BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 107/02

Verkündet am:
24. Oktober 2002
F r e i t a g
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 892 Abs. 1; EGBGB Art. 233 § 2 c Abs. 3

Für die Möglichkeit des Erwerbs selbständigen Gebäudeeigentums aufgrund der Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs genügt es, wenn die Eintragung des Gebäudeeigentums (auch) bei dem belasteten Grundstück zugleich mit der Umschreibung des Eigentums im Gebäudegrundbuch erfolgt ist.

BNotO § 19 Abs. 1 Satz 2

Zur Frage der anderweitigen Ersatzmöglichkeit(en) in Form von Ansprüchen gegen Prozeßbevollmächtigte wegen fehlerhafter Beratung oder Prozeßfüh-

rung, wenn die die Notarhaftung begründende Amtspflichtverletzung zum Erwerb von Grundbesitz führt, der im Prozeß wieder verloren geht.

BGH, Urteil vom 24. Oktober 2002 - III ZR 107/02 - OLG Brandenburg
LG Frankfurt (Oder)

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. Oktober 2002 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Rinne und die Richter Streck, Schlick, Dr. Kapsa und Galke

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 20. Februar 2002 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger nehmen die beklagte Notarin wegen Amtspflichtverletzung auf Schadensersatz in Anspruch. Die Beklagte beurkundete am 21. Oktober 1993 einen Kaufvertrag mit gleichzeitiger Auflassung über das im Gebäudegrundbuch von L. Bl. 867 verzeichnete Eigenheim (O. Straße 17) zwischen den damaligen Eheleuten R. als eingetragenen Eigentümern und den Klägern als Käufern für einen Kaufpreis von 3.000 DM. Die Umschreibung des Gebäudeeigentums auf die Kläger im Gebäudegrundbuch er-

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

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

folgte am 19. Juli 1994, wobei zugleich - erstmals - das Gebäudeeigentum als Belastung im Grundbuch des dazugehörigen Grundstücks (damals Grundbuch von L. Bl. 211) eingetragen wurde.

Die Rechtsnachfolgerin des volkseigenen Guts VEG (P) L. , das das Gebäude etwa Mitte der achtziger Jahre des vorigen Jahrhunderts errichtet hatte, nahm mit der Behauptung, Eigentümerin des Gebäudes zu sein, die Kläger auf Grundbuchberichtigung - im Berufungsverfahren hilfsweise auf Rückauflassung - in Anspruch und erwirkte schließlich ein Urteil des Brandenburgischen Oberlandesgerichts, durch das die Kläger verurteilt wurden, ihre Zustimmung zur Eintragung der (jetzt) Gut Agrarproduktions- und -handels GmbH D. in F. als Eigentümerin des Eigenheims zu erteilen.

Wegen der ihnen in diesem Prozeß entstandenen Kosten (23.405,23 DM) sowie der für den Kauf des Objekts vergeblich aufgewendeten Notar-, Gerichts- und Genehmigungskosten (insgesamt 228 DM) verlangen die Kläger im vorliegenden Rechtsstreit Schadensersatz von der Beklagten. Sie machen der Beklagten unter anderem zum Vorwurf, diese hätte nach ihrem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Beurkundung ernsthafte Zweifel an der Eigentümerstellung der Verkäufer (Eheleute R.) haben und sie, die Kläger, auf diese Zweifel hinweisen müssen; im Falle eines solchen Hinweises hätten sie den Kaufvertrag nicht abgeschlossen.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen. Mit der vom Oberlandesgericht zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihren Anspruch weiter.

Entscheidungsgründe

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

I.

1. Auszugehen ist mit dem Berufungsgericht von einer (fahrlässigen) Amtspflichtverletzung der Beklagten bei der Beurkundung vom 21. Oktober 1993.

