



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 287/23

in dem Rechtsstreit

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. August 2024 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Herrmann, die Richter Dr. Remmert und Reiter sowie die Richterinnen Dr. Arend und Dr. Böttcher

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 26. Juli 2023 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszugs, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

- 1 Die Klägerin nimmt den Beklagten wegen notarieller Amtspflichtverletzungen auf Schadensersatz in Anspruch.

- 2 Die Klägerin betreibt Leasinggeschäfte. Die f. GmbH aus Hannover (künftig: Leasingnehmerin), deren geschäftsführender Gesellschafter O. H. S. war, richtete über die B. F. S. GbR (künftig: Vermittlerin) eine Leasinganfrage an die Klägerin zur Finanzierung einer Digitaldruckmaschine. Die Klägerin teilte der Vermittlerin mit Schreiben vom 13. Oktober 2017 mit, der Leasingvertrag sei unter folgender Auflage genehmigt:

"...
BÜ H. O. S. .
Eintragung einer Briefgrundschuld auf dem Wohnhaus eingetragen im GB
von B. , Blatt , nach Vorl. Abt. III i.H.v. 281.210,53 €
Abtretung von Rangübertragungsansprüchen der C.
Zweckerklärung"

3 Die Leasingnehmerin bestellte daraufhin mit Kaufvertrag vom 18. Oktober 2017 von der G. G. H. GmbH (künftig: Verkäuferin) die Druckmaschine zum Preis von 129.000 € netto. Sie unterzeichnete am selben Tag ein Vertragsformular der Klägerin, mit welchem sie ihr hinsichtlich der bestellten Maschine den Abschluss eines Leasingvertrags anbot. Zugleich unterschrieb O. H. S. die geforderte Bürgschaftserklärung. Die Klägerin teilte der Verkäuferin mit Schreiben vom 23. Oktober 2017 mit, dass sie unter folgenden Voraussetzungen in die Bestellung der Leasingnehmerin eintreten werde:

"...
- Leasingvertrag, BÜ v. H. O. S. , SEPA, Zweckerklärung müssen in Original vorliegen
- Eintragung einer Briefgrundschuld auf dem Wohnhaus
..."

4 Am 20. Oktober 2017 hatte der Sohn O. H. S. , der Zeuge M. S. , ein von der Klägerin verfasstes Dokument mit dem Titel

"Grundschuld
Zweckerklärung zur Sicherung der Geschäftsverbindung mit Abtretung der Rückgewähransprüche sowie Übernahme der persönlichen Haftung"

unterzeichnet. Dieses enthielt eine Zweckerklärung für eine Grundschuld über 100.000 €, mit welcher das Hausgrundstück des Zeugen in B. belastet werden sollte. Mit Übernahmeerklärung vom 1. November 2017 bestätigten die Leasingnehmerin und die Verkäuferin der Klägerin, dass die Leasingnehmerin die Druckmaschine erhalten hatte. Die Verkäuferin stellte der Klägerin mit Rechnung vom 2. November 2017 gemäß ihrem Bestelleintritt den Kaufpreis für die Maschine von 129.000 € netto in Rechnung. Die Klägerin teilte der Leasingnehmerin daraufhin mit Schreiben vom 8. November 2017 mit, dass sie den Leasingvertrag annehme. Am 9. November 2017 unterzeichnete sie den Leasingvertrag.

5 Der Beklagte beglaubigte am 10. November 2017 die Unterschrift des Zeugen M. S. auf der Zweckerklärung der Klägerin. Mit E-Mail sowie Schreiben vom selben Tag teilte er der Klägerin mit, er übersende als Anlage eine beglaubigte Kopie der "Grundschuldbestellungsurkunde vom 10. November 2017 - UR.-Nr. ". Das Original habe er dem Amtsgericht Hannover zum Vollzug eingereicht. Tatsächlich waren der E-Mail und dem Schreiben lediglich eine Kopie der Zweckerklärung mit Unterschriftsbeglaubigung sowie das Eintragungssuchen an das Amtsgericht Hannover beigefügt.

6 Am 13. November 2017 zahlte die Klägerin den Restkaufpreis von 130.483,50 € an die Verkäuferin aus. Das Grundbuchamt teilte dem Beklagten mit Zwischenverfügung vom 16. November 2017 mit, dass eine Eintragung der Grundschuld auf der Grundlage der vorgelegten Zweckerklärung nicht möglich sei, weil insbesondere ein entsprechender Antrag sowie eine Bewilligung der Eigentümer fehle. Der Beklagte entwarf deshalb eine Grundschuldbestellungsurkunde und bat den Zeugen M. S. mit E-Mail vom 28. November 2017, einen Termin zur Beurkundung zu vereinbaren. Dieser lehnte die Bestellung der Grundschuld jedoch ab.

- 7 Im April 2018 geriet die Leasingnehmerin mit der Zahlung der Leasingraten in Verzug. Die Klägerin kündigte daraufhin den Leasingvertrag und forderte Schadensersatz von 124.876,33 €. Da über das Vermögen der Leasingnehmerin das Insolvenzverfahren eröffnet wurde und der Bürge O. H. S. im Februar 2018 verstorben war, nahm die Klägerin den Zeugen M. S. aus dem in der Zweckerklärung enthaltenen Schuldanerkenntnis in Anspruch. Das Landgericht Hannover wies ihre Klage ab. Die Berufung der Klägerin wurde vom Oberlandesgericht Celle zurückgewiesen. Die Klägerin verwertete die Druckmaschine, die zum Preis von 22.000 € netto an die Verkäuferin versteigert wurde.
- 8 Die Klägerin hat geltend gemacht, der Beklagte habe seine Amtspflichten verletzt. Sie habe im Vertrauen darauf, dass die vermeintlich zur Eintragung eingereichte Grundschuld zur Eintragung kommen würde, den Leasingvertrag mit der Leasingnehmerin geschlossen und die Zahlung an die Verkäuferin geleistet. Die Versäumnisse des Beklagten seien kausal für den eingetretenen Schaden. Wäre die Grundschuld tatsächlich eingetragen worden, hätte sie sich in Höhe von mindestens 100.000 € befriedigen können.
- 9 Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat den Beklagten auf die Berufung der Klägerin verurteilt, an diese 100.000 € nebst Zinsen zu zahlen. Der Senat hat mit Urteil vom 16. Februar 2023 (III ZR 210/21, ZNotP 2023, 189) das Berufungsurteil auf die Revision des Beklagten aufgehoben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Mit seinem zweiten Berufungsurteil vom 26. Juli 2023 hat das Oberlandesgericht nunmehr die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Landgerichts zurückgewiesen. Mit der vom Senat zugelassenen Revision begehrt die Klägerin die Aufhebung des Berufungsurteils vom 26. Juli 2023 und die Verurteilung des Beklagten zur Zahlung von 100.000 €.

Entscheidungsgründe

10 Die Revision ist begründet. Sie führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

11 Das Berufungsgericht hat ausgeführt, die Klägerin habe einen Anspruch aus § 19 Abs. 1 BNotO entsprechend den Vorgaben des Bundesgerichtshofs zur Kausalität nicht hinreichend dargelegt. Dieser habe in Randnummer 29 seines Urteils vom 16. Februar 2023 den von der Klägerin darzulegenden und zu beweisenden hypothetischen Kausalverlauf aufgezeigt und in drei Abschnitte gegliedert:

1. die Vorbereitung aller zur Eintragung einer Grundschuld in das Grundbuch notwendigen Erklärungen des Zeugen S. ;
2. die gegebenenfalls gem. § 17 Abs. 1 BeurkG oder - über § 24 Abs. 1 BNotO - wie bei einer Beurkundung vom Beklagten vorzunehmende Belehrung über die rechtliche Tragweite der Bestellung einer Grundschuld an einem Grundstück des Zeugen (wie etwa die Möglichkeit einer Zwangsversteigerung des Grundstücks);
3. das Verhalten des Zeugen nach ordnungsgemäßer Belehrung.

Hinsichtlich des Punktes zu 2 sei der Vortrag der Klägerin unzureichend. Zwar habe sie zutreffend vorgetragen, welche Aspekte die Belehrungspflicht des Beklagten abstrakt habe erfassen müssen. Sie habe aber zum Inhalt dieser Aspekte

nichts vorgetragen, obwohl dies erforderlich gewesen sei. Die Belehrung solle dem Betroffenen die Entscheidung für oder gegen das Geschäft in Kenntnis von dessen rechtlicher Tragweite und Folgen ermöglichen. Hierzu gehöre der Hinweis auf die Möglichkeit der Zwangsversteigerung. Soweit die Klägerin moniere, ein Notar habe über die wirtschaftlichen Folgen eines rechtlichen Geschäfts nicht zu belehren, treffe dies nicht den Kern. Denn es gehe um die rechtliche Konsequenz für den Fall, dass die durch die Grundschuld gesicherte Forderung nicht regelmäßig bedient und erfüllt werde.

12 Nur aufgrund des konkreten Inhalts der Urkunde und der erforderlichen Belehrung könne der Zeuge S. konkret gefragt werden, ob er angesichts dessen die Grundschuld bestellt hätte. Soweit die Klägerin meine, ein Eingehen auf die Möglichkeit einer Zwangsversteigerung habe nicht Bestandteil der Grundschuldbestellung und der Belehrung sein müssen, sei dies unzutreffend. Sie hätte in Bezug auf die erforderliche Belehrung des Zeugen M. S. unproblematisch zu deren Inhalt vortragen oder sich die vom Beklagten vorgetragene Belehrung zu eigen machen können.

II.

13 Diese Ausführungen halten rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Das Berufungsgericht hat an den Sachvortrag der Klägerin zu einer pflichtgemäßen Belehrung durch den Beklagten zu hohe Anforderungen gestellt, in der Folge keinen Beweis erhoben und hierdurch das rechtliche Gehör der Klägerin verletzt.

14 1. Das Gebot des rechtlichen Gehörs soll als Prozessgrundrecht sicherstellen, dass die Entscheidung frei von Verfahrensfehlern ergeht, welche ihren Grund

in unterlassener Kenntnisnahme und Nichtberücksichtigung des Sachvortrags der Parteien haben. In diesem Sinne gebietet Art. 103 Abs. 1 GG die Berücksichtigung erheblicher Beweisanträge. Die Nichtberücksichtigung eines erheblichen Beweisangebots verstößt - auch bei Kenntnisnahme des Vorbringens durch den Tatrichter - dann gegen Art. 103 Abs. 1 GG, wenn sie im Prozessrecht keine Stütze mehr findet. Das ist unter anderem dann der Fall, wenn die Nichtberücksichtigung des Beweisangebots darauf beruht, dass das Gericht verfahrensfehlerhaft überspannte Anforderungen an den Vortrag einer Partei gestellt hat (vgl. nur Senat, Beschlüsse vom 15. Oktober 2020 - III ZR 44/20, juris Rn. 11 und vom 7. Juni 2018 - III ZR 210/17, WM 2018, 1252 Rn. 4; jew. mwN). Ein Sachvortrag zur Begründung eines Klageanspruchs ist dabei schlüssig und damit als Prozessstoff erheblich, wenn die Partei Tatsachen vorträgt, die in Verbindung mit einem Rechtssatz geeignet sind, das geltend gemachte Recht als in ihrer Person entstanden erscheinen zu lassen. Das Gericht muss anhand des Parteivortrags beurteilen können, ob die gesetzlichen Voraussetzungen der an eine Behauptung geknüpften Rechtsfolge erfüllt sind. Genügt das Parteivorbringen diesen Anforderungen an die Substantiierung, kann der Vortrag weiterer Einzeltatsachen nicht verlangt werden; es ist dann vielmehr Sache des Tatrichters, bei der Beweisaufnahme die benannten Zeugen nach Einzelheiten zu befragen, die ihm für die Beurteilung der Zuverlässigkeit der Bekundungen erforderlich erscheinen (vgl. nur Senat, Urteil vom 19. Oktober 2017 - III ZR 565/16, NJW-RR 2017, 1520 Rn. 33; Beschlüsse vom 15. Oktober 2020 aaO Rn. 13 und vom 7. Juni 2018 aaO; jew. mwN).

- 15 2. Das Berufungsgericht hat sich zur Begründung seiner Auffassung auf Randnummer 29 des Senatsurteils vom 16. Februar 2023 berufen. Dort ist ausgeführt, dass zu dem von der Klägerin zu beweisenden hypothetischen Kausal-

verlauf der gesamte Sachverhalt gehört, wie er sich ereignet hätte, wenn der Beklagte am 10. November 2017 pflichtgemäß gehandelt hätte. Er umfasst die Vorbereitung aller zur Eintragung einer Grundschuld in das Grundbuch notwendigen Erklärungen des Zeugen S. , die gegebenenfalls gemäß § 17 Abs. 1 BeurkG oder - über § 24 Abs. 1 BNotO - wie bei einer Beurkundung vom Beklagten vorzunehmende Belehrung über die rechtliche Tragweite der Bestellung einer Grundschuld an dem Grundstück des Zeugen (wie etwa die Möglichkeit einer Zwangsversteigerung des Grundstücks) und das Verhalten des Zeugen nach ordnungsgemäßer Belehrung. Von der Klägerin war mithin zu beweisen, dass der Zeuge S. auch nach notarieller Belehrung über die rechtliche Tragweite der Bestellung einer Grundschuld an seinem Grundstück (als Sicherheit für eine fremde Schuld) die - unterstellt - vom Beklagten hierzu vorbereiteten Erklärungen abgegeben hätte. Dabei ist zu beachten, dass die notarielle Belehrung eine Entscheidung der Beteiligten für oder gegen das Geschäft in Kenntnis von dessen rechtlicher Tragweite und Folgen ermöglichen soll.

16 Gegenstand dieser Ausführungen des Senats war zwar allein die Beweislast der Klägerin für den hypothetischen Kausalverlauf bei pflichtgemäßem Verhalten des Beklagten. Das Berufungsgericht hat jedoch zutreffend erkannt, dass die Klägerin zunächst den - von ihr zu beweisenden - hypothetischen Kausalverlauf hinreichend darzulegen hatte. Dazu gehört auf der Grundlage der Ausführungen des Senats die gegebenenfalls gem. § 17 Abs. 1 BeurkG oder - über § 24 Abs. 1 BNotO - wie bei einer Beurkundung vom Beklagten vorzunehmende Belehrung über die rechtliche Tragweite der Bestellung einer Grundschuld an dem Grundstück des Zeugen.

17 3. An den diesbezüglichen Sachvortrag der Klägerin hat das Berufungsgericht zu hohe Anforderungen gestellt.

- 18 a) Die Klägerin hat zwar die Notwendigkeit einer vom Beklagten durchzuführenden Belehrung im (zweiten) Berufungsverfahren zunächst bestritten (Schriftsatz vom 16. Mai 2023, Seite 2). Noch im selben Schriftsatz (Seite 7 f) hat sie jedoch vorgetragen, dafür, dass der Zeuge S. auch bei einer entsprechenden Belehrung durch den Beklagten die entsprechende Grundschuld bestellt hätte, sei Beweis angetreten worden. Sie beziehe sich hierzu ausdrücklich auf das Beweisangebot des Beklagten und beantrage zum Beweis die Vernehmung des Zeugen S. . Dieser hätte die Grundschuld auch bei sehr umfassender Belehrung durch den Beklagten an dem betreffenden Tag bestellt. In der Folge hat sie erneut vorgetragen, der Beklagte habe den Zeugen S. belehren müssen, da sie, die Klägerin, keinen eigenen Entwurf einer Grundschuldbestellung an den Vermittler übersandt gehabt habe und der Beklagte deshalb verpflichtet gewesen sei, selbst einen Entwurf für die erforderliche Grundschuldbestellung zu fertigen (Schriftsatz vom 19. Juni 2023, Seite 4 f). Damit hat die Klägerin ihre ursprüngliche Rechtsauffassung zur mangelnden Erforderlichkeit einer Belehrung revidiert und stattdessen eine "sehr umfassende" Belehrung des Zeugen S. durch den Beklagten als Teil des - von ihr darzulegenden - hypothetischen Kausalverlaufs vorgetragen.
- 19 b) Soweit das Berufungsgericht meint, die Klägerin habe auch den konkreten Inhalt der vom beklagten Notar vorzunehmenden Belehrung und insbesondere die Möglichkeit der Zwangsversteigerung als Bestandteil der Belehrung vortragen müssen (Seite 4, 6 f des Berufungsurteils unter Bezugnahme auf Seite 2 des Hinweisbeschlusses vom 31. Mai 2023), geht dies fehl und werden hierdurch die an den Sachvortrag der Klägerin zu stellenden Anforderungen überspannt. Die Klägerin hat vorzutragen und zu beweisen, wie sich der Sachverhalt ereignet hätte, wenn der Beklagte pflichtgemäß gehandelt hätte (vgl. Senatsurteil vom 16. Februar 2023 aaO). Gehört hierzu, wie die Klägerin zuletzt

vorgetragen hat, eine Belehrung gemäß § 17 Abs. 1 BeurkG oder "wie bei einer Beurkundung", dann ist Bestandteil dieses Klägervortrags eine entsprechende "pflichtgemäße" Belehrung durch den Beklagten. Dagegen hat die Klägerin nicht den konkreten Inhalt einer solchen pflichtgemäßen Belehrung vorzutragen. Denn bei der Frage, worüber gemäß § 17 Abs. 1 BeurkG bei der Beurkundung der Bestellung einer Grundschuld oder - über § 24 Abs. 1 BNotO - wie bei einer Beurkundung zu belehren ist, handelt es sich um eine Rechtsfrage, die vom Berufungsgericht ohne weiteren Sachvortrag der Klägerin zum Inhalt der Belehrung zu beantworten ist.

20 Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die Klägerin die Auffassung vertreten hat, eine Belehrung über wirtschaftliche Folgen sei nicht ausdrücklich vorgeschrieben (Schriftsatz vom 19. Juni 2023, Seite 4), eine solche über die Möglichkeit einer Zwangsversteigerung nicht erforderlich (Schriftsatz vom 20. Juli 2023, Seite 3). Hierbei handelt es sich nicht um Tatsachenvortrag zum Inhalt der Belehrung, wie sie vom Beklagten bei pflichtgemäßem Verhalten konkret vorgenommen worden wäre, sondern lediglich um die Darlegung der Rechtsauffassung der Klägerin zum Inhalt einer pflichtgemäßen Belehrung im Rahmen der hierzu mit dem Berufungsgericht geführten rechtlichen Diskussion. Dies ergibt sich auch daraus, dass die Klägerin im (zweiten) Berufungsverfahren - wie gezeigt - betont hat, der Zeuge S. hätte die Grundschuld auch bei "sehr umfassender" Belehrung durch den Beklagten bestellt, er wäre auch nach einer - "selbstverständlich ordnungsgemäßen" - Belehrung zur Bestellung der Grundschuld bereit gewesen (Schriftsätze vom 16. Mai 2023, Seite 7 f und vom 20. Juli 2023, Seite 3).

21 c) Das Berufungsgericht hätte nach alledem den Inhalt einer - als solche von der Klägerin vorgetragene - pflichtgemäßen Belehrung rechtlich selbst bestimmen müssen. Der Senat kann indessen diese Frage im vorliegenden Verfahrensstadium nicht klären. Denn der Inhalt und Umfang einer ordnungsgemäßen Belehrung des Grundstückseigentümers M. S. hängen von den Einzelfallumständen ab, insbesondere vom Inhalt der in Aussicht genommenen Grundschuldbestellungsurkunde, soweit sie rechtlich zutreffend abgefasst ist, aber auch von der individuellen Belehrungsbedürftigkeit des Eigentümers (vgl. Senat, Beschluss vom 26. Februar 2009 - III ZR 135/08, juris Rn. 6 mwN). Hierzu fehlt es bislang an den erforderlichen Tatsachenfeststellungen, die, gegebenenfalls nach ergänzendem Parteivortrag und Beweisaufnahme, nachzuholen sind. Anschließend ist der Inhalt der erforderlichen Belehrung rechtlich zu bestimmen und der von der Klägerin benannte Zeuge S. dazu zu befragen, ob er nach einer Belehrung mit diesem Inhalt dennoch die Grundschuld bestellt hätte.

III.

22 Das angefochtene Urteil ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Da der Rechtsstreit nicht zur Endentscheidung reif ist, ist die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Dabei wird das Berufungsgericht auch Gelegenheit haben, sich mit den weiteren Rügen der Revision zu befassen, auf die einzugehen der

Senat im vorliegenden Verfahrensstadium keine Veranlassung hat.

Herrmann

Remmert

Reiter

Arend

Böttcher

Vorinstanzen:

LG Hannover, Entscheidung vom 09.04.2021 - 16 O 315/20 -

OLG Celle, Entscheidung vom 26.07.2023 - 3 U 99/21 -

III ZR 287/23

Verkündet am 8. August 2024
Sutter-Stumm, Justizangestellte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle