

letzte Aktualisierung: 2.6.2025

BGH, Urt. v. 8.5.2025 – III ZR 398/23

BNotO §§ 19 Abs. 1 S. 1 u. Abs. 2, 24 Abs. 1 S. 1

Notarhaftung; fahrlässige Amtspflichtverletzung; Vorliegen selbständiger Betreuungspflichten

- a) Ob und mit welchem Inhalt einem Notar selbständige Betreuungspflichten im Sinne des § 24 Abs. 1 Satz 1 BNotO übertragen werden, kann nur auf der Grundlage der jeweiligen Einzelfallumstände beurteilt werden.
- b) In der Vereinbarung, von einer einem oder mehreren Urkundsbeteiligten erteilten im Außenverhältnis unbeschränkten – im Innenverhältnis aber Einschränkungen unterliegenden – Vollmacht in beurkundungsbedürftigen Angelegenheiten nur vor dem beurkundenden Notar, seinem Vertreter oder Amtsnachfolger Gebrauch machen zu dürfen, liegt nicht ohne weiteres die Übernahme eines solchen Betreuungsauftrags.



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 398/23

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja
JNeu: nein

BNotO § 19 Abs. 1 Sätze 1 und 2, § 24 Abs. 1 Satz 1

- a) Ob und mit welchem Inhalt einem Notar selbständige Betreuungspflichten im Sinne des § 24 Abs. 1 Satz 1 BNotO übertragen werden, kann nur auf der Grundlage der jeweiligen Einzelfallumstände beurteilt werden.
- b) In der Vereinbarung, von einer einem oder mehreren Urkundsbeteiligten erteilten im Außenverhältnis unbeschränkten - im Innenverhältnis aber Einschränkungen unterliegenden - Vollmacht in beurkundungsbedürftigen Angelegenheiten nur vor dem beurkundenden Notar, seinem Vertreter oder Amtsnachfolger Gebrauch machen zu dürfen, liegt nicht ohne weiteres die Übernahme eines solchen Betreuungsauftrags.

BGH, Urteil vom 8. Mai 2025 - III ZR 398/23 - OLG Bamberg

LG Würzburg

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Mai 2025 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Herrmann, die Richterinnen Dr. Arend und Dr. Böttcher sowie die Richter Prof. Dr. Kessen und Liepin

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des Oberlandesgerichts Bamberg - 4. Zivilsenat - vom 30. Oktober 2023 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten der dritten Instanz - an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

1 Der Kläger nimmt den beklagten Notar im Zusammenhang mit der Beurkundung von verschiedenen Teilungserklärungen betreffend das sogenannte B. -A. in Würzburg auf Schadensersatz in Anspruch.

2 Dieses Grundstück, ursprünglich Sitz einer Brauerei, stand im Eigentum der Stadt. Einige der dort befindlichen Gebäude wurden und werden von der S. H. GmbH, die von der Ehefrau des Klägers betrieben wird, genutzt. Um das - damals teilweise brach liegende historische - Gelände weiter zu entwickeln, wurde unter Beteiligung der Stadt ein Gesamtkonzept erstellt. Dieses sah unter anderem einen Ausbau der S vor. Der Kläger sowie R.

B. und H. -R. W. , die - aus unterschiedlichen Gründen - Interesse am Erwerb des Areals beziehungsweise Teilen davon hatten, schlossen sich zu diesem Zweck zu der B. B. , H. , W. GbR (im Folgenden GbR) zusammen. Die GbR erwarb mit einem vom Beklagten am 17. Januar 2012 beurkundeten Kaufvertrag (UR-Nr. 112/2012) von der Stadt eine noch zu vermessende Teilfläche des B. -A. von ca. 31.000 m². In diesem Vertrag verpflichtete sich die GbR, auf dem Gelände das mitbeurkundete Nutzungskonzept binnen eines festgelegten Zeitraums zu verwirklichen, wobei für den Fall der Nichtumsetzung der Stadt ein Rückerwerbsrecht eingeräumt wurde. Da eine von den Gesellschaftern bevorzugte Realteilung des erworbenen Grundbesitzes nicht möglich war, begründeten sie stattdessen Sondereigentum.

3

Dazu beurkundete der Beklagte am 25. Oktober 2012 für die unter der GbR handelnden Gesellschafter - dort als teilende Eigentümer oder nur der teilende Eigentümer bezeichnet - die (erste) Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung (UR-Nr. 2095/2012). Hiernach sollten die einzelnen Gebäude soweit wie möglich wirtschaftlich und rechtlich so behandelt werden, als ob jedes Gebäude (gegebenenfalls mitsamt Umgriff) für sich durch Vermessung ein eigenes Grundstück bilden würde. Weiter heißt es, die Bestimmungen in der Urkunde seien vor diesem Hintergrund in Zweifelsfällen in der Weise zu verstehen, dass eine möglichst weitreichende wirtschaftliche Unabhängigkeit der einzelnen Gebäude und damit einhergehend auch eine möglichst weitgehende Zuständigkeit einzelner Eigentümer für ihr jeweiliges Gebäude erzielt werde. Darüber hinaus wurde festgehalten, dass die bestehenden Pläne gegebenenfalls geändert, ergänzt oder ersetzt werden müssten. Bauliche Umgestaltungen jeder Art wurden vorbehalten, ebenso eine Abänderung oder Ergänzung der Teilungserklärung. Mit Blick auf die geplante Veräußerung der Sondereigentumseinheiten erteilten die Erwerber jedem Veräußerer und Sondereigentümer eine im Außenverhältnis

unbeschränkte sowie von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Vollmacht unter anderem zur Abänderung und Ergänzung der Teilungserklärung.

