

VI ZR 309/62

2204 038

V e r k ü n d e t
am 25. Juni 1963
Kriegl, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

des Notars Victor H [REDACTED], S [REDACTED] ([REDACTED]), H [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägers
und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Eheleute Albert R [REDACTED] und Magdalena geb. K [REDACTED], H [REDACTED]
[REDACTED] ([REDACTED]), D [REDACTED] Straße [REDACTED]

Kläger, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 25. Juni 1963 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Dr. Engels sowie der Bundesrichter Dr. Kleine-
webers, Dr. Bode, Heinrich Meyer und Dr. Pfretzschner

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil des
2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Saarbrücken
vom 6. Februar 1962 wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Revision werden dem Beklagten
auferlegt.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger kauften im August 1948 das an der Hauptstraße von H. [REDACTED] gelegene Grundstück Flur [REDACTED] Nr. [REDACTED] 7/2, um darauf ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Der Verkäufer L. [REDACTED] behielt die Nachbarparzelle Nr. [REDACTED] 7/1. Die Kläger wünschten auch hiervon einen Streifen zu erwerben, der als seitlich an ihrem künftigen Hause vorbeiführende Grundstückseinfahrt dienen und zugleich zu dem an dieser Seite geplanten Hauseingang führen sollte. Der Verkäufer konnte hierauf jedoch nicht eingehen, weil dann das ihm verbleibende Grundstück Nr. [REDACTED] 7/1 für die eigenen Baupläne zu schmal geworden wäre, zumal diese eine zwischen den beiden Häusern zu errichtende Garage umfaßten.

Als Ausweg vereinbarten die Kaufparteien drei Grunddienstbarkeiten. Der jeweilige Eigentümer von Nr. [REDACTED] 7/1 sollte berechtigt sein, beim Bau der Garage den Giebel des auf Nr. [REDACTED] 7/2 entstehenden Hauses in bestimmter Weise mitzubেনutzen. Andererseits sollte er gegenüber den jeweiligen Eigentümern von Nr. [REDACTED] 7/2 verpflichtet sein, beim Bau dieser Garage eine für normale Lastkraftwagen ausreichende Durchfahrt zum rückwärtigen Teil von Nr. [REDACTED] 7/2 zu schaffen und deren Benutzung zu gestatten. Endlich sollte es den jeweiligen Eigentümern des Grundstücks Nr. [REDACTED] 7/2 auch erlaubt sein, eine von der Durchfahrt in ihr Haus führende Tür zu unterhalten und zu benutzen.

Die Kläger erwarben noch von ihrem Nachbarn zur anderen Seite zwei kleine Trennparzellen zur Begradigung ihres Bauplatzes. Am 6. Mai 1949 beurkundete der Beklagte u.a. die Auflassung aller drei Grundstücke an die Kläger sowie die Einräumung der vereinbarten Grunddienstbarkeiten (UR. Nr. [REDACTED] 8/49).

- 3 -

Der hierauf bezügliche Abschnitt beginnt mit dem Satz: "Die Beteiligten bewilligen und beantragen alsdann noch, daß folgende Grunddienstbarkeiten in das Grundbuch eingetragen werden". Daran schließt sich in drei Ziffern die Fassung der bewilligten Belastungen. Der Abschnitt endet: "Die Grunddienstbarkeiten sollen auch auf den herrschenden Grundstücken eingetragen werden".

Das Wort "auch" fügte der Beklagte handschriftlich in den vorbereiteten Entwurf der Urkunde ein. Es wurde versehentlich weder in die Ausfertigung übernommen, welche die Kläger erhielten, noch in die beglaubigte Abschrift, die der Beklagte dem Grundbuchamt mit einem Begleitschreiben vom 8. Juli 1949 übersandte, in welchem er lediglich bat, "den gestellten Anträgen zu entsprechen".

Das Grundbuchamt trug die Grunddienstbarkeiten am 6. Februar 1950 gemäß einer Verfügung des Rechtspflegers nur im Bestandsverzeichnis der herrschenden Grundstücke ein, so daß die Rechte nicht zur Entstehung gelangten. Die sowohl den Klägern wie dem Beklagten übersandte Eintragungsnachricht blieb unbeanstandet.

Die Kläger errichteten in den Jahren 1950/51 ihr Haus wie geplant und benutzten den Streifen des noch unbebauten Nachbargrundstücks in der vorgesehenen Weise als Zugang. Dessen Eigentümer L. gab jedoch die eigenen Baupläne auf und verkaufte einen Teil des Hinterlandes an die Kläger, das größere Stück mit dem Bauplatz (fortgeschrieben als Nr. 7/4) am 2. Mai 1953 an Frau Anni W. Die erforderlichen Beurkundungen nahm wieder der Beklagte vor.

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
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Daß die Grunddienstbarkeiten nicht wirksam begründet worden waren, stellte sich erst heraus, als Frau W. ein Haus nach eigenen Plänen - allerdings mit der vorgesehenen Durchfahrt - errichtete und es hierüber zu Meinungsverschiedenheiten zwischen ihr und den Klägern kam. Verhandlungen über eine nachträgliche Belastung des Grundstücks Nr. 7/4 scheiterten. Frau W. sperrte den Klägern die Durchfahrt und ließ die darin befindliche Eingangstür des Hauses der Kläger zumauern, so daß diese nur durch den Ladeneingang in den ersten Stock und nur durch ein rückwärtiges Fenster auf den hinteren Teil ihres Grundstücks gelangen konnten. Die Kläger führten deshalb mehrere Prozesse gegen Frau W., in denen sie jedoch ausnahmslos unterlagen.

Die Kläger haben daraufhin den Beklagten auf Ersatz ihres Schadens in Anspruch genommen. Sie haben behauptet, der Beklagte habe ihn dadurch schuldhaft verursacht, daß er dem Grundbuchamt eine beglaubigte Abschrift seiner Urkunde übersandte, in der das entscheidende, in die Urschrift eingefügte Wort "auch" fehlte. Die unvollständige Fassung "Die Grunddienstbarkeiten sollen auf den herrschenden Grundstücken eingetragen werden" habe den Rechtspfleger verleitet, die Eintragung nur im Bestandsverzeichnis dieser Grundstücke und damit unwirksam zu verfügen. Die Kläger haben ferner geltend gemacht, der Beklagte habe seine Amtspflicht auch dadurch verletzt, daß er sich weder beim Empfang der Grundbuchnachricht noch bei der Beurkundung des Verkaufs der vermeintlich belasteten Parzelle an Frau W. darum gekümmert habe, ob die Grunddienstbarkeiten richtig in das Grundbuch gelangt waren. Als Ersatz des Schadens, der sich aus dem notwendigen Umbau und der Wertminderung ihres Hauses ergebe, haben die Kläger einen vom Gericht fest-

zusetzenden Betrag, mindestens 1.000.000,-- Franken (alter Währung) verlangt.

Der Beklagte hat um Klageabweisung gebeten. Er hat geltend gemacht, den maßgeblichen, richtig und vollständig gefaßten Antrag habe der erste Satz enthalten: "Die Beteiligten bewilligen und beantragen alsdann, daß folgende Grunddienstbarkeiten in das Grundbuch eingetragen werden". Damit sei eindeutig die allein wirksame Eintragung bei den dienenden Grundstücken begehrt worden. Es habe außerhalb aller vorstellbaren Gefahren gelegen, daß das Grundbuchamt den - freilich verstümmelten - Satz über die Eintragung bei den herrschenden Grundstücken anders als im Sinne eines zusätzlichen Begehrens nach § 9 GfO habe auffassen können, nämlich als eine rechtlich unhaltbare Abwandlung des Hauptantrags. Selbst für diesen Fall sei jedoch äußerstens die Zurückweisung des ganzen Antrags als unzulässig zu befürchten gewesen, nicht aber die Stattgabe in der mißverstandenen, unzulässigen und wirkungslosen Form. Die versehentliche Auslassung des Wortes "auch" stelle deshalb zumindest im Rechtssinne keine Ursache für den Fehler des Grundbuchamts und damit für den Schaden dar. Zudem sei die fragliche Abschrift von sorgfältig ausgewählten und überwachten Hilfskräften hergestellt worden. Da er - der Beklagte - selbst keinen Antrag nach § 15 GfO gestellt, sondern nur die Urkunde mit den Anträgen der Beteiligten weitergeleitet habe, sei er zu einer Überwachung der Ausführung nicht verpflichtet gewesen. Indlich hat der Beklagte behauptet, die unter seiner Mitwirkung geführten Verhandlungen über die nachträgliche Begründung der Dienstbarkeiten seien an dem Verhalten der Kläger gescheitert, die zwar weiterhin das Recht auf die Durchfahrt und die Tür erlangen, dafür aber nicht mehr den Giebelanbau gestatten wollten.

Die Kläger haben die letzte Behauptung bestritten und sind den Rechtsausführungen des Beklagten entgegengetreten.

Das Landgericht hat der Klage dem Grunde nach stattgegeben; die Berufung des Beklagten ist erfolglos geblieben. Mit der Revision, um deren Zurückweisung die Kläger bitten, erstrebt der Beklagte weiterhin die Abweisung der Klage.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet.

1. Der Beklagte hat dem Grundbuchamt, um die von den Beteiligten gewünschten Eintragungen zu erwirken, eine gleichlautende Abschrift der den Klägern erteilten Ausfertigung seiner Urkunde Nr. 3/49 übersandt. Diese Ausfertigung - und damit auch die Abschrift - stimmte unstreitig entgegen der Beglaubigung des Beklagten nicht mit der Urschrift überein, wie sie vorgelesen, von den Beteiligten genehmigt und unterschrieben worden war. Das Berufungsgericht hat darin ohne Rechtsirrtum eine schuldhafte Amtspflichtverletzung des Beklagten erblickt. Es hat zutreffend dargelegt, daß dem Notar insoweit eine Entlastung hinsichtlich seiner Hilfskräfte nach § 831 Abs. 1 S. 1 BGB versagt sei, weil die Beglaubigung einer Ausfertigung zu seinen nicht übertragbaren Amtsgeschäften gehöre. Hiergegen erhebt auch die Revision keine Rügen.

2. In dem Versehen des Beklagten liegt jedoch nicht - wie das Berufungsgericht möglicherweise annimmt - zugleich ein

Verstoß gegen seine Amtspflicht, nur klare, unmißverständliche Anträge zu beurkunden und zu stellen. Beurkundet hat der Beklagte lediglich die in der Urschrift enthaltenen Anträge. Diese waren nach dem erfolgten handschriftlichen Zusatz nicht zu beanstanden; die Fassung, daß die Grunddienstbarkeiten auch auf den herrschenden Grundstücken eingetragen werden sollten, entsprach § 9 GBO. Eigene Anträge nach § 15 GBO hat der Beklagte nicht gestellt; mit der Bitte in seinem Schreiben an das Grundbuchamt, den gestellten Anträgen zu entsprechen, hat er nur auf die von ihm beurkundeten und dann allerdings fehlerhaft übermittelten Anträge der Beteiligten hingewiesen.

3. Die Frage, wie der unvollständige Wortlaut der Ausfertigung zu beurteilen ist, betrifft allein die Erheblichkeit des bei der Beglaubigung unterlaufenen Verschens für die Entstehung des Schadens. Sie wäre zu verneinen, wenn der Beklagte den in die Ausfertigung gelangten Text auch bei der Beurkundung hätte wählen dürfen, ohne dadurch gegen seine Pflicht zur klaren und unmißverständlichen Fassung der Anträge zu verstoßen. Das bejaht die Revision; doch kann ihr darin nicht gefolgt werden.

Die Abweichung von der Urschrift wäre nur dann für die Schadensentstehung unerheblich, wenn sie entweder den sprachlichen Sinn unverändert gelassen oder aber das Begehren zwar sprachlich anders, doch ebenfalls eindeutig ausgedrückt hätte. Beides ist nicht der Fall. Nach dem Sprachsinn erfolgt eine "auch" bei den herrschenden Grundstücken vorzunehmende Eintragung zusätzlich, während das Verlangen ohne das Wort "auch" die allein gewünschte Stelle bezeichnet und auf eine getroffene Wahl zwischen den herrschenden und den dienenden Grundstücken

hinweist, mag auch rechtlich von einer solchen Wahlmöglichkeit keine Rede sein können. Läßt aber die verstümmelte Fassung, wörtlich genommen, eine solche Lesart zu - und zwar gerade mit dem an die Spitze gestellten Antrag, als dessen nähere Ausgestaltung sie dann erscheint -, so ist der verkürzte Wortlaut im Gegensatz zu dem der Urschrift sprachlich mißverständlich. Ein genau prüfendes Grundbuchamt hätte ihn sehr wohl bei strenger Beschränkung auf den Text dahin verstehen können, daß hier aus unbekanntem Grunde eine Eintragung nur bei den herrschenden Grundstücken verlangt werde, und dann den Antrag freilich als unzulässig zurückweisen müssen. Es ist der Revision zuzugeben, daß eine sinnvolle Auslegung in dem ersten Satz die Bitte um die rechtsbegründende Eintragung bei den dienenden Grundstücken erblickt hätte, worauf das Verlangen der Eintragung bei den herrschenden Grundstücken nichts weiter als die gewählte Alternative gegenüber der ebenfalls möglichen Nichteintragung an dieser Stelle gewesen wäre. Daß sich die verstümmelte Fassung auch (und sogar eher) richtig verstehen ließ, ändert aber nichts an der hier allein entscheidenden Tatsache, daß sie im Gegensatz zum Wortlaut der Urschrift mißverständlich war, d.h. daß sich dem Versehen des Beklagten nicht von vornherein jede Bedeutung für die Entstehung des Schadens absprechen läßt. Das Berufungsgericht hat zutreffend erwogen, daß kein sorgfältiger Notar die in der Ausfertigung zustande gekommene Fassung wählen würde, insbesondere der Beklagte nicht, wie sich deutlich daraus ergibt, daß er selbst in die Urschrift das Wort "auch" eingefügt hat. Daß dieses Wort keinen schlechthin entbehrlichen Zusatz darstellt, wie die Revision meint, erhellt nicht zuletzt daraus, daß es in dem gesetzlichen Wortlaut (§ 9 Abs. 1 S. 1 GBO) ebenfalls enthalten ist. Der Revision kann deshalb nicht darin beigetreten werden,

daß beide Fassungen gleichwertig seien und mithin durch die Abweichung kein Interesse verletzt worden sei, dessen Schutz die Bestimmungen über die Haftpflicht der Notare bezwecken.

4. Unter diesen Umständen hat das Berufungsgericht seine Entscheidung zutreffend darauf abgestellt, ob das Versehen des Beklagten als Schadensursache im Rechtssinn zu werten ist. Es hat die Frage bejaht und dabei entgegen der Rüge der Revision keine rechtlich und tatsächlich maßgebenden Umstände übersehen.

Daß der unvollständige Wortlaut der eingereichten Abschrift im Sinne einer nicht wegzudenkenden Ursache zu dem fehlerhaften Grundbucheintrag geführt hat, ist rechtsbedenkenfrei festgestellt und wird von der Revision nicht bezweifelt. Das Berufungsgericht hat nicht verkannt, daß die Schadensfolge darüber hinaus auch dem Verhalten des Beklagten zuzurechnen sein muß, und daß dies nicht der Fall wäre, wenn der den Schaden unmittelbar auslösende Dritte - der Rechtspfleger des Grundbuchamts - in völlig unvorhersehbarer Weise grüßlich gegen die von ihm zu beachtenden Regeln verstoßen hätte. Der Tatrichter hat einen derart ungewöhnlichen Hergang aus rechtlich nicht angreifbaren Erwägungen verneint; die hiergegen gerichteten Rügen der Revision greifen nicht durch.

Es ist der Revision zuzugeben, daß nur ein erheblicher Mangel an Aufmerksamkeit und Sachkenntnis dazu führen konnte, die Eintragung in Grundbuch gemäß dem verstümmelten, wörtlich genommenen Antrag der Abschrift zu verfügen. Es mußte hierzu nicht allein übersehen werden, daß sachlich-rechtlich für den Bestand der Dienstbarkeit wie im Hinblick auf einen gutgläubigen Erwerb nur die Eintragung auf dem Blatt des belasteten

Grundstücks maßgebend ist. Vielmehr mußte auch in förmlicher Hinsicht gegen § 9 GBO verstoßen werden, wonach die Entstehung des Rechtes Voraussetzung dafür ist, daß es auch auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt werden kann, und wonach ferner (Abs. 3) die Eintragung eines solchen Vermerks auf dem Blatt des belasteten Grundstücks von Amts wegen ersichtlich zu machen war. Endlich mußte der Vermerk sogar die Stelle angeben, an der das Recht im Grundbuch des belasteten Grundstücks eingetragen war. Es hätte zumindest auffallen müssen, daß alles dies gar nicht möglich war, weil es an einer solchen Eintragung auf dem Blatt des belasteten Grundstücks völlig fehlte.

Mag aber demnach der Fehler des Grundbuchamts auch als ungewöhnlich und grob angesehen werden müssen, so läßt sich doch nicht sagen, daß er ungeachtet des falsch übermittelten Antrags jenseits aller Vorausschbarkeit gelegen habe. Das Berufungsgericht hat es mit Recht als entscheidend angesehen, daß der Rechtspfleger des Grundbuchamts durch den ihm vorgelegten Wortlaut der Urkunde zu seiner unrichtigen Verfügung hingelenkt worden ist. Hierin liegt der Unterschied gegenüber den von der Revision herangezogenen und vom Berufungsgericht nicht verkannten Fällen, in denen das abwegige, unmittelbar zum Schaden führende Handeln eines Dritten als außerhalb des objektiv Vorstellbaren liegend erachtet worden ist. Der Beklagte hat durch sein Versehen nicht lediglich die allgemeine Gefahr geschaffen, daß das Grundbuchamt mangels präziser Fassung des ihm vorgelegten Antrags irgend etwas Falsches eintragen könnte, wobei sich dann möglicherweise ein ganz abnormer Fehler als dem Beklagten nicht mehr zurechenbar hätte ausscheiden lassen. Der Beklagte hat vielmehr unbeabsichtigt durch den Wort-

laut der Abschrift gerade und nur das Mißverständnis hervorgerufen ("provoziert"), dem das Grundbuchamt erlegen ist. Darüber hinaus hat er die Möglichkeit dieses speziellen Fehlers als erfahrener Notar sogar vorhergesehen und damit selbst gezeigt, was ein "optimaler Beobachter" in seiner Lage zu bedenken imstande war; denn die Einfügung des Wortes "auch" in die Urschrift hatte keinen anderen Zweck, als eben jenes grobe Mißverständnis auszuschließen, das dann mangels Übermittlung dieses Wortes tatsächlich aufgetreten ist und zum Schaden geführt hat. Ohne Rechtsirrtum hat deshalb der Tatrichter das Verschen des Beklagten dahin gewürdigt, daß es die generelle Möglichkeit dieses Schadens in voraussehbarer Weise eröffnet habe. Auch wenn auf den Schutzzweck der Bestimmungen über die Amtshaftung der Notare abgestellt wird, läßt sich vorliegend nicht sagen, daß das aus einer unrichtigen Beglaubigung hergeleitete Schadensersatzbegehren der Kläger außerhalb dieses Rahmens liege. Da schon hiernach die Haftung des Beklagten dem Grunde nach bejaht werden mußte (§ 21 RNotO, § 839 BGB), konnte das Berufungsgericht es dahinstehen lassen, ob der Beklagte pflichtgemäß auch den richtigen Vollzug seiner Anträge hätte prüfen müssen.

5. Der Tatrichter hat es als nicht bewiesen erachtet, daß die Verhandlungen über eine nachträgliche Begründung der Grunddienstbarkeiten an dem treuwidrigen Verhalten der Kläger gescheitert seien, wobei er darauf hinweisen konnte, daß der Beklagte ein solches Verschulden der Kläger als deren Streithelfer in einem Rechtsstreit gegen Frau Weber selbst verneint hatte. Entgegen der Rüge der Revision hat das Berufungsgericht alle maßgeblichen Umstände nicht nur aufgezählt, sondern auch erörtert. Es hat ausreichend dargelegt, weshalb aus ihnen nicht die Überzeugung von der Richtigkeit der nunmehrigen Behauptung

des Beklagten zu gewinnen war, die gegebene Möglichkeit zur Verhütung des Schadens sei von den Klägern vorwerfbar vereitelt worden. Der Beklagte mag eine andere Auffassung für gerechtfertigt halten; doch ist nicht ersichtlich, inwiefern der Tatrichter seine Beurteilung "nicht verfahrensgerecht" gewonnen haben sollte. Die Rügen der Revision stellen unter diesen Umständen unzulässige Angriffe gegen die Beweiswürdigung des Berufungsgerichts dar.

6. Die Revision des Beklagten mußte nach alledem als unbegründet zurückgewiesen werden. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Engels

Dr. Kleinewefers

Dr. Bode

Heinrich Meyer

Dr. Pfretzschner