

**Dokumentnummer:** 818  
**letzte Aktualisierung:** 14.06.1999

**<Dokumentnummer> 818**

**<Gericht> OLG Frankfurt**

**<Aktenzeichen> 8 U 173/98**

**<Datum> 24.04.1999**

**<Normen> BeurkG § 13; BGB § 125**

**<Titel> Anforderungen an das Verlesen von Urkunden beim Notar**

**<Fundstelle> OLG-Report 1999, 141**

**<Leitsatz> Beurkundungsanforderungen an den Notar bei nacheinander erfolgenden und zu verlesenden ganz oder teilweise übereinstimmenden Verträgen.**

## **Sachverhalt:**

Die Kläger verlangen von den Beklagten die Bezahlung des Kaufpreises für ein in H. auf Rügen gelegenes Grundstück. Außerdem fordern sie den Ersatz vorprozessual entstandener anwaltlicher Rechtsverfolgungskosten.

Die Kläger sind Eigentümer eines Baugrundstücks in H. auf Rügen. Die Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten und einer Carportanlage wurde ihnen am 24.1.1995 erteilt. Der von den Klägern unterschriebene Bauantrag sieht zur Gründung die Fertigung einer "Sohlplatte gemäß Statik mit weißer Wanne vor.

Das Grundstück wurde den Beklagten von einem ortsansässigen Makler zum Kauf angeboten. Dieser wies darauf hin, daß eine Baugenehmigung bereits vorliege und Architektenkosten bis zur Erteilung der Baugenehmigung im Kaufpreis eingeschlossen seien.

Die Parteien vereinbarten, daß der Kaufvertrag von dem Streithelfer der Kläger, der als Notar tätig ist, in dessen Amtssitz in L. ohne Anwesenheit der Kläger notariell beurkundet werde

Der Streithelfer nahm am 28.6.1996 die notarielle Beurkundung des Kaufvertrages in seinen Büroräumen in L. vor. Die Beklagten werden in der Urkunde in ihrer Eigenschaft als Gesellschafter bürgerlichen Rechts auf der Käuferseite aufgeführt. Auf der Verkäuferseite trat für die Kläger der Zeuge W. als vollmachtloser Vertreter auf. Der vereinbarte Kaufpreis von 190.000 DM sollte binnen vier Wochen auf ein vom Streithelfer ZU errichtendes Anderkonto gezahlt werden. Entgegen dem Vermerk des Notars am Ende der Urkunde wurde die Niederschrift nicht insgesamt vorgelesen. Es war nämlich unmittelbar vor der Beurkundung des Vertrages zwischen den Parteien vom Streithelfer ein weiterer Kaufvertrag über ein auf Rügen gelegene Grundstück beurkundet. Parteien dieses zuvor beurkundeten Vertrages sind der Zeuge W. und die Beklagten. Der Zeuge W. war gewonnen worden, für die Kläger anschließend als vollmachtloser Vertreter aufzutreten. Um Zeit zu gewinnen, sah der Streithelfer bei der zweiten Beurkundung von einem nochmaligen Verlesen derjenigen Textteile des Vertrages ab, welche inhaltlich mit dem zuvor vollständig verlesenen und beurkundeten Vertrag übereinstimmten.

Die Kläger genehmigten den Vertragsschluß durch beglaubigte Unterschriftsleistungen am 5.7.1996.

Der Kläger zu 2) übersandte dem Streithelfer am 9.7.1996

Anforderung, an das Verlesen von Urkunden beim die Pläne und Genehmigungen für den Neubau, welche dieser an die Beklagten weiterleitete

Der Kaufpreis wurde nicht geleistet.

Die Beklagten erklärten durch Schreiben vom 2.10.1996 gegenüber dem Streithelfer den Rücktritt vom Kaufvertrag. Sie warfen den Klägern vor, sie hätten wider besseres Wissen beim Vertragsabschluß die teilweise Vermoorung des Grundstücks nicht bekanntgegeben. Der Streithelfer brachte das Rücktrittsschreiben den Klägern zur Kenntnis. In der Folgezeit erklärten die Beklagten auch die Anfechtung des Kaufvertrags wegen arglistiger Täuschung. Sie folgerten aus dem Umstand, daß die Baugenehmigung die Errichtung einer "weißen Wanne zwingend vorschreibe, den Klägern müsse der schlechte Baugrund bekannt gewesen sein.

