

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BNotO § 19

Zum Ursachenzusammenhang zwischen der Amtspflichtverletzung
eines Notars und einem eingetretenen Schaden.

BGH, Urt. v. 7. Januar 1988 - IX ZR 7/87 - OLG Frankfurt am Main
LG Darmstadt

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IX ZR 7/87

URTEIL

Verkündet am:
7. Januar 1988
Schnurr
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Gerda K[REDACTED],
C[REDACTED]-Straße [REDACTED], [REDACTED] R[REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

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

g e g e n

1. Notar Ulrich Ka[REDACTED],
H[REDACTED]straße [REDACTED], [REDACTED] D[REDACTED],

2. Rechtsanwalt Joern Do[REDACTED],
H[REDACTED]straße [REDACTED], [REDACTED] D[REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

WII

- 2 -

Der IX. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. Januar 1988 durch den Vorsitzenden Richter Merz und die Richter Zorn, Henkel, Fuchs und Gärtner

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 13. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 3. Dezember 1986 aufgehoben, soweit zum Nachteil der Klägerin erkannt worden ist.

In diesem Umfange wird der Rechtsstreit zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin verlangt von den Beklagten Schadensersatz wegen Verletzung ihrer Amtspflicht als Notare.

Der Ärztin Dr. L. [REDACTED] gehörte das 857 m² große Grundstück Flur Nr. 132/1 in Groß-Zimmern, Schillerstraße 21, das mit einem Einfamilienhaus bebaut ist. Im April 1977 erwarb sie das angrenzende, 92 m² große Grundstück Nr. 132/2 und ließ beide Grundstücke zu dem 949 m² großen Grundstück Nr. 132/3 vereinigen. Das Haus steht auf dem nördlichen



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



Grundstücksteil. An der Südseite des Hauses liegt eine 2,70 m breite Terrasse, anschließend eine 3 m breite, bepflanzte Böschung mit einer mehrstufigen Treppe.

Die Eigentümerin beantragte im August 1981 die Genehmigung zur Teilung des Grundstücks in West-Ost-Richtung 3 m von der Südwand des Hauses entfernt und beauftragte gleichzeitig einen Makler mit dem Verkauf beider Teilstücke. Die Klägerin zeigte Interesse an dem Haus und ließ sich vom Makler das Grundstück, insbesondere dessen südliche Begrenzung, zeigen. Am 8. September 1981 beurkundete der Beklagte zu 2 als amtlich bestellter Vertreter des Beklagten zu 1 einen Kaufvertrag zwischen der Eigentümerin und der Klägerin über die nördliche Teilfläche mit Haus zum Preise von 170.000 DM mit folgender Bezeichnung des Kaufgegenstandes:

"... eine noch zu vermessende Teilfläche von ca. 450 qm, aus dem Grundstück Gemarkung Groß-Zimmern, Flur 14 Nr. 132/3, Hof- und Gebäudefläche, Schillerstraße 21, 949 qm, wie sie auf der anliegenden Skizze, die Gegenstand dieses Vertrages ist, rot eingezeichnet ist, sowie das Grundstück Gemarkung Groß-Zimmern, Flur 14, Nr. 132/2, Hof- und Gebäudefläche, Schillerstraße 21, 92 qm, eingetragen im Grundbuch von Groß-Zimmern, Band 126 Blatt 4764, ...".

Er vermerkte: "Das Grundbuch wurde eingesehen am 8.9.1981". Die Vertragsparteien erteilten ihm und seinem Bürovorsteher V., jedem für sich allein und unter Befreiung

von den Beschränkungen des § 181 BGB, Auflassungsvollmacht. Am nächsten Tag wurde die südliche Teilfläche an die Eheleute Sch. verkauft. Die Klägerin nahm den ihr verkauften Grundstücksteil Ende September/Anfang Oktober 1981 in Besitz und begann zusammen mit ihrem Bruder sofort mit Renovierungsarbeiten.

Mit Schreiben vom 27. Oktober 1981 teilten die Beklagten der Klägerin mit, daß der Kaufvertrag nicht wie vorgesehen abgewickelt werden könne, weil das kleinere Grundstück Nr. 132/2 von 92 m², zu Nr. 132/3 gehörend, nicht mehr vorhanden sei. Sie schlugen der Klägerin hinsichtlich dieses Teilgrundstücks einen Aufhebungsvertrag vor, dessen von der Eigentümerin unterschriebenen Entwurf sie beifügten. Der Vertrag über die Teilfläche von 450 m² sollte in vollem Umfange aufrecht erhalten bleiben.

Die Klägerin unterschrieb nicht. Nach Vermessung des Grundstücks und anwaltlicher Beratung kam es zu Meinungsverschiedenheiten. Während nach Ansicht der Klägerin die südliche Grenze des von ihr gekauften Grundstücks unterhalb der Böschung verlaufen sollte, hatte die Eigentümerin das zweite Teilgrundstück mit der Böschung an die Eheleute Sch. verkauft. Nach dem Veränderungsnachweis des Katasteramtes vom 19. Januar 1982 ergab die Teilung als neuen Bestand die Grundstücke Nr. 132/5 mit 463 m² (nördliche Fläche ohne Böschung) und Nr. 132/4 mit 487 m² (südliche Fläche mit Böschung). Im Sinne der Klägerin war dies die sogenannte kleine Lösung; nach ihrer Behauptung habe sie das Grundstück nur mit dem Grenzverlauf unterhalb der Böschung erwerben wollen.

Der Beklagte zu 1 beurkundete am 4. Februar 1982 die Auflassung entsprechend dem Veränderungsnachweis, also ohne Böschung, die aber nicht zur Eintragung führte.

In der Folgezeit kam es zu Rechtsstreitigkeiten vor dem Landgericht Darmstadt. Zunächst beantragte die Klägerin den Erlaß einer einstweiligen Verfügung (AZ: 1 O 167/82), die dem Beklagten zu 1 verbieten sollte, der Verkäuferin eine vollstreckbare Ausfertigung des Kaufvertrages zu erteilen und Auszahlungen aus dem Notar-Anderkonto vorzunehmen; diesen Antrag nahm sie zurück. Dann beantragte sie den Erlaß einer einstweiligen Verfügung (AZ: 4 O 347/82 Landgericht, 22 U 148/82 Oberlandesgericht Frankfurt), welche der Verkäuferin verbieten sollte, den Notar um die Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung des Kaufvertrages und die Vornahme von Auszahlungen aus dem Notar-Anderkonto zu ersuchen; das Oberlandesgericht entschied, daß die einstweilige Verfügung mangels Verfügungsgrundes unzulässig sei. Schließlich unterlag die Klägerin in dem Verfahren, das die Verkäuferin gegen sie wegen der Rückabwicklung des für nichtig gehaltenen Kaufvertrages angestrengt hatte (AZ: 4 O 202/82 Landgericht, 22 U 242/82 Oberlandesgericht Frankfurt). In allen drei Fällen hatte die Klägerin die gesamten Kosten zu tragen.

Im anhängigen Verfahren fordert sie von den Beklagten Schadensersatz wegen Amtspflichtverletzung in Höhe von zunächst 62.744,50 DM nebst Zinsen (die sie treffenden Kosten des Vertrages und der Vorprozesse sowie Aufwendungen für Renovierung des Hauses und dadurch bedingte Reisen). Das Landgericht gab der Klage in Höhe von 1.359,64 DM nebst

Zinsen statt. Im Berufungsverfahren beantragte die Klägerin Verurteilung der Beklagten zur Zahlung weiterer 57.382,46 DM nebst 4 % Prozeßzinsen, hatte jedoch nur mit 300 DM Erfolg. Mit der Revision verfolgt sie den abgewiesenen Berufungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist begründet.

I.

1. Das Berufungsgericht geht mit dem Erstgericht und dem 22. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Frankfurt im Vorprozeß (AZ: 22 U 148/82) davon aus, daß der vom Beklagten zu 2 beurkundete Kaufvertrag vom 8. September 1981 nichtig sei. Aus ihm ergebe sich nicht mit hinreichender Deutlichkeit, welcher Grundstücksteil an die Klägerin habe veräußert werden sollen, die sogenannte große Lösung (mit Böschung) oder die sogenannte kleine Lösung (ohne Böschung). Diese Unklarheit beruhe darauf, daß die im Vertrag erwähnten Grundstücke, obwohl längst vereinigt, noch als gesonderte Grundstücke bezeichnet gewesen seien. Dadurch hätten sich Unklarheiten hinsichtlich der Grundstücksgröße ergeben. Es liege nicht lediglich eine Falschbezeichnung vor, deren Inhalt durch Auslegung zu ermitteln gewesen sei.

2. Das zu veräußernde Grundstück muß im Vertrag hinreichend bestimmt sein, ein noch zu vermessender Grundstücksteil in geeigneter Weise umschrieben werden. Dazu bedarf es in der Regel der Angabe seiner Umgrenzungslinien, etwa von Verbindungslinien zwischen Markierungspunkten, die im Gelände vorhanden sind, oder der Angabe seiner Flächengröße (BGH, Urt. v. 8. November 1968 - V ZR 58/65, NJW 1969, 131, 132). Dem genügt die beurkundete Verkaufsabrede hier nicht, weil unklar geblieben ist, welcher Teil des Gesamtgrundstücks Flur 14 Nr. 132/3 verkauft worden ist.

Nach der Urkunde war es die Fläche: Ca. 450 m² aus dem 949 m² großen Flurstück Nr. 132/3 "sowie" 92 m² des Flurstücks Nr. 132/2, insgesamt 542 m². Das hätte, wäre das letztgenannte Flurstück noch vorhanden gewesen, der von der Klägerin behaupteten großen Lösung entsprechen können. Die zum Gegenstand des Vertrages gemachte, der Urkunde anliegende Skizze sollte die verkaufte Fläche rot umrandet kennzeichnen. Die Skizze vermerkt die Größe der Teilflächen mit "450" und "ca. 500", ist aber auch im übrigen unzureichend, weil die Trennungslinie in west-östlicher Richtung nicht maßstabgerecht eingezeichnet ist, insbesondere nördlich des Hauses eine 3 m breite Fläche als nördliche Begrenzung ausweist, die offenbar das sonst nicht unterzubringende Flurstück Nr. 132/2 darstellen soll. Die Böschung als natürliche Markierung der südlichen Begrenzung ist nicht erwähnt, obwohl gerade darüber - das ist unstreitig - der Makler und die Klägerin bei der Besichtigung des Grundstücks eingehend verhandelt haben.

Angesichts der von ihm als unaufklärbar angesehenen Unklarheit des Vortrages hat der Tatrichter ihn für nichtig gehalten (§§ 313 Abs. 1, 125 BGB). Dagegen ist aus Rechtsgründen nichts zu erinnern.

II.

1. Das Berufungsgericht sieht - wie schon das Landgericht - die Amtspflichtverletzung des Beklagten zu 2 zu Recht darin, daß er den Kaufvertrag beurkundete, obwohl sein Inhalt mit dem des Grundbuchs nicht übereinstimmte. Deshalb blieb unklar, ob die Eigentümerin der Klägerin den bebauten Grundstücksteil mit oder ohne Böschung verkauft hat.

2. Dem Beklagten zu 2 ist Fahrlässigkeit vorzuwerfen. Eine sorgfältige Grundbucheinsicht mit nachfolgender Belehrung und Beratung der Vertragsparteien über die Grundstücksgrenzen hätte zu einer hinreichenden Bestimmung des verkauften Grundstückes geführt. Die Beklagten haften der Klägerin als Gesamtschuldner für den ihr entstandenen Schaden (§§ 19 Abs. 1, 46 BNotO).

III.

1. Das Berufungsgericht prüft die Ursächlichkeit der einzelnen Schadensposten mit dem Ergebnis, daß die Erstat-

tung von Aufwendungen auf den Zeitraum begrenzt sei, innerhalb dessen die Klägerin ohne eigenes Verschulden über die Größe des ihr übertragenen Grundstücksteiles habe im Unklaren sein dürfen. Dieser Zeitraum habe mit der Mitteilung der Beklagten von Ende Oktober/Anfang November 1981 geendet, der notarielle Vertrag könne in der abgeschlossenen Form nicht bestehen bleiben. Darüber hinausgehende Ansprüche ständen der Klägerin nicht zu. Sie habe den ihr obliegenden Beweis dafür, daß bei den vorvertraglichen und abschließenden Verhandlungen ihr die sogenannte große Lösung versprochen worden sei, nicht erbracht. Die nach Unterrichtung über den Standpunkt der Verkäuferin über den Vertragsinhalt und den angebotenen Neuabschluß erwachsenen Aufwendungen, insbesondere für Rechtsstreitigkeiten gegen die Beklagten und die Verkäuferin, kämen deshalb als durch den nichtigen Vertrag adäquat verursachte Schadensposten nicht in Betracht. Der Klägerin sei die Möglichkeit für einen Neuabschluß des nichtigen Vertrages mit dem Inhalt der sogenannten kleinen Lösung alsbald eröffnet worden. Da sie nicht bewiesen habe, die große Lösung beanspruchen zu können, wären ihr bei Neuabschluß dieses Vertrages keine weiteren Unkosten entstanden.

2. Dagegen wendet sich die Revision mit Recht.

Die Begründung des Berufungsgerichts kann, ohne daß dies freilich ausdrücklich gesagt ist, auf der Annahme einer Unterbrechung des Kausalzusammenhangs zwischen Amtspflichtverletzung und Schadensfolge beruhen. Eine solche Unterbrechung ist zur Begrenzung der haftungsrechtlichen Zurechnung ungeeignet, weil die vermeidbare Unklarheit des Vertrages

sich über den genannten Zeitpunkt hinaus unmittelbar ausgewirkt hat (vgl. BGH, Urt. v. 8. Dezember 1981 - VI ZR 164/80, LM § 249 (Bb) Nr. 35 = NJW 1982, 572 = BNotZ 82, 498 m. Anm. Hanau). Schon der Satz des Berufungsurteils: "Allerdings ist die Erstattung derartiger Aufwendungen ... auf den Zeitraum begrenzt, innerhalb welchem die Klägerin ohne eigenes Verschulden über die Größe des hier übertragenen Grundstücksteils im Unklaren sein durfte" macht eine mangelnde Abgrenzung zu § 254 BGB deutlich. Für die Frage der Ursächlichkeit einer Pflichtwidrigkeit für den Schaden ist aber ein etwaiges Mitverschulden des Geschädigten unerheblich.

Der adäquate Ursachenzusammenhang kann fehlen, wenn die Klägerin in ungewöhnlicher und unsachgemäßer Weise in den Geschehensablauf eingegriffen und eine weitere Ursache gesetzt hat, die den Schaden erst endgültig herbeigeführt hat. Wie in sonstigen Fällen, in denen der adäquate Ursachenzusammenhang zwischen einem früheren Ereignis und dem nachfolgenden Schaden geprüft werden muß, der aus einem auf freiem Entschluß beruhenden Verhalten des Geschädigten selbst entsteht, ist auch bei der Haftung für die Amtspflichtverletzung eines Notars Voraussetzung, daß für die Zweithandlung des Geschädigten ein rechtfertigender Anlaß bestand oder daß diese durch das haftungsbegründende Ereignis herausgefordert wurde und eine nicht ungewöhnliche Reaktion auf dieses Ereignis darstellt (Senatsurteile v. 14. März 1985 - IX ZR 26/84, ZIP 1985, 1143 = NJW 1986, 1329 und v. 29. Oktober 1987 - IX ZR 181/86 z.V.b.). Danach hat das Berufungsgericht die Ursächlichkeit der Amtspflichtverletzung des Beklagten zu 2 für den Entschluß der Klägerin, das Angebot zur Teilaufhebung des Kaufvertrags unter Aufgabe

der erstrebten sogenannten großen Lösung (mit Böschung) abzulehnen, zu Unrecht verneint. Durch die rechtsfehlerhafte Gestaltung des Kaufvertrages war die Klägerin herausgefordert, die große Lösung - notfalls auf dem Rechtswege - durchzusetzen und sich dabei entsprechend zu verteidigen. Sie konnte sich auf die Verhandlungen mit dem Makler stützen, der ihr, wie sie unter Beweisantritt vorträgt, bei der Besichtigung die südliche Grenze unterhalb der Böschung verlaufend gezeigt und versprochen habe. Dem entsprach auch die im beurkundeten Vertrag niedergelegte Grundstücksgröße. Danach ist der haftungsrechtliche Zurechnungszusammenhang zwischen der Amtspflichtverletzung und dem Schaden zu bejahen, den die Klägerin jetzt noch geltend macht. Ob dieser Schadensersatzanspruch sich durch ein mitwirkendes Verschulden im Sinne des § 254 Abs. 2 BGB mindert, etwa durch objektiv nicht gerechtfertigte Anträge in den Vorprozessen, müßten die Beklagten darlegen und im Falle des Bestreitens beweisen.

IV.

Aus diesen Gründen kann das Berufungsurteil, soweit es zum Nachteil der Klägerin erkannt hat, keinen Bestand haben. Da Feststellungen zur Schadenshöhe und einem etwaigen Mitverschulden der Klägerin oder ihrer früheren Prozeßbevollmächtigten (§ 278 BGB) fehlen, wird der Rechtsstreit zu deren Nachholung und zur erneuten Prüfung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Der Senat weist auf folgendes hin: Die Revision hält der Anwendung des § 19 Abs. 1 Nr. 2 BNotO durch das Berufungsgericht mit Recht entgegen, über die Ersatzansprüche gegen die Verkäuferin wegen der Aufwendungen für die Renovierung des Hauses habe das Urteil des Oberlandesgerichts Frankfurt im Vorprozeß rechtskräftig entschieden. Das ist richtig; auf Seite 13/14 des genannten Urteils (Bl. 254/255 BA AZ: 4 O 202/82) wird verwiesen.

Merz

Zorn

Henkel

RiBGH Fuchs ist in
Urlaub und kann nicht
unterschreiben.

Gärtner

Merz