

2138 001

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VI ZR 272/67

URTEIL

Verkündet am

5. November 1968
Kriegl, Justiz-
hauptsekretär

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

des Notars Dr. Erwin R [REDACTED], W [REDACTED]/L [REDACTED],
B [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten, Revisionsklägers
und Anschlußrevisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Ehefrau Marielies P [REDACTED] geb. Ma [REDACTED],
O [REDACTED] Krs. Har [REDACTED],

Klägerin, Berufungsklägerin, Revisionsbeklagte
und Anschlußrevisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. November 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Engels und der Bundesrichter Hanebeck, Dr. Bode, Dr. Nüßgens und Sonnabend

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten und die Anschlußrevision der Klägerin gegen das Urteil des 13. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Celle vom 11. Oktober 1967 werden zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens werden zu 17/22 dem Beklagten und zu 5/22 der Klägerin auferlegt.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Am 15. Oktober 1962 beurkundete der beklagte Notar einen Kaufvertrag zwischen der Klägerin und der No [REDACTED] Bauland- und Grundstücksverwertung GmbH, H [REDACTED] (No [REDACTED]). Danach kaufte die Klägerin von der No [REDACTED] aus einem von dieser erworbenen größeren Grundbesitz in der Gemarkung O [REDACTED] ein Teilgrundstück von 1133 qm mit einem auf ihm errichteten oder noch zu errichtenden sogenannten Schwedenhaus. Der Gesamtkaufpreis betrug 85.756 DM. Davon entfielen 13.596 DM auf das Grundstück, 66.600 DM auf das Haus und 1.560 DM auf den Weganteil. Ferner waren 4.000 DM Erschließungskosten in dem Gesamtkaufpreis enthalten.

- 4 -

Die Auflassung sollte nach Zahlung des Kaufpreises und Sicherstellung der Finanzierung, jedoch nicht vor Fertigbauabnahme erfolgen.

Die Vertragsschließenden bevollmächtigten den Bürovorsteher Ha[REDACTED] des beklagten Notars, die globalen Belastungen aufzuteilen, Löschungsbewilligungen zu erteilen und zu beantragen sowie Eintragungen bezüglich des Kaufgegenstandes zu bewilligen und zu beantragen, ferner die Auflassung für sie zu erklären und entgegenzunehmen sowie alle zur Durchführung des Vertrages erforderlichen Erklärungen für sie abzugeben, unter Befreiung von der Beschränkung des § 181 BGB.

Schließlich bewilligten und beantragten die Vertragsschließenden, im Grundbuch eine Auflassungsvormerkung für die Käuferin einzutragen.

Im November 1962 überwies die Klägerin auf das Notaranderkonto des Beklagten die vereinbarte Anzahlung in Höhe von 22.000 DM. Dieser führte den Betrag an die No[REDACTED] ab.

Die Auflassungsvormerkung wurde am 22. März 1963 im Grundbuch eingetragen.

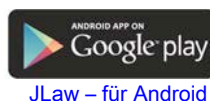
Am 25. Februar 1963 wurde für die gekaufte Parzelle ein eigenes Grundbuchblatt angelegt, wobei die oben angeführten Grundpfandrechte und die Vormerkung für die Firma A[REDACTED] auf diese Parzelle zur Mithaft übertragen wurden.

Im Frühjahr 1963 drängten die von der No[REDACTED] gewonnenen Grundstückskäufer wegen der inzwischen bekannt gewordenen Zahlungsschwierigkeiten der No[REDACTED] darauf, möglichst bald die gekauften Grundstücke aufgelassen zu bekommen und als Eigentümer im Grundbuch eingetragen zu

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



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



werden. Zwischen den Käufern, darunter auch der Klägerin und der No[REDACTED] kam es darauf nach Erörterung sämtlicher Grundstücksbelastungen am 27. April 1963 zum Abschluß eines vom Beklagten beurkundeten Zusatzvertrages, in dem es u.a. heißt, der früher geschlossene Kaufvertrag werde dahin ergänzt, daß der Käufer dinglich sämtliche eingetragenen Belastungen übernehme. Soweit die Belastungen durch Nichtvalutierung oder Rückzahlung Eigentümer-Grundschulden geworden seien, würden sie an den Käufer übertragen. Die dinglichen Belastungen würden übernommen, um die Umschreibung des Grundbesitzes auf den Käufer schon jetzt zu ermöglichen. Schuldrechtlich sei zwischen den Vertragsschließenden auf Grund der bestehenden Vereinbarungen abzurechnen. Zahlungen der Käufer und der dinglichen Gläubiger sollten auf ein Anderkonto des beurkundenden Notars erfolgen, der darüber nur im Einvernehmen mit den Vertragsschließenden und den Gläubigern verfügen dürfe. Gleichzeitig erklärten die Vertragsschließenden die Auflassung.

