

---

**Datum:** 26.01.2005  
**Gericht:** Oberlandesgericht Hamm  
**Spruchkörper:** 11. Zivilsenat  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 11 U 69/04  
**ECLI:** ECLI:DE:OLGHAM:2005:0126.11U69.04.00

---

**Vorinstanz:** Landgericht Hagen, 4 O 363/03

---

**Tenor:**

Die Berufung des Klägers gegen das am 4. März 2004 verkündete Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Hagen wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens werden dem Kläger auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

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

---

**Gründe :**

**A.**

Der Kläger nimmt die Beklagte als Alleinerbin des verstorbenen Notars B (Anlage K 37) auf Zahlung von Schadensersatz aufgrund eines unterlassenen Vollzugs einer am 14.12.1992 errichteten Urkunde in Anspruch.

1

2

3

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Durch notarielle Urkunde vom 05.09.1991 (Anlage K 1) veräußerte die U2 eine von dem Flurstück ##### Gemarkung S (209.116 qm) neu zu bildende und neu zu vermessende Teilfläche von ca. 17.176 qm entsprechend einer beigefügten Lageplanskizze zum Kaufpreis von 1.003.700,00 DM an die Fa. U GmbH (U GmbH). Zugleich wurde gem. § 9 des Vertrages die Auflassung erklärt und die Eintragung des Eigentumswechsels bewilligt und beantragt. Zur Sicherung des Eigentumsübertragungsanspruches sollte zugunsten des Käufers eine Auflassungsvormerkung eingetragen werden, welche nach erfolgter Umschreibung wieder im Grundbuch gelöscht werden sollte. | 4  |
| Am 15.10.1991 bevollmächtigte die Ehefrau des Klägers diesen umfassend zur Vornahme von Grundstücksgeschäften (Bl. 16 d.A.).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 5  |
| Mit notariellem Vertrag vom 06.10.1992 (Anlagen K 2) erwarben der Kläger und seine Ehefrau zu je 1/2 sämtliche Gesellschaftsanteile der U GmbH zu einem Kaufpreis von 100.000,00 DM. Hintergrund hierfür war die Tatsache, daß die Fa. U GmbH den Kaufpreis für die Grundstücksübertragung nicht an die Treuhandgesellschaft zahlte und diese dem Kläger anbot, die Schloßimmobilie zu erwerben. Dem Kläger wurde hierbei zugesichert, daß sich die Verbindlichkeiten der U GmbH lediglich auf 2,2 Mio. DM beliefen (vgl. K 3).                                                                                                                          | 6  |
| Am 20.10.1992 löste der Kläger ein Darlehen eines Herrn C2 in Höhe von 1.758.253,00 DM ab (Anlage K 4). C2 soll nach der Behauptung des Klägers mit der Zahlung des Kaufpreises zugunsten der U GmbH in Vorleistung getreten sein.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 7  |
| Nach dem Inhalt des streitgegenständlichen notariellen Vertrages vom 14.12.1992 sollte das Eigentum an der Immobilie von der Fa. U GmbH zu je 1/2 auf den Kläger und dessen Ehefrau übertragen werden (Bl. 12 ff d.A., Anlage K 7). Die notarielle Urkunde verweist auf die Eintragung einer Auflassungsvormerkung bezüglich einer Teilfläche von 17.176 qm gem. Bewilligung vom 05.09.1991 und Eintragungsbekanntmachung vom 10.06.1992 zugunsten der U GmbH.                                                                                                                                                                                           | 8  |
| Der Kläger und seine Ehefrau beschlossen in der Urkunde die Entnahme der Teilfläche aus dem Eigentum der U GmbH und deren Übertragung auf ihn und seine Ehefrau zu je einem halben Anteil. Weiter heißt es:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 9  |
| "Soweit die Eigentums Umschreibung im Grundbuch bisher nicht durchgeführt ist, treten wir den Anspruch auf Eigentums Umschreibung in Verbindung mit der Auflassungsvormerkung vom 18.03.1992 gemäß Bewilligung vom 05.09.1991 auf uns persönlich ab.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 10 |
| Wir sind uns darüber einig, daß das Eigentum an der vorerwähnten Teilfläche unter Verzicht auf Zwischeneintragung gemäß Kaufvertrag vom 05.09.1991 unmittelbar auf uns übergehen soll. Wir bewilligen und beantragen die Umschreibung im Grundbuch."                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 11 |
| Am 01.03.1993 firmierte die U GmbH um in I GmbH (I GmbH) (Anlage K 8, Bl. 79 d.A.).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 12 |
| In der Folgezeit investierten der Kläger und seine Ehefrau in das Objekt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 13 |
| Durch notarielle Urkunde vom 21.10.1993 als Nachtrag zu der Urkunde vom 05.09.1991 erklärten die U2 und der Kläger handelnd für die I GmbH unter Bezugnahme auf die Vorurkunde und den inzwischen vorliegenden Änderungsnachweis des Staatlichen Vermessungsamtes die Anerkennung des Meßergebnisses als richtig und erklärten die Auflassung unter gleichzeitiger Bewilligung und Beantragung der grundbuchlichen Vollziehung ( Anlage K 13).                                                                                                                                                                                                           | 14 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Am 29.10.1993 schlossen der Kläger und seine Ehefrau mit der T-Bank einen Darlehensvertrag über 4,6 Mio. DM. Zur Sicherung sollte auf dem Betriebsgrundstück eine Grundschuld in Höhe von 4,5 Mio. DM eingetragen werden.                                                                                                                                                                                                                                                                               | 15 |
| In der Folgezeit kamen offenbar Zweifel auf, ob die U2 bei den genannten Verfügungen als Berechtigte gehandelt hatte. Die Rechtsnachfolgerin der Voreigentümerin W2, die C GmbH war am 12.01.1992 als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen worden und in der Folgezeit wurde um Genehmigung der von der U2 getroffenen Verfügungen gebeten. Die o.g. GmbH erklärte am 14.06.1994 die Genehmigung der in den vorgenannten Urkunden abgegebenen Erklärungen der U2 (vgl. Anlagen K 16, K 29 S. 4 Mitte). | 16 |
| Am 27.10.1994 wurde die I GmbH aufgrund der Auflassungserklärung vom 21.10.1993 als Eigentümerin des Grundstücks eingetragen (Grundakten).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 17 |
| Ebenfalls am 27.10.1994 wurde eine Vormerkung zugunsten der U2 im Hinblick auf bedingte Rückübereignung und eine Grundschuld über 3 Mio. DM zugunsten der T2-Bank eingetragen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 18 |
| Mit Schreiben vom 01.11.1994 erhielt der Kläger als Geschäftsführer der I GmbH im Rahmen einer beantragten Eröffnung des Gesamtvollstreckungsverfahrens über das Vermögen der GmbH eine Ladung zur Anhörung (Anlage K 17).                                                                                                                                                                                                                                                                              | 19 |
| Am 08.11.1994 wurde die Mitteilung des Grundbuchamtes über die Eintragung der I GmbH als Eigentümerin gefertigt (Bl. 12, 13 Grundakten). Die GmbH erhielt am 1.11.1994 einen Grundbuchauszug (Bl. 16 Grundakten).                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 20 |
| Durch Beschluß vom 29.11.1994 wurde im Rahmen des Gesamtvollstreckungsverfahrens ein allgemeines Verfügungsverbot erlassen (Bl. 34 Grundakten) und mit Verfügung vom 09.12.1994 die Eintragung des allgemeinen Verfügungsverbotes beantragt.                                                                                                                                                                                                                                                            | 21 |
| Durch notarielle Urkunde vom 08.12.1994 des Notars L in L wurde zwischen der I GmbH und dem Kläger und seiner Ehefrau unter Bezugnahme auf die streitgegenständliche Urkunde des Notar B vom 14.12.1992 unter Hinweis auf die zwischenzeitliche Vermessung der übertragenen Teilfläche (erneut) die Auflassung erklärt (Bl. 72 ff Grundakten).                                                                                                                                                          | 22 |
| Das allgemeine Verfügungsverbot wurde am 16.12.1994 in das Grundbuch eingetragen (Grundakten, Anlage K 15).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 23 |
| Mit Schreiben vom 26.12.1994 machte der Kläger gegenüber dem Sequester Rechte als Eigentümer geltend (Anlage K 18).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 24 |
| Ein am 13.12.1995 verfaßtes Rechtsgutachten des Rechtsanwalts N gelangt zu dem Ergebnis, daß nach wie vor ein Anspruch auf Eigentumsverschaffung und Zustimmung zur grundbuchlichen Umschreibung gegenüber dem Sequester bestehe (Anlage K 19).                                                                                                                                                                                                                                                         | 25 |
| In der Folgezeit machte der Kläger erneut mit Schreiben vom 10.09.1996 (Anlage K 20) entsprechende Ansprüche auf Eigentumsübertragung bzw. Grundbuchberichtigung gegenüber dem Verwalter geltend.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 26 |
| Mit Schreiben vom 24.09.1996 forderte der Kläger den Notar B auf, mitzuteilen, wann die Urkunde vom 14.12.1992 an das Grundbuchamt in Q gesandt worden sei (Anlage K 21) und erinnerte mit Schreiben vom 18.12.1996 an die Erledigung. Mit Schreiben vom 20.03.1997 machte der Kläger Mitteilung gegenüber der Notarkammer I und äußerte die Vermutung, daß                                                                                                                                             | 27 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| die Urkunde nicht dem Grundbuchamt zugestellt worden sei. Mit Schreiben vom 09.04.1997 setzte er eine weitere Frist zur Stellungnahme (Anlage K 24).                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |
| Am 28.04.1997 teilte der Notar B mit, daß er ein Notariat nicht mehr führe und die Unterlagen durch den Notarverweser I3 herausgegeben würden (Anlage K 15).                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 28 |
| Mit Schreiben vom 14.05.1997 fragte Rechtsanwältin I2 beim Grundbuchamt Q für den Kläger bezüglich der vom Notar B beantragten Umschreibung im Grundbuch nach (Bl. 112 Grundakten).                                                                                                                                                                                                                                                                           | 29 |
| Am 06.06.1997 wurde das Zwangsversteigerungsverfahren auf Betreiben der T-Bank eröffnet (Bl. 125 R Grundakten).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 30 |
| Auf eine entsprechende Eingabe des Klägers, mit der er die Auffassung vertrat, daß die damalige Auflassungsvormerkung auch weiterhin Bestand habe (Bl. 130 Grundakten), teilte das Grundbuchamt dem Kläger mit Schreiben vom 30.12.1997 (Bl. 131 Grundakten) mit, daß er nicht als Eigentümer des Grundstücks eingetragen sei und weder die Eigentumsumschreibung noch eine Eintragung der Abtretung der Vormerkung beantragt worden sei.                     | 31 |
| Mit Schreiben vom 20.05.1998 wandte sich der Kläger an den Notarverweser I3 (Bl. 67 d.A.).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 32 |
| Dieser teilte ihm im Mai 1998 mit, daß die Urkunde vom 14.12.1992 nicht auffindbar sei.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 33 |
| Mit Schreiben vom 01.07.1998 übersandte der Notariatsverweser I3 dem Kläger ein Schreiben, mit dem er dem Finanzamt Q eine Kopie des Zeugnisses über die Genehmigungsfreiheit gem. § 5 Grundstücksverkehrsgesetz übersandte und die Erteilung der Unbedenklichkeitsbescheinigung erbeten hatte (Anlage K 28). Der Grunderwerbssteuerbescheid und die Unbedenklichkeitsbescheinigung wurden durch das Finanzamt Q am 09.12.1998 erteilt.                       | 34 |
| Am 28.04.1999 beantragte der Kläger durch Rechtsanwalt X den Erlaß einer einstweiligen Verfügung bezüglich eines Widerspruches gegen die Löschung der Auflassungsvormerkung zugunsten der U GmbH (Anlage K 29). Der Erlaß wurde am 11.05.1999 durch das Landgericht Dresden abgelehnt (Anlage K 30). Das hiergegen eingelegte Rechtsmittel vom 27.05.1999 (Anlage K 31) wurde durch das OLG Dresden zurückgewiesen.                                           | 35 |
| Am 28.09.1999 beantragte der Kläger die einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung. Dieser Antrag wurde am 29.09.1999 zurückgewiesen (Anlage K 32). Am 29.09.1999 wurde der T2-Bank der Zuschlag erteilt (Anlagen K 15, K 33). Die Zustellung erfolgte am 05.10.1999.                                                                                                                                                                                   | 36 |
| Die Beschwerde des Klägers wurde am 12.01.2000 zurückgewiesen (Anlage K 33) und das dagegen eingelegte Rechtsmittel des Klägers durch das OLG Dresden am 28.03.2000 verworfen (Anlage K 34).                                                                                                                                                                                                                                                                  | 37 |
| Am 08.06.2000 wurde die T3-Bank als Eigentümerin eingetragen (Anlage K 15).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 38 |
| Die W AG verzichtete als Haftpflichtversicherer des Notars B mit Schreiben vom 14.11.2000 auf die Erhebung der Einrede der Verjährung, soweit Verjährung bis dahin nicht eingetreten sei und unter Hinweis, daß ihrer Auffassung nach der Anspruch gegen den Notar bereits am 22.12.1997 verjährt sei (Bl. 250 d.A.). Sie erklärte die Verlängerung des Einredeverzichts mit Schreiben vom 08.01.2003 bis zum 30.06.2003 (Bl. 251 d.A.) und mit Schreiben vom | 39 |

06.06.2003 bis zum 30.09.2003 (Anlage K 38).

Am 01.07.2003 beantragte der Kläger den Erlaß eines Mahnbescheides, welcher am 09.07.2003 erlassen (Bl. 47 d.A.) und am 12.07.2003 der Beklagten zugestellt wurde (Bl. 48 d.A.). 40

Der Kläger hat behauptet, er sei von seiner damaligen Ehefrau zur Geltendmachung von Ansprüchen gegen den Notar B bzw. die Beklagte ermächtigt worden. 41

Er habe den Kaufpreis für das Grundstück in Höhe von 1.003.700,00 DM gemeinsam mit seiner Ehefrau gezahlt. Darüber hinaus habe er einen Betrag in einer Größenordnung von 4,5 Mio. in das Grundstück und die Gebäude investiert. 42

Ihm sei zum Zeitpunkt der Auflassungserklärung am 21.10.1993 und der Grundschuldbewilligungen im Januar 1994 nicht bekannt gewesen, daß der Notar B die Urkunde nicht an das Grundbuchamt weitergeleitet habe. Vielmehr sei er vom Vollzug der Urkunde ausgegangen. Dementsprechend seien die Darlehensverträge auf ihn und seine Ehefrau geschrieben worden. 43

Durch den unterbliebenen Vollzug der Urkunde sei ihm und seiner Ehefrau in Höhe des Kaufpreises, für den er keine Gegenleistung erhalten habe und im Hinblick auf die Investitionskosten ein von der Beklagten zu ersetzender Schaden entstanden. Nach der von ihm vertretenen Auffassung habe sich der Notar B pflichtwidrig verhalten, da er den grundbuchlichen Vollzug der Urkunde unterlassen habe und weder die Eintragung einer Auflassungsvormerkung noch die Eigentumsumschreibung auf ihn und seine Ehefrau beantragt habe. Hierzu sei der Notar gem. § 53 BeurkG auch ohne ausdrücklichen Auftrag verpflichtet gewesen. Im übrigen sei selbst im Jahre 1998 und im Jahre 1999 kein Vollzugsversuch unternommen worden, nachdem die Unbedenklichkeitsbescheinigung erteilt worden sei. 44

Aufgrund fortbestehender Vollzugspflicht sei Verjährung nicht eingetreten. 45

Auch die Einlegung eines Rechtsmittels sei nicht erforderlich gewesen, da er sich als Urkundsbeteiligter auf den Vollzug der Urkunde habe verlassen können. 46

Der Kläger hat mit der Klage einen Teilbetrag in Höhe von 1 Mio. Euro in der Reihenfolge einer beigefügten Aufstellung (Bl. 10 d.A.) geltend gemacht und beantragt, 47

die Beklagte zur Zahlung von 1 Mio. Euro nebst Zinsen an ihn zu verurteilen. 48

Die Beklagte hat beantragt, 49

die Klage abzuweisen. 50

Sie hat behauptet, daß die Urkundsbeteiligten vom 14.12.1992 wohl übereingekommen seien, den Vertrag nicht durchzuführen. 51

Ihrer Auffassung nach sei eine Pflichtverletzung ihres Ehemannes für den geltend gemachten Schaden nicht kausal geworden, da es ihrer Behauptung nach auch bei einem Eigentumserwerb des Klägers und seiner Ehefrau zur Durchführung der Zwangsversteigerung gekommen wäre. Dies ergebe sich aus den Belastungen im Zusammenhang mit der Finanzierung und den getätigten Investitionen. 52

Bezüglich der Schadenskausalität fehle es an einer vergleichenden Darstellung der Vermögenslagen.

Der Kläger und seine Ehefrau hätten schuldhaft den Gebrauch eines Rechtsmittels unterlassen. Spätestens im Zeitpunkt der Auflassungserklärung vom 21.10.1993 sei eine Erinnerung gegenüber ihrem Ehemann geboten gewesen. Zu diesem Zeitpunkt habe der Kläger gewußt, daß er noch nicht als Eigentümer eingetragen gewesen sei. 54

Die Beklagte hat die Einrede der Verjährung erhoben und hierzu die Auffassung vertreten, daß dem Kläger mit der Eröffnung des Gesamtvollstreckungsverfahrens am 05.01.1995 bekannt gewesen sei, daß eine Vollziehung des Vertrages vom 14.12.1992 nicht mehr möglich sei und er zu diesem Zeitpunkt auch gewußt habe, daß ihr Ehemann für den Vollzug der Urkunde nicht gesorgt habe. 55

Das Landgericht hat die Klage durch das angefochtene Urteil ohne Beweisaufnahme abgewiesen und hierzu im wesentlichen ausgeführt, daß die Frage einer Pflichtverletzung des Ehemannes der Beklagten offenbleiben könne. Dieser habe zwar die Urkunde vom 14.12.1992 nicht eingereicht und keine Umschreibungsanträge gestellt. Eine Eintragung habe aber wegen der bis dahin unvermessenen Teilfläche ohnehin nicht erfolgen können. Aus diesem Grunde sei die Auflassung für das dann neu vermessene Teilgrundstück am 08.12.1994 vor dem Notar L in L2 erneut erklärt worden. Im übrigen sei dem Notar ein Vollzugauftrag nicht erteilt worden, welcher aber trotz der widerleglichen Vermutung der Vollmacht des Notars gem. § 15 GBO erforderlich sei. 56

Im übrigen könne es auch dahinstehen, ob der Schadensersatzanspruch trotz des Bestreitens der Beklagten im Hinblick auf die Kaufpreiszahlung und die Investitionsaufwendungen in zulässiger Weise dargelegt und unter Beweis gestellt worden sei. 57

Ein Schadensersatzanspruch bestehe jedenfalls wegen der Unterlassung des Gebrauchs von Rechtsmitteln nicht. Der Kläger sei gehalten gewesen, den Notar zu erinnern, als er am 21.10.1993 die Auflassungsurkunde errichten ließ und Anfang des Jahres 1994 die Grundschuldbestellungen bewilligte und spätestens am 08.11.1994 Mitteilung über die Eigentumsumschreibung auf die I GmbH erhalten habe. Spätestens bei der Wiederholung der Auflassung am 08.12.1994 habe festgestanden, daß das Grundbuch nicht dem Vertrag vom 14.12.1992 entsprochen habe. Der Kläger sei gehalten gewesen, alsbald nach Errichtung der Urkunde zu klären, ob der Notar den Vertrag vollzogen habe und habe ihn ggf. an die Erledigung erinnern müssen. Dies gelte insbesondere dann, wenn er eine Mitteilung des Grundbuchamtes nicht erhalten habe. Dementsprechend hätte er noch im November 1994 und vor Erlaß des allgemeinen Verfügungsverbotes am 29.11.1994 durch eine Anmahnung oder einen eigenen Antrag eine Eigentumsumschreibung auf ihn und seine Ehefrau erreichen können. 58

Im übrigen sei ein etwaiger Schadensersatzanspruch verjährt. Der Kläger habe bereits Ende 1994 von dem unterbliebenen Vollzug gewußt. Spätestens habe er im Zeitpunkt der Beauftragung der Rechtsanwälte N im Jahre 1996 und der Mitteilung des Grundbuchamtes Q, daß der Vertrag nicht zu den Akten gereicht worden sei, von der fehlenden Vollziehung gewußt. Spätestens mit Kenntnis des Zuschlagbeschlusses vom 29.09.1999 sei klar gewesen, daß er und seine Ehefrau nicht mehr hätten Eigentümer werden können. Ab diesem Zeitpunkt sei dem Kläger zumindest die Erhebung einer Feststellungsklage möglich gewesen. Die Verjährung sei bei Abgabe der Verzichtserklärung der Haftpflichtversicherung des Ehemannes der Beklagten schon eingetreten. 59

- Gegen dieses Urteil richtet sich die Berufung des Klägers, mit der er unter umfangreichen neuen Darlegungen, die allerdings in wesentlichen Teilen zum zeitlichen Geschehensablauf unbestritten geblieben sind, seinen erstinstanzlichen Klageantrag weiterverfolgt. 60
- Er behauptet nunmehr, daß er den Kaufpreis für das Grundstück in Höhe von 1.003.700,00 DM durch eine Ablösung eines Darlehens des C2, der mit der Zahlung des Kaufpreises der U GmbH an die Treuhandanstalt in Vorleistung getreten sei, abgelöst habe. In dem Gesamtbetrag von 1.758.253,00 DM (Anlage K 4) sei der Kaufpreis enthalten gewesen. 61
- Bei einer Vorbesprechung vor der Beurkundung vom 14.12.1992 sei zwischen ihm, seiner Ehefrau und dem Notar B vereinbart worden, daß dieser die Eintragung im Grundbuch nach der Beurkundung habe veranlassen sollen. Im übrigen seien er und seine Ehefrau angesichts der Vertragsformulierungen davon ausgegangen, daß alles Notwendige getan sei, damit der beauftragte Notar das zur Eigentumsumschreibung Erforderliche veranlassen werde. Er habe nach der Beurkundung auf die Eilbedürftigkeit und die erhebliche Bedeutung der Angelegenheit hingewiesen. 62
- Ihm sei im Rahmen des Gesamtvollstreckungsverfahrens nicht klar geworden, weshalb davon ausgegangen worden sei, daß die S GmbH nach wie vor Eigentümerin des Grundstücks sein solle. Er habe einen Fehler beim Grundbuchamt vermutet. 63
- Als er am 26.12.1994 seine Rechte als Eigentümer gegenüber dem Sequester geltend gemacht habe, sei er davon ausgegangen, daß seine Eigentümerstellung anerkannt werde. Als ihm in der Folgezeit mitgeteilt worden sei, daß das Original der Urkunde verschwunden sei, sei er weiterhin von einem Fehler des Grundbuchamtes ausgegangen. Daraufhin habe er am 08.12.1994 die in dem ursprünglichen Vertrag enthaltenen Erklärungen neu beurkunden lassen (vgl. hierzu Bl. 191 unten, 192 d.A.). 64
- Er ist der Auffassung, daß der Notar auch bei einem fehlenden Vollziehungsauftrag über die zur Vollziehung nötigen Schritte hätte belehren müssen. Im übrigen sei eine Vollziehung möglich gewesen, da die Auflassungsvormerkung am 18.03.1992 eingetragen worden sei und der Vertragsgegenstand damit ausreichend bestimmt gewesen sei. Bezüglich des Vertrages vom 14.12.1992 sei die Situation mit der unvermessenen Teilfläche nicht anders gewesen. 65
- Das Landgericht habe gegen § 139 ZPO verstoßen, da er die Investitionskosten und den Kaufpreis bereits in erster Instanz dargelegt und unter Beweis gestellt habe. 66
- Die Ursächlichkeit der Amtspflichtverletzung sei evident, da er für seine Aufwendungen keine Gegenleistungen erhalten habe und auch den bereits in der Anlaufphase erwirtschafteten Gewinn nicht mehr fortgesetzt hätte erzielen können. Dies gelte auch für die weitere Amtspflichtverletzung durch die unterlassene Aufklärung, da ansonsten eine Beauftragung zum Vollzug der Urkunde erteilt worden wäre. 67
- Bezüglich des Gebrauches von Rechtsmitteln sei die unterbliebene Eintragung nicht bereits am 21.10.1993 feststellbar gewesen. Eine Kontrolle des Grundbuchinhaltes hätte allenfalls ergeben, daß die Urkunde im Grundbuch noch nicht vollzogen sei. Erst aufgrund der Eintragungsmitteilung vom 28.10.1994 habe er vermutet, daß die Urkunde nicht wie geplant durchgeführt worden sei und bis dahin einen Fehler beim Grundbuchamt vermutet. Die anschließend errichtete Urkunde vom 08.12.1994 sei aufgrund des zwischenzeitlich eingetragenen Verfügungsverbot durch den Sequester als verspätet zurückgewiesen 68

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| worden. In der Folgezeit habe er sich bemüht, eine Berichtigung des Grundbuches zu erreichen. Erst nach endgültiger Ablehnung des Rechtsmittels gegen den Zuschlagsbeschluß am 28.03.2000 habe ihm der Regreß gegen den Notar offengestanden. Insoweit habe das Landgericht seinen Tatsachenvortrag in der mündlichen Verhandlung unberücksichtigt gelassen. Bei entsprechendem Hinweis hätte er bereits erstinstanzlich zu den von ihm eingelegten Rechtsmitteln umfangreich vorgetragen. |    |
| Der Lauf der Verjährungsfrist habe erst am 28.03.2000 begonnen, da bis dahin die Eintragung der T3-Bank als Eigentümerin hätte verhindert werden können. Die Verjährungsfrist beginne erst ab der Kenntnis vom Fehlen einer anderweitigen Ersatzmöglichkeit. Darüber hinaus hätten ab dem 27.11.2002 geführte Verhandlungen zur Hemmung der Verjährung geführt.                                                                                                                            | 69 |
| Demgegenüber verteidigt die Beklagte das angefochtene Urteil. Sie hält das umfassende Berufungsvorbringen für verspätet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 70 |
| Ihrer Auffassung nach habe aufgrund der Urkunde vom 14.12.1992 mangels einer ausreichend deutlichen Beschreibung des Grundstückes und seiner Vermessung keine Eigentumsumschreibung erfolgen können. Erst die Urkunde vom 08.12.1994 habe zur Eigentumsumschreibung verwandt werden sollen.                                                                                                                                                                                                | 71 |
| Sie hält das Vorbringen des Klägers zur Kaufpreiszahlung für undurchsichtig, da die Anlage K 4 keine Zahlungen des Klägers sondern der U GmbH als Auftraggeber betreffe.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 72 |
| Sie bestreitet, daß dem Vertrag vom 14.12.1992 ein Lageplan beigelegt gewesen sei.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 73 |
| Auch das Berufungsvorbringen lasse eine Ursächlichkeit der Pflichtverletzung nicht ausreichend erkennen. Der Kläger habe nicht dazu vorgetragen, wie er die Durchführung der Zwangsversteigerung hätte verhindern können, wenn er anstelle der GmbH als Eigentümer eingetragen worden wäre.                                                                                                                                                                                                | 74 |
| Sie verteidigt die Ausführungen des angefochtenen Urteils zum schuldhaften Nichtgebrauch eines Rechtsmittels.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 75 |
| Der Kläger habe spätestens im März 1997 die Tatsachen gekannt, die eine Haftung ihres Ehemannes hätten begründen können (Anlage K 23, Schreiben an die Notarkammer). Zu diesem Zeitpunkt sei ihm die Erhebung einer Feststellungsklage zumutbar gewesen. Ein Grundbuchberichtigungsanspruch habe aus Rechtsgründen nicht bestanden.                                                                                                                                                        | 76 |
| Im Übrigen wird zu dem Vorbringen beider Parteien ergänzend auf die gewechselten Schriftsätze und den Tatbestand des angefochtenen Urteils Bezug genommen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 77 |
| <b>B.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 78 |
| Die Berufung des Klägers gegen das klageabweisende Urteil des Landgerichts hat in der Sache keinen Erfolg und rechtfertigt keine abweichende Entscheidung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 79 |
| <b>I.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 80 |
| Die Berufung des Klägers ist unbegründet. Dem Kläger steht gegen die Beklagte als Rechtsnachfolgerin des verstorbenen Notars B kein Schadensersatzanspruch aufgrund einer amtspflichtwidrigen Verhaltensweise des Notars gem. § 19 Abs. 1 S. 1 BNotO i.V.m. § 1922 BGB zu, aufgrund dessen er eine Zahlung des mit der Klage geltend gemachten Teilbetrages                                                                                                                                | 81 |

in Höhe von 1 Mio. Euro an sich selbst bzw. in Höhe eines Teilbetrages hiervon in Höhe von 6.869,13 € an die Rechtsanwälte T und Partner in I entsprechend seines nach Maßgabe des Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses des Amtsgerichts Köln vom 16.04.2004 (Bl. 232 ff d.A.) im Termin zur mündlichen Verhandlung vor dem Senat vom 3. Dezember 2004 zuletzt gestellten Antrages verlangen könnte.

**1.** 82

Soweit der Kläger mit der Klage nach näherer Darlegung im Termin zur mündlichen Verhandlung vor dem Senat (Bl. 273 R d.A.) und mit nachgelassenem Schriftsatz vom 4. Januar 2005 (Bl. 282 ff d.A.) den erstrangigen Teilbetrag in Höhe von 1 Mio. Euro nach Maßgabe der in der Berufungsbegründung angegebenen Reihenfolge (Bl. 204 ff d.A.) als Ausgleich eines eigenen, in seiner Person entstandenen Schadens ersetzt verlangt, ist die Klage unbegründet. 83

Nach dem eigenen berücksichtigungsfähigen Vorbringen des Klägers fehlt es für eine Haftung der Beklagten als Rechtsnachfolgerin ihres verstorbenen Ehemannes an einem amtspflichtwidrigen Verhalten als Haftungsgrundlage. Darüber hinaus ist es nicht feststellbar, daß auch nur eine der vom Kläger geltend gemachten Schadenspositionen, soweit sie in der Berufungsinstanz berücksichtigungsfähig sind, ursächlich auf ein unterstelltes amtspflichtwidriges Verhalten des verstorbenen Ehemannes der Beklagten zurückzuführen ist. 84

**a)** 85

Ein amtspflichtwidriges Verhalten des verstorbenen Ehemannes der Beklagten als anspruchsbegründende Voraussetzung des allein in Betracht kommenden Schadensersatzanspruches aus § 19 Abs. 1 BNotO ist nicht feststellbar. Es ist nicht erkennbar, daß der Ehemann der Beklagten im Zusammenhang mit der am 14. Dezember 1992 beurkundeten Gesellschafterversammlung und dem Grundstückskaufvertrag amtspflichtwidrig gehandelt hat. 86

**aa)** 87

Ein amtspflichtwidriges Verhalten des Notars läßt sich entgegen der Auffassung des Klägers nicht daraus herleiten, daß der Notar es unterlassen hat, die am 14. Dezember 1992 errichtete Urkunde zum Zwecke der Vollziehung zeitnah dem Grundbuchamt Q einzureichen. 88

Der Notar ist gem. § 53 BeurkG verpflichtet, die errichtete Urkunde beim Grundbuchamt einzureichen, wenn Willenserklärungen beurkundet worden sind, die beim Grundbuchamt zu vollziehen sind und erst mit ihrer Eintragung Rechtswirkungen entfalten. Diese unselbständige Amtspflicht im Rahmen des Urkundsgeschäfts besteht, sofern die weiteren Voraussetzungen zur Einreichung zum Zwecke des Urkundenvollzuges erfüllt sind, gegenüber den Urkundsbeteiligten, mithin auch gegenüber dem Kläger. 89

Es läßt sich jedoch nicht feststellen, daß die weiteren Voraussetzungen vorgelegen haben, unter denen der Notar zur Erfüllung dieser unselbständigen Amtspflicht gehalten war. 90

Neben dem Eintragungsantrag auf Umschreibung des Eigentums im Grundbuch, der von den Urkundsbeteiligten bereits anläßlich der Errichtung der Urkunde gestellt und mitbeurkundet worden war (Bl. 14 d.A. 3. Absatz) setzt die Einreichungspflicht des Notars die Vollzugsreife der beurkundeten Willenserklärung voraus. Die Vollzugsreife tritt dann ein, wenn die 91

vertraglichen Voraussetzungen für die beantragte Eintragung vorliegen und auch sonst keine Hindernisse der Eintragung entgegenstehen (vgl. Zugehör/Ganter/Hertel, Handbuch der Notarhaftung Rdn. 1486).

Der Eintritt der Vollzugsreife für die Eigentumsumschreibung auf den Kläger und seine Ehefrau setzte für die beabsichtigte Veräußerung einer noch zu vermessenden Teilfläche insbesondere das Vorliegen eines Veränderungsnachweises nebst Identitätserklärung bezüglich der Übereinstimmung des veräußerten mit dem vermessenen Grundstücksteil voraus. Der Veränderungsnachweis mit Anerkennung des Meßergebnisses lag bei Errichtung der Urkunde vor dem Notar B allerdings noch nicht vor, sondern erfolgte erst im Oktober 1993 (vgl. Urkunde des Notars T4 vom 21.10.1993, Anlage K 13). 92

Schon mangels der aus diesem Grunde fehlenden Vollzugsreife war der Notar B nicht gehalten, die errichtete Urkunde bei dem Grundbuchamt Q einzureichen. 93

Eine Pflicht zur Einreichung der Urkunde bereits vor Eintritt der Vollzugsreife bestand nicht. Eine solche Pflicht könnte dann angenommen werden, wenn dies zur Vermeidung von Nachteilen geboten ist und von den Beteiligten übereinstimmend gewünscht wird (vgl. Zugehör/Ganter/Hertel Rdn. 1489). Hierauf beruft sich der Kläger auch mit seinem Vorbringen in der Berufungsinstanz nicht. Es sind auch keinerlei Tatsachen vom Kläger vorgetragen oder aus sonstigen Gründen ersichtlich, die auf eine solche nur ausnahmsweise anzunehmende Pflicht schließen lassen könnten. 94

Soweit der Eintritt der Vollzugsreife insbesondere im Hinblick auf den Veränderungsnachweis und die Anerkennung des Meßergebnisses Voraussetzung für die Begründung der Einreichungspflicht gem. § 53 BeurkG war, konnte diese unselbständige Amtspflicht erst dann eingreifen, wenn der Notar B Kenntnis vom Eintritt dieser Vollzugsvoraussetzung hatte. Um dem Notar diese Kenntnis vom Veränderungsnachweis und der Anerkennung des Meßergebnisses zu vermitteln, hätte der Kläger den Notar B hierüber informieren müssen. Auch dies ist vom Kläger weder vorgetragen noch aus sonstigen Umständen ersichtlich. Ohne eine entsprechende Information konnte der Ehemann der Beklagten nicht davon ausgehen, daß zu einem Zeitpunkt nach der Beurkundung zwischenzeitlich Vollzugsreife zumindest bezüglich des Veränderungsnachweises und der Anerkennung des Meßergebnisses eingetreten war. 95

Im Rahmen des § 53 BeurkG ist der Notar nicht verpflichtet, die Vollzugsreife selbst herbeizuführen und insoweit die Voraussetzungen für den Vollzug der Urkunde durch eigene Handlungen zu schaffen (vgl. Zugehör/Ganter/Hertel Rdn. 1488). 96

Ein Verstoß des verstorbenen Ehemannes der Beklagten gegen die unselbständige Amtspflicht aus § 53 BeurkG durch die unterlassene Einreichung des beurkundeten Vertrages beim Grundbuchamt läßt sich damit nicht feststellen. 97

**bb)** 98

Ebenso läßt sich eine Verletzung einer Pflicht aus einem selbständigen Vollzugauftrag gem. § 24 BNotO nicht feststellen. Zwar kann der Notar von den Urkundsbeteiligten im Rahmen eines selbständigen Auftrages mit dem Vollzug eines beurkundeten Vertrages betraut werden. In diesem Fall kann der Notar gehalten sein, die Voraussetzungen für den Vollzug durch eigene Maßnahmen zu schaffen und die hierzu erforderlichen Schritte zu überwachen (Zugehör/Ganter/Hertel Rdn. 1522 ff, 2124 ff). 99

Für einen ausdrücklich erteilten selbständigen Vollzugsauftrag ergeben sich weder nach dem Vorbringen des Klägers noch aus sonstigen Umständen Anhaltspunkte.

Der Kläger hat in erster Instanz lediglich die Auffassung vertreten, daß ein Vollzugsauftrag vorgelegen habe, da in der Urkunde die Bewilligung und der Antrag auf Eigentumsumschreibung enthalten gewesen sei und der Notar den grundbuchlichen Vollzug der Urkunde gem. § 53 BeurkG habe veranlassen müssen (Bl. 6 d.A.). Aus der auf Blatt 3 des beurkundeten Vertrages (Bl. 14 d.A. 3. Absatz) erklärten Bewilligung und Beantragung der Eigentumsumschreibung folgt nach der insoweit zutreffenden Auffassung des Klägers jedoch lediglich die unselbständige Amtspflicht aus § 53 BeurkG, die Urkunde zum Zwecke des Vollzuges beim Grundbuchamt einzureichen. Unter Bezugnahme auf die vorangegangenen Ausführungen ist diese Amtspflicht jedoch an den Eintritt der Vollzugsreife gebunden und eine Pflichtverletzung des Ehemannes der Beklagten insoweit nicht feststellbar. 101

Entsprechendes gilt, soweit der Kläger auch mit der Berufungsbegründung die Auffassung vertreten hat, ein Vollzugsauftrag resultiere aus der Bewilligung und Beantragung der Eigentumsumschreibung und der Kläger und seine Ehefrau seien davon ausgegangen, daß der verstorbene Notar B alles zur Umschreibung Erforderliche veranlassen würde (Bl. 186 ff, 188 oben d.A.). 102

Auch die mit der Berufungsbegründung aufgestellte Behauptung des Klägers, wonach ein paar Tage vor dem 14.12.1992 anlässlich einer Vorbesprechung vereinbart worden sei, daß der Notar B nach der Beurkundung die Eintragung der Eheleute D in das Grundbuch als beauftragter Notar habe veranlassen sollen (Bl. 186 d.A.) läßt nicht auf die Erteilung eines selbständigen Vollzugsauftrages gem. § 24 BNotO schließen. Es ist nicht erkennbar, daß dem Notar durch eine solche Vereinbarung ein Auftrag erteilt worden ist, die Voraussetzungen für den Vollzug der Urkunde durch eigene Handlungen zu schaffen. Die nach der Behauptung des Klägers vereinbarte bloße Veranlassung der Eintragung der Eheleute D in das Grundbuch zielt ausschließlich auf die aus § 53 BeurkG resultierende Amtspflicht der Einreichung der Urkunde ab und läßt keinen Schluß auf eine darüber hinaus vereinbarte Herbeiführung der Vollzugsvoraussetzungen selbst zu. 103

Im übrigen war der Senat gehindert, dieses Vorbringen im Hinblick auf die Erteilung eines selbständigen Vollzugsauftrages, welches der Kläger im Termin zur mündlichen Verhandlung vor dem Senat dahingehend konkretisiert hatte, daß es auch von dem erteilten Auftrag umfaßt gewesen sei, daß sich der Notar B auch um die Vollzugsreife habe kümmern sollen, seiner Entscheidung zugrunde zu legen. Die Beklagte hatte dieses Vorbringen im Termin zur mündlichen Verhandlung bestritten und entsprechend ihrem Vorbringen mit der Berufungserwiderung auch insoweit den Sachvortrag als verspätet gerügt. 104

Bei der Behauptung eines selbständigen Vollzugsauftrages gem. § 24 BNotO handelt es sich um ein neues Angriffsvorbringen des Klägers, welches nicht gem. § 531 Abs. 2 ZPO zuzulassen war. Wie bereits ausgeführt hatte der Kläger eine Amtspflichtverletzung des Ehemannes der Beklagten erstinstanzlich lediglich mit einem Verstoß gegen eine Pflicht zur Einreichung der Urkunde gem. § 53 BeurkG begründet, ohne über den Hinweis auf die Einreichungspflicht aufgrund der bewilligten und beantragten Eigentumsumschreibung hinaus irgendwelche weiteren Tatsachen vorzutragen, die auf einen selbständigen Vollziehungsauftrag hätten schließen lassen können. 105

Dieses neue Angriffsvorbringen des Klägers, aus welchem er nun gleichfalls eine Pflichtverletzung des Ehemannes der Beklagten herzuleiten sucht, konnte in der 106

Berufungsinstanz keine Berücksichtigung mehr finden. Mangels erstinstanzlicher Anhaltspunkte für einen Verstoß gegen einen selbständigen Vollzugsauftrag scheidet eine Anwendung von § 531 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 ZPO aus. Das neue Vorbringen betrifft weder einen vom Landgericht übersehenen noch für unerheblich gehaltenen Gesichtspunkt und es bestand mangels jeglichen erstinstanzlichen Sachvortrages auch keine Hinweispflicht des Landgerichts gem. § 139 ZPO, welche einen Verfahrensmangel gem. § 531 Abs. 2 Nr. 2 ZPO begründen könnte. Schließlich ist es auch nicht erkennbar, daß dieser neue Sachvortrag ohne Nachlässigkeit des Klägers oder seines Prozeßbevollmächtigten nicht bereits in erster Instanz geltend gemacht worden ist, § 531 Abs. 2 Nr. 3 ZPO. Hierzu hat der Kläger keinerlei Tatsachen vorgetragen. Seine ergänzenden Darlegungen mit Schriftsatz vom 4. Januar 2005 (Bl. 282 ff, 294 f. d.A.) betreffen lediglich die Frage, warum der Kläger erst in der Berufungsinstanz verschiedene Unterlagen zur Dokumentation der Geschehensabläufe beim Grundbuchamt und der in diesem Rechtsstreit geltend gemachten Schadenspositionen einreichen konnte (vgl. Anlagenhefter zur Berufungsbegründung). Eine fehlende Nachlässigkeit zu der in erster Instanz unterbliebenen Behauptung eines Verstoßes gegen einen selbständigen Vollzugsauftrag ist mit diesem Vorbringen weder dargelegt noch erkennbar.

Nach Auffassung des Senats kann im Hinblick auf die Herbeiführung der Vollzugsvoraussetzung der Vermessung der zu veräußernden Teilfläche, des Veränderungsnachweises und der Identitätsfeststellung mit Anerkennung des Meßergebnisses auch nicht von einem stillschweigend erteilten und durch den Notar angenommenen selbständigen Vollzugsauftrag ausgegangen werden. Die Annahme eines stillschweigenden Vollzugsauftrages mit einer über die Erfüllung der unselbständigen Amtspflicht gem. § 53 BeurkG hinausgehenden Tätigkeitspflicht des Notars kann als Ausnahme von dem Grundsatz, daß ein selbständiger Vollzugsauftrag gem. § 24 BNotO eines ausdrücklichen Ansuchens der Urkundsbeteiligten bedarf, allenfalls in solchen Fällen angenommen werden, in denen es sich um Routineangelegenheiten handelt und eine stillschweigende Übernahme in der Beurkundungspraxis als Regel angesehen werden kann (vgl. Arndt/Lerch/Sandkühler BNotO, 5. Aufl. § 19 Rdn. 83, 84; Zugehör/Ganter/Hertel Rdn. 1524). Hierzu sind vom Kläger weder Tatsachen vorgetragen noch aus sonstigen Gründen ersichtlich. Nach Auffassung des Senats handelt es sich mangels entgegenstehender Anhaltspunkte bei der Herbeiführung dieser Vollzugsvoraussetzung nicht um eine Routineangelegenheit, wie sie möglicherweise die Einholung einer steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung darstellen mag. Ohne besonderes Ansuchen eines Urkundsbeteiligten war der beurkundende Notar B nicht verpflichtet, die Durchführung der Vermessung und die Herbeiführung eines Veränderungsnachweises nebst Identitätsfeststellung zu veranlassen.

**cc)** 108

Der Senat vermochte seiner Entscheidung auch das in der Berufungsinstanz neue Vorbringen des Klägers nicht zugrunde zu legen, mit dem dieser aufgrund eines behaupteten Verstoßes des Notars B gegen eine Rechtsbelehrungspflicht eine Amtspflichtverletzung des Notars herzuleiten sucht. 109

Der Kläger hat in der Berufungsinstanz erstmals behauptet, daß der beurkundende Notar B ihn nicht über die zum Vollzug des beurkundeten Rechtsgeschäfts nötigen Schritte und darüber belehrt habe, daß ein wohl selbständiger Vollzugsauftrag noch nicht erteilt worden sei (Bl. 201 f. d.A.). 110

Zwar mag dieses Vorbringen generell geeignet sein, auf eine Amtspflichtverletzung des Ehemannes der Beklagten schließen zu lassen. Der Notar hat die Urkundsbeteiligten über die Voraussetzungen der Eintragungsreife und beim Verkauf einer noch zu vermessenden Teilfläche eines Grundstückes darüber zu belehren, daß die Eigentumsumschreibung erst erfolgen kann, wenn der Veränderungsnachweis vorliegt und die Übereinstimmung des vermessenen Grundstücksteils mit dem aufgelassenen Grundstücksteil durch eine Identitätserklärung nachgewiesen ist (Zugehör/ Ganter/Hertel Rdn. 1015, 1016). Erscheint es nicht ausschließbar, daß die Urkundsbeteiligten der irrigen Auffassung sind, der Notar werde sich von sich aus um den Vollzug kümmern, hat er darüber zu belehren, daß es dazu eines entsprechenden Ansuchens gem. § 24 BNotO bedarf (Zugehör/Ganter/Hertel Rdn. 1505).

Der Senat konnte diesen behaupteten Verstoß des Ehemannes der Beklagten gegen eine 112  
sich im Zusammenhang mit der Vollziehung und der Herbeiführung der  
Vollzugsvoraussetzungen ergebende Rechtsbelehrungspflicht seiner Entscheidung ebenfalls  
nicht zugrunde legen.

Dieser erst mit der Berufung des Klägers behauptete Verstoß stellt sich als neues 113  
Angriffsmittel gem. § 531 ZPO dar. Die Voraussetzungen für eine Zulassung gem. § 531  
Abs. 2 ZPO sind nicht erfüllt. Unter Bezugnahme auf die vorangegangenen Ausführungen ist  
es auch insoweit vom Kläger nicht vorgetragen oder aus anderen Gründen ersichtlich, daß  
der nun behauptete Verstoß gegen Rechtsbelehrungspflichten einen Gesichtspunkt betreffen,  
der vom Landgericht erkennbar übersehen oder für unerheblich gehalten worden ist oder  
diese Behauptung infolge eines Verfahrensmangels im ersten Rechtszug nicht geltend  
gemacht worden ist (§ 531 Abs. 2 Nr. 1 und 2 ZPO). Auch in diesem Zusammenhang  
rechtfertigt das ergänzende Vorbringen des Klägers mit Schriftsatz vom 4. Januar 2005 (Bl.  
294 f. d.A.) nicht die Annahme, daß dieser Sachvortrag in erster Instanz ohne vorwerfbare  
Nachlässigkeit unterblieben ist. Schließlich ist auch dieses Vorbringen des Klägers durch die  
Beklagte bestritten worden (Bl. 241 d.A.). Auf die Frage, ob in der Berufungsinstanz unstrittig  
gebliebene neue Angriffsmittel entgegen § 531 ZPO zuzulassen sind, kommt es daher nicht  
an.

Im Hinblick auf den behaupteten Verstoß gegen einen erteilten selbständigen Vollzugauftrag 114  
und einen Verstoß gegen Rechtsbelehrungspflichten kommt es auch nicht darauf an, ob es  
sich insoweit um eine nur unter den engeren Voraussetzungen des § 533 ZPO  
zuzulassende Klageänderung handelt. Zumindest liegen die gem. §§ 533 Nr. 2, 529 Abs. 1  
Nr. 2 ZPO zu beachtenden Voraussetzungen des § 531 ZPO für die Zulassung erst in der  
Berufungsinstanz geltend gemachter neuer Angriffsmittel nicht vor.

Nach alledem konnte der Senat die Feststellung eines amtspflichtwidrigen Verhaltens des 115  
verstorbenen Ehemannes der Beklagten als anspruchsbegründende Voraussetzung für einen  
Ersatzanspruch des Klägers gem. § 19 Abs. 1 S. 1 BNotO nicht treffen.

**b)** 116

Ein Schadensersatzanspruch des Klägers scheitert im übrigen daran, daß ein ursächlicher 117  
Zusammenhang zwischen dem behaupteten amtspflichtwidrigen Verhalten und den in diesem  
Rechtsstreit geltend gemachten Schadenspositionen nicht feststellbar ist.

Eine schlüssige Darlegung des Klägers dazu, daß es ohne das behauptete schädigende 118  
Ereignis unterbliebene zeitnahe Eintragung des Klägers und seiner Ehefrau als  
Grundstückseigentümer infolge einer Nichteinreichung der Urkunde beim Grundbuchamt  
bzw. einer wegen Verstoßes gegen Rechtsbelehrungspflichten unterbliebenen zeitnahen

Beseitigung von Vollziehungshindernissen nicht zu den nach Behauptung des Klägers eingetretenen Vermögensnachteilen gekommen wäre, fehlt. Unter Berücksichtigung der Differenzhypothese ist zur Darlegung der Schadensursächlichkeit eine vergleichende Darstellung der Vermögenslagen des Klägers aufgrund des schädigenden Ereignisses einerseits und der andererseits ohne das schädigende Ereignis aller Voraussicht nach eingetretenen Vermögenslage erforderlich. Diesen Anforderungen genügt das klägerische Vorbringen nicht.

Zur Frage der Kausalität beschränkt sich das Vorbringen des Klägers darauf, daß sich die behauptete Kaufpreiszahlung und die Investitionskosten für Renovierung, Ausbau und Einrichtung der Immobilie als nutzlose Aufwendungen darstellen würden, da er und seine Ehefrau nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen worden sind. Nach seiner Behauptung wären diese Aufwendungen dann nicht nutzlos gewesen, wenn er und seine Ehefrau rechtzeitig als Eigentümer der Immobilie in das Grundbuch eingetragen worden wären. Letzteres hat der Kläger angesichts des sich aus den Akten ergebenden Geschehensablaufs schon nicht in ausreichender Weise dargelegt. 119

Es erscheint vielmehr in hohem Maße wahrscheinlich, daß die Investitionen des Klägers in gleicher Weise verloren gewesen wären, wenn der Kläger und seine Ehefrau als Eigentümer der Immobilie im Grundbuch eingetragen worden wären. Nach Aktenlage erfolgte die Zwangsversteigerung des Grundstücks auf Betreiben der T-Bank wegen des dinglichen Anspruches aufgrund der in Abteilung III Nr. 1 am 27.10.1994 eingetragenen Grundschuld über 3 Mio. DM (vgl. Beschluß des Amtsgerichts Dresden vom 06.06.1997, Bl. 125 der Grundakten). Da u.a. diese Grundschuld neben der unter Nr. 3 über 1.500.000,00 DM ein von dem Kläger und seiner Ehefrau bei der T2-Bank aufgenommenes Darlehen über 4.600.000,00 DM vom 29.10.1993 zur Finanzierung der Investitionskosten sicherte (vgl. Anlage K 14), liegt in besonderer Weise die Annahme nahe, daß die Verwertung der Grundschuld als Sicherheit im Wege der Zwangsversteigerung deshalb erfolgte, da der Kläger und seine Ehefrau ihren persönlichen Darlehensverbindlichkeiten aus diesem Darlehensvertrag nicht nachgekommen sind. 120

Dies hat der Kläger auch mit seinen ergänzenden Darlegungen mit Schriftsatz vom 4. Januar 2005 (Bl. 282 ff, 283 f. d.A.) nicht in nachvollziehbarer Weise widerlegen können. 121

Angesichts des in den Grundakten befindlichen Beschlusses des Amtsgerichts Dresden vom 06.06.1997 (Bl. 125 GA) ist es in keiner Weise nachvollziehbar, weshalb die Annahme, daß die Zwangsversteigerung auf Betreiben der T-Bank als Kreditgeber des Klägers angeordnet worden ist, auf einem offenkundigen Mißverständnis beruhe. Für sein Vorbringen, daß die Zwangsversteigerung sich als Verwertungsmaßnahme des Sequesters im Rahmen des Gesamtvollstreckungsverfahrens über das Vermögen der I GmbH dargestellt habe, trägt der Kläger keine näheren Tatsachen vor, die den anderslautenden Akteninhalt widerlegen könnten. Im übrigen hat er für diese bestrittene Tatsache (vgl. Bl. 315 d.A.) auch keinen Beweis angetreten. 122

Mangels näherer Darlegungen des Klägers zum Kausalverlauf erscheint es naheliegend, daß es auch im Falle einer Eintragung des Klägers und seiner Ehefrau als Eigentümer zur Durchführung der Zwangsversteigerung gekommen wäre und dies in gleicher Weise dazu geführt hätte, daß sich die Zahlung des Kaufpreises und die vom Kläger genannten weiteren Investitionskosten als nutzlose Aufwendungen dargestellt hätten. 123

Selbst wenn sich Zweifel daran ergeben sollten, daß die von dem Kläger in seiner Eigenschaft als Geschäftsführer der GmbH am 12.01.1994 bewilligte und beantragte 124

Eintragung der Grundschuld im Falle einer vorherigen Eintragung des Klägers und seiner Ehefrau als Eigentümer nicht mehr seitens der GmbH wirksam hätte bestellt werden können, ist davon auszugehen, daß die Grundschuld dann durch den Kläger und seine Ehefrau als Eigentümer persönlich zugunsten der T2-Bank bestellt worden wäre, um den Darlehensrückzahlungsanspruch abzusichern und es sodann auf der Grundlage dieses dinglichen Anspruches ebenfalls zur Durchführung des Zwangsversteigerungsverfahrens gekommen wäre.

Soweit der Kläger seinen Schadensersatzanspruch nun auch auf entgangenen Gewinn stützt, 125 der deshalb nicht habe erzielt werden können, da er mangels Eigentümerstellung nicht in den Genuß der Gewinne des Hotel- und Restaurationsbetriebes gekommen sei, was ihm ansonsten trotz Liquidation der GmbH möglich gewesen wäre (Bl. 205 f., 284 d.A.), so knüpft auch dieses Vorbringen an die Behauptung an, die Zwangsversteigerung stelle sich als Verwertungsmaßnahme im Rahmen der Durchführung des Gesamtvollstreckungsverfahrens über das Vermögen der GmbH dar, welche mit dem Akteninhalt nicht in Einklang zu bringen ist. Falls die naheliegende, zumindest aber nicht auszuschließende Annahme zutrifft, daß es ohnehin zu einer Zwangsversteigerung der Immobilie gekommen wäre, weil der Kläger und seine Ehefrau persönliche Darlehensverbindlichkeiten nicht mehr bedienen konnten, wären dem Kläger keine Einkünfte aufgrund einer infolge einer Amtspflichtverletzung unterbliebenen Eintragung als Eigentümer der Immobilie entgangen.

Anzumerken bleibt, dass auch substantiierter Sachvortrag zur Höhe des entgangenen 126 Gewinns fehlt und es sich insoweit ebenfalls um in der Berufungsinstanz neues Vorbringen handelt.

Abschließend bleibt darauf hinzuweisen, daß auch eine Schadensursächlichkeit bei einer 127 unterstellten verlustbringenden Bewirtschaftung des Objektes nach Eröffnung des Gesamtvollstreckungsverfahrens über das Vermögen der GmbH mit der Folge, daß der Kläger und seine Ehefrau möglicherweise aus diesem Grunde ihre Darlehensverbindlichkeiten nicht mehr in ausreichender Weise bedienen konnten, nicht feststellbar ist. Es ist nicht erkennbar, daß sich diese Situation anders dargestellt hätte, wenn der Kläger und seine Ehefrau als Eigentümer im Grundbuch eingetragen gewesen wären. Die wirtschaftliche Schieflage der GmbH, die zur Eröffnung des Gesamtvollstreckungsverfahrens über deren Vermögen geführt hat, kann sicher nicht auf eine fortbestehende Stellung der GmbH als Grundstückseigentümerin und eine unterbliebene Eintragung des Klägers und seiner Ehefrau als Grundstückseigentümer zurückgeführt werden.

Der Senat hat im Rahmen der mündlichen Verhandlung vom 3. Dezember 2004 auf sämtliche 128 angesprochenen Problemfragen im Hinblick auf den Ursachenzusammenhang hingewiesen. Dem Kläger ist es gleichwohl auch mit dem nachgelassenen Schriftsatz vom 4. Januar 2005 nicht gelungen, die Lücken in seinem Sachvortrag zu schließen.

**bb)** 129

Auf der Grundlage des Vorbringens des Klägers vermochte der Senat auch keine 130 Feststellungen zur Schadensursächlichkeit im Hinblick auf die vom Kläger nicht näher dargelegten und nach seiner Behauptung nur pauschal mit einem Betrag von mehreren 100.000,00 € bezifferten Rechtsverfolgungskosten festzustellen.

Soweit der Kläger seinen Schadensersatzanspruch in erster Instanz im Hinblick auf den mit 131 der Klage geltend gemachten Teilbetrag von 1 Mio. Euro in der Reihenfolge der der Klageschrift beigelegten Aufstellung (Bl. 10 d.A.) lediglich auf nutzlose Aufwendungen

aufgrund der von ihm behaupteten Kaufpreiszahlung und entstandenen Investitionskosten gestützt hatte, handelt es sich bei den in der Berufungsinstanz erstmals und insoweit nur unsubstantiiert geltend gemachten Rechtsverfolgungskosten um eine vollkommen neue Schadensposition und damit um ein neues Angriffsmittel, für welches die Voraussetzungen einer Zulassung gem. § 531 Abs. 2 ZPO ebenfalls offensichtlich nicht vorliegen. Die Beklagte hat die Entstehung von Rechtsverfolgungskosten in der nur unsubstantiiert dargelegten Höhe bestritten (Bl. 245 d.A.). Damit mußte dieses in der Berufungsinstanz neue Sachvorbringen des Klägers unberücksichtigt bleiben und konnte der Entscheidung des Senats in tatsächlicher Hinsicht nicht zugrundegelegt werden.

c)

132

Da die Klage bereits mangels feststellbarer Amtspflichtverletzung und mangels feststellbarem 133 Ursachenzusammenhang zwischen dem behaupteten amtspflichtwidrigen Verhalten und den mit der Klage geltend gemachten Schäden unbegründet ist, brauchte der Senat keine Entscheidung darüber zu treffen, ob der Kläger es schuldhaft versäumt hat, den Schaden durch Gebrauch eines Rechtsmittels abzuwenden, § 19 Abs. 1 S. 3 BNotO i.V.m. § 839 Abs. 3 BGB. Zu Überlegungen in diese Richtung hätte insbesondere deshalb Anlaß bestanden, weil der Kläger in seiner Eigenschaft als Geschäftsführer der GmbH durch notarielle Urkunde vom 26.01.1994 (Bl. 6 ff d. GA) eine Grundschuld in Höhe von 1 Mio. DM zugunsten der E-Bank in E bestellt hatte und welche am 2. November 1994 unter lfd. Nr. 2 der Abteilung III des Grundbuches eingetragen worden war. Darüber hinaus hatte er nach seinem eigenen Vorbringen seit Anfang November 1994 Kenntnis von der am 27.10.1994 erfolgten Eintragung der GmbH als Eigentümerin aufgrund der Eintragungsnachricht des Grundbuchamtes vom 28.10.1994 (Bl. 190 d.A.).

Soweit der Kläger gegenüber einer ebenfalls als Gebrauch eines Rechtsmittels 134 anzusehenden Möglichkeit, den Notar zur Erfüllung seiner Amtspflicht im Wege einer Erinnerung anzuhalten, eingewendet hat, er habe von der fehlenden Einreichung des beurkundeten Vertrages keine Kenntnis gehabt (Bl. 208 d.A.), hätte nach Auffassung des Senats schon im Zeitpunkt der Grundschuldbewilligung zu Lasten der GmbH als Eigentümerin, spätestens aber im Zeitpunkt der Mitteilung über die Eintragung der GmbH als Eigentümerin dringender Anlaß zu einer Nachfrage bei dem Ehemann der Beklagten bestanden und es erscheint nicht fernliegend, daß eine Eigentumsumschreibung auf den Kläger und seine Ehefrau noch bis zum Erlaß des allgemeinen Verfügungsverbotes im Rahmen des Gesamtvollstreckungsverfahrens über das Vermögen der GmbH durch Beschluß vom 29.11.1994 (35 R der Grundakten) und dessen Eintragung am 16.12.1994 unter Ziffer Nr. 2 der Abteilung II des Grundbuches hätte erreicht werden können.

2.

135

Soweit der Kläger seinen Zahlungsanspruch zuletzt hilfsweise auf zum Teil eigene, in seiner 136 Person entstandene Schäden und teilweise auf den Ersatz seiner geschiedenen Ehefrau entstandene Schäden verbunden mit der Behauptung, er sei von seiner geschiedenen Ehefrau zur Geltendmachung ermächtigt worden, gestützt hat, hatte der Senat über diesen Hilfsantrag und über die Frage, ob der Ehefrau des Klägers ersatzfähige Schäden entstanden sein könnten, keine Entscheidung in der Sache zu treffen.

Die prozessuale Bedingung, unter der eine Entscheidung hierüber erforderlich war, ist nicht 137 eingetreten. Nach den ausführlichen Erörterungen im Termin zur mündlichen Verhandlung vor dem Senat bestand die prozessuale Bedingung für eine Entscheidung über diesen Hilfsantrag nicht in dem Scheitern des primär geltend gemachten Anspruches schlechthin.

Die Erklärungen der Prozeßbevollmächtigten des Klägers waren vielmehr dahingehend zu verstehen, daß das Klagebegehren nur dann auf teilweise in der Person der geschiedenen Ehefrau des Klägers entstandene Schäden gestützt werden sollte, wenn Schadensersatzansprüche des Klägers an dem Fehlen eines eigenen ersatzfähigen Schadens des Klägers scheitern sollten und es nicht festgestellt werden kann, daß Vermögensnachteile insoweit nicht in seiner Person entstanden sind. Da die Klage jedoch bereits mangels feststellbarer Amtspflichtverletzung als Haftungsgrund und mangels feststellbarer Kausalität zwischen behauptetem amtspflichtwidrigen Verhalten und den geltend gemachten Vermögensnachteilen unbegründet ist, kommt es auf die Frage, ob Vermögensnachteile allein beim Kläger oder teilweise bei ihm und teilweise bei seiner geschiedenen Ehefrau entstanden sind, nicht mehr an.

## II.

138

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO. Die weiteren prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 708 Nr. 10, 711, 543 Abs. 2 ZPO. Der Senat hat die Frage der Zulassung der Revision geprüft und hiervon abgesehen, da die Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung hat noch aus Gründen der Rechtsfortbildung oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts angezeigt erscheint.

139