BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 302/05

Verkündet am:
11. Januar 2007
K i e f e r
Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja
BGHR: ja

BGB §§ 839 Fi, 852 a.F.; GG Art. 14 Cc

a) Der Staat hat seine Gerichte so auszustatten, dass sie die anstehenden Verfahren ohne vermeidbare Verzögerung abschließen können (hier: übermäßige Dauer der Bearbeitung von Anträgen durch das Grundbuchamt wegen Überlastung). Die Erfüllung dieser Verpflichtung kann den Justizbehörden insgesamt als drittgerichtete Amtspflicht obliegen (teilweise Abweichung von BGHZ 111, 272).

b) Zum Beginn der Verjährung von Amtshaftungsansprüchen wegen pflichtwidriger Unterlassung.

c) Wird durch eine rechtswidrige Verzögerung der Eintragung von Auflassungsvormerkungen im Grundbuch die beabsichtigte Veräußerung von Eigentumswohnungen zeitweilig verhindert, so kann dies einen Entschädigungsanspruch des betroffenen Grundstückseigentümers aus enteignungsgleichem Eingriff begründen (Fortführung von BGHZ 134, 316 und 136, 182).

BGH, Urteil vom 11. Januar 2007 - III ZR 302/05 - OLG Schleswig
LG Lübeck

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. Dezember 2006 durch den Vorsitzenden Richter Schlick und die Richter Streck, Dr. Kapsa, Dörr und Galke

für Recht erkannt:

Auf die Revision des beklagten Landes wird das Urteil des 11. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 10. November 2005 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil des Beklagten erkannt worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszugs, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

1 Die klagende Sparkasse nimmt aus abgetretenem und eigenem Recht im Wege der Teilklage das Land S. auf Schadensersatz wegen verzögerter Bearbeitung von Eintragungsanträgen durch das Grundbuchamt in Anspruch.

2 Die zwischenzeitlich insolvent gewordene Zedentin, die U. GmbH, später U.

gesellschaft mbH (im Folgenden: U. oder Zedentin), war Eigentümerin eines im Grundbuch des Amtsgerichts O. in H. für W. eingetragenen Grundstücks. Sie errichtete dort insgesamt 45 Eigentumswohnungen als Ferienwohnungen und verkaufte diese ab 1992 an Interessenten. Die Finanzierung des Objekts erfolgte durch die Klägerin. Voraussetzung für die Fälligkeit der Kaufpreise, mit denen der Kontokorrentkredit der Klägerin in Höhe von 13.912.000 DM schrittweise zurückgeführt werden sollte, war nach den mit den Erwerbern geschlossenen Kaufverträgen unter anderem die Eintragung einer Auflassungsvormerkung. Nach dem Vorbringen der Klägerin lagen sämtliche übrigen Fälligkeitsbedingungen seit dem Juli 1997 vor.

3 Am 6. September 1996 stellte der Urkundsnotar mit Ausnahme eines Kaufvertrags, der am 28. November 1996 übersandt wurde, Anträge auf Eintragung von Auflassungsvormerkungen im Grundbuch. Änderungen der Teilungserklärung vom 6. August 1992 wurden unter anderem am 30. August 1996 und am 9. Oktober 1997 beurkundet. Der beim Grundbuchamt des Amtsgerichts O. tätige Rechtspfleger wie auch andere Dezernate des Amtsgerichts waren seinerzeit überlastet. Eintragungsanträge wurden vom Grundbuchamt in der Reihenfolge ihres Eingangs bearbeitet. Der Rechtspfleger legte im vorliegenden Fall die Wohnungseigentumsgrundbücher erst am 30. Juli 1998 an und trug am selben Tage die beantragten Vormerkungen ein. Mit Schreiben vom 13. Oktober 1997 hatte der Notar zuvor die ungewöhnlich lange Bearbeitungszeit beanstandet und um Mitteilung gebeten, wann mit dem Grundbuchvollzug gerechnet werden könne; gleichzeitig hatte er auf erhebliche finanzielle Nachteile für den Bauträger hingewiesen. Weitere mündliche Erinnerungen, insbesondere durch die U. , sind streitig.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

4 Mit der Klage macht die Klägerin auf der Grundlage einer dem Grundbuchamt eingeräumten Bearbeitungszeit von ca. acht Monaten ab Antragstellung am 28. November 1996 Zinsschäden der Zedentin sowie eigene Ausfälle mit Zinsforderungen infolge der Konkurseröffnung für den Zeitraum von Ende Juli 1997 bis Ende Juli 1998 in Höhe von 457.019,25 € nebst Zinsen geltend. Das beklagte Land hat sich unter anderem auf Verjährung berufen. Das Landgericht hat die Klage wegen Eintritts der Verjährung abgewiesen, das Oberlandesgericht hat ihr unter einer Korrektur des Zinszeitpunkts stattgegeben. Hiergegen richtet sich die vom Senat zugelassene Revision des Beklagten.

Entscheidungsgründe

5 Die Revision hat Erfolg. Sie führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

A.

6 Das Berufungsgericht bejaht Amtshaftungsansprüche der Klägerin aus abgetretenem Recht und führt dazu, soweit noch von Interesse, aus:

7 Bei Anträgen im behördlichen Verfahren bestehe die Amtspflicht, das Gesuch gewissenhaft, förderlich, sachdienlich und in angemessener Frist zu bearbeiten und bei Entscheidungsreife zu erledigen. Sei eine Behörde über längere Zeit stark belastet, so erfordere eine ordnungsgemäße öffentliche Verwaltung, diese Behörde mit ausreichenden sachlichen und personellen Mitteln auszustatten, damit sie die Angelegenheiten der Bürger bearbeiten könne. Zwar

bestehe eine solche Verpflichtung lediglich gegenüber der Allgemeinheit. Wirke sich die unzureichende Ausstattung einer Behörde aber so aus, dass diese die ihr dem Bürger gegenüber obliegenden Aufgaben nur mit unvertretbaren Verzögerungen erfüllen könne, liege darin eine Amtspflichtverletzung gegenüber dem Betroffenen. Im hier zu entscheidenden Fall sei der Rechtspfleger jedenfalls nach dem Eingang der geänderten Teilungserklärung vom 22. November 1996 gehalten gewesen, diese innerhalb angemessener Zeit darauf zu untersuchen, ob die Bildung von Wohnungseigentumsgrundbüchern möglich gewesen sei. Außerdem müssten Anträge auf Eintragung von Auflassungsvormerkungen im Regelfall zügig bearbeitet werden. Die Berichtigung der Teilungserklärung vom 6. März 1997 habe lediglich ein Schreibversehen betroffen. Allein die unrichtige und mit der Änderung vom 9. Oktober 1997 berichtigte Bezeichnung der Tiefgarage hätte ein Vollzugshindernis darstellen können. Dann hätte aber der Rechtspfleger gemäß § 18 Abs. 1 GBO die U. hiervon unterrichten müssen; in diesem Fall hätte der Notar die Beanstandung zeitnah erledigen können.

8 Nach dem vorgerichtlichen Schreiben des beklagten Landes vom 22. November 2001 sei allerdings der Grundbuchrechtspfleger in der maßgebenden Zeit außerordentlich stark überlastet gewesen, so dass es generell zu Verzögerungen gekommen sei. Eine Umverteilung der Geschäfte sei aufgrund der ungünstigen Personalsituation im Amtsgericht O. nicht möglich gewesen. Damit sei jedoch die sachliche und personelle Ausstattung des Amtsgerichts insgesamt unzureichend gewesen, ohne dass es sich um einen nur vorübergehenden Engpass gehandelt habe. Eine Bearbeitungszeit von einem Jahr und acht Monaten stelle zumindest in den alten Bundesländern keine angemessene Bearbeitungsfrist dar. Ob und welche organisatorischen Maßnahmen der Beklagte zur Verkürzung der Bearbeitungsfrist hätte treffen müssen, bedür-

fe keiner Entscheidung, weil eine Verkürzung nicht objektiv unmöglich gewesen sei.

9 Soweit die Klägerin aus der verzögerlichen Bearbeitung eigene Schadensersatzansprüche herleite, sei sie als Grundschuldgläubigerin ebenfalls geschützte Dritte im Sinne des § 839 BGB. Eine ordnungsgemäße Bearbeitung der Grundbucheinträge hätte die geltend gemachten Zinsschäden vermieden. Die Schadensersatzforderung sei auch nicht gemäß § 839 Abs. 3 BGB wegen eines unterbliebenen Rechtsbehelfs ausgeschlossen. Wenn das Mahnschreiben des Notars vom 13. Oktober 1997 unbeantwortet geblieben sei und zu keiner Beschleunigung geführt habe, hätten auch die streitigen mündlichen Erinnerungen die Bearbeitung nicht beschleunigt. Aufgrund der unzureichenden personellen Ausstattung des Grundbuchamts, der darauf beruhenden Überlastung des Rechtspflegers und des Grundsatzes, die Anträge entsprechend ihrem zeitlichen Eingang zu bearbeiten, sei ein Vorziehen des Vorgangs wegen Benachteiligung anderer Ferienwohnungsprojekte nicht zu erwarten gewesen. Die finanziellen Nachteile wären dann bei den zurückgestellten Vorgängen entstanden. Eine Dienstaufsichtsbeschwerde oder eine Untätigkeitsklage wäre der U. nicht zumutbar gewesen und hätte darüber hinaus keine Beschleunigung bewirkt. Eine anderweitige Ersatzmöglichkeit scheide gleichfalls aus.

10 Ebenso wenig sei der abgetretene Amtshaftungsanspruch verjährt. Bei der Nichtbearbeitung eines Vorgangs handele es sich um ein dauerhaftes Unterlassen. Nach Eingang des Notarschreibens vom 13. Oktober 1997 habe der Rechtspfleger keinen neuen Entschluss gefasst, sondern seine ursprüngliche Absicht beibehalten, die Vorgänge entsprechend ihrem zeitlichen Eingang zu bearbeiten. Die Verjährung habe damit frühestens mit der Kenntnis von der Eintragung aufgrund der an den Notar gerichteten Vollzugsmitteilung vom

13. August 1998 begonnen und sei ab dem 1. Februar 2001 durch Verhandlungen gehemmt gewesen. Verjährt seien demgegenüber Ansprüche der Klägerin aus eigenem Recht, die sie erstmals mit Schriftsatz vom 18. Mai 2004 erhoben habe.

11 Die Klage sei schließlich, soweit sie auf abgetretenes Recht gestützt werde, auch aus dem Gesichtspunkt des enteignungsgleichen Eingriffs gerechtfertigt. Hiermit erledige sich zugleich die Verjährungsfrage, weil die 30-jährige Verjährungsfrist eingreife. Eine Entschädigungspflicht wegen enteignungsgleichen Eingriffs werde im Regelfall angenommen, wenn die Behörde in einem förmlichen Verfahren das begehrte Verwaltungshandeln entweder ablehne oder unterlasse, obwohl der Bürger einen Anspruch darauf habe. Wenn durch das behördliche Handeln oder Unterlassen in Eigentumsrechte des Bürgers eingegriffen werde, könne in der unterbliebenen Entscheidung über einen Antrag auch ein enteignungsgleicher Eingriff liegen. Die langfristige Verweigerung der Bearbeitung von Grundbucheintragungen sei als enteignungsgleicher Eingriff und nicht als bloßes Unterlassen zu werten. Dies gelte zumindest für die U. . Ob auch der Klägerin als finanzierender Bank insoweit ein eigener Entschädigungsanspruch zustehe, sei dagegen zweifelhaft und bleibe offen.

B.

12 Diese Erwägungen halten rechtlicher Nachprüfung nicht in allen Punkten stand.

I.

13 Der Senat versteht das Vorbringen der Klägerin so, dass sie an erster Stelle ihr abgetretene Ansprüche der U. und lediglich hilfsweise eigene Ersatzforderungen gegen den Beklagten geltend macht. Nur auf übertragene Ansprüche hat im Ergebnis auch das Berufungsgericht seine der Klage stattgebende Entscheidung gestützt.

II.

14 Abgetretene Ansprüche

15 1. Amtshaftung

16 a) Auf der Grundlage der bisherigen Feststellungen lässt sich nicht abschließend beurteilen, ob Bediensteten des beklagten Landes eine Amtspflichtverletzung zur Last fällt.

17 aa) Allerdings hat im Rechtsstaat jede Behörde die Amtspflicht, Anträge mit der gebotenen Beschleunigung zu bearbeiten und, sobald ihre Prüfung abgeschlossen ist, ungesäumt zu bescheiden (Senatsurteil BGHZ 30, 19, 26; zum Bauantrag Senatsurteile vom 24. Januar 1972 - III ZR 9/70 - WM 1972, 743; vom 24. Februar 1994 - III ZR 6/93 - NJW 1994, 2091, 2092; vom 12. Juli 2001 - III ZR 282/00 - VersR 2002, 714; MünchKomm/Papier, BGB, 4. Aufl., § 839 Rn. 217; so auch für das Verwaltungsverfahren § 10 Satz 2 VwVfG; s. ferner § 839 Abs. 2 Satz 2 BGB). Dem entspricht für gerichtliche Verfahren der Anspruch auf Justizgewährung und eine Entscheidung innerhalb angemessener

Frist (vgl. Art: 6 Abs. 1 MRK). Diese Verpflichtung trifft in erster Linie die unmittelbar mit der Sache befassten Beamten, hier den Rechtspfleger des Grundbuchamts. Dass im Streitfall die Amtspflicht zu zügiger Bearbeitung, die sich in Grundbuchsachen auch aus § 18 Abs. 1 Satz 1 GBO ergibt (Bauer/v. Oefele/ Wilke, GBO, 2. Aufl., § 18 Rn. 1), bei einer Erledigungszeit von einem Jahr und acht Monaten seit dem Eingang des letzten Antrags objektiv verletzt ist, wird auch von dem Beklagten nicht in Frage gestellt.

18 bb) Schadensersatzansprüche aus Amtspflichtverletzungen setzen jedoch nach der gesetzlichen Regelung ein individuelles Fehlverhalten des einzelnen Beamten voraus; lediglich die haftungsrechtliche Verantwortlichkeit hierfür wird durch Art. 34 GG auf den Staat oder die öffentliche Körperschaft, in deren Dienst er steht, verlagert. Danach kann auch eine erhebliche Arbeitsüberlastung ein Verschulden des Beamten ausschließen, wenn die Überlastung den vorgesetzten Stellen bekannt war oder zumindest bei ordnungsgemäßer Aufsicht bekannt sein musste (Senatsurteil vom 24. Juni 1963 - III ZR 195/61 - VersR 1963, 1080, 1082; anders wohl MünchKomm/Papier, aaO). Diese Voraussetzungen sieht das Berufungsgericht hier als gegeben an; es hat auch dem Rechtspfleger selbst ersichtlich keinen Schuldvorwurf machen wollen. Vergeblich beruft sich demgegenüber die Revisionserwiderung auf die wirtschaftliche Bedeutung des Objekts für die Zedentin und die Dringlichkeit der Angelegenheit. Es trifft zu, dass, soweit § 17 GBO nicht entgegensteht, auch beim Grundbuchamt besondere Umstände die vordringliche Behandlung eines Eintragungsantrags gebieten können (Demharter, GBO, 25. Aufl., § 18 Rn. 1); das gilt insbesondere, wenn der Antragsteller auf die Dringlichkeit hingewiesen hat oder diese offenkundig ist. Ein Vorziehen des Vorgangs U. hätte indes nach den von der Klägerin nicht mit Verfahrensrügen angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts nur bedeutet, dass die ebenso überfällige Bearbeitung ande-

rer, im Bereich des Grundbuchamts O. häufiger vorkommender Ferienwohnungsprojekte hätte zurückgestellt werden müssen und die finanziellen Nachteile dann bei diesen eingetreten wären. Für einen Ermessensfehler des Rechtspflegers bei der Erledigung der Eintragungsanträge bietet der Streitstoff daher keine Grundlage.

19 cc) Eine Verletzung drittgerichteter Amtspflichten im Bereich der Justiz des beklagten Landes kommt aber unter dem Gesichtspunkt eines Organisationsmangels in Betracht.

20 (1) Der Staat hat kraft seiner aus dem Rechtsstaatsprinzip folgenden Verpflichtung zur Justizgewährung und zur Gewährleistung eines wirkungsvollen Rechtsschutzes seine Gerichte so auszustatten, dass sie die anstehenden Verfahren ohne vermeidbare Verzögerung abschließen können. Es ist seine Aufgabe, im Rahmen des Zumutbaren alle Maßnahmen zu treffen, die geeignet und nötig sind, einer Überlastung der Gerichte vorzubeugen und ihr dort, wo sie eintritt, rechtzeitig abzuhelfen. Er hat, insbesondere soweit es um das Gebot der Beschleunigung von Haftsachen geht, die dafür erforderlichen - personellen wie sächlichen - Mittel aufzubringen, bereitzustellen und einzusetzen (BVerfG NJW 2000, 797; 2006, 668, 671; ähnlich BGH, Urteil vom 3. November 2004 - RiZ [R] 2/03 - NJW 2005, 905, 906).

21 (2) Der Senat hat allerdings in seiner bisherigen Rechtsprechung in vergleichbaren Fällen danach differenziert, ob es bei der Zuweisung von Dienstkräften und Sachmitteln an die für die Bearbeitung von Anträgen zuständigen Eingangsbehörden oder Fachstellen um den Aufgabenbereich der Zentralbehörden oder den der unteren Behörden ging. Nur im letzteren Falle hat er den Schutzzweck solcher Amtspflichten in der Befriedigung auch der Interessen von

Einzelpersonen gesehen, während er hinsichtlich der Tätigkeit von Zentralstellen prinzipiell nur ein öffentliches Interesse ohne Drittschutz dem Einzelnen gegenüber angenommen hat (BGHZ 111, 272, 273 ff.; Urteil vom 10. November 1958 - III ZR 135/57 - NJW 1959, 574 f.; Urteil vom 24. Juni 1963 - III ZR 195/61 - VersR 1963, 1080, 1082). An dieser Rechtsprechung hält der Senat mit Blick auf den verfassungsrechtlich gebotenen effektiven Rechtsschutz und die eingangs angeführte Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts nicht mehr uneingeschränkt fest. Freilich bleibt es dabei, dass bei der Entscheidung über die Besetzung der einzelnen Dienststellen auch andere Umstände als die Einzelinteressen der Antragsteller wie insbesondere die finanzielle Leistungsfähigkeit der betreffenden Körperschaft und die Möglichkeit zur Aufbringung der notwendigen Mittel berücksichtigt werden müssen, wie der Senat in den genannten früheren Entscheidungen hervorgehoben hat (BGHZ 111 aaO S. 274; Urteil vom 10. November 1958 aaO S. 273). Solche - weiterhin maßgebenden - Aspekte betreffen insbesondere die Prärogative des Haushaltsgesetzgebers bei der Zuweisung von Stellen und der Bewilligung von Mitteln. In dieser Beziehung hält es der Senat auch nach nochmaliger Überprüfung für zutreffend, dass den gesetzgebenden Organen - abgesehen von sogenannten Maßnahmen- oder Einzelfallgesetzen - Amtspflichten nur gegenüber der Allgemeinheit und nicht in Richtung auf bestimmte Personen oder Personenkreise obliegen (Senatsurteile BGHZ 56, 40, 46; 84, 292, 300; 87, 321, 335; 140, 30, 32; Urteil vom 7. Juli 1988 - III ZR 198/87 - NJW 1989, 101). Das hindert aber nicht, die dem nachgeordnete Verpflichtung der Judikative oder Exekutive zur sachgerechten Verteilung der ihr zur Verfügung stehenden Mittel dann als drittschützend zu werten, wenn es an einzelnen Verwaltungsstellen wegen Überlastung der zuständigen Bediensteten zu unzumutbaren Verzögerungen kommt und es allein in der Hand der übergeordneten (Zentral-)Behörde liegt, hier für Abhilfe zu sorgen (noch weitergehend Soergel/Vinke, BGB, 13. Aufl., § 839 Rn. 119: mangelnde

Personal- oder Sachmittelausstattung könne eine Verzögerung nicht rechtfertigen).

22 (3) Nach diesen Maßstäben kommt es für den Streitfall darauf an, ob der Direktor des Amtsgerichts O. , die Präsidenten des übergeordneten Landgerichts und des Oberlandesgerichts oder das Justizministerium des Landes die ihnen - nach Maßgabe der beamtenrechtlichen oder tarifvertraglichen Bestimmungen, wobei die berechtigten Belange der betroffenen Beamten oder Angestellten nicht unberücksichtigt bleiben dürfen - jeweils möglichen und zumutbaren Maßnahmen ergriffen haben, um eine Erledigung der von der Zedentin gestellten Eintragungsanträge in angemessener Zeit sicherzustellen. Darlegungs- und beweisbelastet hierfür ist der Beklagte, da dem geschädigten Dritten solche internen Abläufe im Behördenbetrieb in aller Regel nicht bekannt sind und auch nicht bekannt sein müssen (vgl. zum Organisationsverschulden Staudinger/Wurm, BGB, 13. Bearb., § 839 Rn. 229).

23 Tragfähige Feststellungen hierzu hat das Berufungsgericht nicht getroffen. Es hat einerseits ohne erkennbare Vorbehalte oder Einschränkungen auf das vorgerichtliche Schreiben des beklagten Landes vom 22. November 2001 Bezug genommen, wonach es beim Grundbuchamt des Amtsgerichts O. wegen der Vielzahl von großen Wohnungseigentumsanlagen (Ferienwohnungen) generell zu Verzögerungen gekommen und eine Umverteilung der Geschäfte aufgrund der Personalsituation des Amtsgerichts nicht möglich gewesen sei, und zugleich andererseits mangels einer näheren Begründung letztlich nur unterstellt, dass eine Verkürzung der Bearbeitungsfrist nicht objektiv unmöglich gewesen sei. Welche Maßnahmen im Einzelnen amtspflichtwidrig unterlassen worden sein sollen, lässt das Berufungsgericht offen. Infolgedessen

kann das angefochtene Urteil mit der gegebenen Begründung nicht bestehen bleiben.

24 b) Nicht frei von Rechtsfehlern sind ferner die Ausführungen des Berufungsgerichts zur Verjährung mit der Folgerung, die Verjährung habe vorliegend frühestens mit der Kenntnis des Geschäftsführers der Zedentin von den am 30. Juli 1998 erfolgten Eintragungen beginnen können.

25 aa) Nach dem im Streitfall noch anwendbaren § 852 Abs. 1 BGB a.F. beginnt bei Schadensersatzansprüchen aus unerlaubter Handlung die Verjährung in der Regel mit dem Zeitpunkt, in welchem der Verletzte von dem Schaden und der Person des Ersatzpflichtigen Kenntnis erlangt. Das setzt das Entstehen eines Anspruchs einschließlich des Schadenseintritts voraus. Objektiv wäre dies hier, ginge es nur um eine mit dem ersten pflichtwidrigen Unterlassen abgeschlossene unerlaubte Handlung, nach dem Klagevorbringen mit dem Ablauf der von der Klägerin dem Grundbuchamt eingeräumten, nicht unangemessenen Bearbeitungsfrist bis zum Ende des Monats Juli 1997 gegeben. Zu diesem Zeitpunkt wäre der Schadensersatzanspruch der U. dann nach dem Grundsatz der Schadenseinheit auch für die erst in Zukunft fällig werdenden Zinsbeträge als unselbständige Teilposten des Gesamtschadens entstanden (vgl. hierzu BGHZ 119, 69, 71; BGH, Urteil vom 1. Dezember 2005 - IX ZR 115/01 - NJW-RR 2006, 694, 696 Rn. 23; Senatsbeschluss vom 12. Oktober 2006 - III ZR 144/05 - Umdruck S. 26 Rn. 34, zur Veröffentlichung bestimmt).

26 bb) Das Berufungsgericht will indes abweichend ein dauerhaftes Unterlassen und einen Verjährungsbeginn grundsätzlich erst mit dem Ende der Verletzungshandlung und Vornahme der pflichtwidrig unterlassenen Maßnahme annehmen, eine Ausnahme allerdings dann gelten lassen, wenn während des

Unterlassens neue Umstände zu überprüfen seien und auch diese Überprüfung aufgrund eines Willensentschlusses des Schädigers unterbleibe.

27 cc) Dem folgt der Senat nicht. Auf das vom Berufungsurteil für seine Auffassung genannte Urteil des Bundesgerichtshofs vom 14. Februar 1978 - X ZR 19/76 - NJW 1978, 1377, 1378 lässt sich diese Rechtsansicht nicht stützen. Der Senat hat vielmehr in dem bereits erwähnten, nach dem Berufungsurteil ergangenen Beschluss vom 12. Oktober 2006 (aaO Rn. 34 ff.) mit Rücksicht auf die Abgrenzungsschwierigkeiten sowie auf den Gedanken des Schuldnerschutzes und des Rechtsfriedens eine den Verjährungsbeginn hinausschiebende "Dauerhandlung" in derartigen Fällen ebenso abgelehnt wie einen einheitlichen Beginn der Verjährung schon mit dem ersten Rechtsverstoß des Schädigers und ist dem entgegen von mehrfachen neuen Eingriffen ähnlich wie bei der Wiederholung einer schädigenden Handlung in Fällen positiven Tuns ausgegangen (so auch BGH, Urteil vom 14. Februar 1978 aaO). Das bedeutet im Streitfall, dass für jeden durch die Verzögerung der Antragsbearbeitung eingetretenen Teil des Zinsschadens im Grundsatz ein unterschiedlicher Beginn der Verjährungsfrist und auch vor dem vom Berufungsgericht angenommenen Stichtag anzusetzen ist.

28 dd) Bei einem Anspruch aus § 839 BGB kann aber die Verjährung darüber hinaus erst dann beginnen, wenn der Geschädigte weiß, dass die Amtshandlung widerrechtlich und schuldhaft war und deshalb eine Amtspflichtverletzung darstellt. Dafür genügt im Allgemeinen, dass der Verletzte die tatsächlichen Umstände kennt, die eine schuldhafte Amtspflichtverletzung als nahe liegend und eine Amtshaftungsklage - sei es auch nur als Feststellungsklage - mithin als so aussichtsreich erscheinen lassen, dass ihm die Klageerhebung zugemutet werden kann (Senatsurteile BGHZ 150, 172, 186; 160, 216, 231;

Beschluss vom 12. Oktober 2006 aaO S. 21 Rn. 27). Hingegen setzt § 852 Abs. 1 BGB a.F. aus Gründen der Rechtssicherheit und Billigkeit grundsätzlich nicht voraus, dass der Geschädigte aus den ihm bekannten Tatsachen auch die zutreffenden rechtlichen Schlüsse zieht (Senatsentscheidungen aaO). Geht es um ein Unterlassen, wie hier, wird man im Allgemeinen von einem Wissen um die Pflichtwidrigkeit der Amtsausübung ausgehen können, wenn sich auch einem außen stehenden Dritten aufdrängen muss, dass die angemessene Bearbeitungszeit ganz erheblich überschritten ist. Dabei ist vorliegend nicht auszuschließen, dass der Geschäftsführer der U. bereits vor Erhalt der Eintragungsnachricht im August 1998 über die für einen Verjährungsbeginn notwendigen Kenntnisse verfügte, zumal er bereits am 29. Dezember 1997 Schadensersatzansprüche gegen das Land S. "aus Amtshaftung bzw. Amtspflichtverletzung im Zusammenhang mit der Anlegung der Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbuchblätter ..." an sich abgetreten hatte. Auch deswegen lässt sich ein durchsetzbarer Amtshaftungsanspruch in voller Höhe nach dem gegenwärtigen Sach- und Streitstand nicht feststellen.

29 2. Enteignungsgleicher Eingriff

30 Die weiteren Ausführungen des Berufungsgerichts zum enteignungsgleichen Eingriff tragen die Verurteilung des beklagten Landes in dem zuerkannten Umfang gleichfalls nicht.

31 a) In der Rechtsprechung des Senats ist anerkannt, dass zwischen dem Amtshaftungsanspruch und einem auf demselben Tatsachenkomplex beruhenden Entschädigungsanspruch aus enteignungsgleichem Eingriff Anspruchskonkurrenz besteht. Unerheblich ist, ob der Kläger die Klage ausdrücklich auch auf enteignungsgleichen Eingriff stützt. Entscheidend ist vielmehr, ob sich auf der

Grundlage des vorgetragenen Sachverhalts die begehrte Rechtsfolge zugleich aus enteignungsgleichem Eingriff herleiten lässt; ist dies der Fall, so sind die Gerichte berechtigt und verpflichtet, den Prozessstoff auch unter diesem rechtlichen Gesichtspunkt zu würdigen (Senatsurteile BGHZ 136, 182, 184; 146, 365, 371). Infolgedessen bestehen keine Bedenken, dass das Berufungsgericht von sich aus Entschädigungsansprüche aus enteignungsgleichem Eingriff in seine Prüfung einbezogen hat.

32 b) In der Sache hat das Berufungsgericht einen solchen Anspruch der U. allerdings dem Grunde nach zu Recht bejaht.

33 aa) Ein Entschädigungsanspruch aus enteignungsgleichem Eingriff setzt voraus, dass rechtswidrig in eine durch Art. 14 GG geschützte Rechtsposition von hoher Hand unmittelbar eingegriffen wird, die hoheitliche Maßnahme also unmittelbar eine Beeinträchtigung des Eigentums herbeiführt, und dem Berechtigten dadurch ein besonderes, anderen nicht zugemutetes Opfer für die Allgemeinheit auferlegt wird (st. Rspr.; vgl. Senatsurteile BGHZ 117, 240, 252; 125, 258, 264; Urteil vom 12. Juli 2001 - III ZR 282/00 - VersR 2002, 714, 715). Das hat der Senat auch in einem Fall bejaht, in dem es um die rechtswidrige Versagung einer Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz und eine dadurch bedingte Verzögerung in der Veräußerung des Grundstücks ging (BGHZ 136, 182, 184 f.; s. ferner Senatsurteil BGHZ 146 aaO). Der Senat hat dabei im Anschluss an das die Ablehnung einer Teilungsgenehmigung betreffende Senatsurteil BGHZ 134, 316 als entscheidend gewertet, dass der Eigentümer durch die Versagung der Genehmigung in seiner durch Art. 14 GG geschützten Freiheit, sein Grundstück im Rahmen der Rechtsordnung nach seinen eigenen Vorstellungen zu nutzen, in einer Weise beeinträchtigt werde, die er bei Rechtswidrigkeit der Versagung nicht entschädigungslos hinzunehmen brauche. Die

Veräußerungsbefugnis gehöre zu dem geschützten Kernbereich des Eigentums. Auch ein "fühlbarer Nachteil" im Sinne der Grundsätze des Senatsurteils BGHZ 134, 316 lasse sich bei der Vereitelung eines konkret in Aussicht genommenen Kaufvertrags nicht leugnen.

34 bb) Diese Grundsätze sind entgegen der Revision, die allein die spätere Fälligkeit der Kaufpreisforderungen herausstellt und daher nur das Vermögen als solches beeinträchtigt sieht, auf die hier vorliegende Fallgestaltung zu übertragen. Ähnlich wie dort ist der Zedentin im Streitfall das mit dem Verkauf der Eigentumswohnungen bereits unmittelbar in Anspruch genommene Recht zur Veräußerung ihres Grundstücks zeitweilig entzogen worden. Solange die Wohnungseigentumsgrundbücher nicht angelegt waren, war ihr eine Übertragung des Eigentums objektiv unmöglich. Es handelte sich dabei zwar nicht um ein Verbot als förmlichen Rechtsakt, sondern um eine rein faktische "Veräußerungssperre". In der Rechtsprechung des Senats ist aber seit langem anerkannt, dass insbesondere eine Verzögerung bei Erteilung einer Bauerlaubnis (faktische Bausperre) oder die verzögerte Bearbeitung einer nach geltendem Recht positiv zu bescheidenden Bauvoranfrage ebenso einen enteignungsgleichen Eingriff darstellen kann wie eine förmliche, dem geltenden Recht widersprechende Ablehnung der Baugenehmigung (BGHZ 65, 182, 188 f.; Senatsurteil vom 11. Juni 1992 - III ZR 210/90 - NVwZ 1992, 1119, 1121 = VersR 1993, 185, 186; Urteil vom 12. Juli 2001 aaO). Nicht entscheidend anders liegen die Dinge hier, soweit die Eintragungen im Grundbuch über eine ordnungsgemäße Bearbeitungszeit hinaus - und trotz der Erinnerung des Notars vom 13. Oktober 1997 - rechtswidrig verzögert worden sind. Für Rechtswidrigkeit in diesem Sinne genügt im Gegensatz zum Amtshaftungsanspruch ein Verstoß gegen die objektive Rechtslage (vgl. Senatsurteile BGHZ 99, 249, 253; 123, 191, 197; 166, 22, 25 Rn. 11). Insofern steht auch der Grundsatz, dass es keine Enteig-

nung durch Unterlassen gibt, der Gewährung eines Entschädigungsanspruchs nicht entgegen. Mit Rücksicht auf die grundrechtlich geschützte Veräußerungsfreiheit geht es hier vielmehr um einen Fall des "qualifizierten Unterlassens", das als Eingriff in den Rechtskreis des Betroffenen zu werten ist (vgl. dazu etwa Senatsurteile BGHZ 102, 350, 364; 118, 253, 255; 120, 124, 132; Urteil vom 15. Mai 1997 - III ZR 46/96 - VersR 1997, 1363, 1365). Auch ein Sonderopfer lässt sich nicht verneinen, wenn es sich, wie hier, bei der erheblichen Überschreitung der angemessenen Bearbeitungszeit nicht um ein landesweit auftretendes Phänomen handelt, sondern diese Überschreitung nur bei einzelnen Behörden oder Gerichten auftritt.

35 cc) Ansprüche aus enteignungsgleichem Eingriff gewähren jedoch - was das Berufungsgericht verkennt - keinen vollen Schadensausgleich, sondern lediglich eine "angemessene Entschädigung". Die Zedentin, und an ihrer Stelle jetzt die Klägerin, kann auf dieser Grundlage also nur eine Entschädigung für den "Substanzverlust" verlangen, den jene dadurch erlitten hat, dass sie in der Möglichkeit der Veräußerung ihres Grundstücks zeitweise behindert war (BGHZ 136, 182, 185 f.). Bei der Verhinderung oder Verzögerung der Veräußerung eines Grundstücks zu Bauzwecken hat der Senat den Umfang des Entschädigungsanspruchs inhaltlich an der "Bodenrente" orientiert, d.h. an dem Betrag, den ein potentieller Nutzer für die Erlaubnis zeitweiliger Nutzung bezahlt haben würde (Miet-, Pacht- oder Erbbauzins), und hat hieran auch für die rechtswidrige Versagung einer Grundstücksverkehrsgenehmigung festgehalten (BGHZ 136 aaO S. 186 f.).

36 Diese Erwägungen gelten sinngemäß auch für die vorliegende Fallgestaltung. Mit der rechtswidrigen Verzögerung der beantragten Eintragungen im Grundbuch wird der Eigentümer des Grundstücks vorübergehend an dessen Veräußerung gehindert und ihm damit dessen wirtschaftlicher Gegenwert in Gestalt des Veräußerungserlöses zeitweise vorenthalten. Dieser Erlös tritt - eigentumsrechtlich gesehen - an die Stelle des Grundstücks, jedoch der Höhe nach nur bis zu dessen objektiven Wert. "Genommen" wird dem Eigentümer damit die Möglichkeit der Nutzung des an die Stelle des Grundstücks tretenden Kapitals, also dessen angemessene Verzinsung. Der so ermittelte Kapitalnutzungswert wird der Höhe nach regelmäßig der Bodenrente entsprechen. Hingegen hat der Eigentümer auf dieser Grundlage keinen Anspruch auf vollen Ersatz des ihm durch die Belastung mit Kreditzinsen entstandenen Zinsschadens (vgl. BGHZ 125, 258, 265; 136 aaO; ferner Urteil vom 18. Juni 1998 - III ZR 100/97 - NVwZ 1998, 1329, 1330). Der Anspruch aus enteignungsgleichem Eingriff kann daher die uneingeschränkte Verurteilung des Beklagten der Höhe nach nicht rechtfertigen.

37 dd) Derartige Ansprüche sind, wie das Berufungsgericht insoweit zutreffend entschieden hat, nicht verjährt. Bis zum 31. Dezember 2001 galt hierfür die 30-jährige Verjährungsfrist gemäß § 195 BGB a.F. (vgl. nur BGHZ 117, 287, 294). Nach der gesetzlichen Neuregelung der Verjährung durch das Schuldrechtsmodernisierungsgesetz ist - obwohl der Gesetzgeber von einer entsprechenden Vorschrift abgesehen hat - jetzt § 195 BGB n.F. mit seiner dreijährigen Regelverjährung entsprechend anzuwenden (Senatsbeschluss vom 12. Oktober 2006 aaO S. 16 f. Rn. 19; s. ferner BVerwG NJW 2006, 3225, 3226 zum öffentlich-rechtlichen Erstattungsanspruch; a.A. Mansell, NJW 2002, 89, 91; Heselhaus, DVBl. 2004, 411 ff.). Besonderheiten des öffentlichen Rechts stehen nicht entgegen. Diese neue, gemäß Art. 229 § 6 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 4

Satz 1 EGBGB ab 1. Januar 2002 laufende Verjährung ist aber rechtzeitig gehemmt worden.

III.

38 Eigene Ansprüche

39 Über Ansprüche der Klägerin aus eigenem Recht ist gegenwärtig nicht zu entscheiden. Vorsorglich weist der Senat jedoch darauf hin, dass es, soweit dabei Ansprüche aus enteignungsgleichem Eingriff in Rede stehen, an der Beeinträchtigung eines eigenen eigentumsrechtlich geschützten Rechts der Klägerin fehlt.

IV.

40 Hiernach ist das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, soweit zum Nachteil des beklagten Landes erkannt worden ist. In der neuen Berufungsverhandlung hat das Beru-

fungsgericht auch Gelegenheit, sich mit den weiteren Verfahrensrügen der Revision im Zusammenhang mit der Anwendbarkeit des § 839 Abs. 3 BGB auseinanderzusetzen.

Schlick Streck Kapsa

Dörr Galke

Vorinstanzen:
LG Lübeck, Entscheidung vom 27.08.2004 - 9 O 159/02 -
OLG Schleswig, Entscheidung vom 10.11.2005 - 11 U 145/04 -