

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB §§ 852 Abs. 1, 198

Die Verjährung gemäß § 852 Abs. 1 BGB beginnt nicht, solange nicht der Schadensersatzanspruch entstanden ist. Das setzt im Falle eines Delikts gegen das Vermögen regelmäßig den Eintritt eines Vermögensschadens - nicht nur einer Gefährdung - voraus.

BGB § 852; BNotO § 19

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.

BGB § 852 Abs. 1

Die durch § 852 Abs. 1 BGB vorausgesetzte Kenntnis muß unter anderem diejenigen Tatumstände erfassen, aus denen sich ein Schaden ergibt.

BeurkG § 18; GrdstVG § 2; BundesbauG 19; BauGB § 19

Zur Pflicht des Notars, über die Genehmigungsbedürftigkeit nach § 2 GrdstVG und nach § 19 BBauG zu belehren.

BGB §§ 459, 323 ff; GrdstVG § 2; BundesbauG § 19 Abs. 2

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.

BGB § 278; BNotO § 20

Im Rahmen der Beurkundungstätigkeit ist der Notar nicht Erfüllungsgehilfe eines Beteiligten (Abgrenzung zu BGHZ 62, 119, 121 ff und BGH NJW 1984, 1748).

ZPO § 256 Abs. 1; BGB § 249 I

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. Oktober 1992 - IX ZR 43/92 - OLG Schleswig
LG Lübeck

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

IX ZR 43/92

URTEIL

Verkündet am:
15. Oktober 1992
Schnurr
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Martin G [REDACTED], N [REDACTED] / A [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Notar Erhard T [REDACTED],
L [REDACTED] R [REDACTED] L [REDACTED],

Beklagter und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der IX. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. Oktober 1992 durch den Vorsitzenden Richter Brandes und die Richter Dr. Kreft, Kirchhof, Dr. Fischer und Dr. Zugehör

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 11. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 16. Januar 1992 aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger und der Bauunternehmer Wolfgang 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 bei-



den 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[REDACTED] - 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[REDACTED], Eheleuten F[REDACTED] und Uwe Fi[REDACTED]. 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[REDACTED] 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[REDACTED] 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. November 1989 eingereichten und am 20. Dezember 1989 zugestellten Klage verlangt der Kläger vom beklagten Notar Schadensersatz. 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.

Entscheidungsgründe

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. 1). 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 aaO 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. Mai 1981 - V BLw 30/80, DNotZ 1981, 769, 770; Lange, GrdstVG 2. Aufl. § 1 Anm. 3; Ehrenforth, Reichssiedlungsgesetz und Grundstückverkehrsgesetz § 1 GrdstVG Anm. 1, 3 b; Wöhrmann, Das Grundstückverkehrsgesetz §§ 1 Rdn. 2). 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. November 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. Dezember 1959
- V BLW 19/59, MDR 1960, 214, 215; v. 22. September 1988
- BLW 1/88, bestätigt durch Beschl. des BVerfG v. 17. Januar 1989 - 1 BvR 1515/88; vgl. auch BGH, Beschl. v.
3. Mai 1957 - V BLW 2/57, RdL 1957, 173, 176; v. 6. Februar 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 aaO Rdn. 382, 386).

aa) Der Beklagte hat über diese erforderliche Genehmigung unstreitig vor oder bei der Beurkundung nicht belehrt (Bl. 98 GA). Die Kaufverträge enthielten zwar (in § 8 Abs. 1 Satz 1) jeweils die Vermerke: "Der beurkundende Notar wies die Vertragsparteien auf die zur Durchführung dieses Vertrages 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 aaO § 18 Rdn. 21; Haug, Die Amtshaftung des Notars Rdn. 502; vgl. auch Pika-lo/Bendel, Grundstücksverkehrsgesetz § 2 Anm. E III 4) -, ist er inhaltlich nicht i. S. von § 418 ZPO aussage- oder beweiskräftig (vgl. Haug aaO 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. Juli 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

verschiedene 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 aaO § 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 aaO § 1 Anm. E I 2 k dd u. § 2 Anm. F III 21; Ehrenforth aaO § 1 GrdstVG Anm. 2 d, S. 347 f; Lange aaO § 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 Notarzeitschrift war sie wiederholt ausführlich behandelt worden (Bestgen DNotZ 1955, 237, 241 f; Herminghaus 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. Dezember 1980 mit Fi[REDACTED] 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. August 1976 (BGBl I S. 2256 ff) abgeschlos-

sen 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 aaO Rdn. 426, 429), wurden diese Bestimmungen mit Wirkung vom 1. August 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. Juli 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 f).

Das kam hier nach den - zwar spekulativen und rechtlich nicht abgesicherten - Erwartungen der Käufer ernsthaft in Betracht. Das Oberverwaltungsgericht Lüneburg hat deshalb durch rechtskräftigen Beschluß vom 3. September 1985 (1 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/Geßele aaO Rdn. 383; Haegele, Beschränkungen im Grundstücksverkehr aaO Rdn. 474 f; Haug aaO Rdn. 503; vgl. auch BGH, Urt. v. 21. Oktober 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[REDACTED] - 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. Juni 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. Januar 1988 - IX ZR 252/86, WM 1988, 545, 547; Haug aaO Rdn. 17) - aus dem Gesichtspunkt der Betreuungspflicht (§ 14 Abs. 1 BNotO) über die Genehmigungsbedürftigkeit des Vertrages hätte be-

lehren oder mindestens auf ihrem persönlichen Erscheinen hätte bestehen müssen. Das würde voraussetzen, daß er mit einer Gefährdung der Verkäufer hätte rechnen müssen (vgl. Haug aaO 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 (Bl. 10 GA).

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 Schadensersatzanspruch 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. April 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. April 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. [REDACTED] und Fi. [REDACTED] hätten im Dezember 1985 den Rücktritt von den Kaufverträgen erklärt, Frau Dr. K. [REDACTED] 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. November 1986 entstanden. Richtiger Ansicht nach sei sogar auf die Rechtskraft abzustellen, also auf die Entscheidung, mit welcher der Bundesgerichtshof erst am 22. September 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. Oktober 1986 zu laufen begonnen hätte. Denn durch die am 1. November 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. November 1989 eingezahlt. Die Verzögerung der Zustellung bis zum 20. Dezember 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 Schadensersatzanspruch überhaupt entstanden ist (RG JW 1915, 594, 595; BGH, Urt. v. 8. Oktober 1957 - VI ZR 212/56, NJW 1957, 1926; Senatsurt. v. 2. Juli 1992 - IX ZR 174/91, WM 1992, 1742; BGB-RGRK/Kreft, 12. Aufl. § 852 Rdn. 1; Enneccerus/Lehmann, Recht der Schuldverhältnisse 15. Bearbeitung § 251 1 a, S. 1006). Die rechtliche Möglichkeit, auf Feststellung einer Pflicht zur Leistung eines zukünftigen Scha-

densersatzes zu klagen (dazu unten C I), bestimmt - entgegen der Meinung des Beklagten - nicht schon den Zeitpunkt der Schadensentstehung (BGHZ 100, 228, 232; Senatsurt. v. 2. Juli 1992 - IX ZR 268/91, WM 1992, 1738, 1740, 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 Schadenseintritt 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; Senatsurt. v. 21. Dezember 1989 - IX ZR 234/88, WM 1990, 695, 699; v. 9. Juli 1992 - IX ZR 50/91, NJW 1992, 2828, 2829). 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; Senatsurt. v. 2. Juli 1992 - IX ZR 174/91, aaO S. 1743). 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; BGH, Urt. v. 11. April 1960 - III ZR 76/59, WM 1960, 883, 886; Senatsurt. v. 2. Juli 1992 - IX ZR 268/91, aaO S. 1739; v. 9. Juli 1992 - IX ZR 50/91, aaO). 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. Juli 1992 - IX ZR 174/91, aaO; v. 9. Juli 1992 - IX ZR 50/91, aaO; Palandt/Heinrichs, BGB 51. Aufl. § 198 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. Juli 1992 - IX ZR 268/91, aaO 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. Oktober 1982 - VI ZR 318/80, WM 1982, 1404, 1405; Senatsurt. v. 31. Oktober 1985 - IX ZR 13/85, NJW 1986, 1866, 1867) oder dem sonstigen Verlust einer dinglichen Sicherung (vgl. BGH, Urt. v. 14. März 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 Schadens Einheit 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. Oktober 1959 - VI ZR 166/58, NJW 1960, 380; v. 20. Dezember 1977 - VI ZR 190/75, WM 1978, 331, 332; Senatsurt. v. 1. Februar 1990 - IX ZR 81/89, WM 1990, 815, 816 m.N.; v. 20. Juni 1991 - IX ZR 226/90, NJW 1991, 2833, 2835 m.N.; v. 9. Juli 1992 - IX ZR 50/91, aaO).

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. Juni 1972
- III ZR 16/70, LM § 852 BGB Nr. 43; v. 4. März 1977
- V ZR 236/75, WM 1977, 788; v. 31. Oktober 1980
- V ZR 140/79, NJW 1981, 573; v. 26. Januar 1984
- I ZR 195/81, VersR 1984, 982, 984). Beurkundet ein Notar mehrere Kaufverträge ein und desselben Verkäufers mit unterschiedlichen Käufern, können Schadensersatzansprüche wegen hierbei begangener Amtspflichtverletzungen jeweils zu unterschiedlichen Zeitpunkten zu verjähren beginnen.

3. Die Voraussetzungen für einen Schadenseintritt 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 aaO § 2 Anm. 16; Ehrenforth aaO § 2 Anm. 1 a, b; Wöhrmann aaO § 2 Rdn. 26; Haegeler, Die Beschränkungen im Grundstücksverkehr aaO Rdn. 3; Herminghausen aaO S. 592, 599; Vorwerk/v. Spreckelsen aaO § 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. Juli 1951 - III ZR 22/50, LM § 986 BGB Nr. 1 unter I 1; v. 6. Oktober 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 aaO § 2 Anm. 1 f; Wöhrmann aaO § 2 Rdn. 29; Haegeler aaO Rdn. 7; vgl. auch BGH, Urt. v. 11. April 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 aaO § 2 Anm. 18; Ehrenforth aaO § 2 Anm. 1 c; Wöhrmann aaO Rdn. 27 f; Herminghausen aaO; Vorwerk/v. Spreckelsen aaO Rdn. 49 f; Pikalo/Bendel aaO § 2 Anm. E III 2 a aa; vgl. auch RGZ 98, 244, 246; 103, 104, 106; 106, 320, 323; BGH, Beschl. v. 3. Mai 1957 - V BLw 50/56, RdL 1957, 211). So lange werden keine Verzugsfolgen allein dadurch ausgelöst, daß die genehmigungsbedürftigen Hauptpflichten nicht erbracht werden (Haegeler aaO Rdn. 6; Pikalo/Bendel aaO § 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 verweiger-ten Genehmigung unwirksam wäre. Schadensersatzansprüche können dann daraus, von Täuschungsfällen abgesehen, regel-mäßig nicht geltend gemacht werden (Haegele aaO Rdn. 7 a.E.).

Die zu einem anderen, inhaltlich vergleichbaren Ver-trage verweigerte Genehmigung übt keine unmittelbaren Wir-kungen über diesen Vertrag hinaus aus. Das ist schon deswe-gen ausgeschlossen, weil jeder einzelne Vertrag, dessen Ge-nehmigung beantragt ist, gemäß § 6 Abs. 2 GrdstVG als ge-nehmigt gilt, wenn ein Bescheid nicht binnen einer bestimm-ten Frist gerade dem jeweiligen Veräußerer (vgl. hierzu BGH, Beschl. v. 12. Mai 1979 - V 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 Rechtsklar-heit vielmehr wenigstens eine gestaltende Erklärung des ei-nen Teils, daß er am Verträge endgültig nicht mehr festhal-ten 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. Klug (Kaufvertrag abgeschlossen am 11./25. August 1977) mit Schreiben vom 12. März und 21. April 1986 (BA 3 O 336/87 LG Flensburg Bl. 31-33) 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 Grundstücksverkehrsgesetz 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 aaO § 2 Anm. E III 2 a bb; Herminghausen aaO S. 600; Ehrenforth aaO § 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 aaO § 2 Anm. E III 2 a cc), wohl aber unter weiteren Umständen, wenn dadurch das Erreichen des Vertragszwecks gefährdet

wird (vgl. Palandt/Heinrichs aaO § 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 verweigert 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 [REDACTED] (Abschluß des Kaufvertrages am 22. November/5. Dezember 1977) haben zwar schon mit Schreiben vom 11. Dezember 1985 den Rücktritt vom Kaufvertrage 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 vom 18. März 1986 (BA 3 O 231/86 Bl. 58) sowie in der Klageschrift vom 18. Juni 1986 haben die Käufer F. [REDACTED] ihr Rücktrittsverlangen auch auf Erforderlichkeit und Fehlen der Genehmigung nach § 2 GrdstVG gestützt.

ff) Der Käufer Fi. [REDACTED] (Abschluß des Kaufvertrages vom 18. Dezember 1980) hat erstmals mit Schreiben vom 2. April 1985 (Beiakte 3 O 58/86 Bl. 24-26) 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. Februar 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 aaO § 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 Obergerverwaltungsgerichts Lüneburg vom 3. September 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 (BA Bl. 65), hat er das gegenüber dem substantiierten Bestreiten des jetzigen Klägers (Bl. 50 f, 86 BA) nicht aufrechterhalten (BA Bl. 131). 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. Oktober 1985 (BA Bl. 28) dem Verkäufer eine Nachfrist bis zum 30. November 1985 zur Eigentumsverschaffung gesetzt. Nach fruchtlosem Fristablauf hat er mit Anwaltsschreiben vom 4. Dezember 1985 (BA Bl. 29 f) 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. Oktober 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. Februar 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 aaO § 2 GrdstVG Anm. 1 f; Wöhrmann aaO § 2 Rdn. 29; Haegele, Grundstücksverkehr aaO Rdn. 7; Vorwerk/v. Spreckelsen aaO § 2 Rdn. 79; Herminghausen aaO 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. Juni 1979 - VI ZR 108/78, NJW 1979, 2205, 2206 f), 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. März 1983 - VIII ZR 346/81, NJW 1983, 1905, 1908; ferner Urt. v. 12. November 1984 - II ZR 96/84, NJW 1985, 1828 f). 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 aaO § 818 Rdn. 42; vgl. BGH, Urt. v. 30. September 1970 - VIII ZR 221/68, NJW 1970, 2059 f). Demgegenüber haben die Gerichte in Vorprozessen den Kläger auf einen eigenen Rückzahlungsanspruch gegen M. verwiesen. 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. November 1976 - IV ZR 129/75, WM 1977, 21, 22; v. 16. Januar 1991 - IV ZR 31/90, WM 1991, 819, 821; Palandt/Thomas aaO § 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 aaO § 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. 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 Schadensersatzanspruchs 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. Januar 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 unparteilischer 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 ande-

ren 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. November 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. November 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. [REDACTED] und Fi. [REDACTED] (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 Genehmigungsverfahren 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. Februar 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. Januar 1968 - III ZR 118/67, LM § 852 BGB Nr. 35 Bl. 4; v. 12. Juni 1989 - II ZR 334/87, BGHR BGB § 852 Abs. 1 "Kenntnis 3"; v. 16. Mai 1989 - VI ZR 251/88, BGHR BGB § 852 Abs. 1 "Fristbeginn 7"; v. 31. Oktober 1989 - VI ZR 84/89, VersR 1990, 167 f). 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 Schadensersatzklage - sei es auch nur als Feststellungsklage - mit einigermaßen sicherer Aussicht auf Erfolg erhoben werden kann (vgl. BGHZ 48, 181, 183; BGH, Urt. v. 6. November 1973 - VI ZR 199/71, VersR 1974, 197, 198; v. 11. Februar 1980 - II ZR 259/78, VersR 1980, 846; v. 26. März 1982 - V ZR 12/81, WM 1982, 615, 616; v. 7. April 1987 - VI ZR 55/86, VersR 1987, 937). Dafür ist erforderlich und genügt die Kenntnis von der Vermögensbeeinträchtigung (vgl. hierzu Senatsurt. v. 26. Oktober 1989 - IX ZR 257/88, VersR 1990, 277, 278) und der Verursachung in ihrer wesentlichen Gestaltung, während das Schadensbild hinsichtlich Umfang und Höhe der Schädigung sowie die Einzelheiten des schadensstiftenden Ereignisses und des weiteren Ursachenverlaufs nicht bekannt zu sein brauchen (vgl. BGH, Urt. v. 20. Oktober 1959 - VI ZR 166/58, NJW 1960, 380; v. 11. April 1960 - III ZR 78/59, VersR 1960, 638, 639; v. 7. März 1963 - III ZR 167/61, VersR 1963, 631, 632; v. 20. Dezember 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. Juni 1956 - VI ZR 44/55, VersR 1956, 507; v. 2. Februar 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. Juli 1957 - III ZR 47/56, VersR 1957, 641; v. 12. Dezember 1957

- VI ZR 274/56, VersR 1958, 109; v. 6. November 1973
- VI ZR 199/71, VersR 1974, 197; v. 11. Februar 1980
- II ZR 259/78, VersR 1980, 846). Insoweit ist ein Kennenkönnen oder -müssen der Kenntnis nicht gleichzusetzen (BGH, Urt. v. 9. Februar 1955 - VI ZR 40/54, VersR 1955, 234; v. 30. Januar 1973 - VI ZR 4/72, NJW 1973, 702, 703; v. 21. September 1976 - VI ZR 69/75, VersR 1977, 249, 250; Senatsurt. v. 17. Januar 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. Februar 1985
- VI ZR 61/83, VersR 1985, 367, 368; v. 15. Dezember 1987
- VI ZR 285/86, VersR 1988, 465, 466; v. 19. Dezember 1989
- VI ZR 57/89, VersR 1990, 497, 498; v. 10. April 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. Dezember 1987 - VI ZR 285/86, VersR 1988, 465, 466; v. 31. Oktober 1989 - VI ZR 84/89, VersR 1990, 167, 168; v. 19. März 1991 - VI ZR 248/90, NJW 1991, 2351). Rechtsunkennntnis 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. November 1956 - VI ZR 173/55, VersR 1957, 30; v. 9. Juni 1958 - III ZR 54/57, VersR 1958, 514; v. 9. März 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 rechtfertigten, 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 Peters (oben 3 b bb) oder einer Schadensersatzpflicht (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. Oktober 1963 - VI ZR 311/62, WM 1963, 1303, 1304; v. 21. September 1976 - VI ZR 69/75, NJW 1977, 198; v. 26. März 1982 - V ZR 12/81, WM 1982, 615, 616; Senatsurt. v. 31. Oktober 1985 - IX ZR 13/85, NJW 1986, 1866, 1867). Als anderweitige Ersatzmöglichkeiten für den hier geltend gemachten Schaden kamen - soweit der Kläger auf Kaufpreistrückgewähr 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. Mai 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 Schadensersatzes 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 f).

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 Schadensersatzpflicht 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 Schadensersatzanspruch bilden könnten. Ein solcher kann an sich auch bereits Gegenstand einer Feststellungsklage sein (BGHZ 4, 133, 135; BGH, Urt. v. 13. Juni 1958 - VI ZR 109/57, NJW 1958, 1630, 1633; v. 9. März 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 Schadens angenommen werden, wenn nach der Lebenserfahrung und dem gewöhnlichen Verlauf der Dinge der Schadenseintritt hinreichend wahrscheinlich ist (BGHZ 28, 225, 234; BGH, Urt. v. 25. Juni 1954 - I ZR 77/53, GRUR 1954, 457, 459; v. 10. Mai 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. April 1961 - VI ZR 188/60, VersR 1961, 595, 596) und nicht gerade fernliegt (BGH, Urt. v. 2. Dezember 1966 - VI ZR 88/66, VersR 1967, 256, 257; v. 21. Oktober 1971 - II ZR 22/70, ZZP 85, 245, 246; v. 16. November 1971 - VI ZR 76/70, FamRZ 1972, 89, 90; v. 21. September 1987 - II ZR 20/87, NJW-RR 1988, 445; Senatsurt. v. 28. September 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. April 1952 - III ZR 194/51, LM § 256 ZPO Nr. 7; v. 21. Oktober 1953 - VI ZR 320/52, LM § 844 Abs. 2 BGB Nr. 9; v. 24. Juni 1969 - VI ZR 48/67, WarnR 1969 Nr. 209; v. 11. Juli 1989 - VI ZR 234/88, JZ 1989, 912; v. 23. April 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. Januar 1961 - II ZR 249/58, VersR 1961, 121, 122; v. 26. September 1991 - VII ZR 245/90, WM 1992, 334 f). 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 Schadenseintritts 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., Sc. und Eheleute W. - den Beklagten unmittelbar und erfolg-

reich auf Schadensersatz 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).

II.

Danach ist das angefochtene Urteil aufzuheben (§ 564 Abs. 1 ZPO).

Der Senat ist nicht zu einer eigenen Sachentscheidung in der Lage. Abgesehen von den Bedenken gegen die Zulässigkeit eines Teils der Klage (oben I) ist den Parteien Gelegenheit zu geben, zu den neu aufgeworfenen Fragen im Zusammenhang mit der Verjährung (oben B III 3, 4 und 5) Stellung

zu nehmen. Erforderlichenfalls werden die tatsächlichen Voraussetzungen für einen Schadenseintritt (B III 3 b) und die Kenntnis des Klägers (B III 4 b und c sowie 5) festzustellen sein.

Für das weitere Verfahren nach der somit gebotenen Zurückverweisung (§ 565 Abs. 1 Satz 1 ZPO) wird darauf hingewiesen, daß der vom Beklagten erhobene Mitverschuldenseinwand nach § 254 BGB derzeit nicht berechtigt erscheint. In der vom Beklagten verschuldeten Ungewißheit über den rechtlichen Bestand der Kaufverträge durfte der Kläger sich jedenfalls auf die Rückzahlungsklagen der Käufer Freiding und Fischer einlassen. Soweit er hierdurch in Zahlungsschwierigkeiten gekommen sein sollte, kann es jedenfalls der Beklagte ihm nicht zum Mitverschuldensvorwurf machen, falls die Käuferin Dr. K. nicht bei Fälligkeit wegen ihrer Ersatzforderung befriedigt werden konnte und deshalb einen Titel erwirkte.

Brandes

Kreft

Kirchhof

Fischer

Zugehör