4

Mit einer weiteren Urkunde vom selben Tag (UR-Nr. 2096/2012) wurde die GbR auseinandergesetzt und die gebildeten Sondereigentumseinheiten wurden auf den Kläger und die B. B. /W. GbR (nachfolgend: neue GbR) - deren Nachfolgerin die B. P. GmbH & Co. KG (nachfolgend: B. KG oder KG) wurde - übertragen. Dabei erhielt die neue GbR das Sondereigentum unter anderem an den Einheiten 14 b bis 14 d. Für diese sowie für die Einheit 14 a, die dem Kläger zugeteilt wurde, war der Bau von insgesamt vier Atelierhäusern - einzeln stehenden dreigeschossigen Häusern - vorgesehen. Gemäß § 6 Nr. 1 der Urkunde wurden den Erwerbern - das heißt dem Kläger einerseits und der neuen GbR andererseits - erneut umfassende Vollmachten erteilt. Dazu heißt es:

"Zur Durchführung des geplanten Gesamtkonzeptes, wie einerseits in der Erwerbsurkunde niedergelegt, andererseits durch die Vorurkunden teilweise präzisiert, wurden dem Veräußerer als teilenden Eigentümer umfangreiche Ermächtigungen und Vollmachten - wie in Anlage 3 zur Teilungserklärung niedergelegt - erteilt. Diese Vollmachten werden durch den heutigen Veräußerer in gleicher Weise und im selben Umfang auch jeweils den heutigen Erwerbern jeweils unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilt.

Insbesondere gelten diese Ermächtigungen und Vollmachten für

- bauliche Veränderungen,
- Änderungen der Teilungserklärung, Umfang des Gemeinschafts- und Sondereigentums sowie von Sondernutzungsrechtsflächen,
- Änderung der Miteigentumsanteile und Benutzungsregelungen,
- (...)

Für das Innenverhältnis der ursprünglich teilenden Eigentümer wird im Hinblick auf die gegenüber der Stadt Würzburg übernommenen Verpflichtungen vereinbart, dass ein Gebrauchmachen von diesen

Vollmachten durch ein oder mehrere der ursprünglich teilenden Eigentümer stets den weiteren ursprünglich teilenden Eigentümern vorab mitzuteilen ist. Vor diesem Hintergrund wird vereinbart, dass von sämtlichen vorstehend erteilten Vollmachten [,] soweit die Angelegenheit[en] der notariellen Beurkundung bedürfen, nur vor dem beurkundenden Notar bzw. dessen Vertreter oder Amtsnachfolger Gebrauch gemacht werden kann. Der Notar soll bis zum Zeitpunkt des Erlöschens der Vollmacht Entwürfe von Nachträgen zur Teilungserklärung jeweils den weiteren ursprünglich teilenden Eigentümer[n] (...) mit angemessener Frist (möglichst 14 Tage) zur Kenntnisnahme vor der Beurkundung zuleiten. Im Außenverhältnis sind die Vollmachten aber unbeschränkt."

- 5 Am 4. Dezember 2017 beurkundete der Beklagte eine (geänderte) Teilungserklärung "Unteraufteilung Atelierhäuser 14 b bis 14 d" (UR-Nr. 2418/2017), wobei R. B. als Geschäftsführer der Komplementärin der KG und Vertreter aller Erwerber von Sondereigentumseinheiten - mithin auch für den Kläger - auftrat. Mit dieser Urkunde wurden die Miteigentumsanteile der Sondereigentumseinheiten 14 b bis 14 d (das heißt drei der Atelierhäuser) zusammengelegt und zum Zweck der Bebauung mit einem einzigen viergeschossigen Bürogebäude mit Parkebene neu aufgeteilt und neue Sondernutzungsrechte eingeräumt. Die Eintragung der Änderung in das Grundbuch wurde beantragt und bewilligt. Der Kläger erhielt von dieser Änderung - jedenfalls zunächst - keine Kenntnis, weil ihm ein Entwurf dieser Urkunde weder von R. B. noch von dem Beklagten zugeleitet wurde und er auch zeitnah nach der Beurkundung keine Abschrift erhielt. Ein vom Beklagten am 5. Februar 2018 in diesem Zusammenhang und in gleicher Konstellation beurkundeter Nachtrag betreffend die von der Stadt erteilte Änderungsabgeschlossenheitsbescheinigung (UR-Nr. 264/2018) wurde dem Kläger ebenfalls nicht übersandt.

- 6 Eine weitere Änderung der Teilungserklärung beurkundete der Beklagte wiederum mit R. B. als Vertreter aller Beteiligten am 14. Februar 2018 (UR-Nr. 332/2018). Sie hatte eine Neuaufteilung einer weiteren Sondereigentumseinheit - nach der bisherigen Planung sollte ein (kleineres) Hotel errichtet werden - von drei auf nunmehr vier Ebenen (fortan "großes Hotel") zum Gegenstand. Der Kläger erhielt wiederum keine Information über die beabsichtigte Beurkundung.
- 7 Am 27. Februar 2018 veräußerte die B. KG einen Miteigentumsanteil nebst Sondereigentum an dem Bürogebäude an einen Dritten und bewilligte eine entsprechende Auflassungsvormerkung. Erst am nächsten Tag versandte der Beklagte die Abschrift der Urkunde vom 4. Dezember 2017 UR-Nr. 2418/2017 an den Kläger. Dieser widerrief am 1. März 2018 gegenüber dem Beklagten sämtliche Vollmachten, was dieser mit E-Mail vom Folgetag bestätigte.
- 8 Im weiteren Verlauf betrieb der Beklagte den Vollzug der das Bürogebäude betreffenden Urkunden. Am 10. Juli 2018 wurden die geänderte Teilungserklärung und eine Auflassungsvormerkung zugunsten des Erwerbers im Grundbuch eingetragen. Auch hierüber wurde der Kläger nicht unterrichtet. Das Bürogebäude ist mittlerweile errichtet worden. Zum Vollzug der Urkunde UR-Nr. 332/2018 ("großes Hotel") kam es hingegen nicht.
- 9 Wegen der aufgrund der geänderten Teilungserklärungen erteilten Baugenehmigungen führte der Kläger erfolglos Verfahren vor dem Verwaltungsgericht. Des Weiteren nahm er die B. KG als Mitglied der (Wohnungs-)Eigentümergeinschaft vergeblich auf Unterlassung, Beseitigung und Wiederherstellung in Anspruch.

10 Der Kläger verlangt von dem Beklagten nunmehr die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens erstattet und begehrt darüber hinaus die Feststellung von dessen Ersatzpflicht für weitere materielle und immaterielle Schäden. Er wirft dem Beklagten zahlreiche - teils vorsätzlich begangene - Pflichtverletzungen im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Vollzug der Urkunden vom 4. Dezember 2017 sowie 5. und 14. Februar 2018 vor.

11 Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat das Urteil auf die Berufung des Beklagten abgeändert und die Klage abgewiesen; die hilfsweise eingelegte - auf Feststellung vorsätzlichen Handelns des Beklagten gerichtete - Anschlussberufung des Klägers hat es zurückgewiesen. Dagegen wendet sich der Kläger mit der vom Senat zugelassenen Revision.

Entscheidungsgründe

12 Die zulässige Revision hat Erfolg. Sie führt zur Aufhebung der angefochtenen Entscheidung und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

13 Das Berufungsgericht hat seine Entscheidung im Wesentlichen wie folgt begründet: Es könne nicht festgestellt werden, dass die unterlassene Urkundenübersendung, die der Beklagte mit Versehen innerhalb der internen Verwaltungsorganisation erklärt habe, vorsätzlich, das heißt unter bewusster Umgehung der übernommenen Verpflichtung oder der verbraucherschützenden Regelungen des § 17 Abs. 2a Satz 2 BeurkG erfolgt sei.

14 Für ein selbständiges Betreuungsgeschäft im Sinne von § 24 BNotO ergäben sich aus den beurkundeten Verträgen keine Anhaltspunkte. Allein aus der Vereinbarung, dass Beurkundungen unter Gebrauch der Vollmacht nur vor dem Notar, seinem Vertreter oder Amtsnachfolger hätten stattfinden dürfen, lasse sich ein solches nicht herleiten. Der Kläger habe nicht dargelegt, dass der Beklagte ihm eine Überwachung von im Innenverhältnis bestehenden Beschränkungen zugesagt habe. Die tatsächlich übernommene Verpflichtung, Urkundenentwürfe über Nachträge der Teilungserklärung zu übersenden, stelle lediglich eine rein "technische" Aufgabe im Vorfeld der Beurkundung und damit eine unselbständige Betreuung dar.

15 Im Übrigen habe der Kläger das Fehlen einer anderweitigen Ersatzmöglichkeit nicht schlüssig dargelegt. Nach dem Vortrag des Beklagten habe der Kläger ihm gegenüber im Rahmen eines Telefonats im Jahr 2017 geäußert, dass er sich zur Frage des Widerrufs der Vollmacht anwaltlich beraten lasse. Auch in der Klageschrift habe der Kläger vorgetragen, seit Ende 2015 anwaltliche Hilfe in Anspruch genommen zu haben, um "die einseitigen Machenschaften" der B.

KG einzudämmen. Dies lege nahe, dass es in diesem Zusammenhang auch zu einer anwaltlichen Prüfung der zugrundeliegenden Verträge gekommen sei. Eine Falschberatung, die zu Haftungsansprüchen geführt habe, sei damit nicht von vornherein auszuschließen. Der Kläger habe weder den Vortrag des Beklagten substantiiert bestritten noch habe er das seit 2015 bestehende Auftragsverhältnis zu seinem Anwalt nach Art und Umfang schlüssig dargelegt.

II.

- 16 Diese Erwägungen halten rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Auf der Grundlage der bisher getroffenen Feststellungen lässt sich ein Amtshaftungsanspruch des Klägers gegen den Beklagten gemäß § 19 Abs. 1 Satz 1 BNotO nicht ausschließen.
- 17 1. Das Berufungsgericht hat sich lediglich mit der Frage befasst, ob dem Beklagten eine vorsätzliche Amtspflichtverletzung gemäß § 19 Abs. 1 Satz 1 BNotO oder ein (vorsätzlicher oder fahrlässiger) Pflichtverstoß im Rahmen eines neben der Beurkundung übernommenen selbständigen Betreuungsgeschäfts im Sinne von § 24 Abs. 1 Satz 1 BNotO vorzuwerfen ist, für die der Notar stets primär haftet, und beides verneint. Die Frage eines fahrlässigen Verstoßes gegen eine Amtspflicht aus § 19 Abs. 1 Satz 1 BNotO, etwa wegen der unterlassenen Vorabmitteilung der Urkundenentwürfe aufgrund der in § 6 Nr. 1 der Urkunde zu UR-Nr. 2096/2012 übernommenen Verpflichtung oder gemäß § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2 BeurkG, der (zeitnah) unterbliebenen Übermittlung der beglaubigten Abschriften der Urkunden und/oder ihres Vollzugs, hat es - nach der von ihm vertretenen Rechtsauffassung konsequent - offengelassen. Es hat angenommen, dem Vortrag des insoweit darlegungs- und beweisbelasteten Klägers zu dem negativen Tatbestandsmerkmal des Fehlens einer anderweitigen Ersatzmöglichkeit (§ 19 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 BNotO) mangle es an der gebotenen Schlüssigkeit. Dies trägt die Klageabweisung jedoch nicht.
- 18 2. Einen vorsätzlichen Amtspflichtverstoß mit der Folge, dass § 19 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 BNotO keine Anwendung finden würde, hat das Berufungsgericht allerdings rechtsfehlerfrei verneint.

