

# GR\_GERICHTE U 2016 11 vom 15. März 2019

GR Gerichte, 2019-03-15, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_U\\_2016\\_11](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_U_2016_11)

FR: GR\_GERICHTE U 2016 11 du 15 mars 2019

IT: GR\_GERICHTE U 2016 11 del 15 marzo 2019

## Regeste

Staatshaftung

## Erwägungen

### E. 1

Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 27. Juni 2012 verkaufte B.\_\_\_\_\_ sein Stockwerkeigentums-Grundstück Nr. 1744-1 (68/1000 Miteigentumsanteil an Grundstück Nr. 1744 mit dem Sonderrecht an der 4 1/2- Zimmerwohnung im Erdgeschoss mit Kellerabteil Nr. 01) in X.\_\_\_\_\_ an A.\_\_\_\_\_ zu einem Kaufpreis von Fr. 650'000.--. Die öffentliche Beurkundung wurde im Grundbuchamt X.\_\_\_\_\_ durch die Grundbuchverwalter-Stellvertreterin C.\_\_\_\_\_ vorgenommen. In den Zahlungsmodalitäten des Kaufvertrages ist festgehalten, dass Fr. 26'000.-- von der Käuferin im Auftrag des Verkäufers spätestens am 2. Juli 2012 auf ein Postkonto lautend auf das Betreibungsamt X.\_\_\_\_\_ zu bezahlen seien, um damit die auf dem Kaufsobjekt vorgemerkten Verfügungsbeschränkung "Pfändung" zu lösen. Ziff. 4 und 5 der weiteren Vertragsbestimmungen des Kaufvertrages lauten: "4. Eine allfällige kantonale und kommunale Grundstückgewinnsteuer bezahlt der Verkäufer. Auf eine Sicherstellung wird seitens der Käufer ausdrücklich verzichtet.

### E. 5

Mit Entscheid vom 28. November 2016 wies die kantonale Steuerverwaltung die Einsprache der Klägerin gegen die Pfandrechtsverfügung ab, so-

- 4 - weit sie darauf eintrat. Die noch offene Pfandsomme inkl. Zinsen und Kosten/Gebühren sei in der Höhe von Fr. 44'111.-- innert 90 Tagen zu bezahlen. Dieser Entscheid erwuchs in Rechtskraft. Am 9. Dezember 2016 teilte der Rechtvertreter der Klägerin dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden mit, dass die kantonale Steuerverwaltung einem entsprechenden Antrag zugestimmt habe, wonach die Zahlungsfrist erst ab rechtskräftiger Erledigung des vorliegenden Staatshaftungsprozesses zu laufen beginne.

### E. 6

Am 12. Dezember 2016 hob der zuständige Instruktionsrichter die Sistierung auf und setzte dem Beklagten eine Frist zur Klageantwort an. Am 27. Dezember 2016 ersuchte der Rechtsvertreter des Beklagten um eine erneute Sistierung des Verfahrens bis zum Vorliegen der Zustimmung der an der Beurkundung vom 27. Juni 2012 beteiligten Parteien zur Entbindung der Urkundsperson vom Berufsgeheimnis bzw. einem entsprechenden Entscheid der Notariatskommission.

### E. 7

Mit Beschluss vom 8. Juni 2017 (mitgeteilt am 19. Juni 2017) entband die Notariatskommission des Kantons Graubünden insbesondere C.\_\_\_\_\_ im Zusammenhang mit den von A.\_\_\_\_\_ gegen den Kanton Graubünden aus Staatshaftung geltend gemachten Ansprüchen vom notariatsrechtlichen Berufsgeheimnis.

#### **E. 8**

In seiner Klageantwort vom 12. September 2017 beantragte der Beklagte kostenfällig die Abweisung der Klage. Er begründete das Rechtsbegehren damit, dass die Urkundsperson die Klägerin auf das gesetzliche Pfandrecht für Grundstückgewinnsteuern hingewiesen habe, womit die Klägerin über das Risiko der Eintragung eines gesetzlichen Pfandrechts für Wertzuwachssteuern und andere Abgaben orientiert gewesen sei. Die Urkundsperson habe damit ihre Pflicht rechtsgenügend erfüllt. Die Klägerin habe zudem nachweislich und ausdrücklich auf eine Sicherstellung der kantonalen und kommunalen Grundstücksgewinnsteuer verzichtet. Im Übrigen

- 5 - werde in der Klage ausgeführt, dass noch kein Schaden eingetreten sei, womit die Klage abzuweisen wäre. Der Beklagte beantragte die Einvernahme der Urkundsperson C.\_\_\_\_\_ betreffend ausdrücklichem Verzicht der Klägerin auf die Sicherstellung der Grundstücksgewinnsteuer anlässlich der Beurkundung.

#### **E. 9**

Die Klägerin verlangte in ihrer Replik vom 16. Oktober 2017 neu, dass der Kanton Graubünden zu verurteilen sei, der Klägerin den Betrag von Fr. 44'111.-- zuzüglich Zins zu 4% seit dem 1. März 2017 zu bezahlen. Inzwischen sei der Forderungsbetrag aus dem Verlustschein vom 26. August 2015 gegen B.\_\_\_\_\_ und dem Einspracheentscheid der Steuerverwaltung vom 28. November 2016 auf den präzisierten Betrag bezifferbar. Indem die Urkundsperson der in Immobiliengeschäften gänzlich unerfahrenen Klägerin trotz des im beurkundeten Fall bestehenden Risikos bloss formularhaft auf das mit dem gesetzlichen Pfandrecht verbundene Risiko hingewiesen habe, habe sie ihre Aufklärungs- und damit ihre Sorgfaltspflicht ungenügend ausgeübt. Die Klägerin habe aufgrund der in den Zahlungsmodalitäten vorgesehenen Bezahlung eines Teils des Kaufpreises zu Händen des Betreibungsamtes X.\_\_\_\_\_ zur Löschung einer vorgemerkten Verfügungsbeschränkung "Pfändung" auch nicht von selbst vorbestehende Zahlungsschwierigkeiten des Verkäufers und insbesondere auch nicht einen entsprechenden Sicherstellungsbedarf für die Grundstücksgewinnsteuern erkennen müssen. Die Klägerin beantragte zudem den bei der strittigen Beurkundung anwesenden Makler des Verkäufers, D.\_\_\_\_\_, als Zeugen einzuvernehmen. Dieser könne dem Gericht darüber Auskunft geben ob und gegebenenfalls wie die Urkundsperson die Klausel zur Kaufpreistilgung sowie Ziffern 4 und 5 des Kaufvertrages näher erläuterte habe. Alle Voraussetzungen für eine Staatshaftung seien erfüllt. Neben einer ungenügenden Aufklärung, sei auch die (hypothetische) Kausalität und nunmehr ein Schaden im Betrag von 44'111.-- zzgl. 4 % Zins seit 1. März 2017 gegeben.

- 6 -

#### **E. 10**

In seiner Duplik vom 1. November 2017 bekräftigte der Beklagte, dass die Urkundsperson ihre notariellen Pflichten vollumfänglich erfüllt habe. Es lägen bezüglich der Belehrung über das gesetzliche Pfandrecht für Wertzuwachssteuern keine inhaltlichen Fehler vor,

zumal diese inhaltlich der Urkunden vorlage der Notariatskommission entspreche. Das Beurkundungsverfahren sei korrekt durchgeführt und protokolliert worden. Zudem seien die Bedeutung der vertraglichen Bestimmungen des Vertrages den Parteien im Einzelnen mündlich erläutert worden. Die Klägerin bietet hierfür als Beweis die Zeugenaussagen der Urkundsperson an. Aufgrund der Modalitäten zur Kaufpreistilgung mit einer Zahlung an das Betreibungsamt X.\_\_\_\_\_, sei zudem für alle Parteien offenkundig gewesen, dass der Verkäufer Zahlungsschwierigkeiten habe. Die Zinsforderung gemäss dem in der Replik angepassten Rechtsbegehren sei ungerechtfertigt, zumal die Steuerverwaltung der Klägerin die Bezahlung des Betrages bis zur rechtskräftigen Erledigung dieses Verfahrens gestundet habe.

#### **E. 11**

Die Klägerin räumte mit Schreiben vom 6. November 2017 ein, die Stundung übersehen zu haben und korrigierte sein Rechtsbegehren insofern, dass keine Zinsen verlangt würden. Gleichzeitig legte der Rechtsvertreter der Klägerin seine Honorarnote ein.

#### **E. 12**

Am 28. Januar 2019 wurden die Urkundsperson, C.\_\_\_\_\_, sowie der Makler des Verkäufers, D.\_\_\_\_\_, in Anwesenheit der jeweiligen Rechtsvertreter der Klägerin sowie des Beklagten durch den Instruktionsrichter als Zeugin bzw. Zeuge einvernommen. Die Einvernahmen wurden jeweils mittels Tonaufnahmegerät aufgezeichnet. Die Parteien erhielten die Möglichkeit, Ergänzungsfragen an die Zeugen zu stellen. Die beiden schriftlichen Einvernahmeprotokolle wurden den Parteien am 5. Februar 2019 zur Kenntnisnahme zugestellt. Ferner wurde, wie von den Parteien beantragt, die Terminsuche für eine Hauptverhandlung in Aussicht gestellt.