Die Beklagte durfte zwar bei Vornahme der Beurkundung davon ausgehen, daß - wie im Gebäudegrundbuchblatt ausgewiesen - an dem Eigenheim (Reihenhaus) L. , O. Straße 17, selbständiges Gebäudeeigentum nach dem Recht der früheren DDR entstanden war und nach der Wiedervereinigung Deutschlands weiterexistierte (vgl. §§ 288 Abs. 4, 292 Abs 3, 295 Abs. 2, 459 Abs. 1 ZGB-DDR; § 27 LPGG-DDR; Art. 231 § 5 Abs. 1, 233 § 4, § 8 EGBGB). Sie hatte aber nach den Feststellungen des Berufungsgerichts konkreten Anlaß, an dem Eigentumsrecht der Verkäufer, der damaligen Eheleute R. , zu zweifeln. Diese waren zwar seit der Anlegung des Gebäudegrundbuchs am 26. Juli 1990 als Eigentümer eingetragen. Selbst wenn damit die Rechtsvermutung des § 891 Abs. 1 BGB verbunden gewesen wäre (ablehnend für den erstmals eingetragenen Gebäudeeigentümer: Meikel-Böhringer Grundbuchrecht 8. Aufl. § 144 Rn. 132), wäre diese für die Beklagte jedenfalls erschüttert gewesen. Denn die damaligen Eheleute R. hatten ihr unter Vorlage der ihnen zur Verfügung stehenden - der Annahme eines Eigentumser-

werbs etwa in Verbindung mit § 291 ZGB-DDR (durch einen Bau nach Verleihung eines Nutzungsrechts) oder nach § 293 Abs. 1 ZGB-DDR (durch Veräußerung des Gebäudes seitens des VEG [P]) eher entgegenstehenden - Unterlagen mitgeteilt, sie wüßten nicht, wie es zu ihrer Eintragung in das Grundbuch gekommen sei, sie selbst hätten keinen Antrag gestellt. Wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt - und von der Revisionserwiderung ohne Erfolg mit einer Gegenrüge in Frage gestellt wird -, hat die Beklagte bei dieser Sachlage ihre Verpflichtung, den Sachverhalt hinreichend zu klären (§ 17 Abs. 1 BeurkG), verletzt.

2. Hätte die Beklagte die Kläger auf die Zweifel am Eigentum der damaligen Eheleute R. hingewiesen, so hätten die Kläger - unstreitig - den Kaufvertrag nicht abgeschlossen. Sie hätten dann die im vorliegenden Prozeß als Schaden geltend gemachten Vermögenseinbußen nicht erlitten. Damit ist der notwendige adäquate Ursachenzusammenhang zwischen der Amtspflichtverletzung der Beklagten und dem geltend gemachten Schaden (vgl. BGH, Urteile vom 27. Mai 1993 - IX ZR 66/92 - NJW 1993, 2744 und vom 18. November 1999 - IX ZR 402/97 - NJW 2000, 664, 667) entgegen den vom Berufungsgericht erörterten Bedenken hinreichend dargelegt.

II.

Nach Auffassung des Berufungsgerichts scheitert ein Schadensersatzanspruch der Kläger gegen die Beklagte jedenfalls daran, daß sie das Fehlen einer anderweitigen realisierbaren und zumutbaren Ersatzmöglichkeit nicht hinreichend dargetan hätten. Hierzu erwägt das Berufungsgericht: Anders als im

Vorprozeß zwischen der Rechtsnachfolgerin des VEG (P) und den Klägern entschieden wurde, hätten die Kläger im Zusammenhang mit ihrer Eintragung als Eigentümer in das Gebäudegrundbuch und der gleichzeitigen Eintragung des Gebäudeeigentums auch im Grundbuch des belasteten Grundstücks das Eigentum an dem von den damaligen Eheleuten R. verkauften Eigenheim aufgrund der Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs erwerben können und auch in Unkenntnis der Unrichtigkeit des Grundbuchs - wie das Berufungsgericht aufgrund seiner Beweisaufnahme für bewiesen hält - erworben. Andererseits sei von den Prozeßbevollmächtigten der Kläger im Vorprozeß möglicherweise versäumt worden, (gemeint ist: dem Gericht gegenüber) ausdrücklich darauf hinzuweisen, daß für einen gutgläubigen Erwerb die gleichzeitige Eintragung des Eigentümerwechsels im Gebäudegrundbuch und der Vermerk des Gebäudeeigentums im Grundbuch des Grundstücks genügten; nach dem schriftlichen Parteivorbringen im Vorprozeß habe Veranlassung für einen solchen Hinweis bestanden. Es wäre auch zu erwägen gewesen, den Klägern die Einlegung der Revision gegen das Urteil im Vorprozeß anzuraten.

Allerdings wären bei richtiger Sachbehandlung im Vorprozeß - so das Berufungsgericht weiter - die Kläger auf den Hilfsantrag ihrer dortigen Prozeßgegnerin nach § 816 Abs. 1 Satz 2 BGB zur Rückauflassung des - von den Klägern im Rechtssinne unentgeltlich erlangten - Gebäudes zu verurteilen gewesen. Da es aber durchaus möglich sei, daß die Kläger, die bei vollständiger und richtiger Beratung jedenfalls damit hätten rechnen müssen, trotz eines gutgläubigen Erwerbs das Gebäude an die Gegnerin des Vorprozesses zurückzuübertragen, eine andere Entscheidung getroffen und sich bei dieser Ausgangslage auf einen Rechtsstreit nicht eingelassen hätten, sei von seiten der Kläger auch in bezug auf diejenigen Kosten des Vorprozesses, die bei richtiger

Sachbehandlung von ihnen selbst zu tragen gewesen wären, das Fehlen einer anderweitigen Ersatzmöglichkeit durch Inanspruchnahme der Prozeßbevollmächtigten dieses Rechtsstreits nicht dargetan.

Diese Ausführungen halten der rechtlichen Nachprüfung nicht in allen Punkten stand.

1. a) Rechtsfehlerfrei ist die Beurteilung des Berufungsgerichts, daß - anders als vom Oberlandesgericht im Vorprozeß, jedoch ohne Verbindlichkeit im Verhältnis der Parteien des vorliegenden Prozesses, angenommen - ein Erwerb des in Rede stehenden Gebäudeeigentums aufgrund der Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs infolge der Eintragungen vom 19. Juli 1994 möglich war und darüber hinaus auch von der Gutgläubigkeit der Kläger als Erwerber (vgl. § 892 Abs. 2 BGB) auszugehen ist.

aa) Nach Art. 233 § 2 c Abs. 3 EGBGB (eingefügt durch Art. 13 Nr. 3 Buchst. d des am 24. Dezember 1993 in Kraft getretenen Registerverfahrenbeschleunigungsgesetzes - RegVBG - vom 20. Dezember 1993 [BGBl. I 2182]) ist der Erwerb selbständigen Gebäudeeigentums aufgrund der Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs nur möglich, wenn das Gebäudeeigentum auch bei dem belasteten Grundstück eingetragen ist. Zu Recht nimmt das Berufungsgericht im Unterschied zu der Beurteilung im Vorprozeß an, daß diesem gesetzlichen Erfordernis die Eintragung des Gebäudeeigentums bei dem belasteten Grundstück zugleich mit der Umschreibung des Eigentums im Gebäudegrundbuch genügt.

Bei einem solchen Vorgang ist der Wortlaut der Vorschrift erfüllt, denn dann ist in dem Zeitpunkt, in dem der für den gutgläubigen Erwerb maßgebliche Grundbuchvollzug, die Eigentumsumschreibung, erfolgt ist, im Sinne des Gesetzes auch "das Gebäudeeigentum bei dem belasteten Grundstück eingetragen". Die danach schon dem Wortsinn nach naheliegende Auslegung steht auch im Einklang mit dem Zweck der mit Art. 233 § 2 c Abs. 3 EGBGB getroffenen Regelung. Sie ist geschaffen worden im Blick auf die - ebenfalls durch das Registerverfahrenbeschleunigungsgesetz neu eingeführte - Vorschrift des Art. 231 § 5 Abs. 4 EGBGB, wonach ab einem bestimmten - später verschobenen (vgl. Eigentumsfristengesetz - EFG - vom 20. Dezember 1996 [BGBl. I S. 2028] und 2. Eigentumsfristengesetz - 2. EFG - vom 20. Dezember 1999 [BGBl. I S. 2493]) - Stichtag bei Belastungen des Grundstücks gegenüber dem gutgläubigen Erwerber eines solchen dinglichen Rechts das Gebäude als Bestandteil des Grundstücks gilt, die Belastung des Grundstücks sich also auf das Gebäudeeigentum erstreckt. Diese (Mit-)Belastung wäre jedenfalls zunächst nicht aus dem Grundbuch für das Gebäudeeigentum ersichtlich. Deshalb wäre es möglich, daß sie mit dem Erwerb des Gebäudeeigentums oder eines Rechts daran durch einen gutgläubigen Dritten wieder erlöschen würde. Um dies zu verhindern, sieht Art. 233 § 2 c Abs. 3 EGBGB vor, daß der Erwerb solcher Rechte nur möglich ist, wenn das Gebäudeeigentum im Grundbuch des Grundstücks eingetragen ist. Aus dem Grundbuch des Grundstücks kann der Erwerber des Gebäudeeigentums oder eines beschränkten dinglichen Rechts daran aber erkennen, daß das Gebäudeeigentum von dem Eigentum oder beschränkten dinglichen Recht am Grundstück erfaßt wird. Er "ist dann nicht mehr gutgläubig" (Begründung des Gesetzesentwurfs der Bundesregierung, BT-Drucks. 12/5553 S. 125 f, 132). Dem Berufungsgericht ist darin beizutreten, daß es zur Erreichung dieses Zwecks genügt, wenn die Eigentumsübertragung

im Gebäudegrundbuch und der Vermerk des Gebäudeeigentums bei dem belasteten Grundstück gleichzeitig eingetragen werden. Unbeschadet der Formulierung in der Amtlichen Begründung (aaO S. 126), daß dann der Erwerber des Gebäudeeigentums (hinsichtlich auf das Gebäudeeigentum übergreifender dinglicher Rechte am Grundstückseigentum) "nicht mehr gutgläubig" sei, kommt es auch nach den allgemeinen Grundsätzen über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs (vgl. § 892 BGB) nicht, wie für die Kenntnis des Erwerbers von der Unrichtigkeit des Grundbuchs, auf den Zeitpunkt der Stellung des Antrags auf Eintragung (vgl. § 892 Abs. 2 BGB), sondern auf den Grundbuchinhalt zum Zeitpunkt der Vollendung des Rechtserwerbs an, nicht anders als etwa für den umgekehrten Fall der Eintragung eines dem zu erwerbenden Recht entgegenstehenden Widerspruchs (vgl. § 892 Abs. 1 Satz 1; Palandt/Bassenge BGB 61. Aufl. § 892 Rn. 9, 23, 26; BGH, Urteile vom 16. Mai 1980 - V ZR 27/79 - NJW 1980, 2413 und vom 13. Oktober 2000 - V ZR 349/99 - NJW 2001, 359).

bb) Ausgehend hiervon ist es auch nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht aufgrund seiner Beweiswürdigung (Aussagen der Zeugen R. und T.) davon überzeugt ist, daß die Kläger weder im Zeitpunkt der Beurkundung des Kaufvertrages noch im Zeitpunkt ihrer Eintragung in das Grundbuch positive Kenntnis davon hatten, daß die im Gebäudegrundbuch als Eigentümer eingetragenen damaligen Eheleute R. tatsächlich nicht Eigentümer waren. Soweit das Berufungsgericht darüber hinaus ausführt, zwar hätten sowohl die damaligen Eheleute R. als auch die Kläger nach ihren eigenen Angaben Zweifel gehabt, ob allein aufgrund der vorhandenen Eintragung im Gebäudegrundbuch eine Übertragung des Eigentums tatsächlich möglich sei, diese Zweifel seien den Beteiligten durch die Amtspflichtverletzung der Beklagten

aber gerade genommen worden, so ist auch dies aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden und untermauert den Ausschluß einer Bösgläubigkeit der Kläger im Sinne des § 892 Abs. 2 BGB. Darauf, auf welchen Zeitpunkt im Streitfall bezüglich der Kenntnis der Kläger von der Unrichtigkeit des Grundbuchs abzustellen ist, kommt es aufgrund der alle insoweit denkbaren Zeitpunkte umfassenden Feststellung des Berufungsgerichts nicht an.

b) Entgegen der Ansicht der Revision zieht das Berufungsgericht auch mit Recht Schadensersatzansprüche der Kläger gegen ihre Prozeßbevollmächtigten im Vorprozeß in Betracht, denen es in zweiter Instanz nicht gelungen ist, die Rechtsverteidigung der Kläger, sie hätten das in Rede stehende Gebäudeeigentum (jedenfalls) gutgläubig erworben, mit Erfolg durchzufechten.

aa) Zu Unrecht meint die Revision, insoweit stehe - wenn überhaupt - keine im Sinne des § 19 Abs. 1 Satz 2 BNotO maßgebliche anderweitige Ersatzmöglichkeit in Frage, nämlich eine solche, die aus demselben Sachverhalt entsprungen ist, aus dem sich die Schadenshaftung des Notars ergibt (BGH, Urteil vom 27. Mai 1993 aaO S. 2747). Die erforderliche tatsächliche Verknüpfung folgt hier daraus, daß einerseits der von den Klägern gegen die Beklagte geltend gemachte Schaden in einem Kostenaufwand liegt, der ohne die Amtspflichtverletzung der Beklagten nicht entstanden wäre, und andererseits in Frage steht, ob diese Prozeßkosten für die Kläger durch sachgerechtes Vorgehen ihrer Prozeßbevollmächtigten hätten vermieden werden können.

bb) Der Revision kann auch nicht gefolgt werden, soweit sie dem vom Berufungsgericht in Betracht gezogenen Ersatzanspruch gegen ihre Prozeßbevollmächtigten wegen der Verneinung gutgläubigen Erwerbs im Vorprozeß kei-

ne begründete Erfolgsaussicht beimißt. Entgegen der Auffassung der Revision hätte der Hinweis in der Berufungsbegründungsschrift des Prozeßgegners der Kläger im Vorprozeß, daß einem gutgläubigen Erwerb der Kläger Art. 233 § 2 c Abs. 3 EGBGB entgegenstehe, weil das selbständige Gebäudeeigentum erst am 19. Juli 1994 im Grundbuch des Grundstücks vermerkt worden sei, dem anwaltlichen Vertreter der Kläger im dortigen Berufungsverfahren Veranlassung geben müssen, ausdrücklich (schriftsätzlich) darauf hinzuweisen, daß nach dem Wortlaut und der nächstliegenden Auslegung des Art. 233 § 2 c Abs. 3 EGBGB die - geschehene - gleichzeitige Eintragung des Eigentümerwechsels im Gebäudegrundbuch und des Gebäudeeigentums bei dem belasteten Grundstück für den Erwerb selbständigen Gebäudeeigentums aufgrund der Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs ausreichte; er durfte sich nicht darauf verlassen, daß das Gericht die Unrichtigkeit des Rechtsstandpunktes der Prozeßgegnerin der Kläger ohne weiteres erkennen würde. Das landgerichtliche Urteil im Vorprozeß, auf das die Revision demgegenüber verweist, enthielt zu Art. 233 § 2 c Abs. 3 EGBGB keine Ausführungen.

Der Beschluß der 2. Kammer des Ersten Senats des Bundesverfassungsgerichts vom 12. August 2002 (1 BvR 399/02 - NJW 2002, 2937) gibt keine Veranlassung zu einer anderen Beurteilung dieser vom Berufungsgericht mit Recht in Betracht gezogenen Pflichtverletzung des damaligen Berufungsanwalts der Kläger. Die vom Bundesverfassungsgericht in dem genannte Beschluß (obiter dictum) geäußerten Bedenken betreffen einen anderen Sachverhalt. Keinesfalls lassen Fehler des Gerichts allgemein die Ursächlichkeit pflichtwidrigen Verhaltens des Rechtsanwalts im Prozeß entfallen. Angesichts der vorliegenden Pflichtverletzung des Berufungsanwalts kann auch dahinste-

hen, ob dieser oder der erstanzliche Prozeßbevollmächtigte der Kläger im Vorprozeß den Klägern zur Einlegung der Revision gegen das Berufungsurteil im Vorprozeß hätte raten müssen.

2. Der danach in Betracht zu ziehende Schadensersatzanspruch der Kläger gegen (jedenfalls) ihren zweitinstanzlichen Vertreter im Vorprozeß ist allerdings dadurch begrenzt, daß die Schadensersatzpflicht nicht weiter gehen kann als sie gehen würde, wenn das Oberlandesgericht im Vorprozeß aufgrund des - unterlassenen - zusätzlichen Parteivorbringens richtig entschieden hätte (vgl. BGH, Urteil vom 28. Juni 1990 - IX ZR 209/89 - NJW-RR 1990, 1241, 1244; Rinsche, Die Haftung des Rechtsanwalts und Notars 6. Aufl. Rn. 224, 243).

a) Das Berufungsgericht beurteilt den hypothetischen Ausgang des Vorprozesses - nach einer dort in Wirklichkeit nicht erfolgten Beweisaufnahme - wie folgt: Zwar wären die Kläger nicht zur Einwilligung in die Grundbuchberichtigung zugunsten der Rechtsnachfolgerin des VEG (P) L. verurteilt worden, wohl aber auf den im dortigen Berufungsverfahren gestellten Hilfsantrag der Prozeßgegnerin zur ("Rück-")Auflassung, weil in der Veräußerung des Gebäudeeigentums an die Kläger durch die damaligen Eheleute R. als Nichtberechtigte gegen Zahlung von lediglich 3.000 DM, bei denen es sich der Sache nach nur um den Ersatz für bestimmte Aufwendungen gehandelt habe, eine unentgeltliche Verfügung gelegen habe.

Diese im wesentlichen im tatrichterlichen Bereich liegende Würdigung ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Die Revisionserwiderung stellt zur Nachprüfung, ob die damaligen Eheleute R. seinerzeit Verfügungsbe-

rechtigte (Eigentümer) waren. Indessen gibt es gegen die Feststellung des Berufungsgerichts, daß die Eheleute R. das Gebäudeeigentum weder mit der Übertragung des Nutzungsrechts durch das VEG (P) am 12. September 1990 - weil zu diesem Zeitpunkt das Gebäude schon längst vom VEG (P) errichtet war (vgl. § 291 ZGB-DDR) - noch durch eine gesonderte "Veräußerung" (§ 293 Abs. 1 Satz 1 ZGB-DDR) erworben hatten, nichts zu erinnern. Im (hypothetischen) Vorprozeß wären danach jedenfalls die - durch eine Beweisaufnahme vergrößerten - Kosten des Berufungsverfahrens von den Klägern anteilig zu tragen gewesen; um diesen Anteil verringert sich - im vorliegenden Prozeß zu Lasten der Beklagten - ein Schadensersatzanspruch gegen ihre damaligen Prozeßbevollmächtigten. Diesen können danach auch nicht die von den Klägern für den Erwerb des Gebäudes vergeblich aufgewendeten Notar-, Gerichts- und Verwaltungskosten angelastet werden, weil dieser Aufwand auch im Falle der notwendigen ("Rück")-Auflassung fehlgeschlagen wäre.

b) Mit Erfolg wendet sich die Revision dagegen, daß das Berufungsgericht gleichwohl auch für die (hypothetische) Kostenbeteiligung der Kläger im Vorprozeß eine Verantwortlichkeit ihrer damaligen Prozeßbevollmächtigten in Betracht zieht.

aa) Das Berufungsgericht meint, die Kläger hätten bei vollständiger und richtiger Beratung jedenfalls damit rechnen müssen, trotz eines gutgläubigen Erwerbs das Gebäude an die Rechtsnachfolgerin des VEG (P) zurückübertragen zu müssen. Daher sei es durchaus möglich, daß die Kläger sich bei einer solchen Ausgangslage auf einen Rechtsstreit nicht eingelassen hätten. Mangels jeden Vortrags zu diesem Punkt hätten die Kläger auch insoweit das Fehlen einer anderweitigen Ersatzmöglichkeit nicht ausgeräumt.

bb) Richtig ist, daß zur Schlüssigkeit des Klagevortrags im Notarhaftpflichtprozeß die Darlegung des Geschädigten gehört, daß andere Ersatzmöglichkeiten nicht bestehen. Die Anforderungen an den Klagevortrag dürfen allerdings nicht überspannt werden. Der Geschädigte genügt seiner Darlegungslast, wenn er diejenigen Ersatzmöglichkeiten ausräumt, die sich aus dem Sachverhalt selbst ergeben, demselben Tatsachenkreis entsprungen sind, aus dem sich die Schadenshaftung des Notars ergibt, und begründete Aussicht auf Erfolg bieten (BGH, Urteile vom 14. Mai 1992 - IX ZR 292/91 - WM 1992, 1533, 1537 und vom 24. Juni 1993 - IX ZR 84/92 - VersR 1994, 435, 437). Nach dem dem Streitfall zugrundeliegenden Sachverhalt gibt es keinen konkreten Anlaß, eine Schadensersatzpflicht der Prozeßbevollmächtigten der Kläger aus dem Vorprozeß wegen einer unzureichenden Beratung bezüglich des im dortigen Berufungsverfahren angebrachten Hilfsantrags in Betracht zu ziehen. Selbstredend waren die Kläger über die in diesem Hilfsbegehren der Prozeßgegnerin liegenden Prozeßrisiken aufzuklären. Die insoweit erforderliche Beratung betraf aber nicht, wie das Berufungsgericht meint, die Frage, ob die Kläger sich überhaupt "auf einen Rechtsstreit ... einlassen" wollten. Es war gegen die Kläger bereits Klage erhoben. Für sie stand mithin die erfolgreiche Rechtsverteidigung in dem bereits in Gang gesetzten Prozeß im Vordergrund. Gegen den Anspruch auf Grundbuchberichtigung durften die Kläger sich nach der im vorliegenden Prozeß dargelegten Rechtslage zur Wehr setzen. Das Hilfsbegehren der Prozeßgegnerin auf Rückauflassung des Gebäudeeigentums wurde erst im Berufungsverfahren des Vorprozesses angebracht. Angesichts des im übrigen erfolgreich verlaufenen erstinstanzlichen Verfahrens (Klageabweisung) gab es auch im Berufungsverfahren des Vorprozesses keinen einleuchtenden Grund für eine "Aufgabe" der Kläger. Angesichts dessen handelt es sich bei dem vom

Berufungsgericht für möglich gehaltenen Schadensersatzanspruch der Kläger wegen unzureichender anwaltlicher Beratung um eine allenfalls rein theoretische Denkmöglichkeit, nicht jedoch um einen praktisch in Betracht kommenden Anspruch.

III.

Die Entscheidung des Berufungsgerichts stellt sich, soweit sie durch ihre Begründung nicht getragen wird, auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 561 ZPO). Die Revisionserwiderung meint, eine anderweitige Ersatzmöglichkeit im Sinne des § 19 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 BNotO dränge sich in Gestalt möglicher Ansprüche gegen die Verkäufer R. auf. Dem tritt der Senat nicht bei. Diese Ersatzmöglichkeit wird im Berufungsurteil nicht erörtert. Sie ist auch keineswegs zweifelsfrei. Die kaufrechtliche Rechtsmängelhaftung (§§ 434, 440, 325 BGB a.F.) des Verkäufers greift im Fall der vom Berufungsgericht vorgenommenen Qualifizierung des Geschäfts über das Gebäudeeigentum als Schenkung (§ 516 BGB) nicht ein (vgl. § 523 BGB). Der X. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat allerdings entschieden, daß den Schenker aufgrund seiner Einstandspflicht für anfängliches Unvermögen grundsätzlich eine Garantiehaftung trifft (Urteil vom 23. März 2000 - X ZR 177/97 - BGHZ 144, 118 = LM BGB § 276 [A] Nr. 19 m. Anm. Teichmann/Kießling = JZ 2001, 355 m. Anm. Löwisch = DNotZ 2000, 846 m. Anm. Wegmann = ZIP 200, 1372 m. Anm. Huber), wobei jedoch die Auslegung des Schenkungsvertrages im Einzelfall ergeben kann, daß eine Garantiehaftung des Schenkers für sein anfängliches Unvermögen dem Parteiwillen nicht entspricht (BGHZ 144, 118, 122). Darüber hinaus ist zu bedenken, ob die Verweisung der Kläger im Notar-

haftpflichtprozeß auf Ersatzansprüche gegen die ehemaligen Eheleute R. zumutbar (§ 242 BGB) wäre. Das ist deshalb nicht unzweifelhaft, weil nach den Feststellungen des Berufungsgerichts letztlich beide Vertragsparteien durch dieselbe Amtspflichtverletzung der Beklagten betroffen sein dürften, ohne die es nicht zum Vertragsschluß gekommen wäre; möglicherweise könnte sich daraus auch ein auf Freistellung von etwaigen Ansprüchen der Kläger gerichteter Schadensersatzanspruch der ehemaligen Eheleute R. gegen die Beklagte ergeben.

Dies alles zu beurteilen ist Sache einer tatrichterlichen Würdigung, die nicht in der Revisionsinstanz erfolgen kann.

IV.

Die Sache ist daher wegen der noch erforderlichen weiteren Feststellungen (II.2.a, III.) an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Rinne Streck Schlick

Richter am Bundesgerichtshof Galke ist im Urlaub und kann daher nicht unterschreiben.

Kapsa Rinne