selbst erstellt habe, sondern diese Tätigkeit dem Steuerberater des Vaters übertragen worden sei. Darüber hinaus erscheint es fraglich, ob ein Notar bei einem Beurkundungsvorgang über eine Grundstücksübertragung gehalten ist, seine aus einem anderen Mandat resultierenden anwaltlichen Handakten daraufhin zu überprüfen, ob sich daraus Anhaltspunkte für eine steuerliche Gefahrenlage bei Abschluss des Grundstücksübertragungsvertrages ergeben. 35

e.2) Jedenfalls kann aber nicht festgestellt werden, dass dem Beklagten, der weder Steuerberater noch Fachanwalt für Steuerrecht ist, überhaupt die rechtliche Folge bekannt war, dass die unterbliebene Vereinbarung der Übernahme der persönlichen Darlehensschuld durch die Zeugin L. für den Fall des Wegfalls des Nießbrauchsrechts zu steuerlichen Nachteilen für die Zeugin führen konnte. 36

Darüber hinaus hatte der Beklagte auch deshalb keinen Anlass, die Beteiligten auf mögliche steuerliche Gefahren hinzuweisen, weil ihm bewusst war, dass die Beteiligten durch einen Steuerberater beraten wurden, und er deshalb darauf vertrauen durfte, dass dieser als Fachmann eine etwaige ungünstige Vertragsgestaltung erkennen und die Beteiligten darauf hinweisen würde. Die Zeugin L. hat bei ihrer Zeugenvernehmung durch das Landgericht ausdrücklich eingeräumt, dass steuerliche Fragen mit dem Beklagten nicht erörtert wurden, weil es dafür den Steuerberater gab, der hinsichtlich des vorliegenden Geschäftes u.a. die Immobilienwerte ermittelt hatte. 37

2. 38

Besteht daher mangels Pflichtverletzung des Beklagten kein Schadensersatzanspruch gegen ihn, können die weiteren im Senatstermin erörterten Fragen, ob zugunsten der Klägerin in Person des Steuerberaters P. eine anderweitige Ersatzmöglichkeit i. S. d. § 19 Abs. 1 S. 2 BNotO besteht, ob diese Ersatzmöglichkeit aufgrund Eintritts der Verjährung endgültig entfallen ist, und ob dadurch der Klägerin eine weitere anderweitige Ersatzmöglichkeit in der Person ihres Prozessbevollmächtigten erwachsen ist, weil dieser eine drohende Verjährung der Forderung gegen den Steuerberater nicht verhinderte, dahinstehen. 39

3. 40

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergeht gemäß §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO. 41

Der Zulassung der Revision bedurfte es nicht, weil die Voraussetzungen des § 543 ZPO nicht vorliegen. Die Entscheidung des Senats stellt eine Einzelfallentscheidung ohne grundsätzliche Bedeutung dar. Von Entscheidungen des Bundesgerichtshofs oder anderer Oberlandesgerichte ist der Senat nicht abgewichen. 42

Justiz NRW
Rechtsprechungsdatenbank ONLINE