Das LG hat nach Vernehmung des Streithelfers und des vollmachtlosen Vertreters W. als Zeugen über den Beurkundungshergang die Klage mit der Begründung abgewiesen, es liege keine wirksame Beurkundung des Kaufvertrages vor. Es hat die Anwendbarkeit des § 13 Abs. ~ BeurkG mit der Begründung ausgeschlossen, da der erste Beurkundungsvorgang bei der Beurkundung des Vertrags zwischen den Parteien bereits vollständig abgeschlossen gewesen sei, habe keine Sammelbeurkundung vorgelegen.

### **Gründe:**

Die Berufung ist zulässig. Der Streithelfer einer Partei ist befugt, für die von ihm unterstützte Partei ein Rechtsmittel einzulegen (BGH v. 28.3.1985 - VII ZR 317/84, MDR 1985, 751 = NJW 1985, 2480; BGH, Urt. v. 15.6.1989—VII ZR 227/88, MDR 1989, 1095 = NJW 1990, 190; 1995, 199; 1997, 2386; Zöller/Volkommer, ZPO, 21. Aufl., § 67 Rz. 5). Es ist im Hinblick auf die Regelung des § 67 ZPO darauf zu achten, daß sich der Streithelfer mit der Einlegung des Rechtsmittels nicht in einen Widerspruch zum Handeln der unterstützten Partei begibt. Ein solcher Widerspruch zu Erklärungen oder Handlungen der unterstützten Kläger ist jedoch nicht ersichtlich. Aus dem Umstand, daß die Kläger selbst davon abgesehen haben, Berufung einzulegen, kann jedenfalls nicht auf das Vorliegen eines solchen Widerspruchs gefolgert werden. Von einem Widerspruch ist erst dann auszugehen, wenn sich ein gegenteiliger Wille der unterstützten Partei feststellen läßt (BGH WM 1990, 2077). Dafür gibt es jedoch keine Anhaltspunkte. Rechtsfolge der Einlegung eines Rechtsmittels durch den Streithelfer ist aber nicht, daß der Streithelfer Partei des Rechtsstreits wird; vielmehr vertritt er die unterstützte Partei.

Die Berufung der Kläger ist jedoch unbegründet.

Die Klage ist zulässig. Zwar mag es bei der Verfolgung des Anspruchs auf Ersatz der vorprozessual entstandenen Rechtsverfolgungskosten Bedenken hinsichtlich des Rechtsschutzinteresses geben, weil hier auch die Möglichkeit der Festsetzung gem. §§ 103, 104 ZPO in Betracht kommen kann; der Senat bejaht aber im Hinblick auf die Unsicherheit, ob der Weg über den prozessualen Kostenerstattungsanspruch tatsächlich erfolgreich vom Kläger beschritten werden kann, das Vorliegen dieser Prozeßvoraussetzung. Es darf nämlich nicht übersehen werden, daß es durchaus kritische Stimmen gegen die Festsetzung vorprozessual entstandener Anwaltskosten gibt (vgl. Zöller/Herget, ZPO, 21. Aufl., § 104 Rz. 21 - Vorprozessuale Kosten m.w.N.). Diese Unsicherheit

darf die Kläger nicht belasten: sie muß dazu führen, daß sie auch den Weg über den materiellrechtlichen Kostenerstattungsanspruch einschlagen können.

Die Klage ist unbegründet. Ansprüche auf Bezahlung des Kaufpreises und Ersatz des Verzugsschadens bestehen nicht. Mit Recht hat das LG die Wirksamkeit des Abschlusses eines Kaufvertrags über das Grundstück der Kläger verneint, weil die gem. § 313 BGB gebotene Form der notariellen Beurkundung nicht eingehalten wurde.

Dabei spielt es für die Gültigkeit einer Beurkundung keine Rolle, daß bei der Beurkundung möglicherweise vom Streithelfer der Amtsbezirk nicht eingehalten wurde (BGH NJW 1998, 3790). Die Gültigkeit eines beurkundeten Geschäfts, bei welchem vom Notar der Amtsbezirk überschritten wurde, stellen §§ 2 BeurkG, 11 Abs. 3 BNotO ausdrücklich klar.

