

ZUR BEGRÜNDETHEIT EINES AUS ABGETRETENEM RECHT VERFOLGTEN SCHADENSERSATZANSPRUCHS GEGEN EINEN NOTAR

BGH , Urteil vom 20.4.2017 — Aktenzeichen: III ZR 398/15

Leitsatz

Versäumt es der Notar das Optionsrecht an Grundstücken durch eine Auflassungsvormerkung grundbuchmäßig zu besichern, so steht dem Zessionar, an den sämtliche Rechte aus dem Optionsvertrag abgetreten wurden, kein Anspruch auf entgangenen Gewinn für die nach Ausübung des Optionsrechts beabsichtigte Weiterveräußerung der Grundstücke, Zinsen für ein aufgenommenes Darlehen sowie ihm entstandener Kosten gem. § 19 Abs. 1 S. 1 BNotO gegen den Notar zu, wenn die Grundstücke an einen Dritten veräußert werden. Ein derartiger Schaden ist von der abgetretenen Forderung nicht mitumfasst, sondern stellt einen nach Inhalt, Umfang und zugrunde liegendem Lebenssachverhalt anderen Gegenstand der Forderung dar, wenn der Zedent weder zum Zeitpunkt der Abtretung seiner Rechte noch zu einem späteren Zeitpunkt bis zum Ende des Optionsraums in der Lage war, seine Rechte aus dem Optionsvertrag auszuüben und Eigentümer der Grundstücke zu werden.

Sachverhalt

Die Klägerin verlangt von dem beklagten Notar Schadensersatz wegen einer Amtspflichtverletzung. Der Sohn der Klägerin schloss einen Optionsvertrag über den Kauf eines Grundstücks ab. Obwohl im Optionsvertrag geregelt, wurde eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs durch den Beklagten nicht bewirkt. Das Grundstück wurde von dem Optionsgeber weiterveräußert. Nach dieser Weiterveräußerung trat der Sohn der Klägerin sämtliche Rechte aus dem Optionsvertrag an die Klägerin ab. Diese erklärte die Ausübung der Option. Der nunmehr neue Eigentümer verweigerte mit Erfolg die Übertragung der Grundstücke.

Im vorliegenden Verfahren macht die Klägerin geltend, aufgrund der pflichtwidrig nicht bewirkten Eintragung der Auflassungsvormerkung habe sie die abgetretenen Rechte aus dem Optionsvertrag nicht durchsetzen können. Den ihr dadurch entstandenen Schaden (entgangener Gewinn für die beabsichtigte Weiterveräußerung der Grundstücke, Zinsen für von ihr aufgenommene Darlehen sowie Kosten) habe der Beklagte zu ersetzen.

Entscheidung

Die Klage ist in allen Instanzen erfolglos geblieben. Die Klägerin hat nach Auffassung des BGH gegen den Beklagten weder aus eigenem noch aus abgetretenem Recht einen Schadensersatzanspruch aus § 19 Abs. 1 Satz 1 BNotO, da die Klägerin mit ihrem nunmehr gegen den Beklagten verfolgten Anspruch einen gänzlich anderen Schaden geltend macht, der sich von dem Gegenstand der abgetretenen Forderung maßgeblich unterscheidet und davon deshalb nicht mit umfasst war. Der nunmehr von der Klägerin geltend gemachte Schaden war bei dem Sohn der Klägerin nicht eingetreten und hätte auch nach den nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichtes zu keinem Zeitpunkt bei dem Sohn der Klägerin entstehen können.

Zunächst kommt der BGH zu dem Ergebnis, dass der Klägerin kein originärer Schadensersatzanspruch gegen den Beklagten zusteht, da der Schadensersatzanspruch gegen den Beklagten weder als Nebenrecht im Sinne des § 401 BGB noch als unselbständiger Bestandteil des abgetretenen Optionsrecht auf die Klägerin übergegangen ist. Die Klägerin kann daher lediglich einen Schadensersatzanspruch aus abgetretenem Recht des Sohnes geltend machen. Ein solcher Schadensersatzanspruch ist aber von der Klägerin nicht geltend gemacht worden. Vielmehr verlangt sie Ersatz entgangenen Gewinns für die von ihr nach einer Ausübung des Optionsrechts beabsichtigte Weiterveräußerung der Grundstücke und für damit verbundene Kosten. Dieser behauptete Schaden ist jedoch von der abgetretenen Forderung nicht mit umfasst, da dieser nach Inhalt, Umfang und zugrunde liegenden Lebenssachverhalt einen anderen Gegenstand der Forderung darstellt. Der mit der Klage geltend gemachte Schaden war nicht etwa in dem Anspruch mit enthalten, den der Sohn der Klägerin abgetreten hat und hätte geltend machen können, sondern unterscheidet sich inhaltlich davon und geht weiter darüber hinaus, so dass er ein aliud darstellt. Ein solcher Schaden war bei dem Sohn nicht im Grunde bereits angelegt und hätte in seiner Person auch nicht entstehen können, da dem Sohn unstreitig die finanziellen Mittel fehlten, um eine Zahlungsverpflichtung aus dem bedingten Kaufvertrag zu erfüllen und im Übrigen dem Sohn keine Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz erteilt worden wäre.

Fazit

Geht ein Anspruchsteller aus abgetretenem Recht gegen einen Notar vor, so ist sehr genau zu ermitteln, ob dem Anspruchsteller überhaupt eigene Rechte gegenüber dem Notar zustehen können und ob ein geltend gemachter Schadensersatzanspruch überhaupt von der Abtretung erfasst ist. Für die Bewertung gibt der BGH in dieser Entscheidung eine Richtlinie vor.