

letzte Aktualisierung: 14.10.2021

BGH, Beschl. v. 19.7.2021 – NotSt(Brfg) 1/21

BeurkG § 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 4; WEG § 24 Abs. 6

Mitwirkungsverbot; Sozus als vollmachtloser Vertreter; Verwalterbestellung im Umlaufverfahren

Beurkundet ein Notar einen Vertrag, bei dem sein Sozus oder eine sonst beruflich mit ihm verbundene Person als (gegebenenfalls vollmachtloser) Vertreter einer Vertragspartei auftritt, verstößt er gegen das Mitwirkungsverbot aus § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BeurkG. Bei dem Vertretergeschäft handelt es sich nicht nur um eine Angelegenheit des Vertretenen, sondern auch des Vertreters. Ob es bei dem beurkundeten Geschäft zu (Haftungs-)Risiken für den Sozus oder einen sonstigen Beteiligten kommt, ist dabei nicht von Bedeutung. Vielmehr ist – schon zur Vermeidung eines „bösen Scheins“ und aus Gründen der Rechtssicherheit – eine formale Betrachtungsweise geboten.



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

NotSt(Brfg) 1/21

vom

19. Juli 2021

in der Disziplinarsache

Nachschatzwerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BeurkG § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4

Beurkundet ein Notar einen Vertrag, bei dem sein Sozus oder eine sonst beruflich mit ihm verbundene Person als (gegebenenfalls vollmachtloser) Vertreter einer Vertragspartei auftritt, verstößt er gegen das Mitwirkungsverbot aus § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BeurkG. Bei dem Vertretergeschäft handelt es sich nicht nur um eine Angelegenheit des Vertretenen, sondern auch des Vertreters. Ob es bei dem beurkundeten Geschäft zu (Haftungs-)Risiken für den Sozus oder einen sonstigen Beteiligten kommt, ist dabei nicht von Bedeutung. Vielmehr ist - schon zur Vermeidung eines "bösen Scheins" und aus Gründen der Rechtssicherheit - eine formale Betrachtungsweise geboten.

BGH, Beschluss vom 19. Juli 2021 - NotSt(Brfg) 1/21 - OLG Köln

Der Senat für Notarsachen des Bundesgerichtshofs hat am 19. Juli 2021 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Herrmann, den Richter Offenloch, die Richterin Dr. Böttcher sowie den Notar Dr. Frank und die Notarin Kuske

beschlossen:

Der Antrag des Klägers auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Senats für Notarsachen des Oberlandesgerichts Köln vom 2. November 2020 wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Zulassungsverfahrens zu tragen.

Gründe:

I.

1 Der seit 1986 als Rechtsanwalt zugelassene Kläger wurde im Jahr 2000 zum Notar bestellt.

2 Im Februar 2017 beurkundete er einen Vertrag über die Veräußerung einer Eigentumswohnung (UR-Nr. 70/2017). Der Kaufpreis von 40.000 € sollte gemäß Nummer 4 des Kaufvertrags fällig sein, soweit die zur vertragsgemäßen Umschreibung erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen - insbesondere die Zustimmung des Verwalters - vorlagen. Der Kläger stellte den Kaufpreis mit Schreiben vom 14. März 2017 zum 1. April 2017 fällig. Zu diesem Zeitpunkt lagen ihm die Zustimmung der Verwalterin (UR-Nr. 73/2017) und als Nachweis über

ihre Bestellung ein im Umlaufverfahren gefasster Beschluss der an der Wohnungseigentümergemeinschaft beteiligten vier Personen - darunter die Verwalterin selbst - nebst darauf bezogenem Protokoll sowie eine Beglaubigung von Unterschriften (nur) dreier Eigentümer (UR-Nr. 72/2017) vor. Nach Beglaubigung der Unterschrift des vierten Eigentümers erfolgte die Eigentumsumschreibung am 17. August 2017.

3 Anfang 2019 beurkundete der Kläger einen weiteren Vertrag über den Verkauf einer Eigentumswohnung (UR-Nr. 11/2019), bei dem der beruflich mit ihm verbundene Rechtsanwalt Dr. E. als vollmachtloser Vertreter der Verkäufer auftrat. Diese hatten zuvor mitgeteilt, sie seien mit dem Inhalt des ihnen über sandten Kaufvertragsentwurfs einverstanden, könnten zu der Beurkundungsver handlung jedoch aus gesundheitlichen Gründen nicht erscheinen. In der Urkunde wurde die vollmachtlose Vertretung offengelegt. Weiter wurde folgende Erklärung aufgenommen:

"Der Erschienene zu 1 [Anmerkung: Dr. E.] erklärte, dass er sich um die jeweilige Genehmigung der von ihm heute vertretenen Partei bemühen werde, dafür aber nicht einstehen könne. Der Notar wies darauf hin, dass bis zum Eingang der jeweiligen Genehmigung der Vertrag schwebend unwirksam sei."

4 Die Verkäufer genehmigten die in ihrem Namen abgegebenen Erklärungen.

5 Die Vorgänge wurden dem Beklagten anlässlich einer routinemäßigen Geschäftsprüfung der Amtsgeschäfte des Klägers bekannt. Er leitete daraufhin ein Disziplinarverfahren gegen den Kläger ein, mit dem er ihm vorwarf, zum einen den Kaufpreis aus dem Wohnungskaufvertrag (UR-Nr. 70/2017) verfrüht fällig gestellt und zum anderen gegen das Mitwirkungsverbot aus § 3 Abs. 1 Satz 1

Nr. 4 BeurkG (UR-Nr. 11/2019) verstoßen zu haben. Er verhängte mit Disziplinarverfügung vom 8. Juli 2020 eine Geldbuße in Höhe von 350 € gegen den Kläger. Auf die dagegen erhobene Klage bestätigte das Oberlandesgericht die Vorwürfe, hob die Disziplinarverfügung aber mit der Maßgabe auf, dass gegen den Kläger eine Missbilligung ausgesprochen werde. Dagegen wendet sich dieser mit seinem Antrag auf Zulassung der Berufung, mit der er seinen erstinstanzlich gestellten Klageantrag, soweit er erfolglos geblieben ist, weiterverfolgen möchte.

II.

6 Der Antrag auf Zulassung der Berufung ist zulässig, aber unbegründet. Ein Zulassungsgrund gemäß § 124 Abs. 2 VwGO in Verbindung mit § 111b Abs. 1 Satz 1 BNotO liegt nicht vor.

7 1. Es bestehen keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO iVm § 64 Abs. 2 Satz 2 BDG und § 105 BNotO).

8 Dieser Zulassungsgrund setzt voraus, dass der Antragsteller im Zulassungsverfahren einen einzelnen tragenden Rechtssatz oder eine einzelne erhebliche Tatsachenfeststellung mit schlüssigen Gegenargumenten in Frage gestellt hat, was zudem die Richtigkeit des Ergebnisses erfassen muss (vgl. zB Senat, Beschlüsse vom 16. November 2020 - NotZ(Brfg) 6/20, BeckRS 2020, 41913 Rn. 5; vom 23. April 2018 - NotZ(Brfg) 6/17, NJW 2018, 2567 Rn. 11 und vom 23. November 2015 - NotSt(Brfg) 5/15, DNotZ 2016, 311 Rn. 5; jeweils mwN). Das Oberlandesgericht hat die dem Kläger vorgeworfenen Pflichtverletzungen aber zu Recht bejaht. Die vom Kläger dagegen vorgebrachten Einwände greifen nicht durch.

9

a) Zu UR-Nr. 70/2017

10

Gemäß § 4 der Urkunde hatte der Kläger die Pflicht, den Kaufpreis fällig zu stellen, sobald ihm alle zur vertragsgemäßen Umschreibung erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen vorlagen (§ 24 Abs. 1 Satz 1 BNotO). Eine solche Fälligkeitsbestätigung - auf die der Empfänger vertraut - muss inhaltlich richtig sein (vgl. BGH, Urteil vom 14. Mai 1985 - IX ZR 64/84, WM 1985, 1109, 1111). Die Mitteilung vom 14. März 2017 war jedoch falsch. Der Kaufpreis war zu dem in dem Schreiben benannten Zeitpunkt noch nicht fällig, denn die zur Eigentumsumschreibung erforderlichen Unterlagen lagen dem Kläger noch nicht vollständig vor.

11

Die Befugnis zur Veräußerung der Eigentumswohnung hing vorliegend von der Zustimmung eines Dritten - nämlich der Verwalterin - ab (vgl. § 12 Abs. 1 WEG). Um die Eigentumsumschreibung bewirken zu können, mussten die erforderlichen Erklärungen - mithin auch die Zustimmung und die Legitimation der Verwalterin - durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen werden (§ 29 GBO). Die wirksame Bestellung der Verwalterin war im Zeitpunkt der Fälligkeitsmitteilung jedoch nicht belegt.

