

185

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VI ZR 91/79

URTEIL

Vorkündet am
11. März 1980
Heinzelmann,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kreisstraßenwärters Ewald D [REDACTED] ,
O [REDACTED] Straße [REDACTED], S [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Rechtsanwalt und Notar Erich D [REDACTED] ,
B [REDACTED] Straße, W [REDACTED]/[REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. März 1980 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Weber und die Richter Scheffen, Dr. Kullmann, Dr. Ankermann und Dr. Deinhardt

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 16. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 1. Februar 1979 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

In einem von dem beklagten Notar am 29. August 1975 beurkundeten Grundstückskaufvertrag verkaufte der Kläger eine 1225 qm große Teilfläche eines Grundstücks an die Eheleute S. Das Trennstück sollte er nach dem Vertragstext lastenfrei übertragen. Der Beklagte hatte zuvor das Grundbuch eingesehen, aber nicht bemerkt, daß auf dem Grundstück, von dem der Kläger jenen Teil veräußern wollte, als Dienstbarkeit ein Stromleitungsrecht zugunsten des Überlandwerks Nord-Hannover lastete.

- 3 -

Nachdem die Käufer bereits dem Beklagten den Kaufpreis auf dessen Anderkonto überwiesen hatten, übersandte dieser ihnen, als er vom Grundbuchamt auf das Stromleitungsrecht hingewiesen worden war, eine vorbereitete Erklärung, nach der sie jenes Recht übernehmen. Diese lehnten jedoch die Übernahme der Belastung ab und setzten dem Kläger durch einen Rechtsanwalt unter Androhung von Schadensersatzansprüchen eine Frist bis zum 31. Juli 1976, ihm das Grundstück lastenfrei zu übertragen. Eine Verlängerung der Frist verweigerten sie mit Schreiben vom 4. August 1976, lehnten gleichzeitig die Erfüllung des Vertrages ab und verlangten Schadensersatz. Diesem Wunsch kam der Kläger nach anwaltlicher Beratung nach; er ersetzte ihnen ferner auf weitere Anforderung auch Bankzinsen für ein Darlehen, das der Kauffinanzierung gedient hatte, die Bearbeitungsgebühr der Bank, Maklerprovisionen, sowie Anwalts-, Notar- und Vermessungskosten sowie die Gebühren des Landkreises H. für die Bodenverkehrs-genehmigung.

Mit der Klage verlangt der Kläger den Ersatz der von ihm an die Eheleute S. geleisteten Zahlungen sowie der ihm im Zusammenhang damit entstandenen Anwaltsgebühren, insgesamt 9.759,87 DM.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, das Oberlandesgericht hat sie abgewiesen. Mit der (zugelassenen) Revision begehrt der Kläger die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.



Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht ist der Auffassung, der Beklagte habe zwar seine notariellen Amtspflichten verletzt, weil er die auf dem Kaufgrundstück lastende Dienstbarkeit nicht festgestellt und nicht mit den Vertragsparteien erörtert habe. Es bejaht damit den Haftungsgrund (vgl. Senatsurteil vom 20. Februar 1975 - VI ZR 129/73 - VersR 1975, 540, 541 mit weit.Nachw.). Dennoch steht dem Kläger nach Ansicht des Berufungsgerichts gegen den Beklagten kein Anspruch auf Schadensersatz zu; denn zwischen dem ihm entstandenen Schaden und dem pflichtwidrigen und schuldhaften Verhalten des Beklagten bestehe kein "adäquat-kausaler Zurechnungszusammenhang". Eine Zurechnung des dem Kläger entstandenen Schadens scheide aus, weil es sich bei dem weiteren Verhalten der Eheleute S. und des Klägers um ein inadäquates, außerhalb jeder Lebenserfahrung und Wahrscheinlichkeit liegendes Geschehen handele; auch sei der Willensentschluß des Klägers, dem Verlangen der Käufer auf Lösung von dem Kaufvertrag und auf Leistung von Schadensersatz nachzukommen, nicht durch das pflichtwidrige Verhalten des Beklagten "herausgefordert" worden. Der Kläger hätte es vielmehr auf einen Rechtsstreit mit den Käufern ankommen lassen müssen, in dem er dem Beklagten den Streit hätte verkünden können, um so für den wenig wahrscheinlichen Fall eines ungünstigen Prozeßausgangs durch die Interventionswirkung gesichert zu sein.

