

letzte Aktualisierung: 1.12.2015

KG, 14.8.2015 - 9 U 74/14

**BGB §§ 147 Abs. 2, 148, 308 Nr. 1; BNotO § 19 Abs. 1 S. 1; BeurkG § 17
Notarhaftung wegen unterlassener Belehrung zu überlanger Annahmefrist**

1. Eine vertragliche Bindungsfrist an ein Angebot zum Abschluss eines Wohnungseigentumsvertrages von sieben Wochen kann im Einzelfall einer Inhaltskontrolle nach § 308 Nr. 1 BGB standhalten. Zu den regelmäßigen Umständen im Sinne des § 147 Abs. 2 BGB einschließlich der verzögernden Umstände, die der Antragende kannte oder kennen musste, zählt auch der Zeitraum der Weihnachtsfeiertage bis zum Jahreswechsel.
2. Die notarielle Pflicht zur Belehrung über zu lange Annahmefristen schützt das Interesse der Vertragsparteien an dem wirksamen Zustandekommen eines Vertrages, welches nicht daran scheitern soll, dass die Annahmefrist bereits abgelaufen ist, nicht dagegen das Interesse, sich von einem nachträglich als von Anfang an unwirtschaftlich erkannten Vertrag zu lösen. Daher wären vom Schutzzweck der Belehrungspflichten des Notars allenfalls Aufwendungen auf einen vermeintlich wirksamen, tatsächlich aber unwirksamen Vertrag erfasst, nicht dagegen Aufwendungen auf einen tatsächlich wirksamen, jedoch unwirtschaftlichen Vertrag.

Gründe

I.

Der Kläger begehrt von dem Beklagten Schadensersatz wegen der Verletzung notarieller Amtspflichten. Für den Sachverhalt wird auf die tatsächlichen Feststellungen des landgerichtlichen Urteils Bezug genommen. Das Landgericht Berlin hat die Klage abgewiesen. Mit der Berufung verfolgt der Kläger sein Begehren weiter.

Er beantragt sinngemäß,

das Urteil des Landgerichts Berlin vom 10. November 2014 - 84 O 91/13 - abzuändern und

1. den Beklagten zu verurteilen, an ihn zu Händen eines von ihm zu beauftragenden Notars 61.780,00 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen, Zug um Zug gegen Abgabe seiner folgenden notariellen Erklärung vor dem beauftragten Notar:

“Ich bin eingetragener Eigentümer des im Objekt A... -B... ... in B... gelegenen und im Grundbuch von P... des Amtsgerichts M..., Grundbuchblattnummer ... eingetragenen Wohnungseigentums, bestehend aus 158,02/10.000stel Miteigentumsanteil nach WEG an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. ... bezeichneten Wohnung.

Ich verpflichte mich hiermit, das vorgezeichnete Wohnungseigentum auf den Notar M... C.... B... zu übertragen, frei von der in Abteilung III des Wohnungseigentumsgrundbuchs eingetragenen Grundschuld der D... D... K... AG in Höhe von 61.780 €.

Ich erteile hiermit dem Notar M... C.... B... die unwiderrufliche Vollmacht, in meinem Namen und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB die Auflassung zu erklären.

Ich erkläre mein widerrufliches Einverständnis mit einer Weisung des Notars M... C.... B... an den beauftragten Notar, den eingehenden Zahlungsbetrag zur Ablösung der in Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen Grundschuld der D... K... AG in Höhe von 61.780 € zu verwenden.

Ich bewillige die Eintragung von Notar M... C.... B... als Eigentümer.

Ich verpflichte mich, sämtliche und jegliche weitere Willenserklärungen abzugeben, die notwendig sind, um Herrn Notar M... C.... B... das Eigentum an der vorbezeichneten Eigentumswohnung zu verschaffen.

Der beauftragte Notar darf von dieser Erklärung nur Gebrauch machen, wenn die Verurteilungssumme auf seinem Notaranderkonto eingegangen ist.

Ein etwaiger überschießender Betrag ist an mich auszukehren.”

2. festzustellen, dass der Beklagte verpflichtet ist, ihn von der Entrichtung einer Vorfälligkeitsentschädigung an die D... K... AG für die vorzeitige Ablösung der zur Finanzierung des unter dem Antrag zu 1. genannten Wohnungseigentums aufgenommenen Darlehens mit der Darlehensnummer ... freizustellen,

3. festzustellen, dass der Beklagte ihm auch zum Ausgleich des weiteren Vermögensschadens verpflichtet ist, soweit er im Zusammenhang mit dem Erwerb der im Antrag zu 1. bezeichneten Eigentumswohnung steht,

4. festzustellen, dass sich der Beklagte mit der Rückübertragung der unter Ziffer 1. genannten Eigentumswohnung im Annahmeverzug befindet.

5. den Beklagten zu verurteilen, an ihn weitere 2.161,99 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweils gültigen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Der Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

II.

Die Berufung des Klägers ist nicht begründet, weil die Klage nicht begründet ist. Der Kläger hat gegen den Beklagten keinen Anspruch auf Leistung des geltend gemachten Schadensersatzes. Ein solcher Anspruch ergibt sich insbesondere nicht aus § 19 Abs. 1 Satz 1 BNotO als der allein in Betracht kommenden Anspruchsgrundlage. Nach dieser Vorschrift hat der Notar, der vorsätzlich oder fahrlässig die ihm einem anderen gegenüber obliegende Amtspflicht verletzt, diesem den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen. Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht erfüllt: Zwar könnte (1.) der Beklagte ihm dem Kläger gegenüber obliegende Amtspflichten verletzt haben. Allerdings beruht (2.) der von dem Kläger geltend gemachte Schaden nicht kausal auf einer solchen Amtspflichtverletzung, weil ein pflichtgemäßes Verhalten des Beklagten den Schaden nicht verhindert hätte. Schließlich wäre (3.) der geltend gemachte Schaden zudem nicht von dem Schutzzweck einer verletzten Amtspflicht umfasst.

1.

Allerdings liegt nahe, dass der Beklagte eine ihm gegenüber dem Kläger obliegende Amtspflichten verletzt hat. In Betracht kommt jedoch allenfalls eine Pflicht des Beklagten, die Vertragsparteien aus Anlass der Beurkundung der Annahmeerklärung durch die Verkäuferin am 27. Januar 2009 auf mögliche Bedenken gegen die Wirksamkeit der vereinbarten Annahmefrist und daraus folgenden Bedenken gegen die rechtliche Möglichkeit der Annahme hinzuweisen. Wäre die Annahmefrist nämlich am 27. Januar 2009 bereits abgelaufen gewesen, wäre die Erklärung der Annahme durch die Verkäuferin wegen § 148 BGB ins Leere gegangen und hätte einen Vertrag nicht zustande bringen können. Wie lange eine Annahmefrist in vergleichbaren Situationen bestimmt werden könne, war im Januar 2009 noch nicht abschließend durch die Rechtsprechung geklärt und daher für Notare nicht sicher zu beurteilen, so dass im ungünstigsten Falle zu befürchten war, dass der Vertrag durch die zu beurkundenden Annahme nicht zustande käme.

Diese Rechtsfragen hätte der Beklagte prüfen und die bestehenden Unsicherheiten mit den Vertragsparteien erörtern müssen. Eine Pflicht zu einem solchen Hinweis hätte sich aus § 17 BeurkG ergeben. Nach § 17 Abs. 1 Satz 1 BeurkG hat der Notar den Willen der Beteiligten zu erforschen, den Sachverhalt zu klären und über die rechtliche Tragweite des Geschäfts zu belehren. Damit soll gewährleistet werden, dass die zu errichtende Urkunde den Willen der Parteien vollständig sowie inhaltlich richtig und eindeutig wiedergibt. Demzufolge hat der Notar die Beteiligten über die rechtliche Bedeutung ihrer Erklärungen sowie die Voraussetzungen für den Eintritt der bezweckten Rechtsfolge in dem Umfang zu belehren, wie es zur Errichtung einer

dem wahren Willen entsprechenden rechtsgültigen Urkunde erforderlich ist (vgl. BGH, Urteil vom 02. November 1995 - IX ZR 15/95 -, Rn. 14, juris m.w.N.; BGH, Urteil vom 04. März 2004 - III ZR 72/03 -, Rn. 21, juris).

Die vorgenannten Aufklärungs- und Belehrungspflichten beschränken sich allerdings, wenn allein die Annahme eines vorgegebenen Vertragsangebots beurkundet werden soll, grundsätzlich auf die rechtliche Bedeutung der Annahme; der Inhalt des Vertragsangebotes gehört nicht zur rechtlichen Tragweite dieses Urkundsgeschäfts (vgl. BGH, Urteil vom 25. Februar 1994 - V ZR 63/93 -, Rn. 20, juris; BGH, Urteil vom 24. Juni 1993 - IX ZR 216/92 -, Rn. 49, juris; Ganter in Zuehör/Ganter/Hertel, Handbuch der Notarhaftung, 3. Auflage, 2014 Rn. 1161, 1471). Die aus § 17 Abs. 1 BeurkG erwachsende Belehrungspflicht oblag dem Beklagten auch allein der Verkäuferin gegenüber als formell (unmittelbar) Beteiligter (BGH, Urteil vom 04. März 2004 - III ZR 72/03 -, Rn. 24, juris).