Während dieser Verhandlungen war auch der Wirtschaftsprüfer Ri[REDACTED], der Ratgeber der Eheleute Sch[REDACTED], die gleichfalls ein Trenngrundstück von der No[REDACTED] erworben hatten, anwesend. Dieser erklärte, nach seinen mit der Firma F[REDACTED] geführten Verhandlungen müsse man davon ausgehen, daß die Grundschuld F[REDACTED] in voller Höhe valutiert sei. Die Vertreter der No[REDACTED] erklärten hingegen, die Grundschuld werde nur in Höhe von etwa 123.000 DM in Anspruch genommen. Ri[REDACTED] äußerte, wenn dies zutrefte, seien keine Nachteile für die Käufer zu besorgen. Wenn aber die Grundschuld voll valutiert sei, müsse man mit einem Schaden rechnen. Diesen wolle man jedoch in Kauf nehmen, um die Umschreibung der Parzellen zu ermöglichen.

Am 21. Mai 1963 wurde die Klägerin als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen.

Am 18. Juni 1963 wurde über das Vermögen der No. [REDACTED] das Konkursverfahren eröffnet. Eine Abrechnung zwischen der Klägerin und dem Konkursverwalter der No. [REDACTED], Rechtsanwalt K., ist bisher nicht erfolgt.

Auf Betreiben der Firma F. [REDACTED] wurde am 30. Dezember 1963 wegen eines Teilbetrages von 50.000 DM ihrer Grundschild die Zwangsversteigerung des von der Klägerin erworbenen Grundstücks angeordnet. Das Zwangsversteigerungsverfahren wurde am 26. März 1964 im Einverständnis mit der Gläubigerin zunächst vorläufig eingestellt und am 3. Oktober 1965 wieder aufgehoben, nachdem es zwischen mehreren Käufern, darunter auch der Klägerin, und der Firma F. [REDACTED] zu einer Vereinbarung gekommen war, wonach die Grundschild von 220.000 DM abgelöst werden sollte. Die Käufer, darunter auch die Klägerin, verpflichteten sich, an die Firma F. [REDACTED] bestimmte Zahlungen zu leisten.

Die Klägerin hat behauptet, der Beklagte habe seine Amtspflichten bei der Beurkundung des Kaufvertrages vom 15. Oktober 1962 nicht erfüllt; dadurch sei ihr ein Schaden entstanden, weil sie im Ergebnis mehr für das Grundstück zahlen müsse, als im Vertrage ausbedungen worden sei. Der Beklagte habe sie nicht über sämtliche Grundstücksbelastungen belehrt. Der Grundbuchinhalt sei vielmehr nur hinsichtlich der Belastungen erörtert worden, die sie nach dem Vertrage teilweise habe übernehmen sollen. Dagegen habe der Beklagte die ihm bekannte Tatsache verschwiegen, daß das Gesamtgrundstück darüber hinaus noch mit der Grundschild F. [REDACTED] über 220.000 DM und mit der Vormerkung für die Sicherungshypothek der Firma A. [REDACTED]

in Höhe von 22.500 DM belastet gewesen sei. Er habe auf diese Belastungen hinweisen und Wege für eine ausreichende Sicherung der Klägerin aufzeigen müssen. Des weiteren sei ihm zum Vorwurf zu machen, daß er die Anzahlung der Klägerin von 22.000 DM an die No. [REDACTED] weitergeleitet habe, ohne sicherzustellen, daß dieser Betrag zur teilweisen Ablösung der Grundschuld F. [REDACTED] verwendet werde. Im Zusammenhang mit der Beurkundung der Zusatzvereinbarung vom 27. April 1963 habe der Beklagte es auch versäumt, die Klägerin auf die Bedeutung des § 24 KO hinzuweisen.

Der Schaden der Klägerin bestehe darin, daß sie - wie von ihr errechnet - noch 9.117 DM an aufgeteilter Differenz zwischen der noch in voller Höhe valuierten Grundschuld F. [REDACTED] und der Summe der von allen Trennstückskäufern noch zu entrichtenden Kaufpreise zusätzlich zahlen müsse und ferner 1.900 DM Zinsen und Kosten, die die Firma F. [REDACTED] für die Aufteilung ihrer Grundschuld auf die Einzelgrundstücke verlange. Zur Finanzierung dieser Forderung habe sie eine Grundschuld in Höhe von 20.000 DM aufnehmen müssen, die die Firma F. [REDACTED] bereits an die N. [REDACTED] He. [REDACTED] Ba. [REDACTED] AG M. [REDACTED] abgetreten habe. Das Zwangsversteigerungsverfahren habe 456,62 DM Kosten verursacht. Im übrigen lasse sich noch nicht feststellen, welche weiteren Kosten ihr durch die Amtspflichtverletzungen des Beklagten entstanden seien und noch entstünden. Eine anderweitige Ersatzmöglichkeit bestehe nicht, weil die No. [REDACTED] in Konkurs gegangen und ihre Geschäftsführer, gegen die Ansprüche nicht ersichtlich seien, zudem vermögenslos seien.

Im zweiten Rechtszug hat die Klägerin unter Bezugnahme auf ein von dem Wirtschaftsprüfer Ri. [REDACTED] erstattetes Gutachten den bisher feststellbaren Schaden auf 15.694,98 DM beziffert.

Die Klägerin hat den Beklagten im ersten Rechtszuge auf Zahlung von 11.017 DM sowie 456,62 DM nebst Zinsen und im zweiten Rechtszug auf Zahlung von 15.694,98 DM nebst 10 % Zinsen von 10.767 DM seit dem 1. Januar 1963 sowie weiteren 456,62 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 25. Oktober 1964 in Anspruch genommen; weiter hat sie verlangt, daß der Beklagte die für die Firma A [REDACTED] u. Co. eingetragene Vormerkung auf seine Kosten zur Löschung zu bringen habe; mit einem Feststellungsbegehren hat sie schließlich seine Verpflichtung zum Ersatz weiteren Schadens geltend gemacht.

Der Beklagte hat bestritten, seine Amtspflichten bei der Beurkundung und Abwicklung der Verträge vom 15. Oktober 1962 und 27. April 1963 verletzt zu haben. Er hat behauptet, er habe die Klägerin bei der Beurkundung des Kaufvertrages eingehend über sämtliche Grundstückslasten belehrt. Er habe die Beteiligten auch auf die Gefahren der Hingabe von Kaufpreisraten vor Eintragung einer Auflassungsvormerkung hingewiesen. Im übrigen fehle es an dem ursächlichen Zusammenhang zwischen der behaupteten Amtspflichtsverletzung und dem angeblichen Schaden, denn die Klägerin hätte das Grundstück auch bei Kenntnis von sämtlichen Belastungen zu genau den gleichen Bedingungen erworben. Die No [REDACTED] hätte der Klägerin auch keine günstigeren Bedingungen als die vereinbarten eingeräumt. Insbesondere wäre sie mit einer Zurückhaltung oder Hinterlegung der Anzahlung nicht einverstanden gewesen. Ohne sofortige Baranzahlung hätte die No [REDACTED] den Vertrag nicht geschlossen. Im übrigen sei eine Belehrung über die Grundschild F [REDACTED], so hat der Beklagte im Berufungsverfahren weiter vorgetragen, auch darum nicht erforderlich

gewesen, weil durch eine Vereinbarung zwischen der Firma F[REDACTED] und der No[REDACTED] nebst beurkundeter Bevollmächtigung des Bürovorstehers Ha[REDACTED] durch die Firma F[REDACTED] vom 1. Februar 1962 und Schreiben der Firma F[REDACTED] an den Beklagten vom 8. März 1962 - sämtlich unbestrittenen Inhalts - sichergestellt gewesen sei, daß die Grundschild mit den von den Käufern über ihn gezahlten Beträgen zurückgezahlt und sodann gelöscht werden würde. So seien denn auch acht Grundstücke aus der Pfandhaft für die Grundschild F[REDACTED] entlassen worden, nachdem die entsprechenden Beträge auf Grund der Vereinbarung vom 1. Februar 1962 von den Käufern gezahlt worden seien. Die von den Käufern sämtlicher Grundstücke zu leistenden Barzahlungen hätten ausgereicht, um die Grundschild F[REDACTED] zu tilgen. Jedenfalls habe keine Veranlassung bestanden, sich mit der Firma F[REDACTED] auf der Basis einer vollen Valutierung der Grundschild zu arrangieren. Aus einer zwischen der Firma F[REDACTED] und der No[REDACTED] getroffenen Vereinbarung vom 5. September 1962 ergebe sich, daß die Grundschild an diesem Tage nur noch in Höhe von 122.838 DM valutiert gewesen sei.

Der Beklagte hat ferner bestritten, daß die Klägerin keine anderweitigen Ersatzmöglichkeiten habe. Sie könne ihren angeblichen Schaden im Konkursverfahren über das Vermögen der No[REDACTED] als Konkursforderung anmelden. Auch habe sie Schadensersatzansprüche gegen ihre Anwälte erster Instanz, auf deren Veranlassung sie sich mit der Firma F[REDACTED] arrangiert habe, ohne zuvor zu klären, inwieweit die Grundschild noch valutiert sei. Die Klägerin treffe schließlich ein Mitverschulden, weil sie vor Vertragsschluß das Grundbuch nicht eingesehen habe und sich auch keinen Grundbuchauszug habe vorlegen lassen.

Die Klägerin hat entgegnet, auch wenn der Beklagte auf Grund der Vereinbarung vom 1. Februar 1962 davon ausgegangen sei, daß für sie und die übrigen Käufer keine Gefahr bestehe, habe er sich einer Amtspflichtverletzung schuldig gemacht. Er hätte nämlich die Pflicht gehabt, sie von dem Inhalt dieser Vereinbarung zu unterrichten und sie darüber zu belehren, wie die Grundschuld F. zu beseitigen sei; dazu hätte er auch klare Verhaltensanweisungen mit dem Hinweis darauf erteilen müssen, daß bei einer Abweichung von diesen die Löschung der Grundschuld nicht gewährleistet sei. Das alles habe der Beklagte nicht getan. Er habe sogar dazu mitgewirkt, daß die No. Gelder bekommen habe, die nach der Vereinbarung vom 1. Februar 1962 für die Löschung der Grundschuld gebraucht worden wären. Hätte der Beklagte die erforderliche Aufklärung über die Grundschuld und die Vereinbarung vom 1. Februar 1962 gegeben und pflichtgemäß die nötigen Anweisungen darüber erteilt, wie sich die Käufer zu verhalten hätten, um im Rahmen der Vereinbarung vom 1. Februar 1962 und nach den rechtlichen Vorstellungen des Beklagten die Ablösung der Grundschuld sicher zu stellen, so hätte sich die Klägerin zwar ebenfalls zum Kaufabschluß bereitgefunden, sich aber auch an seine Anweisungen gehalten.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Auf die Berufung der Klägerin hat das Oberlandesgericht den Beklagten zur Zahlung von 456,62 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 25. Oktober 1964 verurteilt, den weiteren im Berufungsverfahren geltend gemachten Zahlungsanspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt und festgestellt, daß der Beklagte verpflichtet ist, der Klägerin allen weiteren Schaden zu ersetzen, der dieser dadurch entstanden ist oder entstehen wird, daß sie für den Erwerb des mit Vertrag vom

15. Oktober 1962 gekauften Grundstücks wegen der für die Firma F [REDACTED] eingetragenen Grundschuld einen höheren Kaufpreis zahlen muß, als vertraglich vorgesehen war, und zwar deshalb, weil der Beklagte sie bei der Beurkundung nicht über die wirtschaftlichen Gefahren belehrt hat, die sich aus dieser Belastung für die Klägerin ergaben, und die von der Klägerin geleistete Anzahlung an die Verkäuferin weiterleitete, ohne für eine vorherige Löschung der im Grundbuch eingetragenen, von der Klägerin nicht übernommenen Grundschuld zu sorgen.

Mit ihren weitergehenden Klagebegehren ist die Klägerin auch im Berufungsverfahren abgewiesen worden.

Mit der Revision erstrebt der Beklagte die volle Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Die Klägerin hat Anschlußrevision eingelegt. Sie verfolgt mit ihr den Anspruch weiter, daß der Beklagte die für die Firma Albrecht u. Co. eingetragene Vormerkung auf seine Kosten zur Löschung zu bringen habe.

Entscheidungsgründe:

I.

Zur Revision des Beklagten.

1. Das Berufungsgericht hat, soweit es die Grundschuld F [REDACTED] betrifft, die Schadensersatzpflicht des Beklagten nach § 19 Abs. 1 Satz 1 BNotO für begründet gehalten.

Ohne eine abschließende Feststellung darüber zu treffen, ob der Beklagte die Klägerin bei der Beurkundung des Kaufvertrages vom 15. Oktober 1962 auf das Bestehen der für die

Firma F [REDACTED] eingetragenen Grundschuld hingewiesen hat und der Verpflichtung gerecht geworden ist, sich gemäß § 35 BNotO zu vergewissern, ob die Klägerin von dem Grundbuchstand zuverlässige Kenntnis besaß, hat das Berufungsgericht eine schuldhafte Verletzung der Amtspflichten, die dem Beklagten bei der Beurkundung des Kaufvertrages der Klägerin gegenüber oblagen, darin erblickt, daß er zumindest fahrlässig gegen die Belehrungspflicht aus § 26 BNotO verstossen hat. Eine pflichtgemäße, den Anforderungen dieser Bestimmung gerecht werdende Belehrung habe einen Hinweis auf die Gefahren erfordert, die sich für die Klägerin aus dem Verträge wegen der Grundschuld ergeben hätten, habe die Klägerin doch für ein Grundstück, das mit dem Mehrfachen seines Wertes global zusammen mit anderen Grundstücken belastet gewesen sei, eine Anzahlung von 22.000 DM leisten sollen, ohne daß sicher gestellt gewesen sei, daß die Anzahlung dazu verwendet wurde, eine Pfandentlassung des gekauften Trenngrundstücks zu erreichen. Der Beklagte habe nicht darauf vertrauen dürfen, daß die pfandfreie Abschreibung durch die Vereinbarungen zwischen der Nordheide und der Firma F [REDACTED] vom 1. Februar 1962 in Verbindung mit der dem Bürovorsteher Ha [REDACTED] erteilten Vollmacht gewährleistet gewesen sei. Irgendwelche Rechte hätten der Klägerin aus diesen Vereinbarungen, die von der No [REDACTED] und der Firma F [REDACTED] jederzeit hätten abgeändert werden können, nicht zugestanden. Dem Beklagten habe sich bei der gegebenen Sachlage der Gedanke geradezu aufdrängen müssen, daß eine Sicherungsklausel in den Vertrag aufgenommen werden sollte, wonach die Anzahlung an ihn zu treuen Händen zu leisten und in Höhe des Grundstückspreises einschließlich Erschließungskosten erst Zug um Zug gegen

Pfandentlassung weiterzuleiten sei. Hätte der Beklagte die Beteiligten hierauf hingewiesen, so könne nach der Lebenserfahrung und dem persönlichen Eindruck, den die Klägerin und ihr sie beratender Ehemann geboten habe, mit Sicherheit davon ausgegangen werden, daß die Klägerin auf einer solchen Sicherung bestanden hätte. Auch die No. [REDACTED] würde sich mit ihr einverstanden erklärt haben; da nach ihren Vereinbarungen mit der Firma F. [REDACTED] die Käuferzahlungen ohnehin über den Notar auf ein unter der gemeinsamen Verfügung der Firma F. [REDACTED] und der No. [REDACTED] stehendes Konto hätten laufen und aus diesem die Grundschuld Friedburg hätte abgedeckt werden sollen, sei kein Grund ersichtlich, weshalb die No. [REDACTED] mit einer derartigen Klausel nicht einverstanden gewesen sein sollte. Ebenso könne davon ausgegangen werden, daß die Firma F. [REDACTED] gegen Erhalt des anteiligen Grundstückspreises und der Erschließungskosten die Pfandentlassung im Falle der Klägerin erteilt hätte. Eine derartige Regelung würde dazu geführt haben, daß das von der Klägerin gekaufte Trenngrundstück von der Haftung für die Grundschuld F. [REDACTED] freigeworden wäre, und es wäre dann nicht zu dem Zwangsversteigerungsverfahren mit den der Klägerin durch das Verfahren verursachten Kosten und zu den weiteren Nachteilen gekommen, die der Klägerin daraus erwachsen seien, daß sie zur Abwehr der Forderung F. [REDACTED] und der Zwangsversteigerung nichts anderes habe tun können, als sich unter Teilbefriedigung der Firma F. [REDACTED] mit Hilfe aufgenommenen Kredits mit dieser zu arrangieren. Daß die Klägerin auf andere Weise Ersatz ihres Schadens zu erlangen vermöchte, hat das Berufungsgericht verneint. Den Mitschuldeinwand des Beklagten hat es für unbegründet gehalten.

2. Diese Beurteilung läßt keinen Rechtsfehler erkennen.

a) Zu Unrecht rügt die Revision, das Berufungsgericht habe die Beweislast verkannt. An einer Stelle seiner Erörterungen hat sich das Berufungsgericht allerdings dahin ausgedrückt, der Beklagte habe nicht "dargetan", daß er die Klägerin auf die rechtliche und wirtschaftliche Tragweite der Belastungen Friedburg und A. [REDACTED] hingewiesen und sie über die Gefahren dieser Eintragungen belehrt habe. Daraus kann aber nicht abgeleitet werden, daß es der Ansicht gewesen sei, der Beklagte müsse nachweisen, die ihm obliegende Belehrungspflicht erfüllt zu haben. Wie sich aus dem Zusammenhang der Urteilsausführungen ergibt, hat das Berufungsgericht vielmehr als gewiß angesehen, daß der Beklagte bei der Beurkundung des Vertrages den Beteiligten nicht die Belehrung erteilt hat, zu der er der Klägerin gegenüber verpflichtet gewesen wäre. Schon aus dem beiderseitigen Vorbringen der Parteien war zu entnehmen, daß es der Beklagte an der vom Berufungsgericht für erforderlich erachteten beratenden Belehrung der Klägerin hat fehlen lassen.

b) Die Revision bemerkt zwar richtig, daß die Belehrung über rein wirtschaftliche Fragen nicht zu den Aufgaben des Notars gehört. Darum hat es sich hier aber nicht gehandelt. Die Gefahren, die für die Klägerin bestanden, ergaben sich aus der rechtlichen Anlage des Vertrages, der die Klägerin zur Zahlung von 22.000 DM verpflichtete, ohne daß die Löschung der Grundschuld F. [REDACTED] sichergestellt war. Es war voraussehbar, daß es ohne geeignete Sicherung dazu kommen konnte, daß die den Wert des Grundstücks übersteigende Grundschuld bestehen blieb

und den Erwerb der Klägerin letztlich zunichte machte. Wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, war durch die Vereinbarungen zwischen der Firma F [REDACTED] und der No [REDACTED] nicht gewährleistet, daß die Zahlung der Klägerin zur Enthftung des Grundstücks verwendet wurde. Das wäre selbst dann nicht der Fall gewesen, wenn in diesen Vereinbarungen, was das Berufungsgericht rechtsirrtumsfrei verneint hat, ein Vertrag zugunsten der Grundstückskäufer gelegen hätte. Wie ungesichert die Klägerin war, beleuchtet die Tatsache, daß sich der Beklagte durch die ihm bekannten Vereinbarungen zwischen der Firma F [REDACTED] und der No [REDACTED] nicht gehindert gesehen hat, die von der Klägerin gezahlten 22.000 DM an die No [REDACTED] abzuführen, ohne dafür gesorgt zu haben, daß der Betrag zur Abdeckung der Grundschuld F [REDACTED] verwendet wurde. Ohne Belang ist in diesem Zusammenhang, daß sich die Klägerin auf das Drängen der No [REDACTED] zu ihrer Zahlung bereit gefunden hat, bevor sie schon das gekaufte Haus bezogen hatte. Ob der Beklagte die Klägerin über den Sinn einer Auflassungsvormerkung und die Gefahren bei der Hergabe von Kaufpreisen vor deren Eintragung belehrt hat, ist für die hier zu entscheidende Frage gleichfalls ohne Bedeutung; wesentlich ist, daß der Beklagte die Klägerin über die Gefahren hätte belehren müssen, die sich für sie daraus ergaben, daß sie nach dem Vertrage für das Grundstück Zahlungen leisten mußte, ohne daß die Enthftung des Grundstücks von der Grundschuld F [REDACTED] sichergestellt war. Mit der pflichtgemäßen Belehrung mußte, auch darin ist dem Berufungsgericht beizutreten, die Beratung einhergehen, wie die Gefahren, die für die Klägerin mit der geplanten Vertragsgestaltung verbunden waren, vermieden werden konnten. Daß sich dem Beklagten der Gedanke an eine

Sicherungsklausel, wie sie das Berufungsgericht für angezeigt gehalten hat, hätte aufdrängen und daß er sie der Klägerin hätte anraten müssen, entspricht einer rechtlich einwandfreien Würdigung der gegebenen Sach- und Rechtslage. Eine solche Belehrung erübrigte sich entgegen der Ansicht der Revision nicht etwa darum, weil die Klägerin bei der Beurkundung vom 15. Oktober 1962 durch den Steuerberater Ri[REDACTED] beraten gewesen sei; Ri[REDACTED] ist mit der Klägerin, was die Revision offenbar verwechselt, erst bei dem Abschluß des Ergänzungsvertrages vom 27. April 1963 in Erscheinung getreten. Mit Recht hat es das Berufungsgericht auch als schuldhaft angesehen, daß der Beklagte der Klägerin unter Verletzung seiner ihr gegenüber bestehenden Amtspflicht nicht die erforderliche beratende Belehrung hat zuteil werden lassen.

c) Vergebens wendet sich die Revision gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, daß die Klägerin und die No[REDACTED] die vom Berufungsgericht gekennzeichnete Sicherungsklausel vereinbart und in den Vertrag aufgenommen hätten, wenn der Beklagte seiner Belehrungspflicht nachgekommen wäre. Diese Feststellung ist nicht, wie die Revision meint, die Schlußfolgerung aus einem unzulässigerweise angewendeten Anscheinsbeweis, vielmehr hat sich das Berufungsgericht in tatrichterlicher Würdigung der Gegebenheiten des Falles die volle Überzeugung hiervon verschafft.

