

15

2142 029

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

RNotO § 21; KostO § 156

Für die Entscheidung über einen Anspruch auf Rückzahlung von Notariatskosten mit der Begründung, der Notar habe unter Verletzung seiner Amtspflichten einen formungültigen Vertrag beurkundet und dürfe dafür keine Gebühren erheben, ist nicht das Prozeßgericht zuständig; insoweit ist nur das Beschwerdeverfahren nach der Kostenordnung gegeben.

BGH, Urt. v. 30. Januar 1961 - III ZR 215/59 OLG Celle
LG Hannover

III ZR 215/59

Verkündet
am 30. Januar 1961
[REDACTED], Just. Ang.
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

des Angestellten Hans A [REDACTED] in R [REDACTED]
bei H [REDACTED], Über den B [REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers
und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Rechtsanwalt und Notar Dr. Hans-Günter S [REDACTED]
in H [REDACTED], K [REDACTED] str. [REDACTED], -

Beklagten, Berufungsbeklagten
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 9. Januar 1961 unter Mitwirkung
der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Arndt, Dr. Beyer, Gähtgens
und Keßler

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des
3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom
31. Oktober 1959 wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Revisionsrechts-
zuges zu tragen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Der Kläger nimmt den Beklagten wegen angeblicher Verletzung seiner Amtspflicht als Notar bei Mitwirkung an einem gescheiterten Siedlungsvorhaben in Anspruch.

Im Jahre 1955 plante der Architekt Günter S. [REDACTED] aus H. [REDACTED] die Errichtung einer Siedlung mit 63 Eigenheimen in R. [REDACTED] bei H. [REDACTED]. Das Gelände gehörte in der Hauptsache einer Erbengemeinschaft W. [REDACTED] und zum Teil einem Landwirt H. [REDACTED]. Der Beklagte beurkundete am 20. September 1955 ein bis zum 20. Dezember 1955 befristetes Angebot der Erbengemeinschaft W. [REDACTED] zum Abschluß eines Vertrages folgenden Inhalts: Die Erbengemeinschaft W. [REDACTED] verkaufte an S. [REDACTED] ein rund 35 000 qm großes Grundstück in R. [REDACTED] zu einem Preise von 4 DM je qm. Die erste Kaufpreisrate war bei Annahme des Vertragsangebots zu zahlen, und zwar in Höhe der bis dahin auf dem Notaranderkonto des Beklagten von den zukünftigen Siedlern eingezahlten Beträge; der Restkaufpreis war spätestens am 20. März 1956 zu zahlen; die Auflassung sollte erst nach voller Bezahlung des Kaufpreises erfolgen.

S. [REDACTED] erklärte formgültig die Annahme dieses Angebots am 20. Dezember 1955, und der Beklagte zahlte am 22. Dezember 1955 an die Erbengemeinschaft die bis dahin auf seinem Anderkonto eingegangenen 18 000 DM der Siedler.

Inzwischen hatte S. [REDACTED] mit den Bauinteressenten verhandelt und mit ihnen gleichlautende privatschriftliche Vorverträge ohne Mitwirkung eines Notars geschlossen. Der Vertrag mit dem Kläger datiert vom 12. Oktober 1955. Er begann mit dem Vermerk, daß dem Architekten durch ein Angebot ein Grundstück an die Hand gegeben sei, und enthielt weiter folgende Bestimmungen: Der Kläger verpflichtete sich, von diesem Gelände von S. [REDACTED] ein Grundstück nebst zu errichtendem schlüsselfertigen Eigenheim zu erwerben, nämlich die als Nr. 21 bezeichnete Parzelle.

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



Die Gesamtkosten sollten 24 050 DM betragen, von denen der Kläger 8 050 DM bar zu zahlen hatte, und zwar an S [REDACTED] 600 DM sofort sowie auf das Anderkonto des Beklagten bis zum 1. Dezember 1955 2 000 DM und weitere 950 DM bis zum 1. März 1956. Der Kläger hat diese Beträge und am 27. Januar 1956 einen weiteren Ausgleichsbetrag von 390 DM fristgemäß bezahlt. Über die Zahlung des Restes von 4 500 DM bestimmte der Vorvertrag noch nichts. § 3 enthielt für den Fall des Zahlungsverzuges eine Verpflichtung des Klägers, sein Grundstück an einen von S [REDACTED] bestimmten anderen Siedler zu veräußern.

Am 19. Januar 1956 bevollmächtigten die Siedler, darunter auch der Kläger, den Beklagten durch privatschriftliche Urkunde, von ihrem auf dem Anderkonto angesammelten Eigenkapital an die Grundstücksverkäufer den Grundstückskaufpreis bis zur Höhe von 125 000 DM und weitere Beträge zu zahlen, und zwar mit dem Bemerken: "der Zeitpunkt, die Reihenfolge und die Höhe der Auszahlungen" sollen von S [REDACTED] bestimmt werden.

Die Kaufverträge zwischen Stockmann und etwa 40 verschiedenen Siedlern, darunter dem Kläger, beurkundete der Beklagte am 3. Februar 1956 in einer Gastwirtschaft in Hannover. Nach dem Verträge verkaufte Architekt S [REDACTED] näher bezeichnete Grundstücke, während der Kläger den Architekten beauftragte, für ihn ein Reihenhaus auf diesem Grundstück zu bauen. In Ziffer 2 verpflichtete sich der Kläger, das nach dem Vorvertrag zu zahlende Kapital rechtzeitig zur Verfügung zu stellen, "damit der Verkäufer S [REDACTED] davon den notwendigen Betrag für das Grundstück verwenden könne", das er anderweitig gekauft habe. In Ziffer 10 verpflichtete sich der Kläger für den Fall einer Kündigung, das Grundstück an den Verkäufer oder einen ihm genehmen Nachfolger zu übertragen. Ferner hieß es dort, daß der Kläger darauf hingewiesen sei, daß die entsprechende Verpflichtung in § 3 des Vorvertrages wegen Formmangels

15
nichtig sei; der Kläger erklärte weiter, daß der Vorvertrag voll wirksam sein sollte. Die Auflassung sollte erst nach Zahlung des gesamten Kaufpreises erfolgen. S [REDACTED] bewilligte die Eintragung einer Auflassungsvormerkung, doch wiesen der Kläger und die übrigen Siedler den Beklagten durch eine besondere Erklärung gleichen Tages an, den Antrag auf Eintragung einer Vormerkung noch nicht zu stellen. Gleichzeitig beurkundete der Beklagte einen "Baubetreuungs-und Verwaltungsvertrag" zwischen S [REDACTED] und den Siedlern, darunter auch dem Kläger und seiner Ehefrau. Darin wurde S [REDACTED] mit der Aufgabe eines "Bauträgers" beauftragt und bevollmächtigt, die für die Eigenheime eingehenden Gelder zu beschaffen und in Empfang zu nehmen. Der Vertrag regelte weiter Fragen der Baudurchführung und übertrug die Abrechnung sowie spätere Verwaltung einer Verwaltungsgesellschaft S [REDACTED] & Co. Der Kläger wurde zum Aufsichtsorgan zur Wahrnehmung der Interessen der Siedler bestellt.

