

Für das Nachschlāgewerk:
Nicht für die Amtliche Sammlung!

018

24

Gesetz: RNotO § 21; BGB § 839

Rechtssatz: Der Notar darf bei der Beurkundung eines Rechtsgeschäfts - sofern im Einzelfall nicht besondere Anhaltspunkte für die gegenteilige Annahme ersichtlich sind - grundsätzlich davon ausgehen, daß der von den Beteiligten zur Durchführung des Rechtsgeschäfts bestellte Treuhänder auftragsgemäß verfahren wird.

Aktenzeichen: III ZR 51/54

Urteil des BGH vom 3. November 1955 OLG Hamburg

Verkündet lt. Protokoll
am 3. November 1955
Fieser, Justizangest.
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der Firma Heinrich W. [REDACTED] u. Co., H. [REDACTED], O. [REDACTED]
[REDACTED]allee [REDACTED],

Klägerin, Berufungsklägerin und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Notar Dr. Friedrich We. [REDACTED], H. [REDACTED], K. [REDACTED]
J. [REDACTED]str. [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten und
Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 3. November 1955 unter Mitwir-
kung des Senatspräsidenten Prof. Dr. Geiger sowie der Bun-
desrichter Rietschel, Dr. Weber, Dr. Kreft und Dr. Hußla

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des 6. Zivil-
senats des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu Hamburg
vom 30. Dezember 1953 wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Revision werden der Klägerin auferlegt.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Am 28. Juli 1949 beurkundete der Beklagte als Notar auf Grund eines von dem Hausmakler G. [REDACTED] angefertigten Entwurfs einen Vertrag, durch den die Klägerin das in ihrem Eigentum stehende Grundstück I. [REDACTED] str. [REDACTED] in H. [REDACTED] an den Hausmakler M. [REDACTED] verkaufte. Von dem Kaufpreis von insgesamt 60.360 DM sollten 10.000 DM in bar bezahlt und ein Betrag von 43.000 DM sollte gestundet und dafür eine Amortisationshypothek im Grundbuch eingetragen werden. In Höhe von 7.360 DM sollte der Käufer auf dem Grundstück ruhende und im Verhältnis 10:1 umgestellte Reichsmark-Belastungen durch Zahlung an die Gläubiger ablösen. Im einzelnen hieß es hierzu im § 2 des Vertrages:

"..... Die Eintragung dieser Amortisations-Hypothek bewilligt und beantragt Käufer in besonderer Urkunde, und zwar im Range nach der vorstehend angeführten Grundschuld von 35.000.-- DM für die H. [REDACTED] Landesbank - Girozentrale - und einer weiteren, für den Käufer von dem Verkäufer vor Einreichung der Auflassungsniederschrift noch einzutragenden Grundschuld von 15.000.-- DM, also im Range nach 50.000.-- DM außer Rente bzw. Grundhauer.

.....

Käufer verpflichtet sich, die vorstehend angerechneten Abwertungsbeträge von 1/10 vor Einreichung der Auflassungsniederschrift an die betreffenden Gläubiger zur Auszahlung zu bringen, so daß die für den Verkäufer einzutragende Restkaufgeld-Hypothek den Rang nach 50.000.-- DM Grundschulden außer Rente erhält. Die Löschung dieser zur Auszahlung zu bringenden Reichsmark-Hypotheken bzw. Hauszinssteuer-Hypothek beantragt der Verkäufer in besonderer Urkunde....."

In dem Vertrag wurde ferner bestimmt, daß die Eintragung der Eigentumsveränderung nicht ohne die Eintragung des im Kaufvertrag beantragten Restkaufgeldes erfolgen, daß von dem notariellen Protokoll nur die erste Ausfertigung mit



dem Auflassungsprotokoll versehen und diese zu treuen Händen dem Hausmakler G. [REDACTED] ausgehändigt werden solle. Dieser wurde "mit der Einreichung beim Grundbuchamt beauftragt, nachdem die vertraglich vorgesehenen Zahlungen erfolgt bzw. sichergestellt sind."

Am 31. März 1950 reichte der inzwischen verstorbene Hausmakler G. [REDACTED] dem Grundbuchamt unter anderem nacheinander die Auflassungsniederschrift, den Antrag auf Eintragung der Restkaufgeldhypothek über 43.000 DM sowie einen Antrag auf Eintragung einer Hypothek über 25.000 DM zugunsten der Bundespost mit Vorrangseinräumung vor den noch auf dem Grundstück lastenden Umstellungsgrundschulden ein.

Im Herbst 1951 kam das Grundstück zur Zwangsversteigerung, bei der die Klägerin mit einem Teil ihrer Restkaufgeldhypothek in Höhe von angeblich 32.115,37 DM ausfiel.

Die Klägerin erhob daraufhin gegen G. [REDACTED] Klage auf Schadensersatz wegen eines Teilbetrags von 2.000 DM (13 O 93,52 LG Hamburg). Dieser Anspruch wurde in zwei Instanzen dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt.

Nunmehr verlangt die Klägerin von dem Beklagten Schadensersatz aus dem Gesichtspunkt der Amtspflichtsverletzung und hat Klage erhoben mit dem Antrag, den Beklagten zur Zahlung eines Teilbetrags von 2.000 DM nebst Zinsen zu verurteilen. Zur Begründung hat sie im einzelnen vorgetragen:

Der Beklagte habe fahrlässig die erforderliche Rechtsbelehrung verabsäumt und insbesondere die Klägerin nicht auf die Gefahren hingewiesen, die für den Rang der Restkaufgeldhypothek infolge des Vorhandenseins beträchtlicher Umstellungsgrundschulden bestanden hätten. Aus der Fassung

des § 2 des Kaufvertrages ergäbe sich ohne weiteres, daß infolge des Vorhandenseins größerer Reichsmark-Hypotheken notwendig auch Umstellungsgrundschulden in Höhe von 9/10 der noch valuierten Reichsmark-Beträge entstanden seien. Zwar seien die Parteien bei Vertragsschluß davon ausgegangen, daß diese Umstellungsschulden in voller Höhe wegfallen würden, weil es sich um ein bombenzerstörtes, allerdings zum Teil wieder aufgebautes Grundstück gehandelt habe. Tatsächlich sei es aber in dieser Hinsicht nur zu einem Teilverzicht der verwaltenden Stelle gekommen. Die auf Veranlassung der Klägerin beantragte Löschung der Umstellungsgrundschulden habe zu keinem vollen Erfolg geführt. Infolge einer zwischenzeitlichen Pfändung der entsprechenden Eigentümergrundschulden sei eine Belastung in Höhe von 750 DM und infolge einer Abtretung eine weitere Belastung in Höhe von 1.000 DM im alten Range bestehen geblieben. Weiter sei durch die Eintragung der der Bundespost eingeräumten Hypothek von 25.000 DM im Range vor den inzwischen gelöschten Umstellungsgrundschulden diese Hypothek vertragswidrig der Restkaufgeldhypothek vorgegangen. Hierdurch und infolge Vorhandenseins der restlichen Umstellungsgrundschulden habe die Klägerin bei der Versteigerung einen erheblichen Ausfall erlitten. Allerdings habe der Hausmakler G. in erster Linie diesen Schaden verursacht. Er habe die Eintragungsbewilligung über das Restkaufgeld ohne den Hinweis auf den von der Klägerin ausbedungenen Rang entworfen. Er habe dem Käufer die Hypothek der Bundespost mit Vorrang vor den besagten Umstellungsgrundschulden beschafft und die H. Sparkasse zu einer Vorrangseinräumung veranlaßt. Er habe auch die Auflassungsniederschrift ohne Hinweis auf den der Restkaufgeldhypothek zukommenden Rang beim Grundbuchamt eingereicht. Dieses voraussehbare Verhalten des G. habe der Beklagte vorsorglich in die ihm obliegende Be-

lehrung der Klägerin einbeziehen müssen. Er habe die Klägerin darüber belehren müssen, daß am 28. Juli 1949 nicht sicher mit dem Wegfall der Umstellungsgrundschulden bei bombenzerstörten Grundstücken zu rechnen sei, daß bei einem auch nur teilweisen Bestehenbleiben der Umstellungsgrundschulden der von der Klägerin ausbedungene Rang praktisch nicht erreichbar sei, daß auch im Falle eines Verzichts auf die Umstellungsgrundschulden möglicherweise Eigentümergrundschulden entstehen würden, daß die Gefahr einer zwischenzeitlichen rangbeeinträchtigenden Verfügung über die Umstellungsgrundschulden bzw. Eigentümergrundschulden gegeben sei, daß eine Sicherung dagegen durch Eintragung einer Löschungsvormerkung nach § 1179 BGB geboten sei und daß die Eintragungsbewilligung bezüglich der Restkaufgeldhypothek unter Erwähnung des vorgesehenen Ranges sogleich in den Kaufvertrag aufgenommen werden müsse. Die Unterlassung einer solchen Belehrung habe den Schaden herbeigeführt. Auf andere Weise sei Ersatz nicht zu erlangen; der Nachlaß des verstorbenen Gerstel sei wertlos und der Käufer M. [REDACTED] sei unpfändbar.

Demgegenüber hat der Beklagte unter anderem geltend gemacht: Zu einer Beratung der Vertragsparteien in wirtschaftlicher Hinsicht sei er nicht verpflichtet gewesen. Diese seien ersichtlich schon vorher juristisch beraten und sich über das Vorhandendensein von Umstellungsgrundschulden im klaren gewesen. Auch habe die Klägerin zum Ausdruck gebracht, daß sie keine weitere rechtliche Belehrung wünsche. Ein etwaiger Schaden der Klägerin sei nicht durch die vertragliche Regelung des Grundstücksverkaufs als solche, sondern durch das nicht voraussehbare ungetreue Verhalten des Hausmaklers G. [REDACTED] und des Käufers M. [REDACTED] entstanden. Zudem habe die Klägerin durch eigenes nachlässiges Verhalten die Beeinträchtigung ihrer Rechte selbst verschuldet. Schließlich sei die Ersatzpflicht des Beklagten

auch deswegen ausgeschlossen, weil die Klägerin schuldhafterweise ihren Schaden nicht durch Gebrauch der ihr zustehenden Rechtsmittel abgewendet habe.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

In der Berufungsinstanz hat die Klägerin die Klage erweitert und beantragt, den Beklagten auch zur Zahlung weiterer 4.100 DM zu verurteilen. Das Oberlandesgericht hat die Berufung mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß die Klägerin mit ihrer Klage auf Zahlung von insgesamt 6.100 DM nebst Zinsen abgewiesen werde.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihren in der Berufungsinstanz gestellten Antrag weiter. Der Beklagte bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

Die entscheidenden Vorwürfe, die die Klägerin gegen den Beklagten erhebt, gehen dahin, daß nach dem Vertrage, so wie er von dem Beklagten beurkundet worden sei, die Gefahr bestanden habe, daß die für die Klägerin vorgesehene Restkaufgeldhypothek den vereinbarten Rang tatsächlich nicht bekommen werde, und daß der Beklagte es in dieser Richtung an den gebotenen Belehrungen schuldhafterweise habe fehlen lassen, so daß diejenigen rechtlichen Maßnahmen, mit denen dieser Gefahr hätte begegnet werden können (Löschungsvormerkung u.a.), unterblieben seien.

Die Amtspflicht des Notars im Rahmen seiner Beurkundungstätigkeit geht dahin, dafür Sorge zu tragen, daß mit der Urkunde der von den Beteiligten erstrebte recht-

liche Erfolg auch tatsächlich erreicht wird. Dazu hat der Notar den wahren Willen der Beteiligten zu erforschen, und er darf sich daher nicht ohne weiteres mit deren - wenn auch äußerlich unbedenklichen - Erklärungen begnügen. Vielmehr hat er den Beteiligten - wenn Anlaß zu Zweifeln an ihrer Kenntnis von der Tragweite und Bedeutung ihrer Erklärungen besteht - Rechtsbelehrungen zu erteilen und ihnen über die rechtliche Bedeutung der zu beurkundenden Erklärungen Aufklärung zu geben. Es ist mithin Pflicht des Notars, rechtlich einwandfreie Urkunden zu fertigen und ihnen einen Inhalt zu geben, der dem wahren Willen der Beteiligten und dem mit der Urkundenerrichtung verfolgten Zweck entspricht (vgl dazu die Entscheidung des Senats vom 29. Oktober 1953 in LM Nr 2 zu § 21 RNotO mit weiteren Nachweisen). Die hiernach bestehende Verpflichtung des Notars zur Belehrung der Beteiligten läßt sich ihrem Umfang nach nicht ein für allemal fest umgrenzen, bestimmt sich vielmehr nach den Besonderheiten des einzelnen Falles, wie der Senat in der angeführten Entscheidung ebenfalls unter Hinweis auf die reichsgerichtliche Rechtsprechung hervorgehoben hat.

Gemessen an den vorstehend aufgezeigten Grundsätzen muß im vorliegenden Fall die Frage, ob der Beklagte tatsächlich gegen die ihm als beurkundendem Notar obliegende Belehrungspflicht in der hier interessierenden Richtung verstoßen hat, in Übereinstimmung mit den Vorinstanzen verneint werden:

Richtig ist - wie das Berufungsgericht schon ausgeführt hat -, daß der Beklagte angesichts dessen, daß ihm ein von einem Hausmakler angefertigter Urkundenentwurf vorgelegt wurde, nicht bereits grundsätzlich jeder Belehr-

rungspflicht enthoben war. Auch die etwa berechnigte Annahme des Beklagten, daß die Vertragsparteien schon anderweit juristisch beraten worden seien, hätte ihn nicht von seiner eigenen Belehrungspflicht befreien können.

Von maßgeblicher Bedeutung für die Frage, ob und inwieweit der Beklagte die Beteiligten in der hier in Frage stehenden Richtung zu belehren hatte, ist im vorliegenden Fall die in den Vertrag aufgenommene Bestimmung, daß die Eigentumsveränderung nicht vor Eintragung der Restkaufgeldhypothek erfolgen, die einzige Ausfertigung des Auflassungsprotokolls dem Hausmakler G. zu treuen Händen ausgehändigt werden solle und dieser beauftragt werde, das Protokoll beim Grundbuchamt erst einzureichen, "nachdem die vertraglich vorgesehenen Zahlungen erfolgt bzw. sichergestellt" seien. Diese Bestimmung besagte - wie in dem im Vorprozeß gegen Gerstel ergangenen oberlandesgerichtlichen Urteil (S 21 - 23) zutreffend und in Übereinstimmung mit der von der Klägerin selbst vorgetragenen Auffassung ausgeführt ist - eindeutig, daß, solange nicht sämtliche Belastungen gelöscht waren, die der Eintragung der Restkaufgeldhypothek mit dem vereinbarten Rang entgegenstanden, der Treuhänder G. das Auflassungsprotokoll dem Grundbuchamt zur Umschreibung des Eigentums nicht einreichen durfte. Diese bereits in dem Vertragsentwurf vorgesehene Bestimmung läßt aber auch erkennen, daß die Beteiligten, wenn sie auch vielleicht nicht die rechtlichen Auswirkungen einer vorzeitigen Einreichung der Auflassungsniederschrift und damit einer vorzeitigen Eintragung des Eigentumswechsels in allen Einzelheiten überschauten, sich doch darüber im klaren waren, daß mit einer solchen Maßnahme jedenfalls eine Gefährdung der Rechtsstellung der Klägerin verbunden war. Denn wenn vorgesehen war, daß die Eintragung der Eigentumsveränderung nicht

vor Eintragung des Restkaufgeldes erfolgen und dementsprechend die Auflassungsniederschrift erst eingereicht werden sollte, wenn sichergestellt war, daß die Restkaufgeldhypothek den vereinbarten Rang erhielt, so lagen Sinn und Zweck dieser Vertragsbestimmungen ausschließlich darin, eine Gefährdung der Klägerin wie sie eintreten konnte, wenn der Eigentumsübergang stattfand, bevor die Restkaufgeldhypothek mit dem ihr zugedachten Rang eingetragen wurde, von vornherein auszuschließen. Entscheidend ist deshalb, ob der Beklagte damit rechnen durfte, daß den in Rede stehenden Bestimmungen des Vertrags von den Beteiligten entsprochen würde. Denn wenn dies der Fall war, durfte ihm eine Belehrung über die sich für die Klägerin aus einer etwaigen vorzeitigen Eigentumsänderung ergebenden Rechtsfolgen gegenstandslos erscheinen.

Wenn der Beklagte in vorliegendem Falle tatsächlich keine Bedenken in der Richtung getragen hat, daß hinsichtlich der Einreichung der Auflassungsniederschrift zum Grundbuchamt vereinbarungsgemäß verfahren werde, so kann ihm daraus ein Vorwurf nicht gemacht werden. Hier lagen die Dinge so, daß nicht einer der unmittelbar Beteiligten selbst mit der Durchführung der hier maßgeblichen Vereinbarungen betraut und ihm damit die Möglichkeit zu vertragswidrigem Verhalten gegeben wurde, daß vielmehr die Durchführung des Vertrags insoweit in die Hände eines nicht unmittelbar beteiligten Dritten gelegt wurde. Die Möglichkeit, daß dieser von den Vertragsparteien selbst in dem Vertragsentwurf ausdrücklich als ihr Treuhänder bezeichnete Dritte etwa treu- und vertragswidrig handeln würde, brauchte der Beklagte - wenn in dieser Richtung keine besonderen Anhaltspunkte für ihn ersichtlich waren - nicht in Rechnung zu stellen. Wollte man von einem Notar verlangen, daß er grundsätzlich nicht von einem getreuen Verhalten des von den Beteiligten

zur Durchführung des beurkundeten Rechtsgeschäfts bestellten Treuhänders ausgehen dürfe, vielmehr grundsätzlich mit dessen unredlichem Verhalten rechnen und dementsprechend die Beteiligten über die bei einem treuwidrigen Verhalten des Treuhänders für sie entstehenden rechtlichen Gefahren aufmerksam machen und entsprechende rechtliche Sicherheitsmaßnahmen anempfehlen müsse, dann würde man die Sorgfalts- und Belehrungspflichten des Notars, die grundsätzlich nicht über die Klarlegung, Gestaltung und Fassung des aufzunehmenden Parteiwillens hinausgehen, überspannen. Daß hier für den Beklagten ein besonderer Anlaß zu Zweifeln in der Richtung gegeben gewesen sei, ob der von den Beteiligten als Treuhänder bestellte Hausmakler G. das in ihn gesetzte Vertrauen auch wirklich rechtfertigen und auftragsgemäß handeln werde, ist aus dem eigenen Sachvortrag der Klägerin nicht zu entnehmen. Sonach durfte der Beklagte, ohne amtspflichtwidrig zu handeln, bei der hier gegebenen Sachlage davon absehen, den Vertreter der Klägerin im einzelnen darüber zu belehren, welche rechtliche Gefährdung sich für sie ergeben könnte, wenn G. auftragswidrig handeln und die Auflassungsniederschrift zum Grundbuch einreichen würde, bevor sichergestellt war, daß die Restkaufgeldhypothek mit dem vereinbarten Rang eingetragen werden würde.

Damit ist auch bereits allen Vorwürfen der Klägerin in der Richtung, daß der Beklagte schuldhaft (mit-)verursacht habe, daß die Eigentumsänderung eingetragen worden sei, ohne daß der vereinbarte Rang für die Restkaufgeldhypothek sichergestellt war, der Boden entzogen. Dies gilt insbesondere auch, soweit die Klägerin dem Beklagten mangelnde Belehrung über die Rechtslage hinsichtlich der Umstellungsgrundschulden vorwirft. Der Klägerin selbst war bekannt, daß bei Vertragsabschluß die Umstellungsgrundschulden noch bestanden und daß die Restkaufgeldhypothek nur bei völligem Wegfall

auch der Umstellungsgrundschulden den ihr zugedachten Rang erhalten konnte. Eines besonderen Hinweises, daß dann - wenn die Erwartung der Klägerin, die Umstellungsgrundschulden würden kraft Gesetzes ohne weiteres wegfallen, sich nicht erfüllte - die Grundschulden bestehen bleiben, und zwar möglicherweise als Eigentümergrundschulden bestehen bleiben würden, bedurfte es nicht. Denn auch in diesem Falle, nämlich bei einem Bestehenbleiben der Umstellungsgrundschulden, konnte nach dem Vertrag eine Gefährdung der Rechtsstellung der Klägerin hinsichtlich der Restkaufgeldhypothek nicht eintreten, da diese Hypothek den ihr zugedachten Rang eben nur bei völligem Wegfall auch der Umstellungsgrundschulden (sei es kraft Gesetzes, sei es durch Löschung) bekommen konnte. Auch war dadurch, daß G. [REDACTED] als Treuhänder die Auflassungsniederschrift erst nach Sicherstellung des für die Restkaufgeldhypothek vorgesehenen Ranges einreichen durfte, in einer Weise, die dem Notar als ausreichend erscheinen durfte, gewährleistet, daß auch tatsächlich die Hypothek nur eingetragen werden würde, wenn sie den ihr zugedachten Rang bekam. Andererseits war ebenfalls vorgesehen, daß die Eigentumsänderung nicht ohne die Eintragung der Restkaufgeldhypothek erfolgen durfte. Nach dem Vertrage konnte mithin bei auftragsgemäßem Verhalten des G. [REDACTED], der Fall, daß die Eigentumsänderung noch vor völliger Beseitigung der Umstellungsgrundschulden eingetragen und die Klägerin dadurch gefährdet werden könnte, überhaupt nicht eintreten. Brauchte aber der Beklagte mit einem auftragswidrigen Verhalten des Gerstel und damit auch mit der aufgezeigten Gefährdung der Klägerin überhaupt nicht zu rechnen, dann kann ihm auch aus der unterbliebenen Belehrung über die "Umstellungsrechtslage" ein begründeter Schuldvorwurf nicht gemacht werden. Damit entfällt auch

der Vorwurf der Klägerin dahin, daß der Beklagte die Eintragung einer Löschungsvormerkung habe anregen müssen. Hierzu bestand einmal deswegen keine Veranlassung, weil eine Löschungsvormerkung überhaupt nur dann hätte in Betracht kommen können, wenn die Eintragung der Restkaufgeldhypothek vor der Beseitigung der Umstellungsgrundschulden eingetragen worden wäre. Das sollte nach dem Vertrage aber gerade nicht geschehen. Deswegen waren Erörterungen über eine Löschungsvormerkung von vornherein gegenstandslos. Daß dem Beklagten daraus ein begründeter Vorwurf gemacht werden könne, daß er nicht zu einer Abänderung der in dem Vertragsentwurf vorgesehenen Bestimmung geraten habe, die Eintragungsbewilligung hinsichtlich der Restkaufgeldhypothek solle in besonderer Urkunde erfolgen, ist nicht einzusehen. Wenn die den darüber getroffenen Vereinbarungen entsprechende Eintragung der Hypothek sofort hätte erfolgen können, wäre möglicherweise der Beklagte gehalten gewesen, die Beteiligten darauf hinzuweisen, daß sich aus Kostenersparnisgründen die Aufnahme der Eintragungsbewilligung in den Kaufvertrag empfehle. Im übrigen ist ein sachlicher Grund, der die Beurkundung der Eintragungsbewilligung in einheitlicher Urkunde mit dem Kaufvertrag dem Beklagten hätte geboten erscheinen müssen, nicht ersichtlich. Im Gegenteil konnte es hier mit Rücksicht darauf, daß vor der Eintragung der Hypothek noch die Löschung von Vorbelastungen erfolgen sollte und insbesondere auch die Umstellungsgrundschulden weggefallen sein mußten, für die Klägerin durchaus angebracht erscheinen, mit der Erklärung der Eintragungsbewilligung vorerst noch zu warten, bis insoweit die Dinge weiter geklärt waren.

Die Revision macht dem Beklagten noch weitere Vorwürfe in folgender Richtung: Nach § 2 des Kaufvertrags habe vor Einreichung des Auflassungsprotokolls eine Grundschuld von 35.000 DM für die H. Landesbank und eine solche von 15.000 DM für den Käufer M. eingetragen werden sollen. Da die Valuta für die erstgenannte Grundschuld dem Käufer habe zufallen sollen und auch keine Sicherung dagegen bestanden habe, daß Mat. über die für ihn einzutragende Grundschuld verfügte, ergebe sich bereits aus dem Inhalt der Vertragsurkunde, daß zunächst jedenfalls das Grundstück der Klägerin mit 50.000 DM Grundschulden belastet werden sollte, bevor eine Zahlung seitens des Käufers zu erfolgen brauchte. Auf diese rechtliche Unvollkommenheit des Vertrags, insbesondere die völlige Unsicherheit der Erfüllung des Vertrags durch den Käufer und die sich daraus für die Klägerin ergebenden Gefahren, die auch G. als Treuhänder bei völlig vertragsgetreuem Verhalten nicht hätte verhindern können, hätte der Beklagte die Klägerin hinweisen müssen.

Die von der Klägerin in dieser Richtung in der Revisionsinstanz erstmalig erhobenen Vorwürfe müssen jedoch unberücksichtigt bleiben, da sie von dem bisherigen Vorbringen der Klägerin nicht mit umschlossen werden.

Nach alledem muß, soweit der Senat über das Streitverhältnis zu befinden hatte, eine Amtspflichtverletzung des Beklagten verneint werden, ohne daß insoweit noch der Frage nachgegangen zu werden brauchte, ob im übrigen die Voraussetzungen für einen Amtshaftungsanspruch der Klägerin gegeben wären. Es mußte deshalb bei der bereits von

den Vorinstanzen ausgesprochenen Abweisung der Klage sein Bewenden haben, so daß die Revision zurückgewiesen werden mußte.

Die Kosten des erfolglos geführten Rechtsmittels hat die Klägerin gemäß § 97 ZPO zu tragen.

Dr. Geiger,

Rietschel

Dr. Weber

Dr. Kreft

Dr. Hußla