- 7 -

#### **E. 13**

Am 15. März 2019 fand die Hauptverhandlung statt. Dabei hatten die Parteien auch die Gelegenheit, sich zur Zeugeneinvernahme vom 28. Januar 2019 zu äussern. Seitens der Parteien wurden keine weiteren Beweisanträge gestellt und die Parteien hielten ihre Parteivorträge und nahmen auch die Gelegenheit zur Replik und Duplik wahr. Der klägerische Rechtsvertreter reichte anlässlich der Hauptverhandlung auch noch eine aktualisierte Honorarnote ein. Auf die weiteren Ausführungen in den Rechtschriften der Parteien und die weiteren Akten, wird, sofern erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Nach Art. 6 Abs. 1 des Gesetzes über die Staatshaftung (SHG; Staatshaftungsgesetz; BR 170.050) i.V.m. Art. 63 Abs. 1 lit. c des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beurteilt das Verwaltungsgericht im Klageverfahren Entschädigungsansprüche aus dem Staatshaftungsgesetz. Gemäss Art. 43 Abs. 1 Ziff. 1 des Notariatsgesetzes (NotG; BR 210.300) haftet der Kanton Graubünden für Schäden, welche im Rahmen der notariellen Tätigkeit durch patentierte Notariatspersonen und Grundbuchverwalterinnen und -verwalter widerrechtlich verursacht worden sind. Im Übrigen richtet sich die vermögensrechtliche Verantwortlichkeit nach den Bestimmungen des kantonalen Staatshaftungsgesetzes (Art. 43 Abs. 2 NotG). Das angerufene Verwaltungsgericht ist daher sowohl örtlich, sachlich als auch funktional zuständig für die Beurteilung der vorliegend geltend gemachten Entschädigungsansprüche der Klägerin gegenüber dem Beklagten unter dem Titel Schadenersatz in der Höhe von Fr. 44'111.-- (vgl. auch Art. 43 VRG). Gemäss Art. 64 VRG

wird die Klage durch Einreichung beim Verwaltungsgericht rechtshängig. Nach Art. 65 Abs. 1 VRG sind dabei vorrangig die Bestimmungen über das Beschwer-

- 8 - deverfahren vor Verwaltungsgericht (und somit auch Art. 38 VRG bezüglich der Formerfordernisse an Rechtschriften [mit Rechtsbegehren, Sachverhalt und Begründung]; vgl. aber auch Art. 221 Abs. 1 lit. b, d und e der Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO; SR 272] i.V.m. Art. 65 Abs. 2 VRG) anwendbar. Die Staatshaftungsklage vom 2. Februar 2016 erfüllt diese Formerfordernisse. Die weiteren Prozessvoraussetzungen geben keinen Anlass zu weiteren Bemerkungen (vgl. z.B. Art. 50 VRG i.v.m. Art. 65 Abs. 1 VRG bzw. Art. 59 Abs. 2 ZPO i.V.m. Art. 65 Abs. 2 VRG). Auf die Klage ist somit einzutreten. 2. Gemäss Art. 6 Abs. 2 SHG haben die Parteien dem Gericht den Sachverhalt des Rechtsstreits darzulegen, womit im vorliegenden, verwaltungsgerichtlichen Klageverfahren betreffend eine Staatshaftung im Ergebnis die Verhandlungsmaxime gemäss Art. 55 Abs. 1 ZPO zur Anwendung gelangt (vgl. dazu Urteil des Verwaltungsgerichts [VGU] U 15 91 vom 13. Juni 2017 E.1g; Botschaft der Regierung an den Grossen Rat zur Totalrevision des Gesetzes über die Verantwortlichkeit der Behörden und Beamten und die Haftung der öffentlich-rechtlichen Körperschaften vom 29. Oktober 1944, Heft Nr. 11/2006-2007, S. 1368 f.). Denn als *lex specialis* geht Art. 6 Abs. 2 SHG den (allgemeinen) Verfahrensvorschriften für ein Verfahren vor Verwaltungsgericht insbesondere dem Untersuchungsgrundsatz nach Art. 11 VRG bzw. den auf das Verfahren der verwaltungsgerichtlichen Beschwerde anwendbaren Vorschriften nach Art. 38 ff. i.V.m. Art. 65 Abs. 1 VRG vor. Entsprechende Tatsachenbehauptungen sind zudem auch rechtzeitig geltend zu machen (vgl. Art. 229 ZPO i.V.m. Art. 65 Abs. 2 VRG). Die Beweislast für haftungsbegründende Tatsachen liegt bei der Klägerin (vgl. JUNGO, Zürcher Kommentar, Zivilgesetzbuch, Art. 8 ZGB Beweislast, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2018, Rz. 401). Bezüglich der notariellen Tätigkeit darf gemäss einem in Lehre und Rechtsprechung grundsätzlich anerkannten Erfahrungssatz angenommen werden, dass Berufsangehörige mit staatlichem Fähigkeitsausweis und Zulassung (vgl. dazu Art. 1 Abs. 1 lit. c und Art. 19 Abs. 2 und 3 NotG sowie Art. 138 des Einführungsgesetzes

- 9 - zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch [EGzZGB; BR 210.100] in der im Zeitpunkt der Beurkundung gültigen Fassung bzw. Art. 139 in seit 1. Januar 2015 gültigen totalrevidierten Fassung des EGzZGB) ihre beruflichen Sorgfaltspflichten und vorliegend insbesondere ihre Ermittlungs- und (Rechts-) Belehrungspflicht im Sinne von Art. 24 NotG und Art. 160 Abs. 3 des Steuergesetzes für den Kanton Graubünden (StG; BR 720.000) erfüllen (siehe Urteil des Bundesgerichts 5A\_672/2012 vom 3. April 2013 E.9.3.2 m.H.a. 5P.347/2004 vom 11. Januar 2005 E.2.1). 3. Art. 43 Abs. 1 NotG statuiert in Übereinstimmung mit Art. 3 SHG eine Kausalhaftung, welche prinzipiell kein Verschulden voraussetzt. Gemäss Art. 43 Abs. 2 NotG richtet sich die übrige vermögensrechtliche Verantwortlichkeit nach den Bestimmungen des kantonalen Staatshaftungsgesetzes. Art. 1 Abs. 4 SHG verweist auf Art. 41 ff. des Bundesgesetzes betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, Fünfter Teil: Obligationenrecht (OR; SR 220) als ergänzendes (kantonales) Recht, soweit das Staatshaftungsgesetz keine Vorschrift enthält. Das verantwortliche Gemeinwesen, vorliegend der Kanton Graubünden, haftet also für den Schaden, welcher eine patentierte Notariatsperson, eine Grundbuchverwalterin oder ein Grundbuchverwalter bzw. deren Stellvertretung einem Dritten bei der Ausübung einer dienstliche bzw. im Rahmen der notariellen Tätigkeit (durch eine Handlung oder Unterlassung) widerrechtlich zufügt. Für die Klägerin steht zur Abwendung einer

potenziellen Grundpfandverwertung ihrer Liegenschaft durch die kantonale Steuerverwaltung infolge der vom Verkäufer nicht beglichenen kantonalen und kommunalen Grundstücksge- winnsteuer ein zu bezahlender Steuerbetrag von Fr. 44'111.-- im Raum. Dabei handelt es sich um einen Vermögensschaden, welcher keine abso- luten Rechtsgüter wie Leib und Leben oder das Eigentum tangiert. Dem- entsprechend ist gemäss der bei Ansprüchen nach Art. 41 OR ebenfalls massgebenden Rechtsprechung zum Erfordernis eines Handlungs-/Ver- haltensunrechts, eine entsprechende gesetzliche Schutznorm notwendig, welche die Geschädigte vor einem solchen Schaden bewahren soll (vgl.

- 10 - BGE 141 III 527 E.3.2, 132 II 449 E.3.2 f.; Urteil des Bundesgerichts 2C\_816/2017 vom 8. Juni 2018 E.3.1 ff.; siehe auch VGU U 14 74 vom 10. Dezember 2018 E.5.1).

Neben dem Schaden ist also auch dessen Ver- ursachung durch eine patentierte Notariatsperson oder Grundbuchverwal- terinnen bzw. Grundbuchverwalter, welche notarielle Aufgaben erfüllen, die Widerrechtlichkeit der Schädigung sowie ein natürlicher und adäquater Kausalzusammenhang zwischen der hoheitlichen Handlung oder Unterlas- sung und dem eingetretenen Schaden vorausgesetzt. Die Haftung für eine Unterlassung setzt eine Pflicht zum Handeln voraus, welche sich aus einer entsprechenden Schutznorm zugunsten der geschädigten Person ergibt (vgl. Urteile des Bundesgerichts 2C\_816/2017 vom 8. Juni 2018 E.3.1 ff., 2C\_1059/2014 vom 25. Mai 2016 E.5.1 ff., 8C\_900/2013 vom 5. Mai 2014 E.4.2; vgl. zum Ganzen HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwal- tungsrecht, 7. Aufl., Zürich/St. Gallen 2016, Rz. 2101 ff. und MAYHALL, Auf- sicht und Staatshaftung, Diss., Zürich/Basel/Genf 2008, S. 226 ff.). Im Rah- men der bundesrechtlichen Minimalanforderungen, sind die Kantone gemäss Art. 55 des Schlusstitels zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (SchlT ZGB; SR 210), befugt zu bestimmen, in welcher Weise auf ihrem Gebiet die öffentliche Beurkundung hergestellt wird (siehe SCHMID, in: HON- SELL/VOGT/GEISER [Hrsg.], Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 5. Aufl., Basel 2015, Art. 55 SchlT Rz. 4 ff.; BGE 106 II 146 E.1 m.H.a. BGE 99 II 159 E.2 und 90 II 274 E.4 ff.). Gemäss Art. 24 NotG hat eine Urkundsperson ihre Amtsgeschäfte sorgfältig vorzubereiten und auszuführen (Abs. 1). Sie hat die Interessen der Beteiligten gleichmässig und objektiv zu wahren und sorgt für die Einhaltung von Treu und Glauben (Abs. 2). Die Urkundsperson hat die Vorstellungen und Absichten der Beteiligten zu ermitteln, sie über Inhalt und erkennbare Tragweite des Geschäfts zu belehren sowie auf die Beseitigung von Widersprüchen oder Unklarheiten hinzuwirken. Sie darf die freie Entscheidung der Beteiligten nicht beeinflussen (Abs. 3). Fer- ner sieht Art. 160 Abs. 3 StG im Abschnitt "7.6 Bezug und Sicherung" mit der Marginalie "Gesetzliches Pfandrecht" vor, dass die Urkundsperson die Parteien ausdrücklich auf den Bestand des gesetzlichen Pfandrechts für

- 11 - Wertzuwachssteuern (gemäss Art. 160 Abs. 1 StG i.V.m. Art. 131 Abs. 1 Ziffer 1 EGzZGB) aus der aktuellen und früheren Handänderungen auf- merksam macht, was im Veräusserungsvertrag festzuhalten ist (vgl. für den Gegenstand, Steuersubjekt und -objekt der Grundstücksgewinnsteuer: Art. 41 ff. StG und Art. 6 des Gesetzes über die Gemeinde- und Kirchen- steuern [GKStG; BR 720.200]). Die Verletzung einer bestehenden (Rechts-)Belehrungspflicht im Rahmen der notariellen Tätigkeit kann eine vermö- gensrechtliche Verantwortlichkeit nach sich ziehen (PKG 1998 Nr. 7 E.1a S. 28 m.H.a. BRÜCKNER, Schweizerisches Beurkundungsrecht, Zürich 1993, Rz. 611). Es bleibt noch darauf hinzuweisen, dass die das Grunds- tück erwerbende Person von der Steuerverwaltung

