Die Amtshaftung des Notars

Handbuch der Berufspflichten unter besonderer Berücksichtigung der gesamten Haftpflicht-Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Bearbeitet von
Begründet von Dr. Karl H. Haug, Jetzt bearbeitet von Prof. Dr. Stefan Zimmermann, Notar, und Dr. Christian Zimmermann, LL.M.(UCL), Rechtsanwalt, Solictor, Unter Mitarbeit von: Dr. Anja Mayer, Rechtsanwältin, Jörg Eggenstein, Rechtsanwalt, und Ulf Brüning, Rechtsanwalt

4. Auflage 2018. Buch. XVII, 421 S. In Leinen
ISBN 978 3 406 71335 4
Format (B x L): 16,0 x 24,0 cm

Recht > Zivilverfahrensrecht, Berufsrecht, Insolvenzrecht > Vergütungsrecht, Kostenrecht, Berufsrecht > Berufsrecht, Kostenrecht Rechtsanwälte und Notare

Zu Leseprobe und Sachverzeichnis

schnell und portofrei erhältlich bei

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Haug/Zimmermann
Die Amtshaftung des Notars

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Amtshaftung des Notars

Handbuch der Berufspflichten unter besonderer Berücksichtigung der Haftpflicht-Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Begründet von
Dr. Karl H. Haug

Herausgegeben und bearbeitet von

Prof. Dr. Dr. h. c. Stefan Zimmermann
Notar in Köln, Ehrenpräsident des Deutschen Notarvereins
Honorarprofessor an der Universität zu Köln

Dr. Christian Zimmermann LL. M. (UCL)
Rechtsanwalt in Köln und Solicitor

Weitere Bearbeiter:

Dr. Anja Mayer
Rechtsanwältin in Köln, Geschäftsführerin des Notarversicherungsfonds in Köln

Jörg Eggenstein
Rechtsanwalt in Köln

Ulf Brüning
Rechtsanwalt in Bonn

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

4. Auflage 2018

C.H.BECK

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978 3 406 71335 4

© 2018 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck und Bindung: Beltz Bad Langensalza GmbH,
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza
Satz: Druckerei C. H. Beck, Nördlingen
(Adresse wie Verlag)

Umschlaggestaltung: Druckerei C. H. Beck, Nördlingen

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Vorwort

Die Entwicklung der Rechtsprechung zur Notarhaftung hat etwas an Dynamik eingebüßt. Das bedeutet jedoch nicht zwangsläufig, dass die Notare weniger haften, sondern vielmehr dass sich rechtlich vieles schon herausgebildet hat. Die großen Themenfelder wie zB Verschulden, Kausalität, Subsidiarität und auch die Besonderheiten des Beurkundungsrechts und der Verwahrungsgeschäfte sind mittlerweile hinreichend geklärt worden. Viele Fälle werden daher gar nicht mehr vom Bundesgerichtshof zur Entscheidung angenommen. Umso erstaunlicher ist es, dass die Brisanz der Entscheidungen zur Notarhaftung dennoch nicht nachgelassen hat. Allein die Urteile zur Zwei-Wochen-Frist, den Angebotsfristen und der Wirksamkeit von Fortgeltungsklauseln haben die notarielle Praxis im Immobilienrecht nicht nur geprägt, sondern auch tiefe Spuren in der Regulierungspraxis der Haftpflichtversicherer hinterlassen. In den vergangenen Jahrzehnten hat es regelmäßig deutliche Verschärfungen in der Rechtsprechung zu Lasten der Notare gegeben und vereinzelt auch Fehlurteile. Das hat sich im Beobachtungszeitraum seit der 3. Auflage 2011 leider nicht geändert.

Schon die 3. Auflage 2011 befasste sich im Detail mit der Notariatsreform in Baden-Württemberg, handelt es sich schließlich um die größte Notariatsreform auf dem Bundesgebiet seit der Wiedervereinigung. Die jüngeren Entwicklungen dieses umfangreichen Transformationsprozesses haben wir genau beobachtet und in die vorliegende Auflage eingepflegt.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Das vorliegende Buch knüpft an die Zielsetzung der Vorauflagen an. Es soll ein zuverlässiger Lotse sein durch das Dickicht der Haftpflichtrechtsprechung unter besonderer Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs. Um hohe Systematik hat sich dieses Buch schon in der Vorauflage bemüht. Trotz der Auswertung und umfangreichen Aufarbeitung zahlreicher neuer Urteile und Literatur bleibt auch die 4. Auflage dem Charakter eines kompakten Handbuchs treu. Das mittlerweile deutlich erweiterte Sachregister erleichtert die Schlagwortsuche, um ganz im Sinne der Leserfreundlichkeit einen schnellen Zugriff auf die benötigte Information zu gewährleisten.

Das Autorenteam hat sich etwas verjüngt. Frau Dr. Anja Mayer ist Rechtsanwältin und befasst sich als hauptberufliche Geschäftsführerin des Notarversicherungsfonds mit der notariellen Praxis und ihrer Präzisierung durch die Rechtsprechung. Zusammen mit den schon in der Vorauflage engagierten, ebenfalls dort tätigen Referenten Herrn Eggenstein und Herrn Brüning fließen die Erfahrungen auch aus unveröffentlichten Versicherungsfällen aus der Haftpflicht- und Vertrauensschadenpraxis mit ein. Auch in der 4. Auflage bleibt das Buch ein Nachschlagewerk aus der Praxis für die Praxis.

Das Buch befindet sich auf dem Stand von Anfang August 2017 und umschließt damit noch das Ende der 18. Legislaturperiode. Insbesondere wurde das „Gesetz zur Neuordnung der Aufbewahrung von Notariatsunterlagen und zur Einrichtung des Elektronischen Urkundenarchivs bei der Bundesnotarkammer sowie zur Änderung weiterer Gesetze“ (BGBl. I 2017 S. 1396) berücksichtigt.

Neu ist außerdem die Aufnahme des Werkes in das Beck-Online Modul Notarrecht Plus. Damit sind die Recherchemöglichkeiten noch vielfältiger. Die Online-Ausgabe

fungiert dabei als Recherche-tool vor allem für die Schlagwortsuche, und um unmittelbar auf den Fußnotenapparat zugreifen zu können.

Für Anregungen und Kritik sind die Autoren dankbar.

Köln, im Dezember 2017

Prof. Dr. Dr. h. c. Stefan Zimmermann
Dr. Christian Zimmermann LL. M. (UCL)

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Verzeichnis der Bearbeiter

in der Reihenfolge ihrer Bearbeitung

Dr. Christian Zimmermann
Teil A Allgemeine Haftungsgrundlagen Rn. 1–446
Teil C Versicherungs- und Schadenvorsorgesystem
IV. Praxistipp: Die fachgerechte Gestaltung der Haftpflichtversicherung Rn. 807–822
V. Praxistipp: Verhalten des Notars im Versicherungsfall Rn. 823–832

Jörg Eggenstein
Teil B Pflichten und Risiken in den Haupttätigkeitsbereichen
I. Prüfungs- und Belehrungspflichten Rn. 449–612
IV. Tatsachenbeurkundungen und Notarbestätigungen Rn. 662–681

Ulf Brüning
Teil B Pflichten und Risiken in den Haupttätigkeitsbereichen
II. Urkundstätigkeit Rn. 613–624
VI. Amtsverweigerung, Beschwerde Rn. 749–770

Prof. Dr. Dr. h. c. Stefan Zimmermann
Teil B Pflichten und Risiken in den Haupttätigkeitsbereichen
III. Einreichungs- und Vollzugstätigkeit Rn. 625–661
V. Verwahrungstätigkeit Rn. 682–748

Dr. Anja Mayer
Teil C Versicherungs- und Schadenvorsorgesystem
I. Überblick über die Notarversicherungen Rn. 771–777
II. Basishaftpflicht- und Gruppenanschlussversicherung Rn. 778–801
III. Freiwillige Höherversicherung Rn. 802–806
VI. Vertrauensschadenversicherungen und Vertrauensschadenfonds der Notarkammern/Notarversicherungsfonds Rn. 833–873
Teil D Haftpflichtprozess Rn. 874–1001

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

Vorwort V
Verzeichnis der Bearbeiter VII
Literaturverzeichnis XXI

A. Allgemeine Haftungsgrundlagen

Rn.

I. Amtshaftung nach § 19 BNotO 1

1. Rechtliche Einordnung der Amtshaftung 1
   a) Hoheitliche Tätigkeit 1
      aa) Begriffliche Abgrenzung zur Vertragshaftung 2
      bb) Nebentätigkeit 4
      cc) Rechtsnatur des Haftpflichtanspruchs 5
   b) Unabhängigkeit des Notars 6
   c) Grundsatz der persönlichen Haftung 7
   d) Staatshaftung als Ausnahmefall 9
2. § 19 BNotO als zentrale Haftungsvorschrift 10
   a) Verdrängung der vertraglichen Haftung 11
   b) Verwahrungstätigkeit 14
3. Regelungsbereich des § 19 BNotO 15

II. Kreis der Personen, denen gegenüber Amtspflichten und Amtshaftung bestehen 16

1. Geschützter Personenkreis 16
2. Unmittelbar Beteiligte 19
   a) Vertreter mit eigenem Interesse 23
   b) Stellung des Maklers 24
   c) Vollmachtlose Vertreter 26
   d) Verwahrung und Betreuung 27
   e) Gesetzliche Vertreter 29
3. Mittelbar Beteiligte 31
4. „Dritte“ als geschützte Personen 41
   a) Meinungsstand 42
      aa) Vertrauenstheorie 42
      bb) Bezeugungstheorie 43
      cc) Zwecktheorie 44
      dd) Stellungnahme 45
   b) Fallgruppen zu Hinweis- und Warnpflichten 46
      aa) Fehlerhafte Erbeinsetzung 46
      bb) Fehlerhafte Tatsachenbeurkundungen, Notarbestätigungen, notarielle Bescheinigungen 50
      cc) Unwirksame Vollmachten 53
      dd) Pflichtwidrig unterlassene Amtsverweigerung 55
      ee) Organe 56
      ff) Staat als Dritter 57
   c) Fallgruppen zu Betreuungspflichten nach §§ 23, 24 BNotO 58
      aa) Treuhandschaft gem. § 23 BNotO 58
      bb) Betreuung gem. § 24 BNotO 59
   d) Keine geschützten Dritten 61

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Rn.

5. Der Notar als Erfüllungsgehilfe 62
a) Haftungserweiterung 62
b) Entwicklung in der Rechtsprechung 63
c) Stellungnahme 65

III. Rechts- und Pflichtwidrigkeit 68

IV. Verschulden 74

1. Bezug auf Amtspflichten 74
2. Fahrlässigkeit 76
3. Rechtskenntnisse 78
a) Grundsatz 78
b) Gesetze 80
c) Rechtsprechung und Fachliteratur 82
aa) Änderung der Rechtsprechung 88
bb) Fachliteratur und Lehrmeinungen 91
4. Der „sicherste Weg“ 95
5. Subjektive Entschuldigungsgründe? 97
6. Entschuldigung durch Kollegialgerichtsentscheidungen 100
a) Grundsatz 100
b) Anwendung durch den BGH 101
c) Ausblick 106
7. Haftpflichtrechtliche Folgen verschiedener Schuldformen 108
a) Fahrlässigkeit 108
b) Vorsatz 110
aa) Abgrenzung zur wissentlichen Pflichtverletzung 111
bb) Mitverschulden 112
cc) Beispiele 113
8. Prozessuales 114
a) Rechtswidrigkeit indiziert Verschulden 114
b) Nachweis „innerer Tatsachen“ 115

V. Schaden, Kausalität und Zurechnungszusammenhang 116

1. Schaden 117
a) Art des Schadens 117
b) Entstehung des Schadens 118
c) Schadenberechnung nach Differenzhypothese 120
aa) Exkurs: Vermögensloser Schuldner 121
bb) Prozessuales 123
d) Normativer Schadensbegriff 124
e) Erfordernis der Zumutbarkeit in § 251 Abs. 2 Satz 1 BGB 125
f) Inzidente Prüfung von Vorverfahren 126
g) Vorteilsausgleich 127
aa) Voraussetzungen 127
bb) Anzurechnende Vorteile 129
cc) Keine Anrechnung 130
dd) Unbillige Vermögensvermehrung 131
ee) Einzelfälle 132
2. Kausalität 133
a) Maßstab für die Kausalitätsprüfung 133
b) Haftungsbegründende und haftungsausfüllende Kausalität 135
c) Exkurs: Entgangene Kapitalnutzung 137
d) Beweislast und Beweiserleichterung 138
3. Zurechnungszusammenhang bei mehreren Ursachen 140
a) Mitverursachung eines Beteiligten 142
aa) Beispiele für eine haftungsrechtliche Zurechnung 143
bb) Unterbrechung des Zurechnungszusammenhangs 145

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Rn.

b) Mitverursachung Dritter ... 147
aa) Beispiele für eine haftungsrechtliche Zurechnung ... 148
bb) Unterbrechung des Zurechnungszusammenhangs ... 149
c) Mitverursachung eines Gerichts oder einer Verwaltungsbehörde ... 150
aa) Beispiele für eine haftungsrechtliche Zurechnung ... 151
bb) Unterbrechung des Zurechnungszusammenhangs ... 153
cc) Verfassungsrechtliche Bedenken? ... 154
d) Rechtmäßiges Alternativverhalten und Reserveursachen ... 156
aa) Anlagefälle ... 159
bb) Frühere Rechtsprechung und Kritik ... 160

VI. Subsidiäre Haftung ... 164

1. Ratio des Verweisungsprivilegs ... 165
2. Voraussetzungen ... 168
3. Ersatzmöglichkeit ... 169
a) Derselbe Tatsachenkreis ... 169
b) Erfüllungsansprüche ... 170
c) Ausübung von Gestaltungsrechten ... 171
4. Zumutbarkeit ... 172
a) Zumutbare Anstrengungen des Geschädigten ... 173
b) Unzumutbare Ersatzmöglichkeiten ... 175
5. Schuldhaft versäumte anderweitige Ersatzmöglichkeit ... 177
a) Abgrenzung und dogmatische Einordnung ... 177
b) Prüfungspflicht des Geschädigten ... 178
c) Beispiele ... 179
6. Personeller Anwendungsbereich „Dritter“ ... 180
a) Anwaltsnotar ... 181
b) Ansprüche gegen den Vertragspartner des Geschädigten ... 182
c) Rechtsanwalt ... 185
d) Steuerberater ... 186
e) Immobilienmakler ... 187
f) Vollzugsbevollmächtigte ... 189
g) Bankangestellte ... 191
h) Sonstige Vertreter ... 192
i) Ansprüche des Dritten gegen den Notar ... 193
7. Urkundstätigkeit ... 195
a) Sonstige Verwahrung ... 195
b) Unselbständige Betreuungspflichten ... 196
aa) Einheitliche Amtsgeschäfte ... 197
bb) Selbständige Amtsgeschäfte ... 201
8. Kausalität ... 202
9. Ausnahmen von der Subsidiarität ... 203
a) Vorsätzliche Pflichtverletzung ... 203
aa) Definition und Beispiele ... 203
bb) Haftpflichtversicherung ... 204
cc) Schadeninkaufnahme? ... 205
dd) Exkurs: Verjährungsbeginn ... 206
b) Selbständige Verwahrungs- und Betreuungsgeschäfte ... 207
aa) Rechtfertigung und Bedeutung ... 208
bb) Auftraggebereigenschaft ... 210
cc) Dritte als Auftraggeber? ... 211
c) Konkurrierende Amtshaftung ... 213
d) Gesamtschuldnerische Haftung ... 214
e) Versicherungsleistungen ... 216
10. Prozessuales ... 219
a) Negative Anspruchsvoraussetzung ... 219

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Rn.

b) Maßgeblicher Zeitpunkt 221
aa) Streitstand 221
bb) Stellungnahme 223
cc) Prozesstaktische Erwägungen 227
c) Streitverkündung 228
aa) Subsidiäre Haftung des Notars 228
bb) Außerhalb der Subsidiarität 229

VII. Unterlassenes Rechtsmittel gem. § 839 Abs. 3 BGB 230

1. Haftungsausschluss 230
2. Rechtsmittel 231
a) Weite Definition des Rechtsmittelsbegriffs 231
b) … zur Beseitigung der schädigenden Amtshandlung 234
3. Verschulden des Beteiligten 237
a) Sorgfaltsmaßstab 237
b) Verkehrserforderliche Sorgfalt 238
c) Einzelfälle 241
4. Kausalität 245
5. Abgrenzung zu Subsidiarität und Mitverschulden 247

VIII. Mitverschulden 249

1. Mitverschulden eines Beteiligten im Bereich des § 839 Abs. 3 BGB 251
2. Mitverschulden durch Berater des Beteiligten bei subsidiärer Notarhaftung 253
3. Sonstiges Mitverschulden des Beteiligten 255
a) Verschuldenszurechnung 256
b) Sorgfaltsmaßstab des Beteiligten 257
c) Fallgruppen 260
aa) Vorsatz des Beteiligten und Fahrlässigkeit des Notars 260
bb) Mitverschulden von Banken 264
cc) Verschuldete Prozesskosten 265
dd) Nichtgeltendmachung eines Erfüllungsanspruchs 266
ee) Verschulden eines anderen Notars 267
ff) Weitere Beispiele 268
4. Prozessuales 270

IX. Verjährung 271

1. Die Regelverjährung des § 195 Abs. 1 BGB und die Zehnjahresfrist nach § 199 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BGB 277
a) Anspruchsentstehung 277
aa) Bloße Vermögensgefährdung genügt nicht 278
bb) Teilschaden und mehrere Schäden 280
b) Kenntnis von der Person des Ersatzpflichtigen 283
c) Kenntnis vom Schaden 286
d) Kenntnis von den sonstigen anspruchsbegründenden Umständen 288
e) Grob fahrlässige Unkenntnis 289
f) Zurechnung von Kenntnissen Dritter? 290
2. Die 30-jährige Verjährungshöchstfrist des § 199 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BGB 291
3. Die 30-jährige Verjährungshöchstfrist des § 199 Abs. 3a BGB 293
4. Hemmung der Verjährung 295
5. Neubeginn der Verjährung 299
6. Verjährungseinrede als unzulässige Rechtsausübung 300
7. Prozessuales 303