Am 28. Mai 1956 bevollmächtigte der Kläger den Beklagten privatschriftlich, vom Treuhandkonto R [REDACTED] weitere 6 420 DM zu zahlen. Dieser zahlte am nächsten Tage an die Weberschen Erben insgesamt rund 65 000 DM.

Am 2. Juli 1956 wurde durch das Amtsgericht in Hamburg über das Vermögen von S [REDACTED], der auch in Hamburg tätig gewesen war, das Konkursverfahren eröffnet. Der Konkursverwalter nahm von der weiteren Durchführung des Siedlungsvorhabens und der Grundstückserwerbsverträge Abstand, da noch nicht einmal die Auflassung an S [REDACTED] erteilt war. Die Erbengemeinschaft W [REDACTED] zahlte den erhaltenen Kaufpreis später an den Konkursverwalter zurück, während die Siedler als nichtbevorrechtigte Gläubiger im Konkursverfahren leer ausgingen.

Der Kläger verlangt Ersatz des ihm entstandenen Schadens von dem Beklagten, weil dieser seine dem Kläger ge-

genüber obliegenden Amtspflichten verletzt habe. Die Verträge vom 3. Februar 1956 seien formungültig gewesen, insbesondere weil der Beklagte die Verträge nicht oder nicht deutlich genug verlesen habe. Die teilweise Bezugnahme auf die formungültigen Vorverträge habe deren Formmangel nicht beseitigt, sondern im Gegenteil durch eine unzulängliche Bezugnahme das ganze Vertragswerk nichtig gemacht. Der Beklagte habe außerdem seine Belehrungs-, Beratungs- und Betreuungspflichten verletzt. Er habe die Beteiligten nicht darüber aufgeklärt, daß S [REDACTED] noch nicht Eigentümer des zu besiedelnden Grundstücks gewesen sei. Das hätten die Siedler und der Kläger jedenfalls nicht erkannt und nicht verstanden. Der Beklagte hätte sie über die Ungültigkeit des Vorvertrages und darüber aufklären müssen, daß sie bis dahin ohne Rechtsgrund gezahlt hätten. Der Beklagte hätte eine wesentlich stärkere Sicherung für die Siedler in die Verträge einbauen müssen; statt dessen habe er sie sogar veranlaßt, auf die Eintragung einer Vormerkung zu verzichten.

Der Kläger macht als Schaden seine geleisteten Anzahlungen mit 3 340 DM und 274,85 DM Notariatskosten geltend. Er hat die Verurteilung des Beklagten zur Zahlung von insgesamt 3 614,85 DM nebst Zinsen beantragt.

Der Beklagte hat Abweisung der Klage beantragt und insbesondere ausgeführt: Er habe keine Formvorschriften verletzt und gerade die Verträge des Klägers ordnungsmäßig verlesen, weil dieser eine Vertrauensstellung im Kreise der Siedler gehabt habe. Er habe Erläuterungen gegeben, zu Fragen aufgefordert und alle Fragen eingehend beantwortet. Der Wortlaut der Verträge sei deutlich genug. Im übrigen habe er alle Beteiligten ordnungsmäßig belehrt. Jedermann habe S [REDACTED] damals für einen sicheren Vertragspartner gehalten und die Siedler hätten im Interesse des günstigen Geschäfts bewußt Wagnisse auf sich genommen. Eine weitere Sicherung der Siedler sei unmöglich gewesen,

da die Erbengemeinschaft W [REDACTED] auf Vorauszahlung bestanden habe, zu weiterem Entgegenkommen und gar zu einer Einschaltung der vielen Siedler nicht bereit gewesen sei. Der Kläger und die Siedler hätten anderweitige Ersatzmöglichkeiten, weil die Grundstückseigentümer den Kaufpreis den Siedlern hätten zurückzahlen müssen.

Die Berufung des Klägers ist erfolglos geblieben. Dagegen richtet sich seine Revision, mit der er den Klagantrag weiter verfolgt. Der Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Rechtsgrundlage für die Ansprüche des Klägers ist nur § 21 der damals geltenden Reichsnotarordnung vom 13. Februar 1937 (RGBl I 191; abgekürzt: RNotO). Danach hat ein Notar, der schuldhaft die ihm einem anderen gegenüber obliegenden Amtspflichten verletzt, diesem den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen. Davon geht das Berufungsgericht zutreffend aus.

I.

(Verletzung von Formvorschriften)

1.) Das Berufungsgericht hat nicht entschieden, ob die vom Beklagten beurkundeten Verträge wegen Formfehler nichtig waren, weil dadurch kein Schaden verursacht sein könne. Alle Beteiligten hätten die Verträge als gültig behandelt und trotzdem sei der Schaden entstanden, nämlich durch den Zusammenbruch von S [REDACTED]. Dieser Schaden wäre immer entstanden, gleichgültig ob die Verträge Formmängel gehabt hätten oder nicht. Im übrigen könne der Kläger die Notarkosten im jetzigen Verfahren schon deshalb nicht zurückverlangen, weil dafür das Prüfungsverfahren nach der Kostenordnung gelte.

2.) Die dagegen von der Revision erhobenen Bedenken sind nicht begründet.

A) Die Kosten des Beklagten für seine Tätigkeit als Notar sind in §§ 140 ff der Kostenordnung, jetzt in der Fassung vom 26. Juli 1957 (BGBl I 916; abgekürzt: KostO) geregelt. Nach § 16 Abs.1 KostO werden Kosten nicht erhoben, die bei richtiger Behandlung der Sache nicht entstanden wären. Danach darf ein Notar, der formungültige Verträge beurkundet, dafür keine Kosten erheben.

Die Entscheidung über den Anspruch auf Rückzahlung bereits erhobener Kosten ist aber dem Prozeßgericht entzogen, wie das Oberlandesgericht zutreffend annimmt. Denn nach §§ 154, 155 KostO bildet die Kostenrechnung des Notars einen vollstreckbaren Titel, und nach § 156 KostO können Einwendungen gegen die Kostenberechnung nur in einem besonderen gerichtlichen Prüfungsverfahren im Wege der Beschwerde nach den Vorschriften der Zivilprozeßordnung geltend gemacht werden, wie es auch sonst vielfach üblich ist, die Prüfung von Einwendungen gegen Vollstreckungstitel in besondere Verfahren zu verweisen. In Schrifttum und Rechtsprechung besteht Einigkeit, daß alle Einwendungen gegen die Festsetzung der Kosten und ihre Höhe, auch wegen unrichtiger Sachbehandlung oder wegen Amtspflichtverletzungen, nur in diesem Verfahren geltend zu machen sind. Wie für die Kostenforderung selbst ist für alle diese Einwendungen das Prozeßverfahren ausgeschlossen. Allerdings kann der Beteiligte Schadensersatzansprüche, die den Betrag der Kosten übersteigen, unabhängig von diesem Verfahren im Prozeßverfahren durchsetzen. (vgl. KG DNotZ 1938, 104 und 1940, 29; OLG Düsseldorf DNotZ 1954, 434; Beushausen-Kuentzel-Kersten-Bühling, KostO §§ 155, 1; 156 1 und 21bZgg; Korinthenberg-Wenz-Ackermann KostO 5. Aufl. § 156 I und II 1 d; Lauterbach KostO 14. Aufl. § 156 2 a und c). Die von der Revision angeführten Entscheidungen des Reichsgerichts (RGZ 114, 202; 141, 283) sind überholt, weil sie noch nicht die

Neuregelung durch die Kostenordnung seit 1935 berücksichtigen.

Somit ist die Klage in Höhe der Notariatskosten (274,85 DM) mit Recht als unzulässig abgewiesen worden.

B) Für die weitere, die Kostenforderung übersteigende Schadensersatzforderung ist das Prozeßverfahren zulässig. Insoweit ist der Entscheidung des Berufungsgerichts im Ergebnis zuzustimmen, daß die etwaige Formungültigkeit der Verträge dem Kläger keinen Schaden verursacht habe.

In rechtlicher Hinsicht gilt für die Formvorschriften insoweit folgendes: Für die gerichtliche oder notarielle Beurkundung eines Rechtsgeschäfts gelten die §§ 169 - 182 FGG (§ 168 FGG). Nach § 313 BGB bedarf ein Vertrag der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung, durch den sich ein Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück einem anderen zu übertragen. Die Formbedürftigkeit erstreckt sich dabei nicht nur auf diese Verpflichtungserklärung, sondern auf den ganzen Vertrag, wie er sich aus Leistung und Gegenleistung zusammensetzt, also auf alle Vereinbarungen, aus denen nach dem Willen der Beteiligten das Veräußerungsgeschäft besteht, auch auf unwesentliche Bestandteile. Deshalb müssen auch alle Verpflichtungen beurkundet werden, die nach dem Willen der Vertragspartner als Gegenleistung für die Veräußerung des Grundstücks gelten sollen. Deshalb muß die Urkunde stets die ganze Vereinbarung über den Kaufpreis enthalten. Jedoch sind Nebenabreden dann formfrei, wenn sie nach dem Willen der Beteiligten mit dem Veräußerungsgeschäft nicht so eng zusammenhängen, daß beide Geschäfte nur zusammen gelten sollen (vgl. RGZ 145, 246, 248; BGB-RGRK 11. Aufl. § 313 Anm. 30-32).

Die Anwendung dieser Grundsätze ergibt folgendes:

a) Unrichtig ist die Auffassung der Revision, der

Vertrag sei schon deshalb formungültig, weil die Urkunde die Vereinbarung des Kaufpreises seiner Höhe nach nicht enthalte. Denn Ziff.1 des Kaufvertrages erwähnt die genaue Größe des Grundstücks nach Quadratmetern und die Vereinbarung, daß der Kaufpreis 5 DM je qm betrage.

b) Fehl geht der Vortrag des Klägers, der Betreuungsvertrag habe unzulässigerweise allgemein die Vorverträge "in Bezug genommen". Die Urkunde enthält lediglich die Bestimmung, daß "die Vorverträge hierneben bestehen bleiben"; das ist ein bloßer Hinweis auf Vereinbarungen, die unabhängig von dem Grundstücksvertrag geschlossen sind und unberührt bleiben.

c) Auch der Zahlungstermin ist deutlich genug beurkundet. Ziffer 2 des Kaufvertrages bestimmt dazu zunächst folgendes: "Der Käufer verpflichtet sich, das laut Vorvertrag zwischen ihm und dem Verkäufer einzuzahlende Kapital rechtzeitig zur Verfügung zu stellen, damit der Verkäufer davon den notwendigen Betrag für das Grundstück verwenden kann". Diese Bestimmung würde für sich allein möglicherweise nicht ausreichen, weil der zunächst formungültige Vorvertrag nicht zum Bestandteil des Protokolls nach § 176 Abs.2 FGG gemacht war. Aber es heißt dann im Verträge weiter, daß sich der endgültige Kaufpreis aus der Vermessung des Grundstücks ergebe und ein etwaiger Differenzbetrag in bar spätestens vor der Umschreibung auszugleichen sei. Damit ergibt sich aus der Urkunde eindeutig die Einigung der Parteien, daß der ganze Kaufpreis spätestens vor der Umschreibung fällig und zu zahlen sei. Die unterbliebene Beurkundung der vorgesehenen Raten macht nach der Rechtsprechung den Kaufvertrag nicht wegen Formmangels nichtig, wenn die Parteien diesen Zahlungsterminen kein entscheidendes Gewicht beigelegt haben (RG Recht 1925 Nr.1972). Das trifft hier zu, denn die Parteien waren sich einig, daß der Kläger vor der Beurkundung bereits 2 990 DM gezahlt hatte, während der Grundstückskaufpreis nach der bis dahin angenommenen Größe des Grundstücks nur 2 140 DM

betrug. Es kamen also als weitere Zahlung nur Spitzenbeträge nach der katastermäßigen Vermessung oder Nebenkosten in Frage, die vor der Auflassung gezahlt werden sollten. Die Auflassung wiederum hatte gemäß Ziff.6 und 7 des Vertrages nach Erteilung der erforderlichen Genehmigungen, nach Auflassung durch die Voreigentümer an S [REDACTED] und nach Neuvermessung zu erfolgen.

d) Der Vorvertrag hatte eine bedingte Wiederverkaufsverpflichtung enthalten und hätte deshalb ebenfalls nach § 313 BGB beurkundet werden müssen. In Ziff.10 des Kaufvertrages erklärten die Parteien, daß sie darauf hingewiesen seien, daß der Vorvertrag wegen dieses Formfehlers nichtig sei; sie wiederholten die Verpflichtung und erklärten ausdrücklich, daß der Vorvertrag auch sonst voll wirksam bleiben solle.

Diese erneute Übernahme einer bedingten Wiederverkaufsverpflichtung war ebenfalls ausreichend deutlich niedergelegt. Es hieß nämlich in Ziff.10, daß sich der Kläger für den Fall der Kündigung des Vorvertrages verpflichtete, das Kaufgrundstück gegen bestimmte festgelegte Rückzahlungen an den Verkäufer oder einen ihm genehmen Nachfolger zu übertragen. Damit enthielt die Vertragsurkunde die Erklärung über die Verpflichtung zur Rückübertragung, die Abreden über die Gegenleistungen und die Einigung, daß die Rückübertragung dann erfolgen mußte, wenn der Verkäufer den Vorvertrag wegen Vertragsverletzung kündigte. Die Urkunde brauchte weitere Einzelheiten nicht anzugeben, insbesondere nicht alle Voraussetzungen für die Kündigung des Vorvertrages, da allein die Tatsache der Kündigung die Pflicht zur Rückübertragung auslöste; immerhin enthielt der Kaufvertrag vom 3. Februar 1956 noch einen allgemeinen Hinweis auf die in § 3 des Vorvertrages übernommenen Zahlungsverpflichtungen.

Im übrigen ergab sich aus mehreren der beurkundeten Erklärungen die Einigung der Parteien darüber, daß die

etwaige Formungültigkeit oder Nichtigkeit einzelner Nebenabreden aus dem ganzen zusammenhängenden Vertragswerk für die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen ohne Bedeutung sein sollte (vgl. § 139 BGB). Denn in Ziffer 10 des Kaufvertrages fand sich die Erklärung, daß der Vorvertrag voll gültig sein solle, und Ziff. 22 des Bau- und Betreuungsvertrages besagte, daß die Nichtigkeit einzelner Bestimmungen die Gültigkeit des Vertrages sonst nicht berühren solle.

e) Anders liegt es jedoch mit der Behauptung des Klägers, der Beklagte habe die Verträge nicht vollständig verlesen. Das würde gegen die zwingende Vorschrift des § 177 FGG verstoßen haben; ein solcher Verstoß führt ausnahmslos zur Nichtigkeit des Vertrages (vgl. BGHZ 29,6; Keidel FGG 7. Aufl. § 177, 1). Das Landgericht hatte über diese Behauptung Beweis erhoben und diese Behauptung nicht für erwiesen erachtet. Das Berufungsgericht hat zu diesem Beweisergebnis keine Stellung genommen. Das Revisionsgericht kann diese fehlende tatsächliche Feststellung nicht selbst treffen und muß daher für die weitere rechtliche Beurteilung zunächst davon ausgehen, daß die Verträge wegen dieses Formfehlers nichtig waren.

Das Berufungsgericht hat jedoch ausgeführt, daß nach seiner Auffassung dieser Fehler keinen Schaden verursacht haben könne.

Ganz eindeutig ist es, daß dieser etwaige Formfehler der notariellen Verträge zwischen dem Kläger und S. [REDACTED] für die Auszahlung des ersten Betrages von 18 000 DM vom Anderkonto am 22. Dezember 1955 ohne Bedeutung war. Denn damals waren die notariellen Verträge überhaupt noch nicht geschlossen; der Beklagte war bis dahin für den Kläger als Urkundsperson noch nicht tätig geworden. Die Verträge wurden erst hinterher am 3. Februar 1956 beurkundet. Bis dahin hatte der Beklagte aufgrund formloser Weisungen der Siedler gehandelt. Diese Verfügung

des Beklagten über die 18 000 DM wurde spätestens vom Kläger durch die privatschriftliche Vollmacht genehmigt, die dieser mit den übrigen Siedlern dem Beklagten am 19. Januar 1956 erteilt hat. Darin hatten die Siedler erklärt, daß der Notar von den auf seinem Anderkonto hinterlegten Beträgen nach Weisung von S [REDACTED] bis zu 125 000 DM an die Grundstückseigentümer zahlen durfte. Daran hatte sich der Beklagte gehalten und damit auch den Zweck der Hinterlegung auf seinem Anderkonto erreicht, nämlich die Gelder nicht an S [REDACTED] selbst, sondern sogleich an dessen Vertragspartner zu leiten. Mit der Auszahlung dieser 18 000 DM war über die vom Kläger zunächst geleisteten 2 000 DM voll verfügt.

Über die weiteren Einzahlungen des Klägers auf das Anderkonto von zusammen 1 340 DM hat der Kläger nach den bisherigen Feststellungen am 29. Mai 1956 verfügt. Zwar war auch diese Verfügung äußerlich durch eine besondere Vollmacht des Klägers gedeckt, aber die Zahlung erfolgte jetzt mit Rücksicht auf die inzwischen vom Beklagten beurkundeten Verträge zwischen dem Kläger und Stockmann. Insoweit hat das Berufungsgericht als seine Überzeugung ebenfalls dargelegt, daß dieser in der Weggabe des Geldes liegende Schaden nicht durch die etwaige Formungültigkeit der Verträge verursacht worden sei. Das ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Denn das Oberlandesgericht weist richtig darauf hin, daß bis dahin niemand die Gültigkeit der Verträge beanstandet hatte und daß der Formfehler nicht erkennbar war, weil der Kläger in der Urkunde bestätigt hatte, daß die Verlesung erfolgt sei. Es war also damit zu rechnen, daß dieser Formmangel durch die spätere Umschreibung des Grundbuchs geheilt worden wäre (§ 313 Satz 2 BGB). Das Berufungsgericht sieht deshalb als erwiesen an, daß der Schaden nur dadurch eingetreten sei, daß S [REDACTED] vor der Umschreibung zahlungsunfähig wurde, die Verträge nicht mehr durchgeführt wurden und die Erbengemeinschaft W [REDACTED]

den Kaufpreis an den Konkursverwalter von S [REDACTED] zurückzahlte. Das angefochtene Urteil enthält die tatsächliche Feststellung, daß es für diesen Ablauf der Ereignisse ohne jede Bedeutung gewesen sei, ob die Verträge gültig oder ungültig waren; auch ohne die behaupteten Formmängel wäre derselbe Schaden eingetreten. Diese Würdigung war denkgesetzlich möglich und nach der Sachlage sogar naheliegend. Damit entfiel der für den Anspruch erforderliche Ursachenzusammenhang.

f) Die Revision weist demgegenüber aber jetzt darauf hin, daß diese etwaige Formungültigkeit unter anderen Gesichtspunkten doch für die Entstehung des Schadens mitursächlich gewesen sei: Bei Formungültigkeit hätte S [REDACTED] keinen rechtswirksamen Anspruch gegen den Kläger erworben. Der Beklagte hätte dann keine Zahlungen aus dem Anderkonto leisten dürfen; die Auszahlungsvollmachten allein hätten nicht genügt, weil ein Notar prüfen müsse, ob die Zahlungen aus einem Anderkonto durch die Vertragsgrundlage gerechtfertigt sind. Damit beruft sich der Kläger auf eine Amtspflichtverletzung des Beklagten in folgender Richtung: Wenn der Beklagte die behaupteten Formfehler begangen hätte, dann hätte er die Nichtigkeit der Verträge durch fahrlässige Pflichtverletzung verschuldet, weil ein Notar die für die Errichtung von Urkunden geltenden Formvorschriften kennen und beachten müsse. Bei jeder Verfügung über die Beträge des Anderkontos hätte bei einem verschuldeten Formfehler des Notars eine neue Amtspflichtverletzung vorgelegen, weil er vor der Auszahlung wiederum infolge Fahrlässigkeit übersehen hätte, daß dieser Auszahlung formnichtige Verträge zugrunde gelegen hätten. Der Notar habe zwar die amtliche Verpflichtung, über die empfangenen Gelder nach Weisung der Beteiligten zu verfügen, müsse dabei aber nach allgemeinen Grundsätzen darauf achten, daß dadurch kein Beteiligter einen vermeidbaren Schaden erleide. Dabei bedeuteten Zahlungen aufgrund formungültiger Ver-

träge zunächst stets eine Gefährdung des Leistenden, auch wenn mit einer späteren Heilung des Formmangels zu rechnen sei. Bei der Abwicklung eines so umfangreichen Siedlungsvorhabens, wie es hier vorlag, hätte sich der Beklagte nur nach eingehender Belehrung aller Beteiligten bei Verfügungen über eine Formungültigkeit der Verträge hinwegsetzen dürfen. Zunächst hätte er sich um eine sofortige Abstellung der von ihm etwa verursachten Formmängel bemühen müssen, wenn er erkannt habe, daß die Verträge nichtig waren. Denn ein Notar dürfe nicht an der Durchführung nichtiger Rechtsgeschäfte mitwirken, und der Notar als Träger vorsorgender Rechtspflege dürfe es nicht untätig geschehen lassen, daß Beteiligte in die Gefahr eines folgenschweren Schadens gerieten, der durch eine mit wenigen Worten mögliche sachgemäße Belehrung zu vermeiden sei. Dasselbe gelte für den Fall, daß der Beklagte die etwaige Nichtigkeit der Verträge nicht erkannt hätte, aber bei pflichtgemäßer Sorgfalt hätte erkennen müssen.

Diese Darlegungen, zu denen das Berufungsgericht keine Stellung genommen hat und die möglicherweise zu einem anderen Ergebnis hätten führen können, zeigen aber, daß sich der Kläger damit jetzt auf einen anderen Entstehungstatbestand für seinen Schadensersatzanspruch beruft als in den früheren Rechtszügen. Zunächst hatte er insoweit Ansprüche nur aus der angeblichen Formverletzung allein hergeleitet; jetzt will er Rechte auch aus der Verletzung einer Belehrungspflicht bei der späteren Auszahlung herleiten. Damit führt der Kläger eine andere Klagegrundlage ein. Das ist eine Klagänderung. Denn bei Amtshaftungsansprüchen ist es stets eine Klagänderung, wenn der Kläger die Amtspflichtverletzung zunächst in einer bestimmten Pflichtwidrigkeit und dann in einer anderen Maßnahme sieht (RG HRR 1930 Nr.1155; BGH III ZR 155/53 vom 14. Februar 1955). Vor dem Revisionsgericht sind Klagänderungen jedoch unzulässig; deshalb bedarf

es auch unter diesem Gesichtspunkt keiner Aufhebung des Urteils, um zu prüfen, ob der Kläger den Vertrag des Klägers verlesen hatte.

II.

(Verletzung von Belehrungspflichten)

Weitere Pflichtverletzungen hat das Berufungsgericht verneint und dabei zwischen der Pflicht zur Rechtsbelehrung und der Beratungspflicht unterschieden.

A: Die Pflicht des Notars zur rechtlichen Belehrung ist in § 30 der Dienstordnung für Notare niedergelegt. Danach hat der Notar den ernstlichen Willen der Beteiligten sorgfältig zu ermitteln, den Sachverhalt möglichst vollständig aufzuklären, die Beteiligten über die rechtliche Tragweite des Geschäfts zu belehren sowie ihre Erklärungen klar und unzweideutig in der Niederschrift niederzulegen; er hat dabei Bedacht darauf zu nehmen, daß Irrtümer und Zweifel sowie Übervorteilungen unerfahrener und ungewandter Beteiligter nach Möglichkeit vermieden werden.

Diese mit dem Beurkundungsgeschäft verbundene Belehrungspflicht eines Notars findet ihre inhaltliche Begrenzung in ihrem Zweck; sie geht nur so weit, als eine solche Belehrung für das Zustandekommen einer formgültigen Urkunde erforderlich ist, die den wahren Willen der Beteiligten vollständig und unzweideutig in der für das beabsichtigte Rechtsgeschäft richtigen Form rechtswirksam enthält (vgl. die Rechtsprechungsübersicht DRiZ 1959, 134).

Nach dieser Richtung ist eine Pflichtverletzung des Beklagten nicht ersichtlich. Der Kläger wollte von S [REDACTED] ein Grundstück im Rahmen eines größeren Siedlungs-

vorhabens erwerben und es durch S [REDACTED] bebauen lassen; S [REDACTED] wollte das Gelände erst von dritter Seite erwerben und dazu das Geld der Siedler benutzen. Diesen Willen der Beteiligten hat der Notar richtig festgestellt und in den notariellen Urkunden in der richtigen Form rechtswirksam niedergelegt. Die Kaufverträge und der Betreuungsvertrag ergeben das alles eindeutig.

B. Daneben bestand hier die Pflicht des Beklagten, den Kläger ausreichend über die Tragweite und die wirtschaftlichen Gefahren des Vertragswerkes zu belehren. Diese "betreuende Beratungspflicht" eines Notars folgt aus seiner Stellung als Amtsträger im Bereich der Rechtspflege und als unparteiischer Berater vorsorgender Rechtspflege. Eine solche Beratungspflicht besteht auch bezüglich der wirtschaftlichen Seite, aber immer nur dann, wenn besondere Umstände die Besorgnis nahelegen, daß einem Beteiligten ein Schaden droht, dessen er sich nicht oder nicht voll bewußt ist. Zwar ist der Notar kein Steuer- und Wirtschaftsberater. Er muß aber die Beteiligten über die wirtschaftlichen Gefahren ihres Vorgehens dann belehren, wenn es auf Grund besonderer Umstände naheliegt, daß für sie ein Schaden eintreten kann, und der Notar nicht mit Sicherheit annehmen darf, daß der gefährdete Beteiligte sich dieser Gefahr bewußt ist; denn ein Notar darf es nicht untätig geschehen lassen, daß Beteiligte in die Gefahr eines folgeschweren Schadens geraten, der durch eine mit wenigen Worten mögliche Belehrung zu vermeiden ist (BGH LM RNotO § 21 Nr.2 und 9; vgl. Pagendarm DRiZ 1959, 133).

Ein solcher Fall war hier gegeben, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, weil "der Vertrag in ungewöhnlichem Maße die Siedler ungesichert ließ". Denn die Siedler sollten den vollen Grundstückskaufpreis vorauszahlen und weitere Vorleistungen für das Bauvorhaben erbringen, obwohl einer grundbuchmäßigen Durchführung

oder Sicherung noch für ungewisse Zeit Hindernisse entgegenstanden. Der Notar mußte deshalb die Siedler über die wirtschaftlichen Folgen ihrer Erklärungen belehren und außerdem die etwa vorhandenen Sicherungsmöglichkeiten ihnen anraten. Der Bundesgerichtshof hat regelmäßig in den Fällen, in denen ein Beteiligter ohne Versicherung vorleisten soll, eine strenge und umfassende Belehrungspflicht angenommen (vgl. BGH III ZR 161/56 vom 19. Dezember 1957; III ZR 136/57 vom 22. September 1958 = VersR 1959, 28; III ZR 86/59 vom 23. Mai 1960 = VersR 1960, 665).

1.) a) Das Oberlandesgericht hat zunächst folgendes ausgeführt: Die Beweisaufnahme habe nicht ergeben, daß der Beklagte den Kläger über die Eigentumsverhältnisse und die ungesicherten Vorleistungen unzulänglich belehrt habe. Der Beklagte habe die Siedler und insbesondere den Kläger unmißverständlich darüber unterrichtet, daß S. [REDACTED] noch nicht Eigentümer der verkauften Siedlungsgrundstücke sei, sondern sie erst mit dem Geld der Siedler erwerben wolle, daß insofern ein Risiko bestehe und die ganze Angelegenheit eine Sache des Vertrauens sei. Daraus habe sich für den Kläger ergeben, daß er für seine Zahlungen nicht gesichert gewesen sei. Der Kläger habe aber 2 990 DM bereits vor der Beurkundung seines Kaufvertrages in Kenntnis dessen gezahlt, daß er nicht gesichert war; eine weitere Belehrung hätte ihn nicht vom Vertragsabschluß abgehalten.

b) Die Revision rügt hier, das Berufungsgericht habe nicht positiv festgestellt, daß der Beklagte den Kläger über die Eigentumsverhältnisse und die fehlende Sicherung wirklich belehrt habe.

Diese Rüge ist unbegründet, denn das Urteil enthält insoweit keine Verletzung von Beweissätzen oder Beweislastregeln. Bei Ansprüchen aus Amtspflichtverlet-

zungen muß der Kläger die Pflichtverletzung des Beamten beweisen, hier also die Tatsachen, aus denen sich eine Belehrungspflicht ergab, und die unzulängliche, unzureichende, unrichtige oder unterbliebene Belehrung. Das Berufungsgericht durfte die Klage abweisen, wenn es den Beweis als nicht erbracht ansah. Es hat sich im übrigen die Ausführungen des Landgerichts zu eigen gemacht, das auf Grund der Beweisaufnahme als erwiesen angenommen hatte, daß die Siedler unmißverständlich durch den Beklagten insoweit belehrt worden seien. Das ergab sich für jeden sorgfältigen Leser im übrigen aus den Verträgen. Endlich hat das Berufungsgericht darüber hinaus positiv festgestellt, daß jedenfalls der Kläger, der sich mit dem Siedlungsvorhaben eingehend befaßt und eine gewisse Organstellung für die Gemeinschaft aller Siedler hatte, gewußt habe, daß Stockmann noch nicht Eigentümer des Geländes und er damit für seine Zahlungen nicht gesichert sei. Diese Ausführungen rechtfertigten den Schluß, daß entweder insoweit keine Belehrungspflicht bestanden oder der Beklagte sie nicht verletzt habe, so daß es keiner Erörterung bedarf, ob das Berufungsgericht darüber hinaus mit ausreichender Begründung den Ursachenzusammenhang zwischen einer mangelhaften Belehrung und dem Vertragsschluß verneint hat.

2.) Die Revision meint, der Kläger habe den Siedlern gegenüber die Abweisung zur Nichteintragung einer Auflassungsvormerkung mit technischen Gründen, Kostenersparnis und Beschleunigung begründet; damit habe er die Rechtslage verdunkelt, weil er ihnen klar hätte sagen müssen, daß vor der Eintragung von S [REDACTED] als Eigentümer eine Vormerkung für die Siedler überhaupt nicht eingetragen werden könne.

Die Rüge ist unbegründet, weil die Feststellungen und der unstreitige Sachverhalt nicht ergeben, daß der

Beklagte insoweit unrichtige, unklare oder mißverständliche Erklärungen abgegeben hätte.

3.) Die Revision meint weiter, der Beklagte hätte nicht voraussetzen dürfen, daß den Beteiligten der Unterschied zwischen obligatorischem Anspruch und dinglichem Recht, also der Unterschied zwischen Kauf und Eigentumserwerb bei Grundstücken bekannt gewesen sei.

Die Feststellungen ergeben auch insoweit keine unrichtige Belehrung. Denn das Berufungsgericht geht davon aus, daß eine Belehrung nicht nur über den Kauf, sondern über die Eigentumsverhältnisse und darüber erfolgt sei, daß eine Sicherung noch nicht möglich sei.

4.) Das Berufungsgericht hat dann in eingehenden Ausführungen dargelegt, daß es im Zeitpunkt der Beurkundung der notariellen Verträge mit den Siedlern am 3. Februar 1956 eine Möglichkeit zur weiteren Sicherung der Siedler praktisch nicht gegeben habe. Sein Ausgangspunkt dabei ist richtig, nämlich der, daß es eine schuldhaft Verletzung der Amtspflichten gewesen wäre, wenn der Beklagte nicht diejenigen Sicherungsmöglichkeiten angeraten hätte, die damals vorhanden waren und die die späteren Schäden hätten verhindern können.

Das Oberlandesgericht hat insoweit zunächst ausgeführt, daß von der Lage am 3. Februar 1956 auszugehen sei. Der Beklagte und die Siedler hätten es hinnehmen müssen, daß die Erbengemeinschaft W. mit S. eine Vorauszahlung des ganzen Kaufpreises vor der Auflassung vereinbart hatte. Der Beklagte sei nicht verpflichtet gewesen, den Versuch zu machen, die Erben W. zu einer Änderung ihres Vertrages zu bewegen. Folgende Möglichkeiten seien dann zu bedenken gewesen:

a) Die Auszahlung des Anderkontos nur Zug um Zug

gegen Auflassung von S [REDACTED] an die Siedler sei unmöglich gewesen, weil S [REDACTED] die Gelder der Siedler benötigte, um die Auflassung von seinen Vertragspartnern zu bekommen.

b) Eine Auflassungsvormerkung zu Gunsten der Siedler habe S [REDACTED] bereits bewilligt. Ihre Eintragung habe die Voreintragung von S [REDACTED] vorausgesetzt. Diese wiederum habe die volle Zahlung des Kaufpreises an die Grundstückseigentümer und katastermäßige Vermessung erfordert, also wiederum die volle Zahlung durch die Siedler und einen längeren Zeitablauf. Mit Eintragungsreife für S [REDACTED] hätte auch Eintragungsreife für die Siedler und dann kein Anlaß mehr für die Eintragung einer Auflassungsvormerkung bestanden, weil die Abwicklung in den Händen desselben Notars gelegen habe.

c) Die Eintragung einer Auflassungsvormerkung seitens der ursprünglichen Veräußerer, insbesondere W [REDACTED] Erben, sei unmöglich gewesen, weil die Siedler keinen Anspruch gegen die Erben hatten; außerdem habe das außerhalb des beurkundeten Vertrages gelegen. Die Abtretung des Auflassungsanspruchs von S [REDACTED] an die einzelnen Siedler sei nicht möglich gewesen, weil der Anspruch insoweit unabtretbar gewesen sei (§ 399 BGB).

Im übrigen hätten alle Vormerkungen nichts genützt, weil nach der Konkurseröffnung der Konkursverwalter die Erfüllung der Verträge ablehnte, wodurch alle Erfüllungsansprüche und damit die Auflassungsansprüche entfielen, so daß die Vormerkung gegenstandslos wurde.

d) Die Vereinbarung einer auflösenden Bedingung für den Fall, daß der Vertrag zwischen S [REDACTED] und seinen Veräußerern hinfällig wurde, hätte vielleicht zum Erfolg geführt, weil dann möglicherweise unmittelbare Bereicherungsansprüche der Siedler gegen S [REDACTED] Ver-

tragspartner bestanden hätten. Aber eine solche Konstruktion sei so entlegen, daß es keine Amtspflichtverletzung, geschweige eine schuldhaftige Pflichtverletzung sei, daß der Beklagte den Siedlern eine solche Klausel nicht vorgeschlagen habe.

Diese Darlegungen zu a - d zeigen keinen Rechtsfehler. Die Revision hat insoweit auch keine Bedenken geäußert. Sie hat das Urteil in diesem Zusammenhang nur in folgender Hinsicht beanstandet:

e) Das Berufungsgericht ist weiter der Ansicht, daß auch die Einschaltung S [REDACTED] als Treuhänder nicht möglich gewesen wäre. Denn die treuhänderische Verwaltung des Geldes habe bereits dem Beklagten mit Hilfe seines Anderkontos obgelegen; das Geld sei auch nicht in die Hände von S [REDACTED] geraten und der Schaden sei nicht dadurch eingetreten, daß S [REDACTED] über die Gelder vertragswidrig verfügt habe. Ein anderes Treugut, das man einem Treuhänder hätte übertragen können, sei nicht vorhanden gewesen.

Die Revision meint, man hätte eine vertrauenswürdige neutrale Person als Treuhänder einschalten müssen, der im eigenen Namen die Zahlungen an die Grundstückseigentümer hätte erbringen sollen und dem die Ansprüche gegen die Eigentümer hätten zustehen sollen, so daß ihm das etwaige Rückforderungsrecht gegen die Grundstückseigentümer später zugestanden hätte.

Aber diese Konstruktion wäre auch nur mit Zustimmung oder Mitwirkung der Grundstückseigentümer möglich gewesen, an der es gerade gefehlt hat.

III.

Die Revision trägt weiter vor: Der Beklagte habe

schon deshalb keine Zahlungen aus dem Anderkonto leisten dürfen, weil der Kaufvertrag mit W[REDACTED] Erben infolge fehlender vormundschaftsgerichtlicher Genehmigung noch gar nicht wirksam geworden sei. Unstreitig gehörten zur Erbengemeinschaft W[REDACTED] zwei Minderjährige, Renate und Karl W[REDACTED], für die ihre Mutter Martha W[REDACTED] als gesetzliche Vertreterin gehandelt hatte. Die Revision rügt folgendes: Der Kläger habe mit Schriftsatz vom 10. April 1959 behauptet, Frau W[REDACTED] habe die ihr erteilte Genehmigung dem Vertragsgegner S[REDACTED] nicht mitgeteilt und nach der Konkurseröffnung die Weiterleitung dieser Genehmigung mit Zustimmung des Vormundschaftsgerichts abgelehnt, so daß sie nicht wirksam geworden sei. Das Berufungsgericht sei darauf nicht eingegangen und hätte den Kläger zum Beweis insoweit auffordern müssen.

Richtig ist, daß das Berufungsgericht darauf nicht weiter eingegangen ist, aber erkennbar deshalb, weil es infolge des unwidersprochen gebliebenen späteren und eingehenderen Vorbringens des Beklagten diesen ersten Vortrag des Klägers für erledigt betrachtet hat und betrachten durfte. Denn der Beklagte hatte schon vorher unter Beweisantritt und unter Bezugnahme auf die gerichtlichen Vormundschaftsakten vorgetragen, Frau W[REDACTED] habe entsprechend der Aufforderung des Vormundschaftsgerichts die ihr zugesandte Genehmigungsurkunde mit einem Handschreiben an S[REDACTED] weitergesandt, der alles dem Beklagten weitergegeben habe; alle Unterlagen befänden sich noch jetzt in seinen Akten. Der Beklagte hatte diesen Vortrag im Schriftsatz vom 1. Oktober 1959 unter Hinweis darauf wiederholt, daß er die Akten des Vormundschaftsgerichts eingesehen habe. Der Kläger ist dann darauf nicht wieder zurückgekommen. Bei diesem Prozeßablauf liegt kein Verfahrensfehler des Berufungsgerichts darin, daß es nunmehr den früheren Vortrag des Klägers als erledigt und zurückgenommen angesehen hat, weil gegenüber einem derart substantiierten Vorbringen eines Notars der Kläger seiner-

seits Beweis antreten mußte, wenn er seine Behauptungen aufrecht erhalten wollte. Dazu bedurfte es auch keiner Ausübung des Fragerechts mehr.

IV.

Im Schriftsatz vom 11. April 1959 und in der letzten mündlichen Verhandlung hatte der Kläger zur Begründung seines Anspruchs noch folgendes vorgetragen: Der Beklagte sei als Verwalter des Anderkontos Treuhänder aller Siedler gewesen; die Einzahlungen hätten ein Sammelvermögen gebildet; der Beklagte hätte nur mit gemeinschaftlicher Zustimmung aller Siedler über das Geld verfügen dürfen; die Zustimmung aller Siedler habe nicht vorgelegen.

Das Berufungsgericht hat diese gegenüber dem früheren Vorbringen geänderte Begründung als Klagänderung gewertet und sie nicht zugelassen, weil der Beklagte nicht zugestimmt habe und diese Klagänderung nicht sachdienlich sei. Im übrigen hat das Berufungsgericht bemerkt, daß eine Amtspflichtverletzung dem Kläger gegenüber nicht vorgelegen habe, weil dieser jedenfalls den Beklagten zur Vornahme der von diesem geleisteten Zahlungen ermächtigt habe.

Die Revision meint, es habe keine Klagänderung vorgelegen, weil der Kläger stets Ansprüche aus unrichtiger Verwaltung des Anderkontos geltend gemacht habe.

Gegen die Würdigung des Berufungsgerichts bestehen jedoch keine Bedenken. Eine Klagänderung liegt stets in der Änderung des Klaggrundes, insbesondere in der Einführung eines neuen Entstehungsgrundes für den Klagsanspruch, und - wie schon ausgeführt - bei Amtshaftungsansprüchen stets darin, daß die Pflichtverletzung zunächst in einer bestimmten Handlung und dann in einer anderen Pflichtverletzung gesehen wird. Das lag hier vor, denn bis dahin

hatte der Kläger den Anspruch bezüglich des Anderkontos nur darauf gestützt, daß der Beklagte über die vom Kläger eingezahlten Beträge pflichtwidrig verfügt habe. Die Behauptung, das Anderkonto habe ein gemeinsames Sammelvermögen derart dargestellt, daß der Notar trotz der Einzelermächtigung der Siedler zu jeder Verfügung noch die Zustimmung aller anderen Siedler benötigt habe, und diese Zustimmung aller Betroffenen habe nicht vorgelegen, ist eine von dem früheren Vortrag abweichende Darstellung. Damit hatte der Kläger die Verletzung ganz anderer Pflichten durch den Notar zur Klaggrundlage als vorher erhoben. Das war eine Klagänderung. Gegen die Annahme des Berufungsgerichts, daß die Zulassung eines solchen neuen Vortrages kurz vor der letzten mündlichen Verhandlung des Berufungsgerichts nicht sachdienlich sei, bestehen keine rechtlichen Bedenken, zumal der Vortrag nicht einmal genügend substantiiert und nicht dargelegt war, welche Siedler nicht zugestimmt hatten.

V.

Die Revision meint endlich, der Beklagte hätte die Zahlungen aus dem Anderkonto an die Grundstückseigentümer nicht für Rechnung des S [REDACTED], sondern für Rechnung und im Auftrage der Siedler leisten müssen; das sei nicht geschehen, sondern die Zahlungen seien "von S [REDACTED] als Auftraggeber" bewirkt worden.

Diese Rüge ist nicht begründet. Unstreitig wußten die Grundstückseigentümer, daß die Beträge auf dem Anderkonto Mittel der Siedler waren, an die S [REDACTED] das Grundstück weiter verkaufen wollte, Das ergab sich schon aus dem Vertrage zwischen S [REDACTED] und der Erbengemeinschaft Weber, in dessen Ziff.4 es hieß, daß bei Annahme des Vertragsangebotes "die bis dahin auf dem Notar-Anderkonto zur Verfügung stehenden Mittel, die dem Käufer von seinen Kaufinteressenten zugeflossen sind, als erste Kaufpreisrate" zu

zahlen seien. Wesentlich war allerdings dafür, aus wessen Vermögen die Zahlung in Wirklichkeit erfolgte, also zu wessen Vermögen der Bestand des Anderkontos gehört hatte. Dieses Konto lautete zwar auf den Namen des Notars, der gegenüber der Bank allein Verfügungsberechtigt war (§ 11 Abs.2 der Dienstordnung für Notare); das Guthaben war aber für den Notar fremdes Vermögen. Er sollte damit die Schuld des S [REDACTED] gegenüber den Grundstückseigentümern tilgen; gleichzeitig wollten sich die Siedler damit von ihrer Schuld gegenüber S [REDACTED] befreien. Nach dem bisherigen Streitstand konnte das Berufungsgericht in der Tat annehmen, daß bei wirtschaftlicher Betrachtung die Siedler noch die Berechtigten des Guthabens aus dem Anderkonto waren, so daß die Zahlung an die Grundstückseigentümer zwar für Rechnung des S [REDACTED], aber aus ihrem Vermögen erfolgte. Der Vorvertrag spricht von Zahlungen "auf das Ander-Konto der Siedlungsgemeinschaft R [REDACTED]"; die Vollmacht der Siedler an den Beklagten geht dahin, "von unserem auf seinem Ander-Konto für das Bauvorhaben R [REDACTED] eingezahlten Eigenkapital" Zahlungen vorzunehmen; nach dem Vertrag zwischen S [REDACTED] und den Siedlern hatten diese das erforderliche Eigenkapital zunächst nur "einzuzahlen". Der Beklagte hatte immer wieder vorgetragen, daß nach der Ausgestaltung seines Anderkontos sowie dem Inhalt seiner Verfügungen und der Begleitschreiben die Beträge nie in das Eigentum von S [REDACTED] gelangt waren und alle Verfügungen als Zahlungen der Siedler gelten mußten. Dementsprechend hat auch das Berufungsgericht die Feststellung getroffen, daß die Siedler "unmittelbar an die Verkäufer gezahlt hatten". War das aber der Fall, dann ist seitens des Beklagten das geschehen, was nach Auffassung der Revision selbst in diesem Zusammenhang geboten war. Dabei bedarf es im jetzigen Verfahren keiner abschließenden Stellungnahme dazu, ob auch die Folgerung des Berufungsgerichts richtig ist, daß nach Auflösung aller Verträge dann ein unmittelbarer Bereicherungsanspruch der Siedler

gegen die Grundstückseigentümer entstanden war.

Die Revision muß nach alledem mit der Kostenfolge
des § 97 ZPO zurückgewiesen werden.

Dr.Kreft

Dr.Arndt

Dr.Beyer

Gähtgens

Bundesrichter Keßler
ist erkrankt und deshalb
vernindert, zu unter-
schreiben.

Dr.Kreft