

BUNDESGERICHTSHOF 2081 070

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 137/66

URTEIL

Verkündet am

10. Oktober 1968
Hörn,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Beklagten, Berufungsklägers und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte

gegen

1)

2)

3)

4)

5)

Kläger, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Oktober 1968 unter Mitwirkung des Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofs Glanzmann und der Bundesrichter Erbel, Hubert Meyer, Dr. Vogt und Dr. Finke

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Hanscatischen Oberlandesgerichts in Bremen vom 29. Juli 1966 wird zurückgewiesen.

Der Beklagte hat die Kosten der Revision zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Durch Vertrag vor dem Notar Dr. L. in Bremen vom 21. September 1962 verkaufte der Beklagte, der hierbei für die Kläger teils als Bevollmächtigter, teils als Nachlaßpfleger handelte, das Grundstück Bremen, S. str. für 55.000 DM an den Kaufmann Fred S. in Bremen. Nach § 4 des Vertrags war der Kaufpreis bis zum 15. Oktober 1962 bei dem Notar zu hinterlegen, der angewiesen wurde, etwaige Belastungen aus dem Kaufpreis abzulösen und den Rest an den Beklagten nach Einreichung der Auflassungserklärung auszuzahlen. Nachdem das Nachlaßgericht den Vertrag genehmigt hatte, ließ der Beklagte das Grundstück durch Vertrag

- 3 -

vom 27. November 1962 vor Notar Dr. J. [REDACTED] an den Käufer S. [REDACTED] auf. Der Kaufpreis war bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht hinterlegt. Es lag lediglich ein Schreiben des Bankhauses Carl F. P. [REDACTED] & Co vom 14. November 1962 vor, wonach diese Bank sich unter bestimmten Bedingungen bereit erklärte, an S. [REDACTED] für den Ankauf des Grundstücks einen Zwischenkredit von 110.000 DM zu gewähren. Die Bank zahlte 15.000 DM an die Kläger, verweigerte jedoch weitere Zahlungen. Das inzwischen auf S. [REDACTED] umgeschriebene Grundstück wurde zwangsversteigert. Die Kläger erhielten aus dem Versteigerungserlös noch 7.535,04 DM (nach Angabe des Beklagten auf Grund der Abtretung einer für den Schwiegersohn des Bürovorstehers B. [REDACTED] der Notare eingetragenen Grundschuld).

Sie verlangen in Höhe des nicht erhaltenen Restkaufpreises von 32.464,96 DM Schadensersatz vom Beklagten mit der Begründung, er habe schuldhaft seine Pflichten als Nachlaßpfleger und als Beauftragter der Kläger zu 1 und 2 verletzt, weil er in Abweichung von § 4 des Kaufvertrages auf die Hinterlegung des Kaufpreises bei dem Notar verzichtet und die Auflassung erklärt habe, ohne daß die Zahlung des Kaufpreises sichergestellt gewesen sei.

Der Beklagte wendet ein, er habe darauf vertrauen dürfen, daß die Notare Dr. L. [REDACTED] und J. [REDACTED] den Grundstücksverkauf ordnungsgemäß erledigten. Der Bürovorsteher dieser Notare habe ihm erklärt, die Auflassung sei zur Beschaffung des Kaufpreises unbedingt erforderlich, weil der Käufer S. [REDACTED] eine Grundschuld zur Sicherung des von der Bank zugesagten Zwischenkredits



bestellen müsse. Die Kläger seien nicht durch ihn, sondern durch die Notare geschädigt worden, die den Grundschuldbrief bis zur Zahlung des Kaufpreises hätten zurückhalten müssen.

Die Vorinstanzen haben der Klage stattgegeben.

Mit seiner Revision erstrebt der Beklagte die Abweisung der Klage. Die Kläger beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht stellt fest, daß nach dem notariellen Kaufvertrag vom 27. September 1962 der Beklagte die Auflassung erst erklären sollte, wenn der Kaufpreis bei dem Notar hinterlegt war.

Diese Auslegung bindet das Revisionsgericht. Was die Revision gegen sie anführt, greift in unzulässiger Weise in die Befugnisse des Tatrichters ein.

1.) Der Beklagte hatte schon in den Tatsacheninstanzen die Auflassung vertreten, aus § 2 des Vertrags ergebe sich, daß nur die Übergabe ("Lieferung") des Grundstücks, nicht aber die Auflassung von der Hinterlegung des Kaufpreises abhängen solle. Das Berufungsgericht befaßt sich mit dieser Ansicht und bezeichnet sie rechtsfehlerfrei als unrichtig.

2.) Es kommt nicht darauf an, ob alle behördlichen Genehmigungen bis zum 15. Oktober 1962 - dem Tage, bis zu dem der Kaufpreis zu hinterlegen war - zu beschaffen waren. Es ist im Vertrag nirgends gesagt, daß der Kaufpreis erst nach Erteilung aller Genehmigungen zu hinterlegen war. Im übrigen war es nicht so sehr die Frist vom 15. Oktober 1962, die die Kläger sicherte, sondern die Regelung, daß die Auflassungserklärung erst einzureichen war, wenn das Geld hinterlegt war. Dann erst und nicht schon allein nach Erteilung der Genehmigungen sollte die Auflassungsurkunde dem Grundbuchamt eingereicht werden, wie die Feststellungen des Berufungsgerichts ergeben.

3.) Dieses brauchte zu der von der Revision gewünschten Auslegung auch nicht mit Rücksicht auf § 4 Abs. 2 Satz 2 des Kaufvertrags zu gelangen. Diese Klausel läßt zwar auf die Absicht des Käufers schließen, sich durch Beleihung des Grundstücks einen Kredit zu beschaffen und daraus den Kaufpreis zum Teil zu bestreiten. Wie das zu bewerkstelligen war, war aber seine Sache. Der Vertrag läßt nicht erkennen, daß er von dem Gelingen seines Plans seine Verpflichtungen gegenüber den Klägern abhängig gemacht hätte. Im Gegenteil hat er sich ohne Bedingung verpflichtet, den Kaufpreis bis zum 15. Oktober 1962 zu hinterlegen, und den Klägern ein Rücktrittsrecht für den Fall eingeräumt, daß er seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkam. Das Berufungsgericht brauchte daher dem Vertrag keineswegs zu entnehmen, daß die Kläger die Auflassung als Vorleistung geschuldet haben sollten.

II.

Wie schon erwähnt, sieht das Berufungsgericht die Pflichtverletzung des Beklagten darin, daß er, vom Kaufvertrag abweichend, die Auflassung erklärte, obwohl der Kaufpreis noch nicht hinterlegt war. Das Berufungsgericht führt aus, mit diesem Verhalten habe er eine vertragliche Sicherheit aus der Hand gegeben, die jedes Risiko der Kläger ausgeschlossen hätte. Diese Sicherung sei auch nicht annähernd durch die Kreditzusage des Bankhauses P. & Co ersetzt worden.

Der Beklagte habe auch fahrlässig gehandelt. Als wirtschaftlich nicht unerfahrener Mann habe er wissen müssen und tatsächlich auch gewußt, daß man als Grundstücksverkäufer den Grundwert erst aus der Hand geben dürfte, wenn der Kaufpreis bezahlt oder einwandfrei sichergestellt sei. Er sei sich auch der Tatsache bewußt gewesen, daß er die im Kaufvertrag begründete Sicherung der Kläger, die er selbst bei Abschluß dieses Vertrags verlangt habe, bei der Auflassung wieder aufgab und damit die Rechtsstellung der Verkäufer erheblich verschlechterte.

Diese den Pflichtverstoß und das Verschulden des Beklagten betreffenden Erwägungen sind im Berufungsurteil näher ausgeführt und durch Anführung von Einzelumständen gestützt. In diese weitgehend tatrichterliche Würdigung kann das Revisionsgericht nicht eingreifen.

Eine Verletzung sachlichen Rechts, die im Ergebnis den Beklagten benachteiligt, liegt nicht vor.

Auch sind die in diesem Zusammenhang von der Revision erhobenen Rügen unbegründet.

Ihre Ausführungen beruhen vorwiegend auf ihrer oben unter I behandelten, nicht beachtlichen Vertragsauslegung.

Ferner befaßt sie sich mit Ausführungen des Berufungsgerichts zu der Frage, ob das vom Beklagten für die Kläger heraufbeschworene Risiko vermindert worden wäre, wenn der Notar den für die Bausparkasse des Käufers auszufertigenden Grundschuldbrief einbehalten hätte. Das Berufungsgericht sagt dazu, eine solche Einbehaltung sei nicht vereinbart worden und würde im übrigen die für die Kläger bestehende Gefahr nicht beseitigt haben. So hätte die zunächst bestehende Eigentümergrundschuld beim Käufer gepfändet oder von ihm an einen Dritten abgetreten werden können.

An diese letzte Erwägung knüpft die Revision an und meint, das Berufungsgericht habe nicht bedacht, daß der Käufer die Eigentümergrundschuld auch an die Bank hätte abtreten können.

Die Rüge ist unbegründet. Es mag davon ausgegangen werden, daß eine vorläufige Eigentümergrundschuld entstanden ist (§§ 1192, 1163 Abs. 2 BGB), weil der Brief der Grundschuldgläubigerin noch nicht übergeben und, worüber aber nichts festgestellt ist, auch keine die Übergabe ersetzende Vereinbarung nach § 1117 Abs. 2 BGB getroffen worden war. Daß dann Siemers die Eigentümergrundschuld an die Bank hätte abtreten können, ist jedoch für die Entscheidung des

Rechtsstreits nicht von Bedeutung. Eine derartige Abtretung, die übrigens die Zahlung des Kaufpreises noch nicht garantiert hätte, ist nicht vorgesehen und nicht vorgenommen worden. Auf der anderen Seite stellte gerade die Möglichkeit einer Verfügung des Käufers über die Eigentümergrundschild ein Risiko für die Kläger dar. Jedenfalls hat das Berufungsgericht recht mit der Ansicht, daß ohne Rücksicht darauf, was mit dem Grundschuldbrief hätte geschehen können, der Beklagte fahrlässig handelte, wenn er entgegen der ursprünglichen Abmachung im notariellen Kaufvertrag das Grundstückseigentum vor Eingang des Kaufpreises beim Notar aus der Hand gab. Daß er damit den Klägern ein erhebliches Risiko aufbürdete und ihre Stellung verschlechterte, konnte ihm bei Beobachtung der gebotenen Sorgfalt nicht entgehen. Das gilt auch dann, wenn etwa einer der Notare eine Belehrungspflicht verletzt haben sollte.

III.

Nach dem Berufungsurteil hat der Beklagte den "eingetretenen Schaden" auch verursacht.

1.) Das Berufungsgericht geht davon aus, daß der "eingetretene Schaden" 32.464,96 DM ausmacht, also den Betrag, der den Klägern an dem ausbedungenen Kaufpreis von 55.000 DM fehlt. Das trifft zu, wenn davon ausgegangen wird, daß bei pflichtgemäßem Verhalten des Beklagten entweder der Kaufvertrag mit S. ordnungsgemäß abgewickelt worden wäre oder das Grundstück jedenfalls 55.000 DM wert war und zu diesem Preis an einen anderen hätte verkauft werden können. Von einer

dieser Möglichkeiten durfte das Berufungsgericht ausgehen, weil der Beklagte die Höhe des Schadens nicht bestritten hatte (vgl. den Anfang der Entscheidungsgründe des Landgerichts-Urteils).

2.) In jedem Fall ist nach dem Berufungsurteil das Verhalten des Beklagten ursächlich dafür, daß die Kläger ihr Eigentum verloren haben, ohne einen angemessenen Gegenwert zu erlangen.

a) Die Revision, die die Ursächlichkeit verneint, greift zunächst die vom Berufungsgericht erörterte, aber offengelassene Frage auf, ob die vor der Auflassung vereinbarte Abweichung vom ursprünglichen Kaufvertrag zu ihrer Wirksamkeit der Form des § 313 BGB bedurft hätte. Sie meint, das sei zu bejahen. Die Auflassung und Eintragung S. [REDACTED] im Grundbuch hätten den unwirksamen geänderten Kaufvertrag schon deshalb nicht wirksam gemacht, weil es an einer Genehmigung des Nachlaßgerichts und der Kläger zu 1 und 2 fehle. Mangels dieser Genehmigungen sei aber auch die Auflassung, die nun einen veränderten Inhalt gehabt habe, unwirksam. Deshalb habe S. [REDACTED] mit der Eintragung im Grundbuch kein Eigentum erworben. Die Kläger hätten ihr Eigentum erst mit der Rechtskraft des Zuschlags im Zwangsversteigerungsverfahren verloren.

Auch wenn man letzteres mit der Revision annimmt, so ist doch der Eigentumsverlust durch den Beklagten verursacht worden, der das Grundstück an S. [REDACTED] aufgelassen und seine Eintragung als Eigentümer im Grundbuch bewilligt hat. Selbst wenn S. [REDACTED] das Eigentum nicht schon mit der Eintragung erworben hat, so ist

mit ihr doch erst die Möglichkeit geschaffen worden, daß die Zwangsversteigerung angeordnet und durchgeführt wurde. Diese Folge kann auch nach den gegebenen Umständen keineswegs als ungewöhnlich angesehen werden.

b) Das Berufungsgericht führt aus, der Ursachenzusammenhang zwischen der Pflichtverletzung des Beklagten und dem Schadenseintritt sei nicht unterbrochen worden, wenn die Notare es pflichtwidrig versäumt haben sollten, dafür zu sorgen, daß der oben zu II erwähnte Grundschuldbrief an den Gläubiger erst nach Zahlung des Kaufpreises ausgehändigt wurde.

Dem ist zuzustimmen. Einmal steht gar nicht fest, wie sich die Dinge entwickelt hätten, wenn die Notare den Brief zurückgehalten hätten. Im übrigen hätte es zu einem solchen Fehler der Notare gar nicht kommen können, wenn der Beklagte sich auf eine Änderung des Kaufvertrags nicht eingelassen hätte. Auch liegen Fehler dieser Art, wie das Berufungsgericht richtig ausführt, nicht außerhalb aller Wahrscheinlichkeit.

Die Revision weist in diesem Zusammenhang wiederum nur auf die oben (II) erörterte Möglichkeit der Abtretung der Eigentümergrundsuld an die Bank hin. Dieser Gesichtspunkt ist augenscheinlich nicht geeignet, die Ursächlichkeit des Verhaltens des Beklagten auszuräumen.

Schließlich bleibt auch dann, wenn einem der Notare in anderer Hinsicht eine Pflichtverletzung zur Last fiele, das Handeln des Beklagten mindestens mitursächlich, was genügt.

IV.

Der von der Revision neu erhobene Einwand eines mitwirkenden Verschuldens der Kläger ist offensichtlich unbegründet.

V.

Die Rügen der Revision greifen demnach nicht durch. Das Urteil enthält auch sonst im Ergebnis keinen Rechtsfehler zum Nachteil des Beklagten. Die Revision ist daher mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Glanzmann

Erbel

Meyer

Vogt

Finke