

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VI ZR 235/72

URTEIL

Verkündet am

24. September 1974

K r i e g l ,
Amtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Rechtsanwalts und Notars Dr. S [REDACTED],
B [REDACTED], D [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann Werner K [REDACTED], B [REDACTED]-A [REDACTED],
D [REDACTED] Straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. September 1974 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Weber und die Richter Sonnabend, Dunz, Scheffen und Dr. Kullmann

für R e c h t erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 13. Zivilsenats in Darmstadt des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 23. Februar 1972 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger hatte seit 1953 zu der Witwe M. enge persönliche und geschäftliche Beziehungen unterhalten. Diese ließ mit seiner Unterstützung ab 1957 ein ihr gehöriges Altbaugrundstück umbauen und baulich erweitern. Ein zweiter Umbau fand im Jahre 1966 ebenfalls mit Unterstützung des Klägers statt, obwohl damals persönliche Beziehungen zu Frau M. nicht mehr bestanden. Aufgrund eines unter Mitwirkung des beklagten Rechtsanwalts und Notars geschlossenen Vertrags vom 29. April 1964 erhielt der Kläger zur Sicherung einer gleichzeitig anerkannten

- 3 -

Schuld der Frau M[REDACTED] an deren Grundstück vier Grundschulden zu je DM 10.000,00 (Post III/ 4 - III/7).

Als Frau M[REDACTED] in Zahlungsschwierigkeiten geriet, trat der Kläger im Juni bzw. September 1964 diese Grundschulden sicherungshalber an zwei ihrer Gläubiger ab. Unter dem 3. Mai 1966 unterzeichnete er folgende, vom Beklagten entworfene Erklärung:

"Ich habe auf dem Grundbesitz der Frau Susanne M[REDACTED] geb. G[REDACTED] in B[REDACTED]-A[REDACTED] Bd. [REDACTED], Bl. [REDACTED] 78 vier Grundschulden über je 10.000,-- DM, von denen

- a) die beiden erstrangigen an die Genossenschaftsbank in B[REDACTED]-A[REDACTED] und
- b) die beiden anderen an die Firma B[REDACTED] & Co. in D[REDACTED]

abgetreten sind.

Bezüglich dieser Grundschulden habe ich Ansprüche auf Rückübertragung auf mich.

Diese Ansprüche sowie die Ansprüche auf Rückgabe der Grundschuldbriefe bzw. die Herausgabeansprüche trete ich hiermit zu treuen Händen ab an Rechtsanwalt und Notar Dr. F.S[REDACTED] [REDACTED] in B[REDACTED] a.d.B. (das ist der Beklagte)."

Da Frau M[REDACTED] ihren Verpflichtungen aus den Baumaßnahmen weiterhin nicht nachkommen konnte und Zwangsversteigerung drohte, wurde ihr Grundstück im Einverständnis des Klägers in einem vom Beklagten protokollierten Vertrag zum Preis von DM 250.000 lastenfrei verkauft.



Die Abwicklung des Kaufs sollte durch den Beklagten erfolgen, der die Belastungen aus dem Kaufpreis abzulösen hatte. Im November 1967 befriedigte dieser demgemäß neben den vorrangigen Grundpfandgläubigern auch die Genossenschaftsbank und die Firma B■■■■; er erhielt von ihnen Löschungsbewilligungen für die als Sicherung vom Kläger zur Verfügung gestellten Grundschulden. Unter dem 8. Dezember 1967 ersuchte er den Kläger, mit Frau M■■■■ eine Einigung über die Verteilung des Kaufpreises im übrigen herbeizuführen. Der Kläger ging darauf nicht ein, sondern bestand darauf, daß die Grundschuldbriefe ihm wieder ausgehändigt werden sollten. Der Beklagte hat indessen unter Löschung der vier Grundschulden, die dem Kläger zugestanden hatten, den restlichen Verkaufserlös teils zur Ablösung nachrangiger dinglicher Belastungen und teils zur Befriedigung ungesicherter Forderungen gegen Frau M■■■■, darunter auch zur Deckung eigener Honoraransprüche, verwandt. Der Kläger ging leer aus. Frau M■■■■ ist heute vermögenslos.

Der Kläger ist der Auffassung, der Beklagte habe ihm unter Verletzung seines Treuhandauftrags vom 3. Mai 1966 einen Schaden von DM 40.000 zugefügt, indem er die Grundschulden löschen ließ, ohne ihn aus dem Verkaufserlös zu befriedigen. Mit Rücksicht auf eine von ihm teilweise anerkannte Gegenforderung des Beklagten verlangt er Zahlung eines Betrags von DM 36.526,10 nebst Zinsen.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Der Beklagte erstrebt nach erfolgloser Berufung mit der Revision weiterhin ihre Abweisung.

Entscheidungsgründe

I.

1. Das Berufungsgericht stellt fest, daß die vier Grundschulden im Verhältnis zu Frau M. dem Kläger zugestanden haben, und zwar mit Rücksicht auf von ihr anerkannte Verbindlichkeiten ihm gegenüber. Dies beruht auf tatrichterlicher Auslegung der Vereinbarung vom 29. April 1964 und der Würdigung der erhobenen Beweise, insbesondere der Aussage der Frau M. als Zeugin. Die Revision begibt sich, indem sie diese Feststellungen in Zweifel zieht, auf das ihr verschlossene Gebiet der tatrichterlichen Würdigung.

2. Da die dem Kläger zustehenden Grundschulden von ihm den beiden Gläubigern ausdrücklich nur zur Sicherung ihrer Forderungen, die sich mindestens überwiegend gegen Frau M. richteten, abgetreten waren, brauchte das Berufungsgericht entgegen der Meinung der Revision nicht davon auszugehen, daß die aus dem Kaufpreis an diese Gläubiger geleisteten Zahlungen auf die Grundschulden erfolgt und diese damit getilgt worden seien.

Damit konnte sich nach der Befriedigung der Gläubiger grundsätzlich der Anspruch des Klägers gegen den Beklagten auf Rückabtretung verwirklichen.

II.

Das Berufungsgericht zieht in Betracht, daß die treuhänderische Abtretung des Rückabtretungsanspruchs durch den Kläger an den Beklagten (Vereinbarung vom 3. Mai 1966) auch den Zweck haben mochte, dessen Ge-

bührenansprüche zu sichern. Es hält jedoch weitere als die vom Kläger selbst angerechneten Gebührenansprüche nicht für erwiesen. Das läßt keinen Rechtsfehler erkennen und wird auch von der Revision im Einzelnen nicht angegriffen.

1. Im übrigen legt das Berufungsgericht die treuhänderische Vereinbarung der Parteien dahin aus, daß sich die Rechte des Klägers im Falle des lastenfreien Verkaufs des Grundstücks in einen Anspruch gegen den Beklagten auf ranggerechte Befriedigung aus dem Erlös hätten verwandeln sollen. Diese Auslegung ist rechtlich möglich, zumal eine solche treuhänderische Abwicklung der Beziehungen zwischen Käufer, Verkäufer und Grundpfandgläubiger durch den Notar einer verbreiteten Übung entspricht. Daß der Ende 1967 erzielte Kaufpreis zur Ablösung aller Grundpfandrechte nicht ausreichen würde, dürfte nach den getroffenen Feststellungen jedenfalls im Zeitpunkt der Vereinbarung vom Mai 1966 noch nicht abzusehen gewesen sein. Damit konnte sich mangels besonderer Absprachen für den Beklagten auch die Pflicht dem Kläger gegenüber ergeben, eine mit der Löschung der Pfandrechte verbundene Veräußerung nur vorzunehmen, soweit die ranggerechte Befriedigung des Klägers gewährleistet war. Insoweit konnte es nach dem Wesen des Treuhandverhältnisses entgegen der Meinung der Revision auch die Pflichten des Beklagten gegenüber dem Kläger nicht berühren, daß der Beklagte von den Kaufparteien beauftragt war, eine lastenfreie Veräußerung des Grundstücks zu bewerkstelligen.

2. Trotzdem rügt die Revision im Ergebnis zu Recht, das Berufungsgericht habe unter Verstoß gegen § 286 ZPO das von allen Beteiligten angestrebte Ziel einer lastenfreien Veräußerung des Grundstücks nicht erkennbar berücksichtigt. Das Berufungsgericht stellt nämlich fest, der Kläger habe später gerade dem dann durchgeführten Kaufvertrag (lastenfreie Übertragung des Grundstücks gegen Zahlung von DM 250.000) seine Zustimmung erteilt. Angesichts der mit dem Käufer vereinbarten Bedingungen stand aber bereits fest, daß der Kaufpreis zur Ablösung aller dinglichen Lasten nicht ausreichen würde, es sei denn, der Kläger verzichtete (wenigstens teilweise) auf eine ranggerechte Befriedigung. Das ergibt sich aus folgendem:

Nach der vom Berufungsgericht offenbar ohne Vorbehalt übernommenen Abrechnung des Beklagten sind von dem Verkaufserlös zunächst DM 210.750 zur Ablösung der Posten III 1 - 7 aufgewandt worden, d.h. zur Ablösung der vorrangigen Posten 1 und 2 und zur Befriedigung der beiden Gläubiger, denen der Kläger die zunächst ihm zustehenden Posten 3 - 7 zur Sicherung abgetreten hatte. Damit verblieb nur noch ein Betrag von DM 39.250, den der Beklagte zur Ablösung nachrangiger Grundpfandgläubiger und persönlicher Schuldner verwendet hat. Hätte also der Kläger aus dem Kaufpreis eine (noch nicht einmal vollständige) Befriedigung erhalten, dann wäre für die nachrangigen Grundpfandgläubiger nichts übriggeblieben und es wäre nicht möglich gewesen, das Grundstück vor der Übereignung lastenfrei zu machen. Ohne diese Bedingung wäre der freihändige Verkauf wohl nicht möglich gewesen. Bei der dann drohenden Zwangsversteigerung aber konnte der Kläger, dem über 170.000 DM vorgingen, ausfallen.

Angesichts dessen hätte das Berufungsgericht nicht auf Feststellungen darüber verzichten dürfen, warum sich der Beklagte bei der Billigung des Verkaufs dieser Sachlage nicht bewußt gewesen sein soll. War er es, dann wurde die Prüfung unvermeidlich, ob seine Zustimmung zu dem Verkauf nicht die stillschweigende Änderung des Treuhandverkaufs mindestens dahin enthielt, daß der Beklagte wenigstens die nachrangigen dinglichen Gläubiger vor dem Kläger befriedigen durfte.

Das angefochtene Urteil muß schon aus diesem Grunde aufgehoben werden.

III.

Bei der anderweiten Prüfung wird das Berufungsgericht noch folgendes zu beachten haben:

1. Sollte sich der Kläger der Unzulänglichkeit des ausbedungenen Kaufpreises für die Ablösung aller dinglichen Belastungen einschließlich der vorherigen Freistellung der von ihm selbst stammenden Grundschulden nicht bewußt gewesen sein, dann konnte es Pflicht des Beklagten, der dies übersehen mußte, sein, ihn darauf schon zu einem Zeitpunkt hinzuweisen, in dem mit der Abwicklung des Verkaufs noch nicht begonnen war. Gegebenenfalls wird dann zu prüfen sein, welche Ersatzpflichten sich für ihn aus der Versäumung dieser Aufklärungspflicht ergeben konnten.

2. Auch soweit das Berufungsgericht seinen bisherigen Rechtsstandpunkt aufgrund anderweiter Prüfung bestätigt finden sollte, wird es zu beachten haben, daß

nach Befriedigung der Grundpfandgläubiger der Posten III 1 und III 2 und Auslösung der vom Kläger beanspruchten Posten aus der Sicherungsabtretung nur noch ein Kaufpreisrest von DM 39.250 zur Verfügung stand. Damit hätte der Kläger, auch wenn man ihm eine ranggerechte Befriedigung aus dem Kaufpreis zugesteht, unter Berücksichtigung der anerkannten Gegenforderungen des Beklagten nicht mehr die volle Klagsumme zu beanspruchen gehabt.

3. Schließlich könnte sich bei der anderweiten Prüfung ergeben, daß das haftungsbegründende Verhalten des Beklagten nur darin besteht, überhaupt einen Verkauf des Grundstücks durchgeführt zu haben, der entweder an der Unablösbarkeit der letztrangigen Grundpfandrechte scheiterte oder bei dem der Kläger mit einem Teil der von ihm beanspruchten Grundschulden ausfallen mußte. Dann aber müßte sich der Schaden des Klägers nicht notwendig mit dem Nennbetrag der verlorenen Grundpfandrechte decken. Es käme vielmehr bei der Bemessung eines etwaigen Schadensersatzanspruches darauf an, inwieweit bei einem sonst möglichen freihändigen Verkauf, äußerstenfalls im Rahmen einer Zwangsversteigerung, ein Preis erzielbar gewesen wäre, bei dem der Kläger auf seine Kosten kam. Auch dabei wird in Betracht zu ziehen sein, daß jedenfalls die Sicherungnehmer vorweg hätten befriedigt werden müssen; sie würden

sonst die ihnen zur Sicherung übertragenen Grundschulden
mit Recht selbst verwertet haben.

Dr. Weber

Sonnabend

Dunz

Scheffen

Dr. Kullmann