

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

2384 050

13
86

RNotO § 21

Ein Notar, dem die Beteiligten eines Grundstückskaufvertrages den Kaufpreis übergeben haben, damit er über ihn nach Maßgabe des Vertrages verfügt, kann unter Umständen zur Hinterlegung des Geldes berechtigt sein, wenn zwischen den Beteiligten Streit über die Ausführung des Vertrages entsteht.

BGH, Urt. v. 21. Dezember 1959 - III ZR 180/58 - OLG Nürnberg

III ZR 180/59

Verkündet
am 21. Dez. 1959,
[REDACTED], Justiz-Assistent
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s
In dem Rechtsstreit

des Gast- und Landwirts Josef Z [REDACTED] in U [REDACTED] Nr. [REDACTED],
Landkreis I [REDACTED],

Klägers, Berufungsbeklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -
gegen

den Notar Dr. Fritz D [REDACTED] in R [REDACTED], M [REDACTED] Straße [REDACTED]

Beklagten, Berufungskläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
auf die mündliche Verhandlung vom 3. Dezember 1959
unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Pagendarm, Dr. Weber,
Dr. Kreft, Dr. Arndt und Dr. Beyer

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Teilurteil
des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Nürnberg vom
1. Oktober 1958 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Ent-
scheidung, auch über die Kosten der Revision, an das
Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Der beklagte Notar beurkundete in den Jahren 1953 und 1954 mehrere Verträge über die Veräußerung des landwirtschaftlichen Besitzes der Eheleute G. in S.:

Am 29. Juli 1953 kaufte der Kläger Z. von den Eheleuten G. (jung) deren Anwesen S. Nr. . nebst Inventar für 46.887,58 DM. Das nach Übernahme des Altenteils und zweier Zwangshypotheken verbleibende Restkaufgeld von 32.500 DM sollte binnen drei Monaten bezahlt werden. Die Verkäufer bewilligten die Eintragung einer Auflassungsvormerkung für den Kläger, die am 26. August 1953 im Grundbuch eingetragen wurde. Der Kläger zahlte am 4. August 1953 an die Eheleute G. 22.000 DM, womit diese sich ein Grundstück in . kauften. Die Veräußerer hatten sich ferner im Verträge damit einverstanden erklärt, daß der Kläger ohne Auflassung und Umschreibung das Grundstück sogleich in ihrem Namen weiter verkaufen dürfe; für diesen Fall traten sie bereits alle ihre Ansprüche aus einem solchen Vertrag an den Kläger ab. Der Beklagte belehrte den Kläger in einem Brief vom 3. September 1953 darüber, daß dann Grunderwerbssteuer erspart werden könne und die Abtretung eine Sicherung bedeute.

Am 10. Oktober 1953 beurkundete der Beklagte einen weiteren Vertrag, durch den die Eheleute G. mit Zustimmung des Klägers das Anwesen an einen Landwirt W. verkauften, doch ist dieser Vertrag nicht durchgeführt worden. In besonderer Urkunde vereinbarten der Kläger und die Eheleute G. die Aufhebung des ersten Vertrages vom 29. Juli 1953 unter Bedingungen, die bisher nicht eingetreten sind.



Am 1. April 1954 beurkundete der Beklagte einen anderen Vertrag, wonach die Eheleute G. [REDACTED] ihr Anwesen nunmehr an die Eheleute L. [REDACTED] verkauften. Die Erwerber übernahmen gewisse Verpflichtungen aus dem eingetragenen Altenteil und Lastenausgleichszahlungen, sonst aber keine weiteren Schulden oder Belastungen. Der danach verbleibende bare Restkaufpreis von 46.000 DM sollte an den Notar überwiesen werden, der nach Maßgabe einer "weiteren Vormerkung" darüber verfügen, nämlich ihn "zur Lastenfreistellung bezüglich der heute nicht übernommenen Lasten verwenden und den Restbetrag an den Kläger auszahlen" sollte. Der miterachtene Kläger erklärte sich mit dem Vertrag einverstanden und unterzeichnete die notarielle Verhandlung ebenfalls. Nach der "weiteren Vormerkung" gleichen Tages sollte der Notar vom Kaufpreis nur den Betrag anfordern, der benötigt wurde, um die bestehenden Verbindlichkeiten wegzufertigen und den Käufern lastenfreies Eigentum zu verschaffen. Die dem Notar von allen Beteiligten erteilte Vollmacht zum Geldempfang ermächtigte ihn dagegen, den von der B. [REDACTED] La. [REDACTED] erwarteten Kaufpreis voll in Empfang zu nehmen und daraus "alle öffentlichen und privaten Schulden der Eheleute G. [REDACTED] wegzufertigen".

Im Mai 1954 wurden im Grundbuch für Gläubiger der Eheleute G. [REDACTED] zwei Zwangshypotheken eingetragen, nämlich für den Brauereibesitzer R. [REDACTED] in Höhe von 11.601,83 DM und für Rechtsanwalt Dr. O. [REDACTED] in Höhe von 1.137,48 DM. Im Rang vor der Zwangshypothek für O. [REDACTED], aber nach der Zwangshypothek für R. [REDACTED] wurde für die Eheleute L. [REDACTED] eine Auflassungsvormerkung am 24. Mai 1954 eingetragen.

