

72. Vorteilsausgleichung gegenüber der Schadenserfassungsforderung des in der Zwangsversteigerung ausgefallenen Hypothekengläubigers mit dem ihm aus dem Ertrahen des belasteten Grundstücks erwachsenden Gewinne.

BGB. § 249.

III. Zivilsenat. Ur. v. 17. April 1914 i. S. W. (Bekl.) w. F. (Pl.).
Rep. III. 586/13.

- I. Landgericht Graubenz.
- II. Oberlandesgericht Marienwerder.

Der Kläger hatte dem Mühlenbesitzer F. ein Darlehen von 9000 *M* gegen Bestellung einer Hypothek an erster Stelle auf dessen Grundbesitz zugesagt und begab sich am 29. Januar 1910 mit F. zu dem verklagten Rechtsanwalt und Notar behufs Aufnahme der erforderlichen Urkunden. Der Bureauvorsteher des Beklagten entwarf eine Lösungsbewilligung F.'s über eine für diesen eingetragene Eigentümergrundschuld von 10000 *M* und eine Bewilligung der Eintragung einer neuen Hypothek von 9000 *M* für den Kläger. Der Beklagte beglaubigte die Unterschriften unter diesen Urkunden und erhielt von dem Kläger die 9000 *M* zur späteren Auszahlung an F. eingehändigt. Eine vor der Eigentümergrundschuld von 10000 *M* eingetragene Kindergeldhypothek von 770 *M* sollte, wie ausdrücklich vereinbart wurde, ebenfalls gelöscht werden. Nachdem der Beklagte die 9000 *M* im April 1910 an F. ausgezahlt hatte, stellte sich heraus, daß die Hypothek nicht den ersten Rang erhalten hatte, daß ihr vielmehr noch zwei nach der Eigentümergrundschuld

von 10000 \mathcal{M} eingetragene Lasten, eine Eigentümergrundschuld von 1230 \mathcal{M} und eine Sicherungshypothek der Diskant von 6500 \mathcal{M} , vorgingen. Der Kläger klagte daraufhin im Mai 1911 seine Hypothekenforderung ein und erwirkte am 26. Oktober 1911 ein Urteil, durch das F. zur Zahlung der 9000 \mathcal{M} verurteilt wurde. Auf Grund dieses Urteils betrieb der Kläger im Februar 1912 die Zwangsvollstreckung in das bewegliche Vermögen des F., bei der er nur zum Teil befriedigt wurde. In der im August 1912 eingeleiteten Zwangsversteigerung erstand der Kläger das Grundstück.

Den Ausfall, den er in den Zwangsvollstreckungen an seiner Hypothekenforderung erlitten hatte, abzüglich 10 %, die er voraussichtlich im Konkurse des F. erhalten werde, forderte er in Höhe von 4717,50 \mathcal{M} von dem Beklagten, weil dieser dem ihm erteilten Auftrage zuwider gehandelt habe, für die Eintragung der Hypothek von 9000 \mathcal{M} an erster Stelle Sorge zu tragen und das Geld erst nach der Eintragung einer an erster Stelle stehenden Hypothek an F. auszuführen. Das Landgericht erklärte den Klagenanspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt, und die Berufung des Beklagten wurde zurückgewiesen. Auf die Revision des Beklagten ist das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen worden.

Aus den Gründen:

„Der Vorderrichter hat festgestellt, daß der Beklagte sich dem Kläger gegenüber verpflichtet habe, für die Eintragung der Hypothek an erster Stelle Sorge zu tragen und keinesfalls die ihm eingehändigten 9000 \mathcal{M} früher an F. auszuführen, bevor er sich davon überzeugt habe, daß die Hypothek an erster Stelle stehe. . . Er hat aber zu Unrecht die von ihm als richtig unterstellte Behauptung des Beklagten für unerheblich erklärt, daß der Kläger nach Empfang des Hypothekenbriefs über die Hypothek von 9000 \mathcal{M} ohne weitere Prüfung des Inhalts dieses Briefes dem Beklagten Anweisung zur Auszahlung des Geldes an F. gegeben habe. . . (Wird näher ausgeführt.) Das angefochtene Urteil ist demnach aufzuheben und die Sache zur Feststellung der Richtigkeit oder Unrichtigkeit jener Behauptung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Bei der erneuten Verhandlung vor dem Berufungsgericht ist

auch in eine nochmalige Prüfung des Einwandes des Beklagten einzutreten, die Ersteigerung des belasteten Grundstücks habe dem Kläger einen seinen Schaden übersteigenden Vorteil gebracht, weil der Grundstückswert den Betrag des Meistgebots erheblich übersteige. Die Vorinstanzen haben diesen Einwand mit der Begründung zurückgewiesen, Schaden und Vorteil seien in diesem Falle nicht, wie bei der Vorteilsausgleichung erforderlich, aus dem gleichen Ereignis entstanden, sondern auf verschiedene Ereignisse zurückzuführen, der Schaden auf die vertragswidrige Handlungsweise des Beklagten, der erwachsene Vorteil jedoch auf den selbständigen, von der Handlung des Beklagten zudem zeitlich getrennten Entschlusse des Klägers, in dem Versteigerungstermin ein Gebot abzugeben, auf das ihm alsdann der Zuschlag erteilt worden sei. Sie stützen sich bei diesen Ausführungen auf das Urteil des erkennenden Senats vom 4. Januar 1907 (Entsch. des RG.'s in Zivils. Bd. 65 S. 57). Wenn nun auch an dem in diesem Urteil aufgestellten Erfordernis, daß ein und dasselbe Ereignis den Nachteil und den Vorteil herbeigeführt haben müsse, als Voraussetzung der Vorteilsausgleichung festzuhalten ist, so wird doch von dem erkennenden Senate nach nochmaliger Prüfung der Frage die Ansicht nicht aufrecht erhalten, daß die Abgabe eines Gebots auf das belastete Grundstück durch den Hypothetengläubiger im Zwangsversteigerungsverfahren stets eine selbständige Handlung darstelle und deshalb der dadurch erzielte Gewinn auf ein anderes Ereignis zurückzuführen sei als der Schaden, der dem Ersteher durch die Erlangung einer minderwertigen Hypothek und durch deren Ausfall im Versteigerungsverfahren erwachsen ist. Das Reichsgericht hat bereits wiederholt (im Anschluß an ein Erkenntnis des Reichsoberhandelsgerichts, Entsch. des ROHG.'s Bd. 22 S. 184) ausgesprochen, daß der Begriff „ein und dasselbe Ereignis“ als Voraussetzung der Vorteilsausgleichung nicht zu eng gefaßt und auf solche Weise zusammenhängendes nicht zerrissen werden darf, daß auf diesem Gebiete die Natur der Sache und die Billigkeit besondere Berücksichtigung verdienen, daß ein ursächlicher, in der Natur der Sache entsprechender, ein sog. adäquater Zusammenhang zwischen dem schadenbringenden Verhalten des Ersatzpflichtigen und dem für den Geschädigten, wenn auch nur mittelbar herbeigeführten Vorteile genügt, ebenso wie in dem Falle der Schadenersatzpflicht der nur mittelbar, aber adäquat

verursachte Schaden nach den Grundsätzen des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu ersetzen ist.

Vgl. die Urteile vom 9. Dezember 1908 (Jur. Wochenschr. 1909 S. 46 Nr. 5 und Warnerer 1909 Nr. 190), vom 22. Mai 1911 (Jur. Wochenschr. 1911 S. 644 und Seuff. Arch. Bd. 67 S. 51 Nr. 31), vom 1. Mai 1912 (Jur. Wochenschr. 1912 S. 791 Nr. 6, Gruchots Beitr. Bd. 56 S. 902 und Seuff. Arch. Bd. 68 S. 49) und vom 28. Oktober 1912 (Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 80 S. 180); siehe auch die Urteile vom 22. Februar 1905 (Seuff. Arch. Bd. 60 S. 219 Nr. 117), vom 7. Mai 1910 (Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 73 S. 340) und vom 26. Juni 1912 (Gruchots Beitr. Bd. 57 S. 150).

Ein solcher, für das Erfordernis der Einheit des Ereignisses genügender Zusammenhang kann nun in einem Falle der vorliegenden Art bejaht werden. Wenn ein Hypothekengläubiger seine Hypothekensforderung, weil diese den zugesicherten Rang nicht erhalten hat, einzieht und in dem — sei es von ihm selbst oder von einem anderen betriebenen — Zwangsversteigerungsverfahren, um die anderen Bieter zu höheren Geboten anzuregen und so einen Ausfall zu verhüten, Gebote abgibt mit der Wirkung, daß das Grundstück ihm zugeschlagen wird, oder daß er das Grundstück ersteht, um sich durch dessen höheren Wert für den erlittenen Schaden zu decken, so besteht ein sog. adäquater Zusammenhang zwischen dem Verhalten des Rechtsanwalts, der die Nichterlangung des zugesicherten Ranges verschuldet hat, und dem Erwerbe des Grundstücks sowie dem hierdurch erzielten Gewinne. Da ein Hypothekengläubiger vielfach nur durch Mitbieten den Ausfall seiner Hypothek vermeiden oder nur durch den Erwerb des Grundstücks den Schaden ausgleichen kann, den er durch einen Zuschlag zu einem den Grundstückswert nicht erreichenden Gebote infolge Ausfallens seiner Hypothek erleidet, so ist das Bieten und dessen Wirkung, der Erwerb des Grundstücks, als naturgemäße Folge der Einziehung der Hypothekensforderung und folglich als mittelbar, aber adäquat verursachte Folge des schuldhaften Verhaltens des Rechtsanwalts anzusehen. Ob nun dem Kläger durch den angebl. Erwerb des Grundstücks unter seinem Werte wirklich ein Vorteil erwachsen ist, das kann, wie der VI. Zivilsenat bereits ausgeführt hat (Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 80 S. 161 flg.), nur

nach den Umständen des Falles beurteilt werden. Sache der Parteien, in erster Linie des an sich behauptungs- und beweispflichtigen Beklagten, ist es daher, in der erneuten Verhandlung vor dem Berufungsgerichte die näheren Umstände darzulegen.“ . . .