
Datum: 17.06.2004
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 7. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 7 U 13/04
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2004:0617.7U13.04.00

Vorinstanz: Landgericht Kleve, 5 O 242/03

Tenor:

Auf die Berufung des Beklagten wird das Urteil der 5. Zivilkammer
- Einzelrichter - des Landgerichts Köln vom 16.12.2003 - 5 O
242/03 - abgeändert:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden den Klägern auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Ohne Tatbestand gem. §§ 540 Abs. 2, 313 a Abs. 1 S. 1 ZPO.

Entscheidungsgründe:

1

Die zulässige Berufung hat in der Sache Erfolg. Das Landgericht hat der Klage zu Unrecht
stattgegeben. Eine Haftung des Beklagten aus § 19 BNotO scheitert jedenfalls daran, dass
die Kläger die Ursächlichkeit einer etwaigen Pflichtverletzung des Beklagten für den geltend

2

gemachten Schaden nicht bewiesen haben.

1. Bedenken bestehen bereits gegen die Annahme des Landgerichts, der Beklagte habe im Zusammenhang mit der Erteilung der Rangbescheinigung und der hierfür erforderlichen Einsichtnahme in die Grundakten seine Amtspflichten gegenüber den Klägern verletzt. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme steht fest – und wird auch vom Landgericht zugrundegelegt –, dass Mitarbeiter des Beklagten am 27.12.2002, 3.1., 10.1., 15.1. und 17.1.2003 versucht haben, beim AG Brühl Einsicht in die Grundakten zu nehmen. Wie sich aus den Aussagen der Zeugen Nachbar, T. und M. sowie den Eintragungen der Zeugen im sog. Ermittlungsbericht des Beklagten ergibt, war an keinem dieser Tage eine Einsichtnahme möglich, weil entweder die Grundakte (so am 27.12., 3.1., 15.1. und 17.1.) oder die Rechtspflegerin (so am 10.1.) nicht auffindbar war. Dass die Zeugen an den genannten Tagen keine weiteren Nachforschungen angestellt haben, insbesondere der Zeuge Nachbar davon abgesehen hat, Mitarbeiter der Grundbuchgeschäftsstelle zur Durchsuchung des verschlossenen Zimmers der Rechtspflegerin zu veranlassen, ist nicht zu beanstanden. Es ist nicht Aufgabe von Notariatsangestellten, im Grundbuchamt nach Grundakten bzw. der zuständigen Rechtspflegerin zu suchen oder Bediensteten des Amtsgerichts dabei Hilfe zu leisten. Auch der Beklagte selbst war ungeachtet der erfolglosen Einsichtsversuche seiner Mitarbeiter nicht verpflichtet, persönlich beim Direktor des Amtsgerichts vorstellig zu werden. 3

2. Ob ein Verschulden der Notariatsangestellten – welches sich der Beklagte gem. § 278 BGB zurechnen lassen müsste (vgl. BGH NJW 96, 464) – daraus herzuleiten ist, dass sie gegenüber den Bediensteten des Amtsgerichts offenbar nicht auf die besondere Eilbedürftigkeit der Einsichtnahme hingewiesen oder zwischen dem 3.1. und 10.1.2003 eine zusätzliche Einsichtnahme versucht haben, erscheint zweifelhaft, bedarf aber keiner abschließenden Entscheidung. Selbst wenn dem Beklagten insoweit eine Pflichtverletzung vorzuwerfen wäre, würde es an der – auch im angefochtenen Urteil nicht dargelegten – Kausalität für den geltend gemachten Schaden fehlen: 4

a) Dass eine Einsichtnahme in die Grundakte rechtzeitig vor dem 12.1.2003 – jedenfalls aber vor dem 20.1.2003 – möglich gewesen wäre, wenn die Zeugen nachdrücklich auf die Eilbedürftigkeit der Angelegenheit hingewiesen hätten oder an weiteren Tagen beim Grundbuchamt vorstellig geworden wären, ist weder bewiesen noch beweisbar. Gleiches gilt für eine Einschaltung des Direktors des Amtsgerichts durch den Beklagten. Vor dem 3.1.2003 bestand ohnehin kein Anlass, die Grundakten einzusehen, denn der Beklagte hatte die Mitteilung über die Kaufpreisfälligkeit erst unter dem 30.12.2002 abgesandt. Dass die Grundakten in dem relativ kurzem Zeitraum vom 4.1. bis 20.1.2003 bei pflichtgemäßem Verhalten des Beklagten oder seiner Mitarbeiter hätten eingesehen werden können, vermag der Senat nicht festzustellen. Die Grundakten selbst geben keinen zuverlässigen Aufschluss darüber, wo genau sie sich im fraglichen Zeitraum befanden und ob sie von den Zeugen hätten eingesehen werden können. Nach Eingang des Eintragungsantrages des Beklagten am 27.12. erfolgte eine Bearbeitung erst wieder am 20.1.2003. Das Schreiben des DAG B. vom 20.5.2003, wonach sich die Grundakten am 27.12.2002 auf der Geschäftsstelle im sog. Kostenfach befunden hätten, diese noch am gleichen Tage der Rechtspflegerin vorgelegt worden seien und Schwierigkeiten im Zusammenhang mit der Einsichtnahme durch Mitarbeiter des Beklagten nicht bekannt geworden seien, ist in diesem Zusammenhang unergiebig. 5

b) Den Klägern kommt auch keine Beweiserleichterung i.S. einer tatsächlichen Vermutung oder eines Anscheinsbeweises zugute. Nach der Lebenserfahrung ist zwar davon auszugehen, dass eine im Geschäftsgang befindliche Grundakte, wenn von einem Notar 6

unter Hinweis auf besondere Eilbedürftigkeit nach ihr gefragt oder gar der Dienstvorgesetzte eingeschaltet wird, nicht erst nach zwei Wochen aufgefunden wird. Hier ist aber zu berücksichtigen, dass die Akten – bzw. in einem Fall die zuständige Rechtspflegerin – an fünf verschiedenen Terminen nicht auffindbar bzw. anzutreffen waren. Angesichts dessen vermag der Senat auch im Hinblick auf § 287 ZPO nicht mit der für eine Verurteilung erforderlichen Wahrscheinlichkeit festzustellen, dass die Grundakten – hätten die Zeugen zwischen dem 3.1. und 10.1.2003 unter Hinweis auf die besondere Dringlichkeit um Akteneinsicht gebeten oder der Beklagte nach dem 3.1.2003 den Direktor des Amtsgerichts eingeschaltet - an einem bestimmten Termin vor dem 20.1.2003 hätten eingesehen werden können.

Dies geht zu Lasten der Kläger, denn ob bei pflichtgemäßem Verhalten des Beklagten bzw. seiner Mitarbeiter die Rangbescheinigung rechtzeitig hätte erteilt werden können, betrifft nicht den Einwand rechtmäßigen Alternativverhaltens, für den der Beklagte die Beweislast trüge. Der – möglicherweise - haftungsbegründende Vorgang liegt hier nicht in einer Handlung, bei der zur Feststellung des Ursachenzusammenhangs keine weiteren Umstände hinzugedacht werden dürfen (vgl. BGH NJW 86, 576, 579). Es geht vielmehr um ein bloßes Unterlassen, das nur dann schadensursächlich sein kann, wenn eine Pflicht zum Handeln bestand und die Vornahme der gebotenen Handlung den Schaden verhindert hätte (vgl. BGH NJW 03, 295).

3. Entgegen der Auffassung der Kläger haftet der Beklagte auch nicht wegen fehlender Koordinierung der zeitlichen Abwicklung des Grundstückskaufvertrages einerseits und der Finanzierung andererseits. Die in Ziff. II. 2 des Kaufvertrages für die Fälligkeit des Kaufpreises vereinbarte Frist von 10 Tagen nach Zugang der Fälligkeitsmitteilung war auch im Hinblick auf die noch zu beschaffende Rangbescheinigung ausreichend bemessen. Der Beklagte durfte, selbst wenn es beim Amtsgericht Brühl damals generell Schwierigkeiten mit der Einsichtnahme in Grundakten gab, ohne Verschulden davon ausgehen, dass eine Einsichtnahme jedenfalls innerhalb von 10 Tagen möglich war.

4. Mangels Haftung des Beklagten dem Grunde nach kommt es nicht mehr darauf an, dass die Klage in Höhe der von der Dresdner Bank AG berechneten und von den Klägern an die Eheleute I. gezahlten Vorfälligkeitsentschädigung (724,29 €) und Bearbeitungsgebühr (153,00 €) ohnehin unschlüssig erscheint, weil sich die Eheleute I. damit die bereits seit 2.12.2002 angefallenen Zinsen bzw. die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung als solche haben bezahlen lassen, obwohl die Kläger hierzu nicht verpflichtet waren. Ein ursächlicher Zusammenhang mit der Überschreitung des Fälligkeitstermins für die Kaufpreiszahlung (12.1.2003) ist in Bezug auf diese Kosten nicht ersichtlich.

Die prozessualen Nebenentscheidungen ergeben sich aus den §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 10, 713 ZPO.

Die Voraussetzungen für eine Zulassung der Revision liegen ersichtlich nicht vor.

Berufungsstreitwert und Beschwer der Kläger: 1.154,17 €