Die Formnichtigkeit der vom Streithelfer vorgenommenen Beurkundung ergibt sich jedoch daraus, daß die beurkundeten Erklärungen entgegen der Vorschrift des § 13 Abs. 1 Satz 1 BeurkG nicht vorgelesen wurden. Nach dem Wortlaut dieser Vorschrift ist ein Verlesen für die Wirksamkeit der Beurkundung zwingende Voraussetzung. Dabei ist es selbstverständlich, daß das Gebot des Verlesens nach dieser Vorschrift nur dann eingehalten ist, wenn die vollständige Niederschrift der Erklärungen verlesen wird. Nur auf diese Weise kann der Schutzzweck, welcher mit dem Verlesen erreicht werden soll, auch erzielt werden. Unklarheiten und etwaige Mehrdeutigkeiten oder Mißverständnisse sollen beseitigt werden, indem die Gelegenheit zur Nachfrage beim beurkundenden Notar gegeben ist. Den Erklärenden soll durch das vollständige Verlesen der Niederschrift noch einmal der gesamte Umfang und die Bedeutung der abgegebenen Erklärungen vor Augen geführt werden. Anderenfalls besteht nämlich die Gefahr, daß sich die erklärende Partei kein umfassendes Bild von der Tragweite ihrer Erklärungen macht (BayObLG DNotZ 1974, 51). Daß eine vollständige Verlesung des hier in Rede stehenden Vertrages nicht vorgenommen wurde, ist unter den Parteien des Rechtsstreits unstreitig.

Die Wirksamkeit der Beurkundung kann auch nicht deshalb angenommen werden, weil die Erleichterungen beim Verlesen der Niederschrift gem. § 13 Abs. 2 BeurkG hier in Betracht kommen. Nach dieser Vorschrift ist es zur Vereinfachung erlaubt, bei Aufnahme mehrerer Niederschriften mit gänzlich oder teilweise übereinstimmendem Wortlaut den übereinstimmenden Wortlaut nur einmal zu verlesen. Indes ist der Senat aufgrund der durchgeführten Beweisaufnahme davon überzeugt, daß weder eine Sammelbeurkundung i.S.d. § 13 Abs. 2 BeurkG von vornherein geplant war, noch daß eine solche wirksam durchgeführt wurde.

Gegen eine solche Annahme spricht bereits, daß die Niederschriften der beiden Verträge keinerlei Hinweise darauf enthalten, daß der Streithelfer von der Regelung des § 13 Abs. 2 BeurkG Gebrauch machen wollte. Zwar wird man aus diesem Umstand allein sicherlich nicht folgern können, daß eine unwirksame Beurkundung vorliegt denn die Vorschriften des BeurkG sehen nicht vor, daß in der jeweiligen Niederschrift kenntlich zu machen ist, daß wegen der Aufnahme mehrerer Urkunden der gleichlautende Wortlaut der einzelnen Niederschriften nur einmal verlesen wurde; es liegt aber gleichwohl nahe, daß der beurkundende Notar durch einen entsprechenden Vermerk sicherstellt, daß auch erkannt werden kann, auf welche Weise die Beurkundung vorgenommen wurde. Denn nur dann kann auch der Hergang der Beurkundung nachvollzogen werden; später auftretenden Streitigkeiten über die Wirksamkeit der Beurkundung wird vorgebeugt. Folglich legt das Fehlen eines entsprechenden Vermerks durch den Streithelfer auch die Vermutung nahe, daß er bei der Aufnahme der Niederschriften nicht die Regelung des § 13 Abs. 2 BeurkG im Auge hatte.

Der Senat folgert auf die Unwirksamkeit der Beurkundung gem. § 13 Abs. 2 BeurkG aber vor allem deswegen, weil auch der tatsächliche Ablauf der Beurkundungen nicht der Regelung dieser Vorschrift entsprochen hat. Mit dem LG geht nämlich der Senat davon aus, daß eine einmalige

Verlesung gleichlautender Erklärungen, die sich auf in mehreren Urkunden niedergelegte Rechtsgeschäfte beziehen, nur dann zulässig ist, wenn sämtlichen Betroffenen beim ersten Verlesen auch klar ist, daß sich der verlesene Text auch auf ihre Erklärung bezieht. Denn nur auf diese Weise ist sichergestellt, daß der Erklärende aufmerksam zuhört und gegebenenfalls den Notar zu Erläuterungen auffordert. Geht dagegen ein Zuhörer davon aus, der verlesene Text berühre seine Angelegenheit nicht, ist die Hürde für einen Zuhörer sehr groß, gleichwohl bei Unverständnis um Erläuterung zu bitten. Die Lebenserfahrung spricht sogar dafür, daß er auf eine Erläuterung verzichten wird, weil er den anderen Beteiligten nicht lästig fallen und den Beurkundungsvorgang nicht aufhalten will.

Der Schutzzweck, welchem das gebotene Verlesen der Niederschrift dienen soll, wird auch dann nicht sichergestellt, wenn dem Erklärenden erst bei der Beurkundung einer weiteren Erklärung eröffnet wird, der verlesene Inhalt des zuvor beurkundeten Geschäfts gelte ganz oder teilweise auch für die nunmehr niederzulegende Erklärung. Es liegt auf der Hand, daß die Gefahr besteht, daß der vom folgenden Vorgang Betroffene sich nicht mehr oder zumindest nicht mehr vollständig an das zuvor Verlesene erinnert und daß ihm auch nicht die Zusammenhänge so klar gemacht werden, wie dies geboten ist und wie dies auch durch ein Kenntnisnehmen von den niedergelegten Erklärungen im Zusammenhang erreicht wird.

Der Schutzzweck wird aber auch dann nicht erreicht, wenn Personenidentität hinsichtlich der nacheinander niedergelegten Erklärungen besteht, die Erklärenden beim Verlesen im Rahmen der zunächst niedergelegten Erklärung aber noch nicht darauf aufmerksam gemacht werden, daß der verlesene Text auch für die anschließend vorzunehmende Beurkundung Gültigkeit hat. Auch hier besteht die Gefahr, daß bei der anschließenden Beurkundung mit unvollständiger Verlesung die Zusammenhänge nicht mehr vollständig hergestellt werden können, weil die geforderte Erinnerungsleistung nicht gelingt. Dem Senat erscheint ohnehin eine zeitlich aufeinander folgende Beurkundung gem. § 13 Abs. 2 BeurkG bedenklich, wenn auch der Wortlaut des Gesetzes über den zeitlichen Ablauf der Beurkundung mehrerer Erklärungen in unterschiedlichen Niederschriften nichts Ausdrückliches besagt. Denn es läßt sich schlechterdings nicht übersehen, daß wegen der gebotenen Erinnerungsleistung ein Erklärender bei der zeitlich später vorgenommenen Beurkundung überfordert werden kann.

Die Beweisaufnahme vor dem Senat hat aber ohnehin ergeben, daß der Zeuge W., der bei Beurkundung des Kaufvertrages zwischen den Parteien dieses Rechtsstreits als vollmachtloser Vertreter aufgetreten ist, erstmalig von seinem gewünschten Auftreten erfahren hat, nachdem seine Angelegenheit bereits vollständig erledigt war. Der Zeuge T. hat zwar bei seiner Vernehmung vor dem Senat den Eindruck erwecken wollen, es sei bereits vor Beginn der ersten Beurkundungstätigkeit ein Auftreten des Zeugen W. geplant gewesen und dieser sei auch über seine beabsichtigte Rolle als vollmachtloser Vertreter im zweiten, beurkundeten Vertrag aufgeklärt worden. Ebenso sei dem Zeugen W. auch klar gewesen sei, daß die zunächst verlesenen Erklärungen auch für das weitere Geschäft von Bedeutung seien. Der Senat schenkt dem Streithelfer und Zeugen T. in diesen Punkten jedoch keinen Glauben. Zum einen wurde schon darauf hingewiesen, daß dann auch die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises beim Beurkundungsvorgang selbst nahe gelegen hätte; zum anderen leuchtet es auch schwerlich ein, daß beim Zeugen T. bei seiner Vernehmung vor dem Senat eine bessere Erinnerung an die Einzelheiten des Beurkundungsvorgangs bestanden hat gegenüber derjenigen vor dem LG, obwohl letztere den zu beurkundenden Vorgängen zeitlich deutlich näher liegt. Im übrigen spricht jedoch die Aussage des Zeugen W. gegen einen Ablauf der Geschehnisse entsprechend der Schilderung des Zeugen T. Der Zeuge W. hat nämlich in für den Senat eindrucksvoller Weise bekundet, daß er erst für sein Auftreten bei der zweiten Beurkundung gewonnen wurde, nachdem seine Angelegenheit bereits vollständig abgeschlossen war. Es ist nicht zu verkennen, daß das Zurückhalten des Zeugen, der seine Angelegenheit bereits vollständig abgeschlossen hatte, ein recht außergewöhnliches Ereignis

darstellt, so daß auch damit gerechnet werden kann, daß dieses Ereignis in der Erinnerung des Zeugen haften bleibt. Dasselbe gilt auch in umgekehrtem Sinne für die vom Streithelfer aufgestellte Behauptung, er habe den Zeugen W. sofort gebeten, sich auch für den zweiten Beurkundungsvorgang bereitzuhalten. Wäre eine solche, aus dem Rahmen des Üblichen fallende Bitte tatsächlich sogleich vorgetragen worden, hätte der Zeuge W. sich sicherlich daran erinnert, weil dann der gesamte Ablauf der Geschehnisse sich für ihn unter anderen Voraussetzungen abgespielt hätte. Der Zeuge hat aber anschaulich vermittelt, daß bei ihm aufgrund der Unruhe beim ersten Beurkundungsvorgang der Eindruck entstanden ist, daß der Streithelfer und möglicherweise auch die Beklagten das Eintreffen einer Notariatsangestellten erwarteten; dieser Umstand spricht dafür, daß der Streithelfer T. zunächst damit rechnete, seine Mitarbeiterin werde als vollmachtslose Vertreterin entsprechend den gerichtsbekannten Gepflogenheiten bei Beurkundungsvorgängen auftreten können, und man sich erst entschloß, an den Zeugen heranzutreten, nachdem sich diese Möglichkeit zerschlagen hatte. Der Zeuge W. ist bei seiner Aussage etwaigen Unsicherheiten und Vorhaltungen des Streithelfers T. nachgegangen, letztlich doch bei seinen Angaben geblieben, wobei aufgrund des Aussageverhaltens des Zeugen ebenfalls erkennbar wurde, daß er sich der Richtigkeit seiner Aussage auch gewiß ist. Die hohe Detaildichte der Aussage des Zeugen W., die auf der anderen Seite aber auch nicht Einzelheiten oder gar Nebensächlichkeiten enthält, deren Speicherung in der Erinnerung gar nicht erwartet werden kann, spricht für die inhaltliche Richtigkeit der Beurkundungen. Aufgrund der neutralen Stellung des Zeugen W., für welchen offensichtlich mit dem Inhalt seiner Aussage keinerlei Konsequenzen im Verhältnis zu den am Rechtsstreit Beteiligten oder sonstigen Dritten verbunden sind, gibt es auch keinerlei Bedenken an dessen Glaubwürdigkeit. Der Senat ist daher davon überzeugt, daß die Beurkundungen sich in der Weise abgespielt haben, wie sie von dem Zeugen geschildert werden. Dem Zeugen war bei der Verlesung der für seine Angelegenheit bedeutsamen Erklärungen nicht klar, daß inhaltsgleiche Erklärungen auch in einem nachfolgend zu beurkundenden Geschäft erforderlich sein würden.

Sonstige Möglichkeiten der Einschränkung der Vorlesungspflicht des Notars gem. §§ 13 a, 14 BeurkG kommen ersichtlich hier nicht in Betracht.

Rechtsfolge einer unwirksamen Beurkundung ist gem. § 125 BGB die Unwirksamkeit des beurkundeten Rechtsgeschäfts. Die Kläger können auch nicht für sich in Anspruch nehmen, die Berufung der Beklagten auf die Formnichtigkeit verstoße gem. § 242 BGB gegen Treu und Glauben, weil diese sich treuwidrig verhielten. Zwar mag es zutreffen, daß die unwirksame Beurkundung auf Veranlassung der Beklagten vorgenommen wurde; dieser Umstand ändert jedoch nichts daran, daß es zur selbstverständlichen Amtspflicht des Notars gehört, darauf zu achten, daß die Regeln einer ordnungsgemäßen Beurkundung eingehalten werden. Dabei darf er auch nicht dem Drängen einer Partei nachgeben, aus irgendwelchen Gründen Abstriche im gebotenen Inhalt seiner Amtsführung zu machen. Dies kann nur bedeuten, daß der Fehler bei der Beurkundung nicht in den Verantwortungsbereich der Beklagten fallen kann. Die Kläger können ihnen daher auch nicht treuwidriges Verhalten vorwerfen.

Ebensowenig kann aus dem Umstand, daß die Kläger die gefertigte Niederschrift ohne Beanstandungen genehmigt haben, auf ein anderes Ergebnis gefolgert werden. Zwar mag es sein, daß diese ohnehin dem Verlesen keine Bedeutung beigemessen hätten, jedoch haben die vorangegangenen Ausführungen gezeigt, daß eine Abänderung der gesetzlichen Formvorschriften nicht in der Disposition der Parteien steht. Im übrigen zeigen die Vorhaltungen der Beklagten im ersten Rechtszug hinsichtlich des Umfangs der Beurkundung, daß ein vollständiges Verlesen trotz der damaligen gegenteiligen Auffassung der Beklagten durchaus sinnvoll gewesen wäre, denn dann hätten möglicherweise schon damals diese Streitpunkte ausgeräumt werden können.