Die gleiche Pflicht zu dem Hinweis auf die bestehenden Unsicherheiten traf den Beklagten aber auch gegenüber dem Kläger, wobei sie in Ansehung des Klägers aus seiner erweiterten Belehrungspflicht, § 14 Abs. 1 Satz 2 BNotO, herzuleiten ist. Der die Annahme beurkundende Notar schuldet aber sämtlichen (auch lediglich mittelbar) an diesem Urkundsgeschäft Beteiligten eine solche Belehrung, wenn er bei gebotener Sorgfalt erkennen kann, dass das beurkundete Geschäft ihre Vermögensinteressen gefährdet (vgl. BGH, Urteil vom 24. Juni 1993 - IX ZR 216/92 -, Rn. 50, juris; BGH, Urteil vom 04. März 2004 - III ZR 72/03 -, Rn. 22, juris). So lag die Konstellation hier: Vermögensinteressen des Käufers nämlich konnten dadurch betroffen werden, dass er durch den unterbliebenen Hinweis auf den (möglichen) Ablauf der Annahmefrist glauben konnte, eine wirksame vertragliche Verpflichtung eingegangen zu sein, während dies zweifelhaft sein konnte, und im Vertrauen auf die Wirksamkeit des Vertrages Aufwendungen tätigte, die in diesem Sinne unnötig waren.

Diese Erörterungen hätte der Beklagte möglicherweise mit dem Hinweis verbinden sollen, dass es notwendig sein könnte, diese Annahme wegen § 150 Abs. 1 BGB als neues Angebot zu werten, welches erneut - nunmehr durch den Kläger - anzunehmen gewesen wäre. Eine Pflicht zu diesem Vorschlag war aus dem an den Notar gerichteten Gebot, den nach den Umständen sichersten Weg (BGH, Urteil vom 09. Juli 1992 - IX ZR 209/91 -, Rn. 44, juris) zu wählen, herzuleiten.

Demgegenüber war der Beklagte - anders als der Kläger meint - nicht verpflichtet, die Beurkundung der Annahmeerklärung der Verkäuferin am 27. Januar 2009 abzulehnen. Im Gegenteil war er nach § 15 Abs. 1 BNotO zur Beurkundung der Annahmeerklärung verpflichtet. Von seiner Beurkundungspflicht wäre er wegen § 15 Abs. 1 BNotO nur dann entbunden gewesen, wenn die Gefahr bestanden hätte, dass er durch die Beurkundung gegen sonstige notarielle Pflichten verstoßen hätte. Dies war hier nicht der Fall. Die Pflicht zur Ablehnung der Beurkundung ergab sich für den Beklagten insbesondere nicht aus § 17 BeurkG. Durch diese in Voraussetzungen und Umfang vorbeschriebene Pflicht zur Rechtsbelehrung soll u.a. sichergestellt werden, dass der Notar eine Urkunde nur über wirksame Erklärungen errichtet. Bedenken gegen die Wirksamkeit der Annahmeerklärung aber bestanden nicht. Die rechtlich zu deliberierenden und mit den Beteiligten zu erörternden Unsicherheiten konzentrierten sich vielmehr auf die Frage, ob die wirksame Annahmeerklärung möglicher Weise ins Leere gehen und daher den von den Beteiligten intendierten Vertrag nicht zustande bringen könnte, was jedoch allein zu den oben beschriebenen Hinweispflichten, keineswegs aber zu einer Ablehnung der Beurkundung führen konnte.

