
Datum: 14.12.2005
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 11. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 11 U 132/04
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2005:1214.11U132.04.00

Vorinstanz: Landgericht Bielefeld, 2 O 638/02

Tenor:

Die Berufung des Beklagten gegen das am 13. Juli 2004 verkündete Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Bielefeld wird zurückgewiesen.

Der Beklagte trägt die Kosten der Berufung.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Dem Beklagten bleibt nachgelassen, die Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 110 % des aufgrund dieses Urteils vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht der Kläger vor der Zwangsvollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Gründe:

A.

Die Parteien streiten um die Feststellung der Schadensersatzverpflichtung des Beklagten wegen eines nach Auffassung des Klägers amtspflichtwidrigen Vollzugs eines Grundstückskaufvertrages vor Sicherstellung der Entlassung des Klägers und seiner Ehefrau aus der persönlichen Haftung für ein Darlehen der X.

1

2

3

Zum Sach- und Streitstand erster Instanz wird auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils Bezug genommen.	4
Der Kläger hat beantragt,	5
festzustellen, dass der Beklagte ihm allen Schaden, der ihm durch die amtspflichtwidrige Beurkundung und den amtspflichtwidrigen Vollzug des notariellen Kaufvertrages vom 14.08.1998, URNr.: ####/1998 des Beklagten, entstanden ist und entstehen wird, zu ersetzen hat.	6
Der Beklagte hat beantragt,	7
die Klage abzuweisen.	8
Das Landgericht hat der Klage durch das angefochtene Urteil insoweit stattgegeben, als es die Schadensersatzpflicht des Beklagten wegen amtspflichtwidrigen Vollzuges des notariellen Kaufvertrages festgestellt hat. Im Übrigen hat das Landgericht die Klage im Hinblick auf die begehrte Feststellung einer Schadensersatzpflicht des Beklagten wegen amtspflichtwidriger Beurkundung abgewiesen. Wegen der Einzelheiten wird auf die Entscheidungsgründe des angefochtenen Urteils Bezug genommen.	9
Gegen dieses Urteil richtet sich die Berufung des Beklagten, mit der er seinen erstinstanzlichen Klageabweisungsantrag unter Vertiefung seines erstinstanzlichen Vorbringens weiterverfolgt.	10
Seiner Auffassung nach sei der Tenor des angefochtenen Urteils unklar. Es ergebe sich nicht, worin der amtspflichtwidrige Vollzug zu sehen sei.	11
Die Feststellungsklage sei bereits nicht zulässig, da dem Kläger die Erhebung einer Leistungsklage möglich sei.	12
Zur Frage einer Amtspflichtverletzung bei der Vollziehung des Grundstückskaufvertrages sei zwischen beiden verkauften Grundstücken zu differenzieren. Für das mit dem Wohnhaus bebaute Grundstück habe der Kläger einen darauf entfallenden Kaufpreisannteil von 1 Mio. DM erhalten. Damit sei die Übergabe einer beglaubigten Ablichtung des Kaufvertrages nebst Auflassung an den Käufer am 17.08.1998 nicht pflichtwidrig.	13
Zur Vollziehung der Eigentumsumschreibung auf den Käufer betreffend das Objekt P habe er die Treuhandaufgaben der X erfüllt. Das Risiko der Erfüllung der Aufgaben der X sei von vornherein voraussehbar gewesen. Der Vertrag habe nach dem Willen des Klägers in jedem Fall durchgeführt werden sollen und zwar auch dann, wenn eine befreiende Schuldübernahme mangels Zustimmung der X nicht zu erreichen gewesen wäre.	14
Zumindest treffe ihn kein Verschulden, weil nicht damit zu rechnen gewesen sei, dass die X sich nicht an ihre telefonischen Zusagen vom 14.05.1999 und 07.10.1999 halten würde.	15
Im Hinblick auf die Kausalität einer möglichen Amtspflichtverletzung habe das Landgericht nicht ausreichend geprüft, wie der Kläger sich bei einem pflichtgemäßen Hinweis auf die Schwierigkeiten und Verzögerungen bei dem Vollzug des Kaufvertrages verhalten hätte. Hierbei hätte sich ergeben, dass der Kläger dann den Vollzug des Kaufvertrages gleichwohl gewollt hätte. Wegen des deutlich unter 3 Mio. DM liegenden Verkehrswertes hätte sich bei einem Verzicht auf den Vollzug keine Besserstellung des Klägers ergeben. Damit hätte er auch das Risiko einer Bonitätsprüfung des Käufers auf sich genommen.	16

Zur Schadenshöhe sei die Berechnung des Klägers unvollständig. Der Kläger wäre bei einem unterbliebenen Vollzug des Kaufvertrages ebenfalls noch persönlicher Schuldner der X geblieben. Im Übrigen habe der Kläger durch den Vollzug des Kaufvertrages Zinsaufwendungen im Hinblick auf die abgelösten dinglich gesicherten Darlehen erspart.	17
Zu den Darlehensverbindlichkeiten bei der X sei seiner Auffassung nach davon auszugehen, dass die X den Kläger mit der Genehmigung der Schuldübernahme vom 14.12.1998 (Bl. 52 d.A.) wirksam aus der Schuldhafte entlassen habe.	18
Der Beklagte beantragt,	19
unter Abänderung des angefochtenen Urteils die Klage abzuweisen.	20
Der Kläger beantragt,	21
die Berufung zurückzuweisen.	22
Der Kläger verteidigt das angefochtene Urteil. Seiner Auffassung nach hätte der Beklagte mit Ablauf der seitens der X verlängerten Frist zum 31.03.1999 keinen Umschreibungsantrag mehr stellen dürfen, ohne dass eine positive Bonitätsprüfung des Käufers vorgelegen hätte oder eine weitere Fristverlängerung der X unter Verzicht auf eine Bonitätsprüfung erfolgt wäre. Die X habe letztlich nur eine Zustimmung zu einer Schuldmitübernahme erteilt.	23
Er hätte von der Durchführung des Kaufvertrages abgesehen, wenn die Gefahr bestanden hätte, dass ein Kaufpreisteil in Höhe von etwa 1/3 des Gesamtkaufpreises möglicherweise nicht hätte realisiert werden können.	24
Der Senat hat durch Vernehmung der Zeugen N und L über die Fragen Beweis erhoben, ob anstelle einer befreienden Schuldübernahme lediglich eine Schuldmitübernahme im Hinblick auf das Darlehen der X vereinbart war und ob es nicht zu einer Vollziehung des Vertrages gekommen wäre, wenn der Hinweis erteilt worden wäre, dass eine Entlassung des Klägers und seiner Ehefrau aus den Darlehensverbindlichkeiten möglicherweise nicht erfolgen würde. Bezüglich des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf den Inhalt des Protokolls zur mündlichen Verhandlung vom 9. November 2005 (Bl. 251 d.A.) nebst Berichterstattevermerk Bezug genommen.	25
B.	26
Die Berufung des Beklagten bleibt ohne Erfolg. Das Landgericht ist mit dem angefochtenen Urteil im Ergebnis zu Recht zu einer Haftung des Beklagten wegen amtspflichtwidriger Vollziehung des von dem Beklagten beurkundeten Grundstückskaufvertrages (URNr.: ###/1998) gelangt.	27
Die Klage ist im Umfang der ihr stattgebenden Entscheidung des Landgerichts zulässig und begründet.	28
I.	29
Der Kläger hat für die von ihm erhobene Feststellungsklage das erforderliche Interesse an einer alsbaldigen Feststellung der Schadensersatzpflicht des Beklagten. Der Kläger hat die Klage am 05.11.2002 im Hinblick auf einen drohenden Ablauf der Verjährungsfrist seiner Schadensersatzansprüche anhängig gemacht. In dem Zeitraum zwischen der Rückforderung der Haftentlassungserklärung durch die X am 10.11.1999 (Bl. 58 d.A.) und der Mitteilung der	30

X vom 18.02.2000 gegenüber dem Kläger, dass eine Haftentlassung nicht erfolgt sei, erlangte der Kläger in ausreichender Weise Kenntnis davon, dass ihm durch das behauptete amtspflichtwidrige Verhalten des Beklagten Nachteile entstanden waren. In diesem Zeitraum begann der Ablauf der 3jährigen Verjährungsfrist. Ein grundsätzliches Interesse des Klägers an einer Klärung der Haftung des Beklagten ihm gegenüber besteht deshalb.

Der Kläger hat die Wahrscheinlichkeit eines Schadenseintrittes aufgrund eines amtspflichtwidrigen Verhaltens des Beklagten bei der Vollziehung des Grundstückskaufvertrages schlüssig dargelegt. Nach seinem Vorbringen wäre es bei pflichtgemäßem Verhalten des Beklagten nicht zur Durchführung des Kaufvertrages und zu einem Eigentumsverlust des Klägers gekommen, solange die X nicht ihre Zustimmung zu einer befreienden Schuldübernahme und eine damit verbundene Befreiung des Klägers und seiner Ehefrau von den Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der X erteilt hatte. In diesem Fall wäre der Kläger weiterhin Eigentümer der Immobilie geblieben und hätte diese in ordnungsgemäßer und kostendeckender Weise weiter bewirtschaften können. Aufgrund des zwischenzeitlich eingeleiteten Zwangsversteigerungsverfahrens ist es bereits nach allgemeinen Erfahrungsgrundsätzen in hohem Maße wahrscheinlich, dass nach inzwischen mehreren erfolglos durchgeführten Versteigerungsterminen der im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens geschätzte Verkehrswert des Objektes P von 694.065,00 € bei weitem nicht erreicht werden wird. Selbst wenn das Objekt nach dem Vorbringen des Beklagten bereits im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages nicht einen Verkehrswert von 1,65 Mio. DM gehabt haben sollte, sondern nur einen solchen in Höhe des später festgesetzten Wertes von 1.357.473,15 DM (694.065,00 €), ist ein Vermögensnachteil zu Lasten des Klägers, der im Falle einer unterbliebenen Vollziehung des Kaufvertrages nicht eingetreten wäre, schlüssig dargelegt. Es entspricht der Lebenserfahrung, dass ein Objekt, welches sich in der Zwangsversteigerung befindet, schon allein deshalb deutlich an Wert verliert, weil es aufgrund der Zwangssituation des Eigentümers nicht mehr in einer Weise bewirtschaftet wird, wie dies vor Eintritt der finanziellen Engpässe des Eigentümers der Fall ist. Unabhängig von einer genauen Feststellung des zwischen den Parteien streitigen Verkehrswertes des Objektes im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages ergibt sich schon aus diesem Grunde eine hinreichend hohe Wahrscheinlichkeit für einen Schadenseintritt auf Seiten des Klägers.

Dem Kläger ist auch insoweit zu folgen, als er seinen Schaden derzeit noch nicht konkret berechnen kann. Der grundsätzliche Vorrang einer Leistungsklage steht der Zulässigkeit der Feststellungsklage des Klägers damit nicht entgegen. Welche Vermögensnachteile auf Seiten des Klägers verbleiben werden, hängt davon ab, ob und in welcher Höhe nach Durchführung des Zwangsversteigerungsverfahrens die dinglich gesicherten Verbindlichkeiten gegenüber der X getilgt werden können.

II. 33

Der Beklagte haftet dem Kläger wegen amtspflichtwidrigen Verhaltens bei Vollziehung des Grundstückskaufvertrages gem. §§ 19 Abs. 1, 24 Abs. 1 BNotO und ohne dass sich der Beklagte auf die Subsidiarität seiner Haftung berufen kann, § 19 Abs. 1 S. 2 BNotO. 34

1. 35

Der Beklagte hat sich bei der Vollziehung des Grundstückskaufvertrages amtspflichtwidrig verhalten. 36

Er war unter Beachtung der ihm hierzu von den Kaufvertragsparteien erteilten Weisungen ausdrücklich mit der selbständigen Vollziehung des Grundstückskaufvertrages vom 14.08.1998 beauftragt worden. Dies folgt aus § 9 Abs. 1 und aus den unter § 2 des Kaufvertrages (Bl. 27, 18 f. d.A.) getroffenen Regelungen.

Der Beklagte hat gegen die Anweisung verstoßen, den Antrag auf Umschreibung des Eigentums erst dann einzureichen, wenn der Kaufpreis sichergestellt ist. Zu dem sicherzustellenden Kaufpreis gehörte nach § 2 des Kaufvertrages auch die befreiende Übernahme der Darlehensverbindlichkeiten des Klägers bei der X durch den Käufer N zum Zeitpunkt des Eigentumsumschreibungsantrages des Beklagten vom 17.05.1999 (Anlage B 27). Betreffend das Objekt P (Grundbuch M Blatt #####) war diese Voraussetzung nicht erfüllt, weil zu diesem Zeitpunkt eine Übernahme der Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der X durch den Käufer N mit befreiender Wirkung für den Kläger nicht sichergestellt war.

38

a)

39

Zu den Regelungen des notariellen Vertrages über den Kaufpreis und die Kaufpreiszahlung gehörte es, dass der Käufer N mit schuldbefreiender Wirkung in den Darlehensvertrag mit der X eintreten konnte. Nach dem Inhalt des notariellen Kaufvertrages musste insoweit eine befreiende Schuldübernahme und nicht lediglich eine Schuldmitübernahme durch den Käufer N sichergestellt sein.

40

Bei dem zu übernehmenden Darlehen der X handelte es sich um eine hypothekarisch gesicherte Forderung (Grundbuch M Blatt ##### Abteilung III Nr. 15), welche unter Anrechnung auf den Kaufpreis von dem Käufer N übernommen werden sollte. Schon dies legt die Annahme einer befreienden Schuldübernahme gem. § 415 Abs. 1 BGB nahe (vgl. Palandt/Heinrichs, BGB, 64. Aufl., § 415 Rdn. 2).

41

Die im Zusammenhang mit der Übernahme des X-Darlehens getroffenen Regelungen des notariellen Kaufvertrages lassen ebenfalls darauf schließen, dass zwischen den Parteien eine befreiende Schuldübernahme vereinbart war. Aus der Zusammensetzung des Gesamtkaufpreises von "ca. 3 Mio. DM" durch einen zu zahlenden Betrag in Höhe von 2 Mio. DM und die Übernahme der Verpflichtungen aus dem Schuldversprechen gegenüber der X in Höhe des zum Übergabezeitpunktes bestehenden Valutenstandes sollte der Kläger wirtschaftlich so gestellt werden, als werde die Forderung der X durch den Käufer abgelöst. Dieses Ergebnis konnte nur durch eine befreiende Schuldübernahme erreicht werden. Diese Auslegung steht in Einklang mit der Regelung zu § 4 Abs. 1 des notariellen Kaufvertrages. Hiernach wurde dem Käufer ein Rücktrittsrecht für den Fall eingeräumt, dass die X seinem Eintritt in die Darlehensverträge nicht zustimmen würde (Bl. 23 d.A.). Eine Zustimmung durch den Gläubiger ist gem. § 415 Abs. 1 BGB nur im Fall einer befreienden Schuldübernahme erforderlich und bei einer bloßen Schuldmitübernahme entbehrlich.

42

Gegenstand der in § 2 des notariellen Kaufvertrages genannten näheren Voraussetzungen, unter denen der Notar über den Kaufpreis verfügen sollten war u.a., dass der Käufer in den Kreditvertrag mit der X mit allen Rechten und Pflichten eintreten konnte (§ 2 Abs. 6). Damit war die Sicherstellung des Eintrittes des Käufers N in den Darlehensvertrag mit der X mit schuldbefreiender Wirkung gegenüber dem Kläger Bedingung für die Stellung des Umschreibungsantrages durch den Beklagten gegenüber dem Grundbuchamt. Der Beklagte war durch diese Regelung gehalten, den Umschreibungsantrag erst dann zu stellen, wenn eine Entlassung des Klägers aus den Verbindlichkeiten gegenüber der X sichergestellt war.

43

b)

44

- Nach dem Ergebnis der vor dem Senat durchgeführten Beweisaufnahme lässt sich nicht feststellen, dass die Parteien abweichend von dem Inhalt des notariellen Kaufvertrages lediglich eine Schuldmitübernahme durch den Käufer N vereinbaren wollten oder eine Vollziehung des Kaufvertrages auch entgegen der zwischen den Kaufvertragsparteien vereinbarten befreienden Schuldübernahme stattfinden sollte, wenn seitens der X eine Entlassung des Klägers aus den Darlehensverbindlichkeiten nicht erfolgen würde. 45
- Der Senat vermag den Bekundungen des Zeugen N nicht zu folgen. Aus seinen Angaben ergibt sich zwar unter anderem, dass eine befreiende Schuldübernahme angestrebt gewesen sei, der Kaufvertrag aber auch ohne eine Schuldübernahme mit befreiender Wirkung gegenüber dem Kläger habe abgewickelt werden sollen. Die Angaben des Zeugen sind jedoch teilweise in sich widersprüchlich und bleiben zu der entscheidungserheblichen Frage zu ungenau, als dass der Senat eine zweifelsfreie Überzeugung von der Richtigkeit dieser Angaben zu gewinnen vermag. Weitere Zweifel an der Richtigkeit der Bekundungen des Zeugen N ergeben sich aus den im Widerspruch dazu stehenden Angaben der Zeugin L. 46
- Ihre Angaben dazu, dass eine Befreiung des Klägers von den Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der X Bedingung für den Kaufvertrag gewesen sei, sind überzeugend. Die Darstellungen der Zeugin L sind in sich widerspruchsfrei und erscheinen nach ihrer Schilderung der wirtschaftlichen Hintergründe des Verkaufs lebensnah und ohne weiteres nachvollziehbar. 47
- Der Zeuge N hat erst auf nähere und mehrfache Nachfrage bekundet, dass es als eine von drei möglichen in Betracht kommenden Alternativen erörtert worden sei, dass der Kläger gegenüber der X in der Haftung bleibe. Im Widerspruch dazu hat er zunächst bekundet, dass der Kaufvertrag nicht zustande kommen sollte, falls die X ihre Zustimmung nicht erteilen würde. Die Angaben des Zeugen N, wonach anlässlich der Beurkundung die Möglichkeit eines Scheiterns der Entlassung des Klägers aus den Darlehensverbindlichkeiten anlässlich der Verlesung einer diese Frage regelnden Vertragsklausel erörtert worden sei, findet in dem notariellen Kaufvertrag keine Stütze. Erst als dem Zeugen durch teilweise Verlesung der Urkunde vorgehalten wurde, dass die Frage einer bloßen Schuldmitübernahme im Falle eines Scheiterns der Entlassung des Klägers aus den Darlehensverbindlichkeiten entgegen seinen Bekundungen nicht in dem notariellen Vertrag geregelt sei, hat der Zeuge N seine Angaben dahingehend eingeschränkt, dass seine Erinnerung sich möglicherweise auch auf den Inhalt eines Schreibens der X stützen könnte und nicht auf den Inhalt des notariellen Kaufvertrages oder eines zuvor gefertigten Entwurfes des notariellen Kaufvertrages. Schon aus diesen Gründen bestehen ganz erhebliche Zweifel daran, dass der Kaufvertrag auch dann durchgeführt werden sollte, wenn eine Zustimmung der X zu einer Entlassung des Klägers aus den Darlehensverbindlichkeiten nicht erreicht werden konnte. 48
- Demgegenüber rechtfertigen die Angaben der Zeugin L ohne Zweifel die Annahme, dass die in dem notariellen Kaufvertrag niedergelegte Vereinbarung einer befreienden Schuldübernahme dem Willen und den Abreden der Parteien in zutreffender Weise Ausdruck verliehen hat. Die Aussage der Zeugin ist durch die Wiedergabe einer hohen Anzahl von Details zu einzelnen Punkten der Hintergründe des Verkaufes der Immobilien, der wirtschaftlichen Konsequenzen und verschiedener Einzelheiten zu der Beurkundung gekennzeichnet. 49
- Diese Umstände stützen die Annahme der Richtigkeit der von der Zeugin unter mehreren Blickwinkeln hervorgehobenen Kernaussage, wonach der Verkauf der Immobilien davon abhängig war, dass das X-Darlehen in der Weise von dem Käufer N übernommen werden musste, dass der Kläger und die Zeugin hiermit nichts mehr zu tun haben würden, und der 50

Verkauf nicht zur Durchführung gelangen sollte, wenn eine Entlassung aus den Darlehensverbindlichkeiten scheitern würde. Nach den Bekundungen der Zeugin sei dies bereits im Vorfeld als Bedingung für den Kaufvertrag angesprochen worden und der Zeuge N habe anlässlich der notariellen Beurkundung im Hinblick auf die Notwendigkeit der Zustimmung der X mitgeteilt, dass er diese Frage mit der X geklärt und die Zusage erhalten habe, dass so verfahren werden könne.

Vor dem Hintergrund der von der Zeugin geschilderten wirtschaftlichen Situation und angesichts der Höhe der zum Zeitpunkt des Verkaufs valutierenden Verbindlichkeiten gegenüber der X folgt der Senat den Angaben der Zeugin, wonach das Grundstück von ihrem Ehemann nicht verkauft worden wäre, falls er nicht von der Haftung für die Darlehensverbindlichkeiten befreit worden wäre. Für diese Annahme spricht entgegen der teilweise anderslautenden Bekundungen des Zeugen N auch angesichts der in dem notariellen Kaufvertrag niedergelegten Vereinbarungen eine sehr hohe innere Wahrscheinlichkeit. Weder aus dem Aussageverhalten der Zeugin noch aus sonstigen Umständen ergeben sich Anhaltspunkte, die gegen die persönliche Glaubwürdigkeit der Zeugin sprechen. 51

Es ist danach auszuschließen, dass es dem Willen der Parteien entsprach, den Kaufvertrag auch dann zu vollziehen, wenn seitens der X keine Zustimmung zur befreienden Schuldübernahme erklärt werden würde. 52

c) 53

Die Bedingungen für eine Sicherstellung des Kaufpreises, welche eine Befreiung des Klägers von seinen Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der X mitumfassten, lagen zum Zeitpunkt der Stellung des Antrages auf Eigentumsumschreibung am 17.05.1999 nicht vor. Aus den von der X am 14.12.1998 gegenüber dem Beklagten erteilten und von ihm angenommenen Treuhandauftrag (Bl. 52 d.A., Anlage B 23) ergibt sich, dass neben der Erfüllung einzelner weiterer genannter Auflagen u.a. der Nachweis der Eigentumsumschreibung auf den Käufer N zu erbringen war, diese Auflagen bis zum 26.02.1999 erfüllt werden mussten und andernfalls die von der X vorbereiteten Erklärungen zur Genehmigung der Schuldübernahme und zur Schuldhafentlassung des Klägers nicht an die Beteiligten weiterzuleiten, sondern an die X zurückzureichen waren. Durch die auf Bitte des Beklagten vom 19.02.1999 (Anlage B 23) durch die X mit Schreiben vom 23.09.1999 (Bl. 53 d.A.) gewährte Fristverlängerung zur Erledigung des Treuhandauftrages bis zum 31.03.1999 und unter Hinweis darauf, dass bei Nichteinhaltung dieser Frist eine neue Bonitätsprüfung des Käufers N vorbehalten werde, ergab sich, dass eine Zustimmung zur befreienden Schuldübernahme und eine Sicherstellung der Kaufpreiszahlung nur dann gewährleistet waren, wenn die Auflagen der X entweder rechtzeitig innerhalb der verlängerten Frist erfüllt waren oder andernfalls eine neue Bonitätsprüfung des Käufers N positiv verlaufen würde. 54

Hiervon ist die X auch nachfolgend nicht abgerückt. Der Vorbehalt einer erneuten Bonitätsprüfung des Käufers N kommt auch in dem kurz vor Stellung des Antrages auf Eigentumsumschreibung an den Beklagten gerichteten Schreiben vom 03.05.1999 (Bl. 54 d.A.) Ausdruck. 55

Hiernach war der Beklagte gehalten, den Antrag auf Eigentumsumschreibung nur dann zu stellen, wenn es feststand, dass eine erneute Bonitätsprüfung des Käufers N positiv verlaufen würde oder die X zu einem Verzicht auf eine solche erneute Bonitätsprüfung bewegt werden konnte. Angesichts der am 17.05.1999 noch offenen Frage, ob und mit welchem Ergebnis eine noch vorbehaltene Bonitätsprüfung des Käufers N durchgeführt werden würde, und der 56

hiervon abhängenden und ebenfalls noch offenen Frage, ob eine Schuldhaftentlassung des Klägers seitens der X erklärt werden würde, war es pflichtwidrig, den Eintragungsantrag beim Grundbuchamt einzureichen.

Ein ausreichend deutlicher und wirksamer Verzicht auf den schriftlich erklärten Vorbehalt einer erneuten Bonitätsprüfung des Käufers N ergibt sich nicht aus einer nach Behauptung des Beklagten ihm gegenüber erteilten telefonischen Auskunft eines Mitarbeiters der X vom 14.05.1999 (vgl. Anlage B 26). Aus dem Aktenvermerk des Beklagten ergibt sich bereits nicht ausreichend deutlich, dass die Genehmigung zur Schuldübernahme und die Schuldhaftentlassung des Klägers und seiner Ehefrau ausgehändigt werden könne, wenn der Antrag auf Eigentumsumschreibung nun gestellt werde. Auch wenn nach der Behauptung des Beklagten (vgl. Bl. 91 d.A.) eine mündliche Erklärung des Inhaltes durch den Mitarbeiter der X abgegeben worden wäre, die Schuldhaftentlassung des Klägers nunmehr nur noch von der Umschreibung abhängig zu machen, reicht dies schon im Hinblick auf das Schriftformerfordernis gem. § 54 a BeurkG nicht aus. Im Übrigen bleibt es zweifelhaft, ob von dem Inhalt der von dem Beklagten behaupteten Erklärung zugleich ein Verzicht auf die ursprünglich vorbehaltene erneute Bonitätsprüfung des Käufers mitumfasst war.

Zumindest ist ein solcher Verzicht nicht feststellbar, weil der Beklagte für die von ihm behauptete und vom Kläger bestrittene fernmündlich erteilte Zusage vom 14.05.1999 keinen Beweis angetreten hat.

2. 59

Unter Anwendung des objektivierten Sorgfaltsmaßstabes und den bei Vollziehungsaufträgen besonderen Sorgfaltsanforderungen des Notars bestehen an dem Verschulden des Beklagten keine Zweifel.

3. 61

Es ist überwiegend wahrscheinlich, dass das amtspflichtwidrige Verhalten des Beklagten auf Seiten des Klägers zu einem erst zu einem späteren Zeitpunkt endgültig bezifferbaren Schaden geführt hat. Die Vermögenslage des Klägers hat sich im Vergleich zu der bei pflichtgemäßem Verhalten hypothetisch bestehenden Vermögenslage des Klägers aller Voraussicht nach verschlechtert. Im Falle pflichtgemäßen Verhaltens des Beklagten wäre der notarielle Kaufvertrag zumindest im Hinblick auf das Objekt P mangels Zustimmung der X zur befreienden Schuldübernahme des Klägers nicht zur Vollziehung gelangt und der Kläger wäre nach wie vor Eigentümer der Immobilie geblieben. Es ist mangels entgegenstehender konkreter Anhaltspunkte zumindest als überwiegend wahrscheinlich anzusehen, dass das Objekt P zum Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung im Jahre 1999 zumindest den später im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens ermittelten Verkehrswert von 694.065,00 € (1.357.473,15 DM) hatte. Für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Grundbuch M Blatt ##58 kann der Wert von 1,35 Mio. DM angesetzt werden, zu dem der Käufer N das Grundstück am 12.12.1998 an die Eheleute U weiterverkauft hatte. Es ergibt sich kein tragfähiger Anhaltspunkt dafür, dass die Eheleute U insoweit einen vom Verkehrswert nennenswert abweichenden niedrigeren oder höheren Kaufpreis bezahlt hatten.

Damit hatte der Kläger infolge der Durchführung des Kaufvertrages Grundeigentum im Gesamtwert von etwas über 2,7 Mio. DM verloren, jedoch nur einen Barkaufpreis in Höhe von 2.043.555,12 DM erlangt, mit dem durch Grundschulden abgesicherte Darlehen zugunsten der Volksbank I abgelöst worden sind.

Angesichts der bestehenden Belastungen des Grundstückes P mit durch Grundschulden in Höhe von 930.700,00 DM abgesicherten höheren Darlehensforderungen der F, hinzuzurechnenden Grundschuldzinsen von 16 % für einen Zeitraum von vier Jahren in Höhe von etwa 60.000,00 DM und den entstandenen und entstehenden Kosten des Zwangsversteigerungsverfahrens ergibt sich ein Betrag in Höhe von weit über 1 Mio. DM an vorrangig vor der Hypothek der X bestehenden Verbindlichkeiten.

Selbst wenn das Objekt im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens zu dem festgesetzten Verkehrswert von 1,357 Mio. DM versteigert werden sollte, was angesichts der bisher ohne Erfolg durchgeführten drei Versteigerungstermine kaum anzunehmen ist, verbliebe nach Ablösung der vorrangigen dinglichen Rechte der F und der Verfahrenskosten allenfalls ein Betrag in einer Größenordnung von etwa 300.000,00 DM, der zur Befriedigung der Verbindlichkeiten gegenüber der X in Höhe von etwa 989.000,00 DM verwendet werden könnte. Dies reicht bei weitem nicht aus, um den mit dem Verlust seines Eigentums im Wert von etwa 2,7 Mio. DM durch die Zahlung des Barkaufpreises in Höhe von 2,043 Mio. DM verbleibenden Vermögensnachteil des Klägers in Höhe von etwa 655.000,00 DM zu kompensieren. Damit ergibt sich unter Berücksichtigung des hypothetischen Geschehensablaufes bei pflichtgemäßem Verhalten des Beklagten eine ausreichend hohe Wahrscheinlichkeit für einen Vermögensnachteil des Klägers. 65

Bei dieser überschlägigen vergleichenden Betrachtung der Vermögenssituationen des Klägers hatten Belastungen des Klägers mit Darlehenszinsen auf der einen Seite und Mieteinnahmen auf der anderen Seite außer Betracht zu bleiben. Beide Positionen standen sich nach dem unbestrittenen Vorbringen des Klägers etwa gleichwertig gegenüber. Dies hat auch die Zeugin L bestätigt. 66

4. 67

Der Beklagte haftet dem Kläger ohne die Verweisungsmöglichkeit auf die Subsidiarität seiner Haftung gem. § 19 Abs. 1 S. 2 BNotO wegen der im Zusammenhang mit der Erledigung eines selbständigen Vollzugsauftrages gem. § 24 Abs. 1 BNotO begangenen Amtspflichtverletzung. 68

III. 69

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO. Die weiteren prozessualen Nebenentscheidungen richten sich nach §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO. Gründe für eine Zulassung der Revision liegen nicht vor. 70