

3 O 130/21

Verkündet am 16.12.2022

gez.
Kähler, JA'l'in
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle



Landgericht Kiel

Urteil

Im Namen des Volkes

In dem Rechtsstreit

1) [REDACTED]

- Klägerin -

2) [REDACTED]

- Kläger -

Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2:

Rechtsanwälte **JUEST & OPRECHT Partnerschaft mbB** der Rechtsanwälte **Husack, Tiffe und Rehmke**, Goetheallee 6, 22765 Hamburg, Gz.: 182-21-H

gegen

[REDACTED]

- Beklagter -

Prozessbevollmächtigter:

[REDACTED]

wegen Forderung

hat die 3. Zivilkammer des Landgerichts Kiel durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Dr. Janßen, die Richterin am Landgericht Herbst und den Richter Sye auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 01.11.2022 für Recht erkannt:

Der Beklagte wird verurteilt, an die Kläger zur gesamten Hand 173.298,63 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab dem 22.01.2022 zu zahlen.

Der Beklagte wird verurteilt, an die Kläger zur gesamten Hand vorgerichtliche Anwaltskosten in Höhe von 4.069,80 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab dem 22.01.2022 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin zu 1) zu 16,5 %, der Kläger zu 2) zu 16,5 % und der Beklagte zu 67 %.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 262.963,70 € festgesetzt.

Tatbestand

Die Kläger begehren von dem Beklagten Schadensersatz nach notariellen Pflichtverletzungen.

Die [REDACTED] (Bauträgerin) war Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Schnelsen [REDACTED]. Als Projektentwicklerin bebaute die Bauträgerin das Grundstück mit einem Doppelhaus. Zur Finanzierung des Projektes gewährte die Hamburger Sparkasse (HASPA) der Bauträgerin Darlehen, die mit zwei im Grundbuch eingetragenen Grundschulden in Höhe von Nr. 1 555.300 € und Nr. 2 67.200 € abgesichert wurden.

Die Kläger beabsichtigten, eine der Doppelhaushälften von der Bauträgerin zu erwerben. Zu dem Zeitpunkt war das Gebäude noch nicht vollständig errichtet.

Die Bauträgerin schlug den Beklagten als Notar für die Beurkundung des notwendigen Vertrages vor. Der Beklagte hatte zuvor zumindest drei weitere Verträge der Bauträgerin beurkundet und wusste, dass diese eine Bauträgersgesellschaft im Sinne des § 34c GewO war.

Der Beklagte übermittelte der Bauträgerin den Entwurf eines Kaufvertrages, der nicht berücksichtigte, dass das Bauvorhaben noch unvollendet war. Den Entwurf leitete die Bauträgerin am 13.08.2018 per E-Mail an die Kläger weiter (Anlage K 29). Ausweislich des Entwurfes sollte der Kaufpreis in Höhe von 755.000 € in 2 Raten gezahlt werden, zunächst 100.000 €, anschließend 655.000 €.

Am 15.08.2018 übermittelte der Beklagte zudem den Entwurf des Kaufvertrages unmittelbar an die Kläger (Anlage K 10), wobei nunmehr der Kaufpreis in Raten von 200.000 € und sodann 550.000 € gezahlt werden sollte. Der Entwurf sah unter § 3 Abs. 2 c) und § 4 Abs. 3 vor, dass die Bauträgerin noch diverse Arbeiten vor der Besitzübergabe auf ihre Kosten durchzuführen habe, die in einer Anlage zu dem Vertrag aufgeführt seien.

Mit einer E-Mail vom 21.08.2018 (Anlage K 11) übermittelten die Kläger dem Beklagten Fragen zu dem Vertragsentwurf und verwiesen unter anderem darauf, dass ihnen nicht klar sei, welche Arbeiten laut der Anlage noch durchzuführen seien. Darauf reagierte der Beklagte nicht.

Am 22.08.2018 führten die von den Klägern beauftragten Sachverständigen [REDACTED] einen Ortstermin zur Bestandsaufnahme, Fensterverklebung, dem Ringanker und Wärmebrücken durch, wofür diese 1.198 € in Rechnung stellten (Anlage K 40). Weiter besichtigte der Maurermeister [REDACTED] im Auftrag der Kläger am 27.08.2018 für eine Stellungnahme zu den Ringbalken die Baustelle, wofür 115 € in Rechnung gestellt wurden (Anlage K 39).

Am 28.08.2018 fand ein Termin im Notariat des Beklagten zur Beurkundung des Kaufvertrages statt. Bei der Verlesung ergaben sich vielfältige Änderungswünsche. Insbesondere sollte in dem Vertrag die Bauverpflichtung der Bauträgerin geregelt werden, da nicht nur wenige Restarbeiten auszuführen waren. Das Dokument (Anlage B 1), indem die Änderungen festgehalten wurden, entsprach nicht dem Vertragsentwurf vom 15.08.2018. Wegen des Umfangs der vertraglichen Änderungen wurde die Beurkundung auf den 31.08.2018 verschoben.

Daraufhin übermittelte der Beklagte am 29.08.2018 (Anlage K 12) einen geänderten Vertragsentwurf, der auf S. 5 bis 7 die Bauverpflichtung der Bauträgerin als § 3 regelte.

Am 31.08.2018 beurkundete der Beklagte unter der UR-Nr. 1224/2018 (Anlage K1) den „Kaufvertrag“ zwischen den Klägern und der Bauträgerin über die Herstellung und Veräußerung der gegenständlichen Doppelhaushälfte. Hinweise dazu, dass der Vertrag den Vorgaben der MaBV nicht entsprach oder zu ungesicherten Vorleistungen erteilte der Notar weder vor noch während der Beurkundung.

In § 1 des Vertrages wird ausgeführt, dass die Abteilung III des Grundbuches mit den beiden Grundschulden zugunsten der HASPA belastet ist.

Unter § 4 lautet es zum Kaufpreis und zur Fälligkeit: *„Der Kaufpreis beträgt 755.000 EUR.*

1. Der Kaufpreis in Höhe von 200.000 EUR ist innerhalb von 1 Woche zur Zahlung fällig, frühestens am 30. September 2018 und sofern dem Kläger das Einwurf-Einschreiben des Notars zugegangen ist, mit dem dieser mitteilt, dass

- a) die Eintragung der zugunsten des Käufers bewilligten Eigentumsvormerkung im Grundbuch im Range nur nach den in § 1 aufgeführten Belastungen oder zusätz-*

lich im Range nach etwaigen Finanzierungsgrundpfandrechten des Käufers im Grundbuch erfolgt ist, und

b) die eingetragene Gläubigerbank bestätigt, dass der Restkaufpreis zur Ablösung der eingetragenen Belastung ausreicht.

2. Der Restkaufpreis in Höhe von 555.000 EUR ist am 31. Januar 2019 zur Zahlung fällig, sofern dem Käufer das Einwurf-Einschreiben des Notars 10 Tage zuvor zugegangen ist, in dem dieser mitteilt, dass

a) die Voraussetzungen gemäß § 3 Ziffer 1. dieses Vertrages vorliegen und

b) dem Notar die erforderlichen Lastenfreistellungsunterlagen vorliegen für alle vor oder mit der Vormerkung eingetragenen Belastungen, die der Käufer nicht zu übernehmen hat. Diese müssen in grundbuchmäßiger Form bedingungslos oder nur unter solchen Zahlungsaufgaben erteilt sein, die aus dem Kaufpreis erfüllbar sind... sowie

c) der Vertragsgegenstand vollständig fertiggestellt ist; dies ist vom Notar nicht zu überprüfen.“

In § 7 Abs. 2 lautet es, dass die Käufer den Bau durch einen Sachverständigen überprüfen ließen und folgende „Mängel“ festgestellt haben: der Ringanker ist zu hoch und muss abgetragen und gedämmt werden; Fenster sind teilweise nicht luftdicht angedichtet und nicht in Relation zur Fassade.

In Abteilung II des Grundbuchblattes [REDACTED] zu der gegenständlichen Immobilie wurde am 10.09.2018 zugunsten der Kläger eine Auflassungsvormerkung eingetragen (s. Anlage K 2), was Kosten in Höhe von 707,50 € verursachte (Anlage K 17).

Am 17.09.2018 schlossen die Kläger einen Darlehensvertrag mit der UniCredit i.H.v. 620.000 € (Anlage K 37 und 47), wobei das Darlehen mit einer am 09.10.2018 eingetragenen Grundschuld an der gegenständlichen Immobilie abgesichert wurde. Für die Eintragung der Grundschuld stellte das Amtsgericht 1.265 € in Rechnung (Anlage K 16).

Weiter schlossen die Kläger am 11.10.2018 einen Darlehensvertrag mit der KfW Bank i.H.v. 50.000 € (Anlage K 38).

Mit Schreiben vom 21.09.2018 (Anlage K 3) an den Beklagten erklärte die HASPA als Darlehensgeberin der Bauträgerin, dem Beklagten in den nächsten Tagen zu treuen Händen eine Löschungsbewilligung über ihre Grundpfandrechte zu übermitteln. *„Wir verpflichten Sie, über die Urkunde nur Zug um Zug gegen Zahlung der nachstehend aufgeführten Beträge auf das oben genannte Darlehenskonto zu verfügen: Betrag per sofort EUR 200.000, Betrag per*

31.01.2019 EUR 555.000... Wunschgemäß bestätigen wir Ihnen hiermit, dass die per 31.01.2019 fällige Restkaufpreiszahlung in Höhe von 555.000,00 Euro zur vollständigen Rückführung unserer Forderung ausreicht.“

Daraufhin teilte der Beklagten den Klägern am 28.09.2018 (Anlage K 4) mit, dass die Voraussetzungen für die 1. Ratenzahlung vorliegen. Die Kläger zahlten 200.000 € an die Bauträgerin auf ein eingerichtetes Darlehenskonto.

Im weiteren Verlauf kam die Bauträgerin ihrer Bauverpflichtung nicht nach.

Die Kläger zogen wegen mangelhafter Leistungen der Bauträgerin Sachverständige hinzu, um die Mängel und die sich daraus ergebenden Folgen bewerten zu können. Die Abrechnungen der befassten Sachverständigen sind als Anlage K 26 eingereicht, wobei die Berechtigung der Forderungen zwischen den Parteien streitig ist.

Ausweislich der Abrechnungen suchten die Sachverständigen [REDACTED] die Immobilie wegen dem Ringanker, den Fenstern und dem Dach nochmals am 02. und 30.10.2018 auf, wofür sie am 12.11.2018 1.198 € abrechneten sowie für einen weiteren Ortstermin am 23.11.2018 mit der Rechnung vom 11.12.2018 weitere 599 € forderten. Für Leistungen am 15.12.2018 stellte der Maurermeister [REDACTED] am 22.12.2018 712 € in Rechnung. Für Leistungen im Januar bis März stellte dieser am 06.04.2019 weitere 1.148,40 € in Rechnung und für Januar bis April am 29.04.2019 weitere 257,14 € sowie am 03.05.2019 weitere 172,50 €. Für die Beauftragung am 07.04.2021 und Gutachtenerstattung im April 2021 rechnete der Maurermeister [REDACTED] am 25.04.2021 weitere 372,14 € ab. Der Architekt [REDACTED] forderte für Baukontrolle und Beratung am 13.12.2018 in der Rechnung vom 06.06.2019 248,06 €. Der Sachverständige für Tischlerhandwerk [REDACTED] stellte am 26.08.2019 für Tätigkeiten im März und August 2019 6.475,98 € in Rechnung.

Die Kläger suchten sich einen Rechtsanwalt mit Kenntnissen im Baurecht und beauftragten am 01.11.2018 (Anlage K 51) Rechtsanwalt [REDACTED] mit der Vertretung gegenüber der Bauträgerin. Rechtsanwalt [REDACTED] war bereits wegen der anderen Doppelhaushälfte anwaltlich tätig. Dieser rechnete seine Tätigkeit mit einem Stundensatz von 200 € netto gegenüber den Klägern ab.

Am 18.04.2019 beauftragten die Kläger zudem Rechtsanwalt [REDACTED] als Experten für Bauträgerrecht mit ihrer Vertretung (s. Anlage K 18, K 51), nachdem sie bemerkt hatten, dass Rechtsanwalt [REDACTED] mit dem Fall überfordert und nicht sachkundig war. Der von ihnen beauftragte Sachverständige [REDACTED] hatte die Kläger auf die Kanzlei [REDACTED] hingewiesen. Rechtsanwalt [REDACTED] war zu einem Stundensatz von 250 € netto tätig.

Die Rechtsanwälte [REDACTED] und [REDACTED] waren zunächst beide für die Kläger tätig, wobei die Kläger die Zuständigkeiten der Rechtsanwälte dahingehend verteilten, dass Rechtsanwalt [REDACTED] die Kläger gegenüber der Bauträgerin vertrat, insbesondere in dem im April 2019 eingeleiteten Klagverfahren. Rechtsanwalt [REDACTED] sollte die außergerichtlichen Verhandlungen, insbesondere mit der HASPA, fördern und mit dem Beklagten eine Einigung finden.

Es kam zu Schriftverkehr zwischen dem Beklagten und Rechtsanwalt [REDACTED], der den Beklagten auf die nicht erfolgte Berücksichtigung der MaBV hinwies (Anlage K 33). Mit Schreiben vom 07.06.2019 (Anlage K 34) erklärte der Beklagte daraufhin, dass aus seiner Sicht eine Freigabeverpflichtung nicht erforderlich sei, da der Kaufpreis erst nach vollständiger Fertigstellung des Objektes zu zahlen sei. Zudem übermittelte der Beklagte das Schreiben der HASPA vom 15.07.2019 (Anlage K 35), ausweislich dessen die HASPA keine Veranlassung zur Übersendung eines Freigabeversprechens nach § 3 MaBV sehe, da bezweifelt werde, ob die MaBV Anwendung finde und da im Vertrag die Notwendigkeit dazu nicht erwähnt werde.

In dem Rechtsstreit, Az. 313 O 102/19, zwischen den Klägern und der Bauträgerin verurteilte das Landgericht Hamburg die Bauträgerin schließlich am 13.08.2019 zur Rückzahlung der Anzahlung in Höhe von 200.000 € mit der Begründung, dass die Regelung zu der Abschlagszahlung nach § 134 BGB wegen Verstoßes gegen § 3 MaBV nichtig sei (Anlage K 5). Hierzu erklärten die Kläger widersprüchlich, dass obwohl Rechtsanwalt [REDACTED] für die Kläger gegenüber der Bauträgerin handeln sollte, Rechtsanwalt [REDACTED] in dem Verfahren für den Prozessgewinn zuständig gewesen sei.

Aus dem Urteil vollstreckten die Kläger erfolglos gegenüber der Bauträgerin. Rechtsanwalt [REDACTED] beantragte, über das Vermögen der Bauträgerin ein Insolvenzverfahren zu eröffnen. Den Antrag wies das Amtsgericht Pinneberg mit dem Beschluss vom 10.09.2020 mangels Masse ab. Die den Klägern durch die Bauträgerin wegen des Rechtsstreits zu erstattende Kosten setzte das Landgericht Hamburg mit dem Kostenfestsetzungsbeschluss vom 22.03.2021 i.H.v. 18.527 € zzgl. Zinsen fest (Anlage K 6).

Die HASPA leitete die Zwangsvollstreckung in die gegenständliche Immobilie aufgrund der zu ihren Gunsten eingetragenen Grundschulden ein. Das Amtsgericht Hamburg beschloss daraufhin die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung der Immobilie.

Gegen die Zwangsversteigerung erhoben die Kläger, vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED], eine Drittwiderspruchsklage. Das Verfahren wurde bei dem Landgericht Hamburg unter dem Aktenzeichen 330 O 98/20 geführt. Unter dem 23.12.2020 erteilte das Landgericht Hamburg einen Hinweis dahingehend, dass sich aus dem Bauträgervertrag ein Anwartschaftsrecht der Kläger ergeben könnte (Anlage K 45).

In dem Rechtsstreit erklärte die HASPA mit dem Schriftsatz vom 26.02.2021 (Anlage K 13) auf S. 2, dass sie keine Freistellungserklärung abgegeben habe und eine solche Erklärung auch nicht abgeben wollte. Weiter erklärte sie auf S. 6, die Finanzierung nicht als Bauträgerfinanzierung ausgegeben zu haben, die bereits fertiggestellte Doppelhaushälfte habe verkauft werden sollen.

In dem Urteil des Landgerichts Hamburg vom 19.03.2021 (Anlage K 8) wurde die Klage unter anderem mit der Begründung abgewiesen, dass sich aus der Löschungsbewilligung der HASPA kein Anspruch der Kläger auf Freigabe gem. MaBV ergebe, da diese den Anforderungen der MaBV nicht entspreche.

Mit dem Kostenfestsetzungsbeschluss vom 31.03.2021 setzte das Landgericht Hamburg die durch die Kläger an die HASPA zu zahlenden Kosten mit 10.474,98 € fest (Anlage K 20). Zudem hatten die Kläger 13.308 € Gerichtskosten zu tragen (Anlage K 21).

Am 11.05.2021 erfolgte die Zwangsversteigerung der Immobilie (Anlage K 9).

Am 16.06.2021 machten die Kläger, anwaltlich durch ihren Prozessbevollmächtigten Rechtsanwalt Husack vertreten, gegenüber dem Beklagten nicht bezifferte Ansprüche geltend (Anlage K 27). Unter dem 02.07.2021 wies der Beklagte Ansprüche gegen sich zurück (Anlage K 28).

Die Kläger pfändeten bei der HASPA deren Übererlös aus der Zwangsversteigerung und erhielten am 27.08.2021 220.000 € und am 01.09.2021 weitere 2.484,37 €, insgesamt 222.484,37 € ausgezahlt.

Die Kläger meinen, der Vertrag enthalte ungesicherte Vorleistungen, über die der Beklagte hätte belehren müssen. Sie behaupten dazu, dass dann, wenn der Beklagte sie belehrt hätte, der Vertrag nicht zustande gekommen wäre. Sie hätten den Beklagten am 28.08.2018 ausdrücklich nach Risiken des Vertrages gefragt. Der Beklagte habe keine Bedenken zur geänderten Höhe der Anzahlung geäußert.

Weiter meinen sie, dass der notarielle Vertrag die Vorgaben der MaBV nicht berücksichtige. So enthalte der Vertrag keine Freistellung entsprechend § 3 Abs. 1 MaBV. Mit dem Schreiben der HASPA vom 21.09.2018 sei keine Sicherung i.S.v. § 3 Abs. 1 Nr. 3 MaBV erreicht worden. Dabei hätte dem Beklagten bekannt sein müssen, dass die MaBV einzuhalten sei und er hätte den Vertrag nicht beurkunden dürfen oder sie zumindest über die Risiken und Sicherungen belehren müssen. Da der Vertrag nicht hätte beurkundet werden dürfen, hätte der Beklagte auch nicht die Fälligkeit der 1. Rate mitteilen dürfen. Zur Feststellung des Ursachenzusammenhangs insoweit dürften nur pflichtwidrige Handlung hinweggedacht, nicht aber weitere Umstände hinzugedacht werden. Dazu behaupten sie, dass der Abschluss eines MaBV-konformen Vertrages nicht mög-

lich gewesen sei, weil die HASPA als Grundpfandgläubigerin nicht mitgespielt und keine Freistellungserklärung abgegeben hätte. Die HASPA habe bereits am 23.08.2021 eine Nachfinanzierung für die Bauträgerin abgelehnt und sei nicht bereit gewesen, eine MaBV-Finanzierung vorzunehmen (Anlage K 31, K 13). Ohne die Freistellungsverpflichtung der HASPA hätten sie von dem Kauf Abstand genommen, weil ihnen dann ihr Risiko hinsichtlich des Steckenbleibens des Baus bewusstgeworden wäre. Eine Bürgschaft hätte die Bauträgerin vor dem Hintergrund ihrer wirtschaftlichen Situation nicht beibringen können.

Sie meinen weiter, dass zudem § 632a i.V.m § 3 II MaBV nicht beachtet worden sei, der Vertrag gegen § 650 m Abs. 2 BGB § 309 Nr. 2 und 3 BGB verstoße. Auch habe der Beklagte gegen § 17 a BeurkG verstoßen, da er ihnen den Vertrag nicht 14 Tage vor der Beurkundung zugeleitet habe. Hierzu behaupten sie, dass sie, wenn ihnen der Entwurf 14 Tage vor der Beurkundung übersandt worden wäre, den Vertrag anwaltlich hätten überprüfen lassen, sodass sie darauf hingewiesen worden wären, eine ungesicherte Vorleistung zu erbringen, mit der Folge, dass sie den Vertrag nicht geschlossen hätten. Vor Vertragsschluss hätten sie den Vertrag nur im Internet abgeglichen und auf den Beklagten als Notar vertraut.

Zudem behaupten die Kläger, dass der Beklagte ausschließlich sie benachteiligende Klauseln verwendet habe. Er habe ein Eigeninteresse an dem Vertrag gehabt, damit die Bauträgerin zu Geld komme, da er selbst noch offene Rechnungen bei dieser gehabt habe.

Weiter behaupten die Kläger, dass sie nach dem Vertragsschluss die Firma Elektro [REDACTED] mit der Ausführung von Elektroinstallationen beauftragt hätten, wofür 7.140 € zu zahlen gewesen seien (Rechnung vom 14.01.2019, Anlage K 23, K 42). Zudem hätten sie eine Einbauküche beauftragt, wofür sie eine nicht rückzahlbare Anzahlung in Höhe von 4.740 € geleistet hätten (Anlage K 41, K 46, K 50). Ihre Anzahlung hätten sie nicht zurückerhalten, da der Küchenbauer ebenfalls Insolvenz angemeldet habe. Für die Erstellung des Hausanschlusses des Stromanbieters am 15.03.2019 seien Kosten in Höhe von 2.967,61 € (Anlage K 25) und für die Herstellung der Internet- und Telefonanschlüsse Kosten in Höhe von 799,95 € (Anlage K 24) entstanden. Insgesamt hätten die weiteren Bestellungen Kosten in Höhe von 15.647,56 € verursacht.

Für begleitende Sachverständige seien Kosten in Höhe von 12.496,22 € entstanden.

Ihre Darlehensgeberin, die UniCredit, habe ihnen das Darlehen am 07.04.2021 wegen der drohenden Zwangsversteigerung gekündigt (Anlage K 43). In der Abrechnung vom 22.04.2021 (Anlage K 15, K 49) habe die UniCredit 31.898,64 € Bereitstellungszinsen, 64.707,55 € Nichtabnahmeentschädigung und 14.972,89 € Vorfälligkeitsentschädigung gefordert. Die KfW-Bank habe 3.241,67 € Bereitstellungszinsen geltend gemacht (Anlage K 44, K 48). Die Beträge hätten sie

überwiesen (Anlage K 49). Insgesamt seien insoweit 114.820,75 € Kosten entstanden.

Sie hätten Rechtsanwalt [REDACTED] beauftragt, nachdem der Geschäftsführer der Bauträgerin am 20.11.2018 sie in einem Gespräch dazu aufgefordert habe, bereits die 2. Rate zu zahlen und auf ihre Ablehnung erklärt habe, sie würden sehen, was dann passiere. Zu dem Zeitpunkt habe es seit Abschluss des notariellen Vertrages kaum einen Baufortschritt gegeben.

Es seien insgesamt 81.886,23 € Rechtsanwaltskosten entstanden, wovon 18.527 € in dem Kostenfestsetzungsbeschluss vom 22.03.2021 enthalten seien. Rechtsanwalt [REDACTED] sei in der Zeit vom 01.11.2018 bis 18.03.2020 tätig gewesen und habe insgesamt 32.907 € an Gebühren abgerechnet (Anlage K 19, K 51). Nachdem sich Rechtsanwalt [REDACTED] durch den Geschäftsführer der Bauträgerin bedroht gefühlt habe, hätten sie Rechtsanwalt [REDACTED] hinzugezogen. Rechtsanwalt [REDACTED] sei in der Zeit vom 07.05.2019 bis 29.09.2021 tätig gewesen und habe 48.979,23 € an Gebühren abgerechnet (Anlage K 18, K 51). Die außergerichtliche Vertretung ihrer Prozessbevollmächtigten am 16.06.2021 habe 4.751,43 € Gebühren verursacht (Anlage K 27). Sie hätten vergeblich durch Internetrecherche, Telefonauskünfte und die Rechtsschutzversicherung versucht, einen anwaltlichen Experten zu finden, der ihre Vertretung anhand der RVG-Sätze übernehme. Sie hätten mit mehreren Rechtsanwälten telefoniert und den zugrundeliegenden Sachverhalt geschildert. Am Ende der Gespräche sei die Berechnungsgrundlage Thema gewesen, mehrere Rechtsanwälte sagten, dass eine Stundenvergütung anfallen würde. Ende 2018 und dann später nochmal hätten sie sechs bis sieben Rechtsanwälte kontaktiert. Ihre Rechtsschutzversicherung habe die Kosten nicht übernommen.

Sie meinen insoweit, dass sich aus der Entscheidung des BGH vom 16.07.2015 – IX 197/14 ergebe, dass höhere als die gesetzlichen Gebühren verlangt werden könnten, wenn der Geschädigte dies wegen der besonderen Lage für erforderlich halten dürfte. An gesetzlichen Gebühren seien für die Tätigkeit von Rechtsanwalt [REDACTED] gegenüber der Bauträgerin 9.530 € im vorgegerichtlichen und 6.983,69 € im gerichtlichen Verfahren entstanden, zudem für die Tätigkeit des Rechtsanwaltes [REDACTED] gegenüber der HASPA 13.228,52 € vorgegerichtliche und 9.691,54 € gerichtliche gesetzliche Gebühren. Die erfolglose Zwangsvollstreckung gegenüber der Bauträgerin habe Vollstreckungskosten in Höhe von 3.894,28 €, davon 3.761,55 € Anwaltskosten, verursacht.

Ein künftiger Schaden könne sich durch weitere Rückforderungen wegen der Kredite ergeben oder wegen der marktbedingten Immobilienpreissteigerung, wobei sie mittlerweile eine Immobilie in Rellingen für 650.000 € erworben hätten.

Die Kläger beantragen,

1. den Beklagten zu verurteilen, an sie zur gesamten Hand 253.212,27 € nebst Zinsen in

Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab dem 17.06.2021 zu zahlen.

2. festzustellen, dass der Beklagte verpflichtet ist, ihnen sämtliche Schäden zu ersetzen, die sie aufgrund des Abschlusses des vom Beklagten am 31.8.2018 (Urkunde 1224/2018H) beurkundeten Kaufvertrages erlitten haben und erleiden werden.

3. den Beklagten zu verurteilen, an sie vorgerichtliche Anwaltskosten in Höhe von 4.751,43 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab Rechtshängigkeit zu zahlen.

Der Beklagte beantragt,
die Klage abzuweisen.

Der Beklagte behauptet, die Kläger hätten den Eindruck vermittelt, dass sie rechtlich beraten gewesen seien. Er bestreite, dass die Kläger bei einem Risikohinweis zu ungesicherten Vorleistungen von dem Vertragsschluss abgesehen hätten. Die kaufentschlossenen Kläger hätten auf etwaige Risikohinweise reagiert und den Vertrag mit Anpassungen aufgrund etwaiger Hinweise abgeschlossen. Er hätte den Urkundsbeteiligten primär dazu geraten, eine Freistellungserklärung der HASPA gem. § 3 Abs. 1 Nr. 3 MaBV als zusätzliche Fälligkeitsvoraussetzung unter Beibehaltung der von den Parteien gewünschten Raten aufzunehmen. Falls absehbar gewesen wäre, dass die HASPA nicht mitgewirkt hätte, hätte er geraten, als Fälligkeitsvoraussetzung eine ihm treuhänderisch zu übergebende Löschungsbewilligung der HASPA zu vereinbaren, die berücksichtigt hätte, dass von dieser nur Gebrauch gemacht werden dürfe, wenn der von dem Erwerber geschuldete Vertragspreis oder der für die Ablösung des Grundpfandrechts erforderliche Betrag an den Grundpfandgläubiger gezahlt worden wäre und die zudem für den Fall des Steckenbleibens des Baus vorgesehen hätte, dass die Treuhandauflage auf die Zahlung eines dem Bautenstand entsprechenden Teils des Kaufpreises beschränkt gewesen wäre. Alternativ hätte er den Vertragsparteien geraten, die allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen, insbesondere die Freistellungserklärung, durch eine Bürgschaft im Sinne des § 7 MaBV zu ersetzen oder er hätte zu einer „Endfälligkeit“ geraten, somit, dass der gesamte Kaufpreis erst zum Schluss Zug um Zug gegen Übergabe der fertiggestellten Immobilie zu zahlen gewesen wäre. Angesichts des bestehenden Kaufentschlusses der Kläger sei davon auszugehen, dass diese den Kaufvertrag mit jeder der Varianten geschlossen hätten. Auch die Bauträgerin hätte den Vertrag mit jeder der drei vorgenannten Gestaltungsvarianten abgeschlossen. Ebenso wäre die HASPA mit jede der Varianten einverstanden gewesen, da sie eine Fertigstellung der Immobilie als unbedingt notwendig angesehen habe, die Bank wäre, um einen Verkauf nicht zu verhindern, flexibel gewesen. Zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses habe ein für die erste Rate ausreichender Bautenstand

vorgelegen, da der Rohbau definitiv fertiggestellt und Fenster schon eingebaut gewesen seien. Wenn der Vertrag zwischen den Klägern und der Bauträgerin zustande gekommen wäre, dann hätten die Kläger auch die Darlehensverträge geschlossen, die dennoch mit Anordnung der Zwangsversteigerung gekündigt worden wären. In dem Fall hätten die Kläger auch die geltend gemachten Zinsen zahlen müssen. Dasselbe gelte für die Grundbuchkosten und Sachverständigenkosten. Letztere hätten ihre Ursache in der Bauleistung der Bauträgerin gehabt. Deswegen wären auch anteilig die Rechtsanwaltskosten entstanden. Auch alle weiteren Investitionen und Bestellungen wären auch angefallen, wenn der Vertrag in geänderter Fassung zustande gekommen wäre.

Der Beklagte meint, der Übereilungsschutz aus § 17a BeurkG könne anderweitig gesichert werden. Weiter bestreite er, dass die Kläger bei einer früheren Übermittlung den Vertrag hätten anwaltlich überprüft lassen, wobei der anwaltliche Rat ohnehin nur zu einer Vertragsanpassung, nicht dem Platzen des Vertrages geführt hätte. Zudem bestreite er mit Nichtwissen, dass die Kläger keine anwaltliche Überprüfung in Anspruch genommen hätten und meint, dass der Anwalt vorrangig hafte.

Da die vertraglichen Vorgaben aus § 4 Nr. 1 vorgelegen hätten, habe er die Fälligkeit der ersten Raten mitzuteilen gehabt. Für eine Vertragsänderung hinsichtlich einer Freigabeverpflichtung sei die Mitwirkung der HASPA nicht notwendig gewesen. § 650 m BGB sei dispositiv, zudem könnten sich die Kläger jederzeit auf das Gesetz berufen. Der Vertrag enthalte keine Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Die Kläger hätten ihre Schadensminderungsobliegenheit verletzt, weil sie die Kreditfinanzierung nicht mit der Erhebung der Klage gegen die Bauträger auf Rückzahlung, spätestens als der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen worden sei, gekündigt hätten, stattdessen die Abnahmefrist des KfW-Kredites verlängert hätten, sodass sich weitere Bereitstellungszinsen ergeben hätten.

Die bestrittene durch die Kläger geleistete Anzahlung auf die Küche sei nach den vertraglichen Regelungen nur in Höhe von 25 % des netto-Kaufpreises, damit 3.319,33 €, angefallen. Unklar sei, ob die Küche nicht in die neue Immobilie der Kläger eingebaut worden sei.

Rechtsanwaltsgebühren seien entsprechend der Entscheidung des BGH vom 16.07.2015 – 197/14 nur anhand der gesetzlichen Gebühren erstattungsfähig. Da sich kein besonderer Aufwand und keine besonderen Schwierigkeiten ergäben, dürften die anwaltlichen Gebühren nach dem RVG nicht mit dem maximalen Gebührensatz in Rechnung gestellt werden. Die Anwaltsgebühren für die Zwangsvollstreckung gegen die Bauträgerin seien übersetzt. Es sei lediglich eine 0,3-Gebühr, damit 785,28 €, zu zahlen.

Als erlangter Vorteil seien 21.110,33 € Zinsen ausweislich der Forderungsaufstellung (Anlage K

14) der Kläger anzurechnen, die die Kläger ohne den Vertrag nicht erlangt hätten.

Die Kosten der Drittwiderspruchsklage gegen die HASPA seien nicht erstattungsfähig, da der Rechtsstreit aussichtslos gewesen sei.

Die Klage ist dem Beklagten am 21.01.2022 zugestellt worden.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist teilweise hinsichtlich der Hauptforderung i.H.v. 173.298,63 € und vorgegerichtlicher Rechtsverfolgungskosten von 4.069,80 € begründet.

Den Klägern steht aus § 19 Abs. 1 BNotO ein Anspruch auf Schadensersatz gegen den Beklagten zu.

Nach § 19 Abs. 1 BNotO hat der Notar, wenn er vorsätzlich oder fahrlässig die ihm anderen gegenüber obliegende Amtspflicht verletzt, diesen den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen. Fällt dem Notar nur Fahrlässigkeit zur Last, so kann er nur dann in Anspruch genommen werden, wenn die Verletzten nicht auf andere Weise Ersatz zu erlangen vermögen.

I. Der Notar hat zumindest seine Pflichten aus § 14 BNotO (1.) und aus § 17 BeurkG (2.) verletzt.

1. Der Beklagte hätte die Beurkundung des „Kaufvertrages“ am 31.08.2018 versagen müssen, weil durch die Beurkundung gegen § 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 MaBV (Makler- und Bauträgerverordnung) verstoßen wurde.

Nach § 14 Abs. 2 BNotO hat der Notar seine Amtstätigkeit zu versagen, wenn sie mit seinen Amtspflichten nicht vereinbar wäre, insbesondere wenn seine Mitwirkung bei Handlungen verlangt wird, mit denen erkennbar unerlaubte oder unredliche Zwecke verfolgt werden.

Demnach hat ein Notar seine Amtstätigkeit insbesondere zu versagen, wenn er erkennt, dass das von ihm beurkundete Rechtsgeschäft unwirksam wäre, etwa weil es gegen ein gesetzliches Verbot (§ 134 BGB), zB in der MaBV verstößt (BeckOK, BNotO, 6. Ed. 1.8.2022, § 14 Rn. 26; Winkler, BeurkG, 18. Aufl., § 17 Rn. 250).

Nach § 3 Abs. 1 MaBV darf der Gewerbetreibende in den Fällen des § 34c Abs. 1 S. 1 Nr. 3a) GewO, sofern dem Auftraggeber Eigentum an einem Grundstück übertragen werden soll, Vermögenswerte des Auftraggebers zur Ausführung des Auftrages erst entgegennehmen oder sich zu deren Verwendung ermächtigen lassen, wenn unter anderem nach Nr. 3 die Freistellung des Vertragsobjekts von allen Grundpfandrechten, die der Vormerkung im Range vorgehen oder gleich-

stehen und nicht übernommen werden sollen, gesichert ist, und zwar auch für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird.

Wann die Freistellung des Vertragsobjektes gesichert ist, dazu führt § 3 Abs. 1 S. 2 MaBV aus, dass die Freistellung gesichert ist, wenn gewährleistet ist, dass die nicht zu übernehmenden Grundpfandrechte im Grundbuch gelöscht werden, und zwar, wenn das Bauvorhaben vollendet wird, unverzüglich nach Zahlung der geschuldeten Vertragssumme, andernfalls unverzüglich nach Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Teils der geschuldeten Vertragssumme durch den Auftraggeber.

Die Regelung geht von der Erwägung aus, dass die Vermögenswerte des Auftraggebers, die dem Bauträger entsprechend dem Baufortschritt zufließen, gesichert sein müssen, und zwar auch im Insolvenzverfahren und bei Einzelzwangsvollstreckungen in das Grundstück des Bauträgers. Ein gegenüber der zugunsten des Auftraggebers eingetragenen Vormerkung vorrangiges Globalgrundpfandrecht, das dem Bauträger gewährte Globaldarlehen absichern soll, würde diese Absicht vereiteln (Marcks, MaBV, 10. Aufl. 2019, § 3 Rn. 14). Denn die Auflassungsvormerkung allein nützt dem Käufer nichts, wenn vorrangige Grundpfandrechte eingetragen sind. Erst die Auflassungsvormerkung nebst Freistellung des Vertragsobjekts von vorrangigen Grundpfandrechten stellt sicher, dass der Auftraggeber überhaupt Eigentum an dem Grundstück und darüber hinaus unbelastetes Eigentum erwerben kann (Marcks, MaBV, 10. Aufl. 2019, § 3 Rn. 12). Nach der Rechtsprechung des BGH ist eine Vereinbarung zwischen einem Bauträger und einem Auftraggeber über die Fälligkeit der von dem Auftraggeber zu leistenden Abschlagszahlungen, die gegen § 3 I, II, § 12 MaBV verstößt, gem. § 134 BGB nichtig (BGH, NZBau 2014, 218 Rn. 14 m.w.N.). Deswegen hat der BGH in dem Beschluss vom 26.10.2000 - NotSt (B) 3/00 (DNotZ 2001, 567) anerkannt, dass die Beurkundung von Bauträger-Kaufverträgen, die gegen die zwingende Vorschrift des § 3 Abs. 1 MaBV verstoßen, eine Zuwiderhandlung des Notars gegen § 14 Abs. 1 und 2 BNotO ist. Im Rahmen seiner Belehrungspflicht obliegt es dem Notar vielmehr, darauf hinzuwirken, dass sowohl die schon vorliegenden Erklärungen als auch die textliche Festlegung im notariellen Vertrag den Anforderungen des § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 und Satz 2 bis 5 entsprechen (Marcks, MaBV, 10. Aufl. 2019, § 3 Rn. 19).

Die MaBV ist auf den „Kaufvertrag“ vom 31.08.2018 anwendbar, da die Bauträgerin eine Gewerbetreibende im Sinne von § 34c Abs. 1 S. 1 Nr. 3 a) GewO war. Sie führte Bauvorhaben als Bauherrin im eigenen Namen für eigene oder fremde Rechnung durch und verwendete dazu Vermögenswerte von Erwerbenden. Des Weiteren ist § 3 Abs. 1 MaBV auch auf den Vertrag der Kläger und der Bauträgerin anwendbar, da die Bauträgerin den Klägern als Auftraggeber Eigentum an einem Grundstück übertragen sollte, deren Immobilie erst noch fertigzustellen war.

Der „Kaufvertrag“ vom 31.08.2018 verstößt gegen § 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 MaBV, weil der Vertrag keine Freistellung der Immobilie von den der Auflassungsvormerkung vorrangigen Grundpfandrechten der HASPA vor der vollständigen Kaufpreiszahlung vorsieht und damit keine MaBV-konforme Regelung für den Fall des nicht beendeten Bauvorhabens enthält.

Die Kläger haben in dem Vertrag keine Grundpfandrechte, die im Interesse der Bauträgerin eingetragen waren, übernommen. Das Eigentum der Immobilie war nach § 6 Abs. 1 des Vertrages lastenfrei an die Kläger zu übergeben.

Der notarielle Vertrag selbst sah nicht vor, dass die HASPA vor Fälligkeit der ersten Rate in Höhe 200.000 € eine Freigabeerklärung abgibt.

Nach § 4 sollte lediglich eine den Grundschulden der HASPA nachgehende Vormerkung eingetragen werden und die HASPA sollte zudem lediglich bestätigen, dass der Restkaufpreis zur Ablösung der eingetragenen Belastung ausreicht. Diese Bestätigung gab die HASPA mit dem Schreiben vom 21.09.2018 (Anlage K 3) zwar gegenüber dem Beklagten ab. Allerdings war diese Bestätigung keine verbindliche Freigabeerklärung i.S.d. § 3 MaBV. Die HASPA war durch die Erklärung gegenüber den Klägern nicht verpflichtet, die Immobilie von den Grundschulden freizugeben. Dabei soll der Erwerber, um die Vorgaben des § 3 MaBV zu erfüllen, einen eigenen Anspruch gegen die Bank erhalten (Pause, Bauträgerkauf und Baumodelle, 6. Aufl., Teil B. III Rn. 246). So sieht § 3 Abs. 1 S. 4 MaBV auch explizit vor, dass die zur Sicherung der Freistellung erforderlichen Erklärungen einschließlich etwaiger Erklärungen nach Satz 3 dem Auftraggeber ausgehändigt worden sein müssen, damit eine taugliche Freigabe vorliegt. Dabei müsste ohnehin auch sichergestellt sein, dass sich die finanzierende Bank zur Löschung der nicht übernommenen Grundpfandrechte auch dann verpflichtet, wenn das Objekt nicht vollständig fertiggestellt wird (Pause, Bauträgerkauf und Baumodelle, 6. Aufl., Teil B. III Rn. 244), was ebenfalls im notariellen Vertrag oder der Erklärung der HASPA vom 21.09.2018 nicht berücksichtigt wurden.

Zwar hatte die HASPA in dem Schreiben vom 21.09.2018 (Anlage K 3) nicht nur die in § 4 Nr. 1 b) des notariellen Vertrages geforderte Erklärung abgegeben, sondern dem Beklagten zudem einen Treuhandauftrag zur Löschung der Grundschulden erteilt. Allerdings hat sich die HASPA mit der Pfandentlassung nur für den Fall der vollständigen Zahlung des gesamten Kaufpreises einverstanden erklärt. Es fehlt somit die nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 MaBV erforderliche Freistellung auch für den Fall des nicht vollendeten bzw. stecken gebliebenen Baus (OLG Saarbrücken, BeckRS 2011, 17404; Pause, Bauträgerkauf und Baumodelle, 6. Aufl., Teil B. III Rn. 242, 244). Ohne eine solche Regelung ist jedoch der Schutz des Erwerbers nur unzureichend. Er soll gerade auch in dem Fall geschützt werden, dass der Bauträger - etwa infolge einer Insolvenz - den Bau nicht zu Ende bringen kann.

Insofern entspricht auch die erteilte Löschungsbewilligung nicht den Vorgaben des § 3 Abs. 1 Nr. 3 MaBV.

2. Der Beklagte hat zudem gegen seine Pflichten aus § 17 BeurkG verstoßen, weil er die Kläger nicht darüber belehrte, dass sie in Höhe von 200.000 € eine ungesicherte Vorleistung erbringen, wenn sie die erste Rate des Kaufpreises entsprechend den Fälligkeitsvorgaben aus § 4 des Kaufvertrages zahlen.

Der Notar war zur Belehrung über die ungesicherte Vorleistung verpflichtet. Falls ein Urkundsbeteiligter eine ungesicherte Vorleistung erbringen soll, die als solche nicht ohne Weiteres erkennbar ist, trifft den Notar gem. § 17 I 1 BeurkG eine doppelte Belehrungspflicht. Er hat über die Folgen zu belehren, die im Falle der Leistungsunfähigkeit des durch die Vorleistung Begünstigten eintreten, und Wege aufzuzeigen, wie diese Risiken vermieden werden können (BGH, NJW 2008, 1321). Ob eine Seite eine ungesicherte Vorleistung erbringen muss, betrifft die rechtliche Tragweite des Geschäfts, nämlich die Voraussetzungen, von denen der beabsichtigte rechtliche Erfolg abhängig ist. Eine derartige Voraussetzung ist bei Immobiliengeschäften, bei denen eine Leistung Zug um Zug unmöglich ist, die Sicherung der Vorleistung (BGH, DNotZ 1995, 407 (409)).

Anerkannt ist, dass eine ungesicherte Vorleistung des Käufers vorliegt, wenn dieser den Kaufpreis auf ein Anderkonto einzahlt ohne Eintragung einer Auflassungsvormerkung zu seinen Gunsten bzw. wenn der Kaufpreis vor oder ohne Eintragung einer Auflassungsvormerkung fällig wird (BGH, DNotZ 1989, 449; NJW 1978, 219; Winkler, BeurkG, 18. Aufl., § 17 Rn. 36; BeckOGK, BeurkG, Stand 01.05.2022, § 17 Rn. 76). In dem Fall hätte der Notar darauf hinzuweisen, dass bis zur Eintragung der Käufer als Eigentümer im Grundbuch das Grundstück noch Verfügungen des Eigentümers oder Zugriffen Dritter, insbesondere im Wege der Zwangsvollstreckung durch Eintragung einer Sicherungshypothek, unterliegt, die den Eigentumserwerb aufgrund der bereits erklärten Auflassung gefährdeten (BGH, DNotZ 1989, 449). Im Gegenzug läge eine ungesicherte Vorleistung des Verkäufers vor, wenn er das Kaufgrundstück mit einer Grundschuld zugunsten eines Gläubigers des Käufers belastet, ohne dass die Zahlung des Kaufpreises gewährleistet ist (BGH, NJW 1999, 2188; Winkler, BeurkG, 18. Aufl., § 17 Rn. 36).

Die Kläger haben eine ungesicherte Vorleistung erbracht, als sie entsprechend der Vorgaben des § 4 Nr. 1 des notariellen Vertrages 200.000 € zahlten, bevor die Pfandfreigabe der Immobilie durch die HASPA sichergestellt war.

Zwar war für die Kläger bereits vor der Zahlung ab dem 10.09.2018 eine Auflassungsvormerkung in Abt. 2 Nr. 1 des Grundbuches eingetragen. Diese war hingegen entsprechend der vertraglichen Vereinbarung und auch der Gesetzeslage (§ 879 Abs. 1 S. 2 BGB) nachrangig zu den eingetragenen Grundschulden zugunsten der HASPA i.H.v. 555.300 € und 67.200 €. Die Auflassungsvor-

merkung allein nützt dem Käufer nichts, wenn vorrangige Grundpfandrechte eingetragen sind. Erst die Auflassungsvormerkung nebst Freistellung des Vertragsobjekts von vorrangigen Grundpfandrechten stellt sicher, dass der Auftraggeber überhaupt Eigentum an dem Grundstück und darüber hinaus unbelastetes Eigentum erwerben kann (Marcks, MaBV, 10. Aufl. 2019, § 3 Rn. 12).

In der Folge waren die Kläger trotz der Auflassungsvormerkung dem Risiko ausgesetzt, kein Eigentum an der Immobilie zu erwerben, wenn die HASPA als Gläubigerin der Bauträgerin wegen eventueller Zahlungsausfälle aus ihren vorrangigen Grundschulden Vollstreckungsmaßnahmen einleitet – was letztlich auch geschehen ist. Insofern leisteten die Kläger einen Teil des Kaufpreises in Höhe von 200.000 €, ohne dass die Gegenleistung, die lastenfreie Eigentumsverschaffung, sichergestellt war, was eine ungesicherte Vorleistung darstellt.

Unerheblich ist, dass die HASPA mit dem Schreiben vom 21.09.2018 (Anlage K 3) bestätigt hatte, dass der Restkaufpreis zur Ablösung der eingetragenen Belastung ausreicht. Denn in dem Fall, dass es zu Zahlungsverzögerungen der Bauträgerin an die HASPA während der Bauphase oder zu Baumängeln kommt, mit der Folge, dass die Kläger den weiteren Kaufpreis nicht oder nur anteilig zu zahlen hätten, wäre der Anspruch der HASPA unerfüllt geblieben, sodass die HASPA aufgrund der Grundpfandrechte zur Zwangsversteigerung der Immobilie berechtigt war und das Bestätigungsschreiben vom 21.09.2018 keine rechtliche Relevanz hatte.

Ebenso wenig ergab sich eine hinreichende Sicherung der klägerischen Leistung dadurch, dass die HASPA am 21.09.2018 bereits einen Treuhandauftrag an den Beklagten nebst Löschungsbevollmächtigung erteilte. Denn die Löschungsbevollmächtigung war ebenfalls davon abhängig, dass der gesamte Kaufpreis gezahlt wird, nämlich 200.000 € als Vorleistung und weitere 555.000 € ab dem 31.01.2019. Damit war auch durch die Löschungsbevollmächtigung, von der erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung Gebrauch gemacht werden durfte, hinsichtlich der 200.000 € keine lastenfreie Umschreibung sichergestellt.

3. Ob der Notar noch weitere Pflichten verletzt hat, ist für diesen Rechtsstreit nicht erheblich.

II. Die genannten Pflichten hat der Beklagte auch zumindest fahrlässig verletzt, indem er verkannt hat, dass die Regelungen der MaBV zu beachten waren und sich zudem eine doppelte Belehrungspflicht ergeben hatte. Es ist auch die Aufgabe des handelnden Notars, dafür Sorge zu tragen, dass der zu beurkundende Vertrag die gesetzlichen Vorgaben einhält, sodass der Beklagte die ihm obliegende Sorgfalt nicht beachtet hat.

III. Den Klägern ist durch die Amtspflichtverletzung ein kausaler und erstattungsfähiger Schaden

in Höhe von 173.298,63 € entstanden.

Zur Beantwortung der Frage, welchen Schaden eine Amtspflichtverletzung zur Folge hat, ist festzustellen, welchen Verlauf die Dinge bei pflichtgemäßem Verhalten genommen hätten und wie die Vermögenslage des Betroffenen sein würde, wenn der Notar die Pflichtverletzung nicht begangen hätte (BGH, BeckRS 2016, 3244 Rn. 16; NJW-RR 2009, 199, Rn. 14; BeckOK, BNotO, 6. Ed. 1.8.2022, § 19 Rn. 85 mwN aus Rsp.). Die erforderliche Feststellung dieses Ursachenzusammenhangs gehört zur haftungsausfüllenden Kausalität, so dass dem Geschädigten die Beweiserleichterung des § 287 ZPO zugutekommt (BGH, ebenda).

Schuldet der Notar einen bestimmten Rat, Hinweis oder eine bestimmte Warnung, so spricht der erste Anschein dafür, dass die Beteiligten dem gefolgt wären. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass bei ordnungsgemäßem Verhalten nach der Lebenserfahrung lediglich ein bestimmtes Verhalten nahegelegen hätte oder sämtliche vernünftigen Verhaltensmöglichkeiten identische Schadensbilder ergeben hätten. Besteht dagegen nicht nur eine einzige verständige Entschlussmöglichkeit, sondern kommen verschiedene Handlungsweisen ernsthaft in Betracht und bergen sämtliche gewisse Risiken in sich, ist für einen Anscheinsbeweis kein Raum (Absatz aus BGH, NJW-RR 2009, 199, Rn 14).

Streitig ist, was passiert wäre, wenn der Beklagte erkannt und darüber aufgeklärt hätte, dass § 3 MaBV anwendbar ist und in dem Vertrag nicht beachtet wird sowie, wenn er die ungesicherte Vorleistung erkannt, über diese belehrt und alternative Gestaltungen vorgeschlagen hätte.

Die Kläger behaupten, dass der Vertragsschluss am 31.08.2018 im Ergebnis gescheitert wäre, wenn der Beklagte die Anwendbarkeit des § 3 MaBV und die ungesicherte Vorleistung erkannt und die daraus folgenden notwendigen Hinweise und Alternativvorschläge getätigt hätte.

Der Beklagte ist dagegen der Auffassung, dass die kaufentschlossenen Kläger auf etwaige Risikohinweise reagiert und den Vertrag mit Anpassungen aufgrund etwaiger Hinweise abgeschlossen hätten. Der Beklagte trägt nunmehr insgesamt vier Gestaltungsvarianten vor, die er vorgeschlagen hätte und geht davon aus, dass neben den Klägern und der Bauträgerin auch die HASPA mit jeder der Varianten einverstanden gewesen wäre. Konkret lässt sich der Beklagte dahingehend ein, dass er den Urkundsbeteiligten primär dazu geraten hätte, eine Freistellungsverpflichtungserklärung der HASPA gem. § 3 Abs. 1 Nr. 3 MaBV als zusätzliche Fälligkeitsvoraussetzung unter Beibehaltung der von den Parteien gewünschten Raten aufzunehmen. Falls absehbar gewesen wäre, dass die HASPA nicht mitgewirkt hätte, hätte er geraten, als Fälligkeitsvoraussetzung eine ihm treuhänderisch zu übergebene Löschungsbewilligung der HASPA zu vereinbaren, die berücksichtigt hätte, dass von dieser nur Gebrauch gemacht werden dürfe, wenn der von dem Erwerber geschuldete Vertragspreis oder der für die Ablösung des Grundpfandrechts erfor-

derliche Betrag an den Grundpfandgläubiger gezahlt worden wäre und die zudem für den Fall des Steckenbleibens des Baus vorgesehen hätte, dass die Treuhandauflage auf die Zahlung eines dem Bautenstand entsprechenden Teils des Kaufpreises beschränkt gewesen wäre. Alternativ hätte er den Vertragsparteien geraten, die allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen, insbesondere die Freistellungserklärung durch eine Bürgschaft im Sinne des § 7 MaBV zu ersetzen oder er hätte zu einer „Endfälligkeit“ geraten, somit, dass der gesamte Kaufpreis erst zum Schluss Zug um Zug gegen Übergabe der fertiggestellten Immobilie zu zahlen gewesen wäre.

Die Kläger haben hierzu erklärt, dass sie mit jeder Variante, die sie abgesichert hätte, einverstanden gewesen wären, jedoch keine der alternativen Gestaltungsvorschläge umsetzbar gewesen wären. Insofern tragen sie vor, dass die HASPA nicht mitgewirkt hätte und keine Freistellungsverpflichtung abgegeben hätte. Die HASPA habe bereits am 23.08.2021 eine Nachfinanzierung für die Bauträgerin abgelehnt und sei nicht bereit gewesen, eine MaBV-Finanzierung bei der Bauträgerin vorzunehmen. Auch eine Bürgschaft hätte die Bauträgerin weder von der HASPA noch anderswoher erhalten, da ihre wirtschaftliche Situation bei Vertragsschluss bereits schlecht gewesen sei.

Welche der von dem Beklagten benannten Vertragsvarianten durch die Vertragsparteien letztlich gewählt worden wären und ob die HASPA die notwendigen Erklärungen abgegeben, die Bauträgerin einen Bürgen hätte beibringen können oder ihr eine Vollendung des Bauvorhabens ohne Zahlung der ersten Rate möglich gewesen wäre, kann in diesem Rechtsstreit dahinstehen. Denn sowohl im Falle des Scheiterns des Vertrages am 31.08.2018 (oder wenige Tage danach mangels Mitwirkung der HASPA) oder des wirksamen Abschlusses des Vertrages mit den Vorgaben des § 3 MaBV entsprechenden die Kläger absichernden Regelungen ergeben sich in diesem Rechtsstreit dieselben erstattungsfähigen Schadenspositionen der Kläger, sodass letztlich ein Zahlungsanspruch in Höhe von 173.298,63 € besteht.

Soweit der Beklagte meint, dass die Mitwirkung der HASPA für eine Vertragsänderung nicht nötig gewesen sei und die Auffassung vertritt, dass dann am 31.08.2018 ein wirksamer Vertrag zustande gekommen wäre, führt diese Überlegung des Beklagten nicht zur Klagabweisung. Zwar ist zutreffend, dass die Vertragsparteien grundsätzlich ohne die Mitwirkung Dritter ihren Vertrag hätten modifizieren können. Allerdings hatte der Beklagte als Notar auch dafür Sorge zu tragen, dass eine rechtswirksame, den Willen der Parteien vollständig wiedergebende und umsetzbare Urkunde zustande kommt (s. BGH, NJW-RR 2018, 433 m.w.N.). Insofern hätte der Beklagte nicht ohne weiteres in dem Vertrag die Verpflichtung eines Dritten, konkret der HASPA, zur Abgabe von Erklärungen aufnehmen dürfen, ohne zumindest bei den Vertragsparteien nachzuprüfen, ob die vertragliche Regelung umsetzbar, damit die Abgabe der Erklärung realistisch zu erwarten ist. Des

Weiteren hätte der Beklagte dann deutlich machen müssen, dass die Durchführbarkeit des Vertrags zunächst davon abhängig ist, ob die HASPA die notwendige Freigabeerklärung oder den notwendigen Treuhandauftrag erteilt. Hierdurch wären die Kläger darauf aufmerksam gemacht worden, dass die Durchführbarkeit des Vertrages von der Mitwirkung der HASPA abhängig ist und wären darauf hingewiesen worden, vor der Verursachung weiterer Kosten, insbesondere dem Abschluss eines Darlehensvertrages, die Abgabe der Erklärung durch die HASPA abzuwarten. Im Verlauf hätte der Beklagte die notwendigen Erklärungen bei der HASPA zeitnah einholen müssen. Deswegen wäre vor der Leistung von Zahlungen durch die Kläger oder der Eingehung weiterer Zahlungsverpflichtungen geklärt gewesen, ob der Vertrag durchführbar ist oder nicht. Die Freistellungserklärung bzw. der Treuhandauftrag der HASPA oder die Beibringung einer Bürgschaft durch die Bauträgerin wäre insbesondere Voraussetzung für die Auszahlung der 1. Rate i.H.v. 200.000 € gewesen. Dass die Kläger in dem Fall zwischen der Erklärung der HASPA zur Mitwirkungsbereitschaft weitere Zahlungsverpflichtungen eingegangen wären, ist nicht ersichtlich und nicht plausibel, sodass sich durch die o.g. Annahme an der Beurteilung des kausalen Schadens nichts ändert.

1. Zahlung der ersten Rate, Auflassungsvormerkung

Den Klägern ist ein Vermögensschaden in Höhe von 200.707,50 € entstanden. Sie haben für die erste Rate 200.000 € und zudem 707,50 € für die Eintragung ihrer Auflassungsvormerkung gezahlt, wofür sie im Gegenzug keine Vermögenswerte erlangt haben. Bei diesen Positionen handelt es sich um kausale erstattungsfähige Schadenspositionen und zwar unabhängig davon, ob hypothetisch von dem Abschluss eines Vertrages mit Anpassungen oder von dem Scheitern des Vertragsschlusses am 31.08.2018 auszugehen wäre.

Wenn es am 31.08.2018 zu keinem Vertragsschluss gekommen wäre (oder dessen Umsetzung binnen Tagen mangels Mitwirkung der HASPA danach gescheitert wäre), hätten die Kläger die erste Rate i.H.v. 200.000 € nicht gezahlt und zudem die Kosten der Eintragung der Auflassungsvormerkung zu ihren Gunsten in Höhe von 707,50 € nicht erbringen müssen. Somit ist ihr Vermögen nunmehr um diese Beträge gemindert, sodass ein Vermögensschaden besteht.

Dagegen wären zwar beide Positionen auch angefallen, wenn es zu einem umsetzbaren Vertragsschluss mit Regelungen entsprechend der MaBV gekommen wäre. Allerdings hätten die Kläger dann gesicherte dingliche Rechtsposition an der Immobilie erworben, indem durch die Freigabeerklärung oder den Treuhandauftrag ihr Eigentumserwerb gesichert gewesen wäre, sodass sich die Aufwendungen wegen des Vermögenszuflusses rentiert hätten. Bzw. ihre Vorleis-

tungen wären zumindest durch die Bürgschaft eines Dritten gesichert gewesen und erstattet worden bzw. sie hätten bis zur Übergabe gar keine Zahlungen an die Bauträgerin leiten müssen – je nach Vertragsgestaltung. Nunmehr ist das Vermögen der Kläger durch die Beträge gemindert, sodass ein Vermögensschaden besteht.

Die Verpflichtung des Notars, unwirksame Beurkundungen zu unterlassen oder es zu unterlassen, in anderer Weise zum Abschluss unwirksamer Rechtsgeschäfte beizutragen oder solche zu vollziehen, schützt den Betroffenen auch davor, dass er im Vertrauen auf die vermeintliche Wirksamkeit des Geschäfts Aufwendungen tätigt, die sich wegen dessen Unwirksamkeit als nutzlos herausstellen (BGH, DNotZ 2001, 486; OLG Schleswig, BeckRS 2016, 17815 Rn. 19; BeckOK, BNotO, 6. Ed. 1.8.2022, § 19 Rn. 90; Ganter, Handbuch der Notarhaftung, 2014, Teil C Rn. 2211). Darunter fallen bei einem unwirksamen Erwerb zunächst alle Aufwendungen, die getätigt werden, um die Gegenleistung aufzubringen, außerdem soll der Betroffene davor geschützt werden, auf den vermeintlich erworbenen Gegenstand wertsteigernde Verwendungen vorzunehmen (BGH, ebenda.). Deswegen erstreckt sich die Notarhaftung, die auf den Ersatz des negativen Interesses gerichtet ist, auch auf den verursachten Vermögensnachteil in Gestalt der nutzlos gewordenen Aufwendungen, die ein Urkundsbeteiligter im Vertrauen auf die Wirksamkeit des notariellen Amtsgeschäfts erbracht hat, bei Kenntnis der amtspflichtwidrig herbeigeführten Unwirksamkeit dieses Geschäfts aber nicht vorgenommen hätte (Ganter, Handbuch der Notarhaftung, 2014, Teil C Rn. 2212). In der Folge sind die gezahlten 200.000 € und 707,50 € als sich nicht rentierende Aufwendungen auch dann erstattungsfähige Schadenspositionen, wenn hypothetisch angenommen würde, dass der Vertrag mit den erforderlichen Regelungen am 31.08.2018 geschlossen worden wäre.

2. Kosten des Rechtsstreits gegen die Bauträgerin

Weiter können die Kläger 16.513,69 € wegen ihrer Anwaltskosten durch den Rechtsstreit mit der Bauträgerin vor dem Landgericht Hamburg sowie 132,73 € Gerichts- und Gerichtsvollzieher und 792,18 € Rechtsanwaltskosten als Zwangsvollstreckungskosten erstattet verlangen.

Die durch den Rechtsstreit entstandenen Kosten sind erstattungsfähige Schadenspositionen. Wenn der Vertragsschluss am 31.08.2018 gescheitert wäre oder wenn der Vertrag die rechtlich geforderten Regelungen durch die vertraglichen Anpassungen enthalten hätte, dann wäre es nicht zu dem Rechtsstreit vor dem Landgericht Hamburg zwischen den Klägern und der Bauträgerin, Az. 313 O 102/19, gekommen. Denn mit den vertraglichen Änderungen wäre der Vertrag geset-

zeskonform und die Kläger wären bereits durch den Vertrag vor dem Leistungsausfall der Bauträgerin geschützt gewesen. In dem Rechtsstreit wurde die Bauträgerin schließlich am 13.08.2019 zur Rückzahlung der Anzahlung in Höhe von 200.000 € verurteilt, weil die Regelung zu der Abschlagszahlung nach § 134 BGB wegen Verstoßes gegen § 3 MaBV nichtig war.

In Ansehung der Rechtsstreitigkeit mit der Bauträgerin können die Kläger für die außergerichtliche und gerichtliche Vertretung durch einen Rechtsanwalt insgesamt 16.513,69 € gesetzliche Anwaltsgebühren erstattet verlangen.

Die Kläger sind berechtigt, eine 2,5-Geschäftsgebühr nach Nr. 2300 KV RVG wegen der Schwierigkeit der Thematik und 0,55-Verfahrensgebühr nach Nr. 3100 KV RVG nebst jeweiliger 0,3-Erhöungsgebühr nach Nr. 1008 KV RVG für die Vertretung zweier Mandanten zuzüglich einer 1,2-Terminsgebühr nach Nr. 3104 KV RVG sowie Postpauschalen und Mehrwertsteuer als Schadensposition geltend zu machen (s. Berechnung im Schriftsatz vom 27.10.2022, Bl. 154 d.A.). Dabei ist es auch angemessen, dass die Geschäftsgebühr anhand des maximalen Rahmengebührensatzes von 2,5 geltend gemacht wird. Die rechtliche Thematik der Unwirksamkeit des Vertrages wegen des Verstoßes gegen die MaBV war schwierig, da die Tätigkeit für einen Rechtsanwalt ohne Spezialwissen schwierig war (BeckOK, RVG, 57. Ed. 1.9.2021, § 14 Rn. 35). Des Weiteren hatte die Angelegenheit für die Kläger als Mandaten eine erhebliche Bedeutung, da es um die Realisierung des Erwerbes einer Eigentumsimmobilie für ihre Familie ging, mithin um wesentliche Vermögenswerte.

Des Weiteren hätten die Kläger ohne die Notwendigkeit eines Rechtsstreites gegen die Bauträgerin auch keine erfolglosen Vollstreckungsmaßnahmen aus dem Urteil vom 13.08.2019 gegen die Bauträgerin einleiten müssen. Insoweit können die Kläger weitere 132,73 € Gerichts- und Gerichtsvollzieher und 792,18 € Rechtsanwaltskosten nach Nr. 3309 KV RVG erstattet verlangen. Nach Nr. 3309 KV RVG entsteht für ein Zwangsvollstreckungsverfahren eine 0,3-Terminsgebühr. Somit können die Kläger wegen der aus dem Urteil zu vollstreckenden Forderung i.H.v. 200.000 € insgesamt 792,18 € (0,3-Geb. zzgl. Umsatzsteuer) verlangen. Soweit die Kläger demgegenüber die Erstattung von insgesamt 3.761,55 € Anwaltskosten verlangen, erklären sie die über die genannten gesetzlichen Gebühren hinausgehenden Kosten nicht, sodass die Klage insoweit abzuweisen ist.

Die Kläger können in Ansehung der Rechtsstreitigkeit gegen die Bauträgerin auch keine weiteren Rechtsanwaltsgebühren, abgerechnet nach Stundenhonoraren, erstattet verlangen. Die Kläger haben nicht konkret beziffert, welche der anhand von Stundenhonoraren geltend gemachten Anwaltskosten nur für diesen Rechtsstreit angefallen sind. Zwar tragen sie vor, dass sie sich durch Rechtsanwalt ██████████ in dem Rechtsstreit vertreten ließen, für dessen Vertretung sie in der

Zeit vom 12.11.2018 bis 18.03.2020 insgesamt 32.907 € Rechtsanwaltsgebühren geltend machen, tragen hingegen aber auch vor, dass Rechtsanwalt [REDACTED] für den Prozessgewinn in diesem Verfahren maßgeblich gewesen sein soll. Aus den Kostenrechnungen von Rechtsanwalt [REDACTED] lässt sich zudem nicht entnehmen, ob er ausschließlich anwaltlich im Rechtsverhältnis der Kläger zu der Bauträgerin tätig war und wofür er die Stunden in Rechnung gestellt hat. Des Weiteren können die Kläger die Kosten der anwaltlichen Vertretung ohnehin nur anhand der gesetzlichen Gebühren, nicht der mit den Anwälten geschlossenen Honorarvereinbarungen erstattet verlangen.

Im Schadensrecht kann der Geschädigte, wenn mehrere Alternativen zur Durchführung der Naturalrestitution zur Verfügung stehen, nur die Kosten erstattet verlangen, die vom Standpunkt eines verständigen, wirtschaftlich denkenden Menschen in der Lage des Geschädigten zur Behebung des Schadens zweckmäßig und angemessen erscheinen (BGH NJW 2015, 1298 Rn. 14; BeckOK, BGB, § 249 Rn. 176), wofür die Kläger darlegungs- und beweisbelastet sind. Unter dem Gesichtspunkt der Erforderlichkeit kann der Geschädigte zur Wahrnehmung seiner Rechte auch nur adäquat verursachte Rechtsanwaltskosten erstattet verlangen (BGH, NJW 2015, 3447 Rn. 55f.). Das heißt, grundsätzlich ist in Fällen - wie dem vorliegenden -, die nicht einfach gelagert sind, jedenfalls das Honorar bis zur Höhe der gesetzlichen Gebühren erstattungsfähig (BGH, ebenda). Derjenige, der sich schadensersatzpflichtig gemacht hat, kann aber in besonderen Fällen auch verpflichtet sein, höhere Aufwendungen aus einer Honorarvereinbarung zu erstatten, wenn der Geschädigte auch diese Aufwendungen wegen der besonderen Lage des Falls für erforderlich und zweckmäßig halten durfte. Dies kann anzunehmen sein, wenn ein zur Vertretung bereiter und geeigneter Rechtsanwalt, etwa wegen der Aufwändigkeit des Rechtsstreits und des geringen Streitwerts, oder wenn ein erforderlicher spezialisierter Anwalt zu den gesetzlichen Gebühren nicht gefunden werden kann (BGH, NJW 2015, 3447 Rn. 58).

Zwar haben die Kläger behauptet, mehrere Rechtsanwälte kontaktiert zu haben und keinen Rechtsanwalt gefunden zu haben, der ihre Vertretung zu den Sätzen der RVG übernehmen wollte. In der Anhörung am 01.11.2022 haben sie zu ihren Bemühungen erklärt, Ende 2018 und dann später nochmal insgesamt sechs bis sieben Rechtsanwälte kontaktiert zu haben. Dass dies bereits vor der Beauftragung des Rechtsanwaltes [REDACTED] am 01.11.2018 erfolgt war, ergibt sich nicht. Die klägerische Einlassung zu der Suche nach einem Rechtsanwalt ist auch widersprüchlich, da sie auch behaupten, erst nach einem Schreiben des Beklagten oder wegen des Verhaltens des Geschäftsführers der Bauträgerin einen Rechtsanwalt gesucht zu haben, wobei das Schreiben erst nach dem 01.11.2018 verfasst und das Gespräch erst nach dem 01.11.2018 stattgefunden hat. Weiter haben die Kläger vorgetragen, dass Rechtsanwalt [REDACTED] bereits wegen der anderen Doppelhaushälfte anwaltlich tätig war, ebenso wie sie erklärt haben, dass ih-

nen die Kanzlei des Rechtsanwaltes ██████ in Dresden durch den von ihnen beauftragten Sachverständigen ██████ empfohlen wurden, was erhebliche Zweifel an einer umfangreichen eigenständigen Suche eines anderen Rechtsanwaltes durch die Kläger weckt. Insgesamt sind die Kläger auch beweisfällig geblieben. Beweis können sie nicht durch ihre Parteivernehmung führen, da hierfür die Zustimmung des Beklagten fehlt.

3. Finanzierungskosten

Wegen der gescheiterten Immobilienfinanzierung können die Kläger gegenüber dem Beklagten weitere 114.820,75 € sowie 1.265 € als Schadenspositionen geltend machen.

Wenn der Vertragsschluss am 31.08.2018 (oder die Umsetzung des Vertrages wenige Tage danach) gescheitert wäre, dann hätten die Kläger keine Darlehensverträge mit der UniCredit am 17.09.2018 und mit der KfW-Bank am 11.10.2018 zur Finanzierung des Kaufpreises geschlossen, sodass sie keinen Verpflichtungen der Kreditinstitute wegen des Scheiterns der Finanzierung und Nichtabnahme der Darlehenssumme ausgesetzt gewesen wären.

Wenn es am 31.08.2018 auf den hypothetischen Hinweis des Beklagten hin zu einer Abänderung und sodann einem wirksamen Vertragsschluss gekommen wäre, dann hätten die Kläger zwar die Immobilienfinanzierungsverträge mit der UniCredit und der KfW-Bank abgeschlossen, hingegen wären keine Zahlungen an die Kreditgeber wegen der Nichtabnahme der Darlehenssummen und der gekündigten Finanzierung angefallen. Stattdessen wären die Darlehensbeträge durch die Kläger für die Erwerbskosten eingesetzt worden. Das gilt selbst dann, wenn davon auszugehen wäre, dass die Bauträgerin auch dann nach Vertragsschluss die Fertigstellung der Immobilie nicht gefördert hätte, sodass die Umsetzung des wirksam geschlossenen notariellen Vertrages ggf. wegen Baumängeln und dem Verhalten der Bauträgerin ins Stocken gekommen wäre. Denn in diesem Fall ist anzunehmen, dass die Kläger, wie es § 3 MaBV vorsieht, die HASPA entsprechend dem Bautenstand unter Verwendung der Darlehen ausgezahlt hätten, um sodann Eigentümerin der Immobilie zu werden und im Verlauf mit den weiteren Darlehensbeträgen die Fertigstellung der Immobilie zu fördern. Die Kläger hätten die Darlehensbeträge verwendet, es wäre zu keinem Verlust der Sicherheiten ihrer Darlehensgeber gekommen und letztlich hätte sich kein Scheitern der Finanzierung bei der UniCredit bzw. KfW-Bank ergeben. Zwar ist der Beklagte der Auffassung, dass die Darlehensverträge durch die Darlehensgeber wegen einer angeordneten Zwangsversteigerung auch dann gekündigt worden wären, wenn der Vertrag zwischen den Klägern und der Bauträgerin wirksam zustande gekommen wäre. Es ist hingegen nicht erkennbar, wieso es dann zu einer Zwangsversteigerung gekommen wäre – unabhängig davon, ob sich der Beklagte überhaupt so weitgehend auf Reserveursachen berufen darf.

Zwar hätten die Kläger auch dann, wenn sie die Darlehenssummen zur Finanzierung des Immobilienerwerbs eingesetzt hätten, Darlehenszinsen gezahlt, wobei sich die nun zu leistende Nichtabnahmeentschädigung an den hypothetisch zu zahlenden Darlehenszinsen orientiert. Hingegen handelt es sich insoweit ebenfalls um frustrierte Aufwendungen der Kläger, die, wie bereits ausgeführt, grundsätzlich erstattungsfähig sind. Im hypothetischen Fall einer tatsächlichen Umsetzung des Immobilienerwerbs hätten die Kläger für die geleisteten Darlehenszinsen am Ende eine Immobilie erworben. Tatsächlich stehen sie ohne Immobilieneigentum da und mussten dennoch die an den hypothetisch zu zahlenden Zinsen orientierte Nichtabnahmeentschädigung erbringen. Es ist auch nicht hypothetisch davon auszugehen, dass die Vertragsparteien auch ohne Mitwirkung der HASPA am 31.08.2018 den Vertrag angepasst hätten, die Umsetzung des Vertrages ohne Mitwirkung der HASPA dann gescheitert wäre, sodass die Kläger auch dann die Nichtabnahmeentschädigung hätten zahlen müssen. Wie ausgeführt, hätte der Beklagte die Kläger darauf hinweisen müssen, dass die Umsetzbarkeit des Vertragsschlusses von der Mitwirkung Dritter abhängig ist, sodass davon auszugehen ist, dass die Kläger die Stellungnahme der HASPA vor einer endgültigen Finanzierung abgewartet hätten.

Zwischen den Parteien ist streitig, welche Kosten durch das Scheitern des Immobilienerwerbs gegenüber den Kreditinstituten entstanden sind.

Die Kläger fordern insgesamt 114.820,75 € und haben vorgetragen, dass die UniCredit das Darlehen in Ansehung der Zwangsvollstreckung der Immobilie am 07.04.2021 (Anlage K 43) gekündigt habe. Mit der Abrechnung vom 22.04.2021 (Anlage K 15, K 49) habe diese eine Nichtabnahmeentschädigung von 64.707,55 €, eine Vorfälligkeitsentschädigung von 14.972,89 € und 31.898,64 € Bereitstellungsinsen (Zeitraum: 18.02.2019 bis 29.03.2021) gefordert. Die KfW-Bank habe 3.241,67 € Bereitstellungsinsen (Zeitraum: 20.01.2019 bis 19.03.2021) gefordert (Anlage K 44, K 48). Der Beklagte hat den Grund der Kündigung und die Forderungen der Kreditinstitute mit Nichtwissen bestritten.

Die darlegungs- und beweisbelasteten Kläger haben ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber den Kreditinstituten durch die eingereichten Unterlagen nachgewiesen. Aus den Anlagen K 15 und K 49 sowie K 43 ergeben sich als Forderungen der UniCredit in Höhe von 64.707,55 € als Nichtabnahmeentschädigung, 14.972,89 € als Vorfälligkeitsentschädigung und 31.898,64 € an Bereitstellungsinsen und aus den Anlagen K 44 und K 48 Forderungen der KfW-Bank in Höhe von 3.241,67 € an Bereitstellungsinsen, damit insgesamt 114.820,75 €. Durch die Kläger sind am 02.06.2021 210.000 €, 16.435,96 € und 3.231,67 € (Anlage K 49), damit insgesamt 229.667,63 € gezahlt worden. Der Zahlbetrag enthielt dabei auch 114.810 € nebst Zinsen zur Rückerstattung der durch die Darlehensgeber bisher anteilig ausgezahlten Darlehen. Da die Kläger diesen Geld-

betrag zuvor (vermögensmehrend) von den Darlehensgeberinnen erhalten hatte und nun zurückgezahlt haben, machen sie diesen Betrag zutreffend in diesem Rechtsstreit nicht als Schadensposition geltend.

Soweit der Beklagte eingewendet, dass die Kläger hinsichtlich des Kfw-Kredites ihre Schadensminderungsobliegenheit verletzt hätten, da sie das Darlehen nicht gekündigt hatten, als sie den Bauträger auf Rückabwicklung verklagten oder zumindest, als die Zwangsversteigerung eingetragen worden ist, dringt er mit dem Einwand nicht durch. Ein Kündigungsrecht der Kläger ergibt sich nicht, dazu hat sich der Beklagte auch nicht geäußert. Ausweislich des Kfw-Darlehensvertrags (Anlage K 38) könnte der Darlehensnehmer jederzeit aus „wichtigem Grund“ oder mit einer 3-monatigen Frist wegen eines berechtigten Interesses kündigen, wobei auch im letzteren Fall eine Vorfälligkeitsentschädigung zu leisten wäre. Wegen eines Zwangsversteigerungsvermerks kann ausweislich des Vertrages nur der Darlehensgeber, also die Kfw-Bank, kündigen. Auch § 490 Abs. 2 BGB knüpft das Recht zur Kündigung des Darlehensnehmers an ein „berechtigtes Interesse“. Der Verkauf der beliehenen Immobilie durch den Darlehensnehmer wäre ein berechtigtes Interesse, der Verkauf durch einen Dritteigentümer nicht (BeckOGK, BGB, 15.06.2022, § 490 Rn. 107). Ein Kündigungsrecht des Darlehensnehmers, weil ein Drittgläubiger die Zwangsvollstreckung in das Sicherungsobjekt betreibt, ergibt sich hingegen nicht.

Zudem können die Kläger weitere 1.256 €, nämlich die Kosten für die Eintragung einer Grundschuld zugunsten der UniCredit, erstattet verlangen.

Wäre es zu keinem Vertragsschluss am 31.08.2018 gekommen, wäre auch keine weitere Grundschuld eingetragen worden. Zwar wäre sie im hypothetischen Fall des wirksamen Vertragsschlusses eingetragen worden, sodass auch dann die Kosten in Höhe von 1.265 € (Kostenrechnung Anlage K 16) entstanden wären. Diese Kosten hätten sich allerdings rentiert, da die Kläger im Verlauf eine Immobilie erworben und diese hätten nutzen können. Tatsächlich war auch diese Aufwendung nutzlos, da die Immobilie durch die Drittgläubigerin zwangsversteigert wurde.

4. Kosten des Rechtsstreits gegen die HASPA

Weiter können die Kläger 23.782,98 € Gerichts- und Anwaltskosten der Gegenseite und 22.920,06 € eigene Anwaltskosten für die ihnen entstandenen Kosten wegen der Rechtsstreitigkeit mit der HASPA erstattet verlangen.

Ohne den Abschluss des notariellen Vertrages am 31.08.2018 hätten die Kläger keine Rechtspositionen an der Immobilie verteidigen müssen, sodass sie keinen Rechtsstreit gegen die HASPA als Drittgläubigerin geführt hätten. Aber auch bei einem wirksamen Vertragsschluss hätten sich

die Kläger nicht mit der HASPA auseinandersetzen müssen, um die Zwangsvollstreckung der HASPA aus vorrangigen Rechten in die Immobilie mit einer Drittwiderspruchsklage vor dem Landgericht Hamburg, Az. 330 O 98/20, abzuwenden. Denn bei einem wirksamen Vertragsschluss wären sie hinsichtlich etwaiger Vollstreckungshandlungen der HASPA aus den Grundschulden finanziell abgesichert gewesen bzw. hätten von der HASPA aus eigenen Rechten ein Zurücktreten von ihren Rechtspositionen fordern können.

Infolge des Rechtsstreits wurden die Kläger mit insgesamt 23.782,98 € Gerichtskosten und Kosten der Gegenseite belastet. Die Kläger wurden durch den Kostenfestsetzungsbeschluss des Landgerichts Hamburg vom 31.03.2021 (Anlage K 20) verpflichtet, an die HASPA anwaltliche Gebühren in Höhe von 10.474,98 € zu erstatten. Weiter hatten sie Gerichtskosten in Höhe von 11.688,00 € und 1.620 € (Anlage K 21), insgesamt 13.308 €, zu zahlen.

Zudem können die Kläger die ihnen durch den Rechtsstreit mit der HASPA entstandenen gesetzlichen Rechtsanwaltskosten in Höhe von 22.920,06 € erstattet verlangen.

Eine Erstattung anhand der Kostenabrechnungen der Anwälte bzw. der Honorarvereinbarung steht den Klägern erneut nicht zu. Die Kläger haben nicht konkretisiert, welche der geltend gemachten Kosten ausschließlich für diesen Rechtsstreit angefallen waren. Dabei können sie, wie ausgeführt, die anwaltlichen Gebühren ohnehin nur anhand des gesetzlichen Gebührensatzes und nicht entsprechend der Honorarvereinbarung erstattet verlangen.

Für die gerichtliche und außergerichtliche anwaltliche Vertretung gegenüber der HASPA können die Kläger insgesamt 22.920,06 € erstattet verlangen. Auch wegen dieser Rechtsstreitigkeit sind die Kläger berechtigt, eine 2,5-Geschäftsgebühr nach Nr. 2300 KV RVG wegen der Schwierigkeit der Thematik und 0,55-Verfahrensgebühr nach Nr. 3100 KV RVG nebst jeweiliger 0,3-Erhöungsgebühr nach Nr. 1008 KV RVG für die Vertretung zweier Mandanten zuzüglich einer 1,2-Terminsgebühr nach Nr. 3104 KV RVG sowie Postpauschalen und Mehrwertsteuer als Schadensposition geltend zu machen (s. Berechnung im Schriftsatz vom 27.10.2022, Bl. 154f. d.A.). Dabei ist wiederum in Ansehung der rechtlich schwierigen Thematik und der wirtschaftlichen Bedeutung des Rechtsstreits für die Kläger angemessen, dass die Geschäftsgebühr anhand des maximalen Rahmengebührensatzes von 2,5 geltend gemacht wird .

Der Auffassung des Beklagten, dass die Erhebung der Drittwiderspruchsklage gegen die HASPA vor dem Landgericht Hamburg aussichtslos gewesen sei, da den Klägern von Anfang an kein die Veräußerung hinderndes Recht zugestanden habe, ist nicht zu folgen.

Der Einwand des aussichtslosen Rechtsstreits zielt darauf, dass der kausale Zurechnungszusammenhang wegen selbstschädigenden Verhaltens der Kläger unterbrochen sein könnte.

Für Aufwendungen von Prozesskosten kann ein psychisch herbeigeführter Kausalzusammen-

hang bestehen. Führt der Geschädigte gegen einen möglicherweise vorrangigen Ersatzpflichtigen einen Prozess, sind die damit verbundenen Prozesskosten eine adäquat ursächliche Folge der Amtspflichtverletzung, sofern die Prozessführung aussichtsreich war (BGH, DNotZ 2002, 768; BeckOK, BNotO, 6. Ed. 1.8.2022, § 19 Rn. 99). Denn nach § 19 Abs. 1 Satz 2 BNotO ist eine Klage aus fahrlässiger Amtspflichtverletzung des Notars so lange nicht gerechtfertigt, als nicht feststeht, in welcher Höhe der Geschädigte auf andere Weise von einem Dritten Ersatz zu erlangen vermag. Die Behauptung der Unmöglichkeit, anderweit Ersatz zu finden, gehört zur Klagebegründung. Da der Kläger das Vorliegen dieser Voraussetzung nachzuweisen hat, sind alle seine Maßnahmen, die er vernünftigerweise ergreifen kann, um von einem möglicherweise vorrangig Ersatzpflichtigen Ersatz des ihm entstandenen Schadens zu erlangen, als durch die Amtspflichtverletzung in zurechenbarer Weise verursacht anzusehen (BGH, DNotZ 2002, 768).

Dass der gegen die HASPA geführte Rechtsstreit gänzlich ohne Erfolgsaussichten war, ergibt sich hingegen nicht. Zwar hat das Landgericht Hamburg die Drittwiderspruchsklage der Kläger letztlich am 19.03.2021 abgewiesen, allerdings war der Rechtsstreit zumindest nicht gänzlich aussichtslos. Insofern hatte das Landgericht Hamburg zunächst in dem Rechtsstreit in einem umfangreichen Hinweis vom 23.12.2020 (Anlage K 45) ausgeführt, dass die Klage Aussicht auf Erfolg habe, gleichwohl Risiken bestünden. Des Weiteren hat das Landgericht Hamburg darauf hingewiesen, dass ein die Veräußerung hinderndes Recht aus dem Bauträgervertrag zumindest als möglich erscheint und dass den Klägern aufgrund einer Auslegung der Erklärung der HASPA ein Anspruch auf Löschung zustehen könnte. Zwar hat das Gericht schließlich im Urteil vom 19.03.2021 ein die Veräußerung hinderndes Recht der Kläger zu Recht verneint. Dass die Kläger zumindest versucht haben, die Vollstreckung der HASPA zu verhindern und eine rechtliche Klärung über mögliche Interventionsrechte herbeizuführen, ist hingegen nicht zu beanstanden. Entsprechendes wäre in diesem Rechtsstreit ansonsten von den Klägern im Hinblick auf die subsidiäre Haftung des Beklagten gefordert worden.

5. Kosten der Anschaffungen für die Immobilie und Anschlusskosten

Hinsichtlich der Kosten für Anschaffungen und Anschlusskosten können die Kläger weitere 14.847,61 € erstattet verlangen.

Die Kläger haben behauptet, dass für weitere Bestellungen Kosten in Höhe von insgesamt 15.647,56 € entstanden seien. Sie hätten nach Vertragsschluss die Firma Elektro [REDACTED] mit der Ausführung von Elektroinstallation beauftragt, wofür 7.140 € zu zahlen gewesen seien. Zudem hätten sie eine Einbauküche beauftragt, wofür sie eine nicht rückzahlbare Anzahlung in Höhe von 4.740 € geleistet hätten. Für die Erstellung des Hausanschlusses des Stromanbieters am

15.03.2019 seien Kosten in Höhe von 2.967,61 € (Anlage K 25) und für die Herstellung der Internet- und Telefonanschlüsse Kosten in Höhe von 799,95 € (Anlage K 24) entstanden. Der Beklagte hat die Erteilung der Aufträge und die Zahlungen sowie die Berechtigung der Forderungen bestritten.

Für die Kammer steht hinreichend, den Anforderungen des § 287 ZPO entsprechend, fest, dass die genannten Schadenspositionen nach dem 31.08.2018 begründet wurden und zu Vermögenseinbußen der Kläger geführt haben.

Dass die Kläger die Firma Elektro [REDACTED] mit der Ausführung von Elektroarbeiten beauftragt haben und zwar erst nach dem 31.08.2018 folgt für die Kammer zur hinreichenden Überzeugung aus den Anlagen K 42 und K 23. Die Anlage K 42 ist das Angebot der Firma [REDACTED], datierend auf den 10.09.2018, für insgesamt 12.897,10 € diverse Elektroarbeiten auszuführen. Mit der Rechnung vom 14.01.2019 forderte die Firma [REDACTED] sodann 7.140 € als Abschlag für Arbeiten bis „putzfertig“. Aus der Abrechnung der Arbeiten bis „putzfertig“, folgt für die Kammer auch zur hinreichenden Überzeugung, dass diese Arbeiten tatsächlich geleistet, mithin die Kläger tatsächlich der Forderung der Firma [REDACTED] ausgesetzt waren. Dafür, dass entgegen der werkvertraglichen Vorgaben ausnahmsweise die Kläger mit der Firma [REDACTED] eine Vorleistung des Auftraggebers vereinbart hätten oder die Firma [REDACTED] eine falsche Kostenrechnung unter der Rechnungsnummer 9/19 erstellt hätte, gibt es hingegen keinen Anhaltspunkt.

Weiter folgt zur hinreichenden Überzeugung der Kammer aus den Anlagen K 41, K 46 und K 50, dass die Kläger 4.740 € als Anzahlung auf eine Küche geleistet haben, wobei auch diese Zahlungsverpflichtung erst nach dem 31.08.2018 begründet wurde. Anlage K 41 ist der Auftrag vom 14.09.2018 für eine Küche bei der Firma [REDACTED], wonach am 21.09.2018 eine Anzahlung in Höhe von 4.740 € fällig ist. Ausweislich der Überweisungsbestätigung Anlage K 50 zahlten die Kläger auch am 01.10.2018 4.740 € an die Firma [REDACTED].

Dass die Kläger die Anzahlung anteilig zurückerhalten haben, ergibt sich hingegen zur Überzeugung der Kammer nicht. Zwar war nach Nr. 6 der AGB (Anlage K 46) bei Nichtabnahme lediglich eine Entschädigung von 25 % zu zahlen, damit weniger als die 30 % Anzahlung. Dass sich der entstandene Schaden durch eine teilweise Rückerstattung der Firma [REDACTED] die Küche gemindert hat, ist nicht ersichtlich. Dazu haben die Kläger am 01.11.2022 in ihrer persönlichen Anhörung vorgetragen, die Anzahlung von der Firma [REDACTED] nicht anteilig erstattet erhalten zu haben, da auch das Unternehmen Insolvenz angemeldet habe und in der Folge ihre Forderung nicht mehr durchsetzbar gewesen sei. Der insoweit beweisbelastete Beklagte hat nur auf die vertragliche Regelung verwiesen. Einen Nachweis, dass die Anzahlung tatsächlich teilweise zurückgezahlt wurde, hat der Beklagte nicht angeboten.

Ebenfalls zur Überzeugung der Kammer steht fest, dass die Kläger für die Herstellung des Stromhausanschlusses am 15.03.2019 einer Forderung in Höhe von 2.967,61 € ausgesetzt waren. Die Anlage K 25 ist die Rechnung der Stromnetz Hamburg GmbH vom 11.04.2019 für die Demontage und Herstellung eines Hausanschlusses am 15.03.2019, wofür 2.967,61 € in Rechnung gestellt wurden.

Nicht erstattungsfähig sind die Kosten für die Herstellung des Telefonanschlusses in Höhe von 799,95 €. Wann die Kläger die Herstellung des Telefonanschlusses veranlassten, haben sie nicht vorgetragen. Ausweislich der Anlage K 24, der Rechnung der Telekom vom 28.06.2019, sind erst für Juli 2019 799,95 € angefallen, wobei nicht erkennbar ist, für welche Leistungen. Da die Kläger zu diesem Zeitpunkt bereits seit April 2019 einen Rechtsstreit gegen die Bauträgerin mit dem Ziel, Regelungen des notariellen Vertrages für nichtig erklären zu lassen und die geleistete erste Kaufpreisrate zurückzuerhalten, führten, war geboten, den Auftrag der Telekom zu stornieren, damit keine weiteren Kosten für das scheiternde Bauprojekt verursacht werden.

Die genannten Kosten in Höhe von 14.847,61 € wären auch nicht entstanden, wenn es bereits am 31.08.2018 zu keinem Vertragsschluss zwischen den Klägern und der Bauträgerin infolge der notariellen Hinweisse gekommen wäre, somit die Kläger von dem Erwerb der Immobilie Abstand genommen hätten. Wie dargestellt, waren die Aufträge erst nach dem 31.08.2018 erteilt und die Leistungen erst danach erbracht worden.

Wäre es am 31.08.2018 zu einem wirksamen Vertragsschluss mit den notwendigen Änderungen gekommen, so hätten die Kläger zwar erneut ebenfalls die genannten Kostenpositionen aufgewandt, hingegen hätten sich die Aufwendungen als wertsteigernde Verwendungen für die Kläger rentiert, die dann Eigentum an der Immobilie erworben hätten. Infolge des Scheiterns des Immobilienerwerbs waren die Aufwendungen dagegen nutzlos, sodass sie erstattungsfähige Schadenspositionen in diesem Haftpflichtprozess sind.

6. Kosten für baubegleitende Sachverständige

Für die Beauftragung baubegleitender Sachverständiger machen die Kläger weitere 12.496,22 € Gutachterkosten als Schadenspositionen geltend, die hingegen nicht erstattungsfähig sind.

Davon sind 1.313 € nicht erstattungsfähig, weil die Sachverständigen bereits vor der Beurkundung des Vertrages am 31.08.2018 tätig waren, sodass die Kosten keine kausale Folge der späteren notariellen Pflichtverletzungen sein können. Die Tätigkeit der Sachverständigen [REDACTED]

■■■■■ am 22.08.2018 verursachte Kosten in Höhe von 1.198 € (K 26/40). Der Ortstermin des Sachverständigen ■■■■■ am selben Tag führte zu Kosten in Höhe von 115 € (Anlage K 26/39).

Allerdings sind auch die weiteren 11.183,22 € Kosten für außergerichtliche Sachverständige keine erstattungsfähigen Schadenspositionen.

Die Tätigkeit der Sachverständigen war für die Kläger erforderlich, weil sie eine Immobilie erwerben wollten, die bereits vor dem notariellen Vertragsschluss Mängel aufwies, wovon die Kläger Kenntnis hatten und worüber im Nachgang Uneinigkeit mit der Bauträgerin herrschte. Hierzu tragen die Kläger vor, dass die Leistungen der Bauträgerin mangelbehaftet gewesen seien, sodass es der Sachverständigen bedurft habe, um die Mängel und die sich daraus ergebenden Folgen bewerten zu können. In der Folge war bereits vor der notariellen Pflichtverletzung die Ursache für diese Kostenpositionen angelegt und den Kläger auch bekannt.

Die Ursächlichkeit einer Schadensposition kann ausnahmsweise dann entfallen, wenn sich aus dem hypothetischen Geschehensverlauf ergibt, dass der Vermögensschaden auch bei pflichtgemäßem Verhalten des Notars durch andere Ursachen (Reserveursachen) eingetreten wäre (Eylmann/ Vaasen, BNotO, BeurkG, 4. Aufl. § 19 BNotO Rn. 33). Grundsätzlich haben hypothetische Ereignisse, die zu einem späteren Zeitpunkt eingetreten wären und denselben Schaden ausgelöst hätten, außer Betracht zu bleiben; sie können ausnahmsweise nur dann berücksichtigt werden, wenn sie der Sache als Schadensanlage im Zeitpunkt der Schädigung bereits innewohnten und binnen kurzem denselben Schaden herbeigeführt hätten (BGH, NJW 1994, 999; BeckOK BNotO, 6. Ed. 1.8.2022, § 19 Rn. 105). Zudem wird im Schadensrecht berücksichtigt, dass für die Zurechnung eines Schadenserfolgs der Einwand des Schädigers beachtlich sein kann, dass der Schaden auch bei einer ebenfalls möglichen, rechtmäßigen Verhaltensweise entstanden wäre (BGH, NJW 2017, 1104 Rn. 24; BeckOK, BNotO, 6. Ed. 1.8.2022, § 19 Rn. 106). Die Erheblichkeit des Einwands richtet sich nach dem Schutzzweck der jeweils verletzten Norm; Voraussetzung ist zudem, dass derselbe Erfolg effektiv herbeigeführt worden wäre; die bloße Möglichkeit, ihn rechtmäßig herbeiführen zu können, reicht nicht aus (BGH, ebenda.).

Tatsächlich hätten die Kläger die Sachverständigenkosten auch dann aufwenden müssen, wenn der Beklagte keine Pflichtverletzung begangen hätte, weil die Immobilie unabhängig davon bereits vor Vertragsschluss mangelbehaftet war und zudem nur das Verhalten der Bauträgerin, wofür der Beklagte als Notar keine Verantwortung trägt, die Notwendigkeit der sachverständigen Unterstützung begründete. Die Bauträgerin hatten sich die Kläger selbst als Vertragspartnerin ausgesucht. Ihnen war zudem bereits bekannt, dass es Baumängel gab. Die Kenntnis hatten sie durch ihre Sachverständigen erhalten und unter § 7 Abs. 2 im notariellen Vertrag aufnehmen lassen.

Zwar sollen die Kläger, wie bereits ausgeführt, grundsätzlich auch vor Aufwendungen geschützt werden, die sie im Vertrauen auf den Bestand des Vertrages machen. Im Unterschied zu den bisher genannten Aufwendungen dienten die Sachverständigenkosten hingegen nicht dazu, den Vertragszweck, damit den Eigentumserwerb und die Nutzbarkeit der Immobilie zu fördern, sondern zur Behauptung von Ansprüchen gegen die Bauträgerin. Hätte sich die Bauträgerin sachgemäß verhalten und keine Baumängel verursacht, dann hätten die Kläger die Sachverständigenkosten zur Feststellung von Baumängeln nicht aufgewandt. In der Folge förderten die Aufwendungen nicht unmittelbar die Nutzbarkeit der Immobilie, sondern diente dazu, sich wegen erkennbaren fehlerbehafteten Leistung der Bauträgerin abzusichern, was letztlich scheiterte. Allerdings ist es regelmäßig kein Zweck des Gesetzes, dass der Notar zum „Ausfallbürge“ des Verbrauchers für fehlgeschlagene wirtschaftliche Investitionen wird (s. BGH, DNotZ 2015, 792 Rn. 21). Im Notarhaftungsrecht kann nur für solche Schadensfolgen Ersatz verlangt werden, die innerhalb des Schutzbereichs der verletzten Norm liegen. Es muss sich um Folgen handeln, die in den Bereich der Gefahren fallen, um deretwillen die Rechtsnorm erlassen wurde. Deswegen muss zwischen der durch den Schädiger geschaffenen Gefahrenlage und dem Schaden ein innerer Zusammenhang bestehen. Eine bloß zufällige äußere Verbindung genügt nicht (BGH, NJW 2019, 1748 Rn. 16 m.w.N.). Die Sachverständigenkosten stehen hingegen lediglich mittelbar im Zusammenhang mit der notariellen Pflichtverletzung. Ihre Notwendigkeit war bereits vor der notariellen Pflichtverletzung und aufgrund einer anderen Ursache, nämlich der mangelhaften Bauträgerleistung, angelegt. Sie sind keine zurechenbaren Schadenspositionen und deswegen auch nicht erstattungsfähig.

7. Weitere Kosten der anwaltlichen Vertretung, insbesondere gegenüber dem Beklagten

Die Kläger können für die außergerichtliche Vertretung gegenüber dem Beklagten durch ihre Prozessbevollmächtigten weitere 4.069,80 € erstattet verlangen, im Übrigen vom Beklagten jedoch keine weiteren anwaltlichen Gebühren fordern.

In dem Rechtsstreit machen die Kläger wegen der anwaltlichen Vertretung durch Rechtsanwalt ██████████ und ██████████ insgesamt 81.886,23 € Rechtsanwaltskosten geltend und verweisen auf die anwaltlichen Kostenrechnungen, abgerechnet anhand getroffener Honorarvereinbarungen.

Wie bereits ausgeführt, können die Kläger 16.513,69 € Anwaltskosten für ihre gerichtliche und außergerichtliche Vertretung in den Rechtsstreitigkeiten mit der Bauträgerin verlangen sowie 792,18 € Kosten der Zwangsvollstreckung. Weiter können sie 22.920,06 € für die gerichtliche und außergerichtliche anwaltliche Vertretung gegenüber der HASPA einfordern. Insgesamt sind demnach 40.225,93 € anwaltliche Gebühren als kausaler Schaden erstattungsfähig.

Die weiteren von den Klägern geforderten 41.660,03 € für die anwaltliche Vertretung durch Rechtsanwalt [REDACTED] und [REDACTED] sind keine adäquaten und erforderlichen Kosten. Wie ausgeführt, können die Kläger die Aufwendungen nicht anhand getroffener Honorarvereinbarungen ersetzt verlangen. Insbesondere können die Kläger keine Kosten für die parallele Vertretung durch zwei Rechtsanwälte in derselben Angelegenheit erstattet verlangen, sodass für jede Streitigkeit jeweils nur einmal die gesetzlichen Gebühren eingefordert werden können.

Für die außergerichtliche Vertretung der Kläger gegenüber dem Beklagten können die Kläger weitere 4.069,80 € Gebühren geltend machen und zwar eine 1,3 Geschäftsgebühr nach Nr. 2300 KV RVG, 0,3 Erhöhungsgebühr nach Nr. 1008 KV RVG anhand eines Streitwertes von 173.298,63 € (des erstattungsfähigen Schadens), damit 3.400 € nebst Kostenpauschale 20 € und 649,80 € Mehrwertsteuer.

8. Gesamtrechnung

Insgesamt können die Kläger 173.298,63 € zzgl. der 4.069,80 € Kosten ihrer Prozessbevollmächtigten erstattet verlangen.

Ihnen ist ein Schaden von 395.783,00 € entstanden. Der Schaden setzt sich zusammen aus der Höhe der ersten Rate von 200.000 € und 707,50 € für die Eintragung der Auflassungsvormerkung sowie 16.513,69 € wegen der Anwalts- und Gerichtskosten in dem Rechtsstreit gegen die Bauträgerin vor dem Landgericht Hamburg und 924,91 € Zwangsvollstreckungskosten. Zudem sind wegen der gescheiterten Immobilienfinanzierung weitere 114.820,75 € und 1.265 € zu erstatten. Weiter können die Kläger 23.782,98 € Gerichts- und Anwaltskosten der Gegenseite und 22.920,06 € eigene Anwaltskosten für die entstandenen Kosten wegen der Rechtsstreitigkeit mit der HASPA ersetzt verlangen, ebenso wie 14.847,61 € Kosten für Anschaffungen und Anschlusskosten.

Schadensmindernd sind 222.484,37 € anzurechnen, die die Kläger durch den Schadensfall erlangt haben. Nachdem die Kläger den Zwangsversteigerungserlös gepfändet hatten, erhielten sie am 27.08.2021 220.000 € und am 01.09.2021 weitere 2.484,37 € ausgezahlt.

In der Folge verbleibt ein erstattungsfähiger Schaden in Höhe von 173.298,63 €.

Soweit der Beklagte behauptet, dass die Kläger ausweislich der Forderungsaufstellung Anlage K14 weitere 21.110,33 € Zinsen erhalten hätten, ist dies unzutreffend. Aus der Anlage ergibt sich, dass zwar eine entsprechende Zinsforderung als Rechnungspositionen in der Anlage aufgeführt ist, hingegen lediglich die genannten 222.484,37 € als Zahlungseingang der HASPA zu verbuchen

waren.

IV. Auf § 19 S. 2 BNotO, den Subsidiaritätsgrundsatz, kann der Beklagte die Kläger nicht verweisen. Dass die Kläger gegenüber weiteren Personen, die sie nicht bereits in Anspruch genommen haben und von denen weitere Erstattungen zu erwarten sind, geltend machen können, ist nicht ersichtlich. Insbesondere ergibt sich nicht, dass die Kläger vor dem Abschluss des notariellen Vertrages anwaltlich vertreten waren und ihnen Regressansprüche gegen einen Rechtsanwalt zustehen könnten.

V. Die Kläger können von dem Beklagten Rechtshängigkeitszinsen aus §§ 291, 288 BGB verlangen. Ein weitergehender Zinsanspruch als Verzugschaden besteht nicht. Die Kläger haben den Beklagten außergerichtlich nicht in Zahlungsverzug gesetzt. Die Kläger forderten den Beklagten außergerichtlich lediglich mit dem Schreiben vom 16.06.2021 auf, seine Zahlungspflicht anzuerkennen, bezifferten den Schadensersatzanspruch hingegen nicht. Voraussetzung des Verzugsbeginns bei Geldforderungen ist, dass die genaue Höhe der Zahlungspflicht bekannt ist. Solange die Forderung unbestimmt ist, kann der Schuldner grundsätzlich nicht in Verzug geraten (BeckOGK, BGB, 1.7.2022, § 286 Rn. 105f.). Des Weiteren fordert § 286 Abs. 1 BGB eine Mahnung des Schuldners, die ebenfalls nach Geltendmachung der Forderung nicht ersichtlich ist.

VI. Es ist nicht festzustellen, dass der Beklagte den Klägern auch weitere künftige materielle Schäden zu ersetzen hat. Die Kläger haben kein berechtigtes rechtliches Interesse an der Feststellung geltend gemacht bzw. hätten eine bezifferte Leistungsklage erheben können.

Nach § 256 Abs. 1 ZPO kann Klage auf Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens eines Rechtsverhältnisses erhoben werden, wenn der Kläger ein rechtliches Interesse daran hat, dass das Rechtsverhältnis durch richterliche Entscheidung alsbald festgestellt wird.

Nach der Rechtsprechung ist eine Klage auf Feststellung der Verpflichtung zum Ersatz bereits eingetretener und künftiger Schäden zulässig, wenn die Möglichkeit eines Schadenseintritts besteht. Ein Feststellungsinteresse (§ 256 ZPO) ist nur zu verneinen, wenn aus der Sicht des Geschädigten bei verständiger Würdigung kein Grund gegeben ist, mit dem Eintritt eines Schadens wenigstens zu rechnen (BGH, NJW-RR 2007, 601).

Die Kläger haben vorgetragen, dass sich ein künftiger Schaden durch weitere Rückforderungen wegen der Kredite oder wegen der marktbedingten Immobilienpreissteigerung ergeben könne, weil sich die Kläger während der Auseinandersetzungen um die streitgegenständliche Immobilie nicht um eine Ersatzimmobilie kümmern konnten. Im Verlauf des Rechtsstreits haben sie weiter mitgeteilt, nunmehr eine Immobilie in Rellingen für 650.000 € erworben zu haben, wobei der Im-

mobilienkaufris seit 2018 in Rellingen um 51 % gestiegen sei. Daraus rechtfertigt sich hingegen nicht die Annahme, dass ein künftiger weiterer Vermögensschaden gegenüber dem Beklagten geltend gemacht werden kann.

Dass die Kreditinstitute weitere Forderungen gegen die Kläger erheben werden, ist bereits nicht plausibel, da diese bereits im April 2021, damit vor über 1,5 Jahren, gegenüber den Klägern abgerechnet und die geforderten Beträge von den Klägern erhalten haben. Nicht nachvollziehbar ist, wieso die Kreditinstitute künftig noch irgendwelche Forderungen gegen die Kläger geltend machen sollten und um was für Forderungen es sich dabei handeln sollte.

Soweit die Kläger einen möglichen weiteren Schaden wegen des nunmehr erfolgten Immobilien-erwerbs in Rellingen geltend machen, ist auch insoweit nicht ersichtlich, was die Kläger von dem Beklagten als kausalen Schaden ersetzt verlangen wollen. Allein die pauschale Behauptung, der Immobilienpreis in Rellingen sei gestiegen, rechtfertigt nicht die Annahme, es sei ein weiterer Schadenseintritt möglich. Dies gilt umso mehr, als die Kläger nunmehr 650.000 € anstelle des Kaufpreises von 755.000 € für die streitgegenständliche Immobilie gezahlt haben. Inwieweit die Immobilienpreissteigerung in Rellingen überhaupt erheblich ist, ist ebenfalls unklar, da sich die streitgegenständliche Immobilie in Schnelsen befunden hat. Da die Kläger insbesondere die anderweitige Immobilie bereits erworben haben, hätten sie diese vermeintlichen Ansprüche zudem in diesem Rechtsstreit beziffern können, sodass ein Leistungsantrag möglich gewesen wäre. Für eine positive Feststellungsklage fehlt jedoch das Feststellungsinteresse, wenn der Kläger dasselbe Ziel mit einer Klage auf Leistung erreichen kann (BGH, NJW 1984, 1118; NJW 2018, 2479).

VII. Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 Abs. 1, 100 Abs. 1 ZPO. Die Vollstreckbarkeitsentscheidung folgt aus § 709 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen **sechs Monaten** bei dem

Landgericht Kiel
Harmsstraße 99/101
24114 Kiel

einzulegen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen Erledigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genannten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

Rechtsbehelfe können auch als **elektronisches Dokument** eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Rechtsbehelfe, die durch eine Rechtsanwältin, einen Rechtsanwalt, durch eine Behörde oder durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihr zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse eingereicht werden, sind **als elektronisches Dokument** einzureichen, es sei denn, dass dies aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich ist. In diesem Fall bleibt die Übermittlung nach den allgemeinen Vorschriften zulässig, wobei die vorübergehende Unmöglichkeit bei der Ersatzeinreichung oder unverzüglich danach glaubhaft zu machen ist. Auf Anforderung ist das elektronische Dokument nachzureichen.

Elektronische Dokumente müssen

- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder
- von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden.

Ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:

- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder
- an das für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird auf die Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung - ERVV) in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Internetseite www.justiz.de verwiesen.

Dr. Janßen
Vorsitzender Richter
am Landgericht

Herbst
Richterin
am Landgericht

Sye
Richter

Beglaubigt
Kiel, 22.12.2022

Kähler
Justizamtsinspektorin