Bei der Definition des von dem Beklagten zu befolgenden Pflichtenkreises darf nämlich nicht außer Acht bleiben, dass der Beklagte bei der Beurkundung der Annahmeerklärung im Januar 2009 auch davon ausgehen konnte, dass diese Annahmeerklärung den Vertrag wirksam zustande bringen könnte. Erst am 11. Juni 2010 nämlich hat der Bundesgerichtshof zu V ZR 85/09 entschieden, dass von einer regelmäßigen Annahmefrist von vier Wochen auszugehen sei. Demgegenüber musste der Beklagte Anfang 2009 allenfalls in Erwägung ziehen, dass die von den hiesigen Vertragsparteien vereinbarte Annahmefrist problematisch sei und ggf. einer Inhaltskontrolle nach § 308 Nr. 1 BGB nicht standhalten könnte. Soweit das OLG Celle zu dem Ergebnis gelangt, dem Notar hätten sich Zweifel bereits „aufdrängen müssen“ (OLG Celle, Urteil vom 05. Oktober 2012 - 3 U 42/12 -, Rn. 63, juris), leitet es seine Wertung aus Entscheidungen aus Autoverkauf und Darlehensvertrag her, welche nicht auf diejenige Wertung bei einem Wohnungskaufvertrag übertragbar ist. Gleichzeitig hält das OLG Celle ausdrücklich eine Annahmefrist von sechs Wochen für akzeptabel und stellt gerade keinen Verstoß gegen § 308 Nr. 1 BGB fest (OLG Celle, a.a.O. Rn. 45).

2.

Ein Anspruch des Klägers ist jedoch schon deshalb ausgeschlossen, weil die Pflichtverletzung des Beklagten, es unterlassen zu haben, die Vertragsparteien auf Zweifel an der Wirksamkeit der Annahmefrist und damit an dem Zustandekommen des Vertrages hinzuweisen und ihnen sicherheitshalber eine erneute Annahme anzuraten, nicht kausal geworden ist für den Schaden des Klägers, ein in diesem Sinne amtspflichtgemäßes Verhalten des Beklagten vielmehr den Schaden nicht verhindert hätte.

Ein kausaler Schaden besteht in der vermögensmäßigen (negativen) Differenz zwischen der Vermögenslage bei tatsächlichem Geschehensablauf, der auf das amtspflichtwidrige Verhalten des beklagten Notars folgte, und derjenigen bei hypothetischem Geschehensablauf unter Zugrundelegung amtspflichtgemäßem Verhalten des Notars. Die Kausalität der Pflichtverletzung fehlt also dann, wenn die Vermögensminderung auch bei pflichtgemäßem Verhalten des Notars eingetreten wäre. Die positive Feststellung des Kausalzusammenhangs ist dabei notwendiger Bestandteil (BGH, Urteil vom 07. Dezember 2000 - III ZR 84/00 -, Rn. 32, juris) des Anspruchs. Dieser Vergleich von tatsächlichem und hypothetischem Geschehensablauf ergibt vorliegend jedoch keine solche Vermögensdifferenz auf Seiten des Klägers, insbesondere nicht in der Form, dass die von ihm als Schaden geltend gemachten Aufwendungen und Verbindlichkeiten vermieden worden wären. Vielmehr folgte die tatsächliche Entwicklung derjenigen bei hypothetisch amtspflichtgerechtem Verhalten, da sowohl (a) tatsächlich ein wirksamer Vertrag zustande gekommen ist, als auch (b) hypothetisch ein solcher zustande gekommen wäre:

a)

Tatsächlich hat die von der Verkäuferin abgegebene Annahmeerklärung einen wirksamen Vertrag zwischen den Parteien des Wohnungskaufvertrages zustande gebracht:

Die Verkäuferin hat das Angebot des Klägers vom 12. Dezember 2008 am 27. Januar 2009 angenommen. Das Angebot des Klägers war zu diesem Zeitpunkt noch wirksam. Es wurde innerhalb der in dem Angebot enthaltenen Bindungsfrist erklärt, § 148 BGB. Die vertraglich vereinbarte Bindungsfrist bis zum 29. Januar 2009 war wirksam und hielt insbesondere einer Inhaltskontrolle nach § 308 Nr. 1 BGB stand, wobei es der Senat dahinstehen lässt, ob ein ausdrücklich mit einem konkreten Datum beschriebenes Fristende überhaupt eine allgemeine Geschäftsbedingung darstellen kann. Nach § 308 Nr. 1 BGB ist in allgemeinen Geschäftsbedingungen insbesondere eine solche Bestimmung unwirksam, durch die sich der

Verwender unangemessen lange oder nicht hinreichend bestimmte Fristen für die Annahme oder Ablehnung eines Angebots oder die Erbringung einer Leistung vorbehält.

Ausgangspunkt für die Prüfung der Unangemessenheit nach § 308 Nr. 1 BGB ist § 147 Abs. 2 BGB. Nach dieser Vorschrift kann der einem Abwesenden gemachte Antrag nur bis zu dem Zeitpunkt angenommen werden, in welchem der Antragende den Eingang der Antwort unter regelmäßigen Umständen erwarten darf. Nach der genannten Vorschrift kann ein Antrag nur bis zu dem Zeitpunkt angenommen werden, in welchem der Antragende den Eingang der Annahmeerklärung unter regelmäßigen Umständen erwarten darf.

Grundsätzlich darf auch bei finanzierten und beurkundungsbedürftigen Verträgen, deren Abschluss regelmäßig eine Bonitätsprüfung vorausgeht, der Eingang der Annahmeerklärung grundsätzlich jedenfalls innerhalb eines Zeitraumes von vier Wochen erwartet werden können (vgl. BGH, Urteil vom 11. Juni 2010 - V ZR 85/09 -, Rn. 12, juris m.w.N. auch aus der Literatur und Überblick über Streitstand; vgl. für den Bauträgerkaufvertrag auch BGH, Urteil vom 27. September 2013 - V ZR 52/12, Rn. 12 f., juris; 6 Wochen: OLG Dresden, Urteil vom 26. Juni 2003 - 19 U 512/03 -, Rn. 27, juris; Kesser in: RNotZ 2010, 533, 534; 5-6 Wochen: Herrler/Suttmann in: DNotZ 2010, 883, 884).

Etwas anders gilt allerdings bei Vorliegen absehbarer Verzögerungen (vgl. BGH, Urteil vom 24. März 1988 - III ZR 21/87 -, Rn. 26, juris; BGH, Urteil vom 13. Dezember 1989 - VIII ZR 94/89 -, Rn. 11, juris; BGH, Urteil vom 19. Dezember 2007 - XII ZR 13/06 -, Rn. 21, juris; BGH, Urteil vom 11. Juni 2010 - V ZR 85/09 -, Rn. 12, juris m.w.N.), die auch ein verständiger Offerent vor dem Hintergrund des mit der Bindungsfrist einhergehenden "nicht ganz ungefährlichen Schwebezustandes" (Motive zu dem Entwurf eines BGB, Bd. I S. 170) in Rechnung stellt. Zu den regelmäßigen Umständen im Sinne des § 147 Abs. 2 BGB gehören solche verzögernden Umstände, die der Antragende kannte oder kennen musste (RGZ 142, 402, 404; BGH, Urteil vom 24. November 1951 - II ZR 63/51, Rn. 10, juris; BGH, Urteil vom 19. Dezember 2007 - XII ZR 13/06 -, Rn. 21, juris).

Als solche absehbaren Verzögerungen sind vorliegend die Weihnachtsfeiertage einschließlich des Jahreswechsel, mithin der Zeitraum vom 24. Dezember 2008 bis (einschließlich Sonntag, den) 3. Januar 2009 anzusehen (vgl. OLG Hamm, Urteil vom 14. November 2012 - 31 U 92/12 -, Rn. 50, juris), wodurch eine Verlängerung der regelmäßigen Frist von üblicher Weise vier Wochen um eine weitere Woche und vier Tage eintrat.

Dies ergibt die Abwägung der Interessen der Verhandlungspartner unter Berücksichtigung der für den Vertragsgegenstand typischen Umstände ergibt (dazu etwa BGH, Urteil vom 06. März 1986 - III ZR 234/84 -, Rn. 34, juris). Dabei sind die Interessen der Verkäuferin gegen die Interessen des Klägers abzuwägen. Die Verkäuferin als der Verwenderin der AGB hatte während der Annahmefrist typischerweise für ihre Entscheidung notwendige Nachforschungen durchzuführen und Kalkulationen anzustellen, wobei ihr selbstverständlich eine zügige und rasche Bearbeitung zuzumuten war. Diese Überlegungen rechtfertigen grundsätzlich die o.g. 4-wöchige Frist. Auf Seiten des Klägers ist zu berücksichtigen, dass er während der Bindungsfrist, ohne die Annahme seines Antrags sicher erwarten zu können, von anderen, eventuell günstigeren Angeboten keinen Gebrauch machen konnte (vgl. zu diesen Abwägungsgesichtspunkten: BGH, Urteil vom 06. März 1986 - III ZR 234/84 -, Rn. 34, juris). Während der Phase der Feiertage einschließlich der dazwischen liegenden wenigen Werktagen konnten beide Vertragsparteien einen geordneten Wirtschaftsbetrieb weder auf Seiten der Verkäuferin noch bei Finanzierungsinstituten offenkundig nicht erwarten. Demgegenüber wiegt der Schwebezustand für den Kläger für diese Phase von einer Woche und vier Tagen nicht entscheidend schwerer.

Dieser konnte sich für den Kläger weder ungünstig noch besonders gefährlich auswirken, da innerhalb dieses besonderen Zeitraums auch für ihn keine anderweitigen Dispositionen möglich gewesen wären. Auch hatte er nicht zu befürchten, dass ihm wegen der Bindung an sein Angebot gerade während dieser Phase eines üblicherweise allgemeinen Stillstandes des Geschäftslebens besonders günstige andere Geschäfte entgehen würden oder die Marktpreise für Immobilienanlagen sich zu seinen Gunsten verändern würden. Demgegenüber ist - anders als der Kläger meint - die Gelegenheit, die Sinnhaftigkeit und Vorteilhaftigkeit eines Geschäftes rückwirkend in Frage zu stellen, kein in diesem Sinne abzuwägendes Interesse. Die Beschränkung von Annahmefristen in allgemeinen Geschäftsbedingungen in § 308 Nr. 1 BGB kann nicht dazu dienen, Geschäftspartnern der Verwender nach Ablauf der Annahmefrist Gelegenheit zum Überdenken einer von Beginn an zu prüfenden Wirtschaftlichkeit zu geben; diese Gelegenheit sollte ihnen vielmehr vor Abschluss des Vertrages eingeräumt werden.

Die vereinbarte Annahmefrist bis zum 31. Januar 2009, was einer Zeitspanne von sieben Wochen entspricht, überschreitet die nach dem Vorgesagten maßgebliche gesetzliche Frist von fünf Wochen und vier Tagen nicht wesentlich. Denn als wesentlich sieht der Senat im Einklang mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes allein eine Überschreitung ab 50 % an (BGH, Urteil vom 17. Januar 2014 - V ZR 5/12 -, Rn. 10, juris; BGH, Urteil vom 11. Juni 2010 - V ZR 85/09 -, Rn. 6, juris). Diese Wesentlichkeitsgrenze wäre vielmehr erst bei einer Überschreitung von (mindestens) zwei Wochen der nach § 147 Abs. 2 BGB vorliegend maßgeblichen Frist von fünf Wochen und vier Tagen, also bei sieben Wochen und vier Tagen, spätestens also am 4. Februar 2009 erreicht. Dabei lässt es der Senat dahinstehen, ob die besonderen Umstände, welche zu einer Verzögerung um eine Woche und vier Tage führten, ebenfalls in die Berechnung der Überschreitung bei Prüfung der Wesentlichkeitsgrenze einzubeziehen sind. Bezöge man die Verzögerung um eine Woche und vier Tage in die Berechnung der Überschreitung ein, ergäbe sich sogar eine Annahmefrist von acht Wochen und drei Tagen bis zum 10. Februar 2009.

b)

Dieser tatsächliche Geschehensablauf unterscheidet sich nicht von dem hypothetischen Geschehensablauf: Hätte der Notar die beschriebenen Hinweise erteilt, hätte die Verkäuferin - wie dargelegt - ebenfalls noch am 27. Januar 2009 die Annahme erklärt mit der Folge, dass ein wirksamer Vertrag noch am 27. Januar 2009 zustande gekommen wäre und sämtliche Verpflichtungen des Klägers ausgelöst hätte. Zu der Beurkundung der Annahme wäre der Beklagte - wie ebenfalls dargelegt - auch verpflichtet gewesen.

3.

Ein Anspruch des Klägers ist zudem auch deshalb ausgeschlossen, weil die von ihm geltend gemachten Vermögensseinbußen, welche er in dem Abschluss des für ihn unwirtschaftlichen Kaufvertrages erkennt, (a) nicht von dem Schutzzweck der behaupteten Amtspflichtverletzung erfasst sind, dem Beklagten (b) also haftungsrechtlich nicht zuzurechnen sind, weil sich für den Kläger (c) vielmehr andere Risiken verwirklicht haben.

a)

Wie allgemein im Schadensersatzrecht kann auch im Notarhaftungsrecht nur für solche Schadensfolgen Ersatz verlangt werden, die innerhalb des Schutzbereichs der verletzten Norm liegen (BGH, Urteil vom 17. Mai 1990 - III ZR 191/88 -, Rn. 23, juris; BGH, Urteil vom 22. Januar 2009 - III ZR 197/08 -, Rn. 10 ff., juris; BGH, Urteil vom 10. Juli 2008 - III ZR 255/07 -, Rn. 15, juris). Es muss sich um Folgen handeln, die in den Bereich der Gefahren fallen, um

derentwillen die Rechtsnorm erlassen wurde (vgl. BGH, Urteil vom 22. April 1958 - VI ZR 65/57 -, Rn. 7, juris; BGH, Urteil vom 06. Juni 1989 - VI ZR 241/88 -, Rn. 14, juris; BGH, Urteil vom 07. Juni 1968 - VI ZR 1/67 -, Rn. 39, juris; BGH, Urteil vom 22. Mai 2012 - VI ZR 157/11 -, Rn. 14, juris; BGH, Urteil vom 14. Mai 2012 - II ZR 130/10 -, Rn. 22, juris; BGH, Urteil vom 11. Januar 2005 - X ZR 163/02 -, Rn. 18, juris; BGH, Urteil vom 26. Februar 2013 - VI ZR 116/12 -, Rn. 12, juris; Grüneberg in: Palandt, BGB, 74. Auflage, 2015, Vorb. v. § 249 Rn. 29). Deswegen muss zwischen der durch den Schädiger geschaffenen Gefahrenlage und dem Schaden ein innerer Zusammenhang bestehen; eine bloß zufällige äußere Verbindung genügt nicht (vgl. BGH, Urteil vom 14. März 1985 - IX ZR 26/84 -, Rn. 42, juris; BGH, Urteil vom 20. September 1988 - VI ZR 37/88 -, Rn. 17 f., juris; BGH, Urteil vom 08. Februar 1990 - IX ZR 63/89 -, Rn. 24, juris; BGH, Urteil vom 10. Juli 2008 - III ZR 255/07 -, Rn. 15, juris). Dem Verletzer sollen nur solche Folgen zugerechnet werden, die durch den Gebots- und Verbotszweck der Norm verhindert werden sollen. Hiernach sind Sinn und Tragweite der verletzten Norm zu untersuchen, um zu klären, ob der geltend gemachte Schaden durch diese Norm verhütet werden sollte (BGH, Urteil vom 26. Februar 2013 - VI ZR 116/12 -, Rn. 12, juris; BGH, Urteil vom 20. Mai 2014 - VI ZR 381/13 -, Rn. 10, juris; vgl. auch BGH, Urteil vom 06. Juni 2002 - III ZR 206/01 -, Rn. 17, juris).

b)

Unter Zugrundelegung dieser Maßstäbe sind die dem Kläger aus der vertraglichen Verpflichtung erwachsenen Belastungen dem Beklagten haftungsrechtlich nicht zuzurechnen. Die notarielle Pflicht zur Belehrung über zu lange Annahmefristen schützt das Interesse der Vertragsparteien an dem wirksamen Zustandekommen eines Vertrages, welches nicht daran scheitern soll, dass die Annahmefrist bereits abgelaufen ist, nicht dagegen das Interesse, sich von einem nachträglich als von Anfang an unwirtschaftlich erkannten Vertrag zu lösen. Daher wären vom Schutzzweck der Belehrungspflichten des Notars allenfalls Aufwendungen auf einen vermeintlich wirksamen, tatsächlich aber unwirksamen Vertrag erfasst, nicht dagegen Aufwendungen auf einen tatsächlich wirksamen, jedoch unwirtschaftlichen Vertrag, welche Vermögensdifferenz der Kläger hier geltend macht.

Schuldet jemand in einem - für das Vorhaben bedeutsamen - Einzelpunkt Aufklärung, so braucht er im Falle eines Fehlers lediglich für die Risiken einzustehen, für deren Einschätzung die geschuldete Aufklärung maßgeblich war (vgl. BGH, Urteil vom 03. Dezember 1991 - XI ZR 300/90 -, Rn. 19, juris; BGH, Urteil vom 20. November 1997 - IX ZR 286/96 -, Rn. 6, juris; BGH, Urteil vom 06. Juni 2002 - III ZR 206/01 -, Rn. 17, juris; BGH, Urteil vom 13. Februar 2003 - IX ZR 62/02 -, Rn. 8, juris; BGH, Urteil vom 19. Dezember 2000 - XI ZR 349/99 -, Rn. 17, juris). Dafür dagegen, dass das Vorhaben insgesamt erfolgsversprechend ist, trifft ihn keine Verantwortung. Unterläuft ihm ein Fehler, so kann der Umstand, dass der Adressat der Beratung bei fehlerfreier Beratung oder Aufklärung das Geschäft nicht abgeschlossen hätte, es im Allgemeinen nicht rechtfertigen, dem Beratungs- oder Aufklärungspflichtigen den gesamten mit dem fehlgeschlagenen Vorhaben verbundenen Schaden aufzuerlegen (BGH, Urteil vom 03. Dezember 1991 - XI ZR 300/90 -, Rn. 19, juris; vgl. auch BGH, Urteil vom 20. November 1997 - IX ZR 286/96 -, Rn. 6, juris).

