



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 217/13

Verkündet am:
11. September 2014
B o t t
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 199 Abs. 1 Nr. 2; BNotO § 19 Abs. 1; BeurkG § 17 Abs. 1 Satz 1

- a) Im Bereich der Notarhaftung kann die Übermittlung einer Eintragungsnachricht des Grundbuchamts im Einzelfall - insbesondere in sehr einfach gelagerten Sachen - für die Erfüllung der subjektiven Voraussetzungen des Verjährungsbeginns nach § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB (Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis von einer Amtspflichtverletzung des Notars) ausreichen.
- b) Geht es jedoch um komplexe, für den Geschädigten schwer überschaubare Grundbuchvorgänge, so kann nicht ohne weiteres davon ausgegangen werden, dass dieser mit der Übersendung einer Veränderungsmitteilung zugleich Kenntnis von einer Amtspflichtverletzung des Notars erlangt oder diesbezüglich fortan grob fahrlässig keine Kenntnis hat.
- c) Zu den Amtspflichten des Notars bei der Beurkundung des Verkaufs von Grundstücksteilflächen und ihrer Lastenfreistellung.

BGH, Urteil vom 11. September 2014 - III ZR 217/13 - OLG Koblenz
LG Koblenz

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. September 2014 durch den Vizepräsidenten Schlick und die Richter Dr. Herrmann, Hucke, Tombrink und Reiter

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Koblenz vom 23. Mai 2013 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszugs, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

- 1 Der Kläger nimmt mit seiner im November 2011 eingereichten und am 14. Dezember 2011 zugestellten Klage die beklagten Notare aus eigenem Recht sowie aus abgetretenem Recht seines Bruders (im Folgenden: Zedent) aus dem Gesichtspunkt der notariellen Amtshaftung (§ 19 Abs. 1 BNotO) auf Schadensersatz in Anspruch.

- 2 Der Kläger und der Zedent waren im Wege der Übereignung durch ihren Vater Eigentümer des Grundbesitzes in R. , Flur 7, Flurstücke 107, 71/1 und 71/2 geworden. Dieser Grundbesitz war in Abteilung III des Grundbuchs mit

mehreren Grundpfandrechten belastet. Den ersten Rang hatte eine zugunsten von H. G. S. eingetragene Sicherungshypothek über 421.064,49 DM, die an den Kläger und an den Zedenten abgetreten war (Grundpfandrecht III/5). Sodann folgten eine Buchgrundschuld über 200.000 DM zugunsten des Klägers und des Zedenten (Grundpfandrecht III/8), eine Buchgrundschuld über 100.000 DM zugunsten der damaligen Lebensgefährtin ihres Vaters, der Rechtsanwältin D. -H. (Grundpfandrecht III/12), und sechs weitere Grundpfandrechte (Grundpfandrechte III/13, III/15, III/16, III/18, III/19 und III/20).

3 Der Kläger und der Zedent beabsichtigten im Jahre 2005, noch zu vermessende Grundstücksteilflächen an verschiedene Käufer zu veräußern und einen Teil des Grundbesitzes für sich zu behalten, um ihn später selbst zu bebauen.

4 Am 19. August 2005 beurkundete der Beklagte zu 2 einen Vertrag über den Verkauf von drei noch zu vermessenden Teilflächen des Grundbesitzes an dritte Käufer. Als Verkäufer verpflichteten sich der Kläger und der Zedent, sämtliche in Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen Rechte zur Löschung zu bringen (§§ 1, 7 Nr. 1). Dementsprechend bewilligten und beantragten die Kaufvertragsparteien die Löschung sämtlicher Rechte in Abteilung III des Grundbuchs nach Maßgabe der Bewilligungen der Berechtigten (§ 11). Im September 2005 übersandte die Berechtigte des Grundpfandrechts III/12, Rechtsanwältin D. -H. , den Beklagten treuhänderisch (nach Erhalt von 20.000 € aus dem Kaufpreis) eine umfassende und uneingeschränkte Löschungsbewilligung. Diese verlangte sie im Oktober 2005 wieder zurück, weil sie ihre Löschungsbewilligung auf die verkauften Teilflächen des Grundbesitzes beschränken wollte. Der Beklagte zu 2 entsprach dieser Bitte und übermittelte der Rechtsanwältin zugleich ein von ihm vorbereitetes Schriftstück, mit dem diese die Pfandfreiga-

