

Haftung des Notars

- Verjährung gem. § 852 BGB
- Belehrungspflichten zur Genehmigungsbedürftigkeit
- Feststellungsklage

(BGH, Urt. v. 15. 10. 1992 – IX ZR 43/92)

Leitsätze:

1. Die Verjährung gemäß § 852 Abs. 1 BGB beginnt nicht, solange nicht der Schadenersatzanspruch entstanden ist. Das setzt im Falle eines Delikts gegen das Vermögen regelmäßig den Eintritt eines Vermögensschadens – nicht nur einer Gefährdung – voraus.
 2. Beurkundet ein Notar mehrere Kaufverträge desselben Verkäufers mit verschiedenen Käufern über unterschiedliche Teile eines Grundstücks, so beginnt die Verjährung von Amtshaftungsansprüchen grundsätzlich für jeden Vertrag gesondert.
 3. Die durch § 852 Abs. 1 BGB vorausgesetzte Kenntnis muß unter anderem diejenigen Tatumstände erfassen, aus denen sich ein Schaden ergibt.
 4. Zur Pflicht des Notars, über die Genehmigungsbedürftigkeit nach § 2 GrdstVG und nach § 19 BBauG zu belehren.
 5. Zur zivilrechtlichen Auswirkung der Genehmigungsbedürftigkeit nach § 2 GrdstVG und § 19 Abs. 2 BBauG auf Grundstückskaufverträge, wenn die Genehmigung – nur – für andere, gleichartige Verträge versagt worden ist.
 6. Im Rahmen der Beurkundungstätigkeit ist der Notar nicht Erfüllungsgehilfe eines Beteiligten (Abgrenzung zu BGHZ 62, 119, 121 ff und BGH NJW 1984, 1748).
 7. Ein Feststellungsinteresse für einen künftigen Anspruch auf Ersatz eines allgemeinen Vermögensschadens besteht regelmäßig nicht, solange der Eintritt irgendeines Schadens noch ungewiß ist und keine Verjährungsfrist läuft.
- (BGH, Urt. v. 15. 10. 1992 – IX ZR 43/92)

Tatbestand:

Der Kläger und der Bauunternehmer W. P. waren je zur Hälfte Eigentümer eines unbebauten, 43.359 qm großen Grundstücks auf der Insel A. Auf Veranlassung des Maklers M. sollte es zu Verkaufszwecken in 48 Teilstücke parzelliert werden. Er vereinbarte 1977 mit den beiden Eigentümern, daß er mit demjenigen Teil der zu erzielenden Kaufpreise vergütet werden sollte, der 14 DM je qm überstieg.

In der Folgezeit wurden nahezu alle Kaufverträge vor dem beklagten Notar beurkundet. Unter anderem schlossen der Kläger und P. – jeweils vertreten durch den von ihnen bevollmächtigten Bürovorsteher des Beklagten oder eine von jenem bestellte Untervertreterin – unter Einschaltung des Beklagten Kaufverträge mit Frau Dr. K., Eheleuten F. und U. Fi. Nach § 5 Abs. 2 (Satz 1) dieser Verträge hatten die Verkäufer den Käufern bekanntgegeben, daß eine Baugenehmigung für das Kaufobjekt auf absehbare Zeit nicht erteilt werde. Die Vertragskosten, Grunderwerbsteuer und anteilige Vermessungskosten sollten von den Käufern getragen werden (§§ 6 Abs. 2 und 7 Abs. 1 der Verträge). Diese zahlten die Kaufpreise auf ein Anderkonto des Beklagten, der sie vereinbarungsgemäß an die Verkäufer oder den Makler M. auszahlte, sobald der Eintragung erstrangiger Auflassungsvormerkungen keine Hindernisse entgegenstanden (§ 2 Abs. 3 der Verträge). Das zuständige Grundbuchamt verweigerte eine Eigentumsumschreibung ohne Genehmigung nach § 2 GrdstVG. Das Amt für Land- und Wasserwirtschaft lehnte diese Genehmigung, die nur für Verträge mit anderen Käufern ersucht worden war, ab; Anträge auf gerichtliche Entscheidung hiergegen und Rechtsmittel blieben ohne Erfolg.

Daraufhin nahmen die drei genannten Käufer in den Jahren 1986 und 1987 den Kläger und P. gerichtlich auf Rückabwicklung der Kaufverträge in Anspruch. Die Verkäufer wurden rechtskräftig zur Zahlung von 27.446,75 DM an Fi., von 19.235,16 DM an die Eheleute F. und von 16.868 DM – jeweils nebst Zinsen – an Frau Dr. K. verurteilt. Die Beträge wurden nach Darstellung des Klägers teilweise von seiner Ehefrau für ihn gezahlt. P. und M. sind zahlungsunfähig.

Mit der am 1.11.1989 eingereichten und am 20.12.1989 zugestellten Klage verlangt der Kläger vom beklagten Notar Schadenersatz. Das Landgericht hat den Beklagten zur Zahlung von 16.089,29 DM an den Kläger und von 21.034,97 DM – jeweils nebst Zinsen – an dessen Ehefrau verurteilt; weiter hat es festgestellt, daß der Beklagte verpflichtet ist, dem Kläger die gesamten materiellen Schäden zu ersetzen, die ihm aufgrund der durch Amtspflichtverletzungen des Beklagten ausgelösten Rückabwicklungen der von ihm beurkundeten Vertragsverhältnisse bezüglich der Verkäufe von Teilparzellen aus dem Gesamtgrundstück noch in Zukunft entstehen werden. Auf die Berufung des Beklagten hat das Oberlandesgericht die – in zweiter Instanz noch erweiterte – Klage wegen Verjährung abgewiesen. Dagegen richtet sich die Revision des Klägers.

Aus den Gründen:

Das Rechtsmittel hat Erfolg.

A.

Der Kläger wirft dem Beklagten schlüssig eine fahrlässige Amtspflichtverletzung (§ 19 Abs. 1 Satz 1 BNotO) vor.

I.

Gemäß § 18 BeurkG soll der Notar die Beteiligten auf die erforderlichen behördlichen Genehmigungen oder etwa darüber bestehende Zweifel hinweisen. Seine danach geschuldete Tätigkeit beschränkt sich nicht auf einen allgemeinen Hinweis, sondern die konkret in Betracht kommenden Genehmigungen sind einzeln aufzuzählen (Amtliche Begründung der Bundesregierung zu dem Entwurf eines Beurkundungsgesetzes, BT-Drucks. V/3282 S. 32; Arndt, Bundesnotarordnung 2. Aufl. § 18 BeurkG Anm. 1 als Anh. zu § 19 BNotO; Jansen, FGG 2. Aufl. Bd. III § 18 BeurkG Rdn. 11). **Die Beteiligten sind auch mindestens darüber aufzuklären, wie weit das Rechtsgeschäft bis zur Erteilung der Genehmigung nicht durchgeführt werden kann** (vgl. Reithmann/Röll/Gebele, Handbuch der notariellen Vertragsgestaltung 5. Aufl. Rdn. 482; Riedel/Feil, BeurkG § 18 Anm. 4, S. 262; Mecke/Lerch, BeurkG 2. Aufl. § 18 Rdn. 1; vgl. auch Haegele a.a.O. Rdn. 84), **sowie über die Folgen ihrer endgültigen Versagung, falls die Vertragserfüllung – wie hier – schon vorher eingeleitet werden soll** (vgl. Huhn/v. Schuckmann, BeurkG 2. Aufl. § 18 Rdn. 1; Keidel/Kuntze/Winkler, FGG 12. Aufl. Teil B § 18 BeurkG Rdn. 18; Weingärtner, Dienstordnung für Notare 5. Aufl. Rdn. 476).

1. Nach dem unstreitigen Parteivortrag bedurften die Kaufverträge mit allen drei hier fraglichen Käufern der behördlichen Genehmigung im Sinne von § 3 Abs. 1 GrdstVG.
 - a) Unabhängig davon, daß die verkaufte Grasfläche tatsächlich brachlag, hätte sie in landwirtschaftliche Kultur genommen werden können, so daß sie als landwirtschaftliches Grundstück im Sinne des § 1 Abs. 1 und 2 GrdstVG galt (vgl. dazu BGH, Beschl. v. 14. 5. 1981 – V BLw 30/80, DNotZ 1981, 769, 770; Lange, GrdstVG 2. Aufl. § 1 Anm. 3; Ehrenforth, Reichs-siedlungsgesetz und Grundstückverkehrsgesetz § 1 GrdstVG Anm. 1, 3 b; Wöhrmann, Das Grundstückverkehrsgesetz §§ 1 Rdn. 21). Die verhältnismäßig geringe Fläche der drei verkauften Trennstücke (jeweils rund 773 qm) schloß die Genehmigungsbedürftigkeit nach § 2 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG nicht aus. Zwar erfordert gemäß Art. 1 Nr. 2 des Schleswig-Holsteinischen Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Durchführung des Grundstückverkehrsgesetzes vom 22. 11. 1976 (GVBl S. 274) i.V.m. § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG die Veräußerung von Grundstücken, die nicht größer als 0,5 ha sind, keine Genehmigung. Jedoch ist unter dem Gesichtspunkt des Umgehungsgeschäfts auch der Verkauf kleinerer Teilflächen genehmigungsbedürftig, wenn mehrere Trennstücke eines die Freifläche übersteigenden Grundstücks gleichzeitig oder nacheinander veräußert werden, die einzelnen Rechtsgeschäfte in einem inneren Zusammenhang stehen und nach einem einheitlichen Plan durchgeführt werden (BGHZ 21, 221, 224 f; BGH, Beschl. v. 8. 12. 1959 – V BLw 19/59, MDR 1960, 214, 215; v. 22. 9. 1988 – BLw 1/88, bestätigt durch Beschl. des BVerfG v. 17. 1. 1989 – 1 BvR 1515/88; vgl. auch BGH, Beschl. v. 3. 5. 1957 – V BLw 2/57, RdL 1957, 173; v. 6. 2. 1962 – V BLw 27/61, MDR 1962, 389, 390).

Davon ist hier nach dem übereinstimmenden Parteivortrag auszugehen, weil der Makler M. die Parzellierung und Veräußerung für die Verkäufer einheitlich geplant und in Angriff genommen hat.

- b) Über das Genehmigungserfordernis nach § 2 GrdstVG hatte der Beklagte bei allen Kaufverträgen zu belehren. Ein Hinweis auf diese Genehmigungsbedürftigkeit ist regelmäßig angebracht, wenn nicht aus dem Grundbuch ersichtlich oder dem Notar sonst bekannt ist, daß es sich nicht um ein der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegendes Grundstück handelt (Reithmann/Röll/Gebele a.a.O. Rdn. 382, 386).
- aa) Der Beklagte hat über diese erforderliche Genehmigung unstreitig vor oder bei der Beurkundung nicht belehrt. Die Kaufverträge enthielten zwar (in § 8 Abs. 1 Satz 1) jeweils die Vermerke: „Der beurkundende Notar wies die Vertragsparteien auf die zur Durchführung dieses Ver- trages erforderlichen Genehmigungen und weiter auf das mögliche gesetzliche Vorkaufsrecht nach dem Bundesbaugesetz hin“; der gemäß § 19 BeurkG erforderliche Hinweis auf die notwendige Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts sowie derjenige auf die §§ 1365, 419 BGB schließen sich an. Abgesehen davon, daß ein so pauschaler Vermerk wie der in § 8 Abs. 1 Satz 1 des Vertrages nicht den Anforderungen des § 18 BeurkG entspricht – dieser hat jeweils einzeln wiederzugeben, über welches Genehmigungserfordernis belehrt wurde (Keidel/Kuntze/Winkler a.a.O. § 18 Rdn. 21; Haug, Die Amtshaftung des Notars Rdn. 502; vgl. auch Pikalo/Bendel, Grundstücksverkehrsgesetz § 2 Anm. E III 4) –, ist er inhaltlich nicht i.S. von § 418 ZPO aussage- oder beweiskräftig (vgl. Haug a.a.O. Rdn. 590, 835).
- bb) Von der Belehrung hat der Beklagte nach eigenen Angaben abgesehen, weil er jeden einzelnen Verkauf wegen der geringen Größe des jeweils veräußerten Trennstücks für genehmigungsfrei gehalten hat. Das war fahrlässig. Der Beklagte wußte, daß ein der Größe nach von § 2 GrdstVG erfaßtes Gesamtgrundstück in 48 kleine Parzellen aufgeteilt und dann verkauft werden sollte. Daß auf solche Weise nicht ein zur Erhaltung der Landwirtschaft eingeführtes, im öffentlichen Interesse liegendes Genehmigungserfordernis umgangen werden kann (siehe oben a), mußte er bei Beachtung der erforderlichen Sorgfalt erkennen. **Der Notar hat bei der Prüfung einer Rechtsfrage die Rechtsprechung der obersten Gerichte – die in den amtlichen Sammlungen und den für seine Amtstätigkeit wesentlichen Zeitschriften veröffentlicht ist – und die üblichen Erläuterungsbücher auszuwerten** (Senatsurt. v. 9. 7. 1992 – IX ZR 209/91, WM 1992, 1662, 1665 m. Anm. Haug EWiR § 19 BNotO 1/92, 983). In den Jahren 1977 bis 1980, als der Beklagte die hier fraglichen Verträge beurkundete, waren die beiden erstgenannten **Entscheidungen des Bundesgerichtshofs zu Umgehungsgeschäften unter Ausnutzung von Freigrenzen** (oben a) veröffentlicht. Das Reichsgericht (Strafsenat – in Recht 1930 Nr. 1594) und ver-

schiedene Oberlandesgerichte hatten zuvor genauso entschieden (KG JW 1919, 50 f; OLG Koblenz RdL 1949, 248, 249; OLG Bamberg RdL 1957, S. 53 Nr. 3; BayObLGZ 1957, 9, 15 f; vgl. auch Guggemos SJZ 1949, 52, 53). Die Problematik der sogenannten „Ketten-“ oder „Zerstückelungsgeschäfte“ war in sämtlichen Erläuterungsbüchern zum Grundstücksverkehrsgesetz im gleichen Sinne erörtert (vgl. Wöhrmann a.a.O. § 2 Rdn. 35 f, 61; Vorwerk/v. Spreckelsen, Grundstücksverkehrsgesetz § 2 Rdn. 31 ff; Haegele, Die Beschränkungen im Grundstücksverkehr 3. Aufl. Rdn. 9, 112; Pikalo/Bendel a.a.O. § 1 Anm. E 12 k dd u. § 2 Anm. F III 21; Ehrenforth a.a.O. § 1 GrdstVG Anm. 2 d, S. 347 f; Lange a.a.O. § 9 Anm. 4 a, S. 175; Treutlein/Crusius, Kommentar zum Grundstücksverkehrsgesetz § 2 Anm. 4 d u. 5 a; ferner Haegele, Grundbuchrecht 5. Aufl., 1975, Rdn. 2337 g). In der Deutschen Notar-Zeitschrift war sie wiederholt ausführlich behandelt worden (Bestgen DNotZ 1955, 237, 241 f; Herminghausen DNotZ 1962, 450, 477 ff). Danach hätten sich dem Beklagten mindestens erhebliche Zweifel an der Genehmigungsfreiheit für die vorliegenden Einzelfälle aufdrängen müssen. Das verpflichtete ihn zur Belehrung gemäß § 18 BeurkG (vgl. auch Ertel MittBayNot 1964, 101, 103).

2. Ferner war zur Erfüllung des Kaufvertrages vom 18.12.1980 mit Fi. eine Teilungsgenehmigung nach § 19 Abs. 2 BBauG erforderlich. Auch darüber hat der Beklagte unstreitig nicht belehrt.

a) Während die zeitlich früheren Kaufverträge noch unter der Geltung des § 19 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBauG in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl I S. 2256 ff) abgeschlossen wurden und hiernach schon der Umstand, daß der (verkaufende) Eigentümer seinerseits eine Bebauung nicht beabsichtigte, die genehmigungsfreie Trennung ebenso ermöglichte (BVerwGE 50, 311, 318 ff) wie ein Verschweigen der Bebauungsabsicht durch beide Vertragsteile die genehmigungsfreie Auflassung (BVerwG NJW 1964, 1976 f; BayObLG NJW 1966, 1414 f; Haegele, Grundstücksverkehr a.a.O. Rdn. 426, 429), wurden diese Bestimmungen mit Wirkung vom 1.8.1979 neu gefaßt. Gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 3 BBauG in der Fassung des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl I 949, 950) bedurfte die Teilung eines Grundstücks im Außenbereich der Genehmigung bereits dann, wenn die Teilung objektiv zum Zwecke der Bebauung – sei es auch durch den Käufer – vorgenommen wurde (BVerwG NJW 1985, 1354 ff).

Das kam hier nach den – zwar spekulativen und rechtlich nicht abgesicherten – Erwartungen der Käufer ernsthaft in Betracht. Das Obergerverwaltungsgericht Lüneburg hat deshalb durch rechtskräftigen Beschl. v. 3.9.1985 (I OVG A 201/81) bestätigt, daß das nach § 23 Abs. 2 BBauG beantragte Negativattest nicht auszustellen war.

- b) **Über das Erfordernis einer Teilungsgenehmigung nach § 19 BBauG (jetzt: BauGB) hat der Notar bei Kaufverträgen über Teilgrundstücke regelmäßig**

zu belehren (Reithmann/Röll/Gebele a.a.O. Rdn. 383; Haegele, Beschränkungen im Grundstücksverkehr a.a.O. Rdn. 474 f; Haug a.a.O. Rdn. 503; vgl. auch BGH, Urt. v. 21.10.1980 – VI ZR 230/79, DNotZ 1981, 515, 519). Der Beklagte wußte unstreitig, daß die hier aufzuteilenden und zu verkaufenden Parzellen im Außenbereich lagen. Er mußte im Zeitpunkt der Beurkundung des Kaufvertrages mit Fi. – Dezember 1980 – auch mindestens damit rechnen, daß die Genehmigungsbedürftigkeit seit der Novellierung des Bundesbaugesetzes im Jahre 1979 nicht mehr von der urkundlich erklärten Bebauungsabsicht der Vertragsteile abhing (siehe oben a). Einen allgemeinen Hinweis auf die insoweit veränderte Rechtslage hatte die Schriftleitung der Deutschen Notar-Zeitschrift vorher erteilt (DNotZ 1979, 449, 450).

3. Die Belehrungspflicht gemäß § 18 BeurkG oblag dem Notar nur gegenüber allen „Beteiligten“, also den Erschienenen (§ 6 Abs. 2 BeurkG). Der Kläger wurde beim Abschluß aller Kaufverträge oder der Abgabe seiner Angebots-erklärungen (vgl. dazu BGH, Urt. v. 30. 6. 1981 – VI ZR 197/79, DNotZ 1981, 773 f) entweder durch den Bürovorsteher des Beklagten oder eine Unterbevollmächtigte vertreten. Aufgrund der §§ 666, 665 Satz 2 BGB ist im Zweifel davon auszugehen, daß die Beauftragten die wesentliche Information über die Genehmigungsbedürftigkeit aufgrund einer Belehrung des Beklagten an die Verkäufer weitergeleitet und deren Entscheidung vor dem ersten Vertragsschluß abgewartet hätten.

Es kann deshalb offenbleiben, ob der Beklagte die Verkäufer selbst – als „andere“ i.S. von § 19 Abs. 1 Satz 1 BNotO (vgl. Senatsurt. v. 21. 1. 1988 – IX ZR 252/86, WM 1988, 545, 547; Haug a.a.O. Rdn. 17) – aus dem Gesichtspunkt der Betreuungspflicht (§ 14 Abs. 1 BNotO) über die Genehmigungsbedürftigkeit des Vertrages hätte belehren oder mindestens auf ihrem persönlichen Erscheinen hätte bestehen müssen. Das würde voraussetzen, daß er mit einer Gefährdung der Verkäufer hätte rechnen müssen (vgl. Haug a.a.O. Rdn. 412 – 414, 534 ff m.w.N.), insbesondere wenn die jeweils erschienenen Stellvertreter den ihnen erteilten Hinweis erkennbar nicht an den Kläger und den Miteigentümer vor dem Vertragsschluß weitergeleitet hätten.

4. Unstreitig hätte der Kläger vom Vertragsschluß abgesehen, wenn er über die Genehmigungsbedürftigkeit aufgeklärt worden wäre.
5. Eine **anderweitige Ersatzmöglichkeit** (§ 19 Abs. 1 Satz 2 BNotO) hat der Kläger wegen derjenigen Schäden nicht, deren Ersatz er hier verlangt.

Im Innenverhältnis hat er von den vereinbarten Kaufpreisen nur die Teile bis zur Höchstgrenze von 14 DM je qm zur Hälfte erhalten. Die andere Hälfte floß dem Mitverkäufer P. zu, der aus den höheren Quadratmeterpreisen zu errechnende jeweilige Kaufpreisrest dem Makler M. Im Außenverhältnis ist der Kläger jedoch gesamtschuldnerisch mit P. zur Rückgewähr der **gesamten**

Kaufpreise – teilweise zuzüglich Aufwendungsersatz – an die drei Käufer verurteilt worden. Soweit er deswegen höhere Beträge zahlen mußte, als er selbst erlangt hat, sind ihm durch den Abschluß der Verträge Vermögensnachteile erwachsen.

In diesem Umfang kann er von P. und M. keinen Ausgleich erlangen, weil beide unstreitig zahlungsunfähig sind.

II.

Dieses Klagevorbringen bestreitet der Beklagte nicht in rechtserheblicher Weise.

Entgegen seiner Ansicht ist es für die Berechtigung der Klage unerheblich, daß der Mitverkäufer P. nicht ebenfalls klagt. Mehrere Verkäufer, die Grundstücksverträge von einem Notar beurkunden lassen, sind keine notwendigen Streitgenossen i.S. von § 62 ZPO oder Mitgläubiger (§ 432 BGB) im Falle einer Regreßklage gegen den Notar. Jeder Berechtigte hat – gegebenenfalls je nach dem Ausmaß seiner persönlichen Schädigung – einen eigenen Schadenersatzanspruch aus § 19 BNotO, über den unabhängig von demjenigen des anderen entschieden werden kann. Von mehreren durch eine einzige unerlaubte Handlung Verletzten kann grundsätzlich jeder den eigenen Schaden selbst geltend machen.

B.

Zur Verjährung:

I.

Das Berufungsgericht hat zur Begründung der Klageabweisung ausgeführt:

Die dreijährige Verjährungsfrist nach § 852 Abs. 1 BGB habe zu laufen begonnen, als dem Kläger der Bescheid des Amtes für Land- und Wasserwirtschaft vom 3. 4. 1986 vier Tage später zugestellt worden sei, mit dem es die Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz verweigerte. Zu dieser Zeit habe der Kläger die erforderliche Tatsachenkenntnis gehabt. Denn bereits mit Schreiben vom 19. 4. 1982 habe der Beklagte mitgeteilt, das zuständige Amtsgericht, Abteilung für Landwirtschaftssachen, habe ebenfalls eine Genehmigung nach § 2 GrdstVG für erforderlich gehalten; dagegen laufe die sofortige Beschwerde beim Oberlandesgericht; dieses habe in einem vergleichbaren Fall bereits einmal entschieden, daß eine Genehmigung beizubringen sei: „Das könnte bedeuten, daß sämtliche Verträge zurückabgewickelt werden müssen.“

Die Käufer F. und Fi. hätten im Dezember 1985 den Rücktritt von den Kaufverträgen erklärt, Frau Dr. K. sei im Mai 1986 gefolgt. Deshalb hätte sich dem

Kläger die Erkenntnis aufdrängen müssen, daß mit der Durchführbarkeit der Verträge nicht mehr gerechnet werden könne. Es sei ihm zuzumuten gewesen, mit einigermaßen sicherer Aussicht auf Erfolg wenigstens eine Feststellungsklage gegen den Beklagten zu erheben.

II.

Dagegen rügt die Revision: Die Kenntnis des Klägers vom Schaden hänge davon ab, welchen er ersetzt verlange. Hier bestehe der Schaden darin, daß die Käufer Fi., F. und Dr. K. – im Gegensatz zu den anderen 45 Käufern – die Rückabwicklung ihrer Kaufverträge gerichtlich gegen den Kläger durchgesetzt hätten. Dieser Schaden sei keinesfalls vor Verkündung der ersten Urteile in jenen Prozessen am 21.11.1986 entstanden. Richtiger Ansicht nach sei sogar auf Rechtskraft abzustellen, also auf die Entscheidung, mit welcher der Bundesgerichtshof erst am 22.9.1988 die Verweigerung einer Genehmigung gemäß § 2 GrdstVG bestätigt habe. Das Berufungsgericht habe zu Unrecht ein bloßes „Kennenmüssen“ ausreichen lassen. Im übrigen habe sich das Fehlen einer anderweitigen Ersatzmöglichkeit gegen den Makler M. nicht vor Eintritt seiner Vermögenslosigkeit herausgestellt.

III.

Gemäß § 19 Abs. 1 Satz 3 BNotO, § 852 Abs. 1 BGB verjährt der Anspruch gegen einen Notar auf Ersatz des aus einer Amtspflichtverletzung entstandenen Schadens regelmäßig in drei Jahren von dem Zeitpunkt an, in welchem der Verletzte von dem Schaden und der Person des Ersatzpflichtigen Kenntnis erlangt.

1. Danach könnten die Klageansprüche hier nur verjährt sein, wenn die Frist spätestens am 31.10.1986 zu laufen begonnen hätte. Denn durch die am 1.11.1989 eingereichte Klage ist die Frist mit Wirkung von diesem Tage an unterbrochen worden (§ 209 Abs. 1 BGB). Die Klage ist noch „demnächst“ im Sinne von § 270 Abs. 3 ZPO zugestellt worden. Den erforderlichen Kostenvorschuß hat der Kläger bis zum 10.11.1989 eingezahlt. Die Verzögerung der Zustellung bis zum 20.12.1989 beruhte allein darauf, daß sich zwei Zivilkammern des Landgerichts über ihre Zuständigkeit stritten, also auf Gründen, die der Kläger nicht zu verantworten hat.
2. **§ 852 Abs. 1 BGB setzt voraus, daß ein Schadenersatzanspruch überhaupt entstanden ist** IRG JW 1915, 594, 595; BGH, Urt. v. 8.10.1957 – VI ZR 212/56, NJW 1957, 1926; Senatsurt. v. 2.7.1992 – IX ZR 174/91, WM 1992, 1742 = GI 1993, 21; BGB-RGRK/Kreft, 12. Aufl. § 852 Rdn. 1; Enneccerus/Lehmann, Recht der Schuldverhältnisse 15. Bearbeitung § 251 I a, S. 1006). Die rechtliche Möglichkeit, auf Feststellung einer Pflicht zur Leistung eines zukünftigen Schadenersatzes zu klagen (dazu unten C II, bestimmt – entgegen der

Meinung des Beklagten – nicht schon den Zeitpunkt der Schadenentstehung (BGHZ 100, 228, 232; Senatsurt. v. 2. 7. 1992 – IX ZR 268/91, WM 1992, 1738, 1740 = GI 1992, 311, z.V.b. in BGHZ); denn erst zukünftiger Schaden ist noch nicht entstanden i.S. von § 198 Satz 1 BGB (Soergel/Walter, BGB 12. Aufl. § 198 Rdn. 2). Gerade der Schadeneintritt ist das Ereignis, von dem an der Geschädigte mit Ersatzansprüchen und hierfür laufenden Fristen rechnen muß.

- a) Bei einer Amtspflichtverletzung, die sich allgemein gegen das Vermögen richtet, ist ein Schaden entstanden, wenn die Vermögenslage des Betroffenen infolge der Handlung im Vergleich mit dem früheren Vermögensstand schlechter geworden ist (BGHZ 100, 228, 231; 114, 150, 152 f = GI 91, 171; Senatsurt. v. 21. 12. 1989 – IX ZR 234/88, WM 1990, 695, 699; v. 9. 7. 1992 – IX ZR 50/91, NJW 1992, 2828, 2829 = GI 92, 320). Hierzu genügt es, daß die Verschlechterung sich wenigstens dem Grunde nach verwirklicht hat, mag ihre Höhe auch noch nicht beziffert werden können; in diesem Falle ist gegebenenfalls eine Feststellungsklage zu erheben (RG JW 1907, S. 302 Nr. 5; BGHZ 100, 228, 231 m.N.; 114, 150, 153 = GI 91, 171; Senatsurt. v. 2. 7. 1992 – IX ZR 174/91, a.a.O. S. 1743 = GI 93, 211). Ferner muß nicht feststehen, ob der Nachteil auf Dauer bestehenbleibt und damit endgültig wird (RG JW 1935, 776; BGHZ 100, 228, 231 m.N.; 114, 150, 153 = GI 91, 171; BGH, Urt. v. 11. 4. 1960 – III ZR 76/59, WM 1960, 883, 886; Senatsurt. v. 2. 7. 1992 – IX ZR 268/91, a.a.O. S. 1739 = GI 92, 311; v. 9. 7. 1992 – IX ZR 50/91, a.a.O. = GI 92, 320). Ist dagegen noch offen, ob pflichtwidriges, ein Risiko begründendes Verhalten zu einem Schaden führt, ist ein Ersatzanspruch noch nicht entstanden, so daß eine Verjährungsfrist nicht in Lauf gesetzt wird (BGHZ 100, 228, 232; Senatsurt. v. 2. 7. 1992 – IX ZR 174/91, a.a.O.; v. 9. 7. 1992 – IX ZR 50/91, a.a.O.; Palandt/Heinrichs, BGB 51. Aufl. § 18 Rdn. 10). **Es handelt sich dann erst um eine bloße Gefährdung einer Rechtsposition**, die jedenfalls für das Entstehen eines vermögensrechtlichen Regreßanspruchs gegen einen Dritten – entgegen der Meinung des Beklagten – noch nicht einem Schaden gleichsteht (vgl. Senatsurt. v. 2. 7. 1992 – IX ZR 268/91, a.a.O. S. 1740). **Dabei schlägt sich die risikobehaftete Lage regelmäßig noch nicht in der Bewertung des Gesamtvermögens negativ nieder, solange jene sich nicht – wie etwa bei einer Rangverschlechterung im Grundbuch** (vgl. dazu BGH, Urt. v. 26. 10. 1982 – VI ZR 318/80, WM 1982, 1404, 1405; Senatsurt. v. 31. 10. 1985 – IX ZR 13/85, NJW 1986, 1866, 1867) **oder dem sonstigen Verlust einer dinglichen Sicherung** (vgl. BGH, Urt. v. 14. 3. 1963 – III ZR 176/61, VersR 1963, 923) – rechtlich verfestigt hat.

Hat eine einzige, in sich abgeschlossene Verletzungshandlung **mehrere Schadensfolgen** ausgelöst, so kann allerdings die Verjährungsfrist nach dem Grundsatz der Schadeneinheit auch für nachträglich auftretende, zunächst also nur drohende, aber nicht unvorhersehbare Folgen beginnen, sobald irgendein (Teil-)Schaden schon entstanden ist (BGHZ 100, 228, 231 f m.N.;

BGH, Urt. v. 20. 10. 1959 – VI ZR 166/58, NJW 1960, 380; v. 20. 12. 1977 – VI ZR 190/75, WM 1978, 331, 332; Senatsurt. v. 1. 2. 1990 – IX ZR 81/89, WM 1990, 815, 816 m.N. = GI 90, 112; v. 20. 6. 1991 – IX ZR 226/90, NJW 1991, 2833, 2835 m.N. = GI 91, 313; v. 9. 7. 1992 – IX ZR 50/91, a.a.O.).

- b) Haben sich hingegen **mehrere selbständige Handlungen** des Schädigers ausgewirkt, so beginnt die Verjährungsfrist regelmäßig mit den jeweils dadurch verursachten Schäden gesondert zu laufen (RGZ 134, 335, 339 f; RG JW 1934, 1494, 1495; BGHZ 71, 86, 94; BGH, Urt. v. 26. 6. 1972 – III ZR 16/70, LM § 852 BGB Nr. 43; v. 4. 3. 1977 – V ZR 236/75, WM 1977, 788; v. 31. 10. 1980 – V ZR 140/79, NJW 1981, 573; v. 26. 1. 1984 – I ZR 195/81, VersR 1984, 982, 984). **Beurkundet ein Notar mehrere Kaufverträge ein und desselben Verkäufers mit unterschiedlichen Käufern, können Schadenersatzansprüche wegen hierbei begangener Amtspflichtverletzungen jeweils zu unterschiedlichen Zeitpunkten zu verjähren beginnen.**
3. Die Voraussetzungen für einen Schadeneintritt vor November 1986 sind hier für keine der Beurkundungen festgestellt.
- a) Ein Schaden konnte dem Kläger frühestens entstehen, als die Käufer zum Ausdruck brachten, sich von den beurkundeten Verträgen lösen zu wollen.
- aa) Zwar waren die einzelnen Verkaufsgeschäfte von Anfang an im Hinblick auf § 2 GrdstVG (siehe oben A I 1 a) nicht genehmigungsfähig, weil sie zu einer unwirtschaftlichen Verkleinerung oder Aufteilung der agrarisch zu nutzenden Gesamtfläche geführt hätten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG; vgl. dazu OLG Celle RdL 1962, 266, 267; 1963, 208, 209).
- bb) **Jedoch führt die Genehmigungsbedürftigkeit nach dieser Bestimmung für sich nur zu einer schwebenden Unwirksamkeit des Rechtsgeschäfts** (Lange a.a.O. § 2 Anm. 16; Ehrenforth a.a.O. § 2 Anm. 1 a, b; Wöhrmann a.a.O. § 2 Rdn. 26; Haegele, Die Beschränkungen im Grundstücksverkehr a.a.O. Rdn. 3; Herminghausen a.a.O. S. 592, 599; Vorwerk/v. Spreckelsen a.a.O. § 2 Rdn. 15; Palandt/Bassenge, BGB 51. Aufl. Überblick Rdn. 23 vor § 873; vgl. auch RGZ 108, 91, 94; 123, 327, 329 f; 154, 304, 306; BGH, Urt. v. 13. 7. 1951 – III ZR 22/50, LM § 986 BGB Nr. 1 unter I 1; v. 6. 10. 1978 – V ZR 211/77, DNotZ 1979, 306 f). **Endgültig unwirksam wird es erst mit der rechtsbeständigen Verweigerung der Genehmigung** (Pikalo/Bendel, GrdstVG § 2 Anm. E I 1 u. III 1 c; Ehrenforth a.a.O. § 2 Anm. 1 f; Wöhrmann a.a.O. § 2 Rdn. 29; Haegele a.a.O. Rdn. 7; vgl. auch BGH, Urt. v. 11. 4. 1960 – III ZR 76/59, WM 1960, 883, 885 unter II 3). Bis zur Entscheidung über die Genehmigung kann sich grundsätzlich kein Vertragsteil einseitig vom Rechtsgeschäft lösen (Lange a.a.O. § 2 Anm. 18; Ehrenforth a.a.O. § 2 Anm. 1 c; Wöhrmann a.a.O. Rdn. 27 f; Herminghausen a.a.O.; Vorwerk/v. Spreckelsen a.a.O. Rdn. 49 f; Pikalo/Bendel a.a.O. § 2 Anm. E III 2 a aa;

vgl. auch RGZ 98, 244, 246; 103, 104, 106; 106, 320, 323; BGH, Beschl. v. 3. 5. 1957 – V Blw 50/56, RdL 1957, 2111. So lange werden keine Verzugsfolgen allein dadurch ausgelöst, daß die genehmigungsbedürftigen Hauptpflichten nicht erbracht werden (Haegele a.a.O. Rdn. 6; Pikalo/Bendel a.a.O. § 2 Anm. E III 1 b S. 259; vgl. auch RG DNotZ 1926, 196 f; ferner RGZ 168, 261, 266 f; OLG Koblenz NJW 1988, 3099). Weiter greift § 323 oder § 325 BGB nicht ein, wenn die Genehmigung nicht erteilt werden darf, weil – von der Genehmigungsfiktion nach § 6 Abs. 2 GrdStVG abgesehen – schon das Verpflichtungsgeschäft selbst (§ 2 Abs. 1 Satz 1 GrdStVG) im Falle der verweigerten Genehmigung unwirksam wäre. Schadenersatzansprüche können dann daraus, von Täuschungsfällen abgesehen, regelmäßig nicht geltend gemacht werden (Haegele a.a.O. Rdn. 7 a.E.).

Die zu einem anderen, inhaltlich vergleichbaren Verträge verweigerte Genehmigung übt keine unmittelbaren Wirkungen über diesen Vertrag hinaus aus. Das ist schon deswegen ausgeschlossen, weil jeder einzelne Vertrag, dessen Genehmigung beantragt ist, gemäß § 6 Abs. 2 GrdStVG als genehmigt gilt, wenn ein Bescheid nicht binnen einer bestimmten Frist gerade dem jeweiligen Veräußerer (vgl. hierzu BGH, Beschl. v. 12. 5. 1979 – Blw 3/78, Leitsatz in RPfleger 1979, 193) zugestellt wird.

- cc) Allerdings ist der Erwerber rechtlich nicht ohne weiteres gehalten, einen unbegrenzt langen Schwebezustand hinzunehmen (§ 242 BGB). Jedoch wirkt eine außergewöhnliche Verzögerung nicht automatisch auf den schwebend unwirksamen Vertrag ein. Erforderlich ist aus Gründen der Rechtsklarheit vielmehr wenigstens eine gestaltende Erklärung des einen Teils, daß er am Verträge endgültig nicht mehr festhalten wolle (vgl. §§ 108 Abs. 2, 177 Abs. 2, 182 Abs. 1, 1365 Abs. 3 und 4, 1829 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 BGB sowie BGHZ 101, 143, 150).

Das ist zugleich Voraussetzung für den Eintritt eines Schadens, der, wie hier, aus dem Scheitern eines zunächst nur schwebend unwirksamen Vertrages hergeleitet werden soll. Solange nicht feststeht, daß wenigstens ein Beteiligter sich vom Rechtsgeschäft lösen will – etwa weil er die Hoffnung auf einen Wegfall des Hindernisses aufgegeben hat –, liegt für den anderen erst eine Vermögensgefährdung vor, die zivilrechtlich noch nicht einem Schaden gleichsteht.

- dd) Eine solche Erklärung hat die Käuferin **Dr. K.** (Kaufvertrag abgeschlossen am 11./25. 8. 1977) mit Schreiben vom 12. 3. und 21. 4. 1986 abgegeben. Sie stellen äußerlich zwar lediglich ein einseitiges Angebot auf einvernehmliche Abfindung aufgrund einer vermeintlich ohne weiteres eingetretenen Unmöglichkeit (§ 325 BGB) dar, ließen aber den Willen der Käuferin, den rechtlichen Schwebezustand zu beenden, hinreichend erkennen.

Nach dem vorliegenden Sachverhalt ist davon auszugehen, daß der Rücktritt berechtigt war. Die Treuepflicht der Beteiligten, die ein dem Grundstückverkehrsgesetz unterliegendes Rechtsgeschäft abgeschlossen haben, findet eine Grenze, wenn ihnen wegen des Eintritts außergewöhnlicher neuer Umstände oder des Bekanntwerdens bislang unbekannter erheblicher Gesichtspunkte ein Festhalten am Verträge nicht mehr zugemutet werden kann (Pikalo/Bendel a.a.O. § 2 Anm. E III 2 a bb; Herminghaus a.a.O. S. 600; Ehrenforth a.a.O. § 2 Anm. 1 c; vgl. auch § 10 Abs. 2 Satz 1 GrdstVG). Dazu kann eine außergewöhnlich lange Dauer des Genehmigungsverfahrens zwar nicht allein ausreichen (Pikalo/Bendel a.a.O. § 2 Anm. E III 2 a cc), wohl aber unter weiteren Umständen, wenn dadurch das Erreichen des Vertragszwecks gefährdet wird (vgl. Palandt/Heinrichs a.a.O. § 275 Rdn. 31 i.V.m. Rdn. 18). Trotz der selbständigen Antragsberechtigung eines jeden Vertragsteils (§ 3 Abs. 2 Satz 1 GrdstVG), der gesetzlich vorgeschriebenen recht kurzen Bearbeitungsfrist (§ 6 Abs. 1 GrdstVG), der Möglichkeit einer fiktiven Genehmigung (§ 6 Abs. 2 GrdstVG) und der Gebührenfreiheit (§ 23 GrdstVG) genügt es dazu, daß ein Antrag im Einzelfalle aussichtslos erscheint. Insbesondere wenn, wie hier, ein Genehmigungsantrag wegen eines schwebenden Musterverfahrens zunächst zurückgestellt wurde, sodann die Genehmigung in diesem Musterverfahren in letzter Gerichtsinstanz aus sachlichen Gründen vorweigert wird und die Genehmigungsbehörde einen neu gestellten weiteren Antrag frist- und formgerecht zurückweist, ist davon auszugehen, daß sie die Vorschriften des § 6 Abs. 1 und 2 GrdstVG beachten wird. Bei der gebotenen wertenden Betrachtungsweise besteht dann keine ins Gewicht fallende Möglichkeit der Genehmigung mehr.

- ee) Die Eheleute F. (Abschluß des Kaufvertrages am 22. 11./5. 12. 1977) haben zwar schon mit Schreiben vom 11. 12. 1985 den Rücktritt vom Kaufverträge erklärt.

Sie haben ihn aber allein darauf gestützt, daß das Landesamt für Vor- und Frühgeschichte von Schleswig-Holstein das gekaufte Grundstück im Jahre 1980 in das Buch für Bodendenkmale eingetragen hat. In das Grundstück ragte nämlich ein vorgeschichtlicher Grabhügel hinein. Ein unter diesem Gesichtspunkt erfolgter Rücktritt ist für die hier zu prüfende Verjährungsfrage unerheblich. Ein – verjährbarer – Ersatzanspruch gegen den Beklagten kann dem Kläger lediglich entstanden sein, sofern der den Schaden auslösende Umstand überhaupt eine Haftung des Beklagten begründete. Das ist hinsichtlich des Denkmals nicht dargetan. Nur wenn dem Beklagten die fragliche Bodenbeschaffenheit beim Vertragsschluß wenigstens erkennbar gewesen wäre, hätte er darüber belehren müssen.

Erst durch das Anwaltsschreiben v. 18. 3. 1986 sowie in der Klageschrift v. 18. 6. 1986 haben die Käufer F. ihr Rücktrittsverlangen auch auf Erforderlichkeit und Fehlen der Genehmigung nach § 2 GrdstVG gestützt.

ff) Der Käufer **Fi.** (Abschluß des Kaufvertrages v. 18.12.1980) hat erstmals mit Schreiben v. 2.4.1985 die Rückabwicklung des Kaufvertrages verlangt.

aaa) Er hat dies jedoch allein darauf gestützt, daß eine Teilungsgenehmigung nach § 19 Abs. 2 BBauG nicht erteilt werden würde (siehe oben A I 2 a).

Die endgültige Versagung der Teilungsgenehmigung kann die Erfüllung eines Grundstückskaufvertrages i.S. der §§ 323 ff BGB nachträglich unmöglich machen (BGHZ 37, 233, 240; BGH, Urt. v. 7.2.1969 – V ZR 12/65, NJW 1969, 873 f.). Jedoch führt sie – entgegen der Meinung des Landgerichts Flensburg im Vorprozeß und anders als nach § 2 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG – nicht zu einer Nichtigkeit des Kaufvertrages selbst, weil nicht das Verpflichtungsgeschäft als solches genehmigungsbedürftig ist, sondern nur die Grundstücksteilung als Voraussetzung für dessen Erfüllung (vgl. Palandt/Heinrichs a.a.O. § 275 Rdn. 32, 34).

Im hier fraglichen Falle ist die Teilungsgenehmigung nicht endgültig verweigert worden. Die rechtsbeständige Ablehnung des beantragten „Negativattests“ gemäß § 23 Abs. 2 BBauG durch den bezeichneten Beschluß des Obergerichtes Lüneburg vom 3.9.1985 steht dem nicht gleich, weil sie nur verbindlich ausspricht, daß eine Genehmigung erforderlich ist. Nach dem eigenen Vortrag des Käufers **Fi.** im Vorprozeß ist für das von ihm gekaufte Grundstück kein Antrag auf Teilungsgenehmigung gestellt worden; soweit er zeitweilig eine solche Verweigerung pauschal vorgetragen hatte, hat er das gegenüber dem substantiierten Bestreiten des jetzigen Klägers nicht aufrechterhalten. Die rechtskräftige Verweigerung einer solchen Genehmigung für ein **anderes** verkauftes Grundstück begründet schon deswegen nicht ohne weiteres die Unmöglichkeit der Vertragserfüllung für den hier fraglichen, vergleichbaren Kaufvertrag, weil jeder Genehmigungsantrag selbständig in bestimmter Frist beschieden werden muß und bei Fristversäumnis die Genehmigung fingiert wird (§ 19 Abs. 4 Satz 6 BBauG).

Allerdings hat **Fi.** mit Anwaltsschreiben vom 18.10.1985 dem Verkäufer eine Nachfrist bis zum 30.10.1985 zur Eigentumsverschaffung gesetzt. Nach fruchtlosem Fristablauf hat er mit Anwaltsschreiben vom 4.12.1985 den Rücktritt vom Kaufvertrag erklärt. Ob der Rücktritt gemäß § 326 Abs. 1 BGB berechtigt war, hing auch davon ab, wer nach dem notariellen Kaufvertrage das Risiko des Leistungshindernisses übernommen hatte (vgl. BGH, Urt. v. 26.10.1979 – V ZR 58/76, NJW 1980, 700). Eine solche ergänzende Vertragsauslegung ist hier vom Berufungsgericht nicht unternommen und von den Parteien nicht durch Tatsachenvortrag vorbereitet worden. Da die Teilungsgenehmigung vor allem wegen des Bebauungszwecks nötig war, wird dazu unter anderem § 5 Abs. 3 des Kaufvertrages zu berücksichtigen sein, der bestimmte:

„Dem Käufer ist bekannt, daß der Erwerb des Kaufobjektes nach den zur Zeit gegebenen Nutzungsmöglichkeiten ein Spekulationsgeschäft ist, und daß die Möglichkeit der späteren Bebaubarkeit des Grundstücks nicht Geschäftsgrundlage dieses Vertrages ist.“

Ob der Käufer unabhängig von der Hoffnung auf eine künftige Bebauung irgendein Interesse an dem Grundstück hatte, ist nicht ersichtlich. Soweit endlich die Verzögerung bedeutsam werden könnte, die dadurch eingetreten ist, daß ein Genehmigungsantrag für das hier fragliche Teilstück nicht gestellt wurde, wird ins Gewicht zu fallen haben, daß der Käufer selbst insoweit ebenfalls antragsberechtigt war, sofern die Teilungserklärung der Verkäufer vorlag (BVerwGE 50, 311, 314 ff.).

bbb) Erstmals in der Klageschrift vom 7.2.1986 hat der Käufer Fi. sich auf das Fehlen der Genehmigung nach § 2 GrdstVG berufen.

b) Durch wirksame Rücktrittserklärungen der Käufer ist dem Kläger jedoch noch nicht ohne weiteres ein Schaden im Rechtssinne entstanden. Das hat das Berufungsgericht übersehen.

aa) **Der Kläger wurde nicht durch den Abschluß des Kaufvertrages selbst geschädigt**, weil sich die darin vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen in dem vom Kläger selbst mindestens als angemessenen erachteten Gleichgewicht hielten. Ferner ist gerade der Kläger – entgegen seiner Auffassung – nicht durch die Auszahlung des zunächst beim Notar hinterlegten Kaufpreises an ihn geschädigt worden; bei objektiver Betrachtungsweise wiegt der Vorteil, das Geld gewinnbringend nutzen zu können, die Last, es bei einem Scheitern des Vertrages zurückzahlen zu müssen, mehr als auf. Die Vertragskosten waren von den Käufern zu tragen. Das Entstehen weiterer Kosten ist nicht dargetan, weil gerade für die hier fraglichen Verträge Genehmigungsanträge, soweit ersichtlich, nicht gestellt worden sind.

bb) Die Beendigung eines zunächst gemäß § 2 GrdstVG schwebend unwirksamen Kaufvertrages (siehe oben 3 a cc) verpflichtet die Beteiligten grundsätzlich zur Rückgewähr der beiderseits empfangenen Leistungen nach Bereicherungsgrundsätzen wie im Falle der Versagung der Genehmigung (vgl. hierzu Ehrenforth a.a.O. § 2 GrdstVG Anm. 1f; Wöhrmann a.a.O. § 2 Rdn. 29; Haegele, Grundstücksverkehr a.a.O. Rdn. 7; Vorwerk/v. Spreckelsen a.a.O. § 2 Rdn. 79; Herminghausen a.a.O. S. 602).

Gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB schuldeten die beiden Verkäufer den Käufern nur jeweils diejenige Kaufpreishälfte, die jeder selbst empfangen hatte. Denn mehrere Bereicherungsschuldner haften regelmäßig auch dann nicht als Gesamtschuldner (vgl. BGH, Urt. v. 26.6.1979 – VI ZR 108/78, NJW 1979, 2205, 2206 ff), wenn – wie hier – im Falle der Wirksamkeit des nichtigen Vertrages eine gesamtschuldnerische Haftung nach

§ 427 BGB bestanden hätte (OLG Hamburg MDR 1952, 548; Palandt/Thomas, BGB 51. Aufl. Einführung Rdn. 29 vor § 812). Danach wäre dem Kläger der Schaden, dessen Ersatz er hier vor allem geltend macht, ohne die Verurteilung in den Vorprozessen nicht entstanden.

Das Landgericht Flensburg hat in Vorprozessen allerdings angenommen, beide Verkäufer hätten sich als Miteigentümer „zu einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts mit dem Zweck der Parzellierung und des parzellenweisen Verkaufs des Grundstücks zusammengeschlossen“. Dann bestünde in der Tat eine Gesamtschuldnerschaft auch für die bereicherungsrechtliche Rückgewähr nach Auflösung der Gesellschaft und Verteilung ihres Vermögens (vgl. BGHZ 61, 338, 343 f; BGH, Urt. v. 16. 3. 1983 – VIII ZR 346/81, NJW 1983, 1905, 1908; ferner Urt. v. 12. 11. 1984 – II ZR 96/84, NJW 1985, 1828 ff.). Ob die Voraussetzungen gegeben waren, haben die Parteien im vorliegenden Rechtsstreit nicht erörtert und hat das Berufungsgericht nicht festgestellt.

Soweit der Kläger Teile der geschuldeten Kaufpreise an den Makler M. abgeführt hat, ist ein Wegfall der Bereicherung im Sinne von § 818 Abs. 3 BGB zu erwägen. Kosten des Erwerbs, insbesondere in Form einer Maklerprovision, zählen grundsätzlich zu den Aufwendungen auf die erlangte Sache, welche die Bereicherung mindern (Palandt/Thomas a.a.O. § 818 Rdn. 42; vgl. BGH, Urt. v. 30. 9. 1970 – VIII ZR 221/68, NJW 1970, 2059 ff.). Demgegenüber haben die Gerichte in Vorprozessen den Kläger auf einen eigenen Rückzahlungsanspruch gegen M. erwiesen. Das war im Ansatz richtig, weil auch der Makler keinen Vergütungsanspruch gemäß § 652 Abs. 1 BGB hat, wenn der von ihm vermittelte, schwebend unwirksame Vertrag außer Kraft tritt (vgl. BGH, Urt. v. 10. 11. 1976 – IV ZR 129/75, WM 1977, 21, 22; v. 16. 1. 1991 – IV ZR 31/90, WM 1991, 819, 821; Palandt/Thomas a.a.O. § 652 Rdn. 23; ferner BGHZ 60, 385, 387). Es trifft auch zu, daß die Bereicherung in der Regel nicht entfallen ist, wenn der Empfänger infolge der Weitergabe des Erlangten einen Anspruch gegen Dritte als ausgleichenden Wert im Sinne von § 818 Abs. 2 BGB erworben hat (OLG Frankfurt WM 1989, 1881, 1882 f; Palandt/Thomas a.a.O. § 818 Rdn. 39). Dagegen ist die Bereicherung weggefallen, wenn der Anspruch gegen den Dritten praktisch wertlos ist (vgl. BGHZ 72, 9, 13). Davon gehen die Parteien hier wegen M.s Vermögensverfalls übereinstimmend aus.

- cc) Ersatz der von ihnen getragenen Vertragskosten und sonstigen Aufwendungen konnten die Käufer vom Kläger nach bereicherungsrechtlichen Grundsätzen ohnehin nur verlangen, soweit dieser dadurch persönlich etwas erlangt hatte. Das ist nicht dargetan.

Im übrigen kam eine Erstattung lediglich im Wege eines Schadenersatzanspruchs in Betracht. Die Voraussetzungen dafür stehen jedoch nicht fest, soweit die Teilungsgenehmigung nach § 19 Abs. 2 BBauG ausstand (siehe oben 3 a ff aaa). Das Oberlandesgericht hat in Vorprozessen eine

umfassende Haftung des Klägers insoweit allerdings nach den Grundsätzen des Verschuldens bei Vertragsverhandlungen angenommen. Daß der Kläger das Scheitern des Vertrages aufgrund von § 2 GrdStVG zu vertreten habe, hat es jedoch in erster Linie aus § 278 Satz 1 BGB hergeleitet, indem es ihm das Verschulden des Beklagten als Erfüllungsgehilfen zugerechnet hat. Das war rechtsirrig. Der Bundesgerichtshof hat Notare bisher nur als Erfüllungsgehilfen angesehen, wenn sie einseitig für Beteiligte im Rahmen betreuender Tätigkeit auf dem Gebiete vorsorgender Rechtspflege (§ 24 BNotO) handelten (BGHZ 62, 119, 121 ff; Urt. v. 13.1.1984 – V ZR 205/82, NJW 1984, 1748, 1749 m. Nachw.; ebenso OLG Koblenz WM 1984, 926, 928). Das läßt sich nicht auf die Urkundstätigkeit des Notars im Sinne der §§ 15, 20 Abs. 1 Satz 1 BNotO, §§ 6 ff BeurkG übertragen, um die es vorliegend allein geht. Bei dieser steht der Notar als unparteiischer Betreuer (§ 14 Abs. 1 Satz 2 BNotO) zwischen den Beteiligten. Im Rahmen der Rechtsvorschriften hat er die berechtigten Belange **aller** Beteiligten in gleicher Weise zu wahren, ohne einem von ihnen stärker rechtlich zugeordnet werden zu können als dem anderen. Er wird insoweit nicht zur Erfüllung von Verbindlichkeiten der Beteiligten untereinander tätig, sondern ausschließlich zur Ausübung seiner eigenen Amtspflichten. Deren ordnungsmäßige Erfüllung gehört nicht zum Pflichtenkreis irgendeines anderen Beteiligten, sondern ist der Amtsperson als solcher vorbehalten (ebenso Lüderitz NJW 1975, 1, 6; Zimmermann Anm. in DNotZ 1984, 515, 517).

Ob der Kläger sich – wie das Landgericht Flensburg in Vorprozessen gemeint hat – vor den Verkäufen zum Schutz der Käufer im Hinblick auf das Genehmigungserfordernis nach § 2 GrdStVG selbst hätte informieren müssen und gegebenenfalls zutreffend unterrichtet worden wäre (§ 276 Abs. 1 BGB), wird das Berufungsgericht gegebenenfalls selbständig zu prüfen haben.

dd) **Sollten die Gerichte in den Vorprozessen die Haftungsvoraussetzungen im Ergebnis verkannt haben, so wäre dem Kläger ein Schaden erst mit der Rechtskraft des jeweiligen Urteils entstanden.** Da die frühesten Urteile am 21.11.1986 verkündet wurden, könnte der Rückgriff gegen den beklagten Notar nicht verjährt sein.

4. Nur soweit dem Kläger nach den vorangegangenen Ausführungen (oben 3) überhaupt ein Schaden vor dem 1.11.1986 objektiv entstanden sein kann, kommt es entscheidend auf die Kenntnis des Klägers hiervon bis zu diesem Zeitpunkt an. Sein Zugeständnis, ihm sei Ende des Monats November 1986 – mit der Verkündung der Urteile des Landgerichts Flensburg aufgrund der Klagen der Käufer F. und Fi. (oben 3 c und d) – die Undurchführbarkeit der Kaufverträge bewußt geworden, schadet ihm wegen des Zeitpunkts nicht.

a) **Eine mögliche Kenntnis des Beklagten selbst** – der den Kläger gegenüber dem Grundbuchamt in verschiedenen behördlichen Genehmigungs-

verfahren vertreten hat – kann dem **Kläger ebensowenig zugerechnet werden wie diejenige des Rechtsanwalts R.**, der ihn später im gerichtlichen Verfahren zur Erlangung der Genehmigung gemäß § 2 GrdstVG zum Kaufvertrag mit den Eheleuten B. vertreten hat. Die Kenntnis eines rechtsgeschäftlichen Vertreters ist für den Verjährungsbeginn nach § 852 Abs. 1 BGB regelmäßig unerheblich; § 166 Abs. 1 BGB ist wegen des Zwecks der Verjährungsvorschrift nicht anwendbar (RGZ 157, 14, 19; RG WarnR 1934 Nr. 187; BGH, Urt. v. 9.2.1955 – VI ZR 40/54, VersR 1955, 234). **Nur wenn ein Verletzter einen Dritten mit der Tatsachenermittlung gerade zur Durchsetzung oder Abwehr unter anderem desjenigen Ersatzanspruchs, um dessen Verjährung es konkret geht, beauftragt hat, muß er die Kenntnis dieses seines „Wissensvertreters“ gegen sich gelten lassen** (BGH, Urt. v. 29.1.1968 – III ZR 118/67, LM § 852 BGB Nr. 35 Bl. 4; v. 12.6.1989 – II ZR 334/87, BGHR BGB § 852 Abs. 1 „Kenntnis 3“; v. 16.5.1989 – VI ZR 251/88, BGHR BGB § 852 Abs. 1 „Fristbeginn 7“; v. 31.10.1989 – VI ZR 84/89, VersR 1990, 167 ff.). Der Kläger hat hier den beklagten Anwaltsnotar nicht mit dem Regreß gegen diesen selbst betraut; im übrigen könnte sich der Beklagte gemäß § 242 BGB auch nicht darauf berufen, soweit er die ihm zugängliche Tatsachenkenntnis nicht an den Kläger als Auftraggeber weitergeleitet hätte. Der Aufgabenbereich des Rechtsanwalts R. erstreckte sich, soweit dargetan, ebenfalls nicht auf den jetzt maßgeblichen Streitgegenstand.

- b) Die für einen Verjährungsbeginn nötige Kenntnis vom Schaden hat der **Geschädigte, der die schädlichen Folgen der unerlaubten Handlung im allgemeinen dergestalt kennt, daß auf ihrer Grundlage eine Schadenersatzklage – sei es auch nur als Feststellungsklage – mit einigermaßen sicherer Aussicht auf Erfolg erhoben werden kann** (vgl. BGHZ 48, 181, 183; BGH, Urt. v. 6.11.1973 – VI ZR 199/71, VersR 1974, 197, 198; v. 11.2.1980 – II ZR 259/78, VersR 1980, 846; v. 26.3.1982 – V ZR 12/81, WM 1982, 615, 616; v. 7.4.1987 – VI ZR 55/86, VersR 1987, 937). Dafür ist erforderlich und genügt die Kenntnis von der Vermögensbeeinträchtigung (vgl. hierzu Senatsurt. v. 26.10.1989 – IX ZR 257/88, VersR 1990, 277, 278) und der Verursachung in ihrer wesentlichen Gestaltung, während das Schadenbild hinsichtlich Umfang und Höhe der Schädigung sowie die Einzelheiten des schadenstiftenden Ereignisses und des weiteren Ursachenverlaufs nicht bekannt zu sein brauchen (vgl. BGH, Urt. v. 20.10.1959 – VI ZR 166/58, NJW 1960, 380; v. 11.4.1960 – III ZR 78/59, VersR 1960, 638, 639; v. 7.3.1963 – III ZR 167/61, VersR 1963, 631, 632; v. 20.12.1977 – VI ZR 190/75, WM 1978, 331, 332). **Bloße Vermutungen und Befürchtungen oder ein Verdacht reichen nicht aus** (RG JW 1915, S. 139 Nr. 3; LZ 1921, Spalte 19 Nr. 6; SeuffA Bd. 96 Nr. 23; BGH, Urt. v. 13.6.1956 – VI ZR 44/55, VersR 1956, 507; v. 2.2.1960 – VI ZR 2/59, VersR 1960, 365, 366).

Erforderlich ist eine Kenntnis der **Tatsachen**, aus denen sich der Schaden ergibt (vgl. BGH, Urt. v. 4.7.1957 – III ZR 47/56, VersR 1957, 641; v. 12.12.1957 – VI ZR 274/56, VersR 1958, 109; v. 6.11.1973 – VI ZR 199/71, VersR 1974, 197;

v. 11. 2. 1980 – II ZR 259/78, VersR 1980, 846). Insoweit ist ein Kennenkönnen oder -müssen der Kenntnis nicht gleichzusetzen (BGH, Urt. v. 9. 2. 1955 – VI ZR 40/54, VersR 1955, 234; v. 30. 1. 1973 – VI ZR 4/72, NJW 1973, 702, 703; v. 21. 9. 1976 – VI ZR 69/75, VersR 1977, 249, 250; Senatsurt. v. 17. 1. 1991 – IX ZR 77/90, BGHR BGB § 852 Abs. 1 „Kenntnis 10“), es sei denn, der Verletzte hätte sich die Kenntnis mühelos und ohne besonderen Kostenaufwand verschaffen können (BGH, Urt. v. 5. 2. 1985 – VI ZR 61/83, VersR 1985, 367, 368; v. 15. 12. 1987 – VI ZR 285/86, VersR 1988, 465, 466; v. 19. 12. 1989 – VI ZR 57/89, VersR 1990, 497, 498; v. 10. 4. 1990 – VI ZR 147/89, VersR 1991, 1032). Dagegen setzt § 852 Abs. 1 BGB aus Gründen der Rechtsklarheit und Billigkeit grundsätzlich nicht voraus, daß der Geschädigte aus den ihm bekannten Tatsachen auch die zutreffenden rechtlichen Schlüsse zieht (RGZ 142, 348, 350 f; BGH, Urt. v. 15. 12. 1987 – VI ZR 285/86, VersR 1988, 465, 466; v. 31. 10. 1989 – VI ZR 84/89, VersR 1990, 167, 168; v. 19. 3. 1991 – VI ZR 248/90, NJW 1991, 277). **Rechtsunkenntnis kann allein bei unübersichtlicher oder zweifelhafter Rechtslage den Verjährungsbeginn hinausschieben** (RGZ 142, 280, 283; 168, 215, 222 f; BGHZ 6, 195, 202; BGH, Urt. v. 27. 11. 1956 – VI ZR 173/55, VersR 1957, 30; v. 9. 6. 1958 – III ZR 54/57, VersR 1958, 514; v. 9. 3. 1959 – III ZR 17/58, VersR 1959, 467, 468).

Im vorliegenden Falle wäre die Verjährungsfrist nur in Lauf gesetzt worden, wenn der Kläger alle Tatsachen gekannt hätte, welche die Zahlungsforderungen der Käufer mindestens teilweise als begründet erscheinen ließen. Im einzelnen sind das außer den Rücktrittserklärungen selbst (oben 3 a dd bis ff) diejenigen Umstände, welche sie im Hinblick auf § 2 GrdstVG rechtfertigen, also insbesondere die vorangegangenen gerichtlichen und behördlichen Entscheidungen (oben 3 a dd). Hinsichtlich des Eintritts eines Schadens genügt es, daß dem Kläger die Voraussetzungen für das Bestehen irgendeines Zahlungsanspruchs jedes der drei Käufer bekannt waren. Diese Voraussetzung dürfte gegeben sein, falls M. im Jahre 1986 noch zahlungsfähig war (oben 3 b bb). Anderenfalls müßte sich die Kenntnis auf das Vorliegen einer gesamtschuldnerischen Haftung zusammen mit P. (oben 3 b bb) oder einer Schadenersatzpflicht (oben 3 a ff aaa oder b cc) beziehen.

Dazu hat das Berufungsgericht nichts festgestellt. Seine Ausführungen beschränken sich darauf, dem Kläger eine Kenntnis von der Genehmigungsbedürftigkeit der Verträge nach § 2 GrdstVG nachzuweisen. Außerdem nimmt es an, der Kläger habe erkennen können und müssen, daß die Genehmigung aller Wahrscheinlichkeit nach nicht erteilt werden würde. Dies allein reicht, wie ausgeführt, nicht.

5. Darüber hinaus stand einer Verjährung möglicherweise **die tatsächliche Ungewißheit hinsichtlich einer anderweitigen Ersatzmöglichkeit (§ 19 Abs. 1 Satz 2 BNotO)** entgegen. Bei bloß fahrlässigen Amtspflichtverletzungen eines Notars beginnt die Verjährungsfrist erst dann, wenn der Verletzte auch

davon Kenntnis hat, daß er nicht auf andere Weise Ersatz zu erlangen vermag (BGH, Urt. v. 29. 10. 1963 – VI ZR 311/62, WM 1963, 1303, 1304; v. 21. 9. 1976 – VI ZR 69/75, NJW 1977, 198; v. 26. 3. 1982 – V ZR 12/81, WM 1982, 615, 616; Senatsurt. v. 31. 10. 1985 – IX ZR 13/85, NJW 1986, 1866, 1867). Als anderweitige Ersatzmöglichkeiten für den hier geltend gemachten Schaden kamen – soweit der Kläger auf Kaufpreisrückgewähr in Anspruch genommen worden war – Ausgleichsansprüche gegen den Miteigentümer P. (§ 426 BGB) und Bereicherungsansprüche wegen der rechtsgrundlos erhaltenen Provision gegen den Makler M. (§ 812 BGB) in Betracht (siehe oben 3 b bb). Sie entfielen nicht vor Eintritt der jeweiligen Zahlungsunfähigkeit der Schuldner. Wann dies war, ist nicht dargetan. Sollte der Zeitpunkt für M. mit dem Datum seiner eidesstattlichen Offenbarungsversicherung vom 5. 5. 1987 zusammentreffen, so wäre das für eine Verjährung zu spät. Auch auf die Zahlungsunfähigkeit mindestens eines der beiden Schuldner müßte sich die Kenntnis des Klägers im Sinne von § 852 Abs. 1 BGB erstreckt haben.

Eine anderweitige Ersatzmöglichkeit hätte allerdings nicht in voller Höhe bestanden, falls der Kläger im Wege des Schadenersatzes auch auf Erstattung von Vertragskosten gehaftet hätte (oben 3 b cc). Dann hätte der Klageanspruch mit der Kenntnis des Klägers vom Schaden zu verjähren beginnen können. Denn die Verjährungsfrist läuft bereits, wenn der Geschädigte weiß, daß die anderweitige Ersatzmöglichkeit den Schaden mindestens **teilweise** nicht deckt, und ihm daher die Erhebung einer Feststellungsklage zuzumuten ist (BGHZ 102, 246, 249 ff.).

C.

Das angefochtene Urteil erweist sich nicht aus anderen Gründen als richtig (§ 563 ZPO).

I.

Zweifel ergeben sich derzeit allerdings an der Zulässigkeit der Klage, soweit der Kläger die Feststellung einer Schadenersatzpflicht zugleich hinsichtlich aller anderen über die Gesamtparzelle abgeschlossenen Kaufverträge begehrt. Insoweit bestehen zwar aufgrund der jeweiligen Beurkundung durch den Beklagten und der hierbei unterlassenen Belehrung, also durch die Amtspflichtverletzungen, schon Rechtsverhältnisse i. S. von § 256 Abs. 1 ZPO zum Kläger, die wenigstens die Grundlage für einen künftigen Schadenersatzanspruch bilden könnten. Ein solcher kann an sich auch bereits Gegenstand einer Feststellungsklage sein (BGHZ 4, 133, 135; BGH, Urt. v. 13. 6. 1958 – VI ZR 109/57, NJW 158, 1630, 1633; v. 9. 3. 1961 – VII ZR 145/60, NJW 1961, 1165 f; Baumbach/Lauterbach/Hartmann, ZPO 50. Aufl. § 256 Anm. 2 D; Stein/Jonas/Schumann, ZPO 20. Aufl. § 256 Rdn. 45; vgl. auch BGHZ 87, 321, 324).

Jedoch ist ein rechtliches Interesse an alsbaldiger Feststellung i.S. von § 256 Abs. 1 ZPO hier nicht dargetan. Ein solches kann wegen eines erst künftig aus dem Rechtsverhältnis erwachsenden Schaden angenommen werden, wenn nach der Lebenserfahrung und dem gewöhnlichen Verlauf der Dinge der **Schadeneintritt hinreichend wahrscheinlich ist** (BGHZ 28, 225, 234; BGH, Urt. v. 25. 6. 1954 – I ZR 77/53, GRUR 1954, 457, 459; v. 10. 5. 1974 – I ZR 80/73, LM § 16 UWG Nr. 69). Insbesondere wenn ein absolut geschütztes Rechtsgut bereits verletzt oder dem Kläger sogar ein Teilschaden schon entstanden ist, genügt es, wenn die spätere Verwirklichung eines weiteren Schadens in absehbarer Zeit nach der Art der Verletzung möglich erscheint (BGH, Urt. v. 11. 4. 1961 – VI ZR 188/60, VersR 1961, 595, 596) und nicht gerade fernliegt (BGH, Urt. v. 2. 12. 1966 – VI ZR 88/66, VersR 1967, 256, 257; v. 21. 10. 1971 – II ZR 22/70, ZZP 85, 245, 246; v. 16. 11. 1971 – VI ZR 76/70, FamRZ 1972, 89, 90; v. 21. 9. 1987 – II ZR 20/87, NJW-RR 1988, 445; Senatsurt. v. 28. 9. 1989 – IX ZR 180/88, FamRZ 1990, 37, 39). Die – summarisch zu prüfende – Wahrscheinlichkeit des Schadeneintritts gehört unter diesen Voraussetzungen zur Begründetheit der Klage (BGH, Urt. v. 7. 4. 1952 – III ZR 194/51, LM § 256 ZPO Nr. 7; v. 21. 10. 1953 – VI ZR 320/52, LM § 844 Abs. 2 BGB Nr. 9; v. 24. 6. 1969 – VI ZR 48/67, WarnR 1969 Nr. 209; v. 11. 7. 1989 – VI ZR 234/88, JZ 1989, 912; v. 23. 4. 1991 – X ZR 77/89, WM 1991, 1737, 1738).

Anders verhält es sich hingegen bei einer Norm zum Schutz des Vermögens im allgemeinen, falls zuvor eine rechtswidrige Handlung in zu vertretender Weise abgeschlossen, aber noch ungewiß ist, ob sie überhaupt einen Schaden auslösen wird. Hier gebietet es der Schutz des Beklagten, **daß die Wahrscheinlichkeit für den Eintritt irgendeines Schadens für jeden einzelnen künftigen Anspruch wenigstens substantiiert dargetan wird, ehe eine Feststellungsklage anhängig gemacht werden darf** (vgl. BGH, Urt. v. 12. 1. 1961 – II ZR 249/58, VersR 1961, 121, 122; v. 26. 9. 1991 – VII ZR 245/90, WM 1992, 334 ff.). **Anderenfalls würde dem möglichen Schädiger – trotz des bestehenden Rechtsverhältnisses – ein Rechtsstreit über gedachte Fragen aufgezwungen, von denen ungewiß wäre, ob sie jemals praktische Bedeutung erlangen könnten.** Darauf braucht sich von Rechts wegen niemand einzulassen. Der Geschädigte erleidet hierdurch regelmäßig keine Nachteile, solange aus den oben dargelegten Gründen (B III 2) sein möglicher Ersatzanspruch vor dem Eintritt eines Schadens nicht zu verjähren beginnt (wie z. B. nach § 51, letzter Halbsatz BRAO). Durch die Abweisung aus prozessualen Gründen verliert er seinen Anspruch nicht.

Für die **Wahrscheinlichkeit eines Schadeneintritts** hat der Kläger hier keine hinreichenden Beurteilungsgrundlagen vorgetragen. **Erforderlich wären Angaben zu jedem einzelnen Vertrag, der einen eigenen Streitgegenstand bildet** (siehe oben B III 2 b). Die restlichen Käufer hat der Kläger nicht benannt. Unbekannt ist, ob sie an den schwebend unwirksamen Verträgen vorläufig festhalten wollen. Sogar falls sie willens und imstande wären, sich davon zu lösen, würde dem Kläger kein Schaden im Rechtssinne erwachsen, soweit er nur die Kaufpreisleistungen zurückzuzahlen hätte, die er danach jeweils selbst zu Unrecht

empfangen hätte. Darüber hinaus haben wenigstens drei der Käufer – Dr. S., Sch. und Eheleute W. – den Beklagten unmittelbar und erfolgreich auf Schadenersatz in Anspruch genommen. Inwieweit ihnen weitere Schäden geblieben sein könnten, deren Ausgleich sie vom Kläger beanspruchen würden, ist nicht zu erkennen.

Der Umstand allein, daß der Beklagte auch sachliche Einwände gegen seine Zahlungspflicht erhoben hat, begründet jedenfalls hier noch kein Feststellungsinteresse. Denn diese Verteidigung erfolgte gegenüber der – mit dem Feststellungsantrag verbundenen – zulässigen **Zahlungsklage**. Auf die prozessualen Bedenken gegen den **Feststellungsantrag** hat der Beklagte zusätzlich hingewiesen. Dazu brauchte er sich sachlich nicht zu erklären.

Der Senat sieht davon ab, die Klage schon jetzt in diesem Umfange abzuweisen, weil der Kläger auf die Mängel bisher nicht gerichtlich hingewiesen worden ist (§ 139 Abs. 2 ZPO).

Haftung des Notars

- Eigentumsumschreibung
 - Löschung der Eigentumsvormerkung
- (BGH, Urt. v. 29. 11. 1990 – IX ZR 107/90)

Leitsatz:

Der Notar, der mit der Eigentumsumschreibung zugleich die Löschung der für den Grundstückskäufer eingetragenen Auflassungsvormerkung beantragt, muß sicherstellen, daß weder vertragswidrige Zwischenrechte eingetragen sind noch deren Eintragung beantragt ist.

Aus den Gründen:

I.

Nach Auffassung des Berufungsgerichts hat der Beklagte eine ihm gegenüber den einzelnen Bauherren obliegende Amtspflicht verletzt und sich damit nach § 19 Abs. 1 BNotO schadenersatzpflichtig gemacht. Zur Begründung hat es im wesentlichen ausgeführt: Der Beklagte sei gemäß § 21 Abs. 1 BeurkG verpflichtet gewesen, vor Einreichung des Antrages auf Löschung der Auflassungsvormerkung das Grundbuch einzusehen und festzustellen, ob keine Zwischenrechte eingetragen waren. Die Grundbucheinsicht hätte er selbst vornehmen müssen und sie nicht – wie geschehen – einer Hilfsperson übertragen dürfen. Selbst

wenn man aber die Beauftragung eines zuverlässigen Mitarbeiters als zulässig ansehe, hätte er sich vor Stellung des Löschungsantrages von dem Mitarbeiter über den Inhalt des Grundbuchs unterrichten lassen müssen.

Diese Ausführungen halten nur im Ergebnis der rechtlichen Nachprüfung stand.

1. Die vom Berufungsgericht herangezogene Vorschrift des § 21 Abs. 1 BeurkG ist im vorliegenden Fall nicht einschlägig. Nach § 21 Abs. 1 BeurkG soll der Notar sich bei Geschäften, die im Grundbuch eingetragene oder einzutragende Rechte zum Gegenstand haben, über den Grundbuchinhalt unterrichten. Diese Vorschrift betrifft nur die Beurkundungstätigkeit des Notars, nicht aber die spätere Einreichung der beurkundeten Willenserklärungen beim Grundbuchamt, die in § 53 BeurkG geregelt ist. Das folgt einmal aus der Stellung des § 21 im zweiten Abschnitt des Gesetzes, der die Beurkundung von Willenserklärungen zum Gegenstand hat. Es ergibt sich soda aus Abs. 1 Satz 2 der Vorschrift, wonach der Notar ohne vorherige Unterrichtung über den Grundbuchinhalt nur beurkunden soll, wenn die Beteiligten trotz Belehrung über die damit verbundenen Gefahren auf einer sofortigen Beurkundung bestehen. Daß der Notar bei der späteren Einreichung der Urkunde beim Grundbuchamt und der Stellung der erforderlichen Anträge das Grundbuch erneut einsehen soll, ist weder in § 21 BeurkG noch in § 53 BeurkG vorgeschrieben.
2. Die **Amtspflichtverletzung** des Beklagten liegt in Wirklichkeit in folgendem: Der Beklagte hätte sicherstellen müssen, daß die Auflassungsvormerkungen nur gelöscht wurden, wenn keine vertragswidrigen Zwischeneintragungen erfolgt oder vor Stellung des Löschungsantrages beantragt waren. Wie der vorliegende Fall anschaulich zeigt, bildet eine **Auflassungsvormerkung** nur solange einen ausreichenden Schutz gegen vertragswidrige Zwischeneintragungen, wie sie im Grundbuch eingetragen ist. Steht die Auflassungsvormerkung im Grundbuch, so ist eine nachträgliche vertragswidrige Eintragung dem Vormerkungsberechtigten gegenüber unwirksam (§ 883 Abs. 1 BGB). Auch ein Dritter kann das vormerkungswidrig eingetragene Recht nicht gutgläubig erwerben. Wenn die Vormerkung im Grundbuch gelöscht wird, verliert sie zwar ohne eine entsprechende materiell-rechtliche Aufgabenerklärung des Gläubigers noch nicht ihre Wirkung gegenüber dem ersten Inhaber eines vormerkungswidrigen Zwischenrechts (BGHZ 60, 46, 49 ff.). Da sie jedoch nicht mehr aus dem Grundbuch ersichtlich ist, vermag sie den gutgläubigen Erwerb des Zwischenrechts durch einen Dritten nach dem Zeitpunkt der Löschung nicht zu verhindern (BGH a.a.O. S. 49 ff.). Um einen gutgläubigen Erwerb von vertragswidrigen Zwischenrechten auszuschließen, muß der Notar, der mit der Eigentumsumschreibung zugleich die Löschung der für den Grundstückskäufer eingetragenen Auflassungsvormerkung beantragt, sicherstellen, daß keine vertragswidrigen Zwischenrechte eingetragen sind oder deren Eintragung beantragt ist.

- a) Diese Sicherstellung geschieht üblicherweise in der Form, daß die **Löschungsbewilligung und der Löschungsantrag bezüglich der Auflassungsvormerkung unter dem Vorbehalt erklärt werden, daß keine Zwischenanträge eingegangen sind, denen die durch die Vormerkung Geschützten nicht zugestimmt haben** (Hagena in Münchener Vertragshandbuch, 2. Aufl. Bd. 4 VI 30 Anm. 9; Kersten/Bühling, Formularbuch und Praxis der Freiwilligen Gerichtsbarkeit 19. Aufl. § 61 Anm. 9; Haegele, Grundbuchrecht 6. Aufl. Rdnr. 698 a). Das hat der Beklagte versäumt. Der Löschungsantrag vom 21. 3. 1984 enthält keinerlei Einschränkungen. Die in dem Kaufvertrag vom 31. 12. 1982 erklärte Löschungsbewilligung ist zwar von dem „vertragsmäßigen Eigentumswechsel“ abhängig gemacht. Diese Einschränkung ist jedoch viel zu unbestimmt. Der Vertrag regelt nicht, ob und in welchem Umfang nach Kaufabschluß Grundstücksbelastungen zur Finanzierung des Bauvorhabens vorgenommen werden dürfen. Welche Zwischenrechte „vertragsgemäß“ waren, war somit für den Grundbuchbeamten nicht erkennbar.
- b) Der Beklagte hätte die erforderliche Sicherstellung allerdings auch in der Weise vornehmen können, daß er sich vor Einreichung des Löschungsantrages davon überzeuge, daß keine abredewidrigen Zwischenrechte eingetragen oder beantragt waren. Das hat er jedoch ebenfalls nicht getan. Ob er diese Prüfung einem zuverlässigen Mitarbeiter hätte übertragen dürfen, bedarf keiner Entscheidung. Denn der Beklagte hat den von ihm eingesetzten Mitarbeiter nicht mit der hier gebotenen Prüfung betraut. Er hat den Mitarbeiter lediglich beauftragt, „die Grundbuchsituation festzustellen, mit dem zuständigen Rechtspfleger zu diskutieren und den Antrag dann einzureichen“. Dieser Auftrag reichte nicht aus, um sicherzustellen, daß der Löschungsantrag nur eingereicht wurde, wenn keine unberechtigten Zwischeneintragungen erfolgt oder beantragt waren.

Anwaltshaftung

- Rechtskenntnisse
 - Belehrungspflicht
 - abweichende Literaturmeinung
- (OLG Düsseldorf, Urt.v. 11. 9. 1992 – 14 U 31/92)

Leitsätze (d.Verf.):

1. Die Belehrung des Anwaltes ist nicht pflichtwidrig, wenn sie der Auffassung des BGH entspricht. Abweichende Literaturmeinungen in den Großkommentaren (Staudinger, Palandt, Münchner Kommentar) muß den Anwalt nicht veranlassen, die Belehrung vorsorglich der Literaturmeinung anzupassen oder auf diese hinzuweisen.

Aus den Gründen:

Der Senat ist mit dem Landgericht der Ansicht, daß der Beklagte zu 2) nicht gemäß § 276 I 2 BGB die im Verkehr erforderliche Sorgfalt eines Rechtsanwaltes verletzte, also nicht fahrlässig handelte, als er objektiv pflichtwidrig die Klägerin und die Käuferin dazu veranlaßte, **zur Vermeidung der sonst anfallenden Beurkundungskosten die entsprechend § 313 Satz 1 BGB formbedürftige Vereinbarung vom 9. 2. 1982 über unter anderem die Aufhebung des Grundstückskaufvertrages nur privatschriftlich zu treffen und allein die Löschungsbewilligung der Käuferin am selben Tage durch den Beklagten zu 1) entsprechend den §§ 29 I 1 Grundbuchordnung, 129 I 1 BGB und 40 Beurkundungsgesetz notariell beglaubigen zu lassen.** Der Bundesgerichtshof hatte nämlich im Jahre 1964 für einen gleichartigen Fall entschieden (WM 1964, 509), daß vor dem Vollzug des Kaufvertrages im Grundbuch eine mündliche Aufhebungsvereinbarung wirksam sei, also auch eine privatschriftliche, und hat erst in seinem Urteil v. 30. 4. 82 (BGHZ 83, 398 = NJW 1982, 1639) nach erneuter eingehender Prüfung an dieser Auffassung „nicht mehr uneingeschränkt festgehalten“, vielmehr entsprechend der im einzelnen dargestellten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zur Entwicklung des Anwartschaftsrechtes an einem Grundstück sich nur für den Fall des Bestehens eines solchen Anwartschaftsrechtes für eine entsprechende Anwendung des § 313 Satz 1 BGB für die Aufhebung eines solchen Kaufvertragsverhältnisses entschieden. **Bis dahin waren von der im Jahre 1964 getroffenen Entscheidung abweichende Urteile auch erst- oder zweitinstanzlicher Gerichte noch nicht ergangen, jedenfalls nicht veröffentlicht worden.** Maßgeblich war daher nach wie vor die Entscheidung des zur Klärung solcher Zweifelsfragen berufenen Bundesgerichtshofes aus dem Jahre 1964, wie es der Reichsgerichtsrätekommmentar, 12. Aufl., § 313 BGB Rdn. 83, auch nach wie vor vertrat. Daran konnte nichts ändern, daß bereits Kanzleiter in dem Münchener Kommentar zu § 313 BGB Rdn. 16 und 19, Wufka bei Staudinger, 12. Aufl., § 313 BGB Rdn. 19 und 66, Heinrichs bei Palandt, 40. Aufl., § 313 BGB Anm. 9 (anders nach wie vor noch in Anm. 3 zu § 305 BGB) und Ertl, DNotZ 1976, 73, und 77, 84, die gegenteilige Ansicht vertraten, der sich der Bundesgerichtshof später anschloß. **Vor einer Änderung der Rechtsprechung durfte der Beklagte zu 2) darauf vertrauen, daß die Gerichte von der Wirksamkeit der privatschriftlichen Aufhebung des Kaufvertrages ausgehen würden.**

Aus denselben Gründen handelte der Beklagte zu 2) auch nicht deshalb fahrlässig, weil er der Klägerin nicht vorsichtshalber wegen der abweichenden Ansichten der genannten Kommentatoren riet, den Aufhebungsvertrag notariell beurkunden zu lassen. **Er durfte auf den Bestand der bisherigen einhelligen Rechtsprechung vertrauen und brauchte dann auch nicht zu dem zwar sicheren, aber erheblich teureren Weg einer notariellen Beurkundung zu raten.** Daß der Beklagte zu 2) der Klägerin für den Entwurf der Vereinbarung vom 9. 2. 1982 neben den für das Erkenntnis- und das Vollstreckungsverfahren angefallenen Gebühren berechnet habe oder dazu berechtigt war, legt die Klägerin nicht

substantiiert dar und ist nach dem Akteninhalt auch nicht ersichtlich. Ob die Klägerin einem Rat des Beklagten zu 2) zu einer Beurkundung gefolgt wäre, kann danach offenbleiben.

Entgegen der Ansicht des angefochtenen Urteils ließ der Beklagte zu 2) nach allem auch nicht deshalb die im Verkehr erforderliche Sorgfalt eines Rechtsanwaltes außer acht, weil er **die Klägerin nicht wenigstens auf die genannten abweichenden Meinungen in der Literatur hinwies**, zumal die Klägerin für ihn erkennbar über keine eigenen Rechtskenntnisse verfügte und ihn deshalb aller Wahrscheinlichkeit nach um seinen Rat gefragt hätte, was zu demselben Ergebnis geführt hätte.

Weitere Pflichtverletzungen aus dem Anwaltsvertrag macht die Klägerin nicht geltend und sind auch nicht ersichtlich.

Im Ergebnis zu Recht hat das Landgericht auch eine Haftung des Beklagten zu 1) als Notar wegen einer Amtspflichtverletzung gemäß § 19 I Bundesnotarordnung verneint. Entgegen der Ansicht des Landgerichts vertritt zwar der Senat (OLG-Report Düsseldorf 1992, 170) wie das OLG Hamm (DNotZ 1991, 149) die Ansicht, daß in entsprechender Anwendung des § 313 Satz 2 BGB ein Formmangel eines Aufhebungsvertrages geheilt wird, wenn die Auflassungsvormerkung anschließend aufgrund dessen gelöscht wird. Gemäß § 53 Beurkundungsgesetz kann auch davon ausgegangen werden, daß der Beklagte zu 1) den Löschungsantrag verspätet erst unter dem 23. 2. 1982, und nicht schon alsbald nach dem 9. 2. gestellt hat, zumal nach dem Schreiben des Obergerichtsvollziehers K. an die Beklagten vom 4. 1. 1982 bekannt war, daß die gegen die Käuferin wegen des Restkaufpreises betriebene Zwangsvollstreckung ergebnislos verlaufen war.

Bei dem Verfahren des Grundbuchamtes nach Eingang des Löschungsantrages kann aber nicht festgestellt werden, daß die Vormerkung bis zum 1. oder 2. 3. 1982, also bis zum Wirksamwerden der Pfändung des Anwartschaftsrechtes der Käuferin durch den Gläubiger L., gelöscht worden wäre, wenn der Beklagte zu 1) den Antrag alsbald gestellt hätte, daß also dessen schuldhafte Pflichtverletzung für den Schaden der Klägerin, nämlich deren Eigentumsverlust an dem verkauften Grundstück, ursächlich war. Danach wäre vielmehr die Löschung auch bei einem rechtzeitigen Antrag nicht vor dem 2. 3. 1982 eingetragen worden, hätte die Klägerin ihr Eigentum aufgrund der Pfändung also später ohnehin verloren.

Denn das Grundbuchamt hat zunächst einen beglaubigten Handelsregisterauszug neuesten Datums zum Nachweis des Vertreters der Käuferin und dann einen Vorschuß verlangt, der erst am 8. 3. 1982 einging, und hat vor allem nach Zugang des beglaubigten Handelsregisterauszugs vom 12. 3. am 20. 3. eine Klarstellung über den Sitz der Käuferin verlangt, die sich erst das Grundbuchamt selber Anfang 1983 verschaffte. Selbst wenn der Beklagte zu 1) verpflichtet gewesen wäre, den Kostenvorschuß wegen der Eilbedürftigkeit schon bei der Beglaubigung am 9. 2. 1982 zu fordern oder selbst vorzuschießen, lag aber die alsbaldige Beschaffung des Handelsregisterauszuges beim Amtsgericht B. und vor allem die Klärung des richtigen Sitzes der Käuferin nicht in seiner Macht.

Wirtschaftsberatung des Steuerberaters

- Ersterwerbermodell
- Liquiditätslage

(OLG Hamm, Urt.v. 27.5.1992 – 25 U 135/86,
rkr. nach Nichtannahmebeschl. v. 14.1.1993 – IX ZR 124/92)

Leitsätze (d.Verf.):

1. Zum Umfang der Beratung in wirtschaftlichen Angelegenheiten. (Nach Rückverweisung d. BGH-Urt.v. 14. 2. 1989 – XI ZR 14/88, GI 1989, 73)
2. Beginn der Verjährungsfrist gem. § 68 StBerG bei angeblich fehlerhafter Wirtschaftsberatung anlässlich des Erwerbs eines Ersterwerbermodells.

Tatbestand:

Der Beklagte war bis zum Jahre 1985 Steuerberater des Klägers. Der Kläger hatte im Jahre 1974 zusammen mit einem Partner einen Schreinereibetrieb gegründet, dessen Alleininhaber er seit 1977 ist. Die steuerliche Beratung und Buchführung des Unternehmens wurde ab Mai 1974 von der Steuerberater-sozietät R. und D. (Beklagter) übernommen. Seit dem 1. 9. 1979 war der Beklagte allein steuerlicher Berater des Klägers. Die Bruttoeinkünfte des Klägers lagen in den Jahren 1979, 1981 und 1982 etwa über 100.000,00 DM jährlich, im Jahre 1983 etwas darunter. Im Jahre 1980 betrugen sie über 265.000,00 DM. Der Kläger suchte daher in diesem Jahr nach einer Möglichkeit, Steuern zu sparen. Er hatte bereits früher zwei Abschreibungsobjekte gekauft. Im Dezember 1980 entschloß sich der Kläger unter Mitwirkung des Beklagten zum Erwerb eines Grundstücks in Krefeld. Der Gesamtaufwand für dieses als Ersterwerbermodell gestaltete Objekt belief sich auf 727.610,00 DM zuzüglich eines Eigenanteils von 72.261,00 DM und Beratungs- und Vermittlungsgebühren in Höhe von 24.496,50 DM. Der Erwerb wurde durch Kredite der W. L. finanziert. Die Aufwendungen für das Grundstück überstiegen die Einnahmen erheblich. Die Verluste summierten sich bis zum Jahre 1986 auf über 340.000,00 DM und stiegen auch in der Folgezeit an.

Inzwischen hat der Kläger das Objekt mit Verlust verkauft.

Der Kläger ist der Ansicht, daß ihm der Beklagte schadenersatzpflichtig sei. Der Beklagte habe ihn bei dem Erwerb beraten und dabei seine Pflichten verletzt. Da ihm die Einkommens- und Vermögensverhältnisse des Klägers bekannt gewesen seien, sei der Beklagte verpflichtet gewesen, ihm wegen der hohen auf ihn zukommenden Aufwendungen von dem Erwerb abzuraten. Wäre das geschehen, hätte er auf das Objekt verzichtet.

Der Kläger hat in erster Instanz beantragt,

- a) den Beklagten zu verurteilen, an ihn 107.071,55 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 15.1.1986 zu zahlen;
- b) festzustellen, daß der Beklagte verpflichtet ist, ihm alle über den bezifferten Schadenersatzanspruch hinausgehenden Schäden zu ersetzen, die durch den Erwerb des Immobilienobjektes Krefeld, D-straße, seit dem Jahre 1984 entstanden sind und noch entstehen werden;
- c) den Beklagten zu verurteilen, die Vollständigkeit und Richtigkeit seiner Auskunft über die Provision für die Vermittlung des Immobilienobjektes Krefeld, D-straße, an Eides statt zu versichern.

Den zu c) ursprünglich gestellten Antrag auf Auskunftserteilung hat der Kläger für erledigt erklärt. Den weiteren Antrag, den Beklagten zu verurteilen, an ihn den nach Auskunftserteilung zu beziffernden Betrag nebst Zinsen seit Klagezustellung zu zahlen, hat der Kläger in erster Instanz zurückgenommen.

Der Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen.

Er hatte eine Fehlberatung des Klägers bestritten und behauptet, keine Provision erhalten zu haben. Hilfsweise hat der Beklagte die Einrede der Verjährung erhoben.

Durch Urt.v. 24. 4. 1986 hat das Landgericht die Klage abgewiesen, weil der Kläger selbst habe wissen müssen, daß der Gewinn aus dem Jahre 1980 nicht als konstante Zukunftsperspektive angesehen werden könne. Eine Beratung hinsichtlich der Aufbringung der Mittel zum Erwerb der Anlage habe für den Beklagten nicht bestanden.

Hiergegen hat der Kläger form- und fristgerecht Berufung eingelegt.

Er hat nunmehr verlangt, so gestellt zu werden, wie er stehen würde, wenn er das Objekt nicht erworben hätte und hat vom Beklagten die Zahlung der von ihm bisher entstandenen Aufwendungen und die Freistellung von den zukünftigen Verpflichtungen Zug und Zug gegen Übertragung des Eigentums an dem Objekt in Krefeld auf den Beklagten beantragt.

Durch Urt. v. 20. 11. 1987 hat der Senat auf Antrag des Klägers das erstinstanzliche Urteil abgeändert und den Beklagten verurteilt.

- 1. an den Kläger 334.325,41 DM zu zahlen,
- 2. den Kläger von den Verbindlichkeiten gegenüber der W.L. aus dem zur Finanzierung des Objektes D-straße in Krefeld aufgenommen Krediten (Kreditkontenbezeichnung 017, 025, 033) freizustellen,
- 3. den Kläger von allen weiteren Verbindlichkeiten aus seiner Stellung als Eigentümer des Grundstücks D-straße 75, Krefeld, freizustellen, soweit diese in Zukunft noch entstehen werden, zu 1 – 3 jedoch nur Zug um Zug gegen

Übertragung des Eigentums an dem Grundstück D-straße in Krefeld, eingetragen im Grundbuch von Krefeld.

In diesem Urteil, auf das im übrigen Bezug genommen wird, ist ausgeführt, daß der Beklagte dem Kläger zum Ersatz des Schadens verpflichtet sei, der diesem dadurch entstanden sei, daß er im Vertrauen auf die Beratung des Beklagten die streitige Immobilie erworben habe, denn der Beklagte sei aufgrund seiner Stellung als Berater des Klägers, der ihm die gesamte steuerliche Betreuung und auch die Betreuung der aus steuerlichen Gründen erworbenen Anlagen übertragen habe, nach den Gesamtumständen verpflichtet gewesen, dem Kläger vom Erwerb der Immobilie in Krefeld abzuraten. Nach dem Beweisergebnis sei zwar nicht erwiesen, daß dem Beklagten aus dem Erwerb der Anlage eine Provision zugeflossen sei oder daß der Beklagte dem Kläger besonders zugeraten habe. Die Verpflichtung zum Schadenersatz ergebe sich jedoch auch daraus, daß er nicht auf die angesichts der Vermögenslage des Klägers auf diesen zukommenden Belastungen hingewiesen habe. Hierauf habe ein Steuerberater jedenfalls dann hinzuweisen, wenn er, wie hier, über die Gesamtsituation des Mandanten informiert sei und zum Zwecke des Anlageerwerbs ausdrücklich vom Mandanten aufgesucht werde. Auf Verjährung könne sich der Beklagte nicht berufen, weil es unterlassen habe, den Kläger über den Ablauf der Verjährungsfrist und das Bestehen einer Schadenersatzpflicht ihm gegenüber hinzuweisen. Da das Mandatsverhältnis mit dem Kläger erst im Laufe des Jahres 1985 beendet worden sei und der Kläger bereits im Dezember 1985 Klage erhoben habe, sei jedenfalls bis zu diesem Zeitpunkt die Frist, innerhalb derer sich der Kläger nicht mehr auf die unterlassene Belehrung berufen könne, jedenfalls nicht abgelaufen. Diese habe mangels vorhergehender Beratung frühestens im Dezember 1983 begonnen.

Auf die Revision des Beklagten hat der XI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs durch Urt. v. 14. 2. 1989 das Urt. des Senats v. 20. 11. 1987 aufgehoben und die Sache zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückgewiesen.

In den Gründen seiner Entscheidung, auf die im übrigen Bezug genommen wird, ist ausgeführt:

Das Urteil habe zwar ohne Rechtsfehler eine Beratungspflicht des Beklagten auch in wirtschaftlicher Hinsicht angenommen. Es fehlten jedoch hinreichende Feststellung zur Frage einer schuldhaften Verletzung dieser Pflicht. Das Berufungsgericht habe für die Frage, ob die Liquiditätsfrage des Betriebes den Abzug des als Eigenkapital und für Beratungs- und Vermittlungsgebühren aufzubringenden Betrages von insgesamt 96.757,50 DM erlaube, auf die Zahlen der Bilanz per 31. 12. 1980 abgestellt, ohne zu prüfen, ob das Eigenkapital von 72.261,00 DM nicht noch im Jahre 1980 gezahlt worden und deshalb in der Bilanz bereits berücksichtigt sei. Die Vereinbarkeit einer derartigen Zahlung mit der Liquiditätslage des Betriebes hätte zutreffend nur beurteilt werden können,

wenn die durch die Aufwendung zu erzielende Steuerersparnis berücksichtigt worden wäre. Auch die zu erwartenden Belastungen an Zinsen und Nebenkosten, die die Mieterträge jährlich um 20.000,00 DM überstiegen, besagten für sich nichts. Ob derartige Belastungen „ruinös“ übertragbar seien, lasse sich nur anhand der Ertragslage des Betriebes und der Zukunftserwartung beurteilen. Es sei deshalb im einzelnen darzulegen, welche Bedeutung dem ungewöhnlich guten Betriebsergebnis des Jahres 1980, das den Anlaß für den Erwerb der weiteren Anlage gebildet habe, für die Beurteilung der künftigen Ertragslage zugekommen sei. Deshalb hätte in diesem Zusammenhang insbesondere auch die zwischen den Parteien streitige Frage geklärt werden müssen, ob dieses Betriebsergebnis durch unterlassene Abschreibung einer uneinbringlichen Forderung von rund 100.000,00 DM verfälscht gewesen sei.

Auch die Ausführungen zur Verjährung seien nur teilweise zutreffend. Der im Dezember 1980 entstandene Primärhaftungsanspruch verjähre nach § 68 Steuerberatungsgesetz in drei Jahren unabhängig davon, ob der Geschädigte Kenntnis von der Pflichtverletzung und dem Schaden erlangt habe. Zum Ausgleich der kurzen Verjährungsfrist und zum Schutz der Interessen des Mandanten der Steuerberater müsse dieser jedoch, wenn ihm ein Fehler unterlaufen sei, hierauf auf die Regreßmöglichkeit hinweisen. Erst ein Verstoß gegen diese Pflicht führe zum Sekundäranspruch, der ebenfalls nach § 68 Steuerberatungsgesetz in drei Jahren verjähre. Dieser Anspruch setze jedoch eine neue schuldhaft Pflichtenverletzung voraus. Er könne nur entstehen, wenn diese zu einer Zeit begangen worden sei, in der der Primäranspruch noch hätte durchgesetzt werden können, also insbesondere noch nicht verjährt gewesen sei.

Im Oktober 1989 hat der Kläger die Immobilie mit den sechs Eigentumswohnungen verkauft.

Er hat zunächst beantragt, abändernd

1. den Beklagten zu verurteilen, den Kläger von den Verbindlichkeiten der W. L. aus der Finanzierung des Objekts D-straße in Krefeld aufgenommenen Krediten (Kreditkonten: 017, 025, 033) freizustellen abzüglich eines zu erwartenden Kaufpreiserlöses von restlichen 123.674,59 DM,
2. hilfsweise den Beklagten zu verurteilen, an den Kläger 769.250,00 DM zu zahlen.

Sodann hat er beantragt, abändernd den Beklagten zu verurteilen, an ihn 681.089,33 DM zu zahlen.

Der Beklagte hat beantragt, die Berufung zurückzuweisen und, soweit der Kläger die Berufung zurückgenommen hat, ihm die Kosten der Berufung aufzuerlegen sowie ihm Vollstreckungsschutz zu gewähren.

Die Parteien streiten weiter darüber, ob die Geschäftslage des Betriebes des Klägers im Dezember 1980 es zuließ, daß der Kläger die Streitimmobilie erwarb,

wobei folgende Bilanzentwicklung unstreitig geworden ist:

Umsatz 1980	1,451 Mio.
1981	1,459 Mio.
1982	1,296 Mio.
1983	1,417 Mio.

Unstreitig ist weiter, daß das Eigenkapital von 72.261,00 DM Ende 1980 vom Geschäftskonto abgebucht worden und bei der Bilanz 1980 bereits berücksichtigt ist.

Unstreitig ist weiter, daß der Kläger in 1982 selbst ein weiteres Hausobjekt auf Rentenbasis erworben hat.

Aus den Gründen:

Die zulässige Berufung des Klägers ist nicht begründet.

Dem Kläger steht aus dem Erwerb der – inzwischen wieder verkauften – Immobilie in Krefeld im Dezember 1980 ein Schadenersatzanspruch gegen den Beklagten nicht zu; jedenfalls ist ein etwaiger Schadenersatzanspruch verjährt. Soweit der Senat in seinem Vorurteil davon ausgegangen ist, daß der Kläger – für den Beklagten erkennbar – davon habe ausgehen dürfen, daß der Beklagte bei der Unterredung in seinem Büro über die Zeichnung des Anlageobjekts nicht nur die steuerlichen Aspekte berücksichtigen, sondern auch seine wirtschaftlichen Verhältnisse in Betracht ziehen werde, ist dies vom Bundesgerichtshof nicht beanstandet worden.

Nach der weiteren Aufklärung des Sachverhalts und der ergänzenden Beweisaufnahme kann aber nicht mehr von einem pflichtwidrigen Verhalten des Beklagten, als er dem Kläger vom Erwerb der Immobilie nicht abriet, ausgegangen werden.

Daß der Beklagte für die hier streitige Vermittlung eine **Provision** erhalten habe, vermag der Senat auch nach Vernehmung der Zeugen Th. und des Zeugen R. nicht festzustellen.

Auch wenn die Zeugin Th. ausgesagt hat, anläßlich einer Unterredung – wohl im Herbst 1981 – im Büro des Beklagten, nachdem sie in den Hausakten gesehen hätten, wie sich der Kaufpreis zusammensetzte und wie hoch die Provisionen gewesen seien, habe der Kläger – ihr Bruder – den Beklagten gefragt, wieviel Provision er bekommen habe und der Beklagte habe darauf geantwortet: „Das übliche“, kann angesichts der Aussage des Zeugen P. und der schriftlichen Aussage des Zeugen R., daß ihm nicht bekannt sei, ob der Beklagte für die Vermittlung eine Provision erhalten habe, nicht festgestellt werden, daß der Beklagte tatsächlich eine Provision erhalten und damit das Treueverhältnis zum Kläger verletzt hat. Bei der von der Zeugin Th. geschilderten Unterredung kann ein Mißverständnis dadurch entstanden sein, weil tatsächlich Provisionen – an

Dritte – in den Kaufpreis eingeflossen sind und es bei dem Gespräch auch um die Zusammensetzung des Kaufpreises ging. Angesichts einer einzigen kurzen Bemerkung können jedenfalls angesichts der Aussage des Zeugen P., der die infrage stehende Anlage vermittelt hat, keine sicheren Feststellungen getroffen werden.

Es kann auch nicht mehr – und das ist die entscheidende Frage, wie der Bundesgerichtshof in seinem Urteil ausgeführt hat – **davon ausgegangen werden, daß der Betrieb des Klägers aus der Sicht von Dezember 1980 die sich aus dem Erwerb des weiteren Objektes ergebenden zusätzlichen Belastungen nicht werde tragen können.** Nur dann wäre der Beklagte verpflichtet gewesen, den Kläger auf die sich daraus ergebenden Belastungen hinzuweisen.

Unstreitig ist jetzt, daß der Bilanzgewinn 1980 entsprechend der vorgelegten Bilanz v. 26.4.1982 265.587,57 DM betrug, wobei das vom Kläger in 1980 gezahlte Eigenkapital von 72.261,00, DM bereits berücksichtigt ist. Unstreitig ist weiter die Bilanzentwicklung mit Umsätzen von 1,451 Mio. in 1980, 1,459 Mio. in 1981, 1,296 Mio. in 1982 und 1,417 Mio. in 1983.

Da der Beklagte, wohl ausgehend von der vorgelegten handschriftlichen betriebswirtschaftlichen Auswertung per 31.10.1980 von einem vorläufigen Gewinnergebnis für 1980 von 240.000,00 DM ausging und in seinem Testat v. 24.12.1980 zur Vorlage bei der dieses Anlageobjekt finanzierenden Bank für 1980 das zu versteuernde Einkommen des Klägers mit rund 200.000,00 DM angab, war diese Gewinnermittlung auch dann nicht verfälscht, wenn die Forderung gegen R. teilweise abgeschrieben worden wäre, wobei es auf die Einzelheiten der jetzt unstreitig gewordenen Entwicklung mit Wechselprolongationen pp. nicht mehr ankommt. **Denn aus der Sicht des Beklagten konnte dieser davon ausgehen, daß die positive Entwicklung jedenfalls mit derartigen Umsätzen anhalten werde,** wie es auch geschehen ist, und daß jedenfalls angesichts der erwarteten und auch im wesentlichen eingetroffenen Steuervergünstigung der Betrieb den Erwerb der Immobilie werde tragen können. Der Ansicht des Senats in seinem Vorurteil, daß die Anlage „ruinös“ gewesen sei, kann nach allem nicht mehr aufrecht erhalten bleiben, ohne daß es auf die genauen Steuervergünstigungen ankommt, die ohnehin im voraus nur geschätzt werden können. **Entscheidend ist allein, wie sich die wirtschaftliche Lage des Betriebs im Dezember 1980 darstellte und der Beklagte bei der wirtschaftlichen Entscheidung des Klägers ohnehin nur Beratungshilfe zu leisten brauchte, wie auch der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung ausgeführt hat, und daß er dem Kläger, der eine Entscheidung in seinem eigenen unternehmerischen Bereich zu treffen hatte, in der Beurteilung der wirtschaftlichen Aspekte nicht als ein mit „überlegener Sachkunde ausgestatteter Fachmann“ gegenüberstand.**

Daß der Beklagte aus der Sicht von Dezember 1980 keinen Anlaß hatte, auf etwaige wirtschaftliche Risiken hinzuweisen, ergibt sich auch aus seinem Kosten- und Ergebnisvergleich 1979 bis 1981 gemäß seinem Schreiben vom 29.11.1983,

in dem er unter Berücksichtigung der mutmaßlichen Steuerersparung von einer Unterdeckung von nur ca. 6.000,00 DM bei einer Gegenüberstellung der Mieteinnahmen, der Abschreibungen und der Finanzierungskosten ausging. Aus diesem Schreiben ergibt sich auch, daß der Gewinnrückgang in 1981 gegenüber 1980 von 18,25 % des Umsatzes auf 8,33 % in 1981 wohl darauf beruhte, daß der Wareneinsatz von 35,61 % in 1980 auf 50,34 % in 1981 „hochschnellte“. Das aber kann nur auf unternehmerischen Entscheidungen beruhen, die Ende 1980 noch nicht in die Gewinnermittlung einfließen konnte.

Nach alledem kann nicht davon ausgegangen werden, daß Ende 1980 für den Beklagten Anlaß bestand, von einem Erwerb der Immobilie abzuraten.

Worauf im einzelnen die weitere Gewinnentwicklung des Betriebes beruhte, kann dabei dahinstehen, so daß das beantragte Sachverständigengutachten zu dieser Frage und zu den weiteren vom Bundesgerichtshof aufgeworfenen Fragen nicht eingeholt zu werden brauchte.

Im übrigen ist ein etwaiger Anspruch des Klägers wegen unterlassener Beratung im Dezember 1980 gemäß § 68 Steuerberatergesetz verjährt. Die dreijährige Verjährungsfrist des § 68 Steuerberatergesetz begann Ende 1980 und endete damit Ende 1983, was zwischen den Parteien auch unstreitig ist. Der Beklagte kann sich hierauf auch berufen. Wie der Bundesgerichtshof ausgeführt hat, muß der Steuerberater zum Ausgleich der kurzen Verjährungsfrist und zum Ausgleich der kurzen Verjährungsfrist und zum Schutz der Interessen der Mandanten diese jedoch, wenn ihm ein Fehler unterlaufen ist, hierauf und auf die Regreßmöglichkeit hinweisen. Erst ein Verstoß gegen diese Pflicht führt zum Sekundäranspruch, der ebenfalls nach § 68 Steuerberatergesetz in drei Jahren verjährt. Der Sekundäranspruch setzt jedoch eine neue, schuldhafte Pflichtverletzung voraus und kann nur entstehen, wenn diese zu einer Zeit begangen wurde, in der der Primäranspruch noch hätte durchgesetzt werden können, also insbesondere noch nicht verjährt war.

Eine solche weitere schuldhafte Pflichtverletzung bis Ende 1983, als der Primäranspruch verjährte, kann jedoch nicht festgestellt werden.

Aus dem bereits zitierten Schreiben des Beklagten an den Kläger v. 29. II. 1983 ergibt sich mit hinreichender Deutlichkeit, daß der Beklagte nach den ihm vorliegenden Unterlagen keinen Anlaß hatte, auf Nachteile aus dem Erwerb der Immobilie, wovon er dem Kläger nicht abgeraten hatte, hinzuweisen. **Der Umsatzrückgang in 1982, der ihm zumindest im großen und ganzen aus den Buchungen und den betriebswirtschaftlichen Auswertungen bekannt sein mußte, mußte für ihn kein Anlaß sein anzunehmen, daß ihm bei der Beratung im Dezember 1980 ein Fehler unterlaufen sei.** Insbesondere mußte er nicht annehmen, daß er fehlerhaft gehandelt hatte, weil er den Kläger nicht vom Erwerb dieser Immobilie abgehalten hatte. Der Umsatzrückgang konnte unterschiedliche Gründe haben. Es brauchte nicht zwingend eine deutliche Gewinnminderung damit einhergehen, wie sich schon aus der Tatsache ergibt, daß

der Gewinn in 1981 bei höherem Umsatz niedriger als in 1980 gewesen war. Dafür, daß er keinen Anlaß zu haben brauchte, auf einen etwaigen Fehler und Schadenersatzansprüche gegen sich selbst sowie auf den Lauf der Verjährung hinzuweisen, spricht auch die Tatsache, daß der Kläger selbst **in 1982 ein weiteres Wohnhaus, wenn auch auf Rentenbasis erworben hatte**, das er aber mit erheblichen Investitionen aus dem eigenen Betrieb umgebaut hatte. Dabei ist unerheblich, ob er die Höhe der Investitionen im einzelnen kannte. Der Erwerb dieses Hauses stellte jedenfalls für den Kläger eine weitere finanzielle Belastung dar und der Kläger ging in 1982 jedenfalls selbst weiter davon aus, daß er diese Anschaffung werde finanzieren können. Ende 1983 waren die Umsatzzahlen wieder steigend, so daß auch hier keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich sind, daß eine Verpflichtung des Beklagten bestand, auf einen Fehler bei der Beratung im Dezember 1980 hinzuweisen.

Es kann somit nicht festgestellt werden, daß, wie vom Bundesgerichtshof gefordert, der Beklagte eine neue, schuldhaftige Pflichtverletzung bis Ende 1983, dem Zeitpunkt, zu dem ein Primäranspruch noch hätte durchgesetzt werden können, begangen hat.

Honoraranspruch

- Bereicherungsanspruch des Mandanten
- Schuldanerkenntnis durch Zahlung?
- Auswertungsgebühren

OLG Düsseldorf, Urt. v. 16. 4. 1992 – 13 U 201/91)

Leitsätze (d.Verf.):

1. Behauptet der Mandant nicht bestehende Honoraransprüche bezahlt zu haben, trifft ihn für den Bereicherungsanspruch die Beweislast.
2. Die Bezahlung in Rechnung gestellter Gebühren stellt kein deklaratorisches Schuldanerkenntnis des Mandanten dar.
3. Den Mandanten trifft die Darlegungs- und Beweislast für die Unangemessenheit des Gebührenrahmens, wenn er diese bereits bezahlt hat und sie im Wege des Bereicherungsanspruchs zurückverlangen will.

Aus den Gründen:

I.

Die zur Aufrechnung gestellten Forderungen, derer sich der Beklagte berührt, stellen Ansprüche nach § 812 Abs. 1 BGB wegen der Zahlung einer Nichtschuld dar. Die Voraussetzungen eines **Bereicherungsanspruches** hat grundsätzlich der Bereicherungsgläubiger zu beweisen (Palandt/Thomas, BGB, 50. Aufl., § 812 Rdn. 105 m.w.N.). Dem Beklagten ist der Nachweis, daß die Forderungen, die er zu tilgen beabsichtigte, nicht bestanden haben, allerdings nur zum Teil gelungen.

1. Der Beklagte kann die in der Rechnung vom 14. 7. 1988 berechneten „Auswertungsgebühren § 17 StBGebV“ von 817,48 DM zuzüglich Mehrwertsteuer, insgesamt also 931,92 DM, zurückverlangen.

Die Vorschrift des § 17 StBGebV enthält eine Regelung über die Vergütung von Schreibauslagen, nicht aber eine solche über „Auswertungsgebühren“. Es kann dahinstehen, welche Leistungen die Rechtsvorgängerin des Klägers in Rechnung stellen wollte, die Gebühr war schon nicht klagbar, weil keine den Anforderungen des § 9 Abs. 2 StBGebV entsprechende Berechnung vorliegt.

Die Bezahlung des insgesamt in Rechnung gestellten Honorars stellt, auch wenn die Rechnung inhaltlich erläutert wurde, kein deklaratorisches Schuldanerkenntnis dar, das der Durchsetzung des Bereicherungsanspruchs entgegenstehen könnte. Der Beklagte hat eine vermeintliche Schuld erfüllen, nicht aber einen Anspruch des Klägers anerkennen wollen.

2. Der Beklagte kann auch die Rückzahlung der mit Rechnung Nr. 878 v. 2. 9. 1989 geltend gemachten „Vergütung für die Datenverarbeitung § 33 Abs. 4 Nr. StBGebV“ in Höhe von 896,41 DM zuzüglich Mehrwertsteuer insgesamt also 1.021,90 DM, beanspruchen. Die berechnete Gebühr ist ebenfalls nicht klagbar, weil der Kläger, der eine Wertgebühr geltend macht, den Gegenstandswert nicht angegeben hat.
3. In den Rechnungen v. 2. 5. 1983, 22. 3. 1984, 11. 3. 1985, hat die Rechtsvorgängerin des Klägers „**Auswertungsgebühren der Datev e. G.**“ in Höhe von insgesamt 2.215,13 DM (einschließlich 13 % bzw. 14 % Mehrwertsteuer) berechnet. Die Frage, ob diese Gebühren überhaupt erhoben werden können, bedarf keiner Entscheidung. Sie waren schon deshalb nicht einforderbar und klagbar, weil die Rechtsvorgängerin des Klägers die angewandte Gebührenvorschrift nicht angegeben und damit keine den Anforderungen des **§ 9 Abs. 2 StBGebV** entsprechende Berechnung vorgelegt hat. Den in der Berufungsbegründung angegebenen Betrag von 2.195,13 DM, er liegt um 20 DM unter den berechneten Beträgen nebst Mehrwertsteuer, kann der Beklagte mithin in jedem Falle zur Aufrechnung stellen.

Das Vorbringen des Beklagten im Schriftsatz vom 28. 6. 1991 hätte das Landgericht nicht als verspätet zurückweisen dürfen, nachdem es von der Rechtsvorgängerin des Klägers in der Sache bis zum Schluß der letzten mündlichen Verhandlung nicht bestritten worden war. Einer weiteren Sachaufklärung bedurfte es nicht mehr, obgleich die in Rede stehenden Rechnungen vom Beklagten nicht zu den Gerichtsakten gereicht worden waren. Er hatte jedoch unwidersprochen vorgetragen, daß die Rechtsvorgängerin des Klägers, wie vom Sachverständigen beanstandet, wiederum Gebühren nach § 33 Abs. 4 StBGebV berechnet hatte.

4. Einen weiteren Rückzahlungsanspruch über 7.185,42 DM aus der Rechnung Nr. 878 v. 2. 9. 1989 kann der Beklagte dagegen nicht zur Aufrechnung stellen. Wie bereits ausgeführt, hat er als Bereicherungsgläubiger darzulegen und zu beweisen, daß die von ihm getilgte Honorarforderung nicht in der vom Kläger geltend gemachten Höhe bestand. **Der Hinweis des Beklagten auf die Darlegungslast des Steuerberaters, der eine höhere Gebühr als die Mittelgebühr geltend macht, geht also fehl. Vielmehr wäre es seine Sache gewesen, darzulegen und gegebenenfalls zu beweisen,** daß mit dem mittleren Gebührensatz die Leistungen der Rechtsvorgängerin des Klägers unter Berücksichtigung aller Umstände, insbesondere der Bedeutung der Angelegenheit, des Umfangs und der Schwierigkeit angemessen honoriert ist. In dieser Hinsicht fehlt aber jeder substantiierte Sachvortrag.

Honoraranspruch

- Buchführungsleistungen
- Rahmengebühr

☐ uslagenpauschale für jeden Buchungsmonat?

(OLG Düsseldorf, Urt. v. 20. 2. 1992 – 13 U 134/91)

Leitsätze (d. Verf.):

1. Pauschalhonorar muß schriftlich vereinbart werden (§ 14 StBGebV).
2. Datevkosten, Bürospesen sind nicht klagbar, weil sie nicht den Anforderungen des § 9 StBGebV entsprechen.
3. Die Wahl des Rahmensatzes einer Buchführungsgebühr hängt u. a. von der Zahl der Konten, insbesondere der Kontokorrentkonten, der Zahl der Buchungen, dem Verhältnis von Wiederholungsbuchungen für gleichartige Geschäftsvorgänge zu Einzelbuchungen, dem Schwierigkeitsgrad der Kontierung sowie dem Zustand der Aufzeichnungen und Belege des Auftraggebers ab.

4. Der Ansatz von Schreibgebühren gemäß § 17 StBGebV hängt davon ab, welche Abschriften und Ablichtungen der Berater im Einverständnis mit dem Mandanten zusätzlich gefertigt hat.
5. Jeder Buchungsmonat stellt eine selbständige Angelegenheit für den Berater dar, so daß er berechtigt ist, jeweils Ersatz der Post- und Fernmeldegebühren gemäß § 16 StBGebV – höchstens 40,- DM – zu beanspruchen.

Aus den Gründen:

1. Rechnung vom 9.7.1991 über 707,48 DM.

Die Klägerin verlangt mit dieser Rechnung die Vergütung für die im Monat Oktober 1988 erledigten Buchführungsarbeiten. Diese Leistungen hatte sie zunächst unter dem 5.11.1988 mit 676,26 DM in Rechnung gestellt, da sie allerdings einen Pauschalpreis angesetzt und DATEV-Kosten sowie „Bürospesen“ hinzugerechnet. Das Landgericht hat der Klägerin lediglich einen Teilbetrag von 135 DM für die Führung der Lohnkosten zugesprochen, die Forderung des Pauschalhonorars mangels einer wirksamen schriftlichen Vereinbarung für unberechtigt erachtet und **die DATEV-Kosten, die „Bürospesen“ und die auf den zuerkannten Teilbetrag entfallende Mehrwertsteuer für nicht klagbar erachtet, weil keine den Anforderungen des § 9 Steuerberatergebührenverordnung (StBGebV) entsprechende Berechnung erfolgt sei.**

Mit der im Berufungsrechtszug vorgelegten, dem Beklagten auch persönlich übermittelten Rechnung vom 9.7.1991 über 707,48 DM macht die Klägerin für die Buchführungsarbeiten nunmehr die Wertgebühr nach § 33 Abs. 1 StBGebV, weiterhin Postgebühren (§ 16 StBGebV) und Schreibgebühren (§ 17 StBGebV) geltend. Ihre Forderung – es liegt eine Klageerweiterung um 31,22 DM vor – ist lediglich in Höhe eines Teilbetrages von 585,73 DM gerechtfertigt.

Die ohne Beobachtung der in § 14 StBGebV normierten Schriftform getroffene Pauschalvereinbarung ist nichtig (§ 125 BGB), wie das Landgericht zu Recht festgestellt hat. Zu diesem Ergebnis ist das Landgericht von Amts wegen gekommen, ohne daß es eines Angriffs des Beklagten, der die Klägerin am Pauschalpreis festhalten will, bedurft hätte. Die Klägerin war daher gezwungen, die Berechnung der Buchführungsarbeiten auf eine neue Basis zu stellen. Dazu war sie grundsätzlich auch noch berechtigt. Der Steuerberater kann die Berechnung seines Honorars im Rahmen der gesetzlichen Vergütung nachträglich berichtigen, selbst übersehene Gebühren nachfordern, solange der Honoraranspruch nicht verjährt oder verwirkt ist. Keine dieser Ausnahmetatbestände liegt hier vor.

Der Klägerin steht für die in Rechnung gestellten Buchführungsleistungen allerdings nur die Mittelgebühr nach § 33 Abs. 1 StBGebV (7/10) zu. Maßgebend für die Wahl des Rahmensatzes (2/10 bis 12/10) sind u. a. die Zahl der Konten, insbesondere auch der Kontokorrentkonten, die Zahl der Buchungen, das Verhältnis von Wiederholungsbuchungen für gleichartige Geschäftsvorgänge zu den Einzelbuchungen, der Schwierigkeitsgrad der Kontierung sowie der Zustand der Aufzeichnungen und Belege des Auftraggebers (Eckert/Böttcher, StBGebV, 2. Aufl., §§ 32 – 33 Rdn. 2). Erläuterungen der Klägerin in dieser Hinsicht fehlen. Sie legt auch nicht dar, welche Abschriften und Ablichtungen sie im Einverständnis mit dem Beklagten zusätzlich gefertigt hat. Der **Ansatz von Schreibgebühren nach § 17 StBGebV** kommt mithin nicht in Betracht.

Nach entsprechender Korrektur ergibt sich die folgende Honorarforderung:

Buchführung und Kontierung	
7/10 (Wert: 442.672 DM)	338,80 DM
Lohnkosten	135,00 DM
Postgebühren	80,00 DM
	<hr/>
	513,80 DM
Mehrwertsteuer	71,93 DM
	<hr/>
	585,73 DM

2. Die Klägerin verlangt mit dieser Rechnung die **Vergütung für im November 1988 erledigte Buchführungsarbeiten**. Diese Leistungen hatte sie zunächst unter dem 6.12.1988 mit 669,61 DM berechnet, dabei wiederum einen Pauschalpreis angesetzt und DATEV-Kosten sowie „Bürospesen“ hinzuge-rechnet. Das Landgericht hat der Klägerin auch hier nur einen Betrag von 135 DM zuerkannt, so daß sie sich zur Vorlage einer neuen Rechnung veranlaßt sah. Ihre Forderung – es liegt eine Klageerweiterung um 37,87 DM vor – ist lediglich in Höhe eines Teilbetrages von 585,73 DM gerechtfertigt. Wegen der Einzelheiten kann zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Ausführungen unter I. 1. Bezug genommen werden. Hervorzuheben ist, daß die Klägerin auch bei dieser Rechnung erneut die Pauschale von 40 DM für Post- und Fernmeldegebühren ansetzen durfte.

Nach § 16 StBGebV hat der Steuerberater **Anspruch auf Ersatz der bei der Ausführungen des Auftrags entstandenen Post- und Fernmeldegebühren**, er kann in derselben Angelegenheit jedoch höchstens 40 DM beanspruchen. Das Gesetz verwendet auch in dieser Norm (vgl. § 7 StBGebV) die Begriffe „Auftrag“ und „Angelegenheit“, denen eine unterschiedliche

Bedeutung beizumessen ist. **der „Auftrag“ umfaßt in der Regel mehrere selbständige gebührenrechtliche „Angelegenheiten“** (Eckert/Böttcher, a.a.O., § 12 Rdn. 2). Unabhängig davon, was die Parteien im einzelnen vereinbart haben, ob die Klägerin also auf Dauer oder aber monatlich mit der Erledigung der Buchführungsarbeiten beauftragt worden war, **ist jeder Buchungsmonat als eine selbständige „Angelegenheit“ anzusehen.** Soweit es um das Honorar für die Buchführungsarbeiten geht, ergibt sich das unzweifelhaft aus dem Wortlaut des § 33 Abs. 1 StBGebV. Für die Berechtigung, Post- und Fernmeldegebühren hinsichtlich einer Angelegenheit fordern zu können, kann nichts anderes gelten (vgl. auch Eckert/Böttcher, a.a.O. §§ 32 – 33, Anm. 8.2).

GI Hinweise

Die Neubearbeitung des „Streck: Die Steuerfahndung“ liegt vor. Ein gelungenes Beraterhandbuch, in dem alle praxisrelevanten Rechtsschutzfragen „auf den Punkt“ gebracht werden. Das Ziel dieses erfolgreichen Buches, eine Art „Waffengleichheit“ zwischen Steuerzahler und Fiskus herzustellen, wird erreicht. Die Praxiserfahrung des Autors kommt dem Leser zugute. Der Berater findet eine Vielzahl von Verteidigungsmöglichkeiten gegenüber der Steuerfahndung. (RA Dr. Michael Streck, Die Steuerfahndung, Verlag Dr. Otto Schmidt KG, 2. Auflage 1993, 288 Seiten, DM 98,-, ISBN 3-504-62307-1)

Stichwort- und Entscheidungsverzeichnis (Heft 4, 1993)

Amtspflichtverletzung d. FA

- Mitwirkungspflicht 93, 56
- Schätzung 93, 56

Anerkenntnis

- d. Honorarforderer 93, 149

Bankhaftung

- Aufklärungspflichten, Kapitalanleger 93, 43
- Bankreferenz 93, 43
- Prospekthaftung 93, 43

Bauherrenmodell

- Bauherr/Gebäudeerwerber 93, 62
- Zwischenvermietung
= Einschränkung d. Rspr. 93, 62

Belehrungspflicht d. RA

- über Literaturauffassungen 93, 139
- Unterhaltsprozeß 93, 116

Belehrungspflicht d. StB/WP			
– Einfamilien- oder Zweifamilienhaus	93, 29		
– Gebührenhöhe	93, 112		
Beratung			
– Umfang/Wirtschaftsberatung	93, 142		
Beschlagnahmeverbot § 97 StPO			
– Geschäftsunterlagen	93, 43		
Beweislast			
– unterlassene Aufklärung/Belehrung	93, 110		
– Ausforschungsbeweis	93, 101		
Beweislast			
– Honorarzahlung	93, 149		
Darlegungslast z. Regreßanspruch			
– Schaden, § 287 ZPO	93, 98		
Feststellungsklage			
– künftiger Anspruch	93, 117		
Firma			
– Zusatz „Revision“	93, 44		
Forderungsabtretung			
– Verschwiegenheitspflicht	93, 2		
Fristenkontrolle			
– Fristversäumnis, unverschuldete –			
= Flucht i. d. Säumnis	93, 116		
Gaststättenübernahmevertrag	93, 78		
Gesamtschuldner			
– Baubetreuer, Treuhänder	93, 2		
Honoraranspruch d. StB			
– Auslagenpauschale, § 16 StBGebV	93, 152		
– Buchführung			
= Auslagenpauschale, § 16 StBGebV	93, 152		
= Rahmensatz	93, 151		
– Datevgebühren	93, 150, 151		
– Gebührenrahmen			
– Buchführungshonorar	93, 151		
– Pauschalgebühr, § 14 StBGebV	93, 50		
= nichtige –, Vergütungsanspruch	93, 52		
– Schreibgebühren, § 17 StBGebV	93, 152		
– Zeitgebühren			
= Darlegungslast	93, 51		
= Vorarbeiten für Steuererklärung	93, 51		
Honoraranspruch d. WP			
– Nichtigkeit d. Prüfungsvertrages	93, 44		
Kenntnis d. Steuerrechts			
– Zwischenvermietung, Bauherrenmodell	93, 62		
Kenntnis d. Zivilrechts			
– BGH-Meinung	93, 139		
Mustereinspruch	93, 74		
Nachbesserung			
– nach Wechsel d. StB		93, 45, 47	
Notar			
– Belehrungspflichten			
= Darlegungs-Beweislast		93, 3	
= Miteigentümer, Sicherungshypothek		93, 78	
– Erfüllungsgehilfe d. Beteiligten		93, 117	
– Grundbucheinsicht		93, 3	
– Rechtskenntnis		93, 3	
– Vermögensvormund		93, 103	
– vertragswidrige Zwischenrechte		93, 137	
Pflicht z. Anfrage b. FA		93, 91	
Praxisabwickler			
– Berufungsbefugnis		93, 44	
Provisionsgeschäfte			
– Untreue		93, 106	
Prüfungsauftrag			
– nichtiger –, § 319 Abs. 2 Nr. 5 HGB		93, 44	
Rechtsanwalt			
– Angestellter, neue Bundesländer		93, 78	
– Beratungspflichten			
= Gaststättenübernahmevertrag		93, 78	
Rechtsberatung/Rechtsbesorgung			
– d. GmbH		93, 78	
– d. WP Art. 1 § 5 Nr. 2			
= Kindergeld		93, 44	
vorvertraglicher Regreßanspruch			
– Verjährung d.		93, 91	
Revision			
– durch WPG/StBerG		93, 2	
Schaden			
– Darlegungslast, § 287 ZPO		93, 99	
– Steuervorteile			
= rechtswidrige –		93, 44, 62	
– Zuschätzung		93, 36	
Schadenersatz			
– Minderung d. Anschaffungskosten		93, 116	
Sequester			
– ordnungsgemäße Verwaltung		93, 78	
Sozietät			
– irreführende Angaben, § 3 UWG			
= gemischte –		93, 116	
= überörtliche –		93, 116	
Sozietätsvertrag			
– Regelungslücke, Mandatsübernahme		93, 2	
Steuerberatungsvertrag			
– wg. Haftungsbescheid gg. Geschäftsführer		93, 112	

Treuhänder					
– Aufteilung d. Grundbesitzes	93, 26				
– Gesamtschuldner, Baubetreuer	93, 2				
– Mitverschulden d. Treugebers	93, 26				
– Rechnungslegungspflicht	93, 2				
– Verjährung f. RA-Treuhänder	93, 90				
Untreue					
– verschleierte Provision	93, 106				
Verjährung, § 51 BRAO					
– vorvertragliche Ansprüche	93, 91				
– f. RA-Treuhänder	93, 90				
– Verjährungsbeginn					
= Beitritt z. Anlagemodell	93, 91				
Verjährung, § 68 StBerG, § 51 a WPO					
– Belehrungspflicht über eigene Fehler und Verjährungsvorschrift, Sekundäranspruch					
= Anlaß für –	93, 36				
= Ersterwerbermodell	93, 142				
– Verjährungsbeginn					
= Bestandskraft	93, 36				
= Erlaß d. Steuerbescheides	93, 79				
= mit Sicherheitsleistung	93, 79				
= Vermögensgefährdung, Gewerbesteuerminimierung	93, 35				
= Wirtschaftsberatung	93, 142				
Verjährung, § 852 BGB, § 19 BNotO					
– Verjährungsbeginn	93, 21, 117				
Vermögensvormund					
– ungewöhnliche Vertragsgestaltung	93, 103				
Versäumnisurteil					
– Flucht i. d. Säumnis	93, 116				
Verschwiegenheit					
– Forderungsabtretung	93, 2				
Verspätungszuschläge					
– teilweise Berufsunfähigkeit d. StB	93, 108				
Werbeverbot					
– Drittwerbung	93, 2				
Wiedereinsetzung					
– Rechtsirrtum					
= Praxisabwickler, Befugnisse	93, 44				
Wirtschaftsberatung					
– Umfang d. –	93, 142				
Wirtschaftsprüfer					
– Befangenheit, § 319 HGB	93, 44				
– Rechtsberatung					
= Kindergeld	93, 44				
Zuschätzung					
– Schaden?	93, 36				
Zwischenvermietung					
– Belehrungspflichten	93, 62				
BGH v. 12. 6. 1990 – V StR 268/89	93, 103				
BGH v. 30. 10. 1990 – I StR 544/90	93, 106				
BGH v. 29. 11. 1990 – IX ZR 107/90	93, 137				
= WM 1991, 235					
= BB 1991, 302					
= NJW 1991, 1113					
= DB 1991, 694					
BGH v. 19. 12. 1991 – IX ZR 8/91	93, 78				
= WM 1992, 527					
= NJW RR 1992, 393					
= MDR 1992, 906					
= DNotZ 1992, 457					
BGH v. 24. 3. 1992 – X ZB 2/92	93, 44				
= NJW 92, 2158					
= VersR 92, 1420					
BGH v. 30. 4. 1992 – III ZR 151/91	93, 4-				
= WM 1992, 1148					
= BGHZ 118, 142					
= NJW 92, 2021					
BGH v. 2. 7. 1992 – IX ZR 174/91	93, 21				
= VersR 1992, 1482					
= WM 1992, 1742					
= MDR 1992, 1188					
= NJW 1992, 3034					
BGH v. 9. 7. 1992 – IX ZR 209/91	93, 3				
= DB 1992, 1925					
= WM 1992, 1662					
= NJW 1992, 3237					
BGH v. 8. 10. 1992 – IX ZR 98/91	93, 78				
= WM 1993, 420					
= NJW RR 1993, 243					
= MDR 1993, 280					
BGH v. 15. 10. 1992 – IX ZR 43/92	93, 117				
= WM 1993, 251					
= NJW 1993, 648					
BGH v. 5. 11. 1992 – IX ZR 12/92	93, 98				
= WM 1993, 382					
= NJW 1993, 734					
BGH v. 9. 11. 1992 – II ZR 141/91	93, 90				
= WM 1992, 2132					
= NJW 1993, 199					
= BB 1992, 2454					
= MDR 1993, 84					
BGH v. 25. 11. 1992 – VIII ZB 29/92	93, 78				
= WM 1993, 67					
= DB 1993, 266					
= MDR 1993, 177					