

TE OGH 2025/2/13 9Ob121/24w

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 13.02.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Mag. Ziegelbauer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Dr. Hargassner, Mag. Korn, Dr. Stiefsohn und Dr. Wallner-Friedl in der Rechtssache der klagenden Partei K* GmbH, *, vertreten durch Dr. Uwe Foidl, Rechtsanwalt in Fügen, gegen die beklagte Partei Mag. J*, vertreten durch Dr. Gernot Moser ua, Rechtsanwälte in Schwaz, wegen 24.000 EUR sA und Feststellung (Streitwert: 16.000 EUR), über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Innsbruck als Berufungsgericht vom 6. November 2024, GZ 1 R 121/24i-34, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision der klagenden Partei wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen. Die außerordentliche Revision der klagenden Partei wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

[1] 1. Der Notar ist gemäß §§ 38 f NO zur sorgfältigen Führung seines Amtes verpflichtet. Er hat nach § 1299 ABGB für den Fleiß und die Kenntnisse, die seine Berufsgenossen gewöhnlich haben und nach den sie verpflichtenden berufsrechtlichen Vorschriften der Notariatsordnung auch haben sollen, einzustehen (zuletzt 6 Ob 25/24f Rz 9 mwN). Er hat im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren die Parteien über die rechtlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen der einzelnen Vereinbarungen zu belehren, über bestehende Risiken aufzuklären und allfällige ungünstige wirtschaftliche Entwicklungen zu berücksichtigen. Die Vertragsparteien können darauf vertrauen, dass sie der Vertragsverfasser vor Nachteilen schützt und für ihre rechtliche und tatsächliche Sicherheit sorgt. Die Parteien sind über jene Umstände aufzuklären, von denen der Vertragserichter annehmen muss, dass sie den Vertragsparteien unbekannt sind (4 Ob 131/24d Rz 6 mwN; RS0026419 [T9]). [1] 1. Der Notar ist gemäß Paragraphen 38, f NO zur sorgfältigen Führung seines Amtes verpflichtet. Er hat nach Paragraph 1299, ABGB für den Fleiß und die Kenntnisse, die seine Berufsgenossen gewöhnlich haben und nach den sie verpflichtenden berufsrechtlichen Vorschriften der Notariatsordnung auch haben sollen, einzustehen (zuletzt 6 Ob 25/24f Rz 9 mwN). Er hat im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren die Parteien über die rechtlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen der einzelnen Vereinbarungen zu belehren, über bestehende Risiken aufzuklären und allfällige ungünstige wirtschaftliche Entwicklungen zu berücksichtigen. Die Vertragsparteien können darauf vertrauen, dass sie der Vertragsverfasser vor Nachteilen schützt

und für ihre rechtliche und tatsächliche Sicherheit sorgt. Die Parteien sind über jene Umstände aufzuklären, von denen der Vertragsserrichter annehmen muss, dass sie den Vertragsparteien unbekannt sind (4 Ob 131/24d Rz 6 mwN; RS0026419 [T9]).

[2] 2. Dabei dürfen die Anforderungen an seine Sorgfaltspflicht nicht überspannt werden (RS0026349; RS0026584 [T3]). Ob ein Notar im Einzelfall die gebotene Sorgfalt eingehalten hat, kann nur nach den Umständen des Einzelfalls geprüft werden und stellt regelmäßig keine Frage von erheblicher Bedeutung im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO dar (RS0026419 [T10, T15]; RS0026584 [T21]; RS0026349 [T17]). [2] 2. Dabei dürfen die Anforderungen an seine Sorgfaltspflicht nicht überspannt werden (RS0026349; RS0026584 [T3]). Ob ein Notar im Einzelfall die gebotene Sorgfalt eingehalten hat, kann nur nach den Umständen des Einzelfalls geprüft werden und stellt regelmäßig keine Frage von erheblicher Bedeutung im Sinne des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO dar (RS0026419 [T10, T15]; RS0026584 [T21]; RS0026349 [T17]).

[3] 3. Die angefochtene Entscheidung, mit der eine Haftung des beklagten Notars und Kaufvertragsserrichters wegen unterlassener Aufklärung der Klägerin als Liegenschaftskäuferin über den Umfang einer zugunsten der Kaufliegenschaft auf der Nachbarliegenschaft eingetragenen ungemessenen Servitut des Gehens und Fahrens, die die Zufahrt zur Liegenschaft ermöglicht, verneint wurde, bewegt sich im Rahmen der Grundsätze der Rechtsprechung zur Notarhaftung. Nach den Feststellungen waren sich die Kaufvertragsparteien bereits vor Beauftragung des Beklagten mit der Kaufvertragsserrichtung über den Kauf der Liegenschaft einig. Die Klägerin wusste vor Kaufvertragsabschluss von der Servitut. Die Zufahrtssituation zum zu erwerbenden Grundstück war darüber hinaus zwischen der Klägerin und dem Beklagten bzw dessen Substituten kein Thema. Die Klägerin teilte dem Beklagten zwar mit, dass das auf der Kaufliegenschaft bestehende Gebäude saniert und vermietet werden soll, von einem Abriss und einer Neuerrichtung einer Wohnhausanlage mit zehn bis zwölf Wohnungen war vor Kaufvertragsabschluss aber nie die Rede. Sie erteilte dem Beklagten auch nicht den Auftrag, zu prüfen, ob eine Bebauung der Liegenschaft mit zehn bis zwölf Wohnungen von der Servitut umfasst wäre. Unter den festgestellten Umständen würde eine „allgemeine“ Aufklärungspflicht über das Vorliegen einer ungemessenen Servitut nach vertretbarer Rechtsansicht des Berufungsgerichts eine Überspannung der Sorgfaltspflichten des Notars bedeuten. Aus seiner (und objektiver) Sicht bestand danach kein Anlass, über eine allfällige andere Nutzung und damit einhergehende mögliche Probleme mit dem Umfang der Servitut aufzuklären.

[4] Mangels Darstellung einer erheblichen Rechtsfrage im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO war die außerordentliche Revision der Klägerin zurückzuweisen. [4] Mangels Darstellung einer erheblichen Rechtsfrage im Sinne des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO war die außerordentliche Revision der Klägerin zurückzuweisen.

Textnummer

E143653

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0090OB00121.24W.0213.000

Im RIS seit

05.03.2025

Zuletzt aktualisiert am

05.03.2025

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at