



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 428/16

Verkündet am:
9. Februar 2017
K i e f e r
Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. Februar 2017 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Herrmann, die Richter Hucke und Dr. Remmert sowie die Richterinnen Dr. Liebert und Dr. Arend

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des 11. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts vom 14. Juli 2016 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Revisionsrechtszugs zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

- 1 Die Klägerin verlangt von dem beklagten Notar Schadenersatz wegen Amtspflichtverletzung aus eigenem und abgetretenem Recht ihres Ehemanns.
- 2 Am 3. November 2001 beurkundete der Beklagte einen Kaufvertrag, aufgrund dessen die Klägerin und ihr Ehemann von der H. Bau GmbH eine noch zu errichtende Eigentumswohnung erwarben. § 11 des Vertrags verpflichtete die Verkäuferin, die Auflassung zu erklären und zum grundbuchlichen Vollzug zu bringen, sobald die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen der Käufer vollständig erfüllt und das Sonder- und das Gemeinschaftseigentum abgenommen waren. Nach § 12 (1) b) bevollmächtigten die Käufer die - von den Be-

schränkungen des § 181 BGB befreite und auch zur Erteilung von Untervollmachten berechtigte - Verkäuferin "die Auflassung des Vertragsobjektes zu erklären und entgegenzunehmen und alle Erklärungen an das Grundbuchamt abzugeben, die zur vertragsgemäßen Umschreibung erforderlich sind". Die Verkäuferin bevollmächtigte ihrerseits nach § 12 (3) "Aufgrund der unter Ziffer (1) erteilten Vollmacht...die Notariatsfachangestellten T. R. und S.

R. ... zur Abgabe aller Erklärungen, zu denen sie bevollmächtigt worden ist", wobei bestimmt war, dass der Notar seine Angestellten bei der Ausübung der Vollmacht zu überwachen habe.

3 Aufgrund eines rechtskräftigen Versäumnisurteils zur Zahlung von Mängelbeseitigungskosten erwirkte die Wohnungseigentümergeinschaft des Objekts, in dem sich die gekaufte Wohnung befand, am 8. Juli 2011 einen Pfändungs- und Überweisungsbeschluss gegen die mittlerweile in Liquidation befindliche H. Bau GmbH, mit dem deren - noch in Höhe von 8.231,80 € bestehende - Kaufpreisforderung gegen die Klägerin und ihren Ehemann gepfändet und ihr zur Einziehung überwiesen wurde. Am 30. September 2011 zahlten die Klägerin und ihr Ehemann 5.563,66 € an die Gläubigerin und rechneten in Höhe der verbleibenden 2.668,14 € mit einer eigenen Forderung gegen diese auf.

4 Mit Schreiben vom 19. und 23. Januar 2012 teilten die Klägerin und ihr Ehemann sowie deren vorinstanzlicher Prozessbevollmächtigter dem Beklagten jeweils mit, dass der Kaufpreis vollständig bezahlt sei und er die Eigentums Umschreibung veranlassen könne. Nachdem der Beklagte Zweifel daran geäußert hatte, dass die Kaufpreisforderung aufgrund der Aufrechnungserklärung vollständig erloschen war, forderte der Bevollmächtigte der Käufer den Beklagten mit Schreiben vom 30. Januar 2012 erneut zur Beurkundung der Auflassung

und der Beantragung der Eigentumsumschreibung auf. Dieser reagierte am 1. Februar 2012 mit der Mitteilung, er gehe nunmehr - falls ihm noch die Zustellung des Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses an die H. Bau GmbH nachgewiesen werde - von der Wirksamkeit der Aufrechnung und der vollständigen Bezahlung des Kaufpreises aus.

5 Vom 3. bis zum 27. Februar 2012 hielt sich der Beklagte im Ausland auf. Während seiner Abwesenheit wurde seiner Kanzlei mit Schreiben des Bevollmächtigten der Käufer vom 6. Februar 2012 eine Kopie der Urkunde über die am 1. Oktober 2011 erfolgte Zustellung des Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses an die H. Bau GmbH übermittelt. Diese bestritt mit an den Beklagten gerichtetem Schreiben vom 8. Februar 2012 die Wirksamkeit der Aufrechnung und widerrief eine Woche später die seinen Angestellten erteilte Vollmacht, weshalb er eine Auflassung auch nach seiner Rückkehr nicht mehr beurkundete.

6 In der Folgezeit setzten die Klägerin und ihr Ehemann ihren Auflassungsanspruch gegen die H. Bau GmbH klageweise durch. Die Klägerin begehrt nunmehr vom Beklagten Ersatz der in diesem Zusammenhang entstandenen Rechtsverfolgungskosten in Höhe von insgesamt 11.025,90 €.

7 Das Landgericht hat der Klage im Wesentlichen stattgegeben. Auf die Berufung des Beklagten hat das Oberlandesgericht die Klage abgewiesen. Hiergegen wendet sich die Klägerin mit der im Berufungsurteil zugelassenen Revision, mit der sie die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils erstrebt.

Entscheidungsgründe

8 Die Revision ist zulässig, aber unbegründet.

I.

9 Das Oberlandesgericht hat die Auffassung vertreten, ein Schadenersatzanspruch aus § 19 Abs. 1 Satz 1 BNotO gegen den Beklagten bestehe nicht, da dieser keine Amtspflicht verletzt habe. Er sei weder verpflichtet gewesen, seine Angestellten anzuweisen, in Ausübung der ihnen erteilten Vollmacht für beide Vertragsparteien Auflassungserklärungen abzugeben, noch eine Auflassung zu beurkunden.

10 Hierfür spreche schon, dass die Angestellten nach dem Wortlaut des § 12 (1) b) und (3) des notariellen Vertrags zur Abgabe einer Auflassungserklärung für die Verkäuferin überhaupt nicht bevollmächtigt gewesen seien.

11 Letztlich könne diese Frage aber offen bleiben. Selbst wenn man entgegen dem Wortlaut der Vollmacht von einer Bevollmächtigung der Notariatsangestellten zur Abgabe der Auflassungserklärung (auch) für die H. Bau GmbH ausgehen würde, sei der Beklagte nicht verpflichtet gewesen, seine Angestellten zur einer solchen Erklärung anzuweisen. Denn sogar als Auflassungsbevollmächtigte hätten sie nur den Weisungen des Vollmachtgebers unterlegen und im Übrigen selbständig und auf eigenes Haftungsrisiko gehandelt. Aus dem Angestelltenverhältnis folge ebenfalls kein entsprechendes Weisungsrecht des Beklagten, da damit § 6 BeurkG umgangen würde, nach dem der Notar keine Willenserklärungen beurkunden dürfe, an denen er selbst beteiligt

sei. Gegen die Annahme einer Weisungsmöglichkeit spreche ferner der Zweck der Bevollmächtigung, die lediglich die Vertragsabwicklung erleichtern, nicht aber verhindern solle, dass eine Partei die Abgabe der Auflassungserklärung verweigere. Etwas anderes ergebe sich auch nicht aus der vertraglichen Pflicht des Beklagten, seine Angestellten bei der Ausübung der Vollmacht zu überwachen. Denn insoweit habe er nur zu prüfen, ob die vertraglichen Voraussetzungen für den Gebrauch der Vollmacht - hier vor allem die vollständige Kaufpreiszahlung - vorlägen. Schließlich sei das Verhalten des Beklagten nicht ursächlich für den entstandenen Schaden, da nicht feststehe, dass seine - über ihr Haftungsrisiko pflichtgemäß von ihm belehrten - Angestellten seiner Anweisung oder Empfehlung zur Ausübung der Vollmacht gefolgt wären.

- 12 Der Beklagte habe im Übrigen zu Recht darauf hingewiesen, dass er nicht habe sicher sein können, dass die Schuldnerin den Restkaufpreisananspruch nicht schon vor der Pfändung an einen Dritten abgetreten habe mit der Folge, dass die Pfändung ins Leere gegangen und die Leistung der Klägerin und ihres Ehemannes an die Wohnungseigentümergeinschaft ohne schuld-befreiende Wirkung gewesen sei, falls nicht - wovon er ebenfalls nicht habe ausgehen können - die Voraussetzungen des § 408 Abs. 2 BGB vorgelegen hätten. Da die H. Bau GmbH tatsächlich keine Auflassung erklärt habe, habe er auch eine solche nicht beurkunden und vollziehen können.

II.

- 13 Dies hält der rechtlichen Nachprüfung im Ergebnis stand.

- 14 Die Klägerin hat gegen den Beklagten keinen Schadensersatzanspruch aus § 19 Abs. 1 Satz 1 BNotO. Der Beklagte hat seine Amtspflichten als Notar nicht dadurch verletzt, dass er es unterließ, auf seine Angestellten einzuwirken, namens der H. Bau GmbH die Auflassung der gekauften Eigentumswohnung auf die Klägerin und deren Ehemann zu erklären.
- 15 1. Dabei kann auf sich beruhen, ob ein Notar verpflichtet ist, seine Angestellten zur Ausübung einer wirksam erteilten Vollmacht anzuweisen. Diese Rechtsfrage, wegen der das Berufungsgericht die Revision zugelassen und die es nach Ansicht der Klägerin falsch beantwortet hat, ist nicht entscheidungserheblich, weil bereits andere Gründe im Ergebnis das klageabweisende Berufungsurteil tragen, was der Senat nach §§ 557, 561 ZPO umfassend zu überprüfen hat (vgl. BGH, Urteil vom 18. Juli 2003 - V ZR 187/02, NJW 2003, 3205, 3206; Musielak/Ball, ZPO, 13. Aufl., § 543 Rn. 9k; Wieczorek/Schütze/Prütting, ZPO, 4. Aufl., § 545 Rn. 27; Thomas/Putzo/Reichold, ZPO, 37. Aufl. 2016, § 545 Rn. 12). Es ist nicht Aufgabe des Revisionsgerichts, über abstrakte Rechtsfragen zu entscheiden, die sich auf das Ergebnis des konkreten Rechtsstreits nicht auswirken (Stein/Jonas/Jacobs, ZPO, 22. Aufl. 2013, § 545 Rn. 23). Ob eine Rechtsverletzung in Bezug auf eine nicht entscheidungserhebliche Frage vorliegt, kann das Revisionsgericht daher aus Gründen der Prozessökonomie offen lassen (Zöller/Heßler, ZPO, 31. Aufl., § 561 Rn. 4; Stein/Jonas/Jacobs, aaO, § 561 Rn. 4; vgl. auch BGH, Urteil vom 29. März 1996 - V ZR 326/94, BGHZ 132, 245, 249; MüKoZPO/Krüger, 5. Aufl., § 561 Rn. 1).

16 2. Mit Recht ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass die Notarangestellten nicht zu einer Auflassungserklärung für die Verkäuferin bevollmächtigt, sondern lediglich zur Abgabe der für die Auflassung erforderlichen Erklärungen der Käufer unterbevollmächtigt waren. Dies hat es zutreffend dem Wortlaut von § 12 (1) b) und (3) des Kaufvertrags entnommen, nach dem die von den Käufern bevollmächtigte Verkäuferin ihrerseits den Angestellten Vollmacht nur zur Abgabe von Erklärungen erteilt hat, "zu denen sie bevollmächtigt worden ist". Angesichts des klaren und unzweideutigen Inhalts dieser Regelung liegt darin nicht eine Vollmacht der Verkäuferin (auch) zur Abgabe ihrer eigenen Auflassungserklärung. Gestützt wird dies dadurch, dass § 12 (3) des Vertrags einleitend auf Nummer (1) als Grundlage für die Untervollmachten Bezug nimmt, wo allein die von den Käufern der Verkäuferin erteilte Vollmacht geregelt ist.

17 Entgegen der Auffassung der Revision ergibt sich auch aus dem Verständnis und der Interessenlage der Vertragsparteien oder den anderen Vertragsbestimmungen nicht, dass deren wirklicher Wille abweichend von dem eindeutigen Vertragstext darauf gerichtet war, die Notarangestellten zu bevollmächtigen, auch für die am Sitz des Beklagten geschäftsansässige H. Bau GmbH die Auflassung zu erklären. Dass tatsächlich ein solcher Wille der Vertragsparteien - insbesondere der Verkäuferin - bestand, der lediglich in der Vertragsurkunde nicht oder nur unvollkommen zum Ausdruck gelangt ist, ist weder konkret vorgetragen noch vom Berufungsgericht festgestellt worden. Unbehelflich ist der Hinweis der Klägerin darauf, dass die den Angestellten erteilte Vollmacht eine Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB enthielt. Entge-

gen der Ansicht der Revision wäre eine solche Bestimmung nicht überflüssig, wenn die (Unter-)Bevollmächtigung der Notarangestellten nur für Erklärungen der Käufer hätte gelten sollen, weil sich in diesem Fall die Konstellation eines Insihgeschäfts gar nicht hätte ergeben können. Letzteres trifft nicht zu. Ein Anwendungsfall der zweiten Alternative des § 181 BGB (Vertretung beider Vertragsseiten) konnte auch eintreten, wenn, wie der Senat annimmt, die Kaufvertragsurkunde die (Unter-)Vertretungsmacht zur Auflassungserklärung lediglich der Käufer begründete. Dieser wäre entstanden, wenn die Verkäuferin die Notarangestellten nachträglich gesondert zu der von ihr abzugebenden Auflassungserklärung bevollmächtigte. Nicht überzeugend ist ferner die Ansicht der Revision, nur die beiderseitige Bevollmächtigung der Notarangestellten durch die Käufer- und Verkäuferseite ergebe Sinn, da die Auflassung ohne direkte Beteiligung der Vertragsparteien habe erreicht werden sollen, um diesen den unter Umständen aufwändigen nochmaligen Gang zum Notar zu ersparen. Diese – ohnedies schon eher spekulative - Erwägung vermag über den klaren Wortlaut der notariellen Urkunde schon deshalb nicht hinweg zu helfen, weil der Beklagte und die Verkäuferin ihre Sitze in derselben kleinen Stadt hatten und es für die Geschäftsführerin der H. Bau GmbH ohne erheblichen Aufwand möglich gewesen wäre, den beklagten Notar erneut aufzusuchen.

- 18 3. Die eingeschränkte Reichweite der in der notariellen Urkunde vom 3. November 2001 den Notarangestellten erteilten Untervollmacht durfte der Senat berücksichtigen. Dem steht weder entgegen, dass sich der Beklagte hierauf in den Tatsacheninstanzen nicht berufen hat, noch, dass das Berufungsgericht insoweit eine abschließende Würdigung letztlich nicht vorgenommen hat.

19

a) Entgegen der Ansicht der Revision wird nicht gegen den Beibringungsgrundsatz verstoßen und der Entscheidung ein Sachverhalt zugrunde gelegt, der von keiner der Parteien vorgetragen worden ist. Denn die Klägerin selbst hat mit ihrer Klageschrift eine vollständige Kopie der Urkunde vorgelegt und den Text des § 12 des Kaufvertrags wortwörtlich wiedergegeben. Damit hat sie die Tatsachen vorgebracht, auf die sich die Auslegung des Inhalts der Vollmacht stützt. Diese Tatsachen sind damit berücksichtigungsfähiger Prozessstoff geworden, wozu auch ein Vorbringen wird, das der behauptenden Partei ungünstig ist (Zöller/Greger, ZPO, 31. Aufl., vor § 128 Rn. 10). Darüber hinaus sind sie auch unstrittig. Denn der Beklagte hat weder ausdrücklich noch konkludent die Richtigkeit der Wiedergabe der maßgeblichen Vertragsbestimmungen in der Klageschrift in Abrede gestellt, was als ein stillschweigendes Sich-zu-Eigen-Machen günstigen gegnerischen Vorbringens zu werten ist, § 138 Abs. 3 ZPO (vgl. BGH, Urteil vom 17. Januar 1995 - X ZR 88/93, NJW-RR 1995, 684, 685). Vielmehr hat er - ebenso wie die Klägerin - den wiedergegebenen Text lediglich dahingehend missverstanden, dass seine Angestellten zur Abgabe der Auflassungserklärung auch der Verkäuferin bevollmächtigt seien. Diese übereinstimmende Fehlinterpretation der Reichweite der Vollmacht ist indes nicht geständnisfähig, da es sich weder um eine Tatsache noch um eine Rechtstatsache, sondern um eine rechtliche Würdigung handelt. Nehmen die Parteien übereinstimmend eine rechtliche Bewertung vor, die nach den von ihnen zugleich vorgebrachten Umständen unzutreffend ist, sind nur die vorgetragenen Tatsachen für das Gericht beachtlich (BGH, Urteil vom 11. Februar 2008 - II ZR 187/06, NJW-RR 2008, 706, 707; Musielak/Voit/Stadler, ZPO, 13. Aufl., § 138 Rn. 12). Deren rechtliche Würdigung ist allein Sache des Richters. Aus den in der Revisionsbegründung angeführten Entscheidungen (BGH,

Beschluss vom 20. Oktober 2008 - II ZR 207/07, juris, Rn. 4 und 7 und Urteil vom 16. Februar 2011 - XII ZR 108/09, MittBayNot 2011, 232, 234) folgt nichts anderes. Diese betrafen Fälle, in denen die rechtliche Würdigung des Berufungsgerichts zu dem von den Parteien vorgetragenen Sachverhalt in Widerspruch stand beziehungsweise eine vom Berufungsgericht offen gelassene Tatsache für die Revisionsinstanz zu unterstellen war. Ein solcher Fall liegt hier nicht vor.

20

b) Schließlich ist der Senat befugt, den vom Berufungsgericht letztlich offen gelassenen Inhalt der in der notariellen Urkunde enthaltenen Notarange-stelltenvollmacht selbst zu ermitteln. Zwar ist die Auslegung eines Individualver-trags - von einem solchen ist vorliegend mangels gegenteiliger Anhaltspunkte auszugehen - grundsätzlich dem Tatrichter vorbehalten. Jedoch ist auch das Revisionsgericht hierzu befugt, wenn die notwendigen tatsächlichen Feststel-lungen getroffen sind und weitere Aufklärung nicht zu erwarten ist (st. Rspr. z.B. Senat, Urteile vom 7. Mai 2009 - III ZR 277/08, BGHZ 181, 12 Rn.19 mwN und vom 23. Januar 2014 - III ZR 94/13, juris Rn. 14; vgl. auch Senat, Urteile vom 19. Februar 2015 - III ZR 90/14, WM 2015, 569 Rn. 16 und vom 16. April 2015 - III ZR 333/13, BGHZ 205, 63 Rn. 29). Dies ist hier der Fall. Das Berufungsge-richt hat den Inhalt der notariellen Urkunde vom 3. November 2001 und insbe-sondere des § 12 des Vertrags festgestellt. Die Parteien haben im zweiten Rechtszug aufgrund des in der mündlichen Verhandlung des Oberlandesge-richts erteilten Hinweises zur Auslegung der Reichweite der Angestelltenvoll-macht sowie im Revisionsverfahren nach den entsprechenden Ausführungen des Berufungsurteils Gelegenheit gehabt, hierzu vorzutragen, und die Klägerin hat diese auch mit ihrem Schriftsatz vom 11. Juli 2016 sowie mit ihrer Revisi-

onsbegründung umfassend genutzt. Weitere Aufklärung ist aus diesem Grund nicht mehr zu erwarten.

Herrmann

Hucke

Remmert

Liebert

Arend

Vorinstanzen:

LG Lübeck, Entscheidung vom 09.10.2015 - 17 O 220/14 -

OLG Schleswig, Entscheidung vom 14.07.2016 - 11 U 126/15 -