

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: zu b) ja

a) BeurkG § 17 Abs. 1

Die Pflicht, die Beteiligten eines Grundstückskaufvertrages darüber zu belehren, daß die als Kaufpreis vorgesehene Leibrente nicht durch eine Reallast zugunsten Dritter gesichert werden kann, trifft den Urkundsnotar auch gegenüber den Grundstückskäufern.

b) BGB §§ 426, 759, 1108;

ZVG § 56 Satz 2

Bleibt eine zur Sicherung eines Leibrentenversprechens eingetragene Reallast bei der Zwangsversteigerung des belasteten Grundstücks bestehen, haftet im Innenverhältnis zu dem ursprünglichen Rentenschuldner allein der Ersteher für die nach dem Zuschlag fällig werdenden Leistungen (Ergänzung zu BGHZ 58, 191).

BGH, Urt. v. 8. Juli 1993 - IX ZR 222/92 - OLG Düsseldorf

LG Krefeld

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

IX ZR 222/92

URTEIL

Verkündet am:
8. Juli 1993
Schnurr
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Eckhard S [REDACTED],
G [REDACTED] D [REDACTED] [REDACTED], K [REDACTED],
2. Wilfried S [REDACTED],
Gn [REDACTED]straße 73, K [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. B [REDACTED] -

g e g e n

Peter Br [REDACTED],
C [REDACTED]-W [REDACTED]-Straße [REDACTED], K [REDACTED],

Beklagter und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. Br [REDACTED]
und Dr. Ku [REDACTED] -

- 2 -

Der IX. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. Juni 1993 durch den Vorsitzenden Richter Brandes und die Richter Kirchhof, Dr. Fischer, Dr. Zugehör und Dr. Ganter

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Kläger zu 1) und 2) werden unter Zurückweisung der weitergehenden Rechtsmittel das Urteil des 18. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 24. September 1992 und das Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Krefeld vom 25. Februar 1992 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als der Zahlungsantrag in Höhe von 62.900 DM nebst Zinsen und der Feststellungsantrag abgewiesen worden sind.

Die Klage der Kläger zu 1) und zu 2) auf Zahlung von 62.900 DM nebst Zinsen ist dem Grunde nach gerechtfertigt.

Es wird festgestellt, daß der Beklagte verpflichtet ist, den Klägern zu 1) und zu 2) jeden zukünftigen Schaden zu ersetzen, der dadurch entsteht, daß die Kläger auf-



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

grund der notariellen Urkunde UR-Nr. [REDACTED] vom 26. Januar 1970 Rentenzahlungen an Eugen S [REDACTED], P [REDACTED]straße [REDACTED], K [REDACTED], leisten müssen.

Zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung über den Betrag des Zahlungsanspruchs und die Kosten des Rechtsstreits einschließlich der Kosten der Revision wird die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Beklagte beurkundete am 26. Januar 1970 als Notar die Veräußerung eines Grundstücks von Ella Sturr an die Kläger. Diese verpflichteten sich zur Zahlung einer lebenslänglichen Rente an die damals 72jährige Verkäuferin und - nach deren Ableben - an deren Brüder Eugen S [REDACTED] (geb. am 10. April 1903) und Ewald S [REDACTED]. Diese waren an der Beurkundung nicht beteiligt. Zur Sicherung der Rentenverpflichtungen wurden Reallasten bestellt und eingetragen. Bei den Klägern kam das Grundstück im Jahre 1979 zur Zwangsversteigerung. Die Reallast zugunsten von Eugen S [REDACTED]

■ - dessen Bruder war bereits verstorben - wurde für wirksam angesehen und als bestehenbleibendes Recht im geringsten Gebot berücksichtigt. Gleichzeitig wurde der Ersatzwert gemäß § 51 ZVG auf 12.000 DM festgesetzt.

Seit dem am 7. September 1979 erfolgten Zuschlag bezahlte zunächst der Ersteher des Grundstücks die laufende Rente. Ella St■ verstarb am 21. Januar 1980. Der einzig verbliebene Rentenberechtigte - Eugen Sz■ - führte in den Jahren 1987/88 gegen den Ersteher einen Rechtsstreit über die Erhöhung der Rente. Die Klage wurde rechtskräftig abgewiesen, weil die für Eugen Sz■ eingetragene Real-last nicht wirksam bestellt worden sei (vgl. Nichtannahme-beschl. des BGH v. 9. November 1989 - V ZR 18/89, BGHR BGB § 328 Abs. 1 "Reallast 1"). Daraufhin wurde Eugen Sz■ von dem Ersteher erfolgreich auf Rückzahlung der Rentenleistungen in Anspruch genommen. Sz■ wiederum betrieb die Zwangsvollstreckung aus der notariellen Urkunde vom 26. Januar 1970 gegen die Kläger. Diese setzten sich hiergegen erfolglos mit einer Vollstreckungsgegenklage zur Wehr.

Mit der vorliegenden Klage machen die Kläger gegen den Beklagten Schadensersatz geltend. Sie verlangen Zahlung von 14.490,14 DM (Prozeßkosten) und von 62.900 DM, die sie nach ihrer Behauptung anstelle des Erstehers als Rente an Eugen Sz■ entrichtet haben; außerdem bitten sie um Feststellung, daß der Beklagte verpflichtet sei, ihnen jeden Schaden zu ersetzen, der ihnen künftig aus der unwirksamen Beurkundung noch entstehe.

Die Klage hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg. Dagegen wenden sich die Kläger mit ihrer Revision.

Entscheidungsgründe

Das Rechtsmittel hat teilweise Erfolg.

I.

Das Berufungsgericht (dessen Urteil in NJW 1993, 1602 veröffentlicht ist) hat ausgeführt, die Reallast zugunsten von Eugen Sz[REDACTED] sei zwar nicht wirksam beurkundet worden. Eine den Klägern gegenüber bestehende Amtspflicht habe der Beklagte dabei aber nicht verletzt. Ein schutzwürdiges Interesse an der Bestellung einer wirksamen Reallast hätten nur die Grundstücksverkäuferin St[REDACTED] und ihre Brüder gehabt. Für die Kläger habe die Reallast hingegen eine Belastung bedeutet, so daß deren Fehlschlagen bei wirtschaftlicher Betrachtung für die Kläger nur vorteilhaft gewesen sei. Im übrigen hätten diese durch einen - unterstellten - Beratungsfehler des Beklagten auch keinen Schaden erlitten. Aufgrund der Unwirksamkeit der Reallast müsse der Ersteher des Grundstücks den vom Versteigerungsgericht festgesetzten Ersatzwert nachentrichten. Wenn die Reallast wirksam gewesen wäre, hätten sich die Kläger trotz der dann gegebenen gesamtschuldnerischen Mithaftung des Erstehers in keiner günstigeren Lage befunden.

II.

Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Überprüfung nicht stand.

1. Der Beklagte hat eine - auch - den Klägern gegenüber bestehende Notarpflicht verletzt (§ 19 Abs. 1 Satz 1 BNotO).

a) Die Bestellung der Reallast zugunsten eines an dem Rechtsgeschäft nicht beteiligten Dritten - hier: Eugen Szaguhn - war unwirksam, weil § 328 BGB auf dingliche Rechte nicht anwendbar ist (vgl. BGHZ 41, 95, 96; BGH, Urt. v. 16. Februar 1965 - V ZR 264/62, WM 1965, 464; v. 17. April 1986 - IX ZR 54/85, WM 1986, 749, 750; Beschl. v. 9. November 1989 - V ZR 18/89, BGHR BGB § 328 Abs. 1 "Reallast 1").

Darüber hätte der Beklagte belehren müssen. Die materielle Wirksamkeit des beabsichtigten Geschäfts gehört zu der rechtlichen Tragweite, über die ein Notar immer aufzuklären hat (§ 17 Abs. 1 BeurkG).

Unerheblich ist, ob die Vertragsparteien mit einem eigenen festen Geschäftskonzept oder gar mit vorbereiteten Vertragsentwürfen an den Beklagten herantraten oder es ihm überließen, die in Frage kommenden Gestaltungsmöglichkeiten zu erarbeiten. Entweder hat der Beklagte die Regelung des Vertrages vom 26. Januar 1970 selbst vorgeschlagen oder er hat sie kritiklos übernommen. Beides war falsch. Wenn die

Vorstellungen der Beteiligten noch in keine bestimmte rechtliche Form gekleidet waren, hatte der Beklagte über die verschiedenen Gestaltungsmöglichkeiten zu belehren und die Beteiligten bei der Auswahl einer ihren besonderen Interessen entsprechenden, rechtlich zuverlässigen Lösung zu beraten (BGHZ 96, 157, 168). Hatten sich die Beteiligten schon für eine bestimmte Regelung entschieden, mußte er gegebenenfalls auf Bedenken hinweisen (BGH, Urt. v. 7. Februar 1991 - IX ZR 24/90, WM 1991, 1046, 1048; v. 9. Juli 1992 - IX ZR 209/91, WM 1992, 1662, 1665). Weder der einen noch der anderen Pflicht ist der Beklagte nachgekommen.

b) Die Pflicht zur Beratung über die rechtlich einwandfreie Verwirklichung des Geschäftswillens der Beteiligten bestand - entgegen der Meinung des Berufungsgerichts - auch gegenüber den Klägern.

Die aus § 17 Abs. 1 BeurkG erwachsenden Pflichten obliegen dem Notar regelmäßig nur gegenüber den formell an einer Beurkundung Beteiligten (BGH, Urt. v. 30. Juni 1981 - VI ZR 197/79, WM 1981, 1173, 1174; v. 21. Januar 1988 - IX ZR 252/86, WM 1988, 545, 547; v. 6. März 1991 - IV ZR 53/90, WM 1991, 1129, 1130; v. 19. Dezember 1991 - IX ZR 8/91, WM 1992, 527, 530). Beteiligt sind gemäß § 6 Abs. 2 BeurkG die Erschienenen, deren im eigenen oder fremden Namen abgegebene Erklärungen beurkundet werden sollen. Durch § 17 Abs. 1 BeurkG nicht geschützt werden andererseits die Beteiligten, deren rechtliche Interessen durch die Nichterfüllung der Notarpflicht nicht berührt werden können (Seybold/Hornig, BNotO 5. Aufl. § 19 Rdnr. 5; Arndt, BNotO 2. Aufl. § 19 Anm. 2.3; Haug, Die Amtshaftung des No-

tars 1989 Rdnr. 16; vgl. auch BGH, Urt. v. 19. Dezember 1991 aaO). Schutzbedürftig sind diejenigen, die auf die Zuverlässigkeit der Beurkundung angewiesen sind und hierauf vertrauend am Rechtsverkehr teilnehmen (BGHZ 27, 274, 275; Arndt, aaO m.w.N.; Rinsche, Die Haftung des Rechtsanwalts und des Notars 4. Aufl. Rdnr. II 15). Insofern ist dem Berufungsgericht mithin zuzustimmen. Der Ansicht der Revision, die unmittelbar an einem notariellen Amtsgeschäft beteiligten Personen seien ausnahmslos und ohne weiteres Dritte im Sinne des § 19 BNotO, folgt der Senat nicht. Denn damit würden die Pflichten des Notars ohne zwingenden Grund auch auf nicht schutzbedürftige Personen ausgedehnt.

Dem Berufungsgericht ist auch insofern beizutreten, als es angenommen hat, daß die Reallast zur Absicherung des Rentenberechtigten gegen eine Verschlechterung der Vermögensverhältnisse der Kläger und etwaiger Rechtsnachfolger habe dienen sollen. Unzutreffend ist jedoch, daß den Klägern habe gleichgültig sein können, ob die Reallasten wirksam bestellt würden oder nicht.

aa) War letzteres der Fall, liefen die Kläger Gefahr, daß das Geschäft insgesamt keinen Bestand haben würde. Ob die Verkäuferin zu den Vereinbarungen auch ohne die Absicherung durch Reallasten stehen würde, war zumindest fraglich. Eine Unwirksamkeit des mitbeurkundeten dinglichen Vertrags zugunsten von Eugen Szaguhn konnte das Geschäft insgesamt erfassen (§ 139 BGB). In dem Verfahren der Vollstreckungsgegenklage hat das Oberlandesgericht den Klägern eine Berufung auf die Gesamtnichtigkeit nur deshalb versagt, weil ihr der Einwand der unzulässigen Rechtsausübung

entgegenstehe. Damit ist nicht ausgeschlossen, daß sich die Verkäuferin mit Erfolg auf § 139 BGB hätte stützen können. Deshalb hatten die Kläger (ebenfalls) ein schutzwürdiges Interesse daran, daß die Reallasten wirksam bestellt wurden.

bb) Neben diesem - aus dem Verhältnis zu dem anderen Vertragsteil abzuleitenden - Interesse an einer wirksamen Bestellung der Reallasten hatten die Kläger noch ein gleichgerichtetes Interesse im Hinblick auf ihre Rechtsstellung zu einem künftigen Erwerber. Wenn sie das Grundstück veräußerten oder das Eigentum anderweitig - etwa durch Zwangsversteigerung - verloren, mußte ihnen daran gelegen sein, daß auch die Rentenverpflichtungen auf den Erwerber übergingen. Das war gewährleistet, wenn die Reallasten wirksam bestanden. Falls die Kläger das Grundstück veräußerten, der Rentenberechtigte eine befreiende Schuldübernahme durch den Erwerber aber nicht genehmigte (§ 415 Abs. 3 BGB), war eine Inanspruchnahme der Kläger unwahrscheinlich, wenn der Erwerber dem jeweiligen Rentenberechtigten einmal dinglich - weil das Grundstück mit der (wirksamen) Reallast belastet blieb -, zum anderen schuldrechtlich - kraft ausdrücklicher Vorschrift des § 1108 Abs. 1 BGB - haftete. Demgegenüber war die Lage der Kläger erheblich unsicherer, wenn das Grundstück ohne wirksame Reallast veräußert wurde. Denn in diesem Falle standen die Kläger dem Rentengläubiger als alleinige Schuldner gegenüber und hatten selbst allenfalls einen schuldrechtlichen Freistellungsanspruch gegen den Erwerber. Noch deutlicher wird das Interesse der Kläger an einer wirksamen Reallast

bei einer Zwangsversteigerung des Grundstücks. Eine wirksame Reallast fiel im Streitfall in das geringste Gebot und blieb bestehen (§ 52 Abs. 1 Satz 1 ZVG). Der Ersteher haftete dem Rentengläubiger dinglich (§ 1105 BGB) und persönlich (§ 1108 Abs. 1 BGB). War die Reallast hingegen unwirksam, entfiel diese Haftung. Zu einer Erfüllungsübernahme (§ 329 BGB) ist der Ersteher in der Regel nicht bereit. Der höhere Versteigerungserlös (falls die Reallast rechtzeitig als unwirksam erkannt und deshalb nicht in das geringste Gebot aufgenommen wurde) oder die Zuzahlungspflicht des Erstehers (falls die Unwirksamkeit erst nach dem Zuschlag erkannt wurde) stellen keinen angemessenen Ausgleich für das Risiko der Kläger dar. Die formalisierte Bewertung der Reallast nach § 51 ZVG deckt sich nicht ohne weiteres mit der von der tatsächlichen Lebenserwartung abhängigen Schadensentwicklung.

Dagegen kann nicht eingewandt werden, ein unbelastetes Grundstück sei für die Kläger allemal wertvoller gewesen als ein mit einer Reallast belastetes. Für die Kläger lautete die Alternative nicht, entweder ein Grundstück mit oder ohne Reallast zu haben; für sie ging es vielmehr darum, daß das eine Reallast zugunsten von Eugen Szaguhn ausweisende Grundbuch entweder richtig oder unrichtig war. Falls das Grundstück veräußert oder zwangsversteigert werden sollte, bedeutete das wegen des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs (§ 892 BGB) einen erheblichen Unterschied. Einen Widerspruch (§ 899 BGB) gegen die Richtigkeit des Grundbuchs eintragen zu lassen, hatten die Kläger keinen Anlaß, solange sie die Bestellung der Reallast für wirksam halten durften.

Unerheblich ist, daß die Kläger, während sie als Eigentümer im Grundbuch eingetragen waren, es in der Hand hatten, die Bestellung der Reallast wirksam nachzuholen. Das hätte vorausgesetzt, daß sie die Reallast als unwirksam erkannt hatten. Diese Erkenntnis stellte sich aber - ohne daß den Klägern daraus ein Schuldvorwurf erwuchs - erst ein, als sie keine Möglichkeit mehr hatten, den Fehler des Beklagten zu beheben.

2. Die Pflichtverletzung war fahrlässig, weil der Beklagte bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt hätte erkennen können, daß die Begründung einer Reallast zugunsten eines an der Veräußerung nicht beteiligten Dritten unwirksam ist. Das entsprach schon zum Zeitpunkt der Beurkundung der herrschenden Meinung (vgl. RGZ 66, 97, 99 f; 124, 217, 221; RG JW 1930, 3545 m.Anm. Lehmann JW 1931, 525; BGB-RGRK/Wilde, 11. Aufl. § 328 Anm. 3; Palandt/Danckelmann/Heinrichs, BGB 28. Aufl. Einführung vor § 328 Anm. 5 c). Desweiteren hätte der Beklagte voraussehen können, daß - auch - den Klägern durch die Unwirksamkeit der Reallast rechtliche Nachteile drohten.

3. Entgegen der Meinung des Berufungsgerichts ist den Klägern durch den Beratungsfehler des Beklagten auch ein Schaden entstanden.

Es hat sowohl die tatsächliche wirtschaftliche Lage, wie sie sich aufgrund des Schadensereignisses darstellt, als auch die hypothetische Entwicklung ohne das Schadensereignis fehlerhaft beurteilt.

a) Das Berufungsgericht ist davon ausgegangen, die Kläger hätten - unter Berücksichtigung der Nachschußpflicht des Erstehers - den in einer Versteigerung realisierbaren Wert ihres Grundstücks (wenn auch nur durch die Tilgung von Schulden in entsprechender Höhe) erhalten.

Eine Zuzahlung gemäß §§ 50, 51 ZVG setzt indessen eine Kündigung des Zuzahlungsbetrages voraus. Kündigen kann der Berechtigte, dem der Zuzahlungsbetrag zugeteilt ist (§ 125 Abs. 1 Satz 1 ZVG) oder dem er als Nächstberechtigter zu- steht (Dassler/Schiffhauer/Gerhardt/Muth, ZVG 12. Aufl. § 51 Rdnr. 21; Zeller/Stöber, ZVG 13. Aufl. § 51 Anm. 6.2; Böttcher, ZVG §§ 50, 51 Anm. VII 1). Die Kündigung kann erst nach erfolgter Übertragung gemäß § 125 ZVG oder im Rahmen der Klage gegen den Ersteher erfolgen. Die Kläger haben darauf keinen unmittelbaren Einfluß. Zu den Voraussetzungen für eine erfolgreiche Inanspruchnahme des Erstehers aus der Zuzahlungspflicht ist nichts festgestellt.

Jedenfalls würde das Vermögen der Kläger im Falle einer Zuzahlung höchstens um den gemäß § 51 ZVG festgesetzten Ersatzwert - 12.000 DM - nebst Zinsen vermehrt.

b) Zur Beantwortung der Frage, welchen Schaden eine Amtspflichtverletzung zur Folge hat, ist zu prüfen, welchen Verlauf die Dinge bei pflichtgemäßem Verhalten genommen hätten und wie die Vermögenslage des Betroffenen sein würde, wenn der Notar die Pflichtverletzung nicht begangen, sondern pflichtgemäß gehandelt hätte (BGHZ 96, 157, 171; BGH, Urt. v. 16. Juni 1988 - IX ZR 69/87, WM 1988, 1454,

1457; v. 8. Februar 1990 - IX ZR 63/89, WM 1990, 940, 942;
v. 4. Juni 1992 - IX ZR 58/91, WM 1992, 1497, 1500;
st. Rspr.).

Nach dem unwidersprochenen Vortrag der Kläger hätten die Drittbegünstigten Ewald und Eugen Szaguhn an der Beurkundung mitgewirkt, falls der Beklagte auf Bedenken gegen die Wirksamkeit eines dinglichen Vertrages zugunsten Dritter aufmerksam gemacht hätte. Dann wäre die Reallast zugunsten von Eugen Szaguhn wirksam entstanden.

aa) In diesem Falle hätten die Kläger nach Meinung des Berufungsgerichts für die Zeit nach dem Zuschlag (neben dem Ersteher) nur die Hälfte der Rente aufbringen müssen. Es bleibe unklar, ob dieser Vorteil den Nachteil - Ausbleiben der Zuzahlung - überwiege. Dabei hat das Berufungsgericht offensichtlich eine vorausschauende Betrachtung angestellt. Denn rückblickend kann nicht fraglich sein, daß eine wirksame Reallast für die Kläger günstiger gewesen wäre. Sie haben für die Zeit vom 7. Dezember 1979 (Datum des Zuschlags) bis einschließlich Dezember 1991 62.900 DM an Szaguhn gezahlt und müssen weiterhin 725 DM monatlich (vorbehaltlich einer künftigen Erhöhung) zahlen, solange Szaguhn noch lebt. Schon die Hälfte des genannten Betrages ist weit mehr, als der Ersteher im Hinblick auf die Unwirksamkeit der Reallast möglicherweise zuzahlen muß. Nach dem tatsächlichen Schadensverlauf ist der bei den Klägern eingetretene Schaden also viel höher als der im geringsten Gebot als Ersatzwert berücksichtigte kapitalisierte Wert der Reallast, selbst wenn gesetzliche Zinsen hinzugezählt werden. Die vorausschauende Betrachtung, bei der nur auf den kapitali-

sierten Wert der Reallast im Zeitpunkt der Schadensentstehung abgestellt wird, berücksichtigt nicht, daß der Schaden sich fortlaufend weiterentwickelt, und überbürdet dem Geschädigten zu Unrecht das Risiko einer gegenüber der statistischen Lebenserwartung höheren Lebensdauer des Rentenberechtigten.

bb) Im übrigen hätten die Kläger, wenn die Reallast zugunsten von Eugen Sz[REDACTED] wirksam gewesen wäre, für die Zeit nach dem Zuschlag nicht einmal die Hälfte der Rente, sondern gar nichts bezahlen müssen.

In diesem Falle hätte der Ersteher gegenüber Eugen Szaguhn sowohl dinglich als auch schuldrechtlich haftet. Im Außenverhältnis wären zwar auch die Kläger aus dem Rentenversprechen verpflichtet geblieben. Insofern wären sie und der Ersteher mithin Gesamtschuldner gewesen (§§ 421 ff BGB). Im Innenverhältnis hätte aber allein der Ersteher die Lasten zu tragen gehabt.

Allerdings hat der V. Zivilsenat (BGHZ 58, 191, 193 f; Urt. v. 12. Juli 1991 - V ZR 204/90, WM 1991, 1734, 1737) entschieden, die nach Ursprung und Wesen bestehenden Unterschiede der Verbindlichkeiten des (ausschließlich) obligatorischen Schuldners und des Erstehers seien keine hinreichende Grundlage für die Annahme, hinsichtlich des Ausgleichs sei im Sinne von § 426 Abs. 1 BGB "ein anderes bestimmt". In den vom V. Zivilsenat entschiedenen Fällen hatte der ursprüngliche Schuldner der Rentenverpflichtung das Grundstück aber an einen Zwischenerwerber veräußert, dessen Eigentum dann im Wege der Zwangsversteigerung an den Erste-

her gelangte. Dort waren also der Versteigerungsschuldner und der Schuldner der ursprünglichen Rentenverpflichtung nicht identisch. Dieser hatte mit der Versteigerung nichts zu tun und stand außerhalb des Verhältnisses zwischen Versteigerungsschuldner und Ersteher. (Auf diese Besonderheit weisen auch Mattern in der Anmerkung LM § 426 BGB Nr. 35 und BGB-RGRK/Rothe, 12. Aufl. § 1207 Rdnr. 8 hin.)

Im vorliegenden Fall geht es indessen gerade um dieses Verhältnis. Wie er hier entscheiden würde, hat der V. Senat bisher offengelassen. Im Schrifttum wird ganz überwiegend die Meinung vertreten, daß der Ersteher die Belastung allein tragen muß (Steiner/Eickmann, Bd. I 9. Aufl. § 53 ZVG Rdnr. 50; Dassler/Schiffhauer/Gerhardt/Muth, aaO § 53 Rdnr. 13; Böttcher, aaO § 53 Anm. I a. E.; Staudinger/Amann, BGB 12. Aufl. vor § 1105 Rdnr. 27; MünchKomm/Joost, aaO § 1108 Rdnr. 9; Herr NJW 1972, 814 f; Dümchen IherJB 54 (1909), 353, 457).

Dieser Auffassung schließt sich der erkennende Senat an. Denn § 56 Satz 2 ZVG enthält für die vorliegende Fallgestaltung eine abweichende Bestimmung im Sinne von § 426 Abs. 1 BGB. Danach hat der Ersteher von dem Zuschlag an die "Lasten des Grundstücks" zu tragen. Dies ist weit zu verstehen und umfaßt auch Reallastrenten (Steiner/Eickmann, aaO § 53 Rdnr. 50; Dassler/Schiffhauer/Gerhard/Muth, aaO § 56 Rdnr. 6; Zeller/Stöber, aaO § 56 Anm. 3.6).

Anders als im Falle einer Zwischenveräußerung - bei der es sich die ursprünglichen Rentenschuldner selbst zuzuschreiben haben, wenn sich die Erfüllungsübernahme, die sie

mit ihren Käufern vereinbart haben, als wertlos erweist - liegt die Leistungsfähigkeit des Erstehers, der unmittelbar von dem Rentenschuldner (= Versteigerungsschuldner) das Eigentum erworben hat, nicht im Risikobereich der Kläger.

Für eine Alleinbelastung des Erstehers im Innenverhältnis zu den Klägern spricht weiterhin, daß der Ersteher für die Reallast, deren Wert beim Zuschlag außer Ansatz blieb, keine Barleistung zu erbringen brauchte, während die Kläger das Eigentum an dem Grundstück - mithin die Gegenleistung für die Entrichtung der Rente - an den Ersteher verloren.

Diesen Standpunkt hat sich im Streitfall offensichtlich auch der Ersteher zu eigen gemacht. Denn er hat jahrelang - beginnend mit dem Zuschlag - die Rentenleistungen allein aufgebracht, ohne jemals bei den Klägern um einen internen Ausgleich nachzusuchen.

4. Der Schaden, der den Klägern aufgrund der Unwirksamkeit der zugunsten von Eugen Sz██████ bestellten Reallast entstanden ist, liegt nicht außerhalb des Schutzbereichs der verletzten Amtspflicht (vgl. dazu BGHZ 27, 137, 140; BGH, Urt. v. 14. März 1985 - IX ZR 26/84, NJW 1986, 1329, 1332; MünchKomm/Grunsky, BGB 2. Aufl. vor § 249 Rdnr. 44; Haug, aaO Rdnr. 848 ff). Der Nachteil der Kläger beruht unmittelbar auf der Teil-Unwirksamkeit der Beurkundung, die zu vermeiden der Beklagte von Amts wegen verpflichtet war. Daß sich das - zunächst nicht erkannte - Risiko der Kläger erst nach einer - Jahre später erfolgten - Zwangsversteigerung verwirklicht hat, mag eine Ausnahme sein. Der Gang der

Ereignisse - insbesondere das Auseinanderfallen von schuldrechtlicher Verpflichtung und dinglicher Belastung, das sich wegen der Unwirksamkeit der Reallast zum Nachteil der Kläger auswirkte - war aber keineswegs so ungewöhnlich, als daß von einer bloß zufälligen äußeren Verbindung des entstandenen Schadens zu der von dem Beklagten geschaffenen Gefahrenlage gesprochen werden könnte.

5. Eine anderweitige Ersatzmöglichkeit (§ 19 Abs. 1 Satz 2 BNotO) der Kläger in voller Höhe des ihnen entstandenen Schadens ist auszuschließen.

Entgegen der Meinung des Beklagten haben die Kläger keinen Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung gegen den Ersteher. Allerdings hat dieser wegen der Unwirksamkeit der für Eugen Szaguhn bestellten Reallast das Grundstück - selbst unter Berücksichtigung der Zuzahlungspflicht - zu einem günstigen Preis ersteigern können. Die von ihm zu erbringende Gegenleistung ist geringer als sie bei wirksamer Reallast gewesen wäre. Wenn darin eine Bereicherung liegen sollte, so hat er diese doch mit Rechtsgrund - nämlich aufgrund Zuschlags in der Zwangsversteigerung - erlangt.

III.

Die angefochtene Entscheidung stellt sich aus anderen Gründen insoweit als richtig dar (§ 563 ZPO), als die Ko-

stennachteile, die den Klägern durch die abgewiesene Vollstreckungsgegenklage entstanden sind, den Beklagten nicht zugerechnet werden können.

Schäden, die aus einem auf freiem Entschluß beruhenden Verhalten des Geschädigten selbst entstanden sind, haben nur dann in der Pflichtverletzung ihre Ursache, wenn für das konkrete Verhalten ein rechtfertigender Anlaß bestand oder wenn es durch das haftungsbegründende Ereignis herausgefordert wurde und eine nicht ungewöhnliche Reaktion darstellte (st.Rspr., vgl. BGH, Urt. v. 14. März 1985

- IX ZR 26/84, WM 1985, 666, 668; v. 29. Oktober 1987
- IX ZR 181/86, WM 1988, 337, 341; v. 7. Januar 1988
- IX ZR 7/87, NJW 1988, 1262, 1263; v. 3. Dezember 1992
- IX ZR 61/92, NJW 1993, 1139, 1141; v. 7. Januar 1993
- IX ZR 199/91, NJW 1993, 1587, 1589).

Eugen Szaguhn hatte - nachdem er den Ersterher nicht mehr in Anspruch nehmen konnte - gegen die Kläger den schuldrechtlichen Rentenanspruch geltend gemacht. Diesem hätten sich die Kläger nur entziehen können, wenn die Nichtigkeit der Bestellung von Reallasten zugunsten Dritter die Nichtigkeit des gesamten Geschäfts zur Folge gehabt hätte (§ 139 BGB) und die Kläger sich hierauf auch hätten berufen dürfen. Dies hat das Oberlandesgericht Düsseldorf in dem die Vollstreckungsgegenklage endgültig abweisenden Urteil vom 10. Juli 1991 mit der Erwägung verneint, es wäre mit Treu und Glauben nicht vereinbar, wenn die Kläger aus der Unwirksamkeit der die Leibrente ausschließlich im Interesse der Verkäuferin sichernden Reallast über § 139 BGB auch die Unwirksamkeit der an sich rechtlich bedenkenfrei vereinbar-

ten Rentenverpflichtung herleiten könnten (vgl. BGH, Urt. v. 18. November 1966 - Ib ZR 146/65, NJW 1967, 245 f; v. 29. Oktober 1970 - KZR 9/69, WM 1971, 98, 99; v. 27. Januar 1983 - IX ZR 95/81, WM 1983, 267, 268; v. 25. April 1985 - III ZR 27/84, ZIP 1985, 667, 668; v. 21. Februar 1989 - KZR 18/84, GRUR 1991, 558, 559; Soergel/Hefermehl, BGB 12. Aufl. § 139 Rdnr. 46; MünchKomm/Mayer-Maly, BGB 2. Aufl. § 139 Rdnr. 29; Palandt/Heinrichs, BGB 52. Aufl. § 139 Rdnr. 16). Diese Beurteilung ist zutreffend. Ein rechtfertigender Anlaß für die Kläger zur Erhebung der Vollstreckungsgegenklage folgt daraus nicht. Daß auch sie - wie oben (1. b aa und bb) ausgeführt - an einer wirksamen Bestellung der Reallasten interessiert waren, ist kein Widerspruch. Soweit die Kläger ein derartiges Interesse hatten um zu verhindern, daß sich der andere Vertragsteil über § 139 BGB auf die Unwirksamkeit des Grundstücksgeschäfts im Ganzen berief, ist das Interesse der Kläger lediglich ein Reflex desjenigen der Verkäuferin. Das Interesse der Kläger, daß im Falle der Veräußerung oder Zwangsversteigerung des belasteten Grundstücks die Reallast bestehenblieb und darüber hinaus auch § 1108 Abs. 1 BGB zum Tragen kam, richtete sich gegen den Erwerber des Grundstücks, der die Kläger im Verhältnis zu den Rentenberechtigten entlasten sollte. Im Verhältnis zu Ella Sturr und ihren Brüdern dienten die Reallasten also ausschließlich dem Interesse der Rentenberechtigten.

Maßnahmen, die gegen Treu und Glauben verstoßen, wurden durch die Pflichtverletzung des Beklagten nicht herausgefordert und stellen eine ungewöhnliche Reaktion dar. In Höhe von 14.490,14 DM ist die Zahlungsklage daher im Ergebnis zu Recht abgewiesen worden.

IV.

Soweit die Vorinstanzen auch die Klage auf Zahlung von 62.900 DM nebst Zinsen und auf Feststellung abgewiesen haben, ist das Berufungsurteil aufzuheben (§ 564 ZPO). Da weitere Feststellungen nur zur Höhe des Zahlungsanspruchs in Betracht kommen, kann der Senat durch Zwischenurteil über den Grund (hinsichtlich der Zahlungsklage, soweit diese nicht abgewiesen bleibt) und Endurteil (hinsichtlich der Feststellungsklage) in der Sache selbst entscheiden (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO).

Zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung über die Höhe des dem Grunde nach zugesprochenen Zahlungsanspruchs ist die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 565 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Der Beklagte hat die Höhe der von den Klägern nach dem Zuschlagsbeschluß geleisteten Rentenzahlungen, soweit sie

nicht urkundlich nachgewiesen ist, bestritten (GA 203). In-
sofern wird das Berufungsgericht ergänzende Feststellungen
zu treffen haben.

Brandes

Kirchhof

Fischer

Zugehör

Ganter