Am 28. September 1954 überwies die B. [REDACTED] La. [REDACTED] für die Eheleute L. [REDACTED] an den Beklagten den Barkauf-

preis mit 46.000 DM zur Verfügung unter der Bedingung, dafür eine erststellige Hypothek zu verschaffen. Am 30. September 1954 wurden die Eheleute L. [REDACTED] als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

Am 30. September 1954 widersprach Rechtsanwalt Dr. H. [REDACTED] namens der Eheleute G. [REDACTED] einer Auszahlung des Restkaufgeldes an den Kläger wegen der durch einen Arrestprozeß aufgetretenen Ungelegenheiten. Am 4. Oktober 1954 fand darauf eine Besprechung bei dem Beklagten statt, über deren Ergebnis er eine Vereinbarung zwischen dem Kläger, den vom Kläger vertretenen Eheleuten G. [REDACTED] und den Eheleuten L. [REDACTED] folgenden Inhalts beurkundete: Der Notar wurde beauftragt und ermächtigt, von dem bei ihm eingegangenen Kaufpreis folgende Forderungen wegzufertigen:

- a) Die im Grundbuch eingetragenen Lasten einschließlich der Zwangshypotheken Rb. [REDACTED] und O. [REDACTED] mit zusammen DM 26.299,58.
- b) Die Ansprüche der Altenteiler G. [REDACTED] (falls die insoweit erwähnten Vergleichsverhandlungen nicht zum Ziele führten) mit DM 5.424,72.
- c) 10 einzeln aufgeführte Forderungen gegenüber G. [REDACTED], die noch überprüft werden sollten, mit zusammen DM 2.320,32.

Weiterhin sollte er die Steuerrückstände an die Gemeinde entrichten, die Notarkosten entnehmen und den Restbetrag an den Kläger auszahlen, aber dabei für diesen an zwei seiner Gläubiger 2.510 DM überweisen.

Schon am nächsten Tage rief der Kläger den Beklagten fernmündlich an und erklärte, daß er die Vereinbarungen vom 4. Oktober 1954 nicht gelten lassen könne. Er hatte inzwischen mit seinem Makler Za. [REDACTED] gesprochen. Er wiederholte diese

Erklärung alsbald und mehrfach schriftlich. Der Beklagte bestellte den Kläger und die Eheleute L. zu sich, doch blieben diese Verhandlungen am 13. Oktober 1954 ergebnislos. Unter dem 9. Dezember 1954 und 5. Januar 1955 baten die Eheleute G. durch ihren Anwalt ebenfalls den Beklagten, aus dem Kaufpreis keine weiteren Auszahlungen mehr zu leisten, und widerriefen ihre Anweisung.

Der Kläger erhob Klage gegen die Eheleute G. auf Zahlung von rund 33.000 DM, weil er das ihm zustehende Restkaufgeld nicht erhalten habe, insbesondere, weil davon Schulden der Eheleute G. zu Unrecht abgezogen worden seien. Der Rechtsstreit (2 O 713/54 LG München II) wurde im Jahre 1955 bis zur Erledigung des vorliegenden Prozesses ausgesetzt.

Der Beklagte veranlaßte noch im Oktober 1954, daß für die B. La. bzw. die von ihr benannten Rechtsträger zur Sicherung der für L. gezahlten 46.000 DM unter Löschung vorhergehender Hypotheken die versprochenen erstrangigen Hypotheken eingetragen wurden. Das Finanzamt R. erließ am 25. November 1954 gegen die Eheleute L. einen Bescheid, daß sie nach Übernahme des Vermögens der Eheleute G. für deren rückständige Steuern in Höhe von rund 10.000 DM haftbar gemacht würden. Dieser Bescheid wurde später aufgehoben, aber die Kaufpreisforderung aus dem Vertrag vom 1. April 1954 am 20. Januar 1955 gepfändet.

Mit Schriftsatz vom 31. Mai 1955 erhob der Kläger die vorliegende Klage gegen den Beklagten auf Zahlung von noch 40.182,42 DM nebst 10 % Zinsen seit dem 1. September 1954 mit der Behauptung, dieser Betrag stehe dem Kläger von dem

86

Kaufpreis noch zu und der Beklagte verweigere rechtswidrig die Auszahlung. Die Klage wurde dem Beklagten am 6. Juni 1955 zugestellt. Darauf hinterlegte er am 23. Juni 1955 bei dem Amtsgericht Regensburg unter Verzicht auf Rücknahme von dem Kaufgeld als angeblichen Rest einen Betrag von 26.657 DM zugunsten folgender Gläubiger: Finanzamt R[REDACTED], Rechtsanwalt Dr. O[REDACTED], Eheleute G[REDACTED] und Kläger. Als Begründung gab er an, daß der Kläger, die Eheleute G[REDACTED] und die Eheleute L[REDACTED] ihre Anweisung über die Behandlung des Kaufgeldes inzwischen widerrufen hätten.

