

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VI ZR 201/67

URTEIL

Verkündet am

24. September 1968
Kriegl, Justiz-
hauptsekretär

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der Frau Pauline F. [REDACTED],
Is. [REDACTED]/U. [REDACTED], H. [REDACTED] Nr. [REDACTED],

Klägerin, Berufungsklägerin und Revisionsklägerin,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Rechtsanwalt und Notar Dr. Jobst Bernhard
W. [REDACTED], B. [REDACTED], R. [REDACTED]straße [REDACTED]/[REDACTED],

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

Der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. September 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Engels und der Bundesrichter Hanebeck, Heinr. Meyer, Dr. Weber und Sonnabend

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm (Westf.) vom 30. Mai 1967 wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Revision werden der Klägerin auf-
erlegt.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Bruder der Klägerin Friedrich I. [REDACTED] war Eigentümer eines in U. [REDACTED] belegenen Grundstücks mit aufstehendem Wohnhaus und Kinogebäude. Das Obergeschoß des Wohnhauses wird seit 1943 von der Klägerin bewohnt.

Am 21. Oktober 1954 beurkundete der beklagte Notar einen Vertrag, durch den Friedrich I. [REDACTED] der Klägerin das Sondereigentum an dieser Wohnung sowie ein Zehntel Miteigentum am Grundstück einräumte. Dazu wurde in einer vorausgeschickten Erklärung bemerkt, die Klägerin habe sich mit ihrem inzwischen verstorbenen Ehemann unter Aufwendung von über 10 000 RM an dem Wiederaufbau des durch Brand zerstörten Hausgrundstücks beteiligt und

- 3 -

insbesondere die von ihr bewohnte erste Etage wieder hergerichtet; auf Grund dessen seien die Klägerin und Friedrich I. [REDACTED] bereits im Jahre 1943 übereingekommen, daß die erste Etage der Klägerin gehören sollte.

Am 31. Januar 1955 nahm der Beklagte eine weitere Urkunde auf, in der die Geschwister die früheren Erklärungen ohne bezifferte Angabe der Aufwendungen wiederholten, dann aber weiter sagten, sie seien sich 1943 auch bereits einig geworden, daß die Klägerin zu 50 % am Grundbesitz beteiligt werden sollte. Dies vorausgeschickt, erklärte Friedrich I. [REDACTED] sodann, er teile das Eigentum an dem Grundbesitz in zwei Miteigentumsanteile zu je 1/2 in der Weise, daß mit dem einen Anteil das Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß und das Sondereigentum an den auf dem Grundstück weiter bestehenden gewerblichen Räumen und der andere Teil mit dem Sondereigentum an der Wohnung im ersten Stockwerk verbunden sei. Er beantrage die Eintragung dieser Teilung in das anzulegende Wohnungsgrundbuch. Als vereinbart wurde sodann aufgenommen, daß ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung des anderen bedürfe. Abschließend wurde beurkundet, die Erschienenen seien sich darüber einig, daß der eine 1/2 Anteil mit dem Sondereigentum an der Wohnung im ersten Stockwerk der Klägerin zustehe, und sie bewilligten und beantragten, dieses und die vereinbarte Veräußerungsbeschränkung im Grundbuch einzutragen.

Unstreitig ist dem Beklagten vor Aufnahme dieser Urkunde vom 31. Januar 1955 eröffnet worden, daß die Übertragung auch deswegen erfolgen solle, weil der Klägerin noch eigene Ansprüche auf Grund Erbrechts gegen Friedrich I. [REDACTED] zuständen.



Mit Schreiben vom 25. Oktober 1956 überreichte der beklagte Notar dem Grundbuchamt eine Ausfertigung der Verhandlung vom 31. Januar 1955 sowie Genehmigungsbescheid der Wohnsiedlungsbehörde vom 18. März 1955 und finanzamtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung vom 23. Oktober 1956 mit dem Antrage, die Eintragungen im Grundbuch vorzunehmen. Der Antrag wurde am 10. Dezember 1956 zurückgewiesen, nachdem trotz Zwischenverfügung des Grundbuchamts ein den Vorschriften des § 7 Abs. 4 des Wohnungseigentumsgesetzes entsprechender Aufteilungsplan der Baubehörde und eine Bescheinigung der Baubehörde, daß es sich um abgeschlossene Wohnungen handle, nicht in der gesetzten Frist beigebracht worden waren. Der Beklagte beantragte mit Schreiben vom 19. Februar 1957 unter Beifügung einer Bescheinigung des Kreisbauamts vom 18. Februar 1957 erneut die Eintragung. Auch diese Bescheinigung wurde vom Grundbuchamt in verschiedener Hinsicht beanstandet.

Inzwischen war es im Herbst 1956 zu einem Zerwürfnis zwischen der Klägerin und Friedrich I. [REDACTED] gekommen. Vertreten durch Rechtsanwalt Dr. N. [REDACTED], entzog Friedrich I. [REDACTED] dem Beklagten durch Schreiben vom 26. Februar 1957 die Ermächtigung, von der Urkunde vom 31. Januar 1955 Gebrauch zu machen, und beauftragte ihn, den Eintragungsantrag vom 19. Februar 1957 zurückzunehmen. In einer beim Grundbuchamt am 7. März 1957 eingereichten notariell beglaubigten Erklärung vom gleichen Tage nahm er sämtliche in der Urkunde vom 31. Januar 1955 enthaltenen Anträge zurück. Der Klägerin ließ er durch seinen Anwalt gleichzeitig mitteilen, daß der Vertrag vom 31. Januar 1955 als ein aus steuerlichen Gründen abgeschlossenes Schein-

geschäft und wegen Verstoßes gegen die guten Sitten nichtig sei und außerdem wegen arglistiger Täuschung angefochten werde.

Durch Beschluß vom 28. März 1957 wies das Grundbuchamt den erneuten Eintragungsantrag zurück.

Am ■. ■■■■ 1957 starb Friedrich I■■■■. Er wurde laut Erbschein von seiner Witwe Adele I■■■■ als Vor-
erbin beerbt; Nacherben sind seine drei Kinder. Auf den Antrag der Witwe wurde am 28. April 1959 die Nachlaßverwaltung angeordnet, nachdem die Klägerin Nachlaßforderungen geltend gemacht hatte, die von ihr zunächst auf 42 431,92 DM und später auf 97 401,92 DM beziffert wurden. Zum Nachlaßverwalter wurde Rechtsanwalt Dr. N■■■■ bestellt. Die Nachlaßverwaltung ist noch nicht abgeschlossen.

Gegen den ablehnenden Beschluß des Grundbuchamts vom 28. März 1957 legte die Klägerin im Mai 1959 Beschwerde ein. Das Landgericht wies die Beschwerde durch Beschluß vom 25. September 1959 mit der Begründung zurück, daß begründete, im grundbuchlichen Verfahren nicht ausräumbare Zweifel daran beständen, ob Friedrich I■■■■ am 31. Januar 1955 geschäftsfähig gewesen sei.

Die Klägerin erhob darauf beim Landgericht in Bielefeld (6 O 277/59) gegen den Nachlaßverwalter Rechtsanwalt Dr. N■■■■ Klage auf Feststellung, daß der Übertragungsvertrag vom 31. Januar 1955, hilfsweise daß derjenige vom 21. Oktober 1954 rechtswirksam sei. Die Klägerin bestritt, daß ihrem Bruder bei Vertragsabschluß die Geschäftsfähigkeit gefehlt habe, und trat dem Einwand, daß es sich um Scheinverträge gehandelt habe, mit der Behauptung entgegen, zwischen den Vertragsschließenden habe

Einigkeit darüber bestanden, daß durch die Übertragung hälftigen Grundstückseigentums und Einräumung von Wohnungseigentum umfangreiche Ansprüche hätten abgegolten werden sollen, die ihr gegen ihren Bruder Friedrich I. [REDACTED] zugestanden hätten. Ihr Bruder habe ihr - abgesehen von der in den Verträgen erwähnten finanziellen Mithilfe beim Wiederaufbau des brandzerstörten Hauses - erhebliche Geldbeträge geschuldet, insbesondere wegen Bezahlung von Schulden, Gewährung von Unterstützungsbeiträgen, aus einem ehemals hypothekarisch gesicherten Darlehen von 3 000 RM sowie auf Grund von Aussteueransprüchen, die ihr für sich und für ihre verstorbene, von ihr beerbte Schwester Klara gegen den elterlichen Nachlaß zugestanden hätten und deren Erfüllung ihr Bruder übernommen habe. Die Klage führte jedoch nicht zu dem erstrebten Erfolg. Die Verträge wurden für nichtig befunden. Dies zwar nicht darum, weil Friedrich I. [REDACTED] bei ihrem Abschluß geschäftsunfähig gewesen wäre, wohl aber aus dem Grunde, daß nach dem eigenen Vorbringen der Klägerin die Gegenleistungen der Klägerin in den Vertragsurkunden nicht vollständig und richtig bezeichnet worden seien. Immerhin kam das Oberlandesgericht Hamm in seinem Berufungsurteil vom 21. März 1961 (6 U 253/60) zu dem Ergebnis, daß die wegen Formmangels (§§ 313, 125 BGB) nichtige Zusage von Wohnungseigentum und Grundstücksmiteigentum im Wege der Umdeutung (§ 140 BGB) als formlos gültige Einräumung eines Dauerwohnrechts aufrechtzuerhalten sei; auf den Hilfsantrag der Klägerin traf es eine entsprechende Feststellung. Die Entscheidung wurde im Revisionsverfahren durch Urteil des Bundesgerichtshofs vom 28. November 1962 - V ZR 127/61 (LM Nr. 4 zu § 140 BGB) bestätigt. In einem weiteren Rechtsstreit

der Klägerin wurde der Nachlaßverwalter sodann rechtskräftig verurteilt, einer im einzelnen festgelegten Inhaltsbestimmung des Dauerwohnrechts zuzustimmen und die Eintragung ins Grundbuch zu bewilligen (5 O 243/64 LG Bielefeld = 6 U 267/64 OLG Hamm).

In dem gegenwärtigen Rechtsstreit will die Klägerin nun den beklagten Notar dafür schadensersatzpflichtig machen, daß sie nicht das hälftige Miteigentum am Grundstück mit dem Sondereigentum an der Wohnung erlangt hat; als weiteren Schaden verlangt sie von ihm die Kosten ersetzt, die ihr durch die vom Beklagten beurkundeten Verträge, das Verfahren in der Grundbuchsache und den Feststellungsprozeß gegen den Nachlaßverwalter entstanden sind.

Die Klägerin legt dem Beklagten zur Last, er habe diesen Schaden durch schuldhafte Verletzung seiner Amtspflichten als Notar verursacht. In erster Linie hat sie ihm die zur Nichtigkeit des Vertrages führende Unvollständigkeit der Beurkundung vom 31. Januar 1955 zum Vorwurf gemacht; hilfsweise hat sie ihre Ansprüche auch auf Fehlerhaftigkeit der Beurkundung vom 21. Oktober 1954 gestützt. Dazu hat die Klägerin vorgetragen, dem Beklagten sei vor Abschluß der Verträge bekannt gewesen, daß die Klägerin und ihr Bruder über die in den Verträgen erwähnten Wiederaufbauleistungen der Klägerin und ihres Ehemannes hinaus sowohl die eigenen Erbsprüche der Klägerin als auch die auf sie übergegangenen Erbsprüche ihrer Schwester Klara durch die Übertragung des Miteigentumsanteils am Grundstück und Sondereigentums an der Wohnung hätten abgelten wollen. Auch sei dem Beklagten bekannt gewesen, daß Friedrich I. [REDACTED] noch den

Gegenwert für eine Hypothek der Klägerin in Höhe von 3 000 RM zu leisten gehabt habe und daß die zugrunde liegende Forderung bei jener Ausgleichung mit habe erlöschen sollen. Dem Beklagten sei endlich näher dargelegt worden, daß auch die in dem Feststellungsprozeß gegen den Nachlaßverwalter aufgeführten weiteren Aufwendungen insbesondere zur Unterstützung des Bruders Friedrich I. [REDACTED] und seiner Familie in den Ausgleich hätten einbezogen werden sollen, wenn dies auch nicht hinsichtlich aller Positionen von insgesamt rund 42 000 DM in Betracht gekommen sei; die Darlegungs- und Beweislast dafür, welche Punkte noch in den Vertrag hätten aufgenommen werden sollen, aber nicht aufgenommen worden seien, treffe den Beklagten.

Weiter hat die Klägerin geltend gemacht, der Beklagte habe seine Amtspflichten auch dadurch schuldhaft verletzt, daß er seinen Obliegenheiten zum Vollzug der Urkunden nicht ordnungsgemäß nachgekommen sei; er habe durch seine Untätigkeit die grundbuchliche Eintragung so lange hinausgezögert, bis der Nachlaßverwalter der Eintragung widersprochen habe.

Die Klägerin hat behauptet, bei der Überschuldung des Nachlasses ihres Bruders könne sie auf andere Weise Ersatz ihres Vermögensschadens nicht erlangen.

Sie hat ihren Gesamtschaden auf 56 186,95 DM beziffert und mit der Klage Zahlung dieses Betrages nebst 4 % Zinsen seit dem 25. Juni 1963 vom Beklagten gefordert.

Der Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen.

Er hat erwidert, von Erbansprüchen der Klägerin sei ihm erst vor der Beurkundung vom 31. Januar 1955 etwas gesagt worden, und zwar auch nur von Erbansprüchen der Klägerin aus eigenem Recht. Ihre Nichterwähnung in dem Vertrag vom 31. Januar 1955 sei aber nicht für dessen Nichtigkeit ursächlich geworden. Die Nichtigkeit folge nämlich schon daraus, daß andere Gegenleistungen, die nach dem Klagevorbringen auch hätten ausgeglichen werden sollen, ebenfalls nicht beurkundet worden seien. Von anderen als in den Verträgen angeführten Aufwendungen sei ihm aber zu keiner Zeit etwas mitgeteilt worden.

In dem Vertrag vom 21. Oktober 1954 sei die Gegenleistung der Klägerin vollständig beurkundet worden; das habe die Klägerin nach vorheriger anderer Darstellung im zweiten Rechtszuge des Feststellungsprozesses gegen den Nachlaßverwalter selbst zutreffend vorgetragen.

Der Beklagte hat bestritten, hinsichtlich des Vollzugs der Urkunden seine Pflichten versäumt zu haben. Er hat diesem Vorwurf entgegeng gehalten, die Klägerin habe es selbst übernommen, für die nach dem Wohnungseigentumsgesetz notwendigen Unterlagen zu sorgen, diese aber nicht rechtzeitig beschafft. Der Beklagte ist auch dem Vorbringen der Klägerin zur Schadenshöhe und zum Nichtbestehen anderweiter Ersatzmöglichkeit entgegengetreten.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Die Berufung der Klägerin ist zurückgewiesen worden.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihr Klagebegehren weiter.

Der Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht hat den auf § 21 RNotO gestützten Schadensersatzanspruch der Klägerin nicht für begründet gehalten.

I.

1. Wie das Berufungsgericht ausgeführt hat, fällt es dem Beklagten allerdings als Amtspflichtverletzung zur Last, bei der Beurkundung vom 31. Januar 1955 nicht in die Urkunde aufgenommen zu haben, daß die Erbansprüche der Klägerin nach ihren Eltern durch Übertragung von Miteigentum am Grundstück und Sondereigentum an der Wohnung mit abgegolten werden sollten. Das ist aber nach Ansicht des Berufungsgerichts für den von der Klägerin geltend gemachten Schaden nicht ursächlich geworden, weil auch noch andere von den Beteiligten gewollte Gegenleistungen der Klägerin unbeurkundet geblieben sind, ohne daß der Beklagte dies zu vertreten hätte. So haben nach der Feststellung, die das Berufungsgericht in Würdigung des Verhandlungs- und Beweisergebnisses getroffen hat, als Gegenleistung für die im Vertrag vom 31. Januar 1955 vereinbarte Übertragung von Sonder- und Miteigentum auch Forderungen der Klägerin ihre Erledigung finden sollen, die sie gegen ihren Bruder Friedrich I. [REDACTED] aus Aufwendungen für ihn und seine

Familie und aus dem Verkauf des Hausrats der Eltern gehabt hat. Hiervon ist dem Beklagten aber unstreitig nichts gesagt worden.

2. Diese Beurteilung ist rechtlich nicht zu beanstanden.

Mit Recht hat das Berufungsgericht angenommen, daß es an der Schadensursächlichkeit der festgestellten Amtspflichtverletzung des Beklagten fehlt, wenn der am 31. Januar 1955 beurkundete Vertrag auch ohne sie nichtig war. Auf die von der Revision hervorgehobene Frage der Beweislast kommt es in dieser Hinsicht nicht an. Ob nach dem Willen der Vertragsparteien auch andere Forderungen als die in der Urkunde erwähnten Forderungen aus Wiederaufbauleistungen und die unerwähnt gebliebenen Erbsprüche der Klägerin durch die Übertragung von Miteigentum am Grundstück und Sondereigentum an der Wohnung hatten ausgeglichen werden sollen, ist nicht etwa offen geblieben, vielmehr hat das Berufungsgericht dies für die von ihm bezeichneten Forderungen als erwiesen angesehen. Daß sich das Berufungsgericht diese Überzeugung gebildet hat, ist nicht darum angreifbar, weil es bei der Würdigung des Prozeßstoffs auch die eigene allerdings widerspruchsvolle Prozeßdarstellung der Klägerin in dem Feststellungsrechtsstreit gegen den Nachlaßverwalter berücksichtigt hat. Ist eine Partei auch jederzeit in der Lage, ihr Prozeßvorbringen zu berichtigen, so stand es doch in der tatrichterlichen Beurteilung des Berufungsgerichts, welchen Schluß es aus dem Wechsel der Darstellung der Klägerin zog.

II.

1. Bedenklich könnte allerdings erscheinen, daß der Beklagte bei der Beurkundung nur "vorausgeschickt" hat, aus welchen Gründen das in der Urkunde niedergelegte dingliche Rechtsgeschäft vorgenommen wurde. Nach § 925 a BGB soll die Erklärung einer Auflassung nur entgegengenommen werden, wenn die nach § 313 Satz 1 BGB erforderliche Urkunde über das Grundgeschäft vorgelegt oder gleichzeitig errichtet wird. Indessen hat das Berufungsgericht in der Gesamtheit des Inhalts der in der Urkunde abgegebenen Erklärungen nicht nur das dingliche, sondern auch das verpflichtende Rechtsgeschäft erblickt. Das stimmt mit der Beurteilung überein, die der Urkundeninhalt mit Billigung des Bundesgerichtshofs bereits in dem voraufgegangenen Feststellungsprozeß gegen den Nachlaßverwalter gefunden hat. Der Beklagte hat hiernach also nicht gegen § 925 a BGB verstoßen, sondern das Grundgeschäft nur nicht vollständig beurkundet. Das Versäumnis, das ihm zum Vorwurf zu machen ist, besteht nach Ansicht des Berufungsgerichts aber wiederum nur darin, daß er in seiner Niederschrift bei der Kennzeichnung des Vertragsgrundes neben den Aufwendungen für den Wiederaufbau des Hauses nicht auch die Erbansprüche der Klägerin genannt hat. Eine darüber hinausgehende Amtspflichtverletzung hat das Berufungsgericht nicht für gegeben gehalten.

2. Der Revision, die sich hiergegen wendet, ist allerdings zuzugeben, daß eine weitere Amtspflichtverletzung, deren Schadensursächlichkeit nicht verneint werden könnte, dann vorläge, wenn anzunehmen wäre, daß

der Beklagte bei der Aufnahme der Urkunde sich nicht mit den Angaben der Beteiligten hätte begnügen dürfen, vielmehr weitergreifende Aufklärung hätte erbitten müssen und dann erfahren hätte, daß der Klägerin auch noch Forderungen aus Aufwendungen für ihren Bruder und seine Familie und aus dem Verkauf des Hausrats der Eltern zustanden, die ebenfalls durch die Übertragung abgegolten werden sollten. Eine solche Annahme hat das Berufungsgericht jedoch nicht für begründet erachtet.

Wie das Berufungsgericht als erwiesen angesehen hat, haben die Beteiligten, nachdem sie vorher nur die Aufwendungen für den Wiederaufbau des Hauses als die zu vergütende Gegenleistung bezeichnet hatten, erst vor der Beurkundung vom 31. Januar 1955 den Beklagten davon unterrichtet, daß auch Erbansprüche der Klägerin bestanden und zu ihrer Abgeltung das Miteigentum am Grundstück über die in der Urkunde vom 21. Oktober 1954 festgelegte Quote hinaus zu 1/2 auf die Klägerin übertragen werden sollte. Übereinstimmend mit dem Landgericht, dessen Ausführungen hierzu nach der Feststellung des Berufungsgerichts im Berufungsverfahren von der Klägerin nicht beanstandet worden sind, ist das Berufungsgericht der Ansicht, daß der Beklagte hiernach wegen der Erhöhung des Miteigentumsanteils bei der zweiten Beurkundung keine Bedenken zu haben brauchte. Nach Auffassung des Berufungsgerichts hat für den Beklagten auch kein Anlaß bestanden, auf die ihm bezeichneten Ansprüche der Klägerin näher einzugehen. Es hebt hervor, daß die Ansprüche aus einem längst abgeschlossenen Sachverhalt entstanden waren und die Beteiligten sich nach ihren Erklärungen darüber bereits vor über einem Jahrzehnt

geeinigt hatten. Wie der Beklagte daher nicht gehalten gewesen sei, die zum Wiederaufbau aufgewendeten Beträge im einzelnen festzustellen und ziffermäßig genau zu erfassen, so sei auch nicht ersichtlich, aus welchem Grunde er - immerhin bei einem Vertrage zwischen Bruder und Schwester über die anteilige Übertragung des elterlichen Grundbesitzes - dazu verpflichtet gewesen sein könnte, den ihm genannten Erbensprüchen der Klägerin im einzelnen nachzugehen. So habe die Klägerin in dem voraufgegangenen Feststellungsprozeß denn auch selbst vorgetragen, sie und ihr Bruder seien sich über die Übertragung des Sondereigentums und der Miteigentumshälfte seit Jahren so klar gewesen, daß sie es beide nicht als erforderlich angesehen hätten, die Einzelheiten und näheren Umstände, die zu dem Gegenstand ihrer Übereinkunft geführt hätten, noch näher im Vertrage festlegen zu lassen.

Es braucht hier nicht näher untersucht zu werden, ob diese Erwägungen in allen Teilen rechtlich völlig bedenkenfrei sind. Denn jedenfalls hat das Berufungsgericht bei dieser Würdigung zutreffend herausgestellt, daß es zwei bestimmt bezeichnete Ansprüche gewesen sind, die nach den Erklärungen der Beteiligten durch die Übertragung von Miteigentum am Grundstück und Sondereigentum an der Wohnung hatten abgegolten werden sollen, und daß die Frage, die sich dem Beklagten stellen konnte, allein dahin ging, ob er sich diese beiden Ansprüche genauer präzisieren lassen müsse. Dagegen ist bei dem festgestellten Sachverhalt nicht ersichtlich, wieso der Beklagte auf den Gedanken hätte kommen können, daß auch noch andere Ansprüche der Klägerin im Spiel sein könnten. Selbst wenn er auf eine genauere Erfassung der Erbensprüche

oder auch der Forderungen aus dem Wiederaufbau hätte Bedacht nehmen müssen, so hatte er doch keinen Anlaß zu der Frage, ob nicht vielleicht noch weitere Forderungen der Klägerin beständen und zum Ausgleich zu bringen seien.

3. Die Revision greift aus dem Vorbringen zur Klagebegründung auf, daß der Beklagte in einem Schreiben vom 20. Mai 1955 an den Steuerhelfer des Friedrich I. [REDACTED] bestätigt hat, die Klägerin und Friedrich I. [REDACTED] seien sich darüber einig gewesen, daß die Klägerin zu 50 % an dem Grundbesitz beteiligt werden solle, weil sich Friedrich I. [REDACTED] hierzu zwecks Abgeltung der Erbansprüche der Klägerin bereits vor Jahren verpflichtet habe. Die Revision macht geltend, bei Abfassung dieses Schreibens müßten dem Beklagten seine ganzen Unterlagen vorgelegen haben; er habe demnach erkennen müssen, daß er das vereinbarte Entgelt zumindest wegen der Erbansprüche nicht mitbeurkundet habe; infolgedessen habe er nun für die Herstellung der Rechtswirksamkeit des mangelhaft beurkundeten Vertrages sorgen und die Vertragsparteien zur Wiederholung der Beurkundung auffordern oder sich um eine Heilung des Urkundenmangels nach § 313 Satz 2 BGB durch eine alsbaldige Eintragung im Grundbuch bemühen müssen; bei erneuter Beurkundung hätte er mit den Parteien nicht nur das ihm bekannte Übertragungsentgelt, sondern überhaupt die Frage erörtern müssen, welches denn nun die Gegenleistung für die Übertragung sei; eine ausdrückliche Erörterung unter Hinweis auf die rechtliche Bedeutung einer solchen Feststellung würde nach der Lebenserfahrung zur Aufdeckung aller abzugeltenden Leistungen der Klägerin geführt haben.

Mit diesen Einwendungen kann die Revision keinen Erfolg haben. Sie müssen schon daran scheitern, daß ihnen ein neues tatsächliches Vorbringen zugrundegelegt wird, mit dem die Klägerin in der Revisionsinstanz nicht mehr gehört werden kann. Aus dem Schreiben des Beklagten vom 20. Mai 1955 ist nicht zu entnehmen, daß dem Beklagten bei seiner Abfassung die Urkunde vom 31. Januar 1955 vorgelegen und daß er die rechtliche Unwirksamkeit des Geschäfts infolge unvollständiger Beurkundung erkannt hat. Eine solche Behauptung hat die Klägerin im bisherigen Verlauf des Rechtsstreits auch nicht aufgestellt. Es besteht durchaus die Möglichkeit, daß der Beklagte das Schreiben ohne Einsichtnahme in die Urkunde aus der Erinnerung aufgesetzt hat und daß er sich der Unwirksamkeit des von ihm beurkundeten Geschäfts nicht bewußt gewesen ist.

Freilich könnte sich fragen, ob der Beklagte die Urkunde vom 31. Januar 1955 nicht vor Ausstellung seiner Bescheinigung hätte einsehen und sich die Unwirksamkeit des Vertrages hätte vor Augen führen müssen. Dazu wäre er aber höchstens Friedrich I. [REDACTED] gegenüber verpflichtet gewesen, für dessen Steuerhelfer die Bescheinigung bestimmt war, nicht aber auch gegenüber der Klägerin; es liegt nichts dafür vor, daß er die Bescheinigung etwa auch in ihrem Auftrag und Interesse ausgestellt hätte. Aus der Versäumung einer Amtspflicht, die dem Beklagten Friedrich I. [REDACTED] gegenüber obgelegen haben könnte, kann die Klägerin für sich nichts herleiten.

III.

Für eine Schadensersatzpflicht des Beklagten wegen Versäumung von Pflichten zur Herbeiführung des grundbuchlichen Vollzugs der Urkunde fehlt es nach Ansicht des Berufungsgerichts an der Schadensursächlichkeit der dem Beklagten zum Vorwurf gemachten Pflichtverletzung. Die wegen Formmangels nichtige Zusage von Wohnungseigentum und Grundstücks-Miteigentum sei nämlich mit dem dinglichen Erfüllungsgeschäft so zu einer Einheit verbunden gewesen, daß die Nichtigkeit des Grundgeschäfts auch die Nichtigkeit der Auflassung zur Folge gehabt habe; durch Eintragung im Grundbuch habe das Grundgeschäft daher nicht zu rechtlicher Wirksamkeit gebracht werden können.

Die Revision hält diese Auffassung für rechtsfehlerhaft. Es bedarf jedoch keiner Prüfung, ob das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat, daß die Auflassung nichtig gewesen sei. Denn mit rechtlich einwandfreier Begründung hat es die Schadensersatzpflicht des Beklagten auch für den Fall verneint, daß die Auflassung wirksam gewesen ist.

Für die in der Urkunde vom 31. Januar 1955 bewilligte und beantragte grundbuchliche Eintragung war erforderlich, daß dem Grundbuchamt eine Bauzeichnung beigebracht wurde, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich und die von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel oder Stempel versehen war (Aufteilungsplan), und daß dazu auch eine Bescheinigung der Baubehörde

darüber vorgelegt wurde, daß die Wohnungen in sich abgeschlossen waren (§§ 3 Abs. 2, 7 Abs. 4 WEG). Wie das Berufungsgericht als unstreitig feststellt, ist der Beklagte nicht damit beauftragt gewesen, diese Unterlagen zu beschaffen. Hierfür hatte also die Klägerin selbst zu sorgen. Von ihr ist auch, so hat das Berufungsgericht als erwiesen angesehen, am 13. November 1956 im Anschluß an den vom Beklagten gestellten Eintragungsantrag eine bauamtliche Bescheinigung beim Grundbuchamt unmittelbar eingereicht worden. Daß die Bescheinigung vom Grundbuchamt beanstandet wurde, hat der Beklagte der Klägerin alsbald zur Kenntnis gebracht, ebenso die Beanstandungen der später eingereichten Unterlagen. Inwiefern den Beklagten ein Verschulden daran treffen könnte, daß es nicht zu rechtzeitiger Ausstellung und Einreichung ordnungsmäßiger baubehördlicher Unterlagen gekommen ist, ist nach Ansicht des Berufungsgerichts nicht ersichtlich.

Die Revision meint, angesichts der bei der Abfassung des Schreibens vom 20. Mai 1955 zutage getretenen Fehlerhaftigkeit der Beurkundung vom 31. Januar 1955 und der daraus fließenden Verpflichtung des Beklagten, zur Herstellung der Wirksamkeit des Vertrages für eine beschleunigte Eintragung im Grundbuch zu sorgen, habe sich der Beklagte nicht darauf verlassen dürfen, daß die Klägerin von sich aus die erforderlichen vorschriftsmäßigen baubehördlichen Unterlagen beibringen werde, vielmehr habe er sie hierbei belehrend unterstützen müssen. Daß der Beklagte eine dahingehende Amtspflicht gehabt hätte, hat das Berufungsgericht jedoch rechtsirrtumsfrei verneint. Die Revision geht bei ihrer Annahme von Voraussetzungen aus, die, wie oben (unter II 3) dargelegt, nicht gegeben sind.

Ob das Berufungsgericht annehmen durfte, daß der Vertrag vom 21. Oktober 1954 von den Vertragsparteien aufgehoben worden sei, was die Revision wegen der Nichtigkeit des an seine Stelle getretenen Vertrages vom 31. Januar 1955 für irrig hält, kann dahinstehen; ein Vollzug des früheren Vertrages hat nach dem Abschluß des späteren jedenfalls nicht mehr in Frage gestanden; daß der Beklagte Vollzugspflichten hinsichtlich des früheren Vertrages gehabt und verletzt hätte, hat die Klägerin auch nicht behauptet.

Die Revision erweist sich hiernach als unbegründet.

Nach § 97 ZPO hat die Klägerin die Kosten ihres erfolglosen Rechtsmittels zu tragen.

Engels

Dr. Weber

Hanebeck

Sonnabend

Meyer