Unbegründet ist auch die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe die Klägerin entsprechend dem Antrage des Beklagten darüber als Partei vernehmen müssen, ob sie das Grundstück nicht auch dann zu den gleichen Bedingungen gekauft haben würde, wenn sie über die Be-

lastung F [REDACTED] belehrt worden wäre. Es fällt in den Bereich der nach § 287 ZPO zu beurteilenden Kausalbeziehung zwischen konkretem Haftungsgrund und Schaden, wie sich die Amtspflichtverletzung des Beklagten ausgewirkt hat. Den angebotenen Beweis zu erheben, stand daher in dem Ermessen des Berufungsgerichts. Die Grenzen pflichtgemäßen Ermessens hat es nicht dadurch überschritten, daß es sich in Würdigung der Sachlage und insbesondere auch des persönlichen Eindrucks, den es von der Klägerin gewonnen hat, bereits ohne deren förmliche Parteivernehmung seine Überzeugung gebildet hat.

d) Der Feststellungsausspruch des Berufungsurteils bezeichnet es neben der unterlassenen Belehrung als Haftungsgrund, daß der Beklagte die von der Klägerin geleistete Anzahlung an die Verkäuferin weitergeleitet hat, ohne für eine vorherige Löschung der Grundschild F [REDACTED] zu sorgen. Aus den Urteilsausführungen wird nicht deutlich, ob das Berufungsgericht hierin eine weitere selbständige Amtspflichtverletzung des Beklagten erblickt hat. Die Berechtigung einer solchen Annahme kann auch dahinstehen. Denn jedenfalls hat das Berufungsgericht an dieses Verhalten des Beklagten keine andere und weitere Schadenshaftung geknüpft als an die pflichtwidrig unterlassene Belehrung. Der Beklagte ist daher nicht dadurch beschwert, daß der Feststellungsausspruch seine Schadenshaftung auch hierauf gründet. Insoweit werden von der Revision auch keine Bedenken erhoben.

e) Die Einwendungen der Revision gegen die Schadensfeststellung des Berufungsgerichts sind unbegründet. Ob und in welcher Höhe der Klägerin durch die Amtspflichtverletzung des Beklagten ein Schaden entstanden ist, war

nach § 287 ZPO in die an keine Beweisanträge gebundene freie Überzeugung des Berufungsgerichts gestellt. Ohne Rechtsverstoß hat es die Schadensursächlichkeit der Amtspflichtverletzung für das von der Firma F[REDACTED] betriebene Zwangsversteigerungsverfahren mit der Kostenlast von 456,62 DM bejaht, die nach seiner unangefochtenen Feststellung für die Klägerin hieraus erwachsen ist. Ebenso ist die Auffassung des Berufungsgerichts rechtsbedenkenfrei, daß auch die Einbußen, die die Klägerin auf sich genommen hat, um sich dem Zugriff der Firma F[REDACTED] zu erwehren, auf die Amtspflichtverletzung des Beklagten ursächlich zurückzuführen sind. Das Berufungsgericht konnte für gewiß erachten, daß der Klägerin im Ergebnis auch dann ein Schaden aus diesen Abwehrmaßnahmen verbleibt, wenn sich herausstellen sollte, daß die Grundschild F[REDACTED] nicht mehr in voller Höhe valuiert war. Die nähere Schadensermittlung durfte es dem Nachverfahren überlassen.

f) Gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, daß die Klägerin keine andere Ersatzmöglichkeit habe, ist rechtlich gleichfalls nichts zu erinnern.

Das Berufungsgericht hat erwogen, die Klägerin könne nicht darauf verwiesen werden, sich an die im Konkurs befindliche No[REDACTED] zu halten; ob und inwieweit sie in dem noch nicht abgeschlossenen Konkursverfahren mit einer Quote rechnen könne, sei ungewiß. Ansprüche gegen den Geschäftsführer der No[REDACTED] seien nicht ersichtlich. Eine Schadensersatzpflicht der erstinstanzlichen Prozeßbevollmächtigten der Klägerin wegen des von ihnen angeratenen Arrangements mit der Firma F[REDACTED] sei ebenfalls nicht dargetan.

Zu Unrecht rügt die Revision, das Berufungsgericht habe bei dieser Würdigung die Beweislast verkannt. Wenn auch das Fehlen anderweitiger Ersatzmöglichkeit Anspruchsvoraussetzung ist, so ist dieses Erfordernis doch nicht dahin zu verstehen, daß der Geschädigte vor Erhebung der Schadensersatzklage alle etwa denkbaren Möglichkeiten anderweitiger Ersatzerlangung erschöpft haben müßte. Als negative Anspruchsvoraussetzung kommen nur solche Ersatzmöglichkeiten in Betracht, die sich aus dem Sachverhalt selbst ergeben, demselben Tatsachenkreis entsprungen sind, aus dem die in Rede stehende Schadensersatzforderung entstanden ist, und begründete Aussicht auf baldige Verwirklichung bieten. Die Behauptungs- und Beweislast des Verletzten geht nicht so weit, daß er auch das Vorhandensein sonstiger Ersatzmöglichkeiten widerlegen müßte; vielmehr bleibt es dem Beklagten überlassen, ihm die Versäumung etwaiger anderer Möglichkeiten nachzuweisen (vgl. Urteile des erkennenden Senats vom 28. April 1964 - VI ZR 291/62 - LM Nr. 14 zu § 839 E BGB; vom 11. April 1967 - VI ZR 186/65 LM Nr. 30 a zu § 852 BGB). Von diesen Grundsätzen hat sich das Berufungsgericht zutreffend leiten lassen. Die Beurteilung, zu der es gelangt ist, kann durch die Einwände der Revision, die an die Darlegungs- und Beweislast der Klägerin irrtümliche Anforderungen stellt, nicht erschüttert werden.

g) Keinen Bedenken unterliegt schließlich, daß das Berufungsgericht den Mitschuldeinwand zurückgewiesen hat. Hierzu hat das Berufungsgericht im Zusammenhang seiner Urteilsausführungen im besonderen festgestellt, daß die Klägerin zur Abwehr der Zwangsversteigerung und zur Haftentlassung des gekauften Grundstücks nichts anderes habe tun können als sich unter Aufnahme eines Kredites mit der

Firma F [REDACTED] zu arrangieren. Das übersieht die Revision bei ihrer Rüge, daß es das Berufungsgericht für seine Entscheidung an einer Begründung habe fehlen lassen. Für die Annahme eines Verschuldens der Klägerin hat das Berufungsgericht rechtsirrtumsfrei keinen Anhalt gefunden.

II.

Zur Anschlußrevision der Klägerin.

Soweit sich das Klagebegehren auf die für die Firma A [REDACTED] u. Co. eingetragene Vormerkung bezieht und darauf gerichtet ist, daß der Beklagte die Vormerkung auf seine Kosten zur Löschung bringe, hat das Berufungsgericht eine Schadensersatzpflicht des Beklagten nicht für begründet erachtet. Wohl falle es dem Beklagten als fahrlässige Amtspflichtverletzung zur Last, die Klägerin bei der Beurkundung des Vertrages vom 15. Oktober 1962 nicht über die rechtliche und wirtschaftliche Tragweite auch dieser Grundstücksbelastung belehrt und keine Sicherungsmaßnahmen vorgeschlagen zu haben; doch sei dies für einen etwaigen Schaden der Klägerin nicht ursächlich geworden.

Nach Ansicht des Berufungsgerichts läßt sich nicht feststellen, daß die No [REDACTED] auf einen Sicherungsvorschlag hinsichtlich der Vormerkung eingegangen und zu Konzessionen gegenüber der Klägerin bereit gewesen wäre. Den Bekundungen des Zeugen S [REDACTED], des Vertreters der No [REDACTED] beim Abschluß des Vertrages mit der Klägerin, hat es entnommen, daß die auf Grund einstweiliger Verfügung eingetragene Vormerkung eine Bauhandwerkerforderung betraf, die bestritten war und der die No [REDACTED] zudem eine weit höhere Gegenforderung glaubte entgegenstellen

zu können. Bei der Vormerkung, so hat das Berufungsgericht erwogen, habe es sich um eine Grundbuchbelastung gehandelt, die nicht so ins Gewicht gefallen sei wie die Grundschuld F[REDACTED]; zu ihrer Eintragung habe es nicht einmal der Gefährdung des Anspruchs bedurft. Damals seien, soweit ersichtlich, die Vermögensverhältnisse der No[REDACTED] auch noch nicht so gewesen, daß sie nicht in der Lage gewesen wäre, ihrerseits die Löschung der Vormerkung zu erreichen und damit ihrer Verpflichtung nachzukommen, der Klägerin lastenfreies Eigentum zu verschaffen. Für die Klägerin habe keine zwingende Veranlassung bestanden, wegen dieser Belastung auf der Aufnahme einer Sicherung zu bestehen. Nach dem Gesamtzusammenhang sei daher anzunehmen, daß die Vertragsparteien mit Bezug auf die Vormerkung von einer ihnen aufgezeigten Sicherungsmöglichkeit keinen Gebrauch gemacht hätten.

Diese Beurteilung ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Sie beruht weder auf einer Verkenntung des Kausalitätsbegriffs, wie die Anschlußrevision meint, noch verstößt sie gegen Sätze der Lebenserfahrung. Vielmehr hält sie sich im Rahmen der dem Tatrichter nach § 287 ZPO zustehenden Ermessensfreiheit und ist revisionsrechtlich nicht angreifbar.

Sowohl die Revision als auch die Anschlußrevision sind hiernach unbegründet.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus §§ 92,
97 ZPO.

Engels

Dr. Nüßgens

Hanebeck

Sonnabend

Dr. Bode