

ZfIR 2010, A 9

BGH: Notarielle Hinweispflicht bzgl. Zwangsversteigerungsvermerk in Bauträgervertrag

Der III. Zivilsenat entschied, dass der Notar bei Wahrnehmung seiner Hinweis- und Belehrungspflichten den bei einem im Grundbuch eingetragenen Zwangsversteigerungsvermerk (typischerweise) bestehenden Zusammenhang zwischen der rechtlichen und wirtschaftlichen Durchführbarkeit des Vertrags zu berücksichtigen habe. Dies bedeute, dass der Notar jedenfalls bei Beurkundung eines Bauträgervertrags, der – wovon im vorliegenden Fall auszugehen war – zwischen einem Unternehmer und Verbrauchern abgeschlossen wird (Verbrauchervertrag im Sinne des § 310 Abs. 3 BGB), wegen der mit dem Abschluss eines solchen Vertrags verbundenen wirtschaftlichen Risiken und der gegenüber Verbrauchern bestehenden besonderen Schutz- und Belehrungsfunktion der Beurkundung (vgl. § 17 Abs. 2a BeurkG) verpflichtet sei, nicht nur auf die durch einen solchen Vermerk für die rechtliche, sondern auch auf die für die wirtschaftliche Durchführbarkeit des Vertrags entstehenden Gefahren hinzuweisen. Diese Pflicht ist Ausfluss der sich aus § 14 BNotO ergebenden so genannten erweiterten Belehrungspflicht, die sich in Ausnahmefällen auch auf die wirtschaftlichen Folgen eines Rechtsgeschäfts erstrecken kann (**BGH, Urtr. v. 22.7.2010 – III ZR 293/09**).

Der Leitsatz der Entscheidung lautet: Zum Umfang und Schutzzweck der notariellen Belehrungspflicht bei Beurkundung eines Bauträgervertrags,

ZfIR 2010, A 10

wenn zum Zeitpunkt der Niederschrift ein Zwangsversteigerungsvermerk zu Lasten des Verkäufers/Bauträgers im Grundbuch eingetragen ist.

Die Entscheidung ist für die amtliche Sammlung (BGHZ) vorgesehen.