

---

**Datum:** 22.11.2001  
**Gericht:** Oberlandesgericht Köln  
**Spruchkörper:** 7. Zivilsenat  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 7 U 179/00  
**ECLI:** ECLI:DE:OLGK:2001:1122.7U179.00.00

---

**Vorinstanz:** Landgericht Köln, 5 O 25/00

---

**Tenor:**

Die Berufung der Klägerin und die Anschlussberufung des Beklagten gegen

das Urteil des Landgerichts Köln vom 25. 7. 2000 - 5 O 25/00 - werden

zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Beklagte darf die Vollstreckung der Klägerin gegen Sicherheitsleistung von 6000 DM abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet. Die Klägerin darf die Vollstreckung des Beklagten gegen Sicherheitsleistung von 31.000 DM abwenden, wenn nicht der der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet. Beiden Parteien wird gestattet, die Sicherheitsleistung durch eine unbedingte, unwiderrufliche, unbefristete und selbstschuldnerische Bürgschaft eines als Steuer- oder Zollbürgen zugelassenen Bankinstituts zu erbringen.

---

## Tatbestand

Die Klägerin war Eigentümerin des in sechs Wohnungseigentumseinheiten aufgeteilten Grundbesitzes V. 12 in K.. Der Grundbesitz war belastet mit einer Grundschuld in Höhe von 2.400.000 DM für die B. Bank (B.-Bank). Mit notariellem Vertrag vom 22. 12. 1993 (UR.Nr. .../1993 M) verkaufte sie sämtliche Wohnungseigentumseinheiten zu einem Kaufpreis von 3.200.000 DM an Herrn N. A.. Der beklagte Notar beurkundete den Vertrag.

In dem Kaufvertrag ist, soweit dies hier interessiert, folgendes bestimmt:

§ 3 Der gesamte Kaufpreis ist fällig und zahlbar zum 31. Januar 1994 in Höhe des Teilbe-

trages, den die Gläubigerin des abzulösenden Grundpfandrechts dem Notar angibt, an

diese Gläubigerin auf ein von dieser noch anzugebendes Konto und mit dem Restbetrag

an den Verkäufer auf ein noch anzugebendes Konto, frühestens jedoch innerhalb von

acht Tagen nach Eingang einer schriftlichen Bestätigung des Notars beim Käufer, wonach

1. ....

2. dem Notar die Löschungsunterlagen der Gläubigerin des abzulösenden Grundpfand-

rechts so vorliegen, daß er nach Ablösung der Forderungen von den Löschungsunter-

lagen uneingeschränkt Gebrauch machen darf,

3. ....

4. die nachstehend bewilligte Eigentumsvormerkung im Grundbuch in Abteilung II an er-

ster Stelle und in Abteilung III mit Rang nach dem Grundpfandrecht Nummer 3 ... ein-

getragen ist.

§ 7 Die Beteiligten bewilligen die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs

auf Eigentumsübertragung für den Käufer .... in das Grundbuch. ...

§ 8 Für den Fall, daß der Käufer seinen in dieser Urkunde übernommenen Zahlungsverpflich-

tungen nicht pünktlich nachkommt, behält sich der Verkäufer das Rücktrittsrecht von die-

sem Vertrage vor.

Dieses Rücktrittsrecht kann erst dann ausgeübt werden, wenn der Verkäufer dem Käufer mit

Einschreiben eine Nachfrist von drei Wochen mit der Ankündigung gesetzt hat, daß er

sich das Recht vorbehalte, nach Ablauf dieser Frist vom Vertrage zurückzutreten, wenn

der Käufer sodann seinen Zahlungsverpflichtungen noch nicht vollständig nachgekommen

ist. Das Rücktrittsrecht kann sodann solange ausgeübt werden, als die in § 3 vereinbarten

Zahlungen noch nicht erfolgt sind. Die Fristsetzung mit Rücktrittsandrohung schließt	27
den Anspruch des Verkäufers auf Erfüllung des Kaufvertrages und damit auf Zahlung des	28
Kaufpreises nicht aus.....	29
Der Käufer erteilt hiermit unwiderruflich jeden der Bürovorsteher des Notars, nämlich .....	30
Einzelvollmacht, die Löschung der für den Käufer in das Grundbuch einzutragenden Ei-	31
gentumsvormerkung bei dem beurkundenden Notar.... zu bewilligen, wenn der Verkäufer	32
dem Notar nach Ablauf von mindestens drei Wochen ab Fälligkeit des Kaufpreises	33
schriftlich mitteilt, daß er zurückgetreten sei.	34
Der Notar darf die Unterschrift unter der Löschungsbewilligung nur dann beglaubigen,	35
wenn der Käufer nicht innerhalb von vier Wochen nach Aufforderung durch den No-	36
tar nachweist , daß er seinen Zahlungsverpflichtungen aus diesem Kaufvertrag - wenn	37
auch verspätet - nachgekommen ist.	38
Er darf von der Löschungsbewilligung nur dann Gebrauch machen, wenn etwa bis dahin	39
bereits gezahlte Kaufpreisteilbeträge, deren Zahlung dem Notar innerhalb der Frist von	40
vier Wochen nachgewiesen worden ist, dem Käufer wieder erstattet oder auf ein Ander-	41
konto des Notars eingezahlt worden sind....	42
Nach Eintritt der Kaufpreisfälligkeit gem. § 3 des Kaufvertrages teilte der Beklagte dies der	43
Klägerin mit Schreiben vom 13. 4. 1994 mit und erteilte ihr - nach einem entsprechenden	
Antrag - am 28. 4. 1994 eine vollstreckbare Ausfertigung der Urkunde. Bereits zuvor hatte die	
B. Bank dem Beklagten mit Schreiben vom 14. 3. 1994 mitgeteilt, dass er sich dieser	
Löschungsbewilligung nur bedienen dürfe gegen Zahlung eines Betrages - per 31. 3. 1994 -	
von 2.793.191,80 DM zzgl. ev. (danach noch) weiterer anfallender Zinsen.	
Die Klägerin betrieb daraufhin, nachdem sie Herrn A. am 2. 5. 1994 mit der Zahlung des	44
Kaufpreises in Verzug gesetzt hatte, die Zwangsvollstreckung aus der notariellen Urkunde.	
Gegen die Erteilung der Vollstreckungsklausel legte Herr A. am 13. 5. 1994 im Verfahren 24	45
C 299/94, später 60 C 207/96 AG Bergisch Gladbach Erinnerung nach § 732 ZPO ein und	
beantragte zugleich den Erlass einer einstweiligen Anordnung. Zur Begründung verwies er	
darauf, dass die Fälligkeitsvoraussetzungen nicht eingetreten seien. Hierzu bezog er sich u.a.	
auf ein an ihn gerichtetes Schreiben der Klägerin vom 23. 12. 1993, in dem es wie folgt heißt:	
Sehr geehrter Herr A.,	46
wir bestätigen Ihnen hiermit die Leistung des Betrages von DM 600.000 als Teilkaufpreis-	47
zahlung zu dem notariellen Kaufvertrag V. Str. 12, ### K..	48
	49

Nach längerem Verfahrensverlauf beschied das Amtsgericht Bergisch Gladbach den Antrag des Herrn A. mit Beschluss vom 15. 10. 1996 dahin, dass die Voll-streckungsklausel zu Recht erteilt und deshalb die Klauselerinnerung unbegründet sei. Zu dem Einwand von Herrn A., der Kaufpreis sei mindestens teilweise in Höhe von 600.000 DM gezahlt, führte es aus, dass es sich dabei um einen materiell-rechtlichen Einwand handele, der nur im Rahmen einer Klage nach § 767 ZPO geltend gemacht werden könne.

Gegenüber der Zwangsvollstreckung der Klägerin erhob Herr A. ferner im Verfahren 2 O 331/94 LG Köln am 15. Juli 1994 Vollstreckungsabwehrklage und Klage gegen die Vollstreckungsklausel gem. § 768 ZPO. Zugleich beantragte er die einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung. Diesem Antrag gab das Landgericht nur teilweise statt. Die dagegen gerichtete sofortige Beschwerde wies das Oberlandes-gericht Köln mit Beschluss vom 29. 9. 1994 (12 W 19/94) zurück. Zur Begründung führte es dazu u.a. aus: 50

Auch mit dem Hinweis auf die "Zahlungsbestätigung" der Beklagten vom 23. 12. 1993 51

.... zeigt der Kläger keinen Ermessensfehler des Landgerichts auf. Es handelt sich bei der Bestätigung seinem Inhalt nach um eine Quittung (§ 368 BGB), die als solche unstreitig falsch ist. 52

In der mündlichen Verhandlung am 8. 12. 1994 nahm Herr A. seine Klage zurück. 53

Herr A. warf ferner dem Beklagten in einem am 10. 5. 1994 geführten Telefonat unter Hinweis darauf, dass er bereits eine Teilkaufpreiszahlung von 600.000 DM erbracht habe und dass der noch offene Restkaufpreis nicht zur Ablösung des Grundpfandrechts genüge, vor, dass er die Vollstreckungsklausel zu Unrecht erteilt habe. Hieran schloss sich eine Korrespondenz zwischen den Parteien an, wobei die Klägerin die von Herrn A. behauptete Zahlung in Abrede stellte. In diesem Zusammenhang wies die Klägerin den Beklagten mit Schreiben vom 25. 10. 1994 (Bl. 377 d. GA) unter Bezugnahme auf den Beschluss des Oberlandesgerichts Köln vom 29. 9. 1994 darauf hin, dass die dem Beklagten vorgelegte Teilkaufpreis-quittung falsch sei. Mit weiterem Schreiben vom 5. 1. 1995 teilte der Verfahrensbevollmächtigte der Klägerin dem Beklagten überdies mit, dass die Vollstreckungsgegenklage ohne weiteres zurückgenommen worden sei und dass damit auch nicht mehr die Behauptung des Herrn A. in der Welt sei, dass eine Zahlung erfolgt sein solle. 54

Am 29. 3. 1995 trat die Klägerin von dem Kaufvertrag zurück. Dies teilte sie unter Bezugnahme darauf, dass Herr A. keinerlei Zahlungen geleistet habe, mit Schreiben vom 5. 4. 1995 dem Beklagten mit. Zugleich bat sie den Beklagten, "nunmehr unverzüglich die nach § 8 des Kaufvertrages zu Löschung der zugunsten des Käufers eingetragenen Vormerkungen erforderlichen Schritte einzuleiten". Der Beklagte forderte daraufhin Herr A. mit Schreiben vom 13. 4. 1995 auf, den Nachweis nach § 8 des Kaufvertrages zu erbringen, dass er seinen Zahlungsverpflichtungen aus dem Kaufvertrag nachgekommen sei. Hierüber unterrichtete er die Klägerin mit Schreiben vom 30. 5. 1995. Zugleich teilte er ihr mit, dass Herr A. keinen Zahlungsnachweis geführt habe und er deshalb die Unterschrift des bevollmächtigten Bürovorstehers unter einer entsprechenden Löschungsbewilligung beglaubigt habe. Zugleich verwies er die Klägerin darauf, dass er von der Löschungsbewilligung nur Gebrauch machen werde, wenn seine Kostenrechnungen zu dem Kaufvertrag (Kostenrechnung vom 29. 5. 1995 über 14.285,99 DM) und zu der Löschungsbewilligung (Kostenrechnung vom 30. 5. 1995 über 2.826,70 DM), beglichen worden seien. 55

Die Klägerin glich am 3. 5. 1996 die letzte der beiden Kostenrechnungen aus. Dies nahm der Beklagte zum Anlass, die Klägerin mit Schreiben vom 9. 5. 1996 darüber zu unterrichten, 56

dass von Seiten des Käufers weiterhin das Vorliegen der Rücktrittsvoraussetzungen bestritten werde, und dass er deshalb die Löschung der Vormerkung nicht beantragen werde, solange die Frage, ob der Kaufpreis fällig geworden sei, nicht hinreichend geklärt sei. Zugleich wies er die Klägerin auf die Möglichkeit hin, beim Landgericht Köln Beschwerde wegen Amtsverweigerung einzulegen. Mit weiterem Schreiben vom 15. 8. 1996 legte der Beklagte der Klägerin nochmals dar, dass er sich im Hinblick auf die Problematik der von Herrn A. behaupteten Teilkaufpreiszahlung außerstande sehe, die Löschung der Vormerkung zu beantragen. Dieses Schreiben verband er erneut mit dem Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit nach § 15 BNotO.

Die Klägerin kam nunmehr diesem Hinweis nach und erhob mit Schreiben vom 6. 9. 1995 beim Landgericht Köln Beschwerde wegen Amtsverweigerung. Dieses gab der Beschwerde mit Beschluss vom 14. 1. 1997 (11 T 279/96) statt und wies den Beklagten an, die Löschung der eingetragenen Auflassungsvormerkung zu beantragen. Zur Begründung führte es u.a. aus, dass der Beklagte den gegen die Wirksamkeit des Rücktritts geltend gemachten Einwand der Erfüllung der Kaufpreisschuld nicht zu beachten habe, solange ihm die Erfüllung nicht gem. § 8 des Vertrages nachgewiesen sei. 57

Auf den Antrag des Beklagten vom 18. 2. 1997 ist die Vormerkung am 27. 2. 1997 gelöscht worden. 58

Mit der vorstehenden Klage nimmt die Klägerin den Beklagten im Wege der gewillkürten Prozessstandschaft auf Schadensersatz in Anspruch. 59

Dazu hat sie im wesentlichen geltend gemacht: Der Beklagte habe gegen die ihm nach § 14 Abs. 1 u. 2 BNotO obliegende Pflicht zur rechtmäßigen Amtsausübung verstoßen, indem er es unterlassen habe, die Löschung der Vormerkung bereits bei Vorliegen aller Voraussetzungen im April 1995 zu beantragen. Der Beklagte sei, wie die Beschwerdekammer zutreffend festgestellt habe, rechtsfehlerhaft von einem weiten Ermessensspielraum ausgegangen, der ihm tatsächlich aber nicht zu Gebote gestanden habe. 60

Durch die Weigerung des Beklagten, die Löschung zu beantragen, sei sie gehindert gewesen, notwendige Sanierungsmaßnahmen an dem Objekt vorzunehmen, weil die finanzierende B.-Bank nicht bereit gewesen sei, die - nach einem geänderten Konzept - notwendigen Umbau- und Modernisierungsarbeiten zu finanzieren, solange die Auflassungsvormerkung zugunsten von Herrn A. nicht gelöscht worden sei. 61

Den ihr erwachsenen Schaden hat die Klägerin wie folgt beziffert: 62

1) in der Zeit vom 6. 4. 1995 bis 18. 2. 1997 angefallene Zinsen abzüglich in dieser 63

Zeit vereinnahmter Mieten: 501.530,70 DM 64

2) Kosten des Beschwerdeverfahren 11 T 279/96 LG Köln gem. Kostenfestsetzungs- 65

beschluss vom 12. 5. 1997: 6.475,65 DM 66

3) verzögerungsbedingt eingetretene Preissteigerungen auf Grund des Nachtragsan- 67

gebots vom 12. 5. 1997: 100.000,00 DM 68

zusammen: 608.006,35 DM 69

=====	70
Die Klägerin hat unter Bezugnahme auf den zwischen ihr und der B.-Bank geschlossenen Abtretungsvertrag und unter Hinweis darauf, dass sie von der Zessionarin zur prozessualen Geltendmachung der Ansprüche ermächtigt worden sei, beantragt,	71
den Beklagten zu verurteilen,, an die B.-Bank Aktiengesellschaft, C.	72
Str. 10 in ... G., einen Betrag von 608.006,35 DM	73
nebst 4 % Zinsen seit dem 20. 3. 1997 zu zahlen.	74
Der Beklagte hat beantragt,	75
die Klage abzuweisen.	76
Dazu hat er im wesentlichen geltend gemacht: Die Klage könne schon deshalb keinen Erfolg haben, weil er ihm obliegende Amtspflichten nicht verletzt habe. Entgegen der Auffassung der Klägerin sei er nicht nur verpflichtet gewesen, die formalen Voraussetzungen der Rücktrittserklärung nach § 8 des Vertrages zu prüfen. Zwar habe auch das Landgericht Köln in seiner Beschwerdeentscheidung auf diesen Gesichtspunkt abgestellt. Diese Entscheidung entfalte jedoch keine präjudizielle Wirkung. Als Notar sei er vielmehr gehalten, Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Rücktritts nicht zu übergehen. Auf Grund der ihm bekannten Quittung habe er nicht mit Sicherheit davon ausgehen können, dass der Kaufvertrag ordnungsgemäß rück-abgewickelt worden sei. Der Klägerin habe der Nachweis obliegen, dass sie die 600.000 DM erstattet habe oder dass die Quittung zu Unrecht ausgestellt worden sei.	77
Einen solchen Nachweis habe die Klägerin jedenfalls bis zum Beschwerdeverfahren nicht geführt, sondern habe sich auf bloße Behauptungen beschränkt.	78
Jedenfalls habe er nicht schuldhaft gehandelt. Die unklare Rechtslage könne ihm nicht angelastet werden. Sie sei auf die - letztlich auch heute noch für ihn ungeklärten - Vereinbarungen der Vertragsbeteiligten zurückzuführen, insbesondere auch auf die Zahlungsbestätigung der Klägerin vom 23. 12. 1993. Die Klägerin hätte sich durch Einleitung des Verfahrens nach § 15 BNotO, sehr viel früher als geschehen, die notwendige Klarheit verschaffen können.	79
Ein etwa verspätet gestellter Löschungsantrag sei überdies für den (behaupteten) Schaden nicht kausal geworden. Die Kreditzinsen habe die Klägerin zahlen müssen, weil sie bereits vor dem 6. 4. 1995 die Kreditverpflichtungen eingegangen sei. Weitere Kredite habe sie nicht erhalten, weil sie nicht kreditwürdig gewesen sei. Außerdem sei er nicht verpflichtet gewesen, vor dem Ausgleich der Honorarnoten am 3. 5. 1996 tätig zu werden. Nicht nachvollziehbar sei überdies, dass der Beginn der Bauarbeiten von der Löschung der Vormerkung abhängig gewesen sei und dass die (angebliche) Verteuerung der Bauarbeiten hierauf zurückzuführen sei.	80
Die Höhe des geltend gemachten Schadens werde bestritten. Überdies seien die Ansprüche verjährt. Er habe die Klägerin bereits mit Schreiben vom 20. 5. 1994 darauf hingewiesen, dass er sich gehindert sehe, die Löschung der Vormerkung zu beantragen. Da ihm die Klage erst am 17. 1. 2000 zugestellt worden sei, sei deshalb der (angebliche) Schadensersatzanspruch verjährt.	81

Das Landgericht hat der Klage teilweise - wegen der geltend gemachten Verfahrenskosten, jedoch nur in Höhe des nach einem Streitwert von 800.000 DM errechneten Nettobetrag von 5.515,00 DM - stattgegeben. Es hat eine schuldhaft begangene Amtspflichtverletzung des Beklagten angenommen und sich dazu im wesentlichen auf die Entscheidung des Beschwerdekammer bezogen. Das Vorbringen zu dem geltend gemachten Zinsschaden und zu den (angeblich) verteuerten Baukosten hat es hingegen als nicht schlüssig angesehen.	83
Beide Parteien haben gegen das Urteil Berufung bzw. (der Beklagte) Anschlussberufung eingelegt, die Klägerin gegen das ihr am 21. 8. 2000 zugestellte Urteil mit bei Gericht am 17. 9. 2000 eingegangenen Schriftsatz, der Beklagte gegen das ihm am 21. 8. 2000 zugestellte Urteil mit bei Gericht am 18. 12. 2000 eingegangenen Schriftsatz. Die Klägerin hat die Berufung innerhalb der ihr gewährten Fristverlängerung mit bei Gericht am 17. 11. 2000 eingegangenen Schriftsatz begründet.	84
Die Klägerin wiederholt und ergänzt ihr Vorbringen insbesondere zur Höhe des von ihr geltend gemachten Schadens. Soweit das Landgericht wegen der geltend gemachten Verfahrenskosten den Anspruch teilweise aberkannt hat, greift sie dies nicht mehr an.	85
Demgemäß beantragt sie,	86
den Beklagten unter Abänderung des angefochtenen Urteils zu verurteilen, an	87
die B.-Bank Aktiengesellschaft, C. Str. 10 in ... G.,	88
weitere 601.530, 70 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 20. 3. 1997 zu zahlen.	89 90
Der Beklagte beantragt,	91
1. die Berufung zurückzuweisen,	92
2. unter Abänderung des angefochtenen Urteils die Klage insgesamt abzuweisen.	93 94
Die Klägerin beantragt,	95
die Anschlussberufung zurückzuweisen.	96
Auch der Beklagte wiederholt und vertieft sein erstinstanzliches Vorbringen.	97
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den vor-getragenen Inhalt der beiderseits gewechselten Schriftsätze nebst deren Anlagen sowie auf die beigezogenen Akten 11 T 279/96 LG Köln, 2 O 331/94 LG Köln, 60 C 207/976 AG Bergisch Gladbach, 8 HR B 4846 Amtsgericht Bergisch Gladbach und 72 IN 340/00 AG Köln, die Gegenstand der Verhandlung waren, Bezug genommen.	98
Der Senat hat Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugen G. und S.. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Sitzungsniederschrift vom 27. 9. 2001 (Bl. 446 ff. d. GA) verwiesen.	99

## Entscheidungsgründe

Die Berufung der Klägerin und die Anschlussberufung des Beklagten sind in formel-ler Hinsicht nicht zu beanstanden. In der Sache selbst haben jedoch beide keinen Erfolg.	101
I.	102
1) <u>Zur Berufung der Klägerin:</u>	103
Über den bereits durch das angefochtene Urteil zuerkannten Betrag hinaus steht der Klägerin gegenüber dem Beklagten kein weitergehender Schadensersatzanspruch gem. § 19 BNotO zu. Im einzelnen gilt folgendes:	104
a) Die Klägerin ist prozessführungsbefugt. Insbesondere steht ihr ein schutzwürdiges Interesse zur Seite, ein fremdes Recht im eigenen Namen geltend zu machen. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird dazu auf die zutreffenden Gründe des ange-fochtenen Urteils verwiesen.	105
b) Der Senat stimmt mit dem Landgericht darin überein, dass der Beklagte im Zu-sammenhang mit der ihm übertragenen Vollzugstätigkeit (§ 24 BNotO) eine ihm der Klägerin gegenüber obliegende Amtspflicht verletzt hat. Die verletzte Amtspflicht besteht darin, dass der Beklagte spätestens nach Ausgleich seiner Kostenberech-nung vom 29. 5. 1995 zur UR.-Nr. xx1/ 93 M (den Ausgleich der weiteren Kostenberechnung vom 30. 5. 1995 zur UR-Nr. xx2/1995 M schuldet die Klägerin nicht) den Antrag auf Löschung der für Herrn A. im Grundbuch eingetragenen Eigentumsübertragungsvormerkung hätte stellen müssen. Diese Feststellung ist in dem vorstehenden Haftpflichtprozess selbständig zu treffen, da die Entscheidung des Landgerichts Köln im Beschwerdeverfahren nach § 15 BNotO (11 T 279/96), wonach eine entsprechende Amtspflicht bestanden hat, keine Bindungswirkung entfaltet.	106
Die hier in Rede stehende Verpflichtung des Beklagten ergibt sich aus § 8 des von ihm beurkundeten Vertrages, der dem Verkäufer ein vertragliches Rücktrittsrecht einräumt. In diesem Zusammenhang haben die Parteien insbesondere auch be-stimmt, dass im Falle eines Rücktritts die für den Käufer eingetragene Eigentums-übertragungsvormerkung zu löschen ist und unter welchen Voraussetzungen und in welcher Weise dies zu bewirken ist. Bei dieser Regelung ging es, worauf das Land-gericht in seiner Beschwerdeentscheidung zu Recht verweist, ersichtlich darum, im Falle eines Rücktritts einen Rechtsstreit der Beteiligten über die Löschung der Vor-merkung zu vermeiden. Sichergestellt wurde dies dadurch, dass die Vorausset-zungen für die Löschung präzise festgelegt wurden und dass der Beklagte bei Vorliegen der Voraussetzungen die Löschung zu vollziehen hatte, indem er die Löschungsbewilligung beglaubigte und einen Löschantrag beim Grundbuch stellte.	107
Voraussetzung für die Löschung der Vormerkung war nach dem Vertrag die (mindestens 3 Wochen ab Fälligkeit erfolgende) Mitteilung des Verkäufers (Klägerin) an den Notar, dass er vom Vertrag zurückgetreten ist. Der Notar hatte daraufhin den Käufer aufzufordern, innerhalb von vier Wochen den Nachweis zu erbringen, dass er seinen Zahlungsverpflichtungen - wenn auch verspätet - nachgekommen ist. Für den Fall, dass der Käufer lediglich den Nachweis der Zahlung von Teilkaufpreisbeträgen erbracht hatte, war weiter bestimmt, dass der Notar von der Löschungsbewilligung nur Gebrauch machen durfte, wenn dem Käufer die Teilkaufpreisbeträge erstattet oder auf Notaranderkonto eingezahlt worden waren. Bei dieser vertraglich festgelegten Rückabwicklung handelt es sich um ein formalisiertes Verfahren, bei dem der beklagte Notar grundsätzlich nur das Vorliegen der Voraussetzungen zu prüfen	108

hatte. Sonstige Einwände waren hingegen von ihm nicht zu beachten.

Da Herr A. seiner Aufforderung vom 13.4.1995, binnen 4 Wochen die Zahlung nachzuweisen, 109 nicht nachgekommen war, hat der Beklagte zunächst auch das Vorliegen der Voraussetzungen angenommen und die Löschungsbewilligung beglaubigt. Gleichwohl hat er es alsdann abgelehnt, den Löschantrag zu stellen. Hierzu hat er sich im Schreiben vom 30. 5. 1995 darauf berufen, dass seine Honorarnoten noch nicht ausgeglichen worden seien. Überdies äußerte er schon lange vor Beglaubigung (vgl. seine Schreiben vom 11. und 20.5.1994, Bl. 39 des Anlagenhefts) geltend gemachte Bedenken, die ihn aber nicht an der Beglaubigung gehindert hatten, ob die Fälligkeit des Kaufpreises als Voraussetzung für das vertragliche Rücktrittsrecht überhaupt gegeben war. Die Bedenken ergaben sich aus seiner Sicht daraus, dass ihm die Forderung der vorrangig aus dem Kaufpreis zu befriedigenden Grundschuldgläubigerin zum 31. 3. 1994 mit 2.793.191,80 DM (zuzüglich weiterer danach anfallender Zinsen) angegeben worden war, eine - vollständige - Befriedigung der Grundschuldgläubigerin aus dem Kaufpreis indessen nicht möglich war, wenn sich der inzwischen vom Käufer erhobene Einwand als richtig erwies, dass an die Klägerin bereits 600.000 DM gezahlt worden waren.

Angesichts der von dem Beklagten einzuhaltenden formalisierten Verfahrensweise bei der 110 Prüfung und Abwicklung des Löschantrages durfte er jedoch die Stellung des Löschantrages nur verweigern, wenn es sich für ihn aufdrängte, dass die Lösungsvoraussetzungen nicht vorlagen, d.h. das Grundbuch durch eine Lösung der Vormerkung unrichtig wurde. Dies war aber nicht der Fall. Vielmehr sprach sogar ein Reihe von - dem Beklagten bekannten - Umständen dafür, dass die von dem Käufer A. behauptete Zahlung nicht zutraf. So hat das Oberlandesgericht Köln in seiner (dem Beklagten bekannten) Beschwerdeentscheidung vom 29. 9. 1994 (2 O 331/94 LG Köln, 12 W 19/94) ausgeführt, dass es sich bei der "Zahlungsbestätigung" der Klägerin (dort: Beklagten), vom 23. 12. 1993, auf die sich Herr A. zum Beweis der Zahlung stets bezogen hatte, seinem Inhalt nach um eine Quittung handele, die als solche unstrittig f a l s c h sei. Herr A. hat dann auch wenig später (im Verhandlungstermin am 8. 12. 1994) seine Vollstreckungsgegenklage, wie dem Beklagten ebenfalls bekannt war, zurückgenommen. Hierzu hätte aber kaum Anlaß bestanden, wenn die von ihm geltend gemachte Zahlung erfolgt war. Es tritt hinzu, dass der Beklagte zu seiner Anfrage über die angebliche Teilkaufpreiszahlung von dem Verfahrensbevollmächtigten des Käufers nur eine unzureichende Antwort erhielt. Eine unmittelbare Zahlung auf den Kaufpreis war noch nicht einmal behauptet worden. Soweit der Beklagte schließlich zur Begründung für seine zuvor eingenommene ablehnende Haltung auf das (damals noch anhängige) Klauselerinnerungsverfahren verweist (60 C 207/96 AG Bergisch Gladbach), ging es auch dort um den gleichen Einwand wie in dem landgerichtlichen Verfahren, das durch Rücknahme der Vollstreckungsabwehrklage ein vorzeitiges Ende gefunden hat.

Der Beklagte hätte sonach die von der Klägerin mit Schreiben vom 5. 4. 1995 vorgetragene 111 Bitte, die zur Lösung der Vormerkung führenden Schritte ein-zuleiten, nicht ablehnen dürfen, da die nach dem Vertrag festgelegten Voraussetzungen für die Lösung der Vormerkung vorlagen. Bei Anwendung der erforderlichen Sorgfalt hätte der Beklagte auch erkennen können, dass eine Amtspflicht zur Stellung des Löschantrages bestand.

c) Die jetzt noch mit der Berufung geltend gemachten Schadensersatzansprüche be- 112 stehen allerdings nicht. Es ist nicht hinreichend wahrscheinlich (§ 287 ZPO), dass sich die Baumaßnahme durch die unterbliebene Stellung des Löschantrages verteuert hat und dass der Klägerin ein zusätzlicher Zinsaufwand entstanden ist.

Zur Verteuerung der Baumaßnahme bezieht die Klägerin sich auf den Nachtrag zum Generalunternehmervertrag vom 12. 5. 1997 mit der Firma "C. Generalbau GmbH", wonach sich der ursprünglich (nach dem Vertrag vom 18. 4. 1996) geschuldete Festpreis um 100.000 DM erhöht haben soll. In dem (angeblichen) Nachtrag heißt es dazu:	113
Der o.g. Vertrag wird in folgenden Punkten geändert:	114
Der vereinbarte Festpreis gem. § 4 wird geändert auf DM 875.000,00 DM zzgl. MWSt.	115
Entkernungs-/Entrümpelungsarbeiten sowie die Installation der Aufzugsanlage sind hierin nicht	116
enthalten.	117
Baubeginn ist der 01. 06. 1997.	118
Die beigefügte Baubeschreibung sowie die Auflagen des Stadtkonservators gemäß dem beige-	119
fügten Schreiben vom 03. 04. 1997 sind Vertragsbestandteile.	120
Aus dem Wortlaut des Vertrages ergibt sich danach nicht, dass sich die Baukosten verteuert haben, weil sich die Löschung der Vormerkung und damit auch der Beginn der Bauarbeiten (mit der Folge der Kostensteigerung) verzögert hat. Ausgehend von der Darstellung der Klägerin hätte es aber nahe gelegen, in dem Nachtrag den Anlass für die nicht unerheblich Erhöhung des Festpreises anzugeben. Der Umstand, dass dies unterblieben ist und dass demgegenüber eine dem Vertrag beigefügte Baubeschreibung und ein Schreiben des Stadtkonservators zum Inhalt des Vertrages gemacht worden sind, weist eher darauf hin, dass sich das Vertragsvolumen und damit auch der Festpreis geändert hat. Dafür spricht auch die Aussage des Zeugen G., der als Mitarbeiter der B.-Bank mit der Finanzierung des Objekts betraut war und bekundet hat, dass es Änderungen im Konzept und damit verbundene Preiserhöhungen gegeben hat. Im übrigen entsprechen auch Steigerungen der Baukosten von knapp 13 % innerhalb eines Jahres nicht den Marktverhältnissen.	121
Der von der Klägerin behaupteten Preissteigerung steht aber vor allem das Bedenken entgegen, dass die als Vertragspartner genannte "H. C. Generalbau GmbH" niemals im Handelsregister eingetragen war. Einen Vertragspartner "H. C. Generalbau GmbH", dem die Klägerin auf der Grundlage des Generalunternehmervertrages vom 18. 4. 1996 und des Nachtrages dazu vom 12. 5. 1997 zur Zahlung eines erhöhten Festpreises verpflichtet gewesen wäre, gab es mithin überhaupt nicht (vgl. Mitteilung des Amtsgerichts Berg. Gladbach vom 10.8.2001, Bl. 411 GA). Herr C. persönlich war ersichtlich nicht in der Lage, das Bauvorhaben ordnungsgemäß durchzuführen.	122
Die Klägerin stellt deshalb nunmehr darauf ab, dass die - offenbar von Herrn C. beherrschte - I. Generalunternehmer GmbH (I.) mit Vereinbarung vom 9. 9. 1997 (Bl. 340 GA), dem Generalunternehmervertrag auf Auftragnehmerseite "beigetreten" sei. Ein Beitritt war aber schon deshalb nicht möglich, weil die H. C. Generalbau GmbH niemals existiert hat. Darüber hinaus ist auch die I. erst nach Abschluss der Vereinbarung in das Handelsregister eingetragen worden (am 4. 6. 1998). Vertragliche Zahlungspflichten der Klägerin sind danach erstmals im September 1997 und dann zunächst auch nur gegenüber der Vor-GmbH begründet worden. Zu diesem Zeitpunkt war aber die Eigentumsübertragungsvormerkung für Herrn A. bereits gelöscht (die Löschung erfolgte am 27. 2. 1997), so dass die Weigerung des	123

Beklagten, den Löschantrag zu stellen, sich nicht auf den mit der I. vereinbarten Festpreis ausgewirkt haben kann. Abgesehen davon bezog er sich auch auf ein deutlich erweitertes Auftragsvolumen. Es ist danach nicht überwiegend wahrscheinlich (§ 287 ZPO), dass die (behauptete) Preissteigerung darauf beruht, dass der Beklagte es abgelehnt hat, den Antrag auf Löschung der Vormerkung zu stellen.

d) Nichts anderes gilt für den geltend gemachten Zinsschaden. 124

Soweit die Klägerin ihre Schadensberechnung dazu ursprünglich darauf abgestellt hat, dass in dem Zeitraum, in dem der Beklagte sich in amtspflichtwidriger Weise geweigert habe, den Löschantrag zu stellen, die Darlehenszinsen weiter gelaufen seien, ohne dass sie die Möglichkeit gehabt habe, die notwendigen Sanierungsarbeiten auszuführen, hat das Landgericht mit Recht darauf verwiesen, dass die der Klägerin (etwa) erwachsenen Zinsmehraufwendungen darauf beruhen, dass sie die Darlehensverbindlichkeit eingegangen ist und damit kein ursächlicher Zusammenhang mit der dem Beklagten vorgeworfenen Amtspflichtverletzung besteht. Insofern wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Gründe des an-gefochtenen Urteils verwiesen. 125

Es besteht überdies keine hinreichende Wahrscheinlichkeit dafür, dass das Bauvorhaben zeitlich anders abgewickelt worden wäre, wenn der Beklagte den Löschantrag früher gestellt hätte. 126

Die Umbau- und Sanierungsarbeiten sind nicht fertig gestellt worden. Wie das überreichte Bildmaterial zeigt, besteht auch heute noch ein Torso. Dies hat dazu geführt, dass die B.-Bank verlangt hat, dass die Eigentumswohnungseinheiten im unfertigen Zustand zu drastisch gesenkten Kaufpreisen veräußert werden. Auf die Behauptung der Klägerin S. 2 des Schriftsatzes vom 27.9.2001 (Bl. 463 GA), die vom Beklagten vorgelegten Fotos seien nicht aussagekräftig, da die Erwerber einen Rückbau vorgenommen hätten, kommt es nicht an. Denn die Klägerin bestreitet selbst nicht, dass die I. das Bauvorhaben nicht zu Ende geführt hat. 127

Das Bauvorhaben ist - offenbar, weil die I. zur ordnungsgemäßen Durchführung nicht in der Lage war - "stecken geblieben". Die Klägerin trägt selbst vor (S. 2 des Schriftsatzes vom 15.08.2001, Bl. 416 GA), dass sie den Vertrag mit der I. am 15.06.1998 gekündigt habe. Die B.-Bank verlangte schließlich, dass alle Einheiten bis zum 27.01.2000 in dem damals bestehenden Zustand verkauft werden mussten, was wegen der Unfertigkeit zu deutlichen Kaufpreisreduzierungen führte (S. 3 des genannten Schriftsatzes und die dazu vorgelegten Verträge). Nichts spricht dafür, dass die Entwicklung eine andere gewesen wäre, z.B. die Bank den Verkauf (in unfertigem Zustand) zu einem früheren Zeitpunkt gefordert hätte, wenn die Auflassungsvormerkung für Herrn A. früher als geschehen gelöscht worden wäre. Erst recht hätte die frühere Löschung nicht daran geändert, dass die I. zur ordnungsgemäßen Abwicklung des Bauvorhabens nicht in der Lage war. Es besteht mithin keine hinreichende Wahrscheinlichkeit i.S. des § 287 ZPO dafür, dass die verspätete Löschung zu Zinsmehraufwendungen geführt hat. 128

Auf die Behauptung der Klägerin, Grund für den verspäteten Baubeginn sei (nur) die zu späte Löschung der Vormerkung gewesen, kommt es mithin nicht einmal an. Im übrigen ist auch das nicht hinreichend wahrscheinlich. 129

Richtig ist zwar - dies haben sowohl der Zeuge G. als auch der Zeuge S. bekundet -, dass im Februar 1996 eine Kreditaufstockung auf 4 Mill. DM bewilligt und die Auszahlung davon abhängig gemacht worden ist, dass die Vormerkung für Herrn A. gelöscht ist. Hierüber verhält 130

sich auch das von dem Zeugen S. zu den Akten gereichte Schreiben der B.-Bank an die Klägerin vom 11. 3. 1996, in dem die Bedingungen für den aufgestockten Kredit genannt werden. Jedoch ist die Kreditgewährung, wie der Zeuge S. im einzelnen ausgeführt hat, (insbesondere auch) von der Erfüllung der unter "Kreditinanspruchnahme" genannten Auflagen abhängig gemacht worden. Wenn deshalb die Auflagen erst nach Löschung der Vormerkung erfüllt worden sind, so hat sich diese nicht mehr ausgewirkt. Zu den Auflagen zu b) und d) - notariell beurkundete Ergänzung zur bestehenden Teilungserklärung und Nachweis über den Verkauf von drei Eigentumswohnungen - konnten die Zeugen keine Angaben zum Zeitpunkt ihrer Erfüllung machen. Die Baugenehmigung - in dem Schreiben unter c) als vorzulegende Genehmigung genannt - ist aber nach den eigenen Angaben des Geschäftsführers der Klägerin überhaupt erst im Jahre 1997 beantragt und im Jahre 1998 erteilt worden. Eine für die geltend gemachten Zinsmehraufwendungen schadensursächliche Amtspflichtverletzung kann sonach nicht festgestellt werden. Daran ändert nichts, dass angeblich zunächst Arbeiten durchgeführt wurden, die keiner Genehmigung bedurften. Deren Ablauf und Umfang ist völlig unklar. Zudem ist es zumindest naheliegend, dass der wesentliche Teil der Arbeiten einer Genehmigung bedurfte.

2) Zur Anschlussberufung 131

Gegenstand der Anschlussberufung bilden allein die der Klägerin im Beschwerdeverfahren 11 T 279/96 LG Köln erwachsenen Verfahrenskosten, soweit sie von der Kammer als ersatzfähig angesehen worden sind. 132

a) Diese Verfahrenskosten sind eine Folge der von dem Beklagten zu verantwortenden Amtspflichtverletzung. Hätte der Beklagte, wozu er, wie oben ausgeführt, verpflichtet war, den Antrag auf Löschung der Vormerkung gestellt, so wäre es nicht zur Durchführung des Beschwerdeverfahrens gekommen. 133

b) Eine subsidiäre Haftung des Beklagten ist schon deshalb nicht gegeben, weil die in § 8 des Vertrages festgelegten Handlungspflichten als Vollzugstätigkeit i.S.d. § 24 BNotO anzusehen sind und deshalb der beklagte Notar gem. § 19 Abs. 1 S. 2 2. Halbsatz BNotO unmittelbar haftet. 134

c) Das Landgericht hat im Ergebnis mit Recht angenommen, dass der Anspruch nicht verjährt ist. Auch bei Fallgestaltungen wie der vorliegenden sind wegen der gleichgelagerten Interessenlage die Grundsätze anzuwenden, die die Rechtsprechung zur Verjährungsunterbrechung bei der Wahrnehmung des Primärrechtsschutzes entwickelt hat (vgl. BGHZ 95, 238 = DVBl. 1986, 181; Ossenbühl, Staatshaftungsrecht, 5. Aufl., S. 109 m.w.N.). Danach kann die Verjährung auch durch den Gebrauch eines Rechtsmittels gegen die Pflichtverletzung unterbrochen werden. Rechtsmittel gegen die Pflichtverletzung ist auch die Beschwerde nach § 15 Abs. 2 BNotO, die darauf gerichtet ist, den pflichtwidrig handelnden Notar zu einem rechtmäßigen Handeln anzuhalten. Für die Verjährung folgt hieraus: Die Notarbeschwerde ist am 9. 9. 1996 beim Landgericht Köln eingereicht worden. Damit war die Verjährung unterbrochen bis zur Zustellung des dieses Verfahren beendenden Beschlusses an die Klägerin am 30. 1. 1997. Noch vor Ablauf der Frist des § 852 Abs. 1 BGB von drei Jahren hat die Klägerin die vorstehende Klage erhoben. Sie ist dem Beklagten am 17. 1. 2000 zugestellt worden. 135

d) Die zuerkannten Zinsen werden nicht angegriffen. 136

II. 137

138

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 97, 92 Abs. 2 ZPO. Soweit der Beklagte mit seiner Anschlussberufung unterlegen ist, handelt es sich im Verhältnis zur Berufung um ein geringfügiges Unterliegen (unter 1 %), das zudem keine Mehrkosten verursacht hat.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus den §§ 708 Nr. 10, 711 139 ZPO.

Streitwert für das Berufungsverfahren:  $(601.530,70 \text{ DM} + 5.515,00 \text{ DM}) = \underline{607.045,70 \text{ DM}}$ ; die 140 Beschwerden der Klägerin liegen über, die des Beklagten unter 60.000 DM.