- 19 a) Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs handelt ein Amtsträger nur dann vorsätzlich, wenn er sich bewusst über die verletzte Amtspflicht hinwegsetzt. Zum Vorsatz gehört neben der Kenntnis der Tatsachen, aus denen sich die Pflichtverletzung objektiv ergibt, auch das Bewusstsein, gegen die Amtspflicht zu verstoßen. Zumindest muss der Amtsträger mit der Möglichkeit eines solchen Verstoßes rechnen und diesen billigend in Kauf nehmen (zB Senat, Urteile vom 6. Oktober 1994 - III ZR 134/93, NJW-RR 1995, 248, 249 und vom 12. November 1992 - III ZR 19/92, BGHZ 120, 176, 181; BGH, Urteil vom 20. Juni 2000 - IX ZR 434/98, NJW-RR 2000, 1658, 1659).
- 20 b) Diese Grundsätze hat das Berufungsgericht beachtet. Es hat - zusammengefasst - ausgeführt, ein vorsätzlicher Pflichtverstoß lasse sich nicht feststellen. Bezüglich der unterlassenen Übersendung der Urkunden habe der Beklagte unwiderlegt vorgetragen, dass im Rahmen seiner internen Verwaltungsorganisation durch einen Mitarbeiter versehentlich versäumt worden sei, den Kläger in den Verteiler als Adressaten der zu übermittelnden Urkunden aufzunehmen. Es könne auch nicht festgestellt werden, dass der Beklagte sich bewusst über eine erkannte - von ihm vielmehr bestrittene - Verbrauchereigenschaft des Klägers hinweggesetzt und entgegen § 17 Abs. 2a Satz 2 BeurkG Verträge beurkundet habe. Es sei nicht auszuschließen, dass der Beklagte den Kläger schon wegen des Umfangs der beurkundeten Geschäfte und der von diesem selbst verwendeten Bezeichnung als Geschäftsleitung der S. H. GmbH von vornherein nicht als Verbraucher qualifiziert und deswegen die verbraucherschützende Vorschrift des § 17 Abs. 2a BeurkG nicht beachtet habe. Ein vorsätzliches Handeln könne dem Beklagten auch nicht deswegen vorgeworfen werden, weil er trotz Vollmachtwiderrufs den Vollzug der entsprechenden Urkunden fortgesetzt habe, ohne einen Vorbescheid zu erlassen. Durch den Widerruf sei der Beklagte nicht am Vollzug der Urkunde gehindert gewesen. Vielmehr sei er zu diesem

weiterhin verpflichtet gewesen. Insoweit hat das Berufungsgericht auf den Beschluss des V. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs vom 19. September 2019 (V ZB 119/18, NJW 2020, 610 Rn. 22 f) Bezug genommen, wonach dem Widerruf einer erteilten Vollmacht nach Abgabe einer Willenserklärung rückwirkende Kraft nicht zukommt. Selbst wenn insoweit von einer Verpflichtung des Beklagten zum Erlass eines Vorbescheids auszugehen wäre, lasse eine unterbliebene Erfüllung nicht auf ein vorsätzliches Handeln schließen. Denn der Beklagte habe sich darauf berufen, dass - nachdem dem Vollzug der Urkunde nicht ausdrücklich widersprochen worden sei - der Erlass eines Vorbescheids der gebotenen Unparteilichkeit des Notars widersprochen hätte. Es stelle kein Indiz für vorsätzliches Handeln dar, wenn der Notar im Hinblick auf seine Neutralitätspflicht davon absehe, darauf hinzuweisen, dass der Widerruf der Vollmacht für (zukünftige) Beurkundungen einem Vollzug der Urkunde nicht entgegenstehe.

- 21 c) Die Revision greift diese im Wesentlichen tatrichterliche Würdigung vergeblich an. Sie unterliegt nur einer eingeschränkten revisionsrechtlichen Überprüfung dahin, ob sich der Tatrichter mit dem Prozessstoff und den etwaigen Beweisergebnissen umfassend und widerspruchsfrei auseinandergesetzt hat, die Würdigung vollständig und rechtlich möglich ist und nicht gegen Denkgesetze und Erfahrungssätze verstößt (st. Rspr.; vgl. zB Senat, Urteile vom 11. Juli 2024 - III ZR 176/22, WM 2024, 1649 Rn. 14 und vom 4. Juli 2013 - III ZR 342/12, BGHZ 198, 1 Rn. 11 mwN). Solche Verstöße sind dem Berufungsgericht nicht unterlaufen. Insbesondere ist entgegen der Ansicht der Revision nicht ersichtlich, dass es die Gesamtumstände des dem Beklagten erteilten Auftrags, vor allem die Anzahl und Bedeutung der diesem vorgeworfenen Pflichtverstöße sowie die zeitlichen Zusammenhänge mit dem Dritterwerb des Bürogebäudes und dem insoweit erfolgten grundbuchlichen Vollzug einschließlich der Vorgänge um die Än-

derungsabgeschlossenheitsbescheinigung, aus denen sich möglicherweise Hinweise auf ein vorsätzliches Handeln des Beklagten hätten ergeben können, nicht hinreichend beachtet hat. Vielmehr hat es sich mit den maßgeblichen Indiztatsachen vollständig befasst und sie erkennbar der gebotenen Gesamtschau unterzogen. Das Oberlandesgericht hat erläutert, warum es aus etwaigen objektiven Pflichtverstößen keine Rückschlüsse auf einen Vorsatz zu ziehen vermocht hat. Seine Würdigung ist möglich, insbesondere widerspruchsfrei, und vertretbar. Namentlich ist nicht zu beanstanden, dass es in der - wiederholt unterbliebenen - Versendung der Urkunden beziehungsweise ihrer Entwürfe sowie ihres teilweisen Vollzugs trotz des erfolgten Widerrufs der Vollmacht unter Berücksichtigung des unwiderlegt gebliebenen Vortrags des Beklagten zu einem ihm unbekannt gebliebenen Versehen bei der Büroorganisation und des von ihm befürchteten Verstoßes gegen seine Pflicht zur Unparteilichkeit keine hinreichenden Indizien für ein (bedingt) vorsätzliches Handeln gesehen hat.

22 Dabei kann dem Oberlandesgericht auch nicht vorgehalten werden, es hätte nicht hinreichend zwischen dem Vollzug der Urkunde (§ 53 BeurkG) und einer vorgelagerten Pflicht zum Erlass eines Vorbescheids differenziert. Es hat vielmehr in Betracht gezogen, dass der Beklagte zum Erlass eines Vorbescheids verpflichtet gewesen sein könnte, hat sich aber nicht davon überzeugen können, dass dies vorsätzlich unterblieben ist, weil der - zumindest teilweise anwaltlich beratene Kläger - nicht über den in die Zukunft gerichteten Widerruf der Vollmacht hinaus dem Vollzug der später beim Grundbuchamt eingereichten Urkunden widersprochen hat (vgl. dazu auch BGH, Beschluss vom 19. September 2019 aaO Rn. 45).

23 Dies gilt gleichermaßen für die Bewertung der - vom Berufungsgericht verneinten - Frage, ob sich auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen der Schluss ziehen lässt, der Beklagte habe eine Verbrauchereigenschaft des Klägers erkannt oder jedenfalls für möglich gehalten und in diesem Wissen insoweit bestehende Amtspflichten missachtet. Auf die zuvor mit Hinweisbeschluss vom 10. Januar 2023 geäußerten objektiven Zweifel an einem unternehmerischen Handeln des Klägers kam es aus Sicht der Vorinstanz danach nicht mehr an.

24 Ein Verstoß gegen den allgemeinen Gleichheitssatz gemäß Art. 3 Abs. 1 GG in seiner Ausprägung als Willkürverbot ist dem Oberlandesgericht ebenfalls nicht vorzuwerfen. Dies ist erst dann anzunehmen, wenn die Entscheidung bei Würdigung der das Grundgesetz beherrschenden Gedanken nicht mehr verständlich ist und sich daher der Schluss aufdrängt, dass sie auf sachfremden Erwägungen beruht (st. Rspr.; vgl. zB BVerfG, NJW-RR 2019, 1211 Rn. 15 mwN). Das ist nicht der Fall. Vielmehr übersieht die Revision ihrerseits, dass sich aus einem objektiven Pflichtverstoß - selbst wenn es sich um eine Kardinalpflicht handelt - noch nicht ohne weiteres auf ein Bewusstsein der Amtspflichtverletzung und damit seine vorsätzliche Begehung schließen lässt (vgl. Senat, Urteil vom 6. Oktober 1994 aaO S. 249; BGH, Urteil vom 20. Juni 2000 aaO S. 1659). Der Kläger versucht im Ergebnis vielmehr lediglich, revisionsrechtlich unbeachtlich seine eigene Tatsachenwürdigung an die Stelle derjenigen des Berufungsgerichts zu setzen. Soweit die Revision ferner meint, die vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen seien von Verfahrensfehlern - namentlich von verschiedenen Gehörsverstößen (Art. 103 Abs. 1 GG) - getragen, und dies näher ausführt, hat der Senat die Rügen geprüft, diese aber nicht für durchgreifend erachtet (§ 564 Satz 1 ZPO).

- 25 3. Ohne Rechtsfehler hat das Berufungsgericht auch die Übernahme eines Amtsgeschäfts im Sinne des § 24 Abs. 1 Satz 1 BNotO durch den Beklagten, für das das Haftungsprivileg des § 19 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 BNotO nicht eingreift, verneint. Ob und mit welchem Inhalt einem Notar selbständige Betreuungspflichten übertragen werden, kann nur auf der Grundlage der jeweiligen Einzelfallumstände beurteilt werden. Nach dem vom Berufungsgericht zugrunde gelegten Sach- und Streitstand lässt sich jedoch nicht feststellen, dass der Beklagte es übernommen hat, vor Ausübung der Vollmacht zu kontrollieren, ob dies mit etwaigen Beschränkungen zwischen den Eigentümern und vormaligen Gesellschaftern im Innenverhältnis im Einklang stand oder der Bevollmächtigte gegen sonstige Pflichten zwischen den Beteiligten verstieß.
- 26 a) Die Vorinstanz ist bei der Auslegung der beurkundeten Verträge jedenfalls vertretbar davon ausgegangen, aus diesen ergäben sich keine Anhaltspunkte für eine vom Beklagten übernommene selbständige Pflicht, die Einhaltung der im Innenverhältnis zwischen den (Vertrags-)Parteien bestehenden Absprachen zu überwachen. Insbesondere ist nicht zu beanstanden, dass es in der Vereinbarung, von der Vollmacht könne in beurkundungsbedürftigen Angelegenheiten nur vor dem Beklagten, seinem Vertreter oder Amtsnachfolger Gebrauch gemacht werden, keine solche Pflicht gesehen hat. Zwar kann es zur Überwachung von Innenverhältnisabreden zweckmäßig sein, von einer - wie hier - weiten Vollmacht vor dem beurkundenden Notar Gebrauch zu machen (Reetz in Beck'sches Notarhandbuch, 8. Aufl., § 27 Rn. 49). Dies bedeutet aber nicht, dass in der Beschränkung der Ausübung der Vollmacht auf die Notarstelle zugleich stets die Übernahme eines selbständigen Betreuungsauftrags durch den Notar liegt, etwaige Beschränkungen der Vollmacht im Innenverhältnis zu überwachen. Die Bindung der Vollmacht an die Notarstelle kann auch lediglich den Zweck haben, den Beteiligten die Gelegenheit zu geben, sich jederzeit darüber zu unterrichten,

ob und inwieweit die Vollmacht ausgeübt worden ist oder werden soll (vgl. BayObLG, NJW-RR 1995, 1167, 1168). Hierdurch wird dem Vollmachtgeber eine eigene Kontrolle ermöglicht, ohne dass der Notar etwaige Beschränkungen selbstständig überwachen muss. Fehlt es - wie hier - an einer ausdrücklichen Regelung, bedarf es für die Feststellung der Erteilung eines - weitere Haftungsfolgen auslösenden - Betreuungsauftrags und seines genauen Inhalts regelmäßig weitergehender tatsächlicher Anhaltspunkte.

27 Aus der Rechtsprechung des Bayerischen Obersten Landesgerichts folgt nichts anderes. Soweit dieses in der vorstehend in Bezug genommenen Grundbuchsache, bei der es um eine Finanzierungsvollmacht ging, weiter ausgeführt hat, die Bindung an die Notarstelle diene auch der Kontrolle der Finanzierungsabwicklung durch den Notar und damit dem Schutz des Käufers (BayObLG aaO), steht diese Überlegung, die sich mit den Voraussetzungen der Übernahme einer selbständigen Betreuungspflicht durch den Notar nicht befasst, in einem anderen Zusammenhang und kann nicht auf den vorliegenden Fall übertragen werden. Abweichendes wird auch von den von der Revision in Bezug genommenen Literaturmeinungen nicht vertreten (vgl. Reetz aaO; BeckOK BNotO/Sander, Stand: 1. Februar 2025, § 24 Rn. 40; Basty, Der Bauträgervertrag, 11. Aufl., Kap. 2 Rn. 24 f). Denn auch nach diesen bedarf es der (zusätzlichen) Übernahme der Überwachungsaufgabe durch den Notar. Die Zusage einer inhaltlichen Überwachung von Beschränkungen im Innenverhältnis durch den Beklagten im Falle des Gebrauchs der Vollmacht hat die Vorinstanz mangels entsprechender Darlegung im Sachvortrag des Klägers rechtsfehlerfrei nicht feststellen können. Dies gilt im Ergebnis sowohl für - in der vorliegenden Konstellation ohnehin durch Dritte kaum kontrollierbare - inhaltliche Beschränkungen der Vollmacht als auch für die

Überprüfung, ob die im Innenverhältnis zwischen den (ursprünglichen) Miteigentümern vereinbarten Informationspflichten über das Gebrauchmachen der Vollmacht (§ 6 Nr. 1 Satz 4 UR-Nr. 2096/2012) eingehalten worden sind.

28 Dies ist auch nicht deswegen anders zu beurteilen, weil es um eine - zur Vereinfachung des Verfahrens erteilte (vgl. dazu zB BGH, Beschluss vom 19. September 2019 aaO Rn. 27) - Vollmacht zur Abänderung der ursprünglichen Teilungserklärung geht.

29 Ungeachtet dessen spricht die Einleitung der entsprechenden Regelung dafür, dass Zweck der Vereinbarung, von den Vollmachten nur an der Notarstelle des Beklagten Gebrauch zu machen, allein die Sicherstellung der Information der anderen Eigentümer war. Der betreffende Satz beginnt mit den Worten "Vor diesem Hintergrund". Damit wird unmittelbar an die im Satz zuvor getroffene Vereinbarung angeknüpft, nach der der Gebrauch der Vollmachten stets den weiteren ursprünglich teilenden Eigentümern vorab mitzuteilen ist.

30 Soweit die Revision weiter darauf abhebt, der Beklagte hätte vor Erstellung eines Urkundenentwurfs unter Bezugnahme auf die Vollmacht beim Kläger nachfragen müssen, ob dieser von Seiten der KG von dem beabsichtigten Gebrauch der Vollmacht erfahren habe, versucht sie wiederum in revisionsrechtlich unbeachtlicher Weise, ihrer abweichenden Würdigung des Sachverhalts Geltung zu verschaffen.

31 b) Ebenso rechtsfehlerfrei hat das Oberlandesgerichts unter Hinweis auf die Rechtsprechung des Senats (Urteil vom 9. Januar 2003 - III ZR 46/02, NJW-RR 2003, 563, 565 f) angenommen, in der bloßen Verpflichtung, die auf Grundlage der Vollmacht gefertigten Urkundenentwürfe vorab zu übersenden,

liege allenfalls eine unselbständige Betreuungstätigkeit im Vorfeld der Beurkundung, auf die § 24 BNotO keine Anwendung findet. Denn der Vorgang der Vorabübersendung erschöpft sich in einer rein "technischen" - vom Notar nicht in Person zu erbringenden - Aufgabe im Vorfeld der Beurkundung und dient für sich genommen allein der Information des hiervon Begünstigten (vgl. Senat aaO; vgl. auch BGH, Urteil vom 22. Juni 1995 - IX ZR 122/94, NJW 1995, 2713, 2714 unter 3a). Nichts anderes ergibt sich aus den von der Revision in Bezug genommenen Angaben des Klägers und den Aussagen verschiedener Zeugen im Verhandlungstermin vor dem Berufungsgericht, es sei sichergestellt, dass alle Verträge beim Beklagten beurkundet würden und er den Kläger über jeden Entwurf informieren werde.