Auskunft über die anfallenden Steuern und von der veräussernden Person hierfür Sicherstellung verlangen kann. Kommt die veräussernde Person dieser Aufforderung nicht nach, kann die erwerbende Person die mutmassliche Steuer aus dem Kaufpreis sicherstellen (Art. 160 Abs. 2 StG). 3.1. Die Klägerin erblickt gemäss ihrer Klage vom 2. Februar 2016 eine haftungsbegründende Verletzung der Sorgfalts- bzw. Amtspflicht der Grundbuchverwalter-Stellvertreterin C.\_\_\_\_\_ insbesondere darin, dass diese ihren Pflichten gemäss Art. 24 NotG unzureichend nachgekommen sei, womit die Widerrechtlichkeit der Schädigung gegeben sei. Die notarielle Tätigkeit beinhalte immer auch eine Beratung der Parteien, welche soweit reiche, dass die Parteien in der Lage seien die Konsequenzen ihres Vorhabens zu überblicken. Sinn und Zweck der Rechtsbelehrungspflicht einer Notariatsperson liege darin, dass die Vertragsparteien vor unüberlegten Entschlüssen zu bewahren seien und dafür Sorge zu tragen sei, dass diese die Tragweite ihrer Verpflichtungen erkennen und ihr Wille klar und vollständig zum Ausdruck komme. Die Notariatsperson beurkunde nicht nur die Erklärung, sondern auch den Willen der Parteien, welche mit den der Notariatsperson zu Verfügung stehenden Mitteln zu erforschen sei. Vorliegend sei der Hinweis auf das Risiko des gesetzlichen Pfandrechts nur formularhaft erfolgt. Es habe keine Aufklärung über das mögliche, kon-

- 12 - krete Schadenspotenzial stattgefunden. Die Grundbuchverwalter-Stellvertreterin hätte zumindest die ihr ohne weiteres zugängliche Information betreffend dem (erheblich tieferen) Kaufpreis gemäss Kaufvertrag vom 23. März 2007 (siehe klägerische Beilagen [Kl.-act.] 4), zu welchem der jetzige Verkäufer das Grundstück erworben hatte, nicht offen gelegt. Es hätte auf den Umstand einer potenziellen, erheblichen Steuerforderung von ca. 10 % des Kaufpreises hingewiesen werden müsse. Dies zumal die Grundbuchverwalter-Stellvertreterin diesen Kaufvertrag selber ausgearbeitet und beurkundet habe. Dies habe umso mehr zu gelten, als dass die Klägerin keinerlei Erfahrungen mit Grundstücksgeschäften habe. Art. 24 NotG diene auch dem Schutz des Vermögens der rechtssuchenden Person und solle verhindern, dass sich eine Person einem finanziellen Risiko aussetze, welches sie nicht Willens sei zu tragen. Die Grundbuchverwalter-Stellvertreterin hätte sich vergewissern müssen, dass die Klägerin trotz der (im Verhältnis zum Kaufpreis) hohen latenten Steuerlast bewusst auf eine Sicherstellung verzichten wollte. Dazu wäre das Wissen über die gegebenenfalls zu tragende Steuerlast für die Klägerin von zentraler Bedeutung gewesen. Die Grundbuchverwalter-Stellvertreterin habe es aber bei einem formularhaften Hinweis auf das gesetzliche Pfandrecht belassen und hätte es nicht unterlassen dürfen, der Klägerin weitere, verfügbare und entscheidungsrelevante Informationen zukommen zu lassen. Bei einer Staatshaftung aus schädigender Unterlassung sei die Widerrechtlichkeit auch nicht erst dann zu bejahen, wenn eine wesentliche Amtspflichtverletzung bzw. eine schwerwiegende Pflichtverletzung im Sinne eines qualifizierten Normverstosses vorliege, sondern es reiche eine "blosse" Amtspflichtverletzung aus. Ebenso sei der hypothetische Kausalzusammenhang gegeben. Infolge der nicht besonders komfortablen finanziellen (Vorsorge-)Situation der Klägerin, hätte diese bei einer bekannten, latenten Steuerforderung in dieser Grössenordnung mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auf eine Sicherstellung nicht verzichtet. Im Zeitpunkt der Klageerhebung sei über die Einsprache vom 5. März 2015 gegen die Pfandrechtsverfügung vom 2. Februar 2015 noch nicht entschieden worden und auch das

- 13 - Inkassoverfahren gegen den Verkäufer, B.\_\_\_\_\_, dauere noch an, doch sei zur Wahrung der Frist gemäss Art. 8 Abs. SHG bereits im jetzigen Zeitpunkt die Einreichung der Klage geboten gewesen. Dies auch dann, wenn der Schaden im Zeitpunkt der Klageerhebung noch nicht eingetreten sei. In der Replik vom 16. Oktober 2017 führt die Klägerin zudem aus, dass zwischenzeitlich die Forderung des Beklagten gegenüber der Klägerin auf Fr. 44'111.-- beziffert werden könne und das (Einsprache-)Verfahren betreffend Pfandrechtsverfügung wie auch das Inkassoverfahren gegen B.\_\_\_\_\_ nun abgeschlossen sei. Die Klägerin hielt daran fest, dass die Grundbuchverwalter-Stellvertreterin lediglich formularhaft und ohne konkrete Erläuterung zum bestehenden (Doppel-)Zahlungsrisiko ihrer Belehrungspflicht nachgekommen sei. Diese Pflichtverletzung wiege umso schwerer, als dass in der vorliegend zu beurteilenden Situation, infolge der aus den Zahlungsmodalitäten ersichtlichen Zahlungsanweisung an das Beitreibungsamt X.\_\_\_\_\_ zur Löschung einer im Grundbuch angemerkten Verfügungsbeschränkung unter dem Stichwort "Pfändung", ein erhöhtes Risiko bestanden habe, dass das gesetzliche Pfandrecht zum Tragen komme. Aufgrund dieses Umstandes sowie der Kenntnis des damaligen Erwerbspreises im Jahre 2007, hätte die Grundbuchverwalter-Stellvertreterin die schlechte Bonität des Verkäufers erkennen müssen und hätte auf das latente (Doppelzahlungs-)Risiko eines Verzichts auf die Sicherstellung hinweisen müssen. Zudem wurde die Unerfahrenheit der Klägerin in Grundstücksgeschäften bzw. das diesbezügliche Ungleichgewicht zwischen den Vertragsparteien betont. Die Einvernahme des damaligen Immobilienmaklers des Verkäufers, D.\_\_\_\_\_, sei speziell geeignet, dem Gericht den Beweis zu erbringen, wie eingehend die Belehrung durch die Grundbuchverwalter-Stellvertreterin ausgefallen sei, da dieser als Beauftragter des Verkäufers unbefangen sei. Die Klägerin schloss mit der Feststellung, dass alle Voraussetzungen für eine Staatshaftung im Sinne von Art. 3 SHG i.V.m. Art. 43 Abs. 1 Ziff. 1 NotG erfüllt seien.

- 14 - 3.2. Der Beklagte hingegen bestreitet in der Klageantwort vom 12. September 2017 eine haftungsbegründende, widerrechtliche Amtspflichtverletzung der Grundbuchverwalter-Stellvertreterin C.\_\_\_\_\_. Er führt dazu aus, dass die Grundbuchverwalter-Stellvertreterin den Kaufvertrag sorgfältig verfasst habe und in Ziffer 5 eine entsprechende Rechtsbelehrung über das gesetzliche Pfandrecht für unbezahlt gebliebene Wertzuwachssteuern enthalten habe. Die Vertragsparteien hätten den Vertrag anlässlich der öffentlichen Beurkundung im Büro des Grundbuchamtes gelesen und ihnen sei die Urkunde und die Bedeutung der einzelnen Bestimmungen durch die Grundbuchverwalter-Stellvertreterin im Einzelnen mündlich erläutert worden. Die Vertragsschliessenden hätten den Vertragsinhalt bestätigt und unterzeichnet die Urkunde mit der Grundbuchverwalter-Stellvertreterin. Es treffe nicht zu, dass beim Erwerb der fraglichen Liegenschaft durch den heutigen Verkäufer im Jahre 2007 die Grundbuchverwalter-Stellvertreterin den Kaufvertrag beurkundet habe. Dies sei der Grundbuchverwalter E.\_\_\_\_\_ gewesen. Die Grundbuchverwalter-Stellvertreterin habe lediglich die Eintragung vorgenommen, wobei lediglich die formelle Eintragungsfähigkeit zu prüfen gewesen sei. Die Grundbuchverwalter-Stellvertreterin habe somit entgegen der klägerischen Behauptung nicht "nachweislich" Kenntnis vom Inhalt des Kaufvertrages vom 23. März 2007 gehabt. Überdies verbiete das Berufs-/Amtsgeheimnis (vgl. dazu Art. 7 Abs. 1 NotG und Art. 140 EGzZGB) die Offenbarung von Wissen aus anderen Geschäften. Schliesslich lasse der Erwerbspreis auch keine Rückschlüsse auf eine allfällige Grundstücks-gewinnsteuer zu, wurde doch insbesondere auch die fragliche Liegenschaft

nach dem Erwerb noch umfassend renoviert. Erwähnenswert sei, dass der Kaufvertrag zwischen der Klägerin und dem Verkäufer eine vorgemerkte Veräusserungsbeschränkung infolge einer definitiven Pfändung auf dem Kaufobjekt wiedergegeben habe. Entsprechend waren Fr. 26'000.-- des Kaufpreises an das Betreibungsamt X. \_\_\_\_\_ zu überweisen, um die entsprechende vorgemerkte Veräusserungsbeschränkung mit dem Stichwort "Pfändung" zu löschen. Es wird hingegen nicht in Abrede gestellt, dass die Beurkundung eines Grundstückskaufvertrages eine notarielle Tätigkeit dar-

- 15 - stelle und der Kanton für die Tätigkeit einer Grundbuchverwalterin (bei gegebenen Haftungsvoraussetzungen) aufgrund von Art. 43 Abs. 1 Ziff. 1 NotG aufzukommen habe. Art. 24 NotG beschreibe die Pflichten der Notariatsperson. Dies werde in Art. 160 Abs. 3 StG hinsichtlich des gesetzlichen Pfandrechts für Wertzuwachssteuern noch konkretisiert. Demnach seien die Parteien durch die Urkundsperson ausdrücklich auf den Bestand des gesetzlichen Pfandrechts für Wertzuwachssteuern aus der aktuellen und aus früheren Handänderungen aufmerksam zu machen und dies sei im Veräusserungsvertrag festzuhalten. Dieser Pflicht sei die Grundbuchverwalter-Stellvertreterin mit dem ausdrücklichen Hinweis in Ziffer 5 der weiteren Vertragsbestimmungen im Kaufvertrag vom 27. Juni 2012 gesetzeskonform nachgekommen. Die Parteien hätten diesen Vertragsinhalt bestätigt und die Urkunde unterzeichnet, womit die Klägerin über das Risiko der Eintragung eines gesetzlichen Pfandrechts für Wertzuwachssteuern und weitere Abgaben orientiert gewesen sei. Die Rechtsbelehrungspflicht sie weder in formeller, noch materieller Hinsicht verletzt worden. Die Höhe einer allfälligen Grundstücksgewinnersteuer habe die Grundbuchverwalter-Stellvertreterin nicht ermitteln können. Zum einen sei es ihr infolge des Amtsgeheimnisses nicht gestattet gewesen, sich zum früheren Erwerbspreis des Grundstückes durch den Verkäufer zu äussern. Andererseits konnten ihr auch die seitherigen Investitionen nicht bekannt sein. Die (Rechts-)Belehrungspflicht umfasse keine Angaben über die Höhe der zu erwartenden Steuern, sondern lediglich eine Hinweis- bzw. Warnpflicht. Im Ergebnis habe die Grundbuchverwalter-Stellvertreterin die Klägerin in pflichtgemässer Erfüllung ihrer Pflichten auf das gesetzliche Pfandrecht für Grundstücksgewinnsteuern hingewiesen. 3.3. Anlässlich der Zeugeneinvernahme vom 28. Januar 2019 sagte C. \_\_\_\_\_ hinsichtlich der Kaufpreistilgungsklausel mit Bezahlung eines Betrages von Fr. 26'000.-- an das Betreibungsamt X. \_\_\_\_\_ zur Löschung einer vorgemerkten Verfügungsbeschränkung aus, dass anstelle eines blossen Verweises auf die Vormerkungen gemäss Grundbuch und das der Übergang

- 16 - ohne Vormerkungen zu erfolgen habe, spezifisch die vorgemerkte, definitive Pfändung im Kaufvertrag von 27. Juni 2012 aufgeführt worden sei. Dies mit dem Hinweis, dass diese Vormerkung vor Eigentumsübertragung zu löschen sei. Es sei (bereits im Vorfeld) bewusst entschieden worden, die erfolgte Pfändung als weiteren Hinweis, auch im Hinblick auf die Kaufpreistilgungsklauseln, aufzuführen. Die Vertragsklausel betreffend gesetzlichem Kaufrecht sei der Klägerin wie üblich mit einem Beispiel dahingehend erklärt worden, dass das Grundstück und somit die Käuferschaft bei Nichtbezahlung hafte. Das Grundbuchamt habe bei der Erstellung des Kaufvertrages beim Immobilienmakler nachgefragt, ob eine Sicherstellung der Grundstücksgewinnsteuer nicht angebracht wäre, was von diesem verneint wurde. Sie hätten die Parteien nicht zur Sicherstellung zwingen können. Dafür haben sie – anders als üblich – die Vormerkung mit der Pfändung speziell in den Kaufvertrag aufgenommen. Sie habe bei der Beurkundung speziell auf die Problematik der Grundstücksgewinnsteuern hingewiesen. Die Käuferin habe trotzdem ausdrücklich auf

eine Sicherstellung verzichtet. Auf Nachfrage des Rechtsvertreters des Beklagten hin erklärte die Zeugin, dass anlässlich der Beurkundung die Höhe der Grundstückgewinnsteuern insofern angesprochen worden sei, als der Makler angemerkt habe, dass keine oder nur geringe Steuern anfallen würden, weil der Verkäufer Investitionen getätigt habe. Auf Nachfrage des Rechtsvertreters der Klägerin bestätigte die Zeugin, bei der Beurkundung gewusst zu haben, dass der Immobilienmakler Vertreter des Verkäufers war. Weiter erklärte sie, dass die Frage der möglicherweise fehlenden Bonität des Verkäufers bei den Wertzuwachssteuern nicht mehr speziell angesprochen worden sei, weil das Thema schon bei der Kaufpreisregelung durchgenommen worden sei. 3.4. Der damalige, ebenfalls an der Beurkundung anwesende, Immobilienmakler des Verkäufers, D.\_\_\_\_\_, äusserte anlässlich seiner Zeugeneinvernahme vom 28. Januar 2019 wie folgt. Er bestätigte in seiner Aussage, dass anlässlich der Beurkundung jeder Punkt des Kaufvertrages durchgegangen worden sei, also auch, dass die bei der Kaufpreistilgung vorgesehene Zahlung von Fr. 26'000.-- an das Betreibungsamt der Rückzahlung

- 17 - einer Pfändung diene. Die Grundbuchverwalterin sei standardmässig vorgegangen. So habe sie wie üblich darauf hingewiesen, dass wenn die Grundstückgewinnsteuer nicht bezahlt würde, das Grundstück hafte und somit der Eigentümer des Grundstücks. Ein konkretes Zahlenbeispiel sei aber nicht erfolgt. Der Zeuge bestätigte zudem, dass die Käuferin bzw. heutige Klägerin, wie im Kaufvertrag vom 27. Juni 2012 festgehalten, einem ausdrücklichen Verzicht auf die Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer zugestimmt habe. Auf die Fragen des Rechtsvertreters der Klägerin erklärte der Zeuge, dass er als Makler den Verkäufer vertreten habe und verneinte, dass die Urkundsperson anlässlich der Beurkundung bei den Vertragsklauseln zur Wertzuwachssteuer bzw. deren Sicherstellung explizit auf eine allenfalls fragwürdige Bonität des Verkäufers hingewiesen habe. 3.5. Anlässlich der Hauptverhandlung vom 15. März 2019 sahen sich im Ergebnis beide Parteien aufgrund des vorliegenden Beweisergebnisses in ihrer Argumentation bestätigt. Der klägerische Rechtsvertreter hob die im Vergleich zum Verkäufer bei der Klägerin bestehende Geschäftsunerfahrenheit hervor. Damit sei für die Grundbuchverwalter-Stellvertreterin der besonderen Aufklärungs- und Rechtsbelehrungsbedarf ersichtlich gewesen. Zudem sei ihr auch klar gewesen, dass die Klägerin im Gegensatz zum Verkäufer, welcher vom Immobilienmakler begleitet wurde, alleine war und es sei auch ein erhöhtes Doppelzahlungsrisiko wegen der Pfändungsanmerkung erkannt worden. Es sei sogar beim Immobilienmakler nachgefragt worden, ob eine Sicherstellung angezeigt sei, was dieser jedoch verneint habe. Trotz dieser Rückmeldung seitens der Verkäuferschaft, habe die Grundbuchverwalter-Stellvertreterin es dabei bewenden lassen und insbesondere nicht bei der Klägerin rückgefragt. Ferner habe die Urkundsperson selber auf das immanente Risiko in dreifacher Hinsicht hingewiesen (Aufführung der vorgemerkten Pfändung, Kaufpreistilgung mit Bezahlung eines Teilbetrages an das Betreibungsamt X.\_\_\_\_\_ sowie die theoretische Darlegung eines Falles zum Vertragstext über das Haftungsrisiko der Käuferchaft für Wertzuwachssteuern). Die Grundbuchverwalter-Stellvertreterin

- 18 - habe aber selber zugegeben, dass zu diesen, über mehrere Seiten des Kaufvertrages verteilten, Hinweise, kein Zusammenhang aufgezeigt worden sei. Die Klägerin als Laiin habe den Sachzusammenhang zwischen der vorgemerkten Pfändung bzw. der partiellen Kaufpreistilgung an das Betreibungsamt X.\_\_\_\_\_ sowie dem erst später folgenden Doppelzahlungsrisiko bei einem Verzicht auf die Sicherstellung der Wertzuwachssteuern

nicht erkennen können. Die Grundbuchverwalter-Stellvertreterin hätte die rechts- und geschäftsunkundige Klägerin auf einen entsprechenden Sach- zusammenhang (allenfalls fragliche Bonität des Verkäufers infolge einer bestehenden Pfändung) aufmerksam machen müssen. Ferner machte er insbesondere unter Hinweis auf PKG 1998 Nr. 7 weitere Ausführung zur Belehrungspflicht, welche mit konkretem Bezug auf das zu beurkundende Geschäft zu erfolge hätten. Abstrakte Erörterungen der Rechtslage genüg- ten nicht. Die Urkundsperson habe auf die typischen Risiken der einzelnen Rechtsfolgen hinzuweisen, habe die Parteien vor Unbedachtheit zu schüt- zen und sich zu vergewissern, dass die Parteien sich über die Tragweite ihrer Handlungen bewusst seien. Die notarielle Tätigkeit umfasse auch eine so weitgehende Beratung, dass die Parteien die Konsequenzen ihres Vor- habens überblicken könnten. Insbesondere seien die Parteien über die steuerrechtlichen Konsequenzen des beabsichtigten Geschäfts zu orientie- ren. Die Klägerin, als die vor Unbedachtheit zu schützende Person, wäre über die Folgen eines Verzichts auf die Sicherstellung der Wertzuwachs- steuern konkret aufzuklären gewesen. Der Grund für die Rechtsbeleh- rungspflicht liege darin, dass die Vertragsparteien vor unüberlegten Ent- schlüssen zu bewahren seien und die Tragweite ihrer Verpflichtungen er- kennen können und somit ihr Wille klar und vollständig zum Ausdruck komme. Schliesslich wurde erneut die Kenntnis der Grundbuchverwalter- Stellvertreterin über den damaligen Erwerbspreis der Liegenschaft und so- mit auch der (hohe) Grundstücksgewinn thematisiert. Die Klägerin hätte zu- mindest auf die konkrete Berechnungsmöglichkeit hinsichtlich der in Frage stehenden Grundstücksgewinnsteuer hingewiesen werden müssen. Die im Grundstückskaufvertrag vom 27. Juli 2012 (recte 27. Juni 2012) verstreue-

- 19 - ten Warnhinweise hätten hinsichtlich einer pflichtgemässen Aufklärung der Klägerin nicht ausgereicht, damit diese ihren Willen korrekt und frei bilden konnte. An das erforderliche Gewicht einer Pflichtverletzung seien bei Un- terlassungen keine hohen Anforderungen zu stellen. Schliesslich folgten noch bereits früher gemachte Ausführungen zur gegebenen (hypotheti- schen) Kausalität infolge der finanziell schwachen (Vorsorge-)Situation der Klägerin sowie des Umstandes, dass ein Schaden in der Höhe von Fr. 44'111.-- vorliege. In der Replik wurde noch auf die (ein Doppelzah- lungsrisiko minimierenden) Gegebenheiten in anderen Kantonen verwie- sen und der klägerische Rechtsvertreter hielt eine Gesetzesänderung für angezeigt. Vorliegend sei ein erhöhtes Doppelzahlungsrisiko zu Lasten der Klägerin ersichtlich gewesen, womit ein Verzicht auf die Sicherstellung aus- sergewöhnlich gewesen sei. Bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt hätte nicht auf einen gewollten Verzicht geschlossen werden dürfen. 3.6. Der Rechtsvertreter des Beklagten führte aus, dass die Formulierung be- züglich des Hinweises auf das gesetzliche Pfandrecht der Mustersamm- lung der Notariatskommission entspreche und im Einklang mit Art. 24 NotG stehe. Der Prüfungsumfang bezüglich des Vertragsinhaltes wie beispiels- weise die Angemessenheit eines vereinbarten Kaufpreises durch die Ur- kundsperson sei beschränkt. Die Grundbuchverwalter-Stellvertreterin habe das gesetzliche Pfandrecht sowie dessen Folgen wie auch bei anderen Be- urkundungen erläutert und insbesondere darauf hingewiesen, dass das Grundstück und somit der Käufer hafte, wenn der Pflichtige nicht bezahle. Zudem sei hier (explizit) die Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung infolge einer Pfändung aufgeführt worden, obwohl dies so nicht notwendig gewesen wäre. Trotzdem habe die Klägerin auf eine Sicherstellung ver- zichtet. Auch der an der Beurkundung anwesende Immobilienmakler des Verkäufers, D.\_\_\_\_\_, welcher keine Veranlassung habe etwas Unzutref- fendes auszusagen, habe bestätigt, dass der Kaufvertrag "Punkt für Punkt" durchgegangen und das Pfandrecht für die

Grundstücksgewinnsteuer er- klärt worden sei. Darin sei auch der Hinweis an die Klägerin enthalten ge-

- 20 - wesen, dass das Grundstück und somit auch dessen Eigentümerschaft hafte, wenn die Grundstücksgewinnsteuer nicht bezahlt werde. Zudem habe er auch einen ausdrücklichen Verzicht der Klägerin auf eine Sicher- stellung bestätigt. Die Klägerin gehe in unzutreffender Weise davon aus, dass die Grundbuchverwalter-Stellvertreterin eine Amtspflicht verletzt habe. Ein haftungsbegründender Belehrungsfehler liege gemäss PKG 1998 Nr. 7 vor, wenn das beurkundete Rechtsgeschäft inhaltlich mangel- haft gestaltet oder das protokollierte Verfahren mangelhaft durchgeführt worden sei. Die Zeugen hätten einhellig bestätigt, dass der Grundstücks- kaufvertrag vom 27. Juni 2012 nach dem Lesen im Einzelnen erläutert wor- den sei. Dies sei unbestritten geblieben. Art. 160 Abs. 3 StG konkretisiere die Rechtsbelehrungspflicht hinsichtlich des gesetzlichen Pfandrechts für Wertzuwachssteuern und dies habe die Grundbuchverwalter-Stellvertrete- rin mit dem ausdrücklichen Hinweis in Ziffer 5 der weiteren Vertragsbestim- mungen gesetzeskonform erfüllt. Es wurde in Abrede gestellt, dass die Be- lehrung nur formelhaft erfolgt sei. Vielmehr sei konkret auf das Risiko eines gesetzlichen Pfandrechts hingewiesen worden. Aus der klaren, aufgeführ- ten Anmerkung der Veräusserungsbeschränkung infolge einer Pfändung und der entsprechenden Kaufpreistilgung sei für die Klägerin ersichtlich ge- wesen, dass der Verkäufer Pendenzen hatte. Die Klägerin habe somit das Risiko eines gesetzlichen Grundpfandrechts für die Grundstücksgewinn- steuer gekannt und verzichtete auf deren Sicherstellung. Die Höhe einer allfälligen Grundstücksgewinnsteuer musste und konnte die Grundbuchver- walter-Stellvertreterin nicht ermitteln. Einerseits habe sie sich zum damali- gen Erwerbspreis infolge des Amtsgeheimnisses nicht äussern dürfen. An- dererseits konnten ihr auch allfällige Investitionen seit dem Kauf nicht be- kannt sein. Schliesslich konnte sie auch nicht wissen, ob die Liegenschaft Geschäfts- oder Privatvermögen darstellte, womit es allenfalls entweder der Gewinnsteuer oder der Grundstücksgewinnsteuer unterliegen würde. Der Rechtsvertreter des Beklagten hob hervor, dass die Belehrungspflicht einer Urkundsperson keine Angabe über die Höhe der zu erwartenden Steuern umfasse, sondern lediglich eine Hinweis- und Warnungspflicht be-

- 21 - stehe. Eine Abklärung oder Berechnung der Steuer sei nicht erforderlich und vorliegend für die Urkundsperson auch gar nicht möglich. Als (Büro- )Mitarbeiterin in einer kantonalen Berufsschule sei die Klägerin ohne wei- teres in der Lage gewesen, eine schriftlich und mündlich abgegebene (Rechts-)Belehrung über das gesetzliche Pfandrecht zu verstehen. Es treffe nicht wie von der Klägerin vorgebracht zu, dass sie sich in einer be- sonders zu schützenden Position befunden habe, sei die Klägerin doch eine Grundstückserwerberin wie viele andere Käuferinnen und Käufer auch. Das wirtschaftliche Risiko eines solchen Grundstücksgeschäfts, ins- besondere hinsichtlich Kaufpreis und der Modalitäten, trügen die Parteien, wobei sich die Rechtsbelehrungspflicht in einer Hinweispflicht erschöpfe. Wenn der Rechtsvertreter eine aus praktischer Sicht problematische, ge- nerelle Sicherstellungspflicht einführen möchte, so müsste der Gesetzge- ber dies über eine Gesetzesänderung sicherstellen. Denn Art. 160 StG sehe momentan nur vor, dass die Parteien ausdrücklich auf den Bestand eines gesetzlichen Pfandrechts aufmerksam zu machen seien. In der Du- plik wurde noch darauf hingewiesen, dass der klägerische Verweis auf die (Rechts-)Lage in anderen Kantonen nicht helfe, weil sich diese bezüglich ihrer gesetzlichen Bestimmungen sowie dem (Steuer-) Modell (monis- tisch/dualistisch) unterscheiden könnten. Ferner sei der Verkäufer, B.\_\_\_\_\_, durch den

Verkauf zu entsprechenden finanziellen Mitteln gekommen und man wisse nicht, warum die angefallenen Steuer nicht bezahlt worden seien. Die klägerische Argumentation laufe im Ergebnis auf eine Erfolgshaftung des Kantons infolge der Ausübung seines gesetzlichen Pfandrechts hinaus. 4. Für das vorliegende Verfahren ist die Frage entscheidend, ob die Grundbuchverwalter-Stellvertreterin ihren Pflichten im Sinne von Art. 24 NotG und Art. 160 Abs. 3 StG und dabei insbesondere der (Rechts-)Belehrungspflicht hinsichtlich des gesetzlichen Pfandrechts für Wertzuwachssteuern aufgrund der konkreten Umstände in hinreichendem Mass nachgekommen ist. Denn die staatshaftungsrechtliche Widerrechtlichkeit bei einem durch

- 22 - ein Handlungs-/Verhaltensunrecht bewirkten Vermögensschaden, setzt die Nichtbeachtung der aufgrund einer (spezifischen) Garantienstellung zugunsten eines Geschädigten bestehenden Handlungspflicht voraus. Die erforderliche Sorgfalt bzw. der Umfang der Belehrungspflicht ist im Einzelfall aufgrund der konkreten Umstände zu bestimmen (siehe SCHMID, in: HONSELL/VOGT/GEISER [Hrsg.], a.a.O., Art. 55 SchlT Rz. 25; PKG 1998 Nr. 7 E.1a S. 29). Der Klägerin ist insoweit zuzustimmen, dass im Rahmen der bundesrechtlichen (Form- bzw. Gültigkeits-)Vorschriften die öffentliche Beurkundung unter anderem den Zweck verfolgt, die Vertragsparteien vor unüberlegten Vertragsabschlüssen zu bewahren und dazu beizutragen, dass diese die Tragweite ihrer Verpflichtungen erkennen. Zudem soll damit eine sichere Grundlage in der Form eines korrekten Rechtsgrundausweises für einen nachfolgenden Registereintrag ermöglicht werden (siehe SCHMID, in: HONSELL/VOGT/GEISER [Hrsg.], a.a.O., Art. 55 SchlT Rz. 11 ff.; BGE 99 II 159 E.2, 90 II 274 E.6). Aus der beurkundungsrechtlichen (Rechts-)Belehrungspflicht ergibt sich bei Grundstücksgeschäften insbesondere die Verpflichtung, den Inhalt des Grundbuches aufzuzeigen sowie die sich aus der Rechtsordnung ergebenden Folgen aufzuzeigen (SCHMID, in: HONSELL/VOGT/GEISER [Hrsg.], a.a.O., Art. 55 SchlT Rz. 25; BRÜCKNER, a.a.O., Rz. 1748). Der Beklagte weist hingegen zutreffend darauf hin, dass die (Rechts-)Belehrungspflicht bezüglich der steuerlichen Folgen eines beurkundeten Geschäfts lediglich einen allfälligen Warnhinweis gebietet, aber keine konkrete Berechnung der zu vergegenwärtigenden Besteuerung. Die Belehrungspflicht wird erfüllt, wenn die Urkundsperson ihnen die steuerlichen Risiken in Umrissen vor Augen führt (siehe BRÜCKNER, a.a.O., Rz. 1752; vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 2C\_45/2010 vom 4. Mai 2010 E.2.4, wonach in der Lehre umstritten sei, ob überhaupt und in welchem Umfang eine Belehrungs- und Beratungspflicht von Notaren und Urkundspersonen bestehe). Zudem ist zu beachten, dass gemäss Art. 24 Abs. 2 und 3 NotG die Notariatsperson die Interessen der Beteiligten gleichmässig und objektiv zu wahren hat und den freien Entscheid der Beteiligten nicht beeinflussen darf.

- 23 - 4.1. Es kann vorweg festgehalten werden, dass sich aus dem beurkundeten Grundstückskaufvertrag vom 27. Juni 2012 ergibt, dass Fr. 26'000.-- des vereinbarten Kaufpreises zwecks Tilgung der auf dem Grundstück lastenden Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung unter dem Stichwort "Pfändung" an das Betreibungsamt X.\_\_\_\_\_ zu überweisen waren. Ferner wird in diesem Zusammenhang bei der Beschreibung der Grundstückdetails bzw. des Kaufobjektes die Vormerkung einer definitiven Pfändung im Betrag von Fr. 16'365.25 plus Zinsen und Kosten z.G. div. Gläubiger aufgeführt, welche vor einer Eigentumsübertragung im Grundbuch zu löschen sei. Ferner hat die Klägerin gemäss dem öffentlich beurkundeten Kaufvertrag vom 27. Juni 2012 im Rahmen der Regelung hinsichtlich Bezahlung allfälliger kantonaler und kommunaler

Grundstücksgewinnsteuern durch den Verkäufer ausdrücklich auf eine Sicherstellung der (kantonalen und kommunalen) Grundstücksgewinnsteuer verzichtet (Ziffer 4 der weiteren Vertragsbestimmungen) und auch Kenntnis von der potenziellen Möglichkeit eines gesetzlichen Pfandrechts zugunsten des Kantons betreffend die kantonalen und kommunalen Wertzuwachssteuern erhalten (Ziffer 5 der weiteren Vertragsbestimmung; siehe zum Ganzen klägerische Beilagen [Kl.-act.] 1 S. 1 und 4 f.). 4.2. Wie in der vorstehenden Erwägung 4 bereits erwähnt, lässt sich den Lehrmeinungen und der Rechtsprechung, zumindest in steuerlichen Fragen, keine vorherrschende Meinung über den Umfang bzw. überhaupt den Bestand einer (Rechts-)Belehrungspflicht durch eine Urkundsperson entnehmen. Art. 160 Abs. 3 StG bestimmt aber immerhin im Hinblick auf das potenzielle Doppelzahlungsrisiko für Wertzuwachssteuern auf Grundstücken explizit eine solche Belehrungspflicht. Demnach sind die Parteien durch die Urkundsperson auf die Möglichkeit zur Anmerkung eines gesetzlichen Pfandrechts aus aktuellen und früheren Handänderungen aufmerksam zu machen, was im Veräusserungsvertrag (des Grundstückes) festzuhalten ist. Weitergehende Anforderung hinsichtlich dieser (Rechts-)Belehrung,

- 24 - beispielsweise, dass die genauen Steuerbeträge vorgängig durch die Urkundsperson zu berechnen sind oder dass ein Hinweis auf die Berechnungsmöglichkeit einer solchen latenten Wertzuwachssteuer bei der kantonalen Steuerverwaltung gemacht werden muss und dies ebenfalls in der Urkunde festzuhalten ist, ergeben sich hingegen nicht aus dieser Bestimmung. Dies steht insoweit mit Art. 160 Abs. 2 StG in Einklang, wonach der "Käufer" von der Steuerverwaltung Auskunft über die anfallenden Steuern und vom Verkäufer hierfür Sicherstellung verlangen kann. Kommt der Käufer dieser Aufforderung (zur Sicherstellung) nicht nach, kann der Käufer die mutmassliche Steuer aus dem Kaufpreis sicherstellen. Falsch ist zudem die klägerische Behauptung, dass die Grundbuchverwalter-Stellvertreterin bereits den früheren Kaufvertrag an den jetzigen Verkäufer beurkundet habe, wurde doch dieser gemäss den vorliegenden Akten am 23. März 2007 vom Grundbuchverwalter E. \_\_\_\_\_ beurkundet und die Grundbuchverwalter-Stellvertreterin bescheinigte am 30. März 2007 lediglich den Eintragungsvollzug (siehe Kl.-act. 4). Die klägerische Argumentation, wonach nun die Grundbuchverwalter-Stellvertreterin infolge des nun höheren Kaufpreises mit einer Grundstücksgewinnsteuer in Betrag von ca. 10 % des nun bezahlten Kaufpreises rechnen musste, steht auch in einem potenziellen Spannungsfeld zum Berufs-/Amtsgeheimnis gemäss Art. 7 Abs. 1 NotG und Art. 140 EGzZGB. Die Höhe der latenten Steuerlast für Wertzuwachssteuern in Verbindung mit der geltend gemachten, finanziell nicht besonders komfortablen (Vorsorge-)Situation der Klägerin erscheint aber auch gar nicht entscheidend hinsichtlich des Entscheides für oder gegen eine Sicherstellung. Denn es ist nicht einsehbar, warum ein finanziell besser gestellter Käufer bzw. die Höhe der latenten Steuerlast für Wertzuwachssteuern zwingend einen Einfluss auf den Grundsatzentscheid für oder gegen eine Sicherstellung haben soll. Dieser hängt vielmehr vom Vertrauen in die Zahlungsfähigkeit und -willigkeit des Steuerpflichtigen ab. Denn es entspricht nicht der gewöhnlichen Erfahrung, dass eine Person im Rahmen eines Grundstücksgeschäfts, freiwillig und ohne obligatorische Verpflichtung, bereit ist, zusätzliche Leistungen zu erbringen, sofern sich die andere

- 25 - Vertragspartei nicht an eine vertragliche Vereinbarung wie beispielsweise gemäss Ziffer 4, erster Satz im vorliegenden Kaufvertrag vom 27. Juni 2012 hält. 4.3. Soweit sich die Klägerin insbesondere auf PKG 1998 Nr. 7 bezieht und daraus eine umfassende,

detaillierte und sehr konkrete Belehrungspflicht hinsichtlich steuerlichen Folgen ableitet, ist darauf hinzuweisen, dass dieser Entscheid in einem anderen Kontext erfolgte. Im erwähnten Urteil war die Staatshaftung infolge der Tätigkeit eines Notars hinsichtlich seiner Belehrungspflicht gegenüber einem ausländischen Grundstückskäufer (ohne Absicht zur Wohnsitznahme in der fraglichen Gemeinde) im Bezug auf die rechtliche Wirkung eines im Grundbuch vorgemerkten, limitierten Vorkaufsrechts zu Gunsten der ursprünglichen Verkäuferschaft (Baulandgenossenschaft) zu beurteilen. Dabei hatte sich der Notar nicht über den genauen Kenntnisstand der nun geschädigten Käuferschaft hinsichtlich des limitierten Vorkaufsrechts informiert und diese nicht hinreichend auf die Gefahr aufmerksam gemacht, dass die Baulandgenossenschaft, ihrem Zweck entsprechend, das limitierte Vorkaufsrecht ausüben könnte, da es innert der zehnjährigen Frist seit dem Erwerb durch den (jetzigen) Verkäufer nun nicht, wie im ursprünglichen Vertrag vorgesehen, an eine Familie verkauft wurde, welche ihren Wohnsitz in die Gemeinde verlegt, wo sich das Grundstück befindet. Die vorliegende Konstellation unterscheidet sich davon insbesondere in einem zentralen Punkt. Während die (Rechts-)Belehrungspflicht in PKG 1998 Nr. 7 eine konkrete Vormerkung eines limitierten Vorkaufsrechts unter spezifischen Bedingungen (Familie mit mindestens drei Kindern, welche Wohnsitz in der entsprechenden Gemeinde nimmt) betraf, geht es vorliegend darum, ob die Klägerin über die Möglichkeit des gesetzlichen Pfandrechts für Wertzuwachssteuern auf dem betreffenden Grundstück sowie dem damit verbundenen Doppelzahlungsrisiko im Sinne von Art. 160 Abs. 3 StG hinreichend belehrt wurde und in Kenntnis dieses Umstandes der entsprechenden Folgen auf die Sicherstellung verzichtet hat. Die Frage nach einer Sicherstellung der Wertzuwachssteuern stellt sich

- 26 - aber erheblich häufiger als die möglichen Auswirkungen eines so spezifisch ausgestalteten, limitierten Vorkaufsrechts und die (Rechts-)Folgen sind auch einfacher erfassbar. Zudem ist für die Beurteilung der Auswirkungen des limitierten Vorkaufsrechts und somit für die Bewertung der drohenden Nachteile dessen genauer Inhalt eher erforderlich. Dies ist beim Entscheid für oder gegen die Sicherstellung von latenten Wertzuwachssteuern nicht im selben Ausmass gegeben. Denn wird auf die Sicherstellung verzichtet und bezahlt der Steuerpflichtige nicht, ist mit der Vormerkung des gesetzlichen Pfandrechts zu rechnen und es droht eine über den vereinbarten Kaufpreis hinausgehende Belastung der Käuferschaft. Auf Basis dieser Erkenntnis wird die Käuferschaft grundsätzlich unabhängig von der allfälligen Höhe der Wertzuwachssteuer oder ihren finanziellen Verhältnissen sich entscheiden, ob sie ein solches Doppelzahlungsrisiko eingehen will oder nicht. 4.4. Aus den vorstehend in den Erwägungen 3.3 f. wiedergebenden Zeugen- und Sachvernahmen vom 28. Januar 2019 ergibt sich, dass nicht nur in Ziffer 5 der weiteren Vertragsbestimmungen im Grundstückskaufvertrag vom 27. Juni 2012 der Belehrungstext hinsichtlich des Bestandes eines gesetzlichen Pfandrechts für Wertzuwachssteuern enthalten war, sondern dies anlässlich der Beurkundung durch die Grundbuchverwalter-Stellvertreterin auch noch mündlich erläutert wurde, als der Kaufvertrag Punkt für Punkt durchgegangen wurde. Dabei sagten beide Zeugen übereinstimmend aus, dass die Klägerin, wenn auch nicht mit einem konkreten Zahlenbeispiel, doch spezifisch darauf hingewiesen worden sei, dass das Grundstück und somit dessen (neuen) Eigentümerschaft bzw. die Klägerin für allfällige Wertzuwachssteuern hafte, wenn diese Steuern nicht durch den Pflichtigen bezahlt würden. Ziffer 5 der weiteren Vertragsbestimmung stellt denn auch fest, dass die Parteien den Inhalt und die Bedeutung von Art. 131 EGzZGB sowie insbesondere die Tatsache kennen würden,

dass das Kaufobjekt für sämtliche nicht veranlagten Wertzuwachssteuern aus früheren zivilrechtlichen oder wirtschaftlichen Handänderung sowie für alle innert der in

- 27 - Art. 132 EGzZGB genannten Frist fällig gewordenen Steuern haften. Art. 130 Abs. 1 Ziffer 1 EGzZGB statuiert ein gesetzliches Pfandrecht für die auf die Grundstücke entfallenden Wertzuwachs-, Handänderungs- und Liegenschaftssteuern von Kanton, Gemeinden und übrigen öffentlich-rechtlichen Körperschaften. Art. 132 EGzZGB bestimmt die Entstehung, die Eintragungs- sowie die Verwirkungsfrist für nicht eingetragene Pfandrechte. Somit ist eine schriftliche Orientierung und Protokollierung gemäss Art. 160 Abs. 3 StG im Kaufvertrag vom 27. Juni 2012 zweifellos erfolgt und diese Formulierung ist zweifellos auch verständlich. Denn es geht klar der Hinweis auf den Bestand eines gesetzlichen Pfandrechts für Wertzuwachssteuern auf dem (übertragenen) Grundstück und somit dessen Haftung daraus hervor. Der Beklagte bringt insofern zu Recht vor, dass die erwähnte Ziffer 5 hinsichtlich ihres Aussagegehaltes auch der kantonalen Musterurkundensammlung entspreche (vgl. Notariatskommission des Kantons Graubünden, Öffentliche Beurkundungen – Urkundenvorlagen, 3. Aufl., Kap. 6 S. 11 f.). In Ziffer 4 der weiteren Vertragsbestimmungen wurde im Übrigen auch die Tragung dieser Steuerlast durch den Verkäufer vereinbart und in der gleichen Ziffer wurde auch der ausdrückliche Verzicht der Klägerin auf eine Sicherstellung festgehalten, was von der Klägerin (auch gemäss Beurkundungsformel) zur Kenntnis genommen und genehmigt wurde. Dass sich dies anlässlich der Beurkundung vom 27. Juni 2012 nicht so zugetragen hat, wird von der Klägerin nicht belegt, wobei zudem vom allgemeinen Erfahrungssatz auszugehen ist, dass die Urkundsperson ihre beruflichen Sorgfaltspflichten und vorliegend insbesondere die ihr im konkreten Fall obliegende Ermittlungs- und (Rechts-)Belehrungspflicht ordnungsgemäss erfüllt hat (Urteil des Bundesgerichts 5A\_672/2012 vom 3. April 2013 E.9.3.2 m.H.a. 5P.347/2004 vom 11. Januar 2005 E.2.1; siehe auch bereits vorstehende Erwägung 2). Dem Beklagten ist weiter zuzustimmen, soweit er eine besondere Schutzbedürftigkeit der Klägerin verneint. Vorliegend sind keine in der Person der Klägerin liegenden Umstände dargetan, welche sie als im besonderen Masse schutzbedürftig erscheinen lassen. Denn zum einen kann aufgrund ihrer beruflichen, admi-

- 28 - nistrativen Tätigkeit davon ausgegangen werden, dass die schriftlichen und mündlichen Belehrungen verstanden werden konnte. Auch wenn, wie von der Klägerin geltend gemacht, sie bezüglich Grundstückserwerb geschäftsunerfahren war und sich finanziell nicht in einer übermässig komfortablen (Vorsorge-)Situation befindet, hat sich die Käuferschaft dem Gewicht eines solchen Geschäfts doch bewusst zu sein und bei allfälligen Unklarheiten eine Rückfrage an die Urkundsperson zu richten. Zudem musste sich die Klägerin auch dergestalt auf den Abschluss des Grundstückkaufvertrages vorbereiten, als dass sie anlässlich der Beurkundung vom 27. Juni 2012 ein unbedingtes Zahlungsversprechen eines Finanzinstituts vorzulegen hatte. Damit musste es der Klägerin beim Grundstücksgeschäft vom 27. Juni 2012 bereits im Vorfeld bewusst werden, dass es um ein eigenes Kaufgeschäft mit erheblicher finanzieller Tragweite geht, wo eine erhöhte Aufmerksamkeit beim Vertragsschluss angebracht ist. Die im Kaufvertrag explizit vorgemerkte Verfügungsbeschränkung infolge einer Pfändung sowie die Kaufprestilgungsklausel mit einer Zahlung eines Teilbetrages an das Betreibungsamt X.\_\_\_\_\_ belegt eigentlich auch nicht ohne weiteres eine Zahlungsunfähigkeit bzw. Zahlungsunwilligkeit im Zeitpunkt der Fälligkeit der Grundstücksgewinnsteuer, hatte

doch die Klägerin gemäss Kauf- preistilgungsklausel den Betrag von Fr. 224'000.-- bis spätestens am 2. Juli 2012 auf das Konto des Verkäufers, B.\_\_\_\_\_, zu überweisen. Insofern kann der im Vergleich zum Grundstückswert abzüglich der hypothekari- scher Belastung nicht übermässig hohe Zahlungsbetrag an das Betrei- bungsamt X.\_\_\_\_\_ auch lediglich auf einen früheren Liquiditätsengpass zurückzuführen sein, welcher aber nunmehr nicht mehr offensichtlich ge- geben war. Trotzdem hat die Grundbuchverwalter-Stellvertreterin einen zweifachen, expliziten Hinweis auf eine frühere Nichtbezahlung von Forde- rungen durch den Verkäufer in den Kaufvertrag vom 27. Juni 2012 aufge- nommen und diesen Punkt auch noch mündlich erläutert. Wenn unter die- sen Umständen die Klägerin trotzdem einen Verzicht auf die Sicherstellung bekundet, kann dies (ex ante betrachtet) nicht der Urkundsperson angelas- tet werden mit der Begründung, dass sie bei einem expliziten Hinweis auf

- 29 - eine allfällig mangelhafte Bonität des Verkäufers im Rahmen der Belehrung über das bestehende gesetzliche Pfandrecht für Wertzuwachssteuern so- wie in Anbetracht der nicht besonders komfortablen finanziellen (Vorsor- ge-)Situation der Klägerin sich für eine Sicherstellung der Grundstücksgewinnsteuer entschieden hätte und zudem geschäftsunerfahren sei. Daran ändert nichts, dass im Vorfeld der Beurkundung des Grundstückkaufvertra- ges sich beim zuständigen Immobilienmakler nach dem Bedarf nach einer Sicherstellung erkundigt wurde und dieser eine solche verneint hat. Denn die Belehrungspflicht soll zwar dazu beitragen, dass die Beteiligten die Tragweite ihrer Verpflichtungen erkennen können und aufgrund dieser Kenntnisse ihren unverfälschten Willen kundgeben können, doch besagt Art. 24 NotG auch ausdrücklich, dass die Notariatsperson nicht auf die freie Entscheidung der Beteiligten einwirken darf (Abs. 3) und sie auch zur gleichmässigen und objektiven Interessenwahrung verpflichtet ist (Abs. 2). Insofern ist bei der (ex ante vorzunehmenden) Beurteilung des im konkre- ten Fall erforderlichen Umfangs der (Rechts-)Belehrungspflicht auch diese mögliche Pflichtenkollision zu berücksichtigen. So könnte man sich etwa auch fragen, ob und/oder ab wann eine Urkundsperson auf ein Un- gleichgewicht zwischen Marktwert und vereinbartem Preis zum Schutz der einen Vertragspartei hinweisen müsste, sofern noch kein strafrechtlich oder zivilrechtlich vorwerfbares Verhalten Seitens der anderen Vertragspartei vorliegt (vgl. dazu BRÜCKNER, a.a.O., Rz. 1756 ff., welcher eine tendenziell weitgehende Belehrungspflicht bezüglich der wirtschaftlichen Aspekte des zu beurkundenden Geschäfts propagiert, welche aber etwas im Kontrast zur Normierung von Art. 24 Abs. 2 und 3 NotG steht). Insofern rechtfertigt es sich die Anforderungen an den Umfang und die Detaillierung der (Rechts-)Belehrungspflicht im vorliegenden Fall nicht übermässig hoch an- zusetzen, sofern bei objektiver Betrachtung ein Erkennen der (Rechts-)Fol- gen für die geschädigte Person möglich war. 4.5. Im Ergebnis kann somit festgehalten werden, dass die Grundbuchverwal- ter-Stellvertreterin die Möglichkeit eines Doppelzahlungsrisikos infolge ei-

- 30 - ner auf dem Grundstück vorgemerkten Veräusserungsbeschränkung in- folge Pfändung anscheinend bemerkte, auch wenn eine entsprechende Verfügungsbeschränkung aufgrund einer Pfändung nicht zwingend auf eine zukünftige Zahlungsunfähigkeit oder –willigkeit hindeuten muss, son- dern auch nur auf ein damaliges, befristetes Liquiditätsproblem hindeuten kann. Bezüglich dieser vorgemerkten Veräusserungsbeschränkung wurde im Rahmen der Kaufpreistilgungsklausel mit der Bezahlung eines Teilbe- trages zu Gunsten des Betriebsamtes X.\_\_\_\_\_ die

Voraussetzung für deren Löschung geschaffen. Infolge dieser, zu einem früheren Zeitpunkt erfolgten Pfändung wurde im Grundbuchamt X. \_\_\_\_\_ auch entschieden, dass anstelle eines grundsätzlich zulässigen, allgemeinen Verweises auf die Vormerkungen und allenfalls mündlicher Erörterung (vgl. dazu PKG 1998 Nr. 7 E.1a S. 32), ein expliziter Hinweis darauf bei den aus dem Grundbuch ersichtlichen Vormerkungen zu machen sei. Dies um die frühere Betreuung inkl. Pfändung speziell zu kennzeichnen und hervorzuheben. Diese Punkte wurden der Klägerin nach einhelliger Aussage der beiden Zeugen auch noch mündlich erläutert. Hinsichtlich des nun infolge der Nichtbezahlung und erfolglosem Inkassoverfahren gegen den Steuerpflichtigen im Grundbuch angemerkten gesetzlichen Pfandrechts für die kantonale und kommunale Grundstücksgewinnsteuer, wurde in Ziffer 5 der weiteren Vertragsbestimmungen ein expliziter und ohne weiteres verständlicher Hinweis auf das Bestehen eines solchen gesetzlichen Pfandrechts aufgeführt. Dies wurde der Klägerin gemäss ebenfalls übereinstimmender Zeugenaussagen dahingehend erklärt, dass das Grundstück und somit dessen (neue) Eigentümerschaft und somit offensichtlich die Klägerin für unbezahlt gebliebene Wertzuwachssteuern haften werde. Damit ist im vorliegenden Fall die Grundbuchverwalter-Stellvertreterin der ihr obliegenden Belehrungspflicht bezüglich der steuerlichen Folgen des Geschäfts in Anwendung von Art. 160 Abs. 3 StG sowie Art. 24 NotG objektiv und ex ante betrachtet in hinreichendem Masse nachgekommen. Dem Gericht erschliesst sich nicht, warum die Klägerin einen Zusammenhang zwischen dem Pfändungshinweis, als möglichem Indikator für eine nicht optimalen

- 31 - Bonität, sowie der Möglichkeit als neue Eigentümerin für die Wertzuwachssteuern der erworbenen Liegenschaft aufgrund des gesetzlichen Pfandrechts in Anspruch genommen zu werden, nicht habe erkennen können. Wenn zumindest die mündliche Erläuterung der Grundbuchverwalter-Stellvertreterin wie üblich anhand eines Beispiels darauf hinwies, dass das fragliche Grundstück und somit die neue Eigentümerschaft für die Wertzuwachssteuern haftet, sofern diese durch den Pflichtigen nicht bezahlt würden, musste die potenzielle Möglichkeit eines erhöhten Doppelzahlungsrisikos bei Verzicht auf eine Sicherstellung ohne weiteres auch durch die Klägerin erkannt werden. Dies auch ohne einen expliziten Hinweis, dass infolge der beim Verkäufer vorgängig erfolgten Pfändung die Wertzuwachssteuern durch diesen (mit erhöhter Wahrscheinlichkeit) nicht bezahlt würden und dann infolge der Eintragung des gesetzlichen Pfandrechts dafür eine Doppelzahlung drohe, sofern der mutmassliche Betrag nicht sichergestellt werde. Eine solche fehlende Einsichtsmöglichkeit kann nicht einfach mit der Geschäftsunerfahrenheit der Klägerin begründet werden, welche im Übrigen vorgängig auch um ein unbedingtes Zahlungsverprechen eines Finanzinstituts besorgt sein musste. Aufgrund der konkreten Umstände und bei objektiver Betrachtungsweise, musste die Grundbuchverwalter-Stellvertreterin somit anlässlich der Beurkundung vom 27. Juni 2012 keine über die bereits erfolgten (Rechts-)Belehrungen hinausgehende Hinweise oder Warnungen an die Klägerin abgeben und durfte hinsichtlich des zugestimmten, ausdrücklichen Verzichts der Klägerin auf eine Sicherstellung davon ausgehen, dass dieser in vollständiger Kenntnis der potenziellen Rechtsfolgen geschah. Eine generelle Pflicht zur Sicherstellung allfälliger Wertzuwachssteuern lässt sich weder aus Art. 160 StG, noch Art. 24 NotG ableiten. Der Grundbuchverwalter-Stellvertreterin kann im Ergebnis keine Sorgfalts- bzw. Amtspflichtverletzung hinsichtlich ihrer (Rechts-)Belehrungspflicht vorgeworfen werden, womit keine rechtswidrige Handlung infolge (gesetzlich) gebotener, aber unterlassener (Rechts-)Belehrung nachgewiesen ist.

- 32 - 5. Damit fehlt es aber an der zentralen Haftungsvoraussetzung der Wiederrechtlichkeit infolge einer Amtspflichtverletzung durch Unterlassung, welche neben dem Schaden, der natürlichen und adäquaten bzw. hypothetischen Kausalität zwischen der Handlung oder Unterlassung und dem Schadenseintritt sowie der Voraussetzung, dass das schädigende Verhalten im Rahmen der notariellen Tätigkeit erfolgt, gegeben sein muss. Demnach ist die Klage abzuweisen. 6. Bei diesem Ausgang des Verfahrens, hat gemäss Art. 73 Abs. 1 VRG die Klägerin die Verfahrenskosten, bestehend aus der Spruchgebühr, den entstandenen Auslagen für die Zeugeneinvernahmen im Betrag von Fr. 30.-- und den Kanzleiauslagen, zu tragen (siehe auch Art. 2 f. der Verordnung über die Gebühren und Barauslagen des Verwaltungsgerichtes [BR 370.110] i.V.m. Art. 75 Abs. 1 und 4 VRG). Die Spruchgebühr wird angesichts des Streitwertes und des Verfahrensaufwandes mit doppeltem Schriftenwechsel, zwei Zeugeneinvernahmen sowie einer Hauptverhandlung auf Fr. 3'000.-- festgesetzt. Der unterliegenden Klägerin steht keine Parteientschädigung zu (Art. 78 Abs. 1 VRG e contrario). Dem Bund, dem Kanton und den Gemeinden sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen steht in Anwendung von Art. 78 Abs. 2 VRG in der Regel keine Parteientschädigung zu, soweit sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen. Die vorliegend zu beurteilende haftungsrechtliche Fragestellung ist dem amtlichen Wirkungskreis des Beklagten zuzurechnen, womit eine Entschädigung entfällt (siehe VGU U 15 91 vom 13. Juni 2017 E.11c; vgl. auch zur Qualifikation einer Staatshaftung als amtlicher Wirkungskreis des Gemeinwesens in einem Verfahren vor Bundesgericht: Urteil des Bundesgerichts 2C\_816/2017 vom 8. Juni 2018 E.5.3). 7. Zur Rechtsmittelbelehrung sei noch erwähnt, dass das streitberufene Verwaltungsgericht bei Staatshaftungsfragen als erste Gerichtsinstanz fungiert und gegen dessen Urteil innert 30 Tagen die Weiterzugsmöglichkeit an das Kantonsgericht Graubünden besteht, soweit es sich um einen erstinstanz-

- 33 - lichen Endentscheid in unmittelbarem Zusammenhang mit Zivilrecht im Sinne von Art. 72 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) handelt (vgl. zum Ganzen Art. 85b VRG als Übergangsbestimmung betreffend "doppelter Instanzenzug" im Kanton Graubünden; Botschaft der Regierung an den Grossen Rat zur Teilrevision des Gerichtsorganisationsgesetzes (GOG)/Gebietsreform Heft Nr. 7/2015 – 2016, S. 373; laut Kantonsamtsblatt vom 4. Februar 2016 ist Art. 85b VRG rückwirkend per 1. Februar 2016 in Kraft gesetzt worden; VGU U 15 91 vom 13. Juni 2017 E.12). Die Aufzählung in Art. 72 Abs. 2 BGG ist nicht abschliessend und es können auch öffentlich-rechtliche Entscheidungen mit staatshaftungsrechtlichen Fragestellungen darunter fallen, sofern sie einen engen Bezug zum Zivilrecht haben, sich also die Haftung nach denselben Grundsätzen richtet (vgl. KLETT/ESCHER, in: NIGGLI/UEBERSAX/WIPRÄCHTIGER/KNEUBÜHLER [Hrsg.], Basler Kommentar, Bundesgerichtsgesetz, 3. Aufl., Basel 2018, Art. 72 Rz. 8; vgl. für die Staatshaftung infolge fehlerhafter Behandlung in einem öffentlichen Spital: BGE 139 III 252 und Urteil des Bundesgerichts 4A\_546/2013 vom 13. März 2014 E.2.1; siehe auch Urteil des Bundesgerichts 5A.9/2000 vom 22. März 2001 E.3b). Weiter hat das Bundesgericht entschieden, dass sich aus Art. 85 Abs. 1 lit. a BGG nicht zwingend ergebe, dass alle Fragen der Staatshaftung der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten unterliegen (Urteil des Bundesgerichts 4A\_546/2013 vom 13. März 2014 E.3.2.2). Die Beschwerde in Zivilsachen setzt jedoch eine "double instance" voraus (Art. 75 Abs. 2 BGG; BGE 139 III 252 E.1.6). Gemäss Art. 22 BGG i.V.m. Art. 36 Abs. 1 und 2 des Reglementes für das Bundesgericht (BGerR; SR 173.110.131) bestimmt sich die Zuteilung eines Geschäfts an eine Abteilung danach, auf

welcher Rechtsfrage das Schwergewicht der Entscheidung liegt und im Einzelfall kann wegen der Natur des Geschäfts auch von der reglementarischen Geschäftsverteilung abgewichen werden. Dementsprechend ist für die vorliegende Angelegenheit eine Qualifikation als öffentlich-rechtlicher erstinstanzlicher Endentscheid mit unmittelbarem Zusammenhang zum Zivilrecht nicht auszuschliessen und zur Sicherstellung

- 34 - des ordnungsgemässen Instanzenzuges der Rechtsmittelweg an das Kantonsgericht Graubünden gemäss Art. 85b VRG aufzuzeigen (vgl. aber nunmehr BGE 144 II 281 E.1.1 f., welcher hinsichtlich des Erfordernis einer "double instance" als Zulässigkeitsvoraussetzung für die Beschwerde in Zivilsachen in Staatshaftungsfällen unklar ist). Demnach erkennt das Gericht:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.