II.

Das angefochtene Urteil hält einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

1. Der Senat vermag dem Berufungsgericht nicht in seiner Auffassung zu folgen, es sei eine inadäquate Folge, wenn ein Grundstückskäufer, dem im Kaufvertrag völlige Lastenfreiheit zugesichert ist, im Hinblick auf eine, für ein Elektrizitätsversorgungsunternehmen eingetragene Grunddienstbarkeit, deren Löschung er nicht erreichen kann, von dem Verkäufer Schadensersatz verlangt, und dieser die geltend gemachte Forderung erfüllt, nachdem er sich zunächst durch einen Anwalt beraten ließ. Es entspricht durchaus der Lebenserfahrung und der Wahrscheinlichkeit, daß ein Käufer versucht, aus einer derartigen Situation Vorteile für sich herzuleiten, z.B. Herabsetzung des Kaufpreises oder Rückgängigmachung des Vertrages zu erreichen. Wenn der Verkäufer, nachdem der Käufer ihm gegenüber entsprechende Forderungen stellt, anwaltlichen Rat in Anspruch nimmt, ist auch das keine inadäquate Folge seines nicht einhaltbaren Versprechens der Lastenfreiheit. Es beruht entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts keineswegs auf besonders eigenartigen oder ungewöhnlichen Umständen, sondern liegt noch im Rahmen eines normalen Geschehensablaufs, wenn ein Grundstücksverkäufer daraufhin sich nicht in einen Prozeß mit dem Käufer einläßt, sondern in eine Rückabwicklung des Kaufvertrages einwilligt. Die Frage, ob der Prozeß wirklich so risikolos war, wie das Berufungsgericht meint, ist für die Beurteilung des adäquaten Kausalzusammenhangs ohne Bedeutung.

Ob es auch im Rahmen der hier zu prüfenden haftungsausfüllenden Kausalität zur Begründung des adäquaten Ursachenzusammenhangs erforderlich ist, wie das Berufungsgericht meint, daß der Willensentschluß des Geschädigten, hier des Klägers, dem Verlangen des Käufers nachzugeben, durch das pflichtwidrige Verhalten des Schädigers, hier des beklagten Notars, "herausgefordert" sein muß, kann im Streitfalle dahinstehen. Selbst wenn man dies fordert, war das Nachgeben des Klägers, wie bereits ausgeführt, keine ungewöhnliche Reaktion; daher muß sie sich der Beklagte auf jeden Fall zurechnen lassen.

2. Der haftungsrechtlichen Zurechnung des Kausalverlaufs sind aber auch im übrigen keine Grenzen gezogen. Der Schaden liegt auf jeden Fall im Schutzbereich des § 19 BNotO (vgl. auch Senatsurteil vom 27. Oktober 1970 - VI ZR 62/69 - VersR 1971, 173).

III.

Diese andere rechtliche Würdigung des Sachverhalts durch den erkennenden Senat führt zur Aufhebung des Berufungsurteils. Im gegenwärtigen Zeitpunkt ist jedoch das Revisionsgericht mangels ausreichender tatsächlicher Feststellungen weder in der Lage, in der Sache selbst abschließend zu entscheiden, noch auch nur ein Grundurteil zu erlassen. Die Sache mußte vielmehr an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

1. Fehlerfrei sind allerdings die Ausführungen des Berufungsgerichts dazu, daß der Beklagte an sich aus § 19 BNotO haftbar ist.

a) Das Berufungsgericht sieht es zutreffend als Amtspflichtverletzung des Beklagten an, daß er die Grunddienstbarkeit des Überlandwerkes nicht festgestellt, bzw. mit den Parteien erörtert hat. Mit Recht führt das Berufungsgericht auch aus, die Amtspflicht sei nicht deswegen entfallen, weil das Belastungsobjekt wegen Änderungen in der Flurstücksbezeichnung und infolge mehrfacher Abveräußerungen von Trennstücken von dem ursprünglich belasteten Stammgrundstück nicht ohne Schwierigkeiten erkennbar war. Gerade bei einem unübersichtlichen Grundbuch ist für die Beteiligten die sachkundige Hilfe des Notars erforderlich. Es liegt deshalb auch nahe, daß der Beklagte insoweit subjektiv pflichtwidrig gehandelt hat; daher ist der Standpunkt des Berufungsgerichts, der Beklagte habe fahrlässig gehandelt, fehlerfrei.

b) Der Schadensersatzanspruch des Klägers scheitert ferner nicht, wie die Revisionserwiderung meint, an § 839 Abs. 3 BGB. "Rechtsmittel" i.S. dieser Bestimmung sind nur Rechtsbehelfe, die sich gegen die schädigende Amtshandlung oder Unterlassung selbst richten und zu deren Beseitigung oder Berichtigung hätten führen können (Senatsurteil vom 5. Februar 1974 - VI ZR 71/72 = VersR 1974, 667, 668). Derartige Rechtsbehelfe standen dem Kläger, der zudem nach den Feststellungen des Berufungsgerichts keine Kenntnis von der Dienstbarkeit hatte, nicht zur Verfügung.

c) Dem Schadensersatzanspruch des Klägers steht schließlich entgegen der Ansicht der Revisionserwiderung auch nicht § 19 Abs. 1 Satz 2 BNotO entgegen. Der Kläger hat keine anderweitigen Ersatzmöglichkeiten.

Es ist nicht ersichtlich, daß dem Kläger etwa Ersatzansprüche wegen fehlerhafter Beratung gegen seine Rechtsanwälte zustehen könnten. Sie handelten zumindest nicht schuldhaft, wenn sie ihm davon abrieten, sich auf einen Prozeß mit den Käufern des Grundstücks einzulassen.¹

Die Maklerin U. ist ebenfalls nicht verpflichtet, dem Kläger Schadensersatz zu leisten. Allerdings kann ein Makler - u.U. neben dem Notar - aufgrund des zwischen ihm und seinem Auftraggeber bestehenden Treueverhältnisses verpflichtet sein, diesen auf bestimmte, mit dem beabsichtigten Vertrag in Zusammenhang stehende Gefahren hinzuweisen, so daß im Falle einer Nichterfüllung dieser Pflichten daraus Schadensersatzansprüche gegen ihn entstehen können (vgl. OLG Düsseldorf VersR 1977, 1108). Jedoch hatte die Maklerin, die für den Kläger mehrere Bauplätze zum Verkauf angeboten und nach dem bisherigen Sachvortrag der Parteien ebenfalls nur den tatsächlichen Verlauf der Elektrizitätsleitung gekannt hatte, nicht aber die Dienstbarkeit, keine Veranlassung, den Kläger darüber zu belehren, welche rechtliche Wirkung es haben könnte, wenn er sich verpflichtete, die Grundstücke "lastenfrei" zu übertragen. Eine Belehrung der Vertragsparteien, vor allem eine entsprechende Einsichtnahme in das Grundbuch, war allein Sache des Beklagten als Notar (vgl. §§ 17, 21 BeurkG).

2. Das Berufungsgericht hat jedoch - von seinem Rechtsstandpunkt aus folgerichtig - keine Feststellungen dazu getroffen, wann und in welcher Weise der Kläger den beklagten Notar über die ihm von den Grundstückskäufern

angedrohten rechtlichen Schritte unterrichtet hat, und ob der Beklagte dann noch in der Lage gewesen wäre, das Überlandwerk zu bewegen, die Stromleitung zu verlegen und damit die Voraussetzung für eine nachträgliche Löschung der Dienstbarkeit zu schaffen und zwar innerhalb einer Frist auf die sich die Eheleute S. als Käufer hätten einlassen müssen. Damit ist derzeit eine Entscheidung über die Frage, ob oder in welchem Maße ein Mitverschulden des Klägers an der Entstehung dieses weiteren Schadens zu berücksichtigen ist (§ 254 Abs. 2 BGB), nicht möglich.

In gleicher Weise kann der Senat mangels entsprechender Feststellungen nicht darüber befinden, ob der im Berufungsverfahren vorgetragene Einwand des Beklagten berechtigt ist, der Kläger habe bei Beachtung seiner Schadensminderungspflicht den Schaden bis auf 1.637,95 DM vermindern können.

Dr. Weber

Scheffen

Dr. Kullmann

Dr. Ankermann

Dr. Deinhardt