

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VI ZR 254/64

URTEIL

Verkündet am

7. Oktober 1966
Kriegl, Justiz-
hauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Autoschlossers Helmut S c h [REDACTED] in
D [REDACTED]-U [REDACTED], N [REDACTED] Weg [REDACTED],
2. der Ehefrau Margarete S c h [REDACTED], geborene
Schm [REDACTED], ebendort,

Kläger, Berufungskläger, Berufungsbeklagten
und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Rechtsanwalt Siegfried H [REDACTED] in
D [REDACTED], A [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten, Berufungskläger
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. Oktober 1966 unter Mitwirkung der Bundesrichter Hanebeck, Dr. Bode, Heinr. Meyer, Dr. Pfretzschner und Dr. Nüßgens

für Recht erkannt:

Die Revision der Kläger gegen das Urteil des 8. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 17. September 1964 wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Revision werden den Klägern auferlegt.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger kauften durch notariellen Vertrag vom 12. November 1956 von den Eheleuten W. das Grundstück D., N. Weg, nebst den aufstehenden, ohne behördliche Genehmigung errichteten Gebäuden. Bei dem Abschluß und der Beurkundung des Kaufs waren für die Kläger der Rechtsanwalt G., für die Eheleute W. der Beklagte als Berater zugegen.

Alle Beteiligten wußten, daß zwei Tage später Termin zur Zwangsversteigerung des Grundstücks anstand. Betreibende Gläubigerin war eine Frau B. als Inhaberin einer erststelligen Grundschuld von 12 000,- DM; sie machte derzeit eine Gesamtforderung von 16 286,53 DM gegen die Eheleute W. geltend und nahm das Grundpfandrecht als Sicherheit für den vollen Betrag in Anspruch.

- 3 -

Die Stadt D[REDACTED] war dem Verfahren wegen einer Abgabeforderung von 409,35 DM beigetreten. Der dingliche Gläubiger v[REDACTED] d[REDACTED] Gr[REDACTED] hatte 1 741,25 DM angemeldet, das Finanzamt D[REDACTED]-Nord forderte an rückständigen Steuern 8 195,26 DM, davon 7 416,86 DM aus einer Sicherungshypothek. Weitere Gläubiger, darunter die AOK D[REDACTED], waren mit geringfügigen Beträgen beteiligt.

Die Kaufparteien ließen im Zusammenhang mit dem Kaufpreis und der Zahlungsweise die folgende, auf die Abwendung der Zwangsvollstreckung zielende Vereinbarung beurkunden:

"Der Kaufpreis beträgt 40 000,- DM. In Anrechnung auf den Kaufpreis werden 20 000,- DM sofort als Anteil des Ehemanns Wolf als Gesamtkaufpreis an Herrn Rechtsanwalt Siegfried H[REDACTED] in D[REDACTED]-[REDACTED], Mü[REDACTED]straße, zahlbar, der verpflichtet ist, mit diesem Betrag zunächst das Grundstück von allen Belastungen in Abt. II und III des Grundbuchs, insbesondere auch von dem Zwangsversteigerungsvermerk, freizustellen und zu diesem Zwecke die betreibenden Gläubiger des Zwangsversteigerungsverfahrens und die übrigen dinglich gesicherten Gläubiger des Kaufobjektes zu befriedigen. Ein etwaiger Rest des bar zu zahlenden Kaufpreisan-teiles darf erst dann an den Vertreter des Verkäufers Hermann W[REDACTED] ausgezahlt werden, wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind ... Die Käufer übernehmen in Anrechnung auf den bar zu zahlenden Kaufpreisanteil von 20 000,- DM als alleinige persönliche Schuld und zur Entlastung des ge-



nannten Hermann W. dessen Schuld gegenüber dem Angestellten Willy M. ... Die Käufer sind berechtigt, den Betrag von 4 514,10 DM zunächst von der Anzahlung von 20 000,- DM zu kürzen. In weiterer Anrechnung auf den Kaufpreis räumen die Käufer der Verkäuferin, Frau Maria W., ein lebenslängliches Wohnrecht im Erdgeschoß des Anbaues des Kaufobjektes ein ... Die Vertragsparteien sind darüber einig, daß für das eingeräumte Wohnrecht ein Betrag von 5 000,- DM auf den Hälfteanteil der Frau Maria W. in Anrechnung gebracht wird. Der somit der Ehefrau W. zustehende Rest des Kaufpreises von 15 000,- DM ist vom 1. Januar 1957 ab in monatlichen Raten von 100,- DM und vom 1. Januar 1958 ab in monatlichen Raten von 150,- DM zu tilgen ... Alle erforderlichen behördlichen Genehmigungen bleiben vorbehalten. Wird eine behördliche Genehmigung rechtskräftig verweigert oder nur unter einer Auflage erteilt, so sind die dadurch belasteten Beteiligten berechtigt, binnen einer Frist von 2 Wochen vom Vertrage zurückzutreten ..."

Nach der Verhandlung übergaben die Kläger dem Beklagten einen Verrechnungsscheck über 15 000,- DM. Sie zahlten ferner an den in der Urkunde genannten Gläubiger M. 4 514,10 DM und weitere 432,- DM als Zinsen. Die Kläger leisteten diese Zahlungen aus dem Darlehn einer Frau P. in Höhe von 20 000,- DM, das sie sich beschafft hatten, weil sie ihr derzeitiges Wohn- und Betriebsgrundstück verlassen mußten und auf den Erwerb der nunmehr gekauften Parzelle dringend angewiesen waren.

An dieser wurde ihnen sogleich der Besitz eingeräumt. Später zahlten die Kläger auf den Kaufpreisanteil der Ehefrau Wolf noch 1 500,- DM, nämlich 1 200,- DM im Jahre 1957 und zwei Raten von 150,- DM im Jahre 1958. Die letzten Raten überwiesen sie der Grundschuldgläubigerin B■■■■, weil diese inzwischen die Kaufpreisforderung der Ehefrau W■■■■ gepfändet hatte und sich zum Einzug hatte überweisen lassen. Ab März 1958 stellten die Kläger die weiteren Zahlungen hierauf mit der Begründung ein, daß die Verkäufer mit der Übertragung des lastenfreien Grundeigentums im Verzug seien.

Der Beklagte überwies aus dem erhaltenen Scheckbetrag 467,80 DM an die Stadt D■■■■, die damit als Gläubigerin aus dem Zwangsvollstreckungsverfahren ausschied. Ferner entnahm er der Summe 2 006,- DM zur Befriedigung seiner eigenen, bis zum 14. November 1956 entstandenen Honoraransprüche gegen die Eheleute W■■■■. Nach Aufhebung des drohenden Zwangsversteigerungstermins und einstweiliger Einstellung des Verfahrens übersandte der Beklagte im Januar 1957 der Gläubigerin Breuer 10 500,- DM entsprechend seiner Auffassung, daß die Grundschuld für die darüber hinausgehenden Forderungen nicht hafte. Die Gläubigerin nahm den Betrag jedoch nur als Teilzahlung an, verweigerte die Löschungsbe- willigung und betrieb die Zwangsvollstreckung wegen ihres Restanspruchs in Höhe von 4 883,68 DM nebst Zinsen und Kosten weiter. Die AOK D■■■■ und der Grundpfandgläubiger van der Grinten traten dem Verfahren bei. Sie wurden vom Beklagten allmählich durch Zahlung von insgesamt 1 454,42 DM abgefunden und schieden danach im Januar 1958 aus.

Gegen die Gläubigerin B. erhob der Beklagte für die Eheleute W. Zwangsvollstreckungsgegenklage. Die Kosten entnahm er ebenfalls der Anzahlung der Kläger. Das Zwangsversteigerungsverfahren blieb einstweilen eingestellt. Im Rechtsstreit unterlagen die Eheleute W. in zwei Rechtszügen. Das Berufungsgericht gründete seine Entscheidung vom 6. November 1958 auf ein eigenes Schreiben des Beklagten vom 31. Oktober 1955 an die Gläubigerin, in dem er das Einverständnis der Eheleute W. mit der Erstreckung der dinglichen Sicherheit auf alle Forderungen der Frau B. erklärt hatte.

Inzwischen hatte die Stadt D. im April 1957 die zur Durchführung des Kaufvertrages erforderliche Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz versagt. Nach einer erfolglosen Beschwerde der Eheleute W. kam es dieserhalb zu einem Rechtsstreit vor dem Verwaltungsgericht D., der am 25. März 1958 mit einem Vergleich endete. Die Stadt D. verpflichtete sich zur Erteilung der Genehmigung unter einer Preisauflage. Diese lautete bei der im Mai 1959 ausgesprochenen Genehmigung dahin, daß der Kaufpreis auf 24 000,- DM zu ermäßigen sei. Die Stadt stellte sich auf den Standpunkt, daß es sich rechtlich um ein unbebautes und deshalb noch der Preisbindung unterliegendes Grundstück handle, weil die aufstehenden Gebäude ohne Genehmigung errichtet und auf Verlangen abzubrechen seien. Die Kläger erhoben hiergegen Beschwerde, die jedoch nicht mehr zur Durchführung kam.

Nach der Abweisung der Zwangsvollstreckungsgegenklage hatte Frau B. als nunmehr alleinige Gläubigerin die Zwangsversteigerung wegen ihrer inzwischen auf 9 034,01 DM angewachsenen Restforderung fortbetrieben.

Am 21. Oktober 1959 ersteigerte die Stadt D [REDACTED] das Grundstück für 30 000,- DM. Die Kläger gaben dem Beklagten im Termin 500,- DM und baten ihn vergeblich, die Zwangsversteigerung hiermit und mit eigenen Mitteln abzuwenden. Er erreichte lediglich eine Aussetzung der Entscheidung, doch wurde der Stadt D [REDACTED] am 4. November 1959 der Zuschlag erteilt. Eine hiergegen gerichtete Beschwerde der Kläger blieb erfolglos.

Im Verteilungstermin am 10. Mai 1960 erhielten die Kläger 372,33 DM. Auf die Grundschuld der Gläubigerin B [REDACTED] entfielen 18 705,21 DM. Der Beklagte widersprach namens der Eheleute W [REDACTED] einer Zuteilung über 8 823,02 DM hinaus mit der Begründung, der überschüssende Betrag von 9 882,19 DM stehe den Klägern infolge ihrer früheren Zahlung von 10 500,- DM an die Gläubigerin zu. Diese ließ ihren Anspruch auf den Mehrbetrag fallen, der daraufhin hinterlegt wurde. Nunmehr nahm ihn der Beklagte jedoch namens der Eheleute W [REDACTED] in Anspruch. Hierüber kam es zu einem Rechtsstreit zwischen den Kaufparteien, der mit einem Vergleich endete. Die Kläger erhielten im Ergebnis den hinterlegten Betrag, wurden jedoch mit Kosten belastet. In den Vergleich ließen die Prozeßparteien die ausdrückliche Bestimmung aufnehmen, daß er etwaige Ansprüche der einen oder anderen Seite gegen den jetzigen Beklagten nicht berühre.

Die Kläger haben den Beklagten für den Fehlschlag des Eigentumserwerbs verantwortlich gemacht und auf Ersatz ihrer verlorenen Aufwendungen in Anspruch genommen. Sie haben geltend gemacht, der Beklagte habe sich ihnen gegenüber als Treuhänder verpflichtet, aus den übergebenen 15 000,- DM die dinglichen Gläubiger zu befriedigen und so die Löschung des Zwangsversteigerungs-

vermerks im Grundbuch herbeizuführen. Dieser Pflicht habe er schuldhaft zuwidergehandelt und dadurch den Entgang des Grundstücks bewirkt. Der Beklagte sei gehalten gewesen, die gesamten 15 000,- DM zur Abfindung der betreibenden Gläubigerin B. zu verwenden und, falls sich der Betrag als nicht ausreichend zur Tilgung der Grundschuld erwiesen hätte, den Klägern hiervon Nachricht zu geben. Diese würden dann, statt den dinglich nicht gesicherten Gläubiger M. auszuzahlen, die ihnen aus dem Darlehn der Frau P. noch verbliebenen 5 000,- DM dazu benutzt haben, den von Frau Breuer derzeit verlangten Spitzenbetrag von 1 286,53 DM zu zahlen und auch die verhältnismäßig geringfügigen Forderungen der übrigen Grundpfandgläubiger zu befriedigen; alsdann hätten sie das lastenfreie Eigentum erworben. Statt dessen habe der Beklagte pflichtwidrig 4 500,- DM für nicht vorgesehene Zwecke abgezweigt, darunter 2 006,- DM zur Befriedigung seiner eigenen Honoraransprüche gegen die Eheleute W., und der Gläubigerin Breuer nur 10 500,- DM überwiesen, obwohl er wußte, daß diese hiergegen keine löschungsfähige Quittung erteilen würde. Alsdann habe er ohne Wissen der Kläger auf ihre Kosten die Vollstreckungsgegenklage erhoben, deren Leichtfertigkeit sich aus dem Mißerfolg auf Grund einer eigenen Erklärung des Beklagten ergebe. Im Termin am 21. Oktober 1959 habe es der Beklagte entgegen seiner Zusage unterlassen, die Zwangsversteigerung mit Hilfe der übergebenen 500,- DM und weiterer eigener Mittel abzuwenden. Dadurch habe er den Eigentumserwerb endgültig vereitelt. Diesem habe die Preisaufgabe bei der Wohnsiedlungsgenehmigung nicht entgegengestanden; sie sei bei einem tatsächlich

bebauten Grundstück unzulässig gewesen, wie auf die erhobene Beschwerde festgestellt worden wäre; zudem sei die Preisbindung alsbald auch für unbebaute Grundstücke aufgehoben worden.

Die Kläger haben vom Beklagten Zahlung von 40 057,90 DM nebst Zinsen verlangt. Der Betrag umfaßt die begehrte Rückzahlung der übergebenen 15 000,- DM, den Ersatz der weiterhin an M. [REDACTED] und Frau W. [REDACTED] auf den Kaufpreis gezahlten 6 446,10 DM, die Erstattung anschließend an den Kaufvertrag gemachter Aufwendungen mit 24 907,81 DM und einen besonderen Zinsposten in Höhe von 3 949,12 DM. Gutgebracht sind die aus dem Steigerlös unmittelbar bzw. nach Hinterlegung erlangten 372,33 DM und 9 872,80 DM.

Der Beklagte hat um Klageabweisung gebeten. Er hat jede vertragliche Bindung im Verhältnis zu den Klägern in Abrede gestellt und behauptet, er habe die 15 000,- DM lediglich als Kaufpreis für die Eheleute W. [REDACTED] als deren Anwalt in Empfang genommen. Dementsprechend habe er bei der Verwendung des Betrages auch nur die Interessen der Verkäufer als seiner alleinigen Auftraggeber zu wahren gehabt. Hiernach sei es aber geboten gewesen, an Frau B. [REDACTED] nur 10 500,- DM zu zahlen und die schwierige Frage, ob ihr die Grundschuld darüber hinaus hafte, im Wege der Vollstreckungsgegenklage klären zu lassen. Die entstandenen Kosten seien ebenso wie die Zahlungen an die übrigen Gläubiger zur Abwendung der Zwangsversteigerung aufgewandt worden. Die Entnahme von 2 006,- DM zur Befriedigung vertragsunabhängiger Honoraransprüche könne nicht beanstandet werden, weil der Betrag von 15 000,- DM in das Vermögen der Eheleute W. [REDACTED] als der Gebührenschuldner gelangt sei. Von alledem abgesehen sei der Erwerb des Grundeigentums an den

unzulänglichen Mitteln und dem eigenen Verhalten der Kläger gescheitert. Der zur Verfügung gestellte Betrag von 15 000,- DM habe nicht einmal zur Tilgung der Grundschuld B. ausgereicht, wie den Klägern spätestens im Januar 1957 bekanntgeworden sei; den zur völligen Entschuldung des Grundstücks erforderlichen Betrag hätten sie niemals aufbringen können. Durch die Einstellung der Ratenzahlungen an die Ehefrau W. sei Frau B. als Pfändungsgläubigerin von den Klägern gezwungen worden, sich erneut an ihre Grundschuld zu halten und das Zwangsversteigerungsverfahren nunmehr bis zum Zuschlag fortzusetzen. Sei es den Käufern schon hiernach verwehrt, Schadensersatzansprüche gegen den Beklagten aus dem fehlgeschlagenen Eigentumserwerb herzuleiten, so komme noch hinzu, daß das Geschäft endgültig an der rechtlich nicht zu beanstandenden Preisauflage der Stadt D. gescheitert wäre; die hierdurch belasteten Eheleute Wolf seien gemäß dem beurkundeten Vorbehalt vom Kaufvertrag zurückgetreten. Den Klägern sei auch der behauptete Schaden nicht entstanden. Die geltend gemachten Aufwendungen seien nicht oder doch ohne Zusammenhang mit dem Kaufvertrag erfolgt und jedenfalls übersetzt. Ein etwa verbleibender Betrag werde dadurch mehr als ausgeglichen, daß von den Klägern vereinbarungsgemäß für die Gebrauchsüberlassung des Grundstücks eine Pacht von 350,- DM monatlich an die Eheleute W. zu zahlen sei, was eine Schuld von insgesamt 12 950,- DM ergebe. Schließlich hat sich der Beklagte noch auf die Verjährung der Klageforderung berufen, wobei er die Ansicht vertreten hat, daß er - wenn überhaupt - als Rechtsanwalt für die Kläger tätig geworden sei.

Das Landgericht hat den Klägern 4 500,- DM nebst Zinsen zuerkannt und die Klage im übrigen abgewiesen. Hiergegen haben beide Parteien Berufung eingelegt. Das Oberlandesgericht hat dem Rechtsmittel der Kläger den Erfolg versagt und die Klage auf die Berufung des Beklagten ganz abgewiesen. Mit der Revision, um deren Zurückweisung der Beklagte bittet, verfolgen die Kläger ihr ursprüngliches Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet.

Das Berufungsgericht hat eine auch den Klägern gegenüber bestehende vertragliche Verpflichtung des Beklagten bejaht, die ihm übergebenen 15 000,- DM allein für den beurkundeten Zweck der Entschuldung des Grundstücks und der Verhinderung der Zwangsversteigerung zu verwenden. Es ist ferner davon ausgegangen, daß der Beklagte die ihm hiernach obliegende Pflicht in vorwerfbarer Weise verletzt hat. Die Revision räumt ein, daß die Kläger demnach nicht beschwert sind, soweit es sich um die Bejahung des Haftungsgrundes handelt. Unter diesen Umständen braucht auf die nur vorsorgliche Rüge nicht eingegangen zu werden, daß das Berufungsgericht fehlsam einen Treuhandvertrag der Parteien verneint und nur eine rechtliche Einbeziehung der Kläger in die Abreden angenommen habe, die zwischen dem Beklagten und den Eheleuten W. über die Verwendung des angezahlten Betrages getroffen worden sind. Es kann ferner dahinstehen, ob mit der Revision auch eine Haftung des Beklagten nach § 826 BGB bejaht werden müßte. Soweit die

Revision ausführt, daß der weitere Verlauf ohne die unerlaubte Handlung des Beklagten zum Eigentumserwerb geführt hätte, verweist sie selbst diese Erwägungen zutreffend in den Zusammenhang der Ursächlichkeit für den Schaden, dessen Ersatz die Kläger begehren.

Das Berufungsgericht hat die Klage allein unter diesem letzten Gesichtspunkt abgewiesen. Es hat sich nicht zu überzeugen vermocht, daß die Kläger ohne das beanstandete Verhalten des Beklagten Eigentümer des Grundstücks geworden wären. Hiergegen greifen die Rügen der Revision nicht durch.

Die Entscheidung beruht auf der Feststellung, daß die verfügbaren Mittel der Kläger auch bei korrekter Verwendung durch den Beklagten nicht ausgereicht hätten, das Kaufgrundstück durch Befriedigung der dinglichen Gläubiger aus der Verstrickung in das Zwangsversteigerungsverfahren auszulösen. Die Revision rügt zu Unrecht als übersehen, daß es nach dem Kaufvertrag Sache der Eheleute Wolf gewesen sei, den Klägern das lastenfreie Eigentum zu verschaffen, so daß es auf die Leistungsfähigkeit der Kläger nicht ankommen könne. Bei den Kaufverhandlungen bestand Klarheit darüber, daß die Eheleute Wolf völlig verschuldet waren und daß zur Erfüllung ihrer Verpflichtung nur die Anzahlung der Kläger dienen konnte; eben deshalb ist der Beklagte als Vertrauensperson zur zweckgebundenen Verwendung dieses Geldes eingeschaltet worden.

Die Kläger besaßen derzeit, wie sie nicht ernstlich bestritten haben, an flüssigen Mitteln allein den Darlehensbetrag von 20 000,- DM. Hiervon haben sie dem Beklagten zur Entschuldung 15 000,- DM zur Verfügung

gestellt. Nach ihrem eigenen Vortrag, der durch die Feststellungen des Berufungsgerichts bestätigt worden ist, erreichten die dinglich gesicherten Forderungen aber schon damals fast 26 000,- DM, was die Kläger bei Vertragsschluß allerdings nicht wußten.

Der besser unterrichtete Beklagte konnte bei dieser Sachlage die Vermeidung der Zwangsversteigerung nur für denkbar halten, wenn ihm die Durchsetzung seines Standpunktes gelang, daß Frau B. aus der Grundschuld nur 10 500,- DM (statt 16 286,53 DM) zu beanspruchen hatte, und wenn er ferner die Kläger zur Hergabe der vorerst noch zurückbehaltenen 5 000,- DM zu bewegen vermochte. Unter der weiteren Voraussetzung, daß der Beklagte jede zweckwidrige Entnahme unterließ, hätten sich dann die abzulösenden Lasten und die hierfür verfügbaren Mittel bei etwa 20 000,- DM die Waage gehalten.

Diese Bedingungen haben sich nicht erfüllt. Die Zwangsvollstreckungsgegenklage gegen die Gläubigerin B. ist rechtskräftig abgewiesen worden. Die Kläger sind der schriftlichen Aufforderung des Beklagten vom 20. November 1956, die am baren Kaufpreis noch fehlenden 5 000,- DM binnen zehn Tagen zu seinen Händen nachzuzahlen, nicht nachgekommen. Sie haben es vorgezogen, den am Verfahren nicht beteiligten Gläubiger M. durch Zahlung von 4 514,10 DM zuzüglich 432,- DM Zinsen zu befriedigen; selbst die verbleibende geringe Spitze von 53,90 DM haben sie dem Beklagten nicht überwiesen. Sie sind ersichtlich der Auffassung gewesen, daß der Beklagte mit den überlassenen 15 000,- DM auszukommen habe, nachdem er diesen Betrag bei den Verhandlungen als genügend hingestellt hatte. Selbst wenn der Beklagte nicht die 2 006,- DM

zur Befriedigung seiner älteren Honoraransprüche und nicht weitere 109,50 DM für die Vollstreckungsgegenklage dem Entschuldungsfonds entnommen hätte, wären die dinglich gesicherten Forderungen nicht zu beseitigen gewesen.

Die Revision wendet sich nicht gegen die Darlegung des Berufungsgerichts, daß der Beklagte entgegen der offenbaren Meinung der Kläger keine Gewähr dafür übernommen habe, daß er die Zwangsversteigerung mit Hilfe der überlassenen 15 000,- DM abwenden werde. Sie rügt jedoch als übersehen, daß sich die Kläger anders und zweckmäßiger verhalten hätten, wenn der Beklagte sie von vornherein über die tatsächliche Höhe der abzulösenden Belastungen unterrichtet hätte. Die Kläger - so führt die Revision aus - würden dann darauf gedrungen haben, daß der ganze, ihnen damals zur Verfügung stehende Betrag von 20 000,- DM zur Abdeckung der Lasten und zur Beseitigung des Zwangsversteigerungsvermerks verwendet würde. Die Revision sagt jedoch nicht, wie dies Ende 1956 bei einer Gesamtbelastung von nahezu 26 000,- DM möglich gewesen sein sollte. Die Kläger haben niemals vorgetragen, daß sie mit Erfolg versucht hätten, sich wegen des Mehrbetrages mit den Gläubigern der Eheleute W. zu arrangieren.

Die Revision möchte diese offenkundige Lücke nunmehr dadurch schließen, daß sie auf die Lage nach dem Versteigerungstermin am 21. Oktober 1959 abstellt. Sie errechnet, daß die das Verfahren allein betreibende Gläubigerin B. durch Zahlung von 8 823,02 DM zu befriedigen gewesen wäre, und führt aus, daß danach der Zuschlag nicht mehr hätte erteilt werden dürfen. Es kann dahinstehen, ob diese Rechtsansicht zutrifft.

Es kann ferner zugegeben werden, daß der Beklagte spätestens jetzt den unbefugt entnommenen Betrag von 2 006,- DM wieder hätte zur Verfügung stellen müssen. Zusammen mit den 500,- DM, welche die Kläger selbst noch aufgebracht und dem Beklagten überreicht hatten, wären dann 2 506,- DM greifbar gewesen. Zur Befriedigung der Gläubigerin hätten mithin immer noch 6 317,02 DM gefehlt, d.h. noch etwas mehr als der bereits früher nicht aufzubringende Betrag. Die Revision meint, das Berufungsgericht habe übersehen, daß jetzt die Eheleute Wolf imstande und bereit gewesen wären, bis zu 7 000,- DM zuzuschießen. Sie beruft sich dafür auf ein Schreiben des Beklagten an die Kläger vom 23. Oktober 1959, das in den beigezogenen Akten 3 O 320/60 des Landgerichts Düsseldorf enthalten ist, und rügt dessen Nichtbeachtung.

Diese Rüge ist unbegründet. Die Kläger hätten, wie die Revisionserwiderung mit Recht ausführt, die tatsächliche Behauptung aufstellen und durch ausdrückliche Bezugnahme auf das genannte Schreiben unter Beweis stellen müssen, daß die Eheleute W. noch vor dem Zuschlag 7 000,- DM aufgebracht hätten. Die bloße Beiziehung der Akten und die Verhandlung hierüber konnte diesen konkreten Parteivortrag nicht ersetzen. Es war nicht Sache des Berufungsgerichts, die Akten nach den Klägern günstigen Tatsachen zu durchforschen. Davon abgesehen ist es fraglich, ob die Kläger die in Rede stehende Behauptung überhaupt vertreten wollten. Ihr einziger Anhalt war die Äußerung des Beklagten, daß Aussicht auf die Beschaffung von 7 000,- DM durch die Eheleute W. bestehe. Der Beklagte hatte auch die Aussetzung des Zuschlags um eine Woche mit der Begründung erreicht, daß die Schuldner Mittel aus dem Lastenausgleich ver-

fugbar zu machen hofften. Die Frist ist jedoch fruchtlos verstrichen und der Zuschlag daraufhin erteilt worden. Das Berufungsgericht konnte schwerlich annehmen, daß die Kläger gleichwohl behaupten wollten, die Eheleute W. hätten zu der Zeit 7 000,- DM verfügbar gehabt.

Nach alledem ist der Schluß des Berufungsgerichts nicht zu beanstanden, daß die Kläger zu keinem Zeitpunkt genügend Mittel aufbringen konnten, um die Zwangsversteigerung durch Befriedigung der dinglichen Gläubiger abzuwenden, daß mithin der Erwerb des mit dem Versteigerungsvermerk belasteten Grundstücks von vornherein ihre wirtschaftlichen Möglichkeiten überstieg und daß deshalb die Ursache des Fehlschlags nicht in dem - zu Recht oder Unrecht - gerügten Verhalten des Beklagten gefunden werden kann. Auch wenn der Beklagte die erlangten 15 000,- DM ungekürzt der Gläubigerin B. zugewandt und wenn er die Kläger ferner durch rechtzeitige Aufklärung bewogen hätte, ihre restlichen Mittel ebenfalls für die Entschuldung zur Verfügung zu stellen, wäre diese nicht vollständig erreicht und damit die unerläßliche Voraussetzung des erstrebten Eigentumserwerbs nicht geschaffen worden. Unter diesen Umständen konnte es das Berufungsgericht dahinstehen lassen, ob das Geschäft nicht auch an der Preisaufgabe des Genehmigungsbescheides gescheitert wäre, die von den Eheleuten W. unstreitig nicht hingenommen worden ist.

Die Kläger haben ihre Schadensersatzansprüche ausdrücklich und ausschließlich auf die Behauptung gegründet, daß ihnen das Eigentum am Grundstück bei gehöriger Pflichterfüllung des Beklagten zugefallen wäre. Auch die Revision bemüht sich allein um die Darlegung eines solchen Verlaufs. Der Beklagte soll der Klägerin ihre verlorenen

Aufwendungen deshalb erstatten, weil er nach ihrer Meinung durch Pflichtwidrigkeiten bewirkt hat, daß die eingesetzten Mittel nicht zu dem erstrebten Erfolg geführt haben. Die Kläger haben nicht vorgetragen, daß sie sich vom Vertrage gelöst und kein Geld an seine Durchführung gewandt hätten, wenn sie der Beklagte rechtzeitig und in der gebotenen Weise darüber aufgeklärt hätte, daß sich der Grunderwerb in der vorgestellten Weise voraussichtlich nicht verwirklichen lasse. Ein solcher Vortrag wäre auch dem Klagevorbringen, das von der objektiven Erreichbarkeit des Zieles ausgeht, gerade entgegengesetzt gewesen. Da sich die Kläger selbst nicht auf den Standpunkt gestellt haben, daß der Beklagte den zweckgebundenen Betrag gar nicht hätte antasten dürfen, weil die Zweckerreichung unmöglich oder zumindest völlig ungewiß gewesen sei, brauchte das Berufungsgericht nicht zu prüfen, ob und in welcher Höhe der Klageanspruch etwa unter diesem gänzlich anderen Gesichtspunkt gerechtfertigt sein könnte. In dieser Richtung erhebt denn auch die Revision keine Rügen.

Nach alledem ist die Revision unbegründet. Sie mußte mit der Kostenfolge nach § 97 ZPO zurückgewiesen werden.

Hanebeck

Dr. Bode

Meyer

Dr. Pfretzschner

Dr. Nüßgens