



WICHTIGE URTEILE

Fälle aus der Anwaltspraxis

Martin Gabrieli ist Rechtsanwalt *
mit Kanzlei in der Dantestr. 20/b - 39100 Bozen
Tel: +39-0471-980199 | Fax: +39-0471-979554
E-Mail: info@wenter.it | Internet: www.wenter.it



Auch wenn's mal schnell gehen muss: Der Notar ist einer strengen Sorgfaltspflicht unterworfen. Shutterstock

Notarhaftung

Der Fall:

Der angehende Käufer einer Liegenschaft erklärte einem Notar, er wolle das Haus ohne großen Aufwand erwerben. Im notariellen Kaufvertrag wurde daher die Klausel eingefügt, der Notar werde vom Käufer davon entbunden, Einsichtnahmen bei Grundbuch- und Katasteramt durchzuführen. Nach Vertragsabschluss stellte sich heraus, dass die Liegenschaft mit einer Hypothek für ein nicht unerheb-

liches Bankdarlehen belastet und bereits der Zwangsvollstreckung unterworfen war. Der Käufer klagte den Notar auf Ersatz des ihm entstandenen Schadens.

Wie das Gericht entschied:

Mit Urteil Nr. 14865/2013 hat der italienische Kassationsgerichtshof festgehalten, dass es sich hier um ein erhebliches Versäumnis des Notars gehandelt hat. Dieser ist dazu verurteilt worden, exakt jene Summe an den Kläger zu bezahlen, die sei-

nerzeit notwendig gewesen wäre, die Bankschuld zu tilgen und also das Grundpfandrecht zu lösen.

Nach Auffassung der Höchst-richter besteht zum einen eine vertragliche Haftung des Notars nicht nur gegenüber jener Partei, die ihn auswählt und letztlich auch bezahlt, sondern gegenüber allen Parteien des Vertrages, der von ihm beurkundet wird. Wenn schon, hätten ihn somit nur alle Vertragsparteien gemeinsam, anstatt nur eine Partei, von gewissen Obliegen-

heiten entbinden können.

Das Bestehen der hypothekarischen Belastung hätte nämlich nicht nur dem Erwerber der Immobilie erhebliche Probleme bereiten können. Auch der Verkäufer hätte nach Entdeckung der Hypothek höchstwahrscheinlich mit einer Forderung bzw. Klage auf Vertragsauflösung oder Schadenersatz seitens des Käufers rechnen müssen.

Zum anderen besteht darüber hinaus noch eine präzise Sorgfaltspflicht zu Lasten des Notars, der sich ohne Wenn und Aber vor Abwicklung eines Immobiliengeschäfts die notwendigen Urkunden besorgen und die Vertragsparteien auf das Bestehen allfälliger Belastungen hinweisen muss. Dabei ist von ihm also gar nicht der eventuell abweichende Wunsch einer oder auch aller Vertragsparteien zu berücksichtigen, sondern der Notar hat sämtliche notwendigen Schritte in die Wege zu leiten, um zum gewünschten Ziel zu kommen.

Der beurkundende Notar hat die Gültigkeit und Wirksamkeit des Vertrages zu gewährleisten, und er muss die Vertragsparteien klar und umfassend aufklären, damit sie über all ihre Rechte Bescheid wissen.

Dabei handelt der Notar nicht nur im privatrechtlichen Interesse der Parteien, sondern unterliegt auch einem übergeordneten öffentlichen Interesse, jenem auf eine transparente und korrekte Abwicklung bedeutender Rechtsgeschäfte. Unterläuft ihm dabei ein grober Fehler, ist dieser auszumerzen, und die Parteien sind möglichst in jene Rechtssituation zu stellen, die sie ohne den Fehler des Notars erlangt hätten.

© Alle Rechte vorbehalten

* *Martin Gabrieli ist Partner der Kanzlei Dr. Markus Wenter & Dr. Martin Gabrieli in Bozen*