

KENNTNIS VON DER NOTARIELLEN PFLICHTVERLETZUNG

BGH, Urteil vom 11.9.2014 — Aktenzeichen: III ZR 217/13

Sachverhalt

Bei der Veräußerung von Grundbesitz übersahen die beklagten Notare eine Beschränkung hinsichtlich einer Löschungsbewilligung für ein Grundpfandrecht, aus dem sodann gegen den Kläger als Käufer vollstreckt werden sollte.

Die beklagten Notare verteidigten sich damit, dass der Kläger bereits durch die Übersendung der Eintragungsbenachrichtigung vom Fortbestand der Grundschuld auf dem Grundstücksteil Kenntnis erlangt hatte, was den Lauf der Verjährungsfrist in Gang gesetzt habe.

Das Landgericht wies die Klage ab. Die hiergegen gerichtete Berufung beim OLG Koblenz war ohne Erfolg.

Entscheidung

Der BGH hob die Entscheidung auf und wies die Angelegenheit an das OLG Koblenz zurück. Die Vorinstanzen hatten die Frage der kenntnisabhängigen Verjährung nicht richtig beurteilt.

Zwar kann im Einzelfall die Übermittlung einer Eintragungsnachricht des Grundbuchamtes für die Erfüllung der subjektiven Voraussetzung des Verjährungsbeginns nach § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB ausreichend sein, wonach der Kläger Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis von den anspruchsbegründenden Umständen haben muss. Denn ein falscher Inhalt lässt auch auf eine Amtspflichtverletzung des Notars schließen.

Dies gilt jedoch nicht in jedem Fall, da der Rechtsuchende sich in aller Regel darauf verlassen kann und darf, dass der Notar sich amtspflichtgemäß verhalten hat und Grundbucheintragungen selbst fachkundig kontrolliert hat. Gerade bei komplexen Sachverhalten und für den Geschädigten schwer überschaubaren Grundbuchvorgängen – wie hier, da die Eintragungsbenachrichtigung 11 Seiten umfasste –, kann nicht ohne Weiteres davon ausgegangen werden, dass allein mit der Übersendung einer Veränderungsmitteilung zugleich auch Kenntnis von der Falscheintragung bzw. Amtspflichtverletzung oder grob fahrlässigen Unkenntnis hiervon besteht.

Im vorliegenden Fall bestand die verjährungsrelevante Kenntnis daher erst, als von dem Grundpfandrecht Gebrauch gemacht werden sollte – mit der Folge, dass der Anspruch gegen den Notar zum Zeitpunkt der Klageerhebung noch nicht verjährt war.

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info