X. Haftungsbeschränkung und Risikomanagement 304

1. Haftungsbeschränkungen 305
a) Gesetzliche Haftungserleichterungen 305
b) Grundsatz der Unzulässigkeit vertraglicher Haftungsbeschränkungen 306

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Rn.

c) Haftungsbeschränkung im „dispositiven" Bereich? ... 308
d) Vertragliche Haftungsbeschränkung außerhalb notarieller Zuständigkeit ... 310
2. Sonstiges individuelles Risikomanagement ... 312
a) Inhaltliche Eingrenzung der Amtspflicht ... 313
b) Maßnahmen der Büroorganisation ... 317
c) Qualitätssicherung: Fachliche Absicherung ... 319
d) Beweissicherung: Dokumentation ... 320
e) Wechselwirkung mit der Notarhaftpflichtversicherung ... 323
3. Kollektives Risikomanagement ... 324

XI. Haftung des Notars für Sozien, Notarvertreter, Notarassessoren und Hilfspersonen ... 326

1. Haftung für Sozien und andere Notare ... 327
a) Grundsatz der Einzelhaftung ... 327
b) Ausnahme: gesamtschuldnerische Haftung ... 330
2. Haftung für den Notarvertreter ... 334
a) Wirksamkeit der Vertreterbestellung ... 336
b) Zulässige Dauer der Vertretung ... 339
c) Innenausgleich ... 343
aa) Assessor als Vertreter ... 344b
bb) Notare a. D., Richter, Richter a. D. oder Hochschulprofessoren ... 344b
cc) Amtierende Notare oder Rechtsanwälte ... 344c
3. Haftung für den Notarassessor ... 346
a) Geschäfte zur selbständigen Erledigung, § 19 Abs. 2 BNotO ... 346
b) Innenausgleich ... 348
c) Haftung für sonstige Mitwirkung des Notarassessors ... 350
4. Haftung für Hilfspersonen ... 352
a) Überblick ... 352
b) Verschuldenszurechnung analog § 278 BGB ... 353
aa) bei Einsichtnahme in Grundbuch und Handelsregister ... 353
bb) bei sonstigen Hilfsarbeiten? ... 354
c) Eigenes Verschulden des Notars ... 355
aa) Persönlich vom Notar wahrzunehmende Amtspflichten ... 355
bb) Organisationsverschulden ... 357
5. Zusammenfassung ... 362

XII. Haftung des Notarvertreters, Notarassessors, Personals, Notariatsverwalters und des Staates ... 365

1. Haftung des Notarvertreters ... 366
2. Haftung des Notarassessors ... 372
3. Haftung des Personals ... 379
4. Haftung von Auflassungs- oder Vollzugsbevollmächtigten ... 381
5. Haftung des Notariatsverwalters ... 388
6. Staatshaftung bei Fehlern von Notaraufsicht und -kammer ... 393
a) Fehler der Aufsichtsbehörden ... 394
b) Fehler der Notarkammern ... 398

XIII. Notariatsformen und haftpflichtrechtliche Besonderheiten der Notariatsverfassungen in den Bundesländern ... 401

1. Das Nur-Notariat ... 401
a) Verbreitung ... 402
b) Rechtsgrundlagen ... 407
2. Das Anwaltsnotariat ... 408
a) Abgrenzung zwischen anwaltlicher und notarieller Tätigkeit ... 411
aa) Zuordnung gem. § 24 Abs. 1 BNotO: notarielle Tätigkeit ... 413
bb) Auslegungsregel des § 24 Abs. 2 BNotO ... 418
b) Mitwirkungsverbote im Anwaltsnotariat ... 423

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Rn.

3. Das staatliche Notariat in Baden-Württemberg 437
a) Die Notariatsformen im Überblick 437
b) Notariatsreform 438
c) Notare im Landesdienst bis 31.12.2017 440
aa) Qualifikation und Zuständigkeiten 440
bb) Staatshaftung und Regress 442
cc) Haftpflichtbestimmungen bis 26.11.1985 444

B. Pflichten und Risiken in den Haupttätigkeitsbereichen

I. Prüfungs- und Belehrungspflichten 448

1. Allgemeines 449
2. Pflicht zur Rechtsbelehrung 452
a) Geltungsbereich 453
aa) Beglaubigung einer Unterschrift 454
bb) Entwurfsarbeiten 459
b) Zweck 461
c) Höchstpersönliche Pflicht 462
d) Zeitpunkt der Rechtsbelehrung 463
e) Geschützter Personenkreis 464
f) Vorbereitende Tätigkeiten 467
aa) Ermittlung des Willens der Beteiligten 467
bb) Aufklärung des Sachverhalts 469
g) Gegenstand der Rechtsbelehrungspflicht 474
h) Umfang der Rechtsbelehrungspflicht 482
i) Einzelfälle 487
aa) Grundstücksgeschäfte 487
bb) Gesellschaftsrechtliche Vorgänge 496
cc) Erbrechtliche Vorgänge 500
dd) Familienrechtliche Vorgänge 502
ee) Ungesicherte Vorleistungen 505
j) Grenzen der Rechtsbelehrungspflicht 517
aa) Wirtschaftliche Tragweite des Rechtsgeschäfts 518
bb) Steuerliche Folgen 520
cc) Kosten des Amtsgeschäfts 524
dd) Pflicht zur Unparteilichkeit 528
3. Spezialgesetzliche Regelungen der Pflicht zur Rechtsbelehrung 529
a) Belehrungen über Genehmigungen oder Bestätigungen (§ 18 BeurkG) 530
aa) Allgemeines 530
bb) Genehmigungen 531
cc) Bestätigungen 534
dd) Belehrungsvermerk 535
b) § 19 BeurkG (Unbedenklichkeitsbescheinigung) 536
c) Belehrung über Schenkungsteuer 542
d) Belehrung über gesetzliches Vorkaufsrecht (§ 20 BeurkG) 543
e) Belehrung bei der Beurkundung einer Vorsorgevollmacht (§ 20a BeurkG) 545
f) Belehrung bei fehlender Unterrichtung über den Grundbuchinhalt (§ 21 Abs. 1 S. 2 BeurkG) 546
g) Belehrung bei Aussetzung des Urkundsvollzugs (§ 53 Hs. 2 BeurkG) 547
h) Belehrung über die Bedeutung von Eiden und eidesstattlichen Versicherungen (§ 38 Abs. 2 BeurkG) 548
i) Belehrung über die mögliche Anwendung ausländischen Rechts (§ 17 Abs. 3 BeurkG) 549
4. Betreuende Belehrungspflicht 554
a) Allgemeines 554

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Rn.

b) Einzelfälle ... 560
aa) Steuerliche Folgen ... 560
bb) Grundstücksgeschäfte ... 565
cc) Sicherungsgeschäfte ... 573
c) Grenzen ... 577
d) Dokumentationspflicht ... 578
5. Außerordentliche Belehrungspflichten ... 579
a) Allgemeines ... 580
b) Adressat ... 581
c) Höchstpersönlich ... 582
d) Anwendungsfälle ... 583
e) Darlegungs- und Beweislast ... 584
6. Formulierungspflicht (§ 17 Abs. 1 BeurkG) ... 585
7. Erörterung von Zweifeln (§ 17 Abs. 2 BeurkG) ... 586
8. Gestaltung des Beurkundungsverfahrens ... 589
a) Allgemeines ... 589
b) Verbraucherverträge ... 590
c) Vertretergeschäfte ... 594
d) Angebot und Annahme ... 596
e) § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 BeurkG ... 597
aa) Beabsichtigter Text des Rechtsgeschäfts ... 598
bb) Das Zurverfügungstellen ... 600
cc) Die Zweiwochenfrist ... 602
dd) Änderungen des Vertragstextes ... 606
ee) Dokumentation ... 607
ff) Amtspflichtverletzungen ... 608
9. Belehrungsvermerke ... 609

II. Urkundstätigkeit ... 613
1. Formelle Beurkundungsfehler ... 613
2. Materiell-rechtliche Beurkundungsfehler ... 621

III. Einreichungs- und Vollzugstätigkeit ... 625
1. Übernahme ... 625
a) Einreichungspflicht nach § 53 BeurkG ... 626
b) Weitergehende Vollzugstätigkeit ... 629
2. Vollzugsreife ... 636
a) Voraussetzungen ... 636
b) Zurückstellen der Einreichung ... 638
c) Einwände ... 639
d) Einreichung vor Vollzugsreife ... 641
e) Anmeldungen zum Registergericht, Gesellschafterliste ... 644
3. Durchführung und Überwachung ... 645
4. Zeitspannen zur Erledigung ... 654

IV. Tatsachenbeurkundungen und Notarbestätigungen ... 662
1. Allgemeines ... 662
2. Tatsachenbeurkundungen ... 664
a) Allgemein (§ 20 Abs. 1 BNotO iVm §§ 36 ff. BeurkG) ... 664
b) Bei notariellen Verfahren ... 671
3. Notarbestätigungen ... 672
a) Allgemeines ... 672
b) Formen von Notarbestätigungen ... 676

V. Verwahrungstätigkeit ... 682
1. Grundsätzliches ... 682

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Rn.

2. Haftpflichtrisiken bei Annahme einer Verwahrung 692
a) Ablehnungspflicht 692
b) Insbesondere: Das berechtigte Sicherungsinteresse 695
c) Die Gestaltung der Verwahrungsanweisung 705
3. Treuhandaufträge Dritter, insbesondere Kreditinstitute 711
4. Formgerechte Annahme des Verwahrungsantrages 717
5. Die ordnungsgemäße Durchführung der Verwahrung 719
6. Das Absehen von Auszahlungen 727
7. Rückforderung fehlerhafter Auszahlungen 734
8. Widerruf der Auszahlungsanweisung 736
9. Pfändung, Zession 745

VI. Amtsverweigerung, Beschwerde 749
1. Amtsverweigerung 749
2. Beschwerde nach § 15 BNotO und § 54 BeurkG 751

C. Versicherungs- und Schadenvorsorgesystem

I. Das Versicherungssystem des Notarstandes 771

1. Versicherungsrechtliche Regelung der Amtshaftung 771
2. Heterogenes Versicherungs- und Schadenvorsorgesystem 771a
a) Unterscheidung von Haftpflicht- und Vertrauensschäden 771b
b) Berufshaftpflicht- und Vertrauensschaden-Pflichtversicherungen 772
aa) Berufshaftpflichtversicherungen 772a
bb) Vertrauensschadenversicherung 772b
cc) Verträge der Notarkassen 772c
dd) Notariatsverwalterversicherung 772d
ee) Differenzierung der Mindestversicherungssummen 772e
c) Notarversicherungsfonds 773
aa) Gründung 773a
bb) Aufgaben 773b
d) Excedentenversicherung 774
e) Übersicht 775
3. Notarversicherungsverein auf Gegenseitigkeit 776
4. Weitere Entwicklung des Vorsorgesystems und Absicherung der Berufsausübung 777

II. Berufshaftpflichtversicherungen 779
1. Basishaftpflichtversicherung 779
a) Rechtsgrundlagen 779
b) Versicherungspflicht 780
c) Gestaltung des Versicherungsvertrages und AVB 781
d) Persönlicher Deckungsbereich 782
aa) Notar 782
bb) Amtlich bestellter Vertreter 782a
cc) Notarassessor 782b
dd) Personal 782c
e) Versicherungsfall 783
aa) Pflichtverletzung bei einheitlichem Amtsgeschäft 784
bb) „Serienschadenklausel“ 784b
f) Zeitlicher Deckungsbereich 785
g) Sachlicher Deckungsbereich 786
aa) Versicherte Tätigkeiten 786
bb) Ausschlüsse 787
cc) Versicherte Schäden 788

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Rn.

h) Versicherungssumme ... 789
aa) Jahreshöchstleistung ... 789a
bb) Selbstbehalt ... 790
i) Leistungspflicht des Versicherers ... 791
aa) Abwehrkosten (Anwalts- und Gerichtskosen) ... 792
bb) Anwaltswahl ... 793
j) Stellung des Notars ... 794
k) Stellung des Geschädigten ... 795
l) Vorleistungspflicht des Berufshaftpflichtversicherers ... 796
aa) Gegenüber dem Notar ... 796
bb) Gegenüber dem Geschädigten ... 797
2. Gruppenanschlussversicherung ... 798
a) Rechtsgrundlagen ... 798
b) Versicherte Person / Stellung des Notars ... 799
c) Versicherungssumme ... 800
d) Versicherungsfall ... 801
e) Stellung des Geschädigten ... 802
f) Verhältnis von Basishaftpflicht- und Gruppenversicherungsvertrag ... 803

III. Freiwillige Versicherungen ... 804
1. Höherversicherung ... 804
2. Einzelfallversicherung ... 805
3. Selbstbehaltsversicherung ... 806

IV. Praxistipp: Die fachgerechte Gestaltung der Haftpflichtversicherung ... 807
1. Deckungsschutz nach den AVB-N ... 808
2. Sinnvolle Erweiterungen und Klarstellungen ... 811
a) Schlichter und anerkannte Gütestelle ... 811
b) Unwirksame Vertreterbestellung ... 812
c) Unwirksame Vollzugsbevollmächtigung ... 813
d) Rückwärtsversicherung für die Assessorenzeit ... 815
e) Jahreshöchstleistung ... 816
f) Auslandsdeckung ... 817
g) Begrenzung der Selbstbeteiligung ... 818
h) Rückwärtsdeckung ... 819
i) Dolmetscher und sonstige Deckungserweiterungen ... 819a
3. Die Wahl der „richtigen“ Versicherungssumme ... 820

V. Praxistipp: Verhalten des Notars im Haftpflichtfall ... 823
1. Definition des Versicherungsfalls ... 824
2. Meldefristen und -form ... 825
3. Umfang der Schadensmeldung ... 830
4. Versicherer als „Herr des Haftpflichtverfahrens“ ... 831

VI. Deckung von Vertrauensschäden ... 833
1. Vertrauensschadenversicherung ... 834
a) Versicherungssumme ... 835
b) Versicherungsfall ... 836
aa) Wissentliche Pflichtverletzung ... 837
bb) Nachweis des Verschuldens ... 841
c) Stellung des Notars ... 842
d) Stellung des Geschädigten als versicherte Person ... 843
e) Ausschlüsse ... 845
aa) Vierjährige Ausschlussfrist ... 846
bb) Unzulässige Ausschlüsse und Vertragsgestaltungen ... 849

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Rn.

2. Notarversicherungsfonds 851
a) Excedentenversicherung 851
b) Fondsvermögen 854
3. Zusammenwirken der Regulierungsmöglichkeiten und Abwicklung von Schadenfällen 856
a) Meldung und Bearbeitung eines Vertrauensschadenfalls 857
b) Entscheidung über die Regulierung eines Vertrauensschadenfalles 864
4. Verhältnis von Berufshaftpflicht- und Vertrauensschadenversicherung 865

D. Haftpflichtprozess

I. Prozesssituationen 870
1. Einführung 870
2. Ansprüche gegen den Notar 878
a) Zuständigkeit 880
b) Klageanspruch 881
c) Einwendungen gegen Kosten 885
3. Ansprüche gegen die Notarkammer 888
4. Ansprüche gegen den (Basis-)Haftpflichtversicherer 892
5. Ansprüche gegen den Gruppen(anschluss)versicherer sowie Vertrauensschadenversicherer 893

II. Haftpflichtklage und subsidiäre Haftung 894
1. Voraussetzungen 895
2. Darlegungs- und Beweislast 896
3. Prozessuales 897

III. Verschwiegenheitspflicht 901

IV. Streitverkündung, Bindungswirkung und Drittwiderklage 908
1. Streitverkündung des Notars 908
a) Streitverkündung an den Berufshaftpflichtversicherer 908
b) Streitverkündung an Dritte 909
2. Streitverkündung des Geschädigten 910
a) Streitverkündung an den Notar im Vorprozess 910
b) Streitverkündung an den Berufshaftpflichtversicherer 912
c) Streitverkündung an Dritte 917
d) Streitverkündung in Vertrauensschadenfällen 918
3. Streitbeitritt im Notarhaftungsprozess 921
a) Streitbeitritt des Dritten 921
b) Streitbeitritt des Haftpflichtversicherers 923
4. Unzulässige Streitverkündung 926
5. Drittwiderklage 928

V. Beweisfragen 933
1. Pflichtwidrigkeit 933
a) Grundsätze 933
b) Beweis von negativen Tatsachen / Pflichtverletzung durch Unterlassen 935
c) Verletzung von Belehrungspflichten 936
2. Verschulden 948
a) Beweislast 948
b) Bedeutung der Verschuldensgrade 953
c) Sorgfaltsmaßstab und -anforderungen 956
aa) Anforderungen an das Gedächtnis des Notars 958

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Rn.

bb) Anforderungen an Rechtskenntnisse 959
cc) Wahl des sichersten Weges 967
dd) Entschuldigungsgrund der kollegialgerichtlichen Entscheidung 968
d) Beweis innerer Tatsachen 969
3. Kausalität 973
a) Äquivalenz- und Adäquanztheorie 973
b) Haftungsausfüllende Kausalität 974
c) Haftungszurechnung 977
aa) Rechtmäßiges Alternativverhalten 978
bb) Schutzzweck der verletzten Norm und Amtspflicht 979
cc) Unterbrechung des Kausal- und Zurechnungszusammenhangs 981
d) Beweismaß 987
e) Mitverschulden 990
4. Beweis des ersten Anscheins 993
5. Schaden 1004
6. Auslegung von Urkunden 1009
7. Anderweitige Ersatzmöglichkeit 1012

Sachverzeichnis ..... Seite 415 ff.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG