

BGHZ: nein

Zur Frage der Gesamt- oder Doppelkausalität, wenn die unrichtige Beratung durch einen Anwalt die nach § 313 Satz 2 BGB mögliche Heilung eines infolge des Verschuldens eines Dritten nicht ausreichend beurkundeten Vertrags vereitelt haben könnte.

BGH, Urt. v. 17. März 1988 - IX ZR 43/87 - OLG Stuttgart
LG Stuttgart

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

IX ZR 43/87

Verkündet am:
17. März 1988
Schnurr,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

S [REDACTED] Bäckermühlen AG, vertreten durch den Vorstand
R. G [REDACTED], I [REDACTED] Straße [REDACTED], [REDACTED] B [REDACTED] -
Bi [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
[REDACTED] -

Sc [REDACTED], Schwäbische Treuhand-Aktiengesellschaft, vertreten
durch den Vorstand Dr. Günther F [REDACTED], Prof. Dr. Hans Lu [REDACTED],
J [REDACTED]straße [REDACTED], [REDACTED] St [REDACTED] [REDACTED] -

Streithelferin der Klägerin
und Revisionsführerin,

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

g e g e n

Rechtsanwalt und Notar Dr. Gerth A [REDACTED], E [REDACTED]straße [REDACTED],
[REDACTED] St [REDACTED] [REDACTED],

Beklagter, Revisionsbeklagter
und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwältin [REDACTED] als
amtlich bestellte Abwicklerin
der Kanzlei Dr. [REDACTED]

- 2 -

Der IX. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. März 1988 durch den Vorsitzenden Richter Merz und die Richter Fuchs, Gärtner, Dr. Schmitz und Dr. Kreft

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 28. Januar 1987 aufgehoben, soweit es zum Nachteil des Beklagten erkannt hat.

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil der 23. Zivilkammer des Landgerichts Stuttgart vom 24. April 1986 wird in vollem Umfang zurückgewiesen.

Die Revision der Streithelferin der Klägerin wird zurückgewiesen.

Von den Kosten der Revisionsinstanz werden der Streithelferin ihre eigenen, die Hälfte der Gerichtskosten und die Hälfte der Kosten des Beklagten auferlegt. Die übrigen Kosten der Rechtsmittelzüge hat die Klägerin zu tragen.

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Die Klägerin verlangt Schadensersatz wegen schuldhafter Verletzung eines Anwaltsvertrags.

Die Klägerin, ein Mühlenbetrieb, hatte die R[REDACTED]mühle in B[REDACTED]-Bi[REDACTED] mit privatschriftlichem Vertrag vom 23. September 1976 auf zehn Jahre oder bis zum früheren Tod des Verpächters Übelmeßer gepachtet. Die Pächterin sollte jährlich zunächst 300.000 DM, dann 250.000 DM und ab dem sechsten Pachtjahr 210.000 DM, ferner eine zusätzliche Entschädigung für Wassernutzungsrechte entrichten. Sie hatte zudem außer der Grundsteuer sowie einer einmaligen Anliegerleistung sämtliche Aufwendungen für den Pachtgegenstand, insbesondere die Kosten der Instandhaltung und Ersatzbeschaffung zu tragen. Im Pachtvertrag wurde vereinbart, daß die Pächterin bei Beendigung des Pachtverhältnisses berechtigt sei, den Pachtgegenstand zum einkommensteuerrechtlichen Buchwert innerhalb von zwei Monaten nach Beendigung des Pachtverhältnisses zu übernehmen, und daß der Pachtvertrag erst rechtswirksam werde, wenn die notarielle Urkunde über die Einräumung des Übernahmerechts der Pächterin zugeleitet sei.

Am 27. September 1976 gab der Verpächter ein notariell beurkundetes Verkaufsangebot ab. Danach sollte der Übernahmepreis der einkommensteuerliche Buchwert der zu übertragenden Grundstücke unter Berücksichtigung der steuerlich höchstzulässigen Abschreibungssätze sein. In § 7 ist bestimmt:

"Das vorstehende Angebot kann von der ... (Klägerin) nur angenommen werden,

- a) wenn der zwischen dem Veräußerer und der Erwerberin über die in Abschnitt I näher bezeichneten Grundstücke und den übrigen Betrieb des Veräußerers abzuschließende Pachtvertrag zu Lebzeiten von Herrn Ü[REDACTED] durch Zeitablauf endet,
- b) wenn Herr Ü[REDACTED] stirbt und zu diesem Zeitpunkt das Pachtverhältnis noch bestanden hat.

Wird das Angebot von der ... (Klägerin) nicht innerhalb einer Frist von zwei Monaten nach Eintritt der jeweiligen Voraussetzungen angenommen, so erlischt das vorstehende Angebot. Der Übernahmevertrag kommt mit der rechtzeitigen Beurkundung der Annahme des Angebots zustande."

Am 27. Februar 1985 starb der Verpächter.

Nachdem der Vorstand der Klägerin am 14. März 1985 mit dem beklagten Rechtsanwalt anlässlich der Erörterung einer anderen Rechtsangelegenheit auch über die Folgen des Todes des Verpächters gesprochen hatte, übersandte die Klägerin am 16. März 1985 dem Beklagten den Pachtvertrag und das notarielle Übernahmeangebot neben anderen Schriftstücken. Am 18. März 1985 schickte der Beklagte an die Klägerin ein achtseitiges Exposé "Betrifft: Rechtslage nach dem Tod des Herrn Ü[REDACTED]". Darin wird ein Schreiben an den Bevollmächtigten des verstorbenen Verpächters vorgeschlagen, aber die Frage der rechtzeitigen notariellen Beurkundung der Annahme des Angebots vom 27. September 1976 nicht erörtert.

Erst am 8. Mai 1985 beurkundete der Beklagte als Notar die Annahmeerklärung der Klägerin. Die Erben des Verpächters lehnten die Auflassung der Grundstücke, deren Wert die Klägerin mit 5 bis 6 Millionen DM beziffert hat, zum einkommensteuerrechtlichen Buchwert von unstreitig 261.920 DM ab. Sie übertrugen die Grundstücke jedoch auf die Klägerin am 4. Juni 1986 gegen Zahlung eines Vergleichsbetrages von 2.000.000 DM.

Die Klage auf Feststellung der Verpflichtung des Beklagten, Schadenersatz zu leisten, wies das Landgericht ab, weil das notarielle Angebot des Verpächters mangels vollständiger Beurkundung unwirksam gewesen sei, so daß eine fehlerhafte Beratung durch den Beklagten den bereits vorher eingetretenen Schaden der Klägerin nicht verursacht habe.

Auf die Berufung der Klägerin stellte das Oberlandesgericht fest, daß der Beklagte verpflichtet sei, der Klägerin die Hälfte des Schadens zu ersetzen, der dadurch entstanden sei, daß der Beklagte den Vorstand der Klägerin nicht auf die rechtzeitige und formbedürftige Annahme der notariellen Kaufangebots des Verpächters hingewiesen habe; im übrigen wies es die Berufung zurück. Die Streithelferin, der vor dem Landgericht von der Klägerin der Streit verkündet worden war, weil sie den Pachtvertrag und das Übernahmeangebot von 1976 entworfen hatte, beantragt mit ihrer Revision, der Berufung der Klägerin in vollem Umfange stattzugeben. Der Beklagte erstrebt mit seinem Rechtsmittel die Wiederherstellung des Urteils des Landgerichts.

Entscheidungsgründe:

Auf die Revision des Beklagten ist das klagabweisende Urteil des Landgerichts wiederherzustellen, während das Rechtsmittel der Streithelferin unbegründet ist. Das ergibt eine dem Zeitablauf folgende Prüfung des entscheidungserheblichen Sachverhalts:

1. Der schriftliche Pachtvertrag über die Rommelmühle vom 23. September 1976 und das notariell beurkundete Angebot des Verpächters vom 27. September 1976 an die Pächterin, ihr die verpachteten Grundstücke binnen 2 Monaten nach Beendigung des Pachtvertrags gegen Zahlung des unter Berücksichtigung der höchstzulässigen einkommensteuerrechtlichen Abschreibungssätze ermittelten Buchwerts zu verkaufen, waren und sind mangels ausreichender Beurkundung gemäß §§ 313 Satz 1, 125, 139 BGB nichtig. Das hat das Berufungsgericht wie schon das Landgericht zutreffend erkannt.

a) Die Notwendigkeit, nach § 313 Satz 1 BGB zu beurkunden, erstreckt sich nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht nur auf die Verpflichtung des einen Teils zur Grundstücksübereignung und des anderen Teils zum Grundstückserwerb, sondern erfaßt auch alle Vereinbarungen, aus denen sich nach dem Willen der Vertragspartner das schuldrechtliche, nämlich zur Auflassung verpflichtende Rechtsgeschäft zusammensetzt; dabei ist es unerheblich, inwieweit diese Ansprüche aus Verträgen hergeleitet werden, die nicht als Kaufverträge zu beurteilen sind (BGH Urt. v. 19. September 1980 - V ZR 102/79, NJW 1981, 228, 229 m.w.N.)

Es genügt, daß nach dem Willen der Vertragspartner zwischen den das Veräußerungsgeschäft betreffenden Vereinbarungen ein rechtlicher Zusammenhang bestehen soll (BGH, Urt. v. 31. Januar 1961 - V ZR 6/60, LM BGB § 313 Nr. 19). Das trifft jedenfalls dann zu, wenn die Vereinbarungen derart voneinander abhängig sein sollen, daß sie miteinander stehen und fallen; dabei genügt es, daß nur eine Partei ihren dahingehenden Willen zum Ausdruck gebracht und die andere Seite dies erkannt und gebilligt oder wenigstens hingenommen hat (BGH, Urt. v. 27. Oktober 1982 - V ZR 136/81, NJW 1983, 565; v. 24. November 1983 - VII ZR 34/83, NJW 1984, 869, 870, jeweils m.w.N.). Diese Grundsätze gelten auch, sofern entsprechend § 128 BGB zunächst das Angebot, sich zur Übereignung von Grundstücken zu verpflichten, und erst später die Annahme des Antrags notariell beurkundet wird (BGH, Urt. v. 31. Januar 1961 und v. 27. Oktober 1982, jeweils aaO).

b) Nach dem vom Berufungsgericht festgestellten Willen der Klägerin und des Verpächters hat ein rechtlicher Zusammenhang zwischen dem privatschriftlichen Pachtvertrag vom 23. September 1976 und dem notariell beurkundeten Übernahmeangebot vom 27. September 1976 bestanden. Das ergebe sich aus dem Vortrag der Klägerin, daß sie im Pachtvertrag die sehr hohen jährlichen Pachtzinsraten und die Reparaturkosten übernommen habe; dazu habe sich die Klägerin nur im Hinblick auf ihr Übernahmerecht zum Buchwert verpflichtet.

Dagegen wendet sich die Revision der Streithelferin vergeblich mit der Erwägung, daß nur der Pachtvertrag vom Übernahmeangebot, nicht auch dieses von jenem abhängig sein

sollte. Das Gegenteil ergibt sich nicht nur aus der dem Tatrichter obliegenden Entscheidung, daß ein einheitliches Rechtsgeschäft vorliegt (vgl. BGH, Urt. v. 24. November 1983 aaO), sondern aus den Urkunden selbst. Im Pachtvertrag ist, wie die Vorinstanzen mit Recht hervorheben, ausdrücklich vereinbart, daß er erst mit dem Zugang des notariell beurkundeten Angebots rechtswirksam werde. Andererseits setzt das Übernahmeangebot nach seinem § 7 voraus, daß der Pachtvertrag vom 23. September 1976 durch Zeitablauf, nämlich nach zehn Jahren oder durch vorherigen Tod des Verpächters endet. Das Übernahmeangebot hängt also davon ab, daß der Pachtvertrag überhaupt zustandegekommen ist. Pachtvertrag und Übernahmeangebot bedingen sich schon nach ihrer Fassung gegenseitig. Das entsprach ganz offensichtlich dem Willen der Vertragspartner. Denn nur weil die Klägerin im schriftlichen Pachtvertrag, sehr hohe Pachtzinsen versprochen, die an sich den Verpächter treffenden Aufwendungen zur Erhaltung des Pachtgegenstandes übernommen und zudem eine sonst im Pachtpreis für eine Mühle enthaltene Entschädigung für Wassernutzung zugesagt hatte, war der Verpächter bereit, die Übernahme - vermeintlich bindend - zu einem Preis anzubieten, der mit 261.920 DM etwa 1/20 des von der Klägerin geschätzten Wertes der R■■■■mühle und etwa der Pachtrate des Jahres 1981 entsprach. Danach liegt die gegenseitige Abhängigkeit des schriftlichen Pachtvertrags und des notariell beurkundeten Übernahmeangebots auf der Hand. Mit Recht heben das Landgericht und ihm folgend das Berufungsgericht auch darauf ab, daß die im Pachtvertrag vereinbarten Leistungen der Klägerin den überwiegenden Teil der Gegenleistung für

die vorgesehene Übereignung der Mühlengrundstücke darstellen. Der die wesentlichen Vereinbarungen enthaltende Pachtvertrag ist aber nicht notariell beurkundet. Das führt zur Nichtigkeit des Übernahmeangebots gemäß §§ 313 Satz 1, § 125 BGB.

c) Die Formnichtigkeit des Übernahmeangebots ist nicht nach § 313 Satz 2 BGB geheilt worden.

aa) Es mag sein, daß eine mit dem Pachtvertrag vom 23. September 1976 eingegangene formlose Verpflichtung des Verpächters, den Verkauf der Mühlengrundstücke anzubieten, durch die Beurkundung eines wirksamen Übernahmeangebots in entsprechender Anwendung des § 313 Satz 2 BGB geheilt worden wäre (vgl. BGHZ 82, 398). Eine Heilung scheidet hier aber schon deshalb aus, weil das Übernahmeangebot selbst nicht vollständig beurkundet, also unwirksam ist (vgl. BGH, Urt. v. 27. Oktober 1982, aaO).

bb) Die notariell beurkundeten Vereinbarungen der Klägerin mit den Erben des Verpächters vom 4. Juni 1986 und die darauf beruhende Eintragung der Klägerin im Grundbuch führten ebenfalls nicht zu einer Heilung des Übernahmeangebots aus dem Jahre 1976. Denn nach dem Vertrag mit den Erben beruht die Auflassung der Mühlengrundstücke gerade nicht auf den unveränderten Abreden aus dem Jahre 1976, sondern auf neuen Vereinbarungen. Der Übernahmepreis ist nicht mehr der einkommensteuerrechtliche Buchwert, sondern auf 2 Mio DM festgelegt worden. Aufgrund dieses neuen Vertrags ist die Auflassung erklärt und die Klägerin als Eigentümerin der Grundstücke eingetragen worden.

d) Anhaltspunkte dafür, daß die Berufung der Erben auf die Formunwirksamkeit des Übernahmeangebots des Erblassers treuwidrig gewesen wäre, sind nicht ersichtlich. Die Unwirksamkeit des Übernahmeangebots und dessen daraus folgende Unverbindlichkeit führte keinesfalls zu einem für die Klägerin schlechthin untragbaren Ergebnis (vgl. dazu Senatsurteil v. 16. Dezember 1982 - IX ZR 52/81 LM BGB § 1378 Nr. 8; v. 14. April 1987 - IX ZR 237/86, ZIP 1987, 831, 834).

2. Nach alledem lag der Klägerin nach dem Tode des Verpächters am 27. Februar 1985 kein bindendes Angebot vor, die zur R [REDACTED] gehörenden Grundstücke gegen Zahlung des Buchwertes zu verkaufen oder sonst zu einem anderen Preis zu überlassen. Eine Rechtsposition, die der Klägerin erlaubt hätte, die Grundstücke, die nach ihren eigenen Angaben einen Wert von 5 bis 6 Mio DM hatten, gegen Zahlung von 261.920 DM zu übernehmen, hatte die Klägerin wegen der unzureichenden Beurkundung der im Jahre 1976 getroffenen Vereinbarungen nicht erlangt.

Demgegenüber meint das Berufungsgericht, der Beklagte habe aufgrund eines konkludent abgeschlossenen Anwaltsvertrags die Klägerin darauf hinweisen müssen, daß das notarielle Kaufangebot des Verpächters vom 27. September 1976 nur innerhalb von zwei Monaten seit dessen Tode durch notariell zu beurkundende Erklärung angenommen werden könne. Weil das Schreiben des Beklagten vom 18. März 1985 darüber nichts enthalte, vielmehr den Eindruck erweckt habe, mit der Befolgung der dort gegebenen Ratschläge sei alles Erforderliche getan, habe der Beklagte den Schaden der Klägerin

verursacht; dieser sei daraus entstanden, daß der Übernahmevertrag nicht zu dem im notariellen Kaufangebot vom 27. September 1976 bestimmten Bedingungen zustandegekommen sei. Dafür sei auch die Formunwirksamkeit des notariellen Kaufangebots ursächlich gewesen. Zwei Ereignisse hätten den Schaden herbeigeführt, von denen jedes auch allein den ganzen Schaden verursacht hätte (sogenannte alternative, konkurrierende, kumulative oder Doppelkausalität). Der Beklagte und die Streithelferin, die nach dem Vortrag der Klägerin für die Formunwirksamkeit verantwortlich sei, müßten deshalb der Klägerin Schadensersatz leisten. Da die Klägerin sich die Mitverantwortlichkeit der Streithelferin, die ihre Erfüllungsgehilfin gewesen sei, nach § 254 BGB zurechnen lassen müsse, sei der Schaden nach Abwägung der beiderseitigen Verantwortlichkeit hälftig unter den Parteien aufzuteilen.

Diese nur schwer nachzuvollziehenden Erwägungen be-
geggen durchgreifenden rechtlichen Bedenken.

a) Die Revision des Beklagten beanstandet allerdings vergeblich die Feststellung des Tatrichters, daß durch schlüssige Handlungen ein Anwaltsvertrag im März 1985 zwischen den Parteien zustandegekommen war. Der Vorstand der Klägerin hat am 14. März 1985 mit dem Beklagten anläßlich der Erörterung anderer Rechtsangelegenheiten zumindest beiläufig über die Folgen des Todes des Verpächters gesprochen und dann am 16. März 1985 dem Beklagten neben anderen Schriftstücken den Pachtvertrag vom 23. September 1976 und das Übernahmeangebot vom 27. September 1976 übersandt. Deshalb durfte das Berufungsgericht in dem an den Vorstand der

Klägerin gerichteten Schreiben des Beklagten vom 18. März 1985 unter dem Betreff "Rechtslage nach dem Tod des Herrn Ü[REDACTED]" die Bekundung des Willens des Beklagten sehen, entsprechend dem in der Übersendung der Schriftstücke liegenden Angebot einen Vertrag zur anwaltlichen Beratung der Klägerin über die Rechtslage nach dem Tode des Verpächters abzuschließen. Die Revisionsangriffe des Beklagten vermögen die Feststellung des Tatrichters nicht zu erschüttern. Von einer weiteren Begründung dafür wird nach § 565 a ZPO abgesehen.

b) Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist ein Rechtsanwalt kraft des Anwaltsvertrags verpflichtet, die Interessen seines Auftraggebers nach jeder Richtung und umfassend wahrzunehmen (Senatsurteile v. 5. Februar 1987 - IX ZR 65/86, BGHR BGB § 675 Rechtsanwalt 1 = NJW 1987, 1322, 1323; v. 5. November 1987 - IX ZR 86/86 WM 1988, 342). Dazu gehörte, daß der Beklagte die Klägerin richtig und vollständig über die Rechtslage nach dem Tode des Verpächters aufklärte. Der Beklagte war mithin gehalten, zunächst auf die zutage liegende Unwirksamkeit des Kaufangebots hinzuweisen und klarzustellen, daß die Annahme des Übernahmeangebots durch eine innerhalb von zwei Monaten seit dem Tode des Verpächters notariell beurkundete Erklärung nichts an dieser Rechtslage ändere, die Klägerin also keinen Anspruch auf Auflassung der Mühlengrundstücke habe und ohne neue wirksam beurkundete Vereinbarungen mit den Erben auch nicht erlangen könne. Außerdem mußte der Beklagte die Klägerin darüber belehren, daß nur dann, wenn aufgrund der Annahme des Übernahmeangebots die Erben als Grundstückseigentümer

die Mühlengrundstücke an die Klägerin auflassen würden und diese als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen würde, die Vereinbarung über den Ankauf der Grundstücke zum Buchwert nach § 313 Satz 2 BGB nachträglich als wirksam angesehen werden könnte. In diesem Zusammenhang mag es die Pflicht des Beklagten gewesen sein, darauf hinzuweisen, daß die Klägerin bloßgestellt wäre, wenn das in ihrer Annahmeerklärung liegende Manöver, das auf die Aufrechterhaltung eines erheblichen Irrtums, wenn nicht auf eine Täuschung der Erben abzielte, durchschaut und damit die Verhandlungsposition der Klägerin geschwächt würde. Auf die Gefahr der Entdeckung mußte der Beklagte auf jeden Fall aufmerksam machen. Die Entscheidung, ob innerhalb von zwei Monaten nach dem Tode des Verpächters die Annahme des Übernahmeangebots notariell beurkundet werden solle, durfte der Beklagte dann dem Vorstand der Klägerin überlassen.

c) Im Gegensatz zum Landgericht, das die Frage des ursächlichen Zusammenhangs zwischen der Pflichtverletzung des Beklagten und dem behaupteten Schaden zutreffend beurteilt hat, verkennt das Berufungsgericht gesicherte Grundsätze zur ursächlichen Verknüpfung von Pflichtverletzung und Schaden.

Zur Beantwortung der Frage, welchen Schaden eine Pflichtverletzung 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 Pflichtenverstoß nicht begangen, sondern pflichtgemäß gehandelt worden wäre (Senatsurt. v. 29. Oktober 1987)

- IX ZR 181/86, mit Nachweisen, WM 1988, 337). Das gilt nicht nur für die Haftung des Notars, sondern auch für die des Anwalts. Der Mandant ist bei der Schadensersatzleistung so zu stellen, wie er bei pflichtgemäßem Verhalten des Anwalts stünde (Senatsurt. v. 20. November 1984 - IX ZR 9/84, VersR 1985, 146 = WM 1985, 203; BGHZ 96, 352, 354). Zu fragen ist also, wie sich das Vermögen der Klägerin im Vergleich zum tatsächlichen Ablauf entwickelt hätte, wenn der Beklagte die Klägerin zutreffend, wie oben dargelegt, über die Rechtslage nach dem Tode des Verpächters belehrt hätte.

aa) Für den Fall, daß der Beklagte die Möglichkeit der rechtzeitigen notariellen Annahme des unwirksamen Angebots vom 27. September 1976 und die damit verbundenen Risiken und denkbaren Vorteile dem Vorstand der Klägerin auseinandergesetzt hätte, ist offen geblieben, wie sich bei einer solchen zutreffenden Belehrung der Vorstand entschieden hätte. Die Klägerin hat nicht behauptet, daß ihr Vorstand in Kenntnis der Nichtigkeit des Kaufangebots dieses dennoch angenommen hätte in der Erwartung, die anwaltlich beratenen Erben würden aufgrund eines von ihm weiter genährten Irrtums über die Wirksamkeit der 1976 getroffenen Vereinbarungen die Auflassung erklären. Mangels eines dahingehenden Vortrags hätte auch unter Berücksichtigung der Beweiserleichterung des § 287 ZPO der Tatrichter nicht annehmen können, daß bei zutreffender Belehrung der Vorstand der Klägerin den an eine Täuschung grenzenden Weg beschritten hätte.

bb) Vor allem aber legt das Berufungsgericht dar, es sei ausgeschlossen, daß die Unwirksamkeit eines durch rechtzeitige notarielle Annahme des Angebots vom 27. September 1976 scheinbar zustande gekommenen Kaufvertrags aufgrund

einer nachfolgenden Auflassung und Eintragung der Grundstücke im Grundbuch gemäß § 313 Satz 2 BGB geheilt worden wäre. Die Anwälte der Erben hätten sich bei rechtzeitiger und formrichtiger Annahme auf die Unwirksamkeit berufen. Es könne nicht angenommen werden, daß der die Erben beratende Anwalt die Unwirksamkeit nicht bemerkt und sie nicht geltend gemacht hätte. Die Erben seien nicht geneigt gewesen, die wertvollen Grundstücke zu dem steuerlichen Buchwert zu veräußern, wenn sich auch nur irgendeine rechtliche Handhabe biete.

Gegen diese sich im Rahmen des § 287 ZPO und des § 252 Satz 2 BGB (vgl. Senatsurt. v. 1. Oktober 1987 - IX ZR 117/86, WM 87, 1520) haltende Würdigung des Tatrichters wendet sich die Revision der Streithelferin vergebens mit der Rüge, das Berufungsgericht habe nicht die unter Beweis gestellte Behauptung berücksichtigt, daß die Erben sich bis dato nicht auf Formnichtigkeit des Angebots berufen, sondern sich nur an der Versäumung der Frist für die Annahme des Angebots gestoßen hätten. Diese Behauptungen konnte das Berufungsgericht als richtig unterstellen, weil sie eine Kenntnis der Erben von der Unwirksamkeit der Übernahmevereinbarung nicht ausschließt. Der Vortrag des Beklagten, die Erben hätten die Formnichtigkeit gekannt, ist von der Klägerin zwar bestritten, die Unkenntnis aber nicht unter Beweis gestellt worden. Die Klägerin muß aber den ursächlichen Zusammenhang zwischen dem angeblich haftungsbe gründenden Ereignis und dem behaupteten Schaden beweisen; Umstände, die eine Umkehr der Darlegungs- und Beweislast rechtfertigen könnten, liegen nicht vor (vgl. Senatsurt. v.

1. Oktober 1987, aaO). Deshalb durfte der Tatrichter davon ausgehen, daß die Erben um die Formnichtigkeit gewußt haben. Das gilt umso mehr, als die Unwirksamkeit des vom Pachtvertrag abhängigen Übernahmeangebots zutage lag. Der Tatrichter konnte ferner entgegen der Meinung der Klägerin, die Erben hätten einen tatsächlichen Verpflichtungswillen gehabt, es komme also auf ihre Kenntnis vom Formmangel nicht an, die Überzeugung gewinnen, daß die Erben die Unwirksamkeit des Angebots im Fall einer rechtzeitigen formrichtigen Annahme auch geltend gemacht hätten. Das Berufungsgericht stützt sich zur Begründung auf die einleuchtende Erwägung, daß die Erben nicht gewillt gewesen seien, die Grundstücke für den Buchwert, der kaum 5 % des von der Klägerin geschätzten Wertes ausmacht, aufzulassen, und daß sie zur Durchsetzung dieses Ziels jede rechtliche Handhabe ergriffen hätten.

Danach fehlt ein ausreichender Anhalt dafür, daß die Dinge bei zutreffender Belehrung durch den Beklagten günstiger für die Klägerin gelaufen wären, als sie es tatsächlich sind.

d) Zur Rechtfertigung seiner Annahme einer sogenannten Gesamt- oder Doppelkausalität im vorliegenden Fall stützt sich das Berufungsgericht zu Unrecht auf die Urteile des Bundesgerichtshofs vom 6. Mai 1971 - VII ZR 302/69, VersR 1971, 818, 819 und v. 16. Mai 1983 - III ZR 89/82 mit Nachweisen, VersR 1983, 731, 732 sowie auf Palandt/Heinrichs BGB 46. Aufl. Anmerk. 5 B 1 vor § 249 und Staudinger/Medicus BGB 12. Aufl. § 249 Rdnr. 96. Dort ist der Fall abgehandelt, daß ein bestimmter Schaden, etwa die Beeinträchtigung einer

Fischzucht (BGH, Urt. v. 16. Mai 1983 aaO), durch verschiedene gleichzeitig wirkende Umstände (Abwässer und Trockenfutter) verursacht worden ist, aber jede dieser Ursachen für sich allein ausgereicht hätte, um den ganzen Schaden herbeizuführen. In einem solchen Fall hat jeder dieser Umstände oder jedes dieser Ereignisse den Schaden im Rechtssinn verursacht, obwohl keiner der Umstände als "conditio sine qua non" qualifiziert werden kann. Ein solcher Ausnahmefall liegt hier nicht vor: Die 1976 versäumte Beurkundung hatte spätestens mit dem Tode des Verpächters dazu geführt, daß die Klägerin entgegen ihren Erwartungen keinen Anspruch auf Auflassung der zur Rommelmühle gehörenden Grundstücke erlangt hatte, den sie aber erworben hätte, wenn auch der Pachtvertrag mit dem Übernahmeangebot notariell beurkundet worden wäre. An dem Eintritt und Umfang dieses Schadens hat die nachfolgende Pflichtverletzung des Beklagten im März 1985, wie das Landgericht richtig erkannt hat, nichts geändert. Bei zutreffender Beratung und selbst im Fall der rechtzeitigen formrichtigen Annahme des Angebots wären die Erben weiterhin nicht verpflichtet gewesen, die zur Mühle gehörenden Grundstücke gegen ihren Buchwert von 261.920 DM zu veräußern. Nur dann, wenn die Erben im Fall rechtzeitiger Annahme die Unwirksamkeit des Angebots vom 27. September 1976 nicht erkannt, deshalb gegen Zahlung des Buchwertes die Grundstücke aufgelassen hätten und die Klägerin als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen worden wäre, hätte die unzureichende Beurkundung im Jahre 1976 nach § 313 Satz 2 BGB als geheilt und mithin nicht mehr als ursächlich für einen Schaden angesehen werden müssen. Nur dann hätte ein ursächlicher Zusammenhang zwischen der unzutreffenden

Belehrung durch den Beklagten und der Tatsache, daß die Klägerin mehr als 261.920 DM für den Erwerb der Grundstücke aufwenden mußte, bejaht werden können. Feststellungen, die eine solche Rechtsfolge tragen, hat das Berufungsgericht nicht getroffen. Es hat vielmehr ausdrücklich verneint, daß die Erben trotz Kenntnis von der Unwirksamkeit des Angebots vom 27. September 1976 bei rechtzeitiger und formrichtiger Annahme die Vereinbarungen erfüllt und gegen Zahlung von nur 261.920 DM die Grundstücke im Werte von fünf Mio übereignet hätten. Mithin ist allein der schon 1976 verursachte, spätestens seit dem Tode des Verpächters am 27. Februar 1985 offensichtlich gewordene Schaden eingetreten. Die nachfolgende Pflichtverletzung des Beklagten hat die mögliche Behebung dieses Schadens durch Heilung nach § 313 Satz 2 BGB nicht vereitelt. Der bereits entstandene Schaden wäre durch pflichtgemäßes Verhalten des Beklagten nach den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht beseitigt worden.

3. Da auch die sonstigen Erwägungen des Berufungsgerichts der Klage nicht zum Erfolg verhelfen können, ist der

Rechtsstreit entscheidungsreif. Das Landgericht hat sie zu
Recht abgewiesen.

Merz

Fuchs

Gärtner

Schmitz

RiBGH Dr. Kreft
ist in Urlaub und
kann nicht unter-
schreiben

Merz