

III ZR 91/61

2225 068

Verkündet
am 5. November 1962
Scheibl,
Justizobersekretär
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 Paul K [REDACTED] in H [REDACTED]-L [REDACTED],
S [REDACTED],

Klägers, Berufungsbeklagten und Revisionsklägers,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Rechtsanwalt und Notar Werner G [REDACTED],
H [REDACTED]-A [REDACTED], Go [REDACTED]str. [REDACTED],

Beklagten, Berufungskläger und Revisionsbeklagten,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 5. November 1962 unter Mitwir-
kung der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Beyer, Dr. Hußla,
Gährtgens und Keßler

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil
des 6. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesge-
richts zu Hamburg vom 9. Februar 1961 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und
Entscheidung - auch über die Kosten des Revisions-
rechtzuges - an das Berufungsgericht zurückverwie-
sen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger war Eigentümer eines größeren Grundstücks in H[REDACTED]-L[REDACTED]. Im Herbst 1955 entschloß er sich, das Grundstück zu parzellieren und die einzelnen Parzellen zu verkaufen, und beauftragte den Architekten Fritz Otto Sch[REDACTED] in H[REDACTED], die Aufteilung und den Verkauf vorzubereiten und durchzuführen sowie die notwendigen Verhandlungen zu führen. Als Gegenleistung hierfür versprach der Kläger dem Architekten unter anderem, in die einzelnen Kaufverträge eine "Architektenverpflichtung" der Erwerber aufnehmen zu lassen.

Der beklagte Notar entwarf und beurkundete die Kaufverträge mit den einzelnen Erwerbern, deren § 11 übereinstimmend wie folgt lautet:

"Der Käufer erteilt dem Architekten Fritz Otto Sch[REDACTED] unwiderruflich Auftrag, die Architektenarbeiten gemäß der GOA durchzuführen."

Entsprechend dieser Verpflichtung schlossen die Käufer mit dem Architekten Sch[REDACTED] Architektenverträge ab, in deren § 13 es heißt:

"Auftraggeber und Architekt können den Vertrag nur aus wichtigem Grunde kündigen, und zwar ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist."

Unter dem 11. Dezember 1956 kündigten 16 Käufer die Architektenverträge, indem sie sich auf wichtige Gründe beriefen. Sch[REDACTED] widersprach diesen Kündigungen mit Schreiben vom 17. Dezember 1956. Der Kläger erfuhr alsbald von den Kündigungen, er forderte jedoch die

Käufer noch im Februar 1957 auf, die nach den Kaufverträgen geschuldeten Vermessungskosten zu bezahlen. Mit Schreiben vom 13. Juli 1957 setzte der Kläger den Käufern, die dem Architekten gekündigt hatten, eine Nachfrist zur Erfüllung noch rückständiger Verpflichtungen aus den Kaufverträgen, und fügte an:

"Außerdem haben Sie die Verpflichtung aus § 11 nicht erfüllt, da Sie den Auftrag an Herrn Sch[REDACTED] vorzeitig zurückgezogen haben."

Unter dem 28. Juli 1957 erklärte der Kläger nach Fristablauf sodann den Rücktritt von den Kaufverträgen. Daraufhin erwirkten die meisten der betroffenen Käufer gegen den Kläger einstweilige Verfügungen auf Eintragung von Auflassungsvormerkungen. Der Kläger legte hiergegen Widersprüche ein, jedoch bestätigte das Landgericht Hamburg die einstweiligen Verfügungen. Die Berufung, die der Kläger in der Sache der Käuferin Frau Gerda Kr[REDACTED] (7305) einlegte, wurde vom 4. Zivilsenat des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu Hamburg durch Urteil vom 4. Dezember 1957 zurückgewiesen, weil die Käufer schon durch den Abschluß eines Architektenvertrages ihrer Verpflichtung aus § 11 des Kaufvertrages nachgekommen seien.

Die betroffenen Käufer klagten nunmehr gegen den Kläger auf Auflassung der Grundstücke. Das Landgericht gab den Klagen statt. In der Sache der Käuferin Frau Kr[REDACTED] (73 0 307/57) legte der Kläger Berufung ein, die jedoch vom 4. Zivilsenat des Hanseatischen Oberlandesgerichts durch Urteil vom 20. August 1958 zurückgewiesen wurde.



In dem vorliegenden Rechtsstreit fordert der Kläger von dem beklagten Notar Schadensersatz wegen der Kosten-erstattungsansprüche aus 14 Vorprozessen, deren Höhe er mit insgesamt 10.929,64 DM angegeben hat. Zur Begründung der Klage hat der Kläger vorgetragen: Der beklagte Notar habe die Bestimmung in § 11 der Kaufverträge fehlerhaft formuliert. Der dem Beklagten vorgetragene Sinn der Architektenverpflichtung sei gewesen, daß die Architektenarbeiten auf jeden Fall von Schmeling, aber auch aufgrund einheitlicher Planung und Bearbeitung hätten ausgeführt werden sollen. Deshalb habe er, der Kläger, auf eine unlösliche Verbindung eines jeden Kaufvertrages mit dem entsprechenden Architektenvertrage Wert gelegt, dergestalt, daß der Kaufvertrag mit dem Architektenvertrage habe "stehen und fallen" und bei einer Lösung des Architektenvertrages auch der Kaufvertrag habe zur Auflösung kommen sollen. Seine Bedenken, ob § 11 des Kaufvertrages dies hinreichend ausdrücke, habe der beklagte Notar mit den Worten zerstreut, daß die gewollte Bindung nicht klarer als durch das Wort "unwiderruflich" ausgedrückt werden könne. Auf diese Belehrung habe er, der Kläger, sich verlassen und im Vertrauen hierauf den Käufern gegenüber den Standpunkt vertreten, daß mit der Entlassung des Architekten auch die entsprechenden Kaufverträge hinfällig geworden seien. In den Vorprozessen sei dieser Standpunkt jedoch für unrichtig befunden worden. Die Kostenlast der Vorprozesse sei daher durch die unrichtige Formulierung der Kaufverträge und die unrichtige Auskunft des Beklagten verursacht worden.

Der Kläger hat im ersten Rechtszug gebeten, den Beklagten zu verurteilen, ihn, den Kläger, von allen Kostenforderungen aus 14 im einzelnen bezeichneten Vorprozessen bis zur Höhe von 7.000,-- DM freizuhalten.

Der Beklagte hat gebeten, die Klage abzuweisen. Er hat erwidert: Was der Kläger gewollt und mit der Architektenklausel bezweckt habe, nämlich die Käufer zu verpflichten, dem Architekten Sch[REDACTED] unwiderruflichen Auftrag zu erteilen, sei in § 11 der Kaufverträge ausdrücklich und unmißverständlich ausgesprochen. Die so gefaßte Klausel habe allen berechtigten Interessen des Klägers wie auch des Architekten Rechnung getragen. Der Architekt habe den Wortlaut der Klausel gekannt und gebilligt.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben.

Hiergegen hat der beklagte Notar Berufung eingelegt. Der Kläger hat im Berufungsrechtszug vorgetragen, er habe nunmehr die Kosten der Vorprozesse bezahlt, und demgemäß beantragt, die Berufung mit der Maßgabe zurückzuweisen, daß der Beklagte verurteilt wird, an den Kläger 7.000,-- DM nebst 4% Prozeßzinsen zu zahlen. Das Berufungsgericht hat die Klage abgewiesen.

Mit der Revision stellt der Kläger den Antrag, unter Aufhebung des Berufungsurteils seinem früheren Antrage zu entsprechen. Der beklagte Notar bittet, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Der auf Zahlung eines Teilbetrages gerichtete Klageantrag ist - wie der Prozeßbevollmächtigte des Klägers bestätigt hat - dahin zu verstehen, daß damit

die Kosten der Vorprozesse in der Reihenfolge des Antrages vom 10. Mai 1960 bis zur Gesamthöhe von 7.000,-- DM geltend gemacht sind. Ein Anspruch auf Ersatz dieser Kosten könnte - wovon die Revision zutreffend ausgeht - dem Kläger dann, aber auch nur dann zustehen, wenn der Beklagte durch eine schuldhafte Verletzung seiner Amtspflichten als Notar die Entstehung der Kosten adäquat verursacht hätte (§ 21 RNotO in Verbindung mit § 839 BGB).

Nach dem unstreitigen Sachverhalt sowie nach dem unbestrittenen Vortrag des beklagten Notars (Schriftsatz vom 19. Januar 1961) ist davon auszugehen, daß der Notar den Kläger nach Abschluß der umstrittenen Verträge nicht mehr beraten hat. Wenn der Kläger immer wieder hervorhebt, er habe im Vertrauen auf die "Auskunft" des Beklagten gehandelt, so sind damit die Erörterungen über den Entwurf und bei der Beurkundung der Verträge gemeint. Der Vorwurf des Klägers geht hiernach dahin, der Notar habe den ihm erkennbaren Vertragswillen fehlerhaft oder - worauf die Revision wesentlich abstellt - wenigstens unklar, mißverständlich und lückenhaft gefaßt und im Zusammenhang mit der Beurkundung eine unrichtige Belehrung über die rechtliche Tragweite des Beurkundeten gegeben. Hiernach steht ein Verstoß des beklagten Notars gegen seine Amtspflichten bei einer Beurkundungstätigkeit in Rede.

Der erkennende Senat hat in seinem Urteil vom 29. Oktober 1953 (LM zu RNotO § 21 Nr. 2) zusammenfassend über die Pflichten des Notars bei einer Beurkundungstätigkeit gesagt: Der Notar ist gehalten, rechtlich einwandfreie Urkunden zu fertigen und ihnen den

Inhalt zu geben, der dem Willen der Beteiligten und dem Zweck der Urkundenerrichtung entspricht. Dabei darf er sich nicht ohne weiteres mit äußerlich unbedenklichen Erklärungen der Beteiligten begnügen, muß vielmehr deren wahren Willen erforschen, ihnen gegebenenfalls Rechtsbelehrungen erteilen und sie namentlich über die Bedeutung der zu beurkundenden Erklärungen aufklären, vorausgesetzt, daß Anlaß besteht, an der Kenntnis der Beteiligten von der Bedeutung ihrer Erklärungen zu zweifeln. Diese Pflicht folgt ohne weiteres aus der dem Notar als Organ der Rechtspflege eingeräumten Stellung. Die wirtschaftliche Seite der Erklärungen braucht der Notar dagegen im allgemeinen nicht zu prüfen; erst dann wird er zur Aufklärung verpflichtet, wenn nach den besonderen Umständen des Einzelfalles die Vermutung naheliegt, daß ein Beteiligter aus seiner Erklärung Schaden erleiden werde, sich aber nicht mit Sicherheit ergibt, daß er diese Gefahr erkannt hat. Der Umfang der Belehrungspflicht läßt sich nicht ein für allemal fest umgrenzen, sondern richtet sich nach den Gegebenheiten des Einzelfalles (vgl. zum Vorstehenden die Rechtsprechungsübersichten DRiZ 1959, 133 und WM 1961, 1134).

2. Die Entscheidungsgründe des Berufungsurteils beginnen damit, daß eine Amtspflichtverletzung des Beklagten nicht festgestellt werden könne. Jedoch soll sich dieser Satz, obwohl er den vier Abschnitten der Entscheidungsgründe vorangestellt ist, nur auf den im Abschnitt 1 behandelten Teil des klägerischen Vorbringens beziehen. Denn in den Abschnitten 2 bis 4 verneint das Berufungsgericht, indem es weiteres Klagevorbringen als richtig unterstellt, einen Anspruch des Klägers teils mangels eines Verschuldens des Beklagten,

teils mangels Ursächlichkeit, teils wegen eines überwiegenden eigenen Verschuldens des Klägers.

Im ersten Abschnitt der Entscheidungsgründe hat das Berufungsgericht die Berechtigung des Klageanspruchs allein auf Grund der Zeugenaussage des Beklagten im Vorprozeß geprüft; zu einem solchen Verfahren gab Anlaß offenbar das Vorbringen in der Klageschrift, schon diese Aussage lasse erkennen, daß der Beklagte den Vertragswillen des Klägers unrichtig beurkundet habe. Das Berufungsgericht verneint dies mit der Begründung: Die Architektenverpflichtung in den Kaufverträgen habe dazu dienen sollen, die Verpflichtung, die der Kläger gegenüber den Architekten eingegangen war, zu erfüllen. Dies Ziel sei auch voll erreicht worden, weil der Architekt mit den Käufern Verträge habe schließen können, die seinen Interessen voll Rechnung trugen. Der Beklagte habe nicht mehr tun können, als der Interessenlage des Klägers, die durch dessen Zusage an den Architekten umgrenzt gewesen sei, voll Rechnung zu tragen.

Diese Begründung erweckt schon deshalb Bedenken, weil weder aus dem Vorbringen der Klageschrift noch aus der Aussage des Beklagten im Vorprozeß entnommen werden kann, daß die Architektenklausel allein oder vornehmlich dem Kläger die Erfüllung seiner Verpflichtung gegenüber den Architekten habe ermöglichen sollen. Der Beklagte hatte als Zeuge am 17. Februar 1958 ausgesagt, die Käufer hätten nicht nur zur Auftragserteilung an den Architekten verpflichtet werden sollen, sondern es sei der Sinn der Bestimmung gewesen, daß der Architekt den Auftrag auch durchführen solle; er hatte weiter bekundet, der Kläger habe auf die Architektenklausel in den Kaufverträgen Wert gelegt, um

eine einheitliche Aufteilung des Geländes, einheitliche Planung und Errichtung der Siedlung zu erreichen. Es ist nicht ersichtlich, daß das Berufungsgericht bei seiner Würdigung diesen letzteren Teil der Zeugenaussage berücksichtigt hätte. Allerdings hat der Kläger die Aussage des Beklagten vom 17. Februar 1958 in der Klageschrift nicht vollständig angeführt, sondern bei seinem Zitat gerade den hier wesentlichen Teil fortgelassen; er hat sich aber auf das Protokoll im Ganzen bezogen und der Tatbestand des Berufungsurteils, der die Aussage des Beklagten fast vollständig wörtlich wiedergibt, läßt keinen Zweifel daran, daß die Aussage vollständig vorgetragen worden ist, was auch durch das Verhandlungsprotokoll vom 26. Januar 1961 belegt wird. Dann aber berücksichtigt die in Abschnitt 1 der Entscheidungsgründe niedergelegte Ansicht des Berufungsgerichts, § 11 des Kaufvertrages habe der Interessenlage des Klägers voll entsprochen, nur einen Teil des Klagevortrages.

Sie steht überdies in einem unlösbaren Widerspruch zu den Ausführungen in Abschnitt 2 der Entscheidungsgründe des Berufungsurteils; denn dort stellt das Berufungsgericht fest, dem beklagten Notar sei bekannt gewesen, daß der Kläger durch die Architektenklausel nicht nur seine eigene Verpflichtung gegenüber dem Architekten habe erfüllen, sondern zugleich eine einheitliche Bebauung des Gesamtgrundstücks habe sicherstellen wollen. Diese Feststellung, die das Berufungsgericht auf die Zeugenaussage des Beklagten im Vorprozeß und auf das Schreiben des Beklagten vom 23. Dezember 1957 stützt, ist nicht nur - wie das Berufungsgericht angenommen hat - im Zusammenhang mit der Behauptung des Klägers, der Bestand der Grundstückskaufverträge habe von dem der Architektenverträge abhängig sein sollen, wesentlich; sie besagt vielmehr, daß der Kläger, dem Beklagten er-

kennbar, mit der Architektenklausel - außer der Erfüllung seiner Verpflichtung gegenüber dem Architekten - noch ein weiteres eigenes und weiterwirkendes Interesse verfolgte, nämlich die einheitliche Erschließung und Bebauung des Geländes. Gerade dieser Gesichtspunkt kann für die Beantwortung der Frage wesentlich werden, ob der Beklagte seine Amtspflichten bei der Beurkundung verletzt hat, und die vom Berufungsgericht in Abschnitt 2 der Entscheidungsgründe getroffene Feststellung darf nicht im Zusammenhang der Erörterung des ersten Abschnitts außer Acht gelassen werden.

3. Im Hinblick auf § 561 ZPO bedarf es zunächst einer Sichtung des Sachverhalts.

Das Berufungsurteil hält als unstreitig fest, daß der Kläger die Aufnahme einer Architektenklausel in die Kaufverträge wünschte und daß hierüber sowie über deren Inhalt Erörterungen zwischen den Parteien stattfanden. Durch die Klausel wollte der Kläger einmal seine eigene Verpflichtung gegenüber dem Architekten erfüllen und zum anderen eine einheitliche Erschließung, Aufteilung und Bebauung des Gesamtgrundstücks erreichen.

Sodann stellt das Berufungsurteil - insoweit von der Revision nicht angegriffen - tatsächlich fest, dem beklagten Notar sei diese zwiefache Richtung des vom Kläger verfolgten Zweckes bekannt gewesen. Sch[REDACTED] habe den Entwurf der Architektenklausel auch gekannt und sei damit einverstanden gewesen. Bei den Erörterungen über die Gestaltung der Architektenklausel in den Kaufverträgen seien die Parteien übereinstimmend davon ausgegangen, daß auch das Ziel der einheitlichen Er-

schließung und Bebauung des Geländes durch die unwider-
rufliche Beauftragung von Sch[REDACTED] habe erreicht werden
sollen. Der Kläger habe nicht vorgetragen, daß er damals
in Erwägung gezogen habe, die Käufer zur Wahl eines an-
deren, von ihm zu bestimmenden Architekten zu verpflich-
ten, falls sie sich von Schmeling berechtigterweise los-
sagten.

Das Berufungsgericht legt § 11 der Kaufverträge
dahin aus, die Käufer seien nicht nur - wie der 4. Zi-
vilsenat des Hanseatischen Oberlandesgerichts in den
Entscheidungen der Vorprozesse angenommen habe - zum Ab-
schluß eines Architektenvertrages mit Schmeling verpflich-
tet worden, sondern zum Abschluß eines Vertrages, der
ein Kündigungsrecht der Bauherren nach § 649 bzw. §§ 621 ff
BGB, mit Ausnahme des unabdingbaren Kündigungsrechts aus
wichtigem Grunde (§ 626 BGB), ausschloß; die Käufer hät-
ten mit Sch[REDACTED] abschließen müssen und nicht berechtigt
sein sollen, den einmal geschlossenen Vertrag zu kündigen,
es sei denn aus wichtigem Grunde. Diese Vertragsauslegung
wird von der Revision nicht angegriffen und läßt einen
Rechtsirrtum nicht erkennen. Das Berufungsgericht hat
die hierdurch begründete Verpflichtung der Käufer als
eine "Hauptleistungspflicht" aus dem Kaufvertrage ange-
sehen. Das entspricht der Auffassung beider Parteien und
erscheint rechtlich bedenkenfrei angesichts der Bedeutung,
die der Kläger, dem Beklagten erkennbar, dieser Bestimmung
für das Vertragsverhältnis beilegte (vgl. RGZ 101, 429,
451).

Weiter stellt das Berufungsgericht tatsächlich
fest, der Kläger sei sich bewußt gewesen, eine rechtliche
Handhabe gegenüber den Käufern nicht zu haben, wenn diese
Sch[REDACTED] zu Recht aus wichtigem Grunde kündigten. Ein
beachtlicher Angriff der Revision hiergegen liegt nicht
vor.

4. Es steht hiernach fest, daß der Kläger eine Architektenklausel wünschte, die seinem zwiefachen Interesse gerecht wurde, die ihm also die Erfüllung seiner Verpflichtung gegenüber dem Architekten ermöglichte und darüber hinaus eine einheitliche Aufschließung^{und Bebauung} des Gesamtgeländes sicherstellte.

Weiter steht für das Revisionsgericht bindend fest, daß dem Beklagten diese zwiefache Richtung der Interessen, die der Kläger mit der Architektenverpflichtung verfolgte, bekannt war. Die Behauptung des Beklagten, § 11 des Kaufvertrages sei nur eine Bestimmung zugunsten des Architekten gewesen und habe nur den Sinn haben sollen, dem Architekten das Honorar für die beabsichtigten Bauten zu sichern, ist damit widerlegt.

In welcher Form der Kläger dem Beklagten sein zweites Ziel, die Einheitlichkeit der Erschließung und Bebauung, vortrug und welche Vorschläge der Kläger hierzu machte, hat das Berufungsgericht nicht festgestellt. Es bedurfte dessen auch nicht. Denn der Kläger als Rechtsunkundiger war sich offenbar über den rechtlichen Weg, auf dem dieses Ziel erreicht werden könne, nicht im klaren. Deshalb ist es belanglos, ob er - wie er behauptet hat - wünschte, der Bestand der Kaufverträge solle von dem der Architektenverträge "abhängig" sein oder die Verträge sollten miteinander "stehen und fallen". Was er erreichen wollte, wußte der Beklagte; es war dessen Aufgaben, den ihm bekannten Vertragswillen in eine rechtlich einwandfreie Form zu fassen, also einen gangbaren Weg zu suchen und mit dem Kläger zu erörtern, oder, falls er das Ziel für nicht erreichbar hielt, den Kläger hierüber zu belehren.

Es ist nicht zu verkennen, daß es gewisse Schwierigkeiten bot, durch die Kaufverträge die Einheitlichkeit der Bebauung des Gesamtgeländes sicherzustellen, und es mag - wie das Berufungsgericht ausführt - zutreffen, daß eine wörtliche Befolgung der Anregung des Klägers, etwa in der Form einer auflösenden Bedingung, ernste Gefahren und ein unüberschbares Risiko für den Kläger selbst mit sich gebracht haben würde. Dem Beklagten kann aber nicht darin gefolgt werden, daß das Ziel des Klägers mit vertraglichen Mitteln nicht habe erreicht werden können. Die Vereinbarung eines Rücktrittsvorbehalts (§ 346 BGB) im Kaufvertrage für den Fall der Lösung des entsprechenden Architektenvertrages oder auch eine Verpflichtung der Käufer, im Falle der Kündigung von Schmeling einen anderen, im Einvernehmen mit dem Kläger zu bestimmenden Architekten zu beauftragen, könnte dem Interesse des Klägers genügt haben. Erwies sich der eine oder andere Weg nach der Sachlage als nicht gangbar, so mußte der Beklagte den Kläger darauf hinweisen. Der Beklagte durfte aber nicht den Kläger in dem Glauben lassen, daß der Zusatz "unwiderruflich" die gewollte Bindung klar zum Ausdruck bringe, wie aus seinem Schreiben vom 23. Dezember 1957 hervorgeht. Denn wenn dem Notar einerseits bekannt war, daß der Kläger die Architektenklausel auch wünschte, um eine einheitliche Bebauung des Gesamtgrundstücks sicherzustellen, und wenn er sich andererseits bewußt war oder bewußt sein mußte, daß die Unwiderruflichkeit der Beauftragung des Architekten eine Kündigung aus wichtigem Grunde nicht ausschloß (vgl. BGB-RGRK 11. Aufl. zu § 626 Anm. 1), dann mußte sich ihm die Frage aufdrängen, ob und wie das Ziel des Klägers erreicht werden könne, falls ein wichtiger Grund nur für einzelne Käufer eintreten oder nur ein Teil der Käufer von dem Kündigungs-

recht aus wichtigem Grunde Gebrauch machen sollte. Allerdings steht für das Revisionsgericht bindend (§ 561 Abs. 1 ZPO) fest, daß der Kläger diese Frage nicht aufwarf; der Beklagte aber hätte sie zur Erörterung stellen müssen, wenn er - wie es seine Pflicht als Notar war - den Vertragswillen des Klägers richtig und vollständig erfassen und formulieren wollte; denn er durfte in dem Vertragswerk nicht eine Lücke lassen, die - jedem Rechtskundigen erkennbar - das Vertragsziel gefährden konnte. Daß der Kläger den Entwurf des Beklagten billigte, nachdem dieser ihm erklärt hatte, der Zusatz "unwiderruflich" bringe seine Meinung klar zum Ausdruck, vermag den Beklagten nicht zu entlasten; denn der Kläger konnte sich auf die Belehrung verlassen.

Objektiv steht hiernach fest, daß der beklagte Notar seiner Amtspflicht nicht ordnungsgemäß nachgekommen ist.

5. Ob dem Beklagten ein Verschulden zur Last fällt, läßt sich - mangels hierauf gerichteter tatsächlicher Feststellungen des Berufungsurteils - bei dem gegenwärtigen Erörterungsstand nicht abschließend entscheiden. Auf eine Billigung seiner Amtshandlung durch ein Kollegialgericht (vgl. BGB-RGRK 11. Aufl. zu § 839 Anm.48) kann der Beklagte sich zu seiner Entschuldigung nicht berufen, weil das Berufungsurteil sein Verhalten nicht als objektiv gerechtfertigt gebilligt hat. Der Beklagte durfte sich nicht damit begnügen, die Fassung zu wählen, die nach seiner Meinung der Interessenlage des Klägers - so wie er sie sah - Rechnung trug, sondern es war seine Aufgabe, das, was der Kläger wollte, in rechtlich einwandfreier Form und in klarer, unzweideu-

tiger Fassung in seine Urkunde aufzunehmen (vgl. Rechtsprechungsübersicht DRiZ 1959, 133, 136). Daß er dies versäumt hat, obwohl er das weitergerichtete Interesse des Klägers kannte, legt die Annahme eines Verschuldens nahe. Andererseits bietet der feststehende Sachverhalt einen Gesichtspunkt, der für eine Entschuldigung des Beklagten sprechen kann. Denn wenn der Kläger betonte, daß er die Einheitlichkeit der Bebauung gerade durch die unwiderrufliche Bindung der Käufer an den Architekten Sch[REDACTED] erreichen wolle, dann kann es von der Art und der Eindringlichkeit dieses Vortrages abgesehen haben, ob der Beklagte die Möglichkeit eines Architektenwechsels überhaupt in Erwägung ziehen mußte oder ob er sie für so fernliegend halten konnte, daß er ohne Fahrlässigkeit glauben durfte, sie könne für die vertragliche Regelungfüglich außer Betracht bleiben. Ob der Beklagte schuldhaft gehandelt hat, bedarf daher weiterer tatsächlicher Erörterung.

II.

Einer Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht würde es allerdings nicht bedürfen, wenn - wie das Berufungsgericht in einer Hilfservägung angenommen hat - das Amtsversehen des Notars nicht ursächlich für den geltendgemachten Schaden wäre. Jedoch läßt sich die Ursächlichkeit gegenwärtig nicht ausschließen.

1. Der Notar ist für den Schaden verantwortlich, der durch seine Amtspflichtverletzung adäquat verursacht worden ist. Die Ursächlichkeit einer Amtspflichtverletzung für den Schaden hängt von der Beantwortung der Frage ab, wie die Dinge verlaufen wären, wenn der Notar

pflichtgemäß gehandelt hätte (BGB-RGRK 11. Aufl. zu § 839 Anm. 50). Stehen eine Amtspflichtverletzung und auch eine zeitlich nachfolgende Schädigung, die durch die Pflichtverletzung verursacht worden sein kann, tatsächlich fest, so braucht der Kläger im allgemeinen den ursächlichen Zusammenhang nicht nachzuweisen, sondern kann dem Beklagten den Nachweis überlassen, daß der Schaden nicht auf die Amtspflichtverletzung zurückzuführen ist (RG HRR 1934 Nr. 255; BGH WM 1960, 1150, 1151). Dieser Grundsatz spricht hier zu Gunsten des Klägers, denn es ist unzweifelhaft und in der Rechtsprechung vielfach belegt, daß Fehler eines Notars bei der Beurkundungstätigkeit die Gefahr von Prozessen und die Entstehung vermeidbarer Kosten erhöhen.

Das Berufungsurteil läßt nicht erkennen, daß das Berufungsgericht sich die Frage vorgelegt hätte, wie die Dinge gelaufen wären, wenn der Notar pflichtgemäß gehandelt hätte. Vielmehr hat das Berufungsgericht, auch soweit es eine Pflichtverletzung des beklagten Notars unterstellt, lediglich deren Einfluß auf die Handlungsweise des Klägers untersucht und insoweit eine Ursächlichkeit verneint, weil der Kläger sich nicht im Irrtum über den Inhalt des § 11, so wie er wirklich beurkundet worden war, befunden habe. Das ist in doppelter Hinsicht rechtsirrig. Denn einmal wird für den ursächlichen Zusammenhang im Rechtssinn nicht gefordert, daß eine Pflichtwidrigkeit des Notars die einzige Ursache des Schadens sei, zum anderen darf - soweit die Ursächlichkeit des Verhaltens des Notars in Rede steht - nicht davon ausgegangen werden, wie der Kläger und die Gerichte den Vertrag wirklich vorfanden; Ausgangspunkt muß vielmehr sein, wie die Lage sich entwickelt hätte, wenn der Willen des Klägers richtig beurkundet worden wäre. Hierzu fehlt jede tatsächliche Feststellung.

2. Die Fragestellung des Berufungsgerichts gewinnt allein Bedeutung für die Prüfung eines mitwirkenden Verschuldens des Klägers. Wenn der Kläger - wie das Berufungsgericht angenommen hat - leichtfertig die Kosten der Vorprozesse mitverursacht haben sollte, wäre das im Rahmen einer Abwägung nach § 254 BGB zu berücksichtigen. Keinesfalls aber läßt sich im gegenwärtigen Erörterungsstande, in dem Verursachung und Verschulden auf Seiten des Beklagten noch nicht feststehen, mit dem Berufungsgericht sagen, die Abwägung müsse vollen Umfanges zu Lasten des Klägers gehen (vgl. die Nachweise bei BGB-RGRK zu § 254 Anm. 120), was für den vorliegenden Fall durch folgende Erwägung unterstützt wird: Auch bei der Entscheidung, ob die Kosten eines verlorengegangenen Vorprozesses einem Beurkundungsfehler des Notars oder einem Mitverschulden des Klägers zuzurechnen sind, ist grundsätzlich darauf abzustellen, wie das Gericht des Vorprozesses - vom Standpunkt der jetzt erkennenden Gerichte aus - richtig hätte entscheiden müssen (LM zu RNotO § 21 Nr. 5). In den Vorprozessen, deren Kosten der Kläger geltend macht, ging es darum, ob der Rücktritt des Klägers von den Kaufverträgen berechtigt war, und diese Entscheidung war nach § 11 der Kaufverträge zu treffen. Diese Bestimmung in der vom Beklagten gewählten Fassung gab - nach der bindenden Auslegung durch das Berufungsgericht - dem Kläger ein Rücktrittsrecht (§ 326 BGB), sofern ein Käufer den Architektenvertrag ohne wichtigen Grund kündigte. Hiervon ging auch der Kläger aus; denn seine Darstellung im Schriftsatz vom 18. November 1960 entspricht der unangefochtenen tatsächlichen Feststellung des Berufungsgerichts, der Kläger sei sich bewußt gewesen, eine rechtliche Handhabe gegenüber den Käufern nicht zu haben, wenn diese dem Architekten zu Recht aus wichtigem Grunde kündigten. Der Kläger erwartete also und durfte mit Recht

erwarten, daß über die Berechtigung seines Rücktritts erst nach Prüfung, ob die Kündigung des Architektenvertrages durch einen wichtigen Grund veranlaßt sei, entschieden werde. Tatsächlich aber hielt der 4. Zivilsenat des Hanseatischen Oberlandesgerichts diese Frage für unerheblich, weil die Käuferpflicht sich auf den Abschluß eines Architektenvertrages beschränkt habe, und sah deshalb von einer Prüfung des wichtigen Grundes ab. Ob die Entscheidungen der Vorprozesse im Ergebnis richtig waren, ob also der 4. Zivilsenat, wenn er das Vorliegen eines wichtigen Grundes geprüft hätte, zu einem anderen Sachergebnis hätte gelangen können als das Landgericht, das wichtige Gründe bejaht hatte, steht dahin. Sicher ist jedoch, daß der 4. Zivilsenat seine Entscheidung nicht mit der ihr gegebenen Begründung hätte treffen können, wenn der beklagte Notar in der Fassung des § 11 das Ziel des Klägers, durch diese Bestimmung auch eine einheitliche Bebauung sicherzustellen, oder auch nur den Vorbehalt eines wichtigen Grundes - als eine wenigstens auch dem Interesse des Klägers dienende Vertragsbestimmung - klar zum Ausdruck gebracht hätte.

3. Die Ursächlichkeit einer (unterstellt) schuldhaften Pflichtverletzung des beklagten Notars für den geltendgemachten Schaden läßt sich daher gegenwärtig nicht abschließend beurteilen und es ist nach dem Sachstande ebenso nicht gerechtfertigt, dem Kläger den vollen Schaden zur Last zu legen. Dem erkennenden Senat ist mangels hinreichender Tatsachenfeststellungen eine endgültige Sachentscheidung nicht möglich. Vielmehr muß die Entscheidung, wie die Dinge sich entwickelt hätten, wenn der beklagte Notar richtig gehandelt hätte, dem Tatrichter überlassen bleiben, der sie nach § 287 ZPO zu treffen haben wird.

Hiernach muß das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht, dem auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsrechtszuges zu übertragen ist, zurückverwiesen werden.

Dr. Kreft

Dr. Beyer

Dr. Hußla

Gährgens

Keßler