- 32 4. In ebenso vertretbarer tatrichterlicher Würdigung hat das Berufungsgericht im Ergebnis auch einen vorsätzlichen Verstoß wegen der Beurkundung von Willenserklärungen trotz evidenten Missbrauchs der erteilten Vollmacht (§ 14 Abs. 2 BNotO, § 4 BeurkG; vgl. BGH, Beschluss vom 19. September 2019 aaO Rn. 19 f) verneint.
- 33 5. Die Auffassung des Oberlandesgerichts, eine Haftung des Beklagten scheitere am Eingreifen der Subsidiaritätsklausel (§ 19 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 BNotO), hält einer rechtlichen Überprüfung jedoch nicht stand.
- 34 a) Aus einer fahrlässigen Amtspflichtverletzung haftet der in Anspruch genommene Notar nur dann, wenn der Verletzte nicht auf andere Weise Ersatz zu erlangen vermag (§ 19 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 BNotO). Zur Schlüssigkeit des Klägervortrags im Notarhaftpflichtprozess gehört daher als negatives Tatbestandsmerkmal die Darlegung, dass andere Ersatzmöglichkeiten nicht bestehen,

wobei die Anforderungen nicht überspannt werden dürfen. Der Geschädigte genügt seiner Darlegungslast, wenn er diejenigen Ersatzmöglichkeiten ausräumt, die sich aus dem Sachverhalt selbst ergeben, demselben Tatsachenkreis entsprungen sind, aus dem sich die Schadenshaftung des Notars ergibt, und begründete Aussicht auf Erfolg bieten (zB Senat, Urteil vom 24. Oktober 2002 - III ZR 107/02, NJW 2003, 202, 204). Ferner muss er vom beklagten Notar aufgezeigte naheliegende Ersatzmöglichkeiten ausräumen (vgl. BGH, Urteil vom 22. Mai 2003 - IX ZR 159/01, NJW-RR 2003, 1569, 1571 unter II). Der Begriff der anderweitigen Ersatzmöglichkeit wird weit verstanden. Hierfür kommen alle Möglichkeiten der Schadloshaltung tatsächlicher und rechtlicher Art in Betracht (zB Senat, Urteil vom 3. Juli 2008 - III ZR 189/07, NJW-RR 2008, 1506 Rn. 12). Dazu gehören auch Schadensersatzansprüche wegen unzureichender oder falscher anwaltlicher Beratung (Senat aaO). Eine solche gegen den - primär haftenden - Rechtsanwalt gerichtete anderweitige Ersatzmöglichkeit kann sich zum Beispiel daraus ergeben, dass dieser in die Vertragsgestaltung eingebunden war oder in sonstiger Weise im Zusammenhang mit dem notariellen Geschäft zugunsten einer Vertragspartei beratend tätig geworden und ihm dabei eine Pflichtverletzung unterlaufen ist, aufgrund derer sich der Anspruchsteller in gleicher Weise schadlos halten könnte (vgl. zB Senat, Urteil vom 8. Januar 2004 - III ZR 39/03, NJW-RR 2004, 706, 708; BGH, Urteile vom 19. Oktober 1995 - IX ZR 104/94, DNotZ 1996, 563, 566 und vom 14. Mai 1992 - IX ZR 262/91, NJW-RR 1992, 1178, 1181). Die anderweitige Ersatzmöglichkeit muss rechtlich und wirtschaftlich begründete Aussicht auf Erfolg bieten und dem Geschädigten zumutbar sein. Weitläufige, unsichere und im Ergebnis zweifelhafte Wege braucht der Geschädigte nicht einzuschlagen (vgl. zB Senat, Urteile vom 3. Juli 2008 aaO und vom 11. November 2004 - III ZR 101/03, NJW-RR 2005, 284, 285; jew. mwN).

35 b) Eine anderweitige Ersatzmöglichkeit gegen die vorinstanzlichen Prozessbevollmächtigten des Klägers kommt auf der Grundlage der bislang vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen nicht in Betracht.

36 Die Rechtsanwälte des Klägers waren zwar unstreitig bereits seit dem Jahr 2015 mit der Angelegenheit "B. -A. " und damit mit dem Sachverhalt im weiteren Sinn befasst. Sie haben ihn im Zusammenhang mit den zwischen ihm und der B. KG entstandenen Streitigkeiten beraten und dabei, wie hier zugunsten des Beklagten unterstellt werden kann, auch die beurkundeten Verträge zur Kenntnis genommen. Ein relevanter Pflichtverstoß kann ihnen insoweit aber nicht vorgeworfen werden.

37 aa) Das Berufungsgericht hat sich zur Begründung einer subsidiären Haftung auf den - vom Kläger nicht bestrittenen - Beklagtenvortrag gestützt, dieser habe ihm bei einem Telefonat im Spätsommer/Herbst 2017 gegenüber erklärt, er lasse sich wegen des Widerrufs der Vollmacht anwaltlich beraten. Ferner habe der Kläger nach eigenem Vorbringen seit 2015 anwaltliche Hilfe in Anspruch genommen, um "die einseitigen Machenschaften" der B. KG einzudämmen.

38 bb) Eine erfolgversprechende anderweitige Ersatzmöglichkeit lässt sich darauf jedoch nach dem bisherigen Sach- und Streitstand nicht stützen. Es ist nicht ersichtlich, welche Pflichtverletzungen den vorinstanzlich tätigen Rechtsanwälten des Klägers in diesen Kontexten unterlaufen sein sollen.

39

Selbst wenn ihnen die in Rede stehenden Verträge zur Prüfung vorgelegen hätten, hätte eine Beratung zu der bestehenden Vollmacht und ihres - jederzeit möglichen - Widerrufs im Vorfeld der hier maßgeblichen Änderungen der ursprünglichen Teilungserklärung nur ganz allgemein gehaltene Bedenken zum Gegenstand haben können, die in der abstrakten Gefahr einer nach außen unbeschränkt erteilten, im Innenverhältnis aber gegebenenfalls nicht genügend eingeschränkten oder nur unzureichend kontrollierbaren unbeschränkten In-Sich-Vollmacht (§ 181 BGB) lagen. Dass sich der Kläger dieser Gefahr nicht bewusst war, ist schon nicht ersichtlich. Ein konkreter Anlass zum Widerruf bestand aus damaliger Sicht auch nicht. Vielmehr hatte die Vollmacht den Zweck, dem Kläger mit Blick auf die weitere Entwicklung des von den teilenden Eigentümern erworbenen Grundstücks und die insoweit absehbare Notwendigkeit zur Änderung der Teilungserklärung die aus seiner Sicht unnötige Teilnahme an weiteren Beurkundungsterminen zu ersparen. Aus welchen Gründen eine solche im Außenverhältnis unbeschränkte - in der Praxis in vergleichbaren Konstellationen übliche und empfohlene (vgl. zB BGH, Beschluss vom 19. September 2019 aaO Rn. 27 f mwN; Hügel/Elzer, WEG, 4. Aufl., § 8 Rn. 30) - Vollmacht nicht hätte erteilt werden dürfen, ist nicht dargetan und auch sonst nicht ersichtlich. Vor einem etwaigen zukünftigen Missbrauch der Vollmacht war der Kläger durch die in der Urkunde vom 25. Oktober 2012 (UR-Nr. 2096/2012) vereinbarten Sicherungsmechanismen - die Vorabübersendung der Entwürfe und die Pflicht der teilenden Eigentümer, sich wechselseitig vom Gebrauch der Vollmacht zu unterrichten - vertragstechnisch hinreichend geschützt. Denn hätten den Kläger, wie im Vertrag vorgesehen, die entsprechenden Informationen rechtzeitig erreicht, hätte er ein von ihm nicht gewolltes Vertretergeschäft durch einen - dann anlassbezogenen - rechtzeitigen Widerruf der Vollmacht verhindern können. Damit, dass die in der Urkunde vorgesehenen Abläufe später, insbesondere von dem Beklagten als Träger eines öffentlichen Amts (§ 1 BNotO), nicht eingehalten würden, mussten

die Rechtsanwälte des Klägers nicht rechnen. Dass sie über etwaige Versäumnisse im Notariat des Beklagten in der Vergangenheit unterrichtet waren, was möglicherweise zu einem rein vorsorglichen Handeln hätte Anlass geben können, ist nicht festgestellt.

40 Es hätte allenfalls dann Grund zu einem Widerruf der Vollmacht bestanden, wenn aus damaliger Sicht ein Missbrauch der Vollmacht zu befürchten gewesen wäre. Dafür hätte es aber konkreter Hinweise bedurft. Zudem hätten sich die Rechtsanwälte selbst in diesem Fall jedenfalls dann im Grundsatz auf die vertraglich vorgesehenen Sicherungsmechanismen verlassen dürfen, wenn sie, wie das Oberlandesgericht in Betracht gezogen hat, nicht zum Schutz der Interessen des Klägers vereinbart worden wären. Allein der Umstand, dass es seit 2015 zu - nicht näher konkretisierten - Meinungsverschiedenheiten zwischen den Miteigentümern und früheren Gesellschaftern gekommen war, erforderte für sich betrachtet noch kein Einschreiten. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass R. B. als Vertreter der KG beabsichtigte, die Vollmacht zukünftig dazu zu nutzen, um treuwidrig gegen rechtlich geschützte berechnigte Interessen des Klägers zu handeln, und dass die vorgesehenen Sicherungsmechanismen versagen würden, hat das Berufungsgericht nicht festgestellt. Solche zeigt die Revision auch nicht auf.

41 Dass der Kläger in einer komplexen rechtlichen Angelegenheit überhaupt um anwaltlichen Beistand nachgesucht hat, zwingt ihn entgegen der Auffassung der Vorinstanz nicht dazu, Art und Umfang des Mandatsverhältnisses lückenlos darzustellen, um der ihm obliegenden Darlegungslast zu genügen.

42 Auf die vom Kläger in diesem Zusammenhang erhobene Gehörsrüge kommt es daher nicht mehr an.

III.

43 Da die Sache schon mangels Feststellungen zu einer gegebenenfalls fahrlässigen Begehung der dem Beklagten vorgeworfenen kausalen Amtspflichtverletzungen nicht zur Endentscheidung reif ist, ist das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 562 Abs. 1, § 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Herrmann

Arend

Böttcher

Kessen

Liepin

Vorinstanzen:

LG Würzburg, Entscheidung vom 28.03.2022 - 12 O 234/21 -

OLG Bamberg, Entscheidung vom 30.10.2023 - 4 U 78/22 -

Verkündet am:

8. Mai 2025

Uytterhaegen, Justizangestellte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle