



# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

IX ZR 196/01

Verkündet am:  
13. Juni 2002  
Bürk  
Justizhauptsekretärin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja  
BGHZ: nein  
BGHR: ja

---

BeurkG § 53

Zum Schaden aus der verzögerten Einreichung einer notariellen  
Urkunde.

BGH, Urteil vom 13. Juni 2002 - IX ZR 196/01 - OLG Brandenburg

LG Frankfurt (Oder)

Der IX. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. Juni 2002 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Kreft und die Richter Dr. Fischer, Dr. Ganter, Raebel und Kayser

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 15. Juni 2001 - berichtigt durch Beschluß vom 27. Juli 2001 - aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten der Revision - an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Das klagende Land (im folgenden: Kläger) nimmt die verklagte Notarin auf Schadensersatz wegen einer Amtspflichtverletzung in Anspruch.

Bei Ablauf des 15. März 1990 war die am 29. Juni 1987 verstorbene und von ihrem Sohn, N. T. , beerbte H. T. als Eigentümerin eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks im Grundbuch eingetragen. Das Grundstück war ihr aus dem Bodenfonds zugewiesen worden; der Bodenreformvermerk war eingetragen. N. T. ist nicht zuteilungsfähig.

Durch nicht von der Beklagten, sondern von einem anderen Notar beurkundeten Vertrag vom 18. Oktober 1993 verkaufte N. T. das Grundstück für 3.500 DM den Eheleuten G. und ließ ihnen das Eigentum auf. Der Kläger widersprach der beantragten Eintragung der Käufer als Eigentümer gemäß Art. 233 § 13 Abs. 1 EGBGB a.F.. Die Eintragung erfolgte am 2. August 1995; zugleich wurde zur Sicherung des Auflassungsanspruchs des Klägers aus Art. 233 § 11 Abs. 3 Satz 1, § 12 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. c EGBGB eine Vormerkung eingetragen.

Am 30. November 1995 beurkundete die Beklagte einen Grundstücksübertragungsvertrag, in dem N. T. sich verpflichtete, das Grundstück unentgeltlich auf den Kläger zu übertragen, und das Eigentum dem Kläger aufließ. Auf Antrag des Notars, der den Vertrag vom 18. Oktober 1993 beurkundet hatte, löschte das Grundbuchamt am 16. Januar 1996 die zugunsten des Klägers eingetragene Vormerkung. Den am 27. November 1996 eingegangenen Antrag auf Eintragung des Klägers als Eigentümer wies es am 12. Juni 1997 zurück.

Der Kläger macht geltend, zum Erhalt seiner Rechte aus der Vormerkung sei die Beklagte verpflichtet gewesen, den Eintragungsantrag noch vor Ablauf der Vier-Monats-Frist des Art. 233 § 13 Abs. 5 Satz 1 Halbs. 2 EGBGB a.F. - also vor dem 3. Dezember 1995 - beim Grundbuchamt einzureichen. Mit seiner Klage verlangt er Schadensersatz in Höhe von 3.500 DM. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben; das Oberlandesgericht hat sie abgewiesen. Mit der - zugelassenen - Revision erstrebt der Kläger die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.



Entscheidungsgründe:

Das Rechtsmittel führt zur Aufhebung und Zurückverweisung.

I.

Das Berufungsgericht hat seine Entscheidung wie folgt begründet: Zwar habe die Beklagte ihre Amtspflichten schuldhaft verletzt, weil sie verspätet die Eigentumsumschreibung zugunsten des Klägers beantragt habe, wodurch dieser seine Rechte aus der Vormerkung verloren habe. Die Beklagte hafte wegen dieser fahrlässigen Amtspflichtverletzung aber lediglich subsidiär (§ 19 Abs. 1 Satz 2 BNotO). Der Kläger habe jedenfalls bis zum 2. Oktober 2000 eine anderweitige Ersatzmöglichkeit gehabt, weil er von N. T. die Herausgabe des von den Eheleuten G. erhaltenen Kaufpreises habe verlangen können (§ 281 Abs. 1 BGB a.F.). Wenn dieser Anspruch inzwischen verjährt sei, habe der Kläger die anderweitige Ersatzmöglichkeit schuldhaft versäumt.

Dem hält die Revision entgegen, der Anspruch aus § 281 Abs. 1 BGB a.F. sei als Surrogat des Erfüllungsanspruchs mit Ablauf des 2. Februar 1996 gemäß Art. 233 § 14 EGBGB a.F. verjährt. Zu diesem Zeitpunkt habe der Kläger von dem pflichtwidrigen Verhalten der Beklagten keine Kenntnis haben können.

II.

Hierauf kommt es nicht an.

1. Mit dem Berufungsgericht ist zunächst davon auszugehen, daß die Beklagte ihre Amtspflichten schuldhaft verletzt hat. Ein Notar ist verpflichtet, von ihm beurkundete und beim Grundbuchamt einzureichende Willenserklärungen (vgl. § 53 BeurkG) mit der ihm möglichen und zumutbaren Beschleunigung einzureichen. Das gilt insbesondere dann, wenn die Sache erkennbar eilbedürftig ist. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts mußte der Beklagten bekannt sein, daß am 2. August 1995 zugunsten des Klägers eine Auflassungsvormerkung nach Art. 233 § 13 Abs. 4 EGBGB a.F. eingetragen worden war. In Art. 233 § 13 Abs. 5 Satz 1 Halbs. 1 EGBGB in der hier maßgeblichen Fassung vom 21. September 1994 war folgendes bestimmt:

"Die Vormerkung erlischt nach Ablauf von vier Monaten von der Eintragung an, wenn nicht der Berechtigte vor Ablauf dieser Frist Klage auf Erfüllung seines Anspruchs aus § 11 Abs. 3 erhoben hat und dies dem Grundbuchamt nachweist".

Diese Bestimmung wurde Ende 1995 von einem Teil des Schrifttums dahin ausgelegt, daß auch der Nachweis der Klageerhebung bzw. der diesem - im Falle einer freiwilligen Auflassung - gleich zu achtende Eintragungsantrag gegenüber dem Grundbuchamt vor Ablauf der Vier-Monats-Frist zu erfolgen habe (Böhringer DtZ 1994, 50, 55; ders. Rpfleger 1995, 51, 59). Höchstrichterliche Rechtsprechung lag hierzu nicht vor. Um den aus damaliger Sicht "sichersten Weg" zu gehen, hätte die Beklagte deshalb noch vor Ablauf des

2. Dezember 1995 den Eintragungsantrag beim Grundbuchamt einreichen müssen.

2. Nach dem bisherigen Sach- und Streitstand ist dem Kläger aus der Amtspflichtverletzung aber kein Schaden entstanden. Er kann weiterhin aufgrund der Auflassungsvormerkung vom 30. November 1995 die Eintragung als Eigentümer erreichen.

a) Die Vormerkung ist weder am 2. Dezember 1995 noch am 16. Januar 1996 erloschen.

aa) Wie der Bundesgerichtshof inzwischen entschieden hat (Urt. v. 20. Oktober 2000 - V ZR 194/99, WM 2001, 212, 214), reicht es zur Wahrung der Vier-Monats-Frist des Art. 233 § 13 Abs. 5 Satz 1 Halbs. 1 EGBGB a.F. aus, wenn rechtzeitig Klage auf Auflassung erhoben wird; der Nachweis gegenüber dem Grundbuchamt kann auch noch nach Fristablauf erfolgen (ebenso bereits Palandt/Bassenge, BGB 54. Aufl. 1995 Art. 233 § 13 EGBGB Rn. 10; Staudinger/Rauscher, BGB 13. Bearb. 1996 Art. 233 § 13 EGBGB Rn. 45, 48; a.A. noch OLG Naumburg OLG-Report Neue Bundesländer 2000, 245; Böhringer, in: Eickmann, Sachenrechtsbereinigung 7. Lieferung 2/98 Art. 233 § 13 EGBGB Rn. 21). Der Erhebung der Klage auf Auflassung steht es gleich, wenn der Auflassungsanspruch freiwillig erfüllt wird. Denn damit ist das mögliche Ziel der Klage erreicht. Im vorliegenden Fall wurde die Frist daher durch die am 30. November 1995 erklärte Auflassung gewahrt.

bb) Die Vormerkung ist auch nicht dadurch erloschen, daß sie im Grundbuch gelöscht wurde. Zur Löschung bedurfte es - da kein Fall des Art. 233 § 13 Abs. 5 EGBGB a.F. gegeben war - der Bewilligung des Berech-

tigten, also des Klägers. Da dieser nicht bewilligt hat, steht ihm ein Anspruch auf Berichtigung - d.h. auf Wiedereintragung der Vormerkung mit dem früheren Rang - gegen die Eheleute G. zu (vgl. Staudinger/Rauscher, Art. 233 § 13 EGBGB Rn. 43, 50); sodann kann er von diesen die Zustimmung zu seiner Eintragung als Eigentümer verlangen (§ 888 Abs. 1 BGB). Der bessere Rang der Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Klägers folgte daraus, daß das Eigentum der Eheleute G. und die Vormerkung am selben Tag eingetragen wurden und der Eintragungsgrund bei der Eintragung der Vormerkung verlautbart wurde (Böhringer, in: Eickmann, Sachenrechtsbereinigung Art. 233 § 13 EGBGB Rn. 18).

b) Ein Schaden ist dem Kläger auch nicht am 2. Februar 1996 entstanden. An diesem Tage wäre - falls der durch die Vormerkung gesicherte Anspruch aus Art. 233 § 11 Abs. 3 Satz 1 EGBGB a.F. noch der Verjährung unterlag - gemäß Art. 233 § 14 EGBGB a.F. die Verjährungsfrist abgelaufen. Diese betrug sechs Monate, gerechnet ab dem Zeitpunkt der Eintragung der Vormerkung. Im Fall der Verjährung des gesicherten Anspruchs hätten sich die Eheleute G. gegenüber dem Kläger darauf berufen (vgl. BGH, Urt. v. 22. April 1959 - V ZR 193/57, LM BGB § 883 Nr. 6) und die nach § 19 GBO notwendige Zustimmung zur Eintragung des Klägers verweigern können. Indes konnte der Anspruch des Klägers gegen den Schuldner T. nicht mehr verjähren, weil T. ihn erfüllt hatte. Der Anspruch gegen die Eheleute G. aus § 888 BGB ist noch nicht verjährt; für ihn gilt die lange Verjährungsfrist der §§ 195 BGB a.F., 196 BGB n.F. i.V.m. Art. 229 § 6 Abs. 4 EGBGB n.F..

III.

Das Berufungsurteil ist somit aufzuheben (§ 564 Abs. 1 ZPO a.F.). Die Sache ist an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, weil sie noch nicht zur Endentscheidung reif ist (§ 565 Abs. 1 Satz 1 ZPO a.F.). Falls die Eheleute G. nach dem 16. Januar 1996 über ihr - nunmehr scheinbar nicht mehr durch die Vormerkung zugunsten des Klägers belastetes - Eigentum verfügen haben sollten, kann die Vormerkung des Klägers aufgrund gutgläubigen Erwerbs gemäß § 892 Abs. 1 Satz 1 BGB untergegangen sein. Gegebenenfalls kann der Kläger seinen Eigentumserwerbsanspruch nicht mehr durchsetzen. Darin wird man einen Schaden sehen müssen, der ebenfalls auf die Amtspflichtverletzung der Beklagten zurückzuführen ist. Zu einer solchen Verfügung der Eheleute G. haben die Parteien nichts vorgetragen. Dazu muß ihnen noch Gelegenheit gegeben werden, weil dieser Gesichtspunkt bisher nicht angesprochen wurde.

Falls die Eheleute G. wirksam verfügt und dadurch die Vormerkung des Klägers zum Erlöschen gebracht haben, ist zu prüfen, ob der Kläger einen Anspruch gemäß § 816 Abs. 1 BGB gegen die Eheleute G. erworben hat (vgl. in diesem Zusammenhang BGHZ 81, 395, 396; MünchKomm-BGB/Lieb, 3. Aufl. § 816 Rn. 37). Dieser Umstand ändert gegebenenfalls nichts am Schadenseintritt, weil der schuldrechtliche Anspruch den Verlust der vorherigen "quasidinglichen" Rechtsposition nicht aufwiegt; er könnte aber die Annahme einer anderweitigen Ersatzmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 1 Satz 2 BNotO rechtfertigen. Ein Anspruch gegen die Eheleute G. wäre nicht verjährt, auch wenn anstelle des § 195 BGB a.F. ab 1. Januar 2002 die regelmäßige Verjährungsfrist von drei Jahren gilt (§§ 195, 199 Abs. 1 BGB n.F. i.V.m. Art. 229 § 6



Abs. 4 Satz 1 EGBGB n.F.). Dazu, ob ein durchsetzbarer Anspruch gegen die Eheleute G. besteht, können die Parteien nach der Zurückverweisung ebenfalls noch vortragen.

Kreft

Fischer

Ganter

Raebel

Kayser