



# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

III ZR 13/05

Verkündet am:  
6. Juli 2006  
F r e i t a g  
Justizamtsinspektor  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja  
BGHZ: nein  
BGHR: ja

---

BNotO § 19 Abs. 1 Satz 2; BGB § 852 a.F.

Zum Beginn der Verjährung eines Amtshaftungsanspruchs gegen den Notar, wenn zwar eine anderweitige Ersatzmöglichkeit in Betracht kommt, die aber, wie der Geschädigte weiß, mit erheblichen Zweifeln und Risiken behaftet ist (Fortführung des Senatsurteils vom 3. März 2005 - III ZR 353/04 = NJW-RR 2005, 1148).

BGH, Urteil vom 6. Juli 2006 - III ZR 13/05 - OLG Rostock

LG Stralsund

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. Juli 2006 durch den Vorsitzenden Richter Schlick und die Richter Dr. Wurm, Dr. Kapsa, Dörr und Galke

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten werden das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Rostock vom 23. Dezember 2004 und das Ergänzungsurteil vom 17. März 2005 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil der Beklagten erkannt worden ist.

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Landgerichts Stralsund, 4. Zivilkammer, vom 20. Mai 2003 wird in vollem Umfang zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten der Rechtsmittelzüge zu tragen. Der Streithelfer trägt seine außergerichtlichen Kosten selbst.

Von Rechts wegen

#### Tatbestand

- 1 Die Beklagten sind die Erben der verstorbenen Notarin R. L. . Diese hatte am 26. Mai 1991 einen Vertrag beurkundet, durch den der Kläger zu 1/5 und Dr. C. zu 4/5 als Miterwerber je zu ideellen Anteilen ein

etwa 3,26 ha großes Grundstück von dessen Eigentümer kauften. Von dem Kaufpreis von 80.000 DM sollten der Kläger 15.000 DM und Dr. C. 65.000 DM tragen. Der Vertrag enthielt ferner folgende Klausel:

"Die Erschienenen zu 2 [Dr. C. ] und zu 3 [der Kläger] vereinbaren im Innenverhältnis, die Teilung des Grundstückes nach Eigentumswechsel dahingehend vornehmen zu lassen, dass der Erschienene zu 3 [der Kläger] aus dem Bestand des Grundstückes eine Teilfläche von 6.000 qm als Alleineigentümer erhält."

2 Im Februar 1993 wurden der Kläger zu 1/5 und Dr. C. zu 4/5 als Miteigentümer im Grundbuch eingetragen. Der Kläger errichtete auf einer später katastermäßig abbeschriebenen und nach seinem Vorbringen ihm vereinbarungsgemäß zustehenden Teilfläche von ca. 4.530 qm ein Wohnhaus, während die übrige Fläche wider Erwarten der Erwerber nicht bebaut werden durfte. Darauf kam es zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung zwischen dem Kläger und Dr. C. über die Aufteilung des Grundstückes. Der Kläger erhob im Juli 1997 Klage gegen Dr. C. mit dem Antrag, dessen Miteigentumsanteil an dem mit dem Wohnhaus bebauten Grundstücksteil an den Kläger aufzulassen und die Eintragung in das Grundbuch zu bewilligen, Zug um Zug gegen Auflassung und Bewilligung der Eintragung des Miteigentumsanteils des Klägers an der Restfläche an Dr. C. . Die Klage hatte vor dem Landgericht Stralsund und dem Oberlandesgericht Rostock Erfolg, wurde jedoch durch Urteil des II. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs vom 3. Juni 2002 (II ZR 4/00 = NJW 2002, 2560) abgewiesen.

3 Der Kläger nimmt nunmehr die Erben der verstorbenen Notarin auf Schadensersatz wegen Amtspflichtverletzung in Anspruch. Die Pflichtverletzung erblickt er darin, dass entgegen den bei Abschluss des Ursprungsvertrages vom 26. Mai 1991 getroffenen Absprachen eine wirksame Verpflichtung

Dr. C. 's im Innenverhältnis, die ihm, dem Kläger zustehende Grundstücks-  
teilfläche an ihn zu übereignen, infolge eines Beurkundungsmangels nicht be-  
gründet worden sei. Die Beklagten haben eine Amtspflichtverletzung bestritten  
und die Einrede der Verjährung erhoben. Die Amtshaftungsklage ist am 27. De-  
zember 2002 beim Landgericht eingegangen und beiden Beklagten jeweils am  
14. Januar 2003 zugestellt worden. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.  
Auf die Berufung des Klägers hat das Oberlandesgericht die Beklagten verur-  
teilt, als Gesamtschuldner an den Kläger 26.412,27 € nebst Zinsen zu zahlen,  
und festgestellt, dass die Beklagten als Gesamtschuldner verpflichtet seien,  
dem Kläger sämtliche aus der fehlerhaften Beurkundung des Grundstückskauf-  
vertrages vom 26. Mai 1991 durch die Notarin R. L. zukünftig ent-  
stehenden Schäden zu ersetzen. Durch Ergänzungsurteil hat das Berufungsge-  
richt die dem Streithelfer des Klägers, dessen Prozessbevollmächtigtem im  
Vorprozess und im ersten Rechtszug des jetzigen Amtshaftungsprozesses, ent-  
standenen Kosten den Beklagten auferlegt. Mit der vom Senat zugelassenen,  
gegen das Berufungsurteil und das Ergänzungsurteil gerichteten Revision ver-  
folgen die Beklagten ihren Klageabweisungsantrag weiter.

### Entscheidungsgründe

#### I.

4 Die Revision ist insgesamt zulässig. Dies gilt auch, soweit sie sich gegen  
das Ergänzungsurteil richtet. Da dieses ausschließlich den Kostenpunkt betrifft,  
ist die Revision (unabhängig vom Wert der Beschwer) hiergegen zulässig, wenn  
sie es - wie hier - auch gegen das vorangegangene Urteil ist (BGH, Urteil vom  
4. April 1984 - VIII ZR 313/82 - ZIP 1984, 1107, 1113).

II.

5 Die Revision ist auch begründet.

6 1. Das Berufungsgericht hat mit eingehender Begründung den Tatbestand einer schuldhaften Amtspflichtverletzung der Notarin zu Lasten des Klägers bei der Beurkundung des Vertrages vom 26. Mai 1991 bejaht.

7 a) Der II. Zivilsenat hat in seinem im Vorprozess des Klägers gegen Dr. C. ergangenen Revisionsurteil vom 3. Juni 2002 (II ZR 4/00 = NJW 2002, 2560) entschieden, dass die Klausel in dem notariellen Kaufvertrag, wonach der Kläger eine Teilfläche von 6.000 m<sup>2</sup> erhalten sollte, mangels hinreichender Kennzeichnung dieser Teilfläche gemäß § 313 Satz 1 BGB a.F. unwirksam ist. Dieser Mangel ist auch nicht dadurch gemäß § 313 Satz 2 BGB a.F. geheilt worden, dass der Kläger und Dr. C. das Eigentum an dem Kaufgrundstück erworben haben. Denn die Teilungsvereinbarung hatte einem selbständigen Formzwang unterlegen, der mit dem Ursprungskaufvertrag in keinem unmittelbaren sachlichen Zusammenhang gestanden hatte. Deshalb konnte der dingliche Vollzug des Ursprungskaufvertrages insoweit keine Heilungswirkung entfalten.

8 b) Der Notarin hätte es indessen obgelegen, auch im Innenverhältnis der Grundstückskäufer, d.h. des Klägers und Dr. C. 's, klare Verhältnisse zu schaffen und auch insoweit auf die Beurkundung einer formwirksamen Teilungsabrede hinzuwirken. Dies hätte sie bei Beachtung der notariellen Sorgfaltsstandards auch erkennen können. Die schuldhafte Verletzung dieser Pflicht

war daher - zumindest nach dem Sachvortrag des Klägers - geeignet, einen Amtshaftungsanspruch gemäß § 19 BNotO zu begründen.

9           2.     Gegen einen aus diesem Sachverhalt hergeleiteten Amtshaftungsanspruch greift jedoch die von den Beklagten erhobene Verjährungseinrede durch. Der Senat braucht daher auf die Rügen der Revision, soweit sie sich gegen die Amtspflichtverletzung als solche richten, nicht weiter einzugehen.

10           a)     Schadensersatzansprüche wegen notarieller Amtspflichtverletzung verjähren nach § 19 Abs. 1 Satz 3 BNotO in Verbindung mit dem im Streitfall noch anwendbaren § 852 Abs. 1 BGB a.F. in drei Jahren. Die Frist beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der Verletzte von dem Schaden und der Person des Ersatzpflichtigen Kenntnis erlangt. Dies war hier nach dem eigenen Sachvortrag des Klägers und seines Streithelfers spätestens im Frühjahr 1997 der Fall.

11           aa)    Der Kläger selbst hat in seiner Berufungsbegründung vorgetragen, der Streitverkündete (sein damaliger Anwalt) habe ihn auf das erhebliche Prozessrisiko "aufgrund der eindeutigen Formnichtigkeit" der Teilungsklausel hingewiesen. Er habe ihm mit Schreiben vom 19. Februar 1997 ausdrücklich mitgeteilt, dass die Teilungsklausel formnichtig sei und dass ein Anspruch gegen den Miterwerber nur in Betracht komme, "wenn man sich darauf stützen könnte, dass die Berufung auf die Formvorschriften in diesem Falle gegen Treu und Glauben verstoßen würde". Dieses Vorbringen hat der Streithelfer in seinem Schriftsatz vom 10. Juli 2003 noch weiter präzisiert: Der Kläger sei darüber informiert worden, dass die streitbefangene Teilungsvereinbarung in Ermangelung ihrer Bestimmtheit formunwirksam sein dürfte. Dies habe bereits zum Zeitpunkt der Klageerhebung im Vorprozess eindeutig festgestanden. Über die sich

daraus ergebenden Risiken des Vorprozesses sei der Kläger aufgeklärt worden.

12           bb) Wurde die Amtspflichtverletzung - wie hier - lediglich fahrlässig begangen, stellt auch das Fehlen einer anderweitigen Ersatzmöglichkeit (§ 19 Abs. 1 Satz 2 BNotO) eine zur Klagebegründung gehörende Voraussetzung dar. Deshalb muss sich die gemäß § 852 Abs. 1 a.F. erforderliche Kenntnis weiter darauf erstrecken, dass der Schaden jedenfalls nicht vollständig auf andere Weise gedeckt werden kann (vgl. Senatsurteil vom 3. März 2005 - III ZR 353/04 = NJW-RR 2005, 1148, 1149 m.w.N.). Der Kläger muss fähig sein, schlüssig darzulegen, dass eine Inanspruchnahme Dritter nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

13           cc) Die schon vor Erhebung der Klage des Vorprozesses, d.h. im Frühjahr 1997, beim Kläger bestehende Kenntnis hätte ausgereicht, ihm eine - sei es nur auf Feststellung der Ersatzpflicht gerichtete - Amtshaftungsklage gegen die Notarin zu ermöglichen. Im Gegensatz zu dem Sachverhalt, der dem Senatsurteil vom 3. März 2005 (aaO) zugrunde gelegen hatte, bei dem die objektive Mangelhaftigkeit des Beurkundungsaktes erst durch das Ergebnis des damals geführten Vorprozesses offen gelegt worden war, bestanden hier von vornherein insoweit keinerlei Zweifel. Damit der Vorprozess Erfolg hätte haben können, war der Kläger auf den rechtlich sehr zweifelhaften - und vom Prozessbevollmächtigten selbst nicht für gangbar erachteten - Weg einer Heilung des Formmangels oder auf den rechtlich noch zweifelhafteren Weg angewiesen, dass die Weigerung seines Miterwerbers, die Teilung vereinbarungsgemäß vorzunehmen, gegen Treu und Glauben verstieß. Die in Betracht kommende anderweitige Ersatzmöglichkeit war also von vornherein mit ganz erheblichen Zweifeln und Risiken behaftet. Insoweit ist jedoch anerkannt, dass der Geschä-

digte sich nicht auf weitläufige, schwierige und unsichere Wege des Vorgehens gegen Dritte verweisen zu lassen braucht (s. zum allgemeinen Amtshaftungsrecht [§ 839 Abs. 1 Satz 2 BGB] Staudinger/Wurm, BGB 13. Bearb. 2002, § 839 Rn. 296, 298).

14           dd) Wenn der Kläger sich in klarer Erkenntnis dieser Risiken - die sich später im Ergebnis auch tatsächlich verwirklicht haben, mochten auch die Entscheidungen des Landgerichts und des Oberlandesgerichts im Vorprozess dem Kläger zunächst günstig gewesen sein - für eine vorrangige Inanspruchnahme seines Miterwerbers entschieden hat, so kann er sich, was die Verjährung seines Amtshaftungsanspruchs gegen die Notarin betrifft, nicht auf eine Hinausschiebung des Verjährungsbeginns berufen. Dies gilt um so mehr, als ihm im Vorprozess das einfache Instrument einer Streitverkündung an die Notarin zur Verfügung gestanden hätte, um die Verjährung des Amtshaftungsanspruchs zu unterbrechen (§ 209 Abs. 2 Nr. 4 BGB a.F.; s. dazu insbesondere Senatsurteil vom 22. Januar 2004 - III ZR 99/03 = NJW-RR 2004, 1069, 1071). Denn auch bei voller Würdigung des Umstandes, dass eine vorrangige Inanspruchnahme des Vertragspartners durch den Geschädigten durchaus auch dem wohlverstandenen Interesse des Notars selbst dienen kann (vgl. dazu Senatsurteil vom 3. März 2005 - III ZR 353/04 = NJW-RR 2005, 1148, 1149), muss auch der gesetzgeberische Zweck der früheren deliktischen Verjährung des § 852 BGB a.F. im Auge behalten werden, der darin besteht, dass gerade bei unerlaubten Handlungen innerhalb eines überschaubaren Zeitpunkts Rechtsfrieden geschaffen werden muss.

15           ee) Auch das weitere Argument, dass sich der Kläger in einem etwaigen Amtshaftungsprozess gegen die Notarin deren Einwand hätte ausgesetzt sehen können, er müsse sich vorrangig an seinen Miterwerber halten, hat kein solches



Gewicht, als dass er es rechtfertigen könnte, hinsichtlich der Wahrung der Verjährungsfristen gegenüber der Notarin oder deren Erben über einen Zeitraum von mehr als zehn Jahren völlig untätig zu bleiben.

16                    b) Die Verjährung war somit spätestens im Juli 2000 eingetreten, d.h. drei Jahre nach der Erhebung der Klage des Vorprozesses und mehr als zwei Jahre vor Erhebung der jetzigen Amtshaftungsklage.

17                    3.        Die Klage war daher unter Aufhebung des Berufungsurteils und im Endergebnis unter Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils als unbegründet abzuweisen.

Schlick

Wurm

Kapsa

Dörr

Galke

Vorinstanzen:

LG Stralsund, Entscheidung vom 20.05.2003 - 4 O 489/02 -

OLG Rostock, Entscheidung vom 23.12.2004 - 1 U 75/03 -