So liegt der Fall hier: Der beklagte Notar schuldet - allenfalls - Hinweise auf Bedenken gegen die Gültigkeit der Antragserklärung vom 12. Dezember 2008 und auf Zweifel daran, ob der Vertrag wegen § 148 BGB durch die Annahme am 27. Januar 2009 noch zustande kommen konnte. Keinesfalls schuldet er eine Aufklärung oder Beratung darüber, dass der Klägerin in seiner Dispositionsfreiheit unbeschränkt sei und von dem Vertrag Abstand nehmen kann, noch gar, ob das von dem Kläger intendierte Immobiliengeschäft für diesen eine wirtschaftlich

günstige oder auch nur rentable Anlage und die Verkäuferin eine verlässliche Vertragspartnerin sei. Für diese Risiken hat der beklagte Notar daher auch nicht einzustehen.

Es kommt in diesem Zusammenhang nicht darauf an, dass die Inhaltskontrolle nach § 308 Nr. 1 BGB, welcher Vorschrift die in Rede stehende Vertragsklausel unterliegt, verhindern soll, dass der Vertragspartner des Verwenders in unangemessener Weise in seiner Dispositionsfreiheit beschnitten wird und dieser vor den Nachteilen bewahrt werden soll, die sich aus einer zu langen Annahmefrist ergeben (BGH, Urteil vom 11. Juni 2010 - V ZR 85/09 -, Rn. 25, juris). Der Schutzzweck des § 308 Nr. 1 BGB ist nämlich von demjenigen der notariellen Belehrungspflicht strikt zu trennen: Während die gesetzliche Inhaltskontrolle von Allgemeinen Geschäftsbedingungen den Vertragspartner des Verwenders vor den nachteiligen Folgen einseitig belastender Klauseln bewahren soll und diesen Zweck durch die Sanktion der Nichtigkeit dieser Klauseln erreicht, schützt die - hier unterstellte - Pflicht des Notars, auf Bedenken gegen die Rechtzeitigkeit der Annahmeerklärung hinzuweisen, das Interesse beider Vertragsparteien an dem Abschluss eines wirksamen Vertrages und dient seinen aus § 17 Abs. 1 Satz 1 BeurkG und § 14 Abs. 1 Satz 2 BNotO abzuleitenden Pflichten, nur an Beurkundungen mitzuwirken, die auf den Abschluss wirksamer und dem Willen der Beteiligten entsprechender Verträge abzielen.

c)

Gerade dieses Risiko - ein unwirksamer Kaufvertrag - aber hat sich nicht verwirklicht, sondern andere Risiken, nämlich dasjenige, dass die Verkäuferin in Insolvenz fallen könnte, ein Risiko, welches den Kläger auch bei einer Belehrung durch den Notar über die möglicherweise überlange Annahmefrist gleichermaßen getroffen hätte. Das durch die beschriebene Belehrungspflicht geschützte Risiko hat sich nicht verwirklicht, weil zwischen dem Kläger und der Verkäuferin ein wirksamer Vertrag zustande gekommen ist.

III.

Der Schriftsatz vom 14. August 2015 konnte nicht mehr bei der Entscheidungsfindung berücksichtigt werden, weil er erst nach Verkündung der Entscheidung bei Gericht einging. Er gibt auch inhaltlich zu keiner abweichenden Einschätzung Anlass.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO und die zur vorläufigen Vollstreckbarkeit aus den §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Die Revision war nicht zuzulassen, weil keine Zulassungsgründe nach § 543 Abs. 2 ZPO vorliegen. Weder hat die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO) noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 ZPO). Insbesondere ist keine Abweichung von der von dem Kläger zitierten Entscheidung des OLG Celle vom 5. Oktober 2012 zu 3 U 42/12 zu befürchten: Anders als in dem der dortigen Entscheidung zugrunde liegenden Sachverhalt ist vorliegend ein wirksamer Kaufvertrag zustande gekommen, da die Annahmefrist gerade noch nicht abgelaufen war.