12

aa) Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer (§ 26 Abs. 1 Satz 1 WEG in der damals gültigen Fassung des Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze vom 26. März 2007, BGBl. I S. 370, 372 f, im Folgenden: a.F.; nunmehr § 26 Abs. 1 WEG, neugefasst durch Bekanntmachung vom 12. Januar 2021, BGBl. I S. 34, 40, im Folgenden: n.F.). Dies geschieht entweder durch einen im Rahmen der Wohnungseigentümerversammlung gefassten Beschluss, über den

eine Niederschrift aufzunehmen und vom Vorsitzenden (in der Regel der Verwalter, § 24 Abs. 5 WEG), einem Wohnungseigentümer sowie gegebenenfalls - so weit (wie hier nicht) vorhanden - vom Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats oder dessen Vertreter zu unterschreiben ist (§ 24 Abs. 6 Sätze 1 und 2, § 23 Abs. 1 WEG), oder - wenn keine Versammlung stattfindet - durch schriftliche Zustimmung aller Wohnungseigentümer zu dem Beschluss (§ 23 Abs. 3 WEG a.F.; § 23 Abs. 3 WEG n.F. sieht Textform im Sinne von § 126b BGB vor).

- 13 Soweit die Verwaltereigenschaft durch eine öffentlich beglaubigte Urkunde nachgewiesen werden muss, genügt im Fall eines in der Versammlung der Wohnungseigentümer gefassten Beschlusses die Vorlage einer Niederschrift über den Bestellungsbeschluss, bei der die Unterschriften der in § 24 Abs. 6 Satz 2 WEG bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind (§ 26 Abs. 3 WEG a.F./§ 26 Abs. 4 WEG n.F.).
- 14 Ist der Verwalter - wie hier - durch schriftlichen Beschluss im Umlaufverfahren bestellt worden (§ 23 Abs. 3 WEG a.F./§ 23 Abs. 3 Satz 1 WEG n.F.), ist seine Legitimation nach nahezu einhelliger Meinung in Rechtsprechung und Literatur durch öffentlich beglaubigte Zustimmungserklärung sämtlicher Eigentümer (vgl. aber § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG n.F., wonach ein Mehrheitsbeschluss genügen kann) nachzuweisen (BayObLG, NJW-RR 1986, 565 f zu der inhaltlich gleichen damals gültigen Fassung der §§ 23 und 26 WEG; OLG Hamm, ZWE 2012, 489, 490; Otto in BeckOK GBO, 42. Edition, § 29 GBO Rn. 127b [Stand: 1. Mai 2021]; Demharter, GBO, 32. Aufl., § 29 Rn. 10; Schneider in Bauer/Schaub, GBO, 4. Aufl., Abschnitt E Rn. 288; Volmer in Keller/Munzig, KEHE Grundbuchrecht, 8. Aufl., § 29 Rn. 64; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl., Rn. 2904b; Hügel/Elzer, 3. Aufl., § 26 WEG Rn. 182; Emmerich in Bärmann/Pick, WEG, 20. Aufl., § 26 Rn. 121; MüKoBGB/Engelhardt, 8. Aufl., § 26

WEG Rn. 85; juris PK-BGB/Geiben, 9. Aufl., § 26 Rn. 82 [Stand: 22. September 2020]; Niedenführ in Niedenführ/Schmidt-Räntsche/Vandenhouten, WEG, 13. Aufl., § 26 Rn. 172; Erman/Grziwotz, BGB, 16. Aufl., § 26 WEG Rn. 9; Staudinger/Häublein, BGB, Neubearbeitung 2018, § 23 WEG Rn. 229; Schultzky in Ring/Grziwotz/Keukenschrijver, BGB, 4. Aufl., § 26 WEG Rn. 31; Sauren, WEG, 6. Aufl., § 26 Rn. 64).

15 Nach einer Mindermeinung genügt zum grundbuchlichen Nachweis der Verwalterbestellung durch schriftlichen Beschluss die öffentliche Beglaubigung der Unterschrift desjenigen, der das Zustandekommen des Beschlusses schriftlich feststellt (Drabek/Riecke in Riecke/Schmid, WEG, 5. Aufl., § 23 Rn. 58; Staudinger/Jacoby aaO § 26 WEG Rn. 233; Schmidt, ZWE 2015, 105, 108 f).

16 bb) Der Senat neigt der herrschenden Meinung zu, braucht dies im vorliegenden Fall jedoch nicht zu entscheiden, da der Kläger unter Zugrundelegung beider Auffassungen gegen seine Amtspflichten verstößen hat.

17 Zum korrekten Nachweis der Bewilligungsbefugnis der Verwalterin hätten nach der herrschenden Meinung die Unterschriften sämtlicher Wohnungseigentümer öffentlich beglaubigt und dem Grundbuchamt vorgelegt werden müssen, um die Eigentumsumschreibung zu erwirken. Dies war nicht der Fall, denn es fehlte die öffentliche Beglaubigung der Unterschrift des Eigentümers K. . . . Aber auch dann, wenn man der Mindermeinung folgte, wären die Eintragungsvo raussetzungen des § 29 GBO vorliegend nicht erfüllt, denn dann hätten zumindest die Unterschriften der Personen, die das Protokoll über die Feststellung des Umlaufbeschlusses unterzeichnet haben, öffentlich beglaubigt werden müssen. Insoweit mangelte es jedoch ebenfalls an der öffentlichen Beglaubigung der Unterschrift des Eigentümers K. . . .

18 cc) Zweifel am Verschulden des Klägers bestehen nicht. Als Notar musste er vielmehr über die für die Ausübung seines Berufs erforderlichen Rechtskenntnisse verfügen (vgl. BGH, Urteil vom 28. September 2000 - IX ZR 279/99, BGHZ 145, 265, 275 f). Die Rechtslage ließ sich durch einen Blick in die vorstehend aufgeführte gängige Kommentarliteratur - auch in Form von sogenannten Kurzkommentaren - mit zumutbaren Anstrengungen ohne weiteres klären. Ein Hinweis auf die Rechtslage und die vorzitierte Entscheidung des Bayerischen Obersten Landesgerichts aus dem Jahr 1986 fand sich im Übrigen - entgegen der Behauptung des Klägers - auch in der von ihm in Bezug genommenen damals aktuellen Kommentierung von Palandt (Palandt/Wicke, BGB, 76. Aufl. <2017> § 26 WEG Rn. 19) und in dem von ihm ebenfalls zitierten Werk von Schöner/Stöber (aaO und Rn. 2934).

19 b) Zu UR-Nr. 11/2019

20 Der Kläger hat bei der Beurkundung des Kaufvertrags zu UR-Nr. 11/2019 gegen das Mitwirkungsverbot aus § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BeurkG verstoßen. Hiernach ist dem Notar die Mitwirkung in einer Angelegenheit einer Person, die sich mit ihm zur gemeinsamen Berufsausübung verbunden oder mit der er gemeinsame Geschäftsräume hat, verboten.

21 aa) Zweck der Regelung in § 3 BeurkG - einer der zentralen Vorschriften im notariellen Berufsrecht - ist es, bereits dem Anschein der Gefährdung von Unabhängigkeit und Unparteilichkeit des Notars - den tragenden Prinzipien des notariellen Berufsrechts - entgegenzuwirken (vgl. BT-Drs. 13/4184 S. 36). Die Verbote untersagen die Mitwirkung des Notars in Fällen, in denen er aufgrund seiner Nähe zu den Urkundsbeteiligten (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-6 BeurkG) oder zum

Gegenstand der Beurkundung (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BeurkG) in Interessenkonflikte kommen und damit nach außen zumindest der "böse Schein" entstehen könnte, er sei nicht so unabhängig, wie man dies zu Recht von einem Amtsträger erwartet (BT-Drs. aaO; Staudinger/Hertel, BGB, Neubearbeitung 2017, BeurkG Rn. 269; Sandkühler in Arndt/Lerch/Sandkühler, BNotO, 8. Aufl., § 16 Rn. 3). Der Katalog der Mitwirkungsverbote erstreckt sich gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BeurkG auch auf Personen, die mit dem Notar beruflich verbunden sind. Der Schutzzweck der Norm gebietet es, im Sinne der Stärkung des Vertrauens der rechtsuchenden Bevölkerung in die Unabhängigkeit und Unparteilichkeit des Notars die Vorschrift nicht zu eng auszulegen (vgl. BGH, Urteil vom 25. Mai 1984 - V ZR 13/83, NJW 1985, 2027; Gößl in BeckOGK, § 3 BeurkG Rn. 23 [Stand: 1. März 2019]; Sandkühler aaO Rn. 14).

22

Maßgebend ist, ob der Sozius des Notars materiell an dem zu beurkundenden Geschäft beteiligt ist. Erforderlich ist dafür, dass seine Rechte und Pflichten, die sich aus einem bestimmten Lebenssachverhalt ergeben, durch den konkreten Beurkundungsvorgang zumindest faktisch unmittelbar berührt werden (BGH, Urteil vom 25. Mai 1984 aaO - zu § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BeurkG; Miermeister/de Buhr in Frenz/Miermeister, BNotO, 5. Aufl., § 3 BeurkG Rn. 8; Gößl aaO Rn. 22 f; Armbrüster in Armbrüster/Preuß/Renner, BeurkG/DONot, 8. Aufl., § 3 Rn. 17; Grziwotz in Grziwotz/Heinemann, BeurkG, 3. Aufl., § 3 Rn. 7; Winkler, BeurkG, 19. Aufl., § 3 Rn. 24). Das ist insbesondere auch der Fall, wenn der Sozius als Bevollmächtigter oder - wie hier - als vollmachtloser Vertreter tätig wird (OLG Celle, DNotZ 2004, 716 f; Kindler in BeckOK/BeurkG, § 3 Rn. 9 [Stand: 1. Mai 2021]; Litzenburger in BeckOK/BGB, § 3 BeurkG Rn. 12 [Stand: 1. Februar 2021]; Winkler aaO Rn. 30).

23 bb) Dem kann der Kläger nicht mit Erfolg entgegenhalten, die vorliegend gewählte Vertragsgestaltung schließe jegliche Risiken für sämtliche Beteiligten aus, so dass eine Interessenkollision nicht zu besorgen sei. Maßgebend für das Mitwirkungsverbot des § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BeurkG ist, wie ausgeführt, die Vermeidung des "bösen Scheins" für den allgemeinen Rechtsverkehr, der Notar sei infolge der Beteiligung einer mit ihm zur Berufsausübung verbundenen Person nicht so unabhängig, wie dies von einem Amtsträger zu erwarten ist. Ob es bei der konkreten Gestaltung des zu beurkundenden Geschäfts zu (Haftungs-) Risiken für den Sozus oder einen sonstigen Beteiligten kommt, ist dabei nicht von Bedeutung. Nach dem Schutzzweck der Norm kann es - nicht zuletzt auch im Interesse der Rechtssicherheit in der notariellen Praxis - nicht auf eine unter Umständen schwierige und unsichere Einzelfallwürdigung der Interessenlagen der Beteiligten ankommen. Vielmehr ist danach eine formale Betrachtung maßgeblich, die die gebotene weite Auslegung der Bestimmung sichert.

24 c) Im Hinblick auf die für das einheitliche Dienstvergehen (§ 95 BNotO) ausgesprochene Missbilligung (§ 94 BNotO) als geringstmögliche Maßnahme bestehen ebenfalls keine Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Urteils. Insoweit erhebt der Kläger auch keine Einwände.

25 2. Eine grundsätzliche Bedeutung der Sache (§ 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO) hat der Kläger schon nicht ordnungsgemäß dargelegt (§ 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 iVm § 64 Abs. 2 Satz 2 BDG, § 105 BNotO). Sie ist aber auch nicht ersichtlich.

26 Die Berufung ist wegen grundsätzlicher Bedeutung zuzulassen, wenn es im konkreten Fall auf eine Tatsachen- oder Rechtsfrage ankommt, die über den von der ersten Instanz entschiedenen Fall hinausgeht und an deren Klärung im

Interesse der Einheit oder Fortbildung des Rechts auch für vergleichbare Fälle ein Interesse besteht (vgl. zB Senat, Beschluss vom 20. Juli 2020 - NotSt(Brfg) 2/20, RNotZ 2020, 532 Rn. 14 mwN). Klärungsbedürftig ist eine Rechtsfrage nur, wenn sie zweifelhaft ist, also über Umfang und Bedeutung einer Rechtsvorschrift Unklarheiten bestehen. Dies ist der Fall, wenn die Rechtsfrage vom Bundesgerichtshof bisher nicht entschieden ist und von einigen Oberlandesgerichten unterschiedlich beantwortet wird oder wenn in der Literatur unterschiedliche Meinungen vertreten werden (vgl. Senat, Beschluss vom 13. März 2017 - NotSt(Brfg) 1/16, WM 2017, 1819 Rn. 18). Um die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache ordnungsgemäß darzulegen, ist es erforderlich, die durch das angefochtene Urteil aufgeworfene Rechtsfrage konkret zu benennen sowie ihre Klärungsbedürftigkeit und ihre Bedeutung für eine unbestimmte Vielzahl von Fällen im Einzelnen aufzuzeigen. Dabei müssen insbesondere auch Ausführungen dazu gemacht werden, aus welchen Gründen, in welchem Umfang und von welcher Seite die Rechtsfrage umstritten ist (Senat aaO mwN).

27

Der Kläger macht lediglich geltend, es gebe betreffend die Auslegung und das Verständnis des Mitwirkungsverbots des § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BeurkG im Falle der vollmachtlosen Vertretung einer Kaufvertragspartei durch eine Person, mit der sich der Notar zur gemeinsamen Berufsausübung verbunden hat - und insoweit insbesondere für den Fall, dass der vollmachtlose Vertreter erklärt habe, sich um die Genehmigung der Vertragserklärung bemühen zu wollen, dafür aber nicht einstehen zu können -, sowie für den Nachweis der Verwaltereigenschaft durch öffentliche Urkunde im Sinne von § 26 Abs. 4 WEG im Fall eines Umlaufbeschlusses noch keine höchstrichterliche Entscheidung. Dies genügt nach den oben aufgezeigten Grundsätzen jedoch nicht, um eine Grundsatzbedeutung darzulegen.

- 28 Dessen ungeachtet wird die Rechtslage nach den vorstehenden Ausführungen in Rechtsprechung und Literatur weitgehend einhellig beurteilt. Nur vereinzelt in der Literatur vertretene abweichende - hier zudem nicht entscheidungserhebliche - oder nicht nachvollziehbar begründete Ansichten machen die Rechtslage nicht unklar (BGH, Beschluss vom 8. Februar 2010 - II ZR 54/09, NJW-RR 2010, 1047 Rn. 3; BVerfG, Beschluss vom 25. Februar 2009 - 1 BvR 3598/08, juris Rn. 12, insoweit nicht abgedruckt in NJW-RR 2009, 1026).
- 29 3. Schließlich liegt auch der Zulassungsgrund aus § 124 Abs. 2 Nr. 5 ZPO nicht vor. Die Rüge des Klägers, das Oberlandesgericht habe wesentlichen Sachvortrag nicht beachtet und sich mit den vom ihm als tragend angesehenen Erwägungen nicht auseinandergesetzt, mithin sein rechtliches Gehör (Art. 103 Abs. 1 GG) verletzt, greift nicht durch. Es kann auf sich beruhen, ob das Berufungsgericht den vom Kläger als übergangen angesehenen Vortrag nicht berücksichtigt hat, was schon deswegen zweifelhaft ist, weil grundsätzlich davon auszugehen ist, dass die Gerichte den von ihnen entgegengenommenen Vortrag auch zur Kenntnis genommen und in Erwägung gezogen haben, sie aber nicht verpflichtet sind, sich mit jedem einzelnen Vorbringen in den Entscheidungsgründen ausdrücklich zu befassen (vgl. Senat, Beschluss vom 13. März 2017 aaO Rn. 13 mwN). Der mit Blick auf den ihm vorgeworfenen Verstoß gegen § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BeurkG gehaltene Vortrag des Klägers, die Kaufvertragsparteien seien mit dem ihnen übersandten Entwurf einverstanden gewesen, an diesem Text sei nichts mehr verändert worden und die Verkäufer hätten den Vertrag später vorbehaltlos genehmigt, war aus den oben erörterten Gründen bereits nicht entscheidungserheblich.
- 30 4. Weitere Zulassungsgründe macht der Kläger nicht geltend.

III.

31 Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 109 BNotO, § 77 Abs. 1 BDG iVm § 154 Abs. 2 VwGO. Eine Wertfestsetzung ist nicht veranlasst (§ 109 BNotO, § 78 Satz 1 BDG; Wittkowski in Urban/Wittkowski, BDG, 2. Aufl., § 78 Rn. 3).

Herrmann

Offenloch

Böttcher

Frank

Kuske

Vorinstanz:

OLG Köln, Entscheidung vom 02.11.2020 - Not 6/20 -