Der Kläger hat zur Begründung seiner Klage vorgetragen:

Der Beklagte habe bei Beurkundung und Abwicklung der Verträge dem Kläger gegenüber seine Amtspflichten verletzt. Er hätte die Weiterveräußerung und Abwicklung anders vornehmen müssen. Die Abrechnungsvereinbarung vom 4. Oktober 1954 habe nicht dem Willen des Klägers entsprochen, und er habe sie sofort nach Erkenntnis ihrer wahren Bedeutung und seines Irrtums angefochten. Der Beklagte habe gewußt, daß der Kläger schon erhebliche Leistungen an die Eheleute G[REDACTED] erbracht gehabt habe, nämlich rund 30.000 DM; er hätte das mindestens erkennen müssen. Der Kläger sei wirtschaftlich gegenüber den Eheleuten L[REDACTED] der wahre Verkäufer gewesen und hätte deshalb das ganze Restkaufgeld erhalten müssen. Das habe sich schon aus der Abtretung und Bevollmächtigung im ersten Verträge 1953 ergeben; der Beklagte habe das im Brief vom 3. September 1953 bestätigt. Durch die Abtretung und die Auflassungsvormerkung sei der Kläger ausreichend gesichert gewesen, so daß kein Anlaß bestanden habe, daß er außer den schon im ersten Verträge übernommenen Zwangshypotheken von rund 4.400 DM weitere Lasten oder gar private Schulden der Eheleute G[REDACTED] übernahm. Die Abtretungserklärung

von 1953 sei wirksam geblieben, zumal die Bedingungen der Aufhebungsverträge nicht eingetreten seien; auch die späteren Verträge enthielten stillschweigend eine solche Abtretung, mindestens hätte der Notar eine entsprechende Erklärung aufnehmen müssen. Die späteren Pfändungen der Kaufpreisforderung seien daher unbeachtlich. Der Notar hätte diese Lage des Klägers berücksichtigen und vielleicht nach Auftreten der Schwierigkeiten nur einen Kaufvertrag zwischen dem Kläger und den Eheleuten L. nach Eintragung des Klägers als Eigentümer im Grundbuch empfehlen müssen. Der Beklagte habe aber im Gegenteil nur die Belange der Eheleute G. gewahrt, die er nicht einmal zur Bezahlung ihrer Schulden aufgefordert, sondern für die er sofort eine Tilgung ihrer Schulden aus dem inzwischen eingegangenen Grundstückskaufpreis veranlaßt habe. Eine Haftung aus Vermögensübernahme, die der Beklagte im Auge gehabt habe, bestehe nicht. Der Notar habe nicht einmal darauf gedrungen, die zwischenzeitlichen Belastungen im Hinblick auf die Auflassungsvormerkungen beseitigen zu lassen. Der Beklagte habe jedenfalls den Kläger nicht richtig belehrt, seinen wahren Willen nicht beachtet oder schuldhaft nicht erkannt, auch die Urkunden mißverständlich gefaßt, insgesamt jedenfalls seine Pflichten als Notar gröblich, sogar vorsätzlich verletzt.

Der Beklagte hätte auf jeden Fall den nicht benötigten Kaufpreisteil früher an den Kläger auszahlen müssen, dann wäre es weder zu Pfändungen noch sonst zum Zugriff anderer Gläubiger gekommen, so daß kein Anlaß zu einer Hinterlegung bestanden hätte. Auch sonst habe der Beklagte kein Recht zur Hinterlegung gehabt, da er nach dem Vertrage vom 1. April 1954 hätte vorgehen müssen. Die Widersprüche der Eheleute G. und L. sowie die Pfändungen hätte der Notar nicht zu beachten brauchen. Bisher

habe der Beklagte erst 1.430 DM für den Kläger aufgewendet, so daß der Kläger Anspruch auf die Klagforderung habe. Eine andere Ersatzmöglichkeit bestehe, soweit es darauf überhaupt ankomme, für den Kläger nicht.

Der Beklagte hat Abweisung der Klage beantragt und ausgeführt:

Er habe seine Pflichten nicht verletzt. Allein maßgeblich sei für ihn die nach stundenlangen Verhandlungen zustandekommene Abrechnungsvereinbarung vom 4. Oktober 1954 gewesen. Die früheren Verträge seien aufgehoben und vom Landwirtschaftsgericht nicht genehmigt worden. Der Kläger sei nicht Vertragspartner gewesen und könne schon deshalb keine Ansprüche gegen ihn geltend machen. Ein Recht zum Widerruf oder zur Anfechtung der Vereinbarung vom 4. Oktober 1954 habe für den Kläger nicht bestanden. Danach sei er angewiesen worden, an den Kläger nur das auszusahlen, was nach Berücksichtigung aller dinglichen, öffentlichen oder privaten Lasten und Schulden der Eheleute G. [REDACTED] übrig blieb. Der Beklagte habe nicht gewußt, daß der Kläger den Eheleuten G. [REDACTED] bