

---

**Datum:** 22.12.2011  
**Gericht:** Oberlandesgericht Köln  
**Spruchkörper:** 7. Zivilsenat  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 7 U 55/11  
**ECLI:** ECLI:DE:OLGK:2011:1222.7U55.11.00

---

**Vorinstanz:** Landgericht Bonn, 15 O 123/10

---

**Tenor:**

Die Berufung des Beklagten sowie die Anschlussberufung der Klägerin – jeweils eingelegt gegen das Urteil des Landgerichts Bonn vom 25.02.2011 – 15 O 123/10 – werden zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt der Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Dem Beklagten bleibt nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des auf Grund dieses Urteils vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die Klägerin zuvor Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

---

**Gründe:**

I.

Die Klägerin macht gegenüber dem beklagten Notar Schadensersatzansprüche im Zusammenhang mit der Auszahlung eines diesem zu treuen Händen überlassenen Betrages in Höhe von 175.000,00 € geltend.

1

2

3

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Das Landgericht hat – bis auf einen geringen Teil der geltend gemachten vorgerichtlichen Anwaltskosten sowie der geltend gemachten Verzugszinsen - der Klage unter Abweisung im Übrigen stattgegeben und den Beklagten durch Urteil vom 25.02.2011, das wegen der Sachverhaltsdarstellung im Übrigen in Bezug genommen wird, verurteilt, an die Klägerin 175.000,00 € nebst Verzugszinsen zu zahlen, Zug um Zug gegen Abtretung der Darlehensansprüche der Klägerin aus den Darlehensverträgen vom 18.01./05.02.2008 bzw. 06./07.02.2008 sowie der Rechte aus der Grundbestellungsurkunde vom 28.01.2008, UR-Nr. 52/2008. Weiter ist der Beklagte verurteilt worden, auf die klägerseits geltend gemachten vorgerichtlichen Anwaltskosten in Höhe von 4.162,62 € einen Betrag von 3.127,92 € nebst Rechtshängigkeitszinsen zu zahlen. | 4  |
| Dieses Urteil ist dem Beklagten am 01.03.2011 zugestellt worden. Eingehend am 30.03.2011 hat der Beklagte Berufung eingelegt, mit der er seinen erstinstanzlichen Antrag auf Klageabweisung in vollem Umfange weiter verfolgt. Nach Fristverlängerung um einen Monat hat der Beklagte die Berufung am 01.06.2011 begründet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 5  |
| Die Klägerin hat vor Ablauf der Berufungserwiderungsfrist zum 15.07.2011 am 05.07.2011 Anschlussberufung eingelegt, mit der sie über den ausgeurteilten Betrag hinaus bezüglich der vorgerichtlichen Anwaltskosten die Verurteilung zur Zahlung von weiteren 1.034,70 € nebst anteiliger Rechtshängigkeitszinsen weiter verfolgt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 6  |
| Mit der Berufung führt der Beklagte wesentlich an, entgegen der Auffassung des Landgerichts sei die von der Klägerin verlangte Sicherstellung bereits durch die Abtretung des der „N1 Transporte GmbH“ gegen die „N & Sohn Immobilien GmbH“ zustehenden Eigentumsverschaffungsanspruches an den Zweiterwerber Ibis gegeben. Wegen aller weiteren Einzelheiten der Berufungsbegründung wird im Übrigen auf die Berufungsbegründungsschrift vom 29. Mai 2011 (Bl. 252 – Bl. 257 GA) verwiesen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 7  |
| Der Beklagte beantragt,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 8  |
| das Urteil des Landgerichts Bonn vom 25.02.2011 aufzuheben und die Klage abzuweisen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 9  |
| Die Klägerin beantragt,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 10 |
| die Berufung zurückzuweisen und auf ihre Anschlussberufung das landgerichtliche Urteil vom 25.02.2011 – 15 O 123/10 – teilweise abzuändern und den Beklagten zu verurteilen, an sie weitere 1.034,70 € nebst Zinsen hierauf in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 04.08.2010 zu zahlen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 11 |
| Der Beklagte beantragt,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 12 |
| die Anschlussberufung zurückzuweisen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 13 |
| Die Klägerin ist der Berufung unter Verteidigung der angefochtenen Entscheidung entgegengetreten und führt zur Anschlussberufung aus, dass die Bewertung der Sach- und Rechtslage eine 2,0-Geschäftsgebühr rechtfertige.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 14 |
| Bezüglich aller weiteren Einzelheiten wird auf die Berufungserwiderungs- bzw. die Anschlussberufungsbegründungsschrift vom 04.07.2011 (Bl. 263 – Bl. 266 GA) Bezug genommen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 15 |
| Im Übrigen wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 16 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 17 |

## II.

Berufung und Anschlussberufung sind prozessual bedenkenfrei. Beide haben in der Sache keinen Erfolg. 18

### 1. Zur Berufung des Beklagten: 19

Zu Recht hat das Landgericht der Klage im erkannten Umfange stattgegeben. Der Beklagte haftet der Klägerin aus § 19 Abs. 1 BNotG auf Schadensersatz sowie bezüglich der ausgerichteten Nebenforderung aus Verzug. 20

Zur Begründung wird zunächst auf die zutreffenden Gründe der angefochtenen zwecks Vermeidung unnötiger Wiederholungen verwiesen. 21

Ergänzend ist wie folgt auszuführen: 22

Tragend ist die Erwägung, dass der Notar verpflichtet ist, den sichersten Weg zu wählen, um das von den Beklagten erstrebte Ziel zu erreichen (vgl. Ganter/Hertel/Wöstmann Bearbeiter Ganter „Handbuch der Notarhaftung“ 2. Aufl. Rdnr. 2127 ff.). Weiter ist in Übereinstimmung mit der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes festzuhalten, dass die Eigentumsumschreibung bzw. die Eintragung einer Grundschuld erst sichergestellt ist, wenn zur Eintragung des Rechts nur noch das pflichtgemäße Handeln des beauftragten Notars oder des zuständigen Grundbuchbeamten erforderlich ist (vgl. so beispielsweise BGH NJW-RR 2008, 1644). 23

Maßgeblich kann für die Frage, ob der beklagte Notar zur Rückzahlung der Darlehnsvaluta an die Klägerin (und zwar Zug-um-Zug gegen Abtretung der Ansprüche aus den Darlehnsverträgen bzw. aus der Grundschuldbestellungsurkunde) verpflichtet ist, dann nur sein, ob die Voraussetzungen der Anweisung aus dem zwischen den Parteien geschlossenen Treuhandauftrag im Zeitpunkt der Auszahlung (14.02.2008) tatsächlich vorlagen; bei geringfügigen Zweifeln hätte aufgrund der Treuhandabrede, bei der es sich um ein selbständiges Betreuungsgeschäft im Sinne der §§ 23, 24 BNotO handelt, so dass die Subsidiärsklausel des § 19 Abs. 1 Satz 2 HS. 1 BNotO keine Geltung beanspruchen kann, die Auszahlung zu unterbleiben. 24

Im Zeitpunkt der Auszahlung der Darlehnsvaluta vom Anderkonto des Beklagten am 14.02.2008 waren die nach der Treuhandabrede maßgeblichen Voraussetzungen jedoch nicht eingetreten. Denn zu diesem Zeitpunkt war weder der Käufer Ibis noch die Verkäuferin "N1 Transporte GmbH" als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Diese hatten mit Urkunde vom 28.01.2008 die streitgegenständliche Grundschuld „jeweils“ zugunsten der Klägerin bestellt und ihre Eintragung bewilligt und beantragt. Hiermit war jedoch die Eintragung der Grundschuld zugunsten der Klägerin nicht sichergestellt im Sinne der mit dem Beklagten getroffenen Treuhandabrede. Ausweislich des Grundbuchs war nämlich weiterhin die „N & Sohn Immobilien GmbH“ Eigentümerin des in einer Erwerberkette verkauften Wohnungseigentums. Gemäß § 39 Grundbuchordnung soll aber eine Eintragung nur erfolgen, wenn die Person, deren Recht durch sie betroffen wird, als der Berechtigte eingetragen ist. Gemäß § 19 Grundbuchordnung erfolgt eine Eintragung nur, wenn derjenige sie bewilligt, dessen Recht von ihr betroffen ist. Betroffen war hier – da als Eigentümerin eingetragen - die „N & Sohn Immobilien GmbH“, die eine ausdrückliche Eintragungsbewilligung bezogen auf die Grundschuld nicht abgegeben hatte. Zwar war vom Käufer Ibis und von der Verkäuferin "N1 Transporte GmbH" solche Eintragungsbewilligungen abgegeben worden; dies war jedoch nicht mit Zustimmung der Berechtigten, also der im 25

Grundbuch als Eigentümerin eingetragenen „N & Sohn Immobilien GmbH“, erfolgt.

Bei der Eintragungsbewilligung handelt es um eine Verfügung im Sinne des § 185 BGB, so dass eine Bewilligung vom Nichtberechtigten durch Einwilligung bzw. Genehmigung des Berechtigten wirksam ist. Auch war hier die Auflassung durch die „N & Sohn Immobilien GmbH“ zugunsten der „N1 Transporte GmbH“ erklärt worden. Hierin lag aber nach den tatsächlichen Gegebenheiten nicht die Zustimmung zur Abgabe der Eintragungsbewilligung durch die „N1 Transporte GmbH“ bzw. durch den Käufer Ibis. 26

Im Grundsatz ist zwar festzuhalten, dass in der Auflassung für den Erklärungsempfänger regelmäßig die Ermächtigung liegt, als Nichtberechtigter über das Grundstück zu verfügen. Im Allgemeinen ist auch davon auszugehen, dass es dem Willen des Auflassenden nicht widerspricht, wenn für den Fall der Weiterveräußerung der Umweg der Zwischeneintragung des Auflassungsempfängers vermieden wird. Immer ist dies aber eine Frage der Auslegung. Sofern sich aus den Umständen anderes ergibt, etwa, weil die Rechtsstellung des Auflassenden durch die Weiterauflassung berührt würde, kann dies nicht gelten (vgl. Urteil des Bundesgerichtshofs vom 22.11.1996 – V ZR 233/95 – zitiert nach juris-web, Rn. 11). Dies ist etwa dann der Fall, wenn der Veräußerer die Eigentumsumschreibung von der Zahlung des Kaufpreises abhängig gemacht hat und mithin noch Sicherungsinteressen des Veräußerers bestehen. Genauso liegen die Dinge aber im Streitfall, wie das Landgericht im Einzelnen zutreffend ausgeführt hat, worauf hier Bezug genommen wird. Mit dem Antrag auf Eintragung der Grundschuld unter Vorlage der Grundschuldbestellungsurkunde sowie der Ausfertigung der notariellen Kaufvertragsurkunde vom 28.01.2008 war daher den materiell-rechtlichen und den förmlichen Erfordernissen der Grundbuchordnung nicht Genüge getan. Auf eine Eintragung der Grundschuld konnte der Beklagte daher nicht vertrauen. 27

Soweit demgegenüber der Beklagte auf den Umstand verweist, dass der Kaufpreis seitens der „N1 Transporte GmbH“ an die Erstverkäuferin gezahlt worden sei, ist dies ohne Belang, da für die Auslegung, wie die „N1 Transporte GmbH“ als Empfänger der Auflassungserklärung der Eigentümerin diese verstehen musste, erst nach deren Zugang eingetretene Umstände nicht berücksichtigt werden können (vgl. BGH a.a.O.). 28

Auch die in § 13 des notariellen Kaufvertrages vom 28.01.2008 beurkundete Abtretung des Eigentumsverschaffungsanspruchs der „N1 Transporte GmbH“ gegenüber der N & Sohn Immobilien GmbH an den Käufer Ibis ändert nichts daran, dass zum Zeitpunkt der Weiterleitung der Darlehensmittel durch den Beklagten die Grundschuldseintragung ungesichert war, da es nach den obigen Ausführungen an einer Berechtigung der „N1 Transporte GmbH“ zur Belastung des Eigentums der „N & Söhne Immobilien GmbH“ fehlte. 29

Eine Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung (vgl. nicht nachgelassener, nach Schluss der mündlicher Verhandlung eingegangener Schriftsatz des Beklagten vom 04.11.2011, § 296a ZPO, Bl. 280 – 282 GA) ist nicht veranlasst, da die dortigen Ausführungen eine andere Entscheidung nicht rechtfertigen würden. 30

2. Zur Anschlussberufung der Klägerin: 31

Die Anschlussberufung ist unbegründet. Zu Recht hat das Landgericht lediglich den Ansatz einer 1,5 Geschäftsgebühr für angemessen gehalten. Auf die überzeugende, nicht ergänzungsbedürftige Begründung in der angefochtenen Entscheidung ist zu verweisen. 32

----- 33

34

Die prozessualen Nebenentscheidungen ergeben sich aus §§ 97, 92 Abs. 2 analog, 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Es besteht kein Anlass, die Revision zuzulassen. Die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO liegen nicht vor. Es handelt sich um eine Einzelfallentscheidung ohne grundsätzliche Bedeutung. 35

Streitwert für das Berufungsverfahren: 36

175.000,00 € für die Berufung zuzüglich 1.034,70 € für die Anschlussberufung 37

---