

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, Solicitor, 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 [Inhalts-](#) 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.

XI. Haftung des Notars für Sozisten, Notarvertreter, Notarassessoren und Hilfspersonen

Schadensausgleich nur bei vorsätzlicher Pflichtverletzung durch den Notarassessor gerechtfertigt. Bei **lediglich fahrlässigem Verstoß** ist die beiderseitige Mitverantwortung festzustellen und demgemäß im Innenverhältnis ein Ausgleich nach Verschuldensanteilen vorzunehmen, wobei das Verschulden des Ausbildungsnotars in der Regel überwiegen wird. Letztlich wird die Berufshaftpflichtversicherung den Ausbildungsnotar von dem zusätzlichen Notarassessorenrisiko freizustellen haben,¹⁰⁰³ so dass ein etwaiger Regressanspruch auf diese übergeht, vgl. § 7 III Nr. 1 der Versicherungsbedingungen AVB-N.¹⁰⁰⁴ Ausbildungsnotar und Assessor sind im Außenverhältnis verschiedene Haftungsadressaten, die aufgrund unterschiedlicher Anspruchsgrundlage haften, nämlich entweder aufgrund (Duldungs-)Delegation oder aufgrund eigener hoheitlicher Tätigkeit des Assessors. Daher ist im Innenverhältnis der Regressanspruch des Ausbildungsnotars für fahrlässige Verstöße des Assessors nicht über die Haftpflichtversicherung des Notars gedeckt. Es kommt eine Versicherung des Assessors über die sog. Assessorendeckung der zuständigen Notarkammer in Betracht.

Wie bereits erwähnt, müsste es sich schon um ein selbstherrliches Vorgehen des Assessors handeln, sollte nicht einmal eine Duldungs-Delegation durch den Ausbildungsnotar vorliegen. Es handelt sich also um einen sehr konstruierten Fall. Die Versicherung der Notarkammer für Verstöße von Assessoren wird daher vermutlich genau prüfen, ob nicht der Assessor mangels (Duldungs-)Delegation womöglich gegen eine Anweisung des Ausbildungsnotars, keine selbständigen Betreuungsgeschäfte der in § 19 Abs. 2 BNotO beschriebenen Art durchzuführen, verstoßen hat. Dann nämlich kommt ein wissentlicher Verstoß des Assessors in Betracht, der zum Verlust der Haftpflichtdeckung aus der Assessorenversicherung der Notarkammer führt gem. § 4 Nr. 3 AVB-N.¹⁰⁰⁵ (die auch für die Assessorendeckung gelten).

c) Haftung für sonstige Mitwirkung des Notarassessors. Die gesamtschuldnerische Notarhaftung nach § 19 Abs. 2 Satz 2 BNotO bezieht sich nur auf die im vorangehenden Satz genannte Tätigkeit der Verwahrung, Betreuung und Vertretung gem. §§ 23, 24 BNotO. Auch der Ausbildungsnotar kann den Notarassessor nicht etwa zu selbständigen Beurkundungen (§§ 20–22 BNotO) ermächtigen.¹⁰⁰⁶ Diese hoheitlichen Befugnisse erhält der Notarassessor nur, soweit er zum Notarvertreter oder Notariatsverwalter bestellt ist. Wirkt der Notarassessor bei der Erledigung von Urkundsgeschäften mit, hat er zwar nach § 7 Abs. 4 Satz 2 BNotO die allgemeinen Amtspflichten zu beachten, haftet aber nicht nach § 19 BNotO. Gibt der Notarassessor zB bei den Vorbereitungsgesprächen eine falsche Auskunft, so **stellt dies keine selbständige Tätigkeit nach § 24 BNotO dar, sondern ist Teil des** Urkundsgeschäfts (→ Rn. 198, 199 aE). Der Notar würde hier nur bei Verletzung eigener Pflichten haften.¹⁰⁰⁷

Für fehlerhafte unterstützende Tätigkeiten des Notarassessors außerhalb der selbständigen Verwahrungs- und Betreuungsgeschäfte des § 19 Abs. 2 Satz 1 BNotO ist nach der Grundsatzentscheidung des BGH¹⁰⁰⁸ zu differenzieren:

¹⁰⁰³ Schramm in Schippel/Bracker, § 19 BNotO, Rn. 157; Ganter in Ganter/Hertel/Wöstmann Rn. 2364.

¹⁰⁰⁴ Als Referenz dienen die Allianz-Bedingungen „Allgemeine Versicherungsbedingungen und Risikobeschreibung zur Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung für Notare und Anwaltsnotare für ihr Notarisiko – AVB-N“ in der Fassung HV39/12.

¹⁰⁰⁵ Die AVB-N gelten auch für die Assessorenversicherungen der betroffenen Notarkammern mit hauptberuflichen Notaren.

¹⁰⁰⁶ Schramm in Schippel/Bracker § 19 Rn. 154 f.

¹⁰⁰⁷ Vgl. Schramm in Schippel/Bracker § 19 Rn. 154 ff.

¹⁰⁰⁸ DNotZ 1996, 581.

A. Allgemeine Haftungsgrundlagen

- bei fehlerhafter **Grundbuch- und Handelsregisterauskünften** gegenüber den Beteiligten haftet der Notar analog § 278 BGB (vgl. → Rn. 353).
- Für alle anderen Hilfstätigkeiten des Notarassessors haftet der Notar nur, soweit ihm ein eigenes Verschulden zugeschrieben werden kann. Z.B. kann die Haftung des Notars wegen Verletzung **eigener Einweisungs- und Überwachungspflichten** eintreten. An die Organisations- und Überwachungspflichten des Notars werden hohe, an die Gefährdungshaftung heranreichende Anforderungen gestellt. Im Einzelnen wird hierzu auf den nachfolgenden Abschnitt über die Haftung für Hilfspersonen verwiesen (vgl. → Rn. 352ff.).

4. Haftung für Hilfspersonen

352 **a) Überblick.** Da der Notar im Gegensatz zu seinen Gehilfen hoheitlich handelt, sind die Zurechnungsnormen des Privatrechts, §§ 278, 831 BGB, im Prinzip unanwendbar. Statt einer Zurechnung für Fremdverschulden kommt jedoch eine Haftung des Notars für eigenes Verschulden in Betracht. Dem Notar werden ausgedehnte Pflichten in Bezug auf die Organisation, Instruktion und Überwachung seines Büros bzw. seiner Hilfspersonen zugewiesen (dazu sogleich → Rn. 355ff.). Darüber hinaus hatte der BGH in einer Grundsatzentscheidung vom 23.11.1995¹⁰⁰⁹ die Haftpflichtlücke für **zugerechnetes Verschulden** beseitigt, indem er § 278 BGB analog anwendete. Die Entscheidung bezieht sich zwar auf die Grundbucheinsicht durch Hilfspersonen (§ 21 BeurkG), in den Urteilsgründen werden aber „selbständige“ und „unselbständige“ Unterstützungsarbeiten unterschieden. Zu prüfen ist also, ob auch für diese Hilfsarbeiten analog § 278 BGB eine Brücke zur Notarhaftung besteht.

353 **b) Verschuldenszurechnung analog § 278 BGB.** *aa) bei Einsichtnahme in Grundbuch und Handelsregister.* Vor dem 23.11.1995 bestand in Schrifttum¹⁰¹⁰ und Rechtsprechung¹⁰¹¹ Einigkeit darüber, dass §§ 278, 831 BGB unanwendbar sind, so dass der Notar für Pflichtverletzungen seiner Hilfspersonen grundsätzlich nicht haftete. Seit dem Urteil des BGH vom 23.11.1995¹⁰¹² ist die Haftung des Notars insoweit verschärft worden, als der BGH für zugerechnetes Verschulden **§ 278 BGB analog** anwendet. Das Urteil bezieht sich zunächst auf Grundbuch- und Registerauskünfte durch Notariatsmitarbeiter. Die analoge Anwendung der Zurechnungsnorm begründete der BGH damit, dass der Beteiligte ein schutzwürdiges Vertrauen auf die Richtigkeit der Grundbuchauskunft durch Notariatsmitarbeiter habe und ein öffentlich-rechtliches Sonderrechtsverhältnis zu diesen bestehe.

Dieser Entscheidung und auch der Argumentation des BGH ist zuzustimmen.¹⁰¹³ Es wäre unerträglich für die Beteiligten, wenn der Notar in dieser Situation nicht für das Verschulden seiner Mitarbeiter einzustehen hätte. Denn für eine Anspruchsgrundlage gegen den fahrlässig handelnden Mitarbeiter bleibt kein Raum – eine vertragliche Beziehung besteht allein mit dem Notar. In dem Fall bestünde ungewollt – neben der Subsidiarität der Notarhaftung gem. § 19 Abs. 1 Satz 2 BNotO – ein gesetzlich nicht

¹⁰⁰⁹ DNotZ 1996, 581.

¹⁰¹⁰ Seybold/Hornig, 4. u. 5. Aufl., § 19 Rn. 96–98; Schramm in Schippel/Bracker § 19 Rn. 160f.; Mecke/Lerch § 21 Rn. 4; Rinsche 11 153; Grunau DNotZ 1937, 466; noch mit Bedenken wegen Gesetzeslücke: Carl JW 1933, 1756.

¹⁰¹¹ BGH DNotZ 1958, 33; DNotZ 1976, 506; WM 1988, 1853; OLG Köln DNotZ 1975, 369; RGZ 49, 26 (28); 162, 24 (28); RG JW 1933, 1766; JW 1936, 2535; DNotZ 1940, 79.

¹⁰¹² DNotZ 1996, 581.

¹⁰¹³ Schlüter in Schlüter/Knippenkötter Rn. 30ff.; Sandkühler in Arndt/Lerch/Sandkühler § 19 Rn. 21; aA Haug, 2. Aufl. 1997, Rn. 127.

XI. Haftung des Notars für Sozizen, Notarvertreter, Notarassessoren und Hilfspersonen

ausdrücklich vorgesehene Haftungsprivileg zu Gunsten des Notars, dass er nämlich ohne eigenes Verschulden für Büroversehen nicht haftete. Diese Besserstellung des Notars im Vergleich mit der Haftung sonstiger rechtsberatender Berufe wird durch die analoge Anwendung des § 278 BGB beseitigt. Auch für den Notar stellt diese Rechtsprechung vermutlich das geringere Übel dar. Ganter¹⁰¹⁴ führt aus, dass der BGH alternativ zur analogen Anwendung des § 278 BGB angeblich den Notar zu einer höchstpersönlichen Grundbucheinsicht hätte verpflichten können, was eine Absage an die arbeitsteilige Organisation des modernen Bürobetriebes im Notariat bedeutet hätte.¹⁰¹⁵

bb) bei sonstigen Hilfsarbeiten? Der BGH differenziert in den Urteilsgründen der vor- **354**
genannten Entscheidung zwischen „selbständigen“ und „unselbständigen“ Unterstützungsarbeiten. Er stellt klar, dass ein „besonderes Schuldverhältnis“ als Voraussetzung für die analoge Anwendung des § 278 BGB ausscheidet, soweit der Gehilfe „unselbständige“ Vorbereitungs-, Unterstützungs- oder Ausführungsarbeiten“ verrichtet.

Als **selbständige Hilfsarbeit** mit analoger Anwendung des § 278 BGB hat das OLG Frankfurt bereits die Abwicklung eines Treuhandauftrages qualifiziert.¹⁰¹⁶ In der Literatur wird darüber hinaus sogar die analoge Anwendung des § 278 BGB generell für sämtliche Pflichtverstöße von Hilfspersonen gefordert also auch für „**unselbständige Vorbereitungs-, Unterstützungs- oder Ausführungsarbeiten**“. Anderenfalls bestünde auch in diesen Fällen eine Haftungslücke zu Lasten der schutzwürdigen Beteiligten, die z. T. umständlich durch Sonderkonstruktionen – gemeint ist die Haftung des Notars für Organisations- und Überwachungsverschulden – geschlossen werden müsse.¹⁰¹⁷ Doch auch nach herkömmlicher Ansicht haftet der Notar für rein bürointerne „unselbständige“ Vorbereitungs- und Ausführungshandlungen von Hilfskräften. Denn zum einen haftet er unmittelbar für die Vorbereitungs- und Unterstützungs-handlungen, da er die Letztverantwortung für das „Endprodukt“ also die Rechtsdienstleistung hat. Andererseits haftet er mittelbar für Organisations- und Überwachungsverschulden (→ Rn. 355 ff.). Letztlich kann also dahinstehen, ob die dogmatische Begründung dieser die Haftung durch analoge Anwendung des § 278 BGB oder die althergebrachten Grundsätze erfolgt.

c) Eigenes Verschulden des Notars. *aa) Persönlich vom Notar wahrzunehmende **355***
Amtspflichten. Der Notar darf von ihm **persönlich wahrzunehmende Amtspflichten** nicht seinem Personal überlassen. Eine Delegation von Aufgaben ist damit schon in nur eng begrenztem Ausmaß möglich.¹⁰¹⁸

- Delegiert der Notar eine persönlich wahrzunehmende Hauptpflicht – zB die **Erforschung des Vertragswillens**¹⁰¹⁹ oder die **Prüfung der Fälligkeitsvoraussetzungen**¹⁰²⁰ – an den Bürovorsteher, liegt sogar ein vorsätzlicher Pflichtverstoß vor.
- Auch für die Erteilung von **Rechtsauskünften**¹⁰²¹ und allgemein für Belehrungen ist der Notar persönlich zuständig.¹⁰²² Er haftet deshalb für falsche Rechtsauskünfte seines Personals, es sei denn,

¹⁰¹⁴ Ganter in Ganter/Hertel/Wöstmann Rn. 916.

¹⁰¹⁵ Vgl. Schlüter in Schlüter/Knippenkötter Rn. 30.

¹⁰¹⁶ Zitiert nach Ganter in Ganter/Hertel/Wöstmann Rn. 2374.

¹⁰¹⁷ Schlüter in Schlüter/Knippenkötter Rn. 31; Sandkühler in Arndt/Lerch/Sandkühler § 19 Rn. 21 f.

¹⁰¹⁸ Schramm in Schippel/Bracker § 19 Rn. 70.

¹⁰¹⁹ RG JW 1914, 1934; BGH WM 1963, 754 (757).

¹⁰²⁰ BGH NJW-RR 2008, 1377; OLG Hamm AnwBl. 1996, 237; OLG Frankfurt OLG-Report 2000, 56; Schlüter in Schlüter/Knippenkötter Rn. 663.

¹⁰²¹ Ebenso wie der Anwalt grundsätzlich haftet, wenn von ihm persönlich wahrzunehmende Aufgaben durch sein Personal wahrgenommen werden, vgl. Borgmann/Jungk/Schwaiger VII. Rn. 53 ff.

¹⁰²² RG DNotZ 1940, 79 (81); BayObLG JW 1932, 178; Sandkühler in Arndt/Lerch/Sandkühler § 19 Rn. 49.

A. Allgemeine Haftungsgrundlagen

er hat durch geeignete Maßnahmen ein solches Vorgehen zu verhindern versucht.¹⁰²³ Die ausdrückliche Anordnung eines solchen Verbots hielt das BayObLG¹⁰²⁴ für umso notwendiger, als der Notar wissen musste, dass die Bevölkerung sich oft mit Auskünften des Personals begnügt.

- Ebenso entschied das OLG Köln¹⁰²⁵ in einem Haftpflichtfall, in dem der Bürovorsteher über die Frage der **Ablösung von Grundpfandrechten** einen nicht risikolosen Rat gab. Der Notar haftete nicht nur, weil er solche Beratungsgespräche zuließ, sondern auch wegen fehlender Kontrolle über den Inhalt der Beratung.
- In einem anderen Fall gab der Bürovorsteher unrichtige **Auskünfte über Vorbelastungen** im Grundbuch. Da der Notar dies nicht unterbunden oder nicht wenigstens die Auskunft überprüft hatte, musste er lt. Urteil des OLG Frankfurt¹⁰²⁶ eigenen Verschuldens dafür einstehen, wenn dieser (Bürovorsteher) die von ihm wahrgenommenen Aufgaben des Notars nicht ordnungsgemäß erledigte.¹⁰²⁷
- Die Haftung des Notars kann selbst für Verstöße eines Anwaltssoziums eintreten, wenn dieser zuvor als amtlich bestellter Vertreter tätig war und nach Ablauf der Vertretungszeit falsche Belehrungen erteilt. Der Anwaltsnotar hätte seinem Anwaltssozium die strikte Anweisung geben müssen, die Beteiligten an ihn zu verweisen.¹⁰²⁸

356 Die persönlichen Pflichten des Notars im Verhältnis zu den **zulässig delegierbaren Vorbereitungsarbeiten** durch das Büropersonal hat der BGH¹⁰²⁹ bedeutend verschärft. Danach darf der Notar dem Bürovorsteher nicht die Entscheidung überlassen, welche Unterlagen ihm für die Beurkundung vorzulegen sind. Der Notar müsse von allen eingereichten Unterlagen persönlich Kenntnis nehmen. Abgesehen davon, dass dies eine Überforderung des Notars und eine Absage an die arbeitsteilige Bearbeitung durch zuverlässige Hilfskräfte darstellt, wurde im konkreten Fall alles vorgelegt, was für die konkrete Beurkundung gebraucht wurde. Um die Einhaltung der Frist für den Nichtanfall der Spekulationssteuer hat sich nämlich der Notar nach ständiger Rechtsprechung nicht zu sorgen.¹⁰³⁰ Er hat in dieser Beziehung nicht das Grundbuch einzusehen oder sonstige Nachforschungen anzustellen (vgl. → Rn. 26). In dem vom BGH entschiedenen Fall hatte der Bürovorsteher somit dem vorausgehenden Kaufvertrag auch nur die für die Bezeichnung des Grundstücks maßgeblichen Daten zu entnehmen.

Kritikwürdig sind auch drei ältere Entscheidungen des Reichsgerichts bzw. des frühen BGH, nach denen der Notar bei der Erteilung von Urkundsausfertigungen sogar die Übereinstimmung mit der Urschrift *persönlich* nachprüfen musste.¹⁰³¹ Nimmt man diese Forderung ernst, müsste der Notar einen nicht unbeträchtlichen Teil seiner Arbeitszeit mit vergleichendem Lesen verbringen.¹⁰³² In einem modernen arbeitsteiligen Bürobetrieb wird es daher genügen, dass der Notar diese Aufgabe an geschultes Personal delegiert und für deren ordnungsgemäße Einweisung und Überwachung haftet (dazu sogleich → Rn. 357 ff.).

357 *bb) Organisationsverschulden.* Der Notar hat durch sachgerechte **Organisation** des Bürobetriebs, **Auswahl, Instruktion und Überwachung** seines Personals, sicherzu-

¹⁰²³ RG DNotZ 1940, 79; falsche Auskunft des Bürovorstehers über den Sicherungswert einer Grundschuld; vgl. Pagendarm DRiZ 1959, 134.

¹⁰²⁴ JW 1932, 178.

¹⁰²⁵ Ur. v. 12.2.1981 – 7 U 32/79.

¹⁰²⁶ Ur. v. 25.4.1974 – 16 U 152/73.

¹⁰²⁷ BGH WM 1963, 754 (757).

¹⁰²⁸ So OLG Celle Ur. v. 10.2.1982 – 3 U 151/81; RG DNotZ 1940, 79 (81); BayObLG JW 1932, 178; vgl. Sandkühler in Arndt/Lerch/Sandkühler § 19 Rn. 49.

¹⁰²⁹ WM 1988, 1853.

¹⁰³⁰ → Rn. 591.

¹⁰³¹ BGH DNotZ 1964, 434 (435) (allerdings unter fälschlicher Heranziehung des § 831 BGB); RG JW 1930, 3307; JW 1914, 354.

¹⁰³² Preuß DNotZ 1996, 508 (513).

XI. Haftung des Notars für Sozisten, Notarvertreter, Notarassessoren und Hilfspersonen

stellen, dass dieses keine dem Notar vorbehaltene Tätigkeiten übernimmt und die zulässigen Hilfsarbeiten ordnungsgemäß erledigt.¹⁰³³ In der Rechtsprechung wird zwar eine gute Büroorganisation gefordert aber anders als in der Anwaltshaftpflicht-Rechtsprechung bei Fristversäumungen¹⁰³⁴ keine konkrete Vorgabe an die Organisationsmittel gemacht. Der Notar ist somit eigenverantwortlich nach dem Zuschnitt seines Notariats gehalten, sein Büro zu organisieren.¹⁰³⁵ Die hierzu grundlegend zu treffenden Anordnungen sollten in einer schriftlichen Büroordnung fixiert und deren Kenntnisnahme vom Personal – ähnlich wie die Verpflichtung nach § 6 DNotO – durch Unterschrift bestätigt werden. Darüber hinaus sind gelegentliche Ermahnungen angebracht und ggf. zu vermerken. Dies würde in erster Linie der Vorbeugung von Haftpflichtfällen und bei Pflichtverletzung durch das Personal evtl. auch der Exkulpation des Notars dienen (vgl. das Kapitel zum Risikomanagement → Rn. 317 ff.).

In der Notariatspraxis sind aber durchaus Fälle nicht nur denkbar, sondern auch unterschieden worden, in denen falsche oder unterlassene **Belehrungen durch das Personal oder fehlerhafte Vorbereitung der Beurkundung** dem Notar haftpflichtrechtlich nicht angelastet werden. Denn zur Vorbereitung der Beurkundung und allgemeinen Unterstützung des Notars ist ein fachkundiger Mitarbeiter nicht nur berechtigt, sondern arbeitsvertraglich auch verpflichtet. Es darf nur die Grenze zur selbständigen unkontrollierten Tätigkeit im Amtsbereich nicht überschritten werden. 358

- Der BGH¹⁰³⁶ verneint eine Haftung des Notars bei Vorbereitung von Urkunden durch den Bürovorsteher, wenn dieser bewährt ist, der Notar sich überzeugt hat, dass es sich um einfache und übliche Geschäfte handelt, oder er dem Bürovorsteher die erforderlichen Weisungen für die Behandlung der Sache erteilt hat. Dies sind äußerst strenge Anforderungen.
- Der Notar muss zB nicht damit rechnen, dass sein Bürovorsteher, der bereits 30 Jahre anstandslos diesen Beruf ausübt, bei der Vorbereitung der Beurkundung eines Güterrechtsvertrags einen falschen steuerlichen Hinweis gibt. Entlastend kommt hinzu, dass der Notar persönlich ohne besondere Umstände nicht zur Belehrung über Steuerfragen verpflichtet ist.¹⁰³⁷
- In einem vom Reichsgericht¹⁰³⁸ entschiedenen Fall erlitt ein Beteiligter einen Schaden, weil der Bürovorsteher ein Ersuchen während einer **kurzen Abwesenheit des Notars** entgegengenommen hatte, ohne aufzuklären, ob es sich um eine eilbedürftige Sache handelte. Das Reichsgericht war in richtiger Einschätzung der Lage der Auffassung, dass eine solche Prüfung dem Büropersonal nicht zukommt und der Notar deshalb auch nicht verpflichtet sein konnte, seine Angestellten anzuweisen, eine solche Vorprüfung vorzunehmen und ggf. den Beteiligten an einen anderen Notar zu verweisen. Der Ersuchende habe vielmehr selbst zu prüfen, ob die Sache dringlich ist. Wenn der Notar bei dessen Vorsprache nicht zu erreichen sei, wäre der Rechtsuchende nicht gehindert, einen anderen Notar aufzusuchen. Wörtlich führt das Reichsgericht aus: „Die Bureaubeamten des Notars sind nicht dazu berufen, Rechtsauskünfte zu erteilen. Das Publikum ist nicht berechtigt, sich auf die Richtigkeit einer solchen Auskunft zu verlassen.“

Einem Ansuchenden kann jedoch nicht generell jedes **Vertrauen auf unbefugte Auskünfte** abgesprochen werden. Es kommt jeweils auf die konkrete Fallgestaltung an. Erteilt der Anwaltssozius oder der in seiner Stellung im Notariat herausgehobene Bürovorsteher unzulässig Rechtsauskünfte, so wird der Anfragende in der Regel nicht misstrauisch sein müssen. Gibt der Auskunfterteilende aber zu verstehen, dass er nur unverbindlich etwas sagen könne, weil die Beratung dem Notar persönlich obliege, so 359

¹⁰³³ Schlüter in Schlüter/Knippenkötter Rn. 30; Ganter ZNotP 2000, 176 (177 f.).

¹⁰³⁴ Zu den strengen Anforderungen, die die Rechtsprechung an die Organisation des Anwaltsbüros stellt, s. Borgmann/Jungk/Schwaiger XIII. Rn. 50 ff.

¹⁰³⁵ In einem Sonderheft der MittBayNot wurde 1974 nach dem damaligen Stand der Technik der hervorragend gelungene Versuch unternommen, Vorschläge für „Die Organisation im Notariatsbüro“ zu unterbreiten.

¹⁰³⁶ BGH WM 1963, 754 (757).

¹⁰³⁷ Urt. v. 21.2.1986 – 24 U 83/85.

¹⁰³⁸ JW 1910, 1004.

A. Allgemeine Haftungsgrundlagen

kann der Anfragende aus einem solchen Rat grundsätzlich keine Ansprüche gegen den Notar herleiten. Dasselbe muss gelten, wenn sich der Rechtsratsuchende an einen offensichtlich untergeordneten Angestellten im Notariat wendet. Die Einsichtsfähigkeit des Publikums darf nicht einseitig zu Lasten des Notars zu gering gewichtet werden. Ein Mitverschulden der Ansuchenden wird daher oft anzunehmen sein.¹⁰³⁹

360 Folgende **Rechtsprechungsbeispiele** zur Notarhaftung für Büroversehen sind ebenfalls beachtlich:

- Schon das Reichsgericht¹⁰⁴⁰ forderte, dass die Erfüllung der Aufgaben durch ein „gut geschultes und erprobtes Büro“ mit „allgemeinen Einrichtungen“ und einer wirksamen Überwachung sichergestellt sein muss.¹⁰⁴¹
- In einem weiteren Reichsgerichts-Urteil¹⁰⁴² wird zwar dem Notar die Vorbereitung von Amtsgeschäften durch Büropersonal nicht verwehrt. Allerdings: „Für die gehörige Erledigung des Amtsgeschäfts ist er aber allein verantwortlich.“
- In einem anderen Urteil¹⁰⁴³ stellt er die Forderung auf: „Bedient sich der Notar für die bürotechnische Erledigung von Amtsgeschäften ... der Mitwirkung von Bürogehilfen ..., so muss er durch wirksame Einrichtungen und eine wirksame Überwachung die reibungslose Ausführung sicherstellen.“
- In einem anderen Fall begegnete das Kammergericht¹⁰⁴⁴ der Einlassung des Notars, dass sein Bürovorsteher entsprechend den Weisungen bisher nie selbständig beraten habe und deshalb mit einer solchen unbefugten Handlung nicht zu rechnen gewesen wäre, mit dem nicht gerade logischen Argument, dies zeige gerade, dass er den Pflichten zur Organisation und Überwachung des Büros nicht mit hinreichender Sorgfalt nachgekommen sei.
- Wiedervorlagefristen für noch nicht vollzugsreife Eintragungsanträge muss nach einem Urteil des OLG Celle¹⁰⁴⁵ der Notar selbst berechnen und verfügen.

361 Die **Beweislast** dafür, dass der Notar die erforderlichen Vorkehrungen (Instruktion, Organisation, Überwachung der Mitarbeiter) getroffen hat, obliegt dem Notar.¹⁰⁴⁶

- Das OLG Köln¹⁰⁴⁷ ließ das zeitweilige Nichtauffinden von Unterlagen in der Kanzlei dafür sprechen, dass „die bürotechnische Organisation strengen Anforderungen nicht genüge“, und kam zu folgendem Schluss: „Die interne Unaufklärbarkeit muss zu Lasten des Beklagten gehen, da anders das untragbare Ergebnis nicht zu vermeiden wäre, dass weder der Notar noch eine seiner Hilfspersonen für den Fehler herangezogen werden könnte.“
- Das Kammergericht¹⁰⁴⁸ entschied, dass angesichts der hohen Anforderungen, die bei der bürotechnischen Organisation und dem Einsatz von Hilfspersonen zu stellen sind, dem Notar die **Beweislast** dafür aufzuerlegen sei, dass er die erforderlichen Vorkehrungen zum Ausschluss von Fehlern getroffen hat.

5. Zusammenfassung

362 Wenn nicht ein eigenes Organisations-, Instruktions- oder Überwachungsverschulden des Notars vorliegt, kommt eine Haftung des Notars für **fahrlässige Verstöße** von Notarassessor und -vertreter nur innerhalb der starren Grenzen der § 19 Abs. 2 Satz 2, 1. Hs. BNotO (für Notarassessoren) und § 46 Satz 1 BNotO (für Notarvertre-

¹⁰³⁹ Vgl. RGZ 162, 24 (29) = DNotZ 1940, 79.

¹⁰⁴⁰ JW 1933, 1766.

¹⁰⁴¹ BGH NJW 1960, 33.

¹⁰⁴² JW 1936, 2535.

¹⁰⁴³ DNotZ 1960, 260 (263).

¹⁰⁴⁴ Urt. v. 9.4.1981 – 12 U 3885/80.

¹⁰⁴⁵ Urt. v. 3.8.1978 – 16 U 192/77.

¹⁰⁴⁶ OLG Köln DNotZ 1975, 369 (370); Ganter in Ganter/Hertel/Wöstmann Rn. 345, 2380.

¹⁰⁴⁷ DNotZ 1975, 369.

¹⁰⁴⁸ Urt. v. 13.7.1981 – 16 U 3782/80.

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

ter) in Betracht. Keine gesamtschuldnerische Haftung des Notars mit diesen Personen besteht folglich,

- wenn der Notarassessor außerhalb der zur selbständigen Erledigung überlassenen Verwahrungs- und Betreuungsgeschäfte (§§ 23, 24 BNotO) bei Unterstützung des Notars einen fahrlässigen Pflichtverstoß begeht.
- wenn der Notarvertreter zeitlich vor Beginn oder nach Ablauf seiner Bestellungszeit eine fahrlässige Pflichtverletzung begeht.

Bei fahrlässigen Fehlern von Hilfspersonen des Notars scheidet wegen des hoheitlichen Charakters der notariellen Tätigkeit eine Verschuldenszurechnung in der Regel aus. Gleichzeitig fehlt es an einer vertraglichen Anspruchsgrundlage gegenüber diesen Personen, so dass das geschädigte rechtssuchende Publikum zunächst keinen Verantwortlichen rechtlich belangen kann. Dieses unbefriedigende Ergebnis wird zum Teil dadurch korrigiert, dass dem Notar bei Kanzleiversehen häufig ein eigenes Organisations- Überwachungs- und Instruktionsverschulden zugeschrieben wird. Die Rechtsprechung hierzu ist geprägt von einer Reihe von Einzelfallentscheidungen und bedarf noch einer rechtsdogmatischen Aufarbeitung. Hierbei zeichnet sich ab, dass der Notar bei Grundbuch und Handelsregistereinsicht durch Hilfspersonen für zugerechnetes Verschulden analog § 278 BGB haftet. Es bleibt zu beobachten, ob der BGH diese Rechtsprechung auch auf andere selbständige Vorbereitungs-, Unterstützungs- und Ausführungsarbeiten durch Hilfspersonen des Notars ausdehnt. Im besonderen Blick stehen dabei die selbständigen Betreuungsgeschäfte gem. §§ 23, 24 BNotO.

Bei **vorsätzlichen Verstößen** von Vertretern, Notarassessoren und Hilfspersonen 363 kommt eine alleinige Haftung dieser Personen (nicht des Notars) nach § 826 und ggf. § 823 Abs. 2 BGB iVm Verletzung eines strafrechtlichen Schutzgesetzes in Betracht.

Im Bereich der genehmigungspflichtigen oder genehmigungsfreien **Nebentätigkeit** 364 des Notars zB als Testamentsvollstrecker, Insolvenzverwalter, Schiedsrichter oder Vormund (§ 8 Abs. 3, 4 BNotO) handelt der Notar nicht hoheitlich. Es gelten daher die allgemeinen Haftpflichtansprüche des Privatrechts unter (unmittelbarer) Anwendung ihrer Zurechnungsnormen für Verschulden, §§ 278, 831 BGB.

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

Spiegelbildlich zur Frage der Haftung des Notars für Dritte (vgl. → Rn. 326 ff.) steht 365 in diesem Kapitel die unmittelbare Haftung dieser Personen selbst im Mittelpunkt der Betrachtung. Inhaltlich überschneiden sich die Kapitel in Fragen der gesamtschuldnerischen Haftung des Notars mit Notarvertretern und -assessoren, so dass zur Vermeidung von Wiederholungen an gegebener Stelle auf die Ausführungen im vorangegangenen Kapitel verwiesen wird.

1. Haftung des Notarvertreters

Der Notarvertreter haftet persönlich neben dem vertretenen Notar¹⁰⁴⁹ als Ge- 366
samtschuldner (§ 46 Satz 1 BNotO). Der Geschädigte kann wählen, ob er den Vertre-

¹⁰⁴⁹ → Rn. 335 ff.

A. Allgemeine Haftungsgrundlagen

ter oder den Notar jeweils allein oder zugleich beide in Anspruch nehmen will. Die Anspruchsgrundlagen für die Haftung des Notarvertreter sind dieselben wie für die Notarhaftung, § 39 Abs. 4 BNotO iVm § 19 BNotO. Die Mitwirkungsverbote des § 3 BeurkG beziehen sich auf ihn als Amtsvertreter ebenso.¹⁰⁵⁰ Für eine Haftpflichtklage ist wieder das Landgericht ausschließlich zuständig (§ 39 Abs. 4 iVm § 19 Abs. 3 BNotO). Wird entweder der Notar oder sein Vertreter verklagt, kann der jeweils andere als Nebenintervenient beitreten¹⁰⁵¹ (vgl. → Rn. 334 ff.).

367 Nach § 46 Satz 2 BNotO soll der Vertreter in Beziehung auf den gesamtschuldnerisch mithaftenden Notar allein verpflichtet sein. Wie schon oben zur Haftung des Notars für seinen Vertreter unter Hinweis auf die Rechtsprechung ausgeführt wurde (vgl. → Rn. 343), kann diese Haftungszuordnung nur als Regel angesehen werden. Sie tritt nur ein, wenn der Notarvertreter die Amtstätigkeit selbständig ausgeführt hat, ohne dass den vertretenen Notar eine Mitverantwortung trifft. Die Mithaftung kann auch darin liegen, dass durch ein schlecht organisiertes Büro die Fehlleistung mit bedingt war (vgl. → Rn. 352 ff.). Da der Notarvertreter grundsätzlich auf Vorschlag des Notars bestellt wird (§ 39 Abs. 2 Satz 3 BNotO), könnte dessen Mithaftung nach den Grundsätzen des Auswahlverschuldens auch dann begründet sein, wenn entgegen § 39 Abs. 3 Satz 1 u. 2 BNotO ein offensichtlich für die Amtsübernahme unfähiger oder unerfahrener Volljurist vorgeschlagen wird.¹⁰⁵² Selbstverständlich entfällt deshalb nicht dessen Eigenverantwortung im Verhältnis zum vorschlagenden Notar, denn er muss sich zur Übernahme des Amtes bereit erklären (§ 39 Abs. 3 Satz 3 BNotO), d. h. auch eine Übernahme ablehnen, wenn er sich nicht befähigt fühlt. Kann der zu vertretende Notar davon ausgehen, dass der zu bestellende Vertreter bei der an sich vorauszusetzenden Gewissenhaftigkeit auch fachlich der Aufgabe gewachsen ist, so hat er grundsätzlich keine allgemeinen Einweisungspflichten (vgl. → Rn. 343). Sollte der Geschädigte ausschließlich den Notarvertreter auf Schadenersatz in Anspruch nehmen, was in der Praxis selten vorkommt, so steht diesem bei einer Mitverantwortung des vertretenen Notars ein Ausgleichsanspruch im Sinne von § 19 Abs. 1 Satz 3 BNotO iVm § 426 BGB zu. Die Regelung in § 46 Satz 2 BNotO darf im Grundsatz ebenso wenig einen Ausgleich mindern wie im Verhältnis des Notars zu seinem Vertreter.

368 Im **Außenverhältnis**, also in Bezug auf den Geschädigten, kann der Vertreter keine Minderung der Anforderungen an die Notarpflichten für sich in Anspruch nehmen. Gegenüber dem Publikum muss bei der öffentlich-rechtlichen Stellung des Notars gewährleistet sein, dass auch ein Vertreter den objektiven Standard eines pflichtbewussten Durchschnittsnotars erfüllt (→ Rn. 76). Dies entspricht auch den gesetzlichen Anforderungen in § 39 Abs. 3 BNotO. Es empfiehlt sich deshalb für noch unerfahrene Notarvertreter, zunächst gewissenhaft zu prüfen, ob die persönlichen Voraussetzungen für eine Amtsübernahme überhaupt (schon) vorliegen, und sich jedenfalls mit der Materie und den Gegebenheiten des Büros des zu vertretenden Notars gut vertraut zu machen. In der Regel wird zwischen Vertreter und Vertretenem eine Haftungsfreistellung für fahrlässige Verstöße des Vertreters vereinbart. Eine solche Freistellung sollte unbedingt im Vorfeld der Bestellung und nicht erst nachträglich vor dem drohenden Haftpflichtfall vereinbart werden, da anderenfalls der Haftpflichtschutz des vertretenen Notars wegen einer unzulässigen Absprache zum Nachteil des Haftpflichtversicherers **versagt**

¹⁰⁵⁰ BGH DNotZ 1985, 231.

¹⁰⁵¹ BGH NJW 2002, 1346 (1349); Eylmann BNotO § 46 Rn. 4; Ganter in Ganter/Hertel/Wöstmann Rn. 2366.

¹⁰⁵² Zu den strengen Anforderungen, die der BGH an die Unabhängigkeit und Fähigkeit des vorgeschlagenen Vertreters stellt, s. BGH NJW-RR 1995, 1080 (1081).