be für die verkauften Grundstücksteilflächen erklärte. Hierüber wurde nach der Behauptung der Beklagten der Vater der Verkäufer (als deren "Verhandlungsführer") unterrichtet, unstreitig aber nicht der Kläger und der Zedent. Nachdem sich hinsichtlich der Grundpfandrechte III/18 und III/19 Probleme bei der Beschaffung der Löschungsbewilligungen ergeben hatten, beurkundete der Beklagte zu 1 am 17. November 2005 einen Nachtrag zum Kaufvertrag; zu der hinsichtlich der Löschungsbewilligung für das Grundpfandrecht III/12 zwischenzeitlich vorgenommenen Beschränkung verhält sich der Vertrag nicht. Nach Vermessung und Neuparzellierung der verkauften Teilflächen wurde der Kaufvertrag vollständig durchgeführt.

5 Mit Schreiben vom 29. November 2006 übersandte das Grundbuchamt dem Beklagten zu 2 eine insgesamt 11 Seiten umfassende Eintragungsbenachrichtigung. Diese leitete der Beklagte zu 2 mit Schreiben vom 30. November 2006 an den Kläger und an den Zedenten weiter.

6 In der folgenden Zeit errichteten der Kläger und der Zedent auf dem in ihrem Eigentum verbliebenen Teil des Grundbesitzes ein Wohnhaus und eine Betriebshalle.

7 Infolge der umfassenden Löschungsbewilligungen des Klägers und des Zedenten (für die Grundpfandrechte III/5 und III/8) und der beschränkten Pfandfreigabe der Rechtsanwältin D. -H. rückte das Grundpfandrecht III/12 für den nicht veräußerten Teil des Grundbesitzes an den ersten Rang. Aus dem Grundpfandrecht III/12 wird derzeit im Wege der Zwangsversteigerung in den Grundbesitz vollstreckt.

- 8 Der Kläger hat geltend gemacht, die Beklagten hätten ihre Pflicht verletzt, ihn und den Zedenten über die Möglichkeit einer nur teilweisen Löschung der Grundpfandrechte (im Wege einer auf die veräußerten Teile des Grundbesitzes beschränkten Pfandfreigabe) zu belehren. Von der eingeschränkten Löschungsbewilligung der Rechtsanwältin D. -H. hätten der Kläger und der Zedent nichts erfahren. Gleiches gelte für ihren Vater, der im Übrigen auch nicht ihr Verhandlungsführer gewesen sei und dessen Kenntnis sie sich daher auch nicht zurechnen lassen müssten.
- 9 Der Beklagte zu 1 hat seine Passivlegitimation in Abrede gestellt. Beide Beklagten haben eine Pflichtverletzung verneint und unter Hinweis darauf, dass der Kläger und der Zedent bereits durch die Übersendung der Eintragungsbekanntmachungen vom Fortbestand der Grundschuld auf dem zurückbehaltenen Grundstücksteil Kenntnis erlangt hätten, die Einrede der Verjährung erhoben. Der Kläger hält dem entgegen, dass er und der Zedent erst durch eine Mitteilung des Amtsgerichts M. vom 6. April 2010, wonach aus der Grundschuld in ihr Grundeigentum vollstreckt werden soll (Antrag auf Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung der Grundschuldbestellungsurkunde), von dem Fortbestehen dieses Rechts erfahren hätten. Die vom Beklagten zu 2 übermittelten Eintragungsbekanntmachungen hätten sie zwar durchgeblättert, aber im Vertrauen darauf, dass eine etwa erforderliche Prüfung bereits von den Beklagten vorgenommen worden sei, nicht im Detail geprüft; auch im Nachhinein hätten sie diesen Bekanntmachungen keinen "verstehbaren" Hinweis auf das teilweise Weiterbestehen der Grundschuld entnehmen können.
- 10 Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die hiergegen eingelegte Berufung des Klägers ist ohne Erfolg geblieben. Mit seiner vom erkennenden Senat zugelassenen Revision verfolgt der Kläger seine Klage weiter.

Entscheidungsgründe

11 Die Revision ist begründet. Sie führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

12 Das Berufungsgericht hat angenommen, dass zumindest der Beklagte zu 2 seine notariellen Amtspflichten verletzt habe. Eine Verletzung der betreuenden Belehrungspflicht nach §§ 14, 24 BNotO sei darin zu sehen, dass der Kläger und der Zedent nicht hinreichend über die Bedeutung und die Folgen der Abgabe einer unbeschränkten Löschungsbewilligung belehrt worden seien. Es hätte auch die Möglichkeit bestanden, im Kaufvertrag vom 19. August 2005 eine Regelung zu schaffen, wonach seitens der Grundpfandgläubiger die Erteilung einer auf die zu übertragenden Grundstücksteile beschränkten Löschungsbewilligung genüge. Es sei weiterhin denkbar, dass der Kläger und sein Bruder nach Widerruf der unbeschränkten und Erteilung einer beschränkten Löschungsbewilligung seitens der Rechtsanwältin D. -H. bei entsprechender Belehrung in gleicher Weise verfahren wären. Dies bedürfe aber keiner abschließenden Klärung, weil eventuelle Schadensersatzansprüche des Klägers und des Zedenten verjährt seien. Die dreijährige Verjährungsfrist habe bereits Ende 2006 zu laufen begonnen, nachdem sämtliche (Teil-)Löschungen im Grundbuch eingetragen und die Kläger sowie der Zedent mit der ihnen übersandten Eintragungsnachricht des Grundbuchamts hiervon in Kenntnis gesetzt worden seien. Es genüge, wenn der Gläubiger Kenntnis von den maßgeblichen Tatsachen erlangt habe; nicht erforderlich sei, dass er den Vorgang rechtlich zutreffend beurteile. Die Veränderungsmitteilung des Grundbuchamts lasse er-

kennen, dass die Grundpfandrechte des Klägers und des Zedenten gelöscht worden seien, während für die Buchgrundschuld der Rechtsanwältin D. - H. lediglich die verkauften Teilflächen aus der Mithaftung entlassen worden seien. Hierdurch sei auch für den Kläger und den Zedenten deutlich geworden, dass dieses Grundpfandrecht nicht insgesamt gelöscht worden sei. Daraus ergebe sich der Schluss, dass dieses Grundpfandrecht für den im Eigentum des Klägers und des Zedenten verbliebenen Teil des Grundbesitzes nunmehr an die erste Rangstelle gerückt sei. Die Erkenntnis der wirtschaftlichen Bedeutung dieses Umstands könne dem Kläger unterstellt werden. Jedenfalls liege eine grob fahrlässige Unkenntnis im Sinne von § 199 Abs. 1 BGB vor. Diese ergebe sich daraus, dass der Kläger die Änderungsmitteilung des Grundbuchamts nicht überprüft und nicht einmal Überlegungen angestellt habe, welche Bedeutung diese für ihn haben könne. Angesichts der erheblichen Bedeutung, die Eintragungsbekanntmachungen des Grundbuchamts nach § 55 GBO zukomme, sei es grob fahrlässig, wenn ein Grundbuchbeteiligter solche Mitteilungen zwar entgegennehme, diese aber nicht prüfe. Er gehe damit bewusst das Risiko ein, dass ihn belastende oder negative Veränderungen unbemerkt blieben, und sei damit nicht mehr schützenswert im Hinblick auf einen drohenden Rechtsverlust wie beispielsweise durch das Instrument der Verjährung.

II.

- 13 Diese Beurteilung hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.
- 14 1. Die Würdigung des Berufungsgerichts, dass etwaige Schadensersatzansprüche des Klägers und des Zedenten im Hinblick auf die ihnen übersandte Eintragungsmitteilung des Grundbuchamts verjährt seien (§ 214 Abs. 1 BGB),

ist von Rechtsfehlern beeinflusst. Die dreijährige Verjährungsfrist (§ 195 BGB) ist durch die Veränderungsmitteilung des Grundbuchamts nicht in Lauf gesetzt worden, weil der Kläger und der Zedent auf diese Weise keine Kenntnis von den den Anspruch begründenden Umständen erlangt und sich insoweit auch nicht grob fahrlässig in Unkenntnis befunden haben (§ 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB).

- 15 a) Kenntnis von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Ersatzpflichtigen liegt im Allgemeinen vor, wenn dem Geschädigten die Erhebung einer Schadensersatzklage, sei es auch nur in Form einer Feststellungsklage, Erfolg versprechend, wenn auch nicht risikolos, möglich ist. Weder ist notwendig, dass der Geschädigte alle Einzelumstände kennt, die für die Beurteilung möglicherweise Bedeutung haben, noch muss er bereits hinreichend sichere Beweismittel in der Hand haben, um einen Rechtsstreit im Wesentlichen risikolos führen zu können. Auch kommt es, von Ausnahmefällen abgesehen, nicht auf die zutreffende rechtliche Würdigung an. Vielmehr genügt im Grundsatz die Kenntnis der den Einzelanspruch begründenden tatsächlichen Umstände. Hierzu gehört in Fällen unzureichender Beratung oder Aufklärung auch die Kenntnis der Umstände einschließlich der wirtschaftlichen Zusammenhänge, aus denen sich die Rechtspflicht zur Aufklärung ergibt. Die dem Geschädigten bekannten Tatsachen müssen ausreichen, um den Schluss auf ein schuldhaftes Fehlverhalten des Anspruchsgegners als nahe liegend erscheinen zu lassen. Es muss dem Geschädigten zumutbar sein, auf Grund dessen, was ihm hinsichtlich des tatsächlichen Geschehensablaufs bekannt ist, Klage zu erheben, wenn auch mit dem verbleibenden Prozessrisiko, insbesondere hinsichtlich der Nachweisbarkeit von Schadensersatz auslösenden Umständen (s. zu alldem etwa Senatsurteil vom 7. Juli 2011 - III ZR 90/10, NJOZ 2011, 2087, 2089 Rn. 16; BGH, Urteile vom 3. Juni 2008 - XI ZR 319/06, NJW 2008, 2576, 2578 f Rn. 27 f mwN; vom 23. September 2008 - XI ZR 253/07, NJW-RR 2009,

544, 546 Rn. 32 f; vom 10. November 2009 - VI ZR 247/08, NJW-RR 2010, 681, 683 Rn. 14 und vom 15. Juni 2010 - XI ZR 309/09, WM 2010, 1399, 1400 Rn. 12; s. zu § 852 Abs. 1 BGB aF auch Senatsurteile vom 24. Februar 1994 - III ZR 76/92, NJW 1994, 3162, 3164 und vom 11. Januar 2007 - III ZR 302/05, BGHZ 170, 260, 271 Rn. 28; s. zur Notarhaftung auch Wöstmann in Ganter/Hertel/Wöstmann, Handbuch der Notarhaftung, 3. Aufl., Rn. 2332 ff).

16 Grob fahrlässige Unkenntnis im Sinne von § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB liegt vor, wenn dem Gläubiger die erforderliche Kenntnis deshalb fehlt, weil er ganz nahe liegende Überlegungen nicht angestellt oder das nicht beachtet hat, was im gegebenen Fall jedem hätte einleuchten müssen, wie etwa dann, wenn sich dem Gläubiger die den Anspruch begründenden Umstände förmlich aufgedrängt haben und er leicht zugängliche Informationsquellen nicht genutzt hat. Dem Gläubiger muss persönlich ein schwerer Obliegenheitsverstoß in seiner eigenen Angelegenheit der Anspruchsverfolgung, eine schwere Form von "Verschulden gegen sich selbst", vorgeworfen werden können (s. etwa Senatsurteile vom 8. Juli 2010 - III ZR 249/09, BGHZ 186, 152, 161 Rn. 28 mwN; vom 22. Juli 2010 - III ZR 99/09, NZG 2011, 68 Rn. 16; vom 22. Juli 2010 - III ZR 203/09, NJW-RR 2010, 1623, 1624 Rn. 12; vom 7. Juli 2011 aaO Rn. 17 und vom 22. September 2011 - III ZR 186/10, NJW-RR 2012, 111, 112 Rn. 8; s. zur Notarhaftung auch Wöstmann aaO Rn. 2344).

17 b) Die Feststellung, ob die Unkenntnis des Gläubigers von verjährungsauslösenden Umständen auf grober Fahrlässigkeit beruht hat, unterliegt als Ergebnis tatrichterlicher Würdigung nur einer eingeschränkten Überprüfung durch das Revisionsgericht darauf, ob der Streitstoff umfassend, widerspruchsfrei und ohne Verstoß gegen Denkgesetze, allgemeine Erfahrungssätze oder Verfahrensvorschriften gewürdigt worden ist, und ob der Tatrichter den Begriff der

grogen Fahrlässigkeit verkannt oder bei der Beurteilung des Grads des Verschuldens wesentliche Umstände außer Betracht gelassen hat (s. etwa Senatsurteile vom 8. Juli 2010 aaO Rn. 27 mwN; vom 22. Juli 2010 - III ZR 99/09 aaO Rn. 14; vom 22. Juli 2010 - III ZR 203/09 aaO und vom 22. September 2011 aaO). Die Frage, wann eine für den Beginn der Verjährung hinreichende Kenntnis vorhanden ist, ist allerdings nicht ausschließlich Tatfrage, sondern wird maßgeblich durch den der Beurteilung des Revisionsgerichts unterliegenden Begriff der Zumutbarkeit der Klageerhebung geprägt (s. etwa BGH, Urteile vom 23. September 2008 - XI ZR 262/07, NJW-RR 2009, 547 f Rn. 17 mwN und vom 15. Juni 2010 aaO S. 1400 f Rn. 13).

18 c) Unter diesen Maßgaben erweist sich die Würdigung des Berufungsgerichts, aufgrund der Veränderungsmitteilung des Grundbuchamts hätten sich der Kläger und der Zedent in Kenntnis, jedenfalls in grob fahrlässiger Unkenntnis, der den Anspruch begründenden Umstände befunden, als rechtsfehlerhaft. Das Berufungsgericht hat den Gesichtspunkt der Zumutbarkeit nicht ausreichend berücksichtigt und die Reichweite der grob fahrlässigen Unkenntnis des Geschädigten überspannt.

19 aa) Im Ansatz zutreffend geht das Berufungsgericht allerdings davon aus, dass im Bereich der Notarhaftung (§ 19 BNotO) die Übermittlung einer Eintragungsnachricht des Grundbuchamts (§ 55 GBO) im Einzelfall - insbesondere in sehr einfach gelagerten Sachen - für die Erfüllung der subjektiven Voraussetzungen des Verjährungsbeginns nach § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB (Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis von einer Amtspflichtverletzung des Notars) ausreichen kann (vgl. hierzu Senatsurteil vom 11. Januar 2007 aaO und BGH, Urteil vom 15. April 1999 - IX ZR 328/97, NJW 1999, 2183, 2186). Den Grundbuchbeteiligten trifft allgemein die Obliegenheit, ihm übersandte Eintragungs-

nachrichten zu prüfen (vgl. BGH, Urteil vom 13. Januar 1984 - V ZR 205/82, NJW 1984, 1748 mwN). Ist eine aus der Sicht des geschädigten Beteiligten "unrichtige" (etwa: abredewidrige) Eintragung erfolgt, so muss er entgegen der Ansicht der Revision neben einer Amtspflichtverletzung des Grundbuchamts auch eine Amtspflichtverletzung des Notars in Erwägung ziehen. Denn auch dann, wenn der Fehler primär dem Grundbuchamt unterlaufen sein sollte, hätte der Notar diesen Fehler bemerken und entsprechende Schritte zu seiner Behebung unternehmen müssen.

20 bb) Bei der Verjährung von Amtshaftungsansprüchen gegen einen Notar ist jedoch - was das Berufungsgericht bei seiner Würdigung nicht berücksichtigt hat - zu beachten, dass sich der Geschädigte in aller Regel darauf verlässt und auch verlassen darf, dass der Notar amtspflichtgemäß handelt und Grundbucheintragungen selbst fachkundig kontrolliert. Es ist dementsprechend grundsätzlich nicht Aufgabe des Geschädigten, die Amtsführung des Notars zu überwachen. Geht es um komplexe, für den Geschädigten schwer überschaubare Grundbuchvorgänge, so kann nicht ohne weiteres davon ausgegangen werden, dass er mit der Übersendung einer Veränderungsmitteilung zugleich auch Kenntnis von einer Amtspflichtverletzung des Notars erlangt oder diesbezüglich fortan grob fahrlässig keine Kenntnis hat. Die Überprüfung solcher komplexer Grundbuchvorgänge kann einem juristischen Laien nicht abverlangt und zugemutet werden.

21 So liegt es auch hier. Die Revision weist zu Recht darauf hin, dass die immerhin elf Seiten umfassende und auch für einen Juristen nicht eben leicht zu überschauende Eintragungsmitteilung des Grundbuchamts vom 29. November 2006 eine Vielzahl von Veränderungen ausweist und für sich allein genommen nicht laienverständlich erkennen lässt, dass das Grundpfandrecht III/12

- im Gegensatz zu den Grundpfandrechten III/5 und III/8 - für die nicht veräußerten Teile des Grundbesitzes fortbesteht und nur für die verkauften Teilflächen zur Löschung gebracht worden ist. Ein Grundbuchauszug mit vollständigem Bestandsverzeichnis hat der Eintragungsmitteilung nicht beigelegt, so dass für den Kläger und den Zedenten nicht hinreichend deutlich zu ersehen war, welche (Teil-)Flächen von der Löschung betroffen gewesen sind und welche nicht. Von der Erteilung einer nur eingeschränkten Löschungsbewilligung durch Rechtsanwältin D. -H. hatten beide nach ihrem revisionsrechtlich zu Grunde zu legenden Vorbringen keine Kenntnis gehabt und hiermit auch nicht rechnen müssen. Hinzu kommt, dass der genaue Unterschied zwischen der vollständigen Löschung eines Grundpfandrechts und seiner "Teillöschung" im Wege der Entlassung einiger Grundstücke (oder Teilflächen) aus der Mithaft dem juristischen Laien in aller Regel nicht bekannt ist.

22 Vor diesem Hintergrund ist die Einlassung des Klägers, er und der Zedent hätten nicht erkannt, dass im Unterschied zu "ihren" Grundpfandrechten (III/5 und III/8) das Grundpfandrecht III/12 an dem ihnen verbliebenen Restgrundbesitz weiterbestehen blieb und ihnen daraus irgendwelche Nachteile entstehen könnten, nicht zu widerlegen. Der Eintragungsmitteilung des Grundbuchamts konnten der Kläger und der Zedent nicht entnehmen, dass auch für die Grundpfandrechte III/5 und III/8 von vornherein die Möglichkeit einer Teillöschung (im Wege der Entlassung nur der veräußerten Teilflächen aus der Mithaft) bestanden hätte, welche Bedeutung dies für sie gehabt und welchen Unterschied gegenüber einer Volllöschung es ausgemacht hätte. Dann aber trifft sie auch nicht der Vorwurf der groben Fahrlässigkeit, wenn sie nicht in Erwägung gezogen haben, von den Beklagten unzureichend belehrt worden zu sein und diese hierdurch amtspflichtwidrig gehandelt haben könnten.

23 d) Sonach hat das Berufungsgericht Schadensersatzansprüche des Klägers und des Zedenten gegen die beklagten Notare zu Unrecht wegen Verjährung abgelehnt.

24 2. Das Berufungsurteil erweist sich auch nicht im Ergebnis aus anderen Gründen als richtig. Insbesondere lässt sich aufgrund des derzeitigen Sach- und Streitstands eine Verletzung notarieller Amtspflichten durch die Beklagten nicht verneinen.

25 a) Wenn - wie hier - Gegenstand eines Grundstückskaufvertrags noch zu vermessende Teilflächen von mit Grundpfandrechten belasteten Grundstücken sind, ist der Notar nach § 17 Abs. 1 Satz 1 BeurkG verpflichtet, mit den Beteiligten zu erörtern, wie eine den Verkäufern versprochene Lastenfreistellung zu bewerkstelligen ist. Dies kann sowohl durch die vollständige Löschung als auch durch eine Teillöschung (Entlassung der verkauften Teilflächen aus der Mithaft) der Pfandrechte geschehen. Auf jedem der beiden Wege lässt sich das Ziel, den Käufern lastenfreies Eigentum zu verschaffen, erreichen. Indessen können die jeweiligen rechtlichen und wirtschaftlichen Folgen unterschiedlich ausfallen. Dies gilt insbesondere für die Rangverhältnisse von Grundpfandrechten, soweit sie im Falle ihrer nur teilweisen Löschung auf dem nicht veräußerten Grundstücksteil ruhen bleiben; hierüber hat der Notar zu belehren.

26 Dass der Beklagte zu 2 bei der Beurkundung des Kaufvertrags die notwendige Abklärung vorgenommen und die erforderlichen Hinweise gegeben hat, ist nicht festgestellt.

27 b) Aus dem Wortlaut des Kaufvertrags und der anschließenden Handhabung (zunächst Erteilung einer unbeschränkten Löschungsbewilligung durch die

Rechtsanwältin D. -H.) ergibt sich zweifellos, dass sowohl der Beklagte zu 2 als Urkundsnotar als auch alle Urkundsbeteiligten zunächst davon ausgegangen sind, dass die in Vollzug des Kaufvertrags herbeizuführende Lastenfreistellung den gesamten Grundbesitz erfassen sollte. Insoweit stellte die nachträglich herbeigeführte Beschränkung der Pfandfreigabe auf die verkauften Teilflächen eine erhebliche Abweichung der vereinbarten Vollzugsmodalitäten zum Nachteil der Verkäufer dar. Es versteht sich, dass hierüber die Verkäuferseite informiert und auf die dadurch entstandenen Folgen hingewiesen werden musste, um den Verkäufern die Gelegenheit zu geben, ihre eigenen Interessen zu wahren (etwa dadurch, dass sie ihre Löschungsbewilligungen ebenfalls beschränkt oder darauf gedungen hätten, dass die Rechtsanwältin D. -H. - wie zunächst vorgesehen - die vollständige Löschung des Grundpfandrechts III/12 bewilligt). Dass dies die Beklagten letztlich nicht anders sehen, bestätigt ihr Vorbringen, wonach ihr Büro den Vater der Verkäufer als deren (vermeintlichen) Verhandlungsführer informiert und dessen Billigung eingeholt habe.

28 c) Obwohl somit nicht nur bezüglich der Löschung der Grundpfandrechte III/18 und III/19, sondern auch hinsichtlich der Löschung des streitgegenständlichen Grundpfandrechts III/12 eine wesentliche Änderung der dem Vertragschluss zugrunde gelegten Verhältnisse eingetreten war, verhält sich der von dem Beklagten zu 1 beurkundete Ergänzungsvertrag vom 17. November 2005 hierzu mit keinem Wort, sondern beschränkt sich insoweit auf den pauschalen Hinweis, dass es "ansonsten" bei allen Bestimmungen des Kaufvertrags vom 19. August 2005 verbleibe.

29 Dementsprechend kommt, wie die Revision zutreffend ausgeführt hat, auch eine Pflichtverletzung des Beklagten zu 1 in Betracht.

30 3. Das Berufungsurteil war nach alledem aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO) und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, da die Sache noch nicht zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 ZPO). Es stehen noch abschließende Feststellungen des Berufungsgerichts zu den geltend gemachten Pflichtverletzungen sowie zum Eintritt eines durch die betreffenden Pflichtverletzungen verursachten Schadens aus, die der Senat nicht selbst treffen kann. Hierbei wird das Berufungsgericht gegebenenfalls auch die Gegenrügen der Revisionserwiderung (unter anderem das Vorbringen zu Löschanträgen der Rechtsanwältin D. -H. nach §§ 1179a, 1196 Abs. 3 BGB) zu berücksichtigen haben, auf die einzugehen der Senat derzeit keinen Anlass sieht.

Schlick

Herrmann

Hucke

Tombrink

Reiter

Vorinstanzen:

LG Koblenz, Entscheidung vom 06.06.2012 - 15 O 452/11 -

OLG Koblenz, Entscheidung vom 23.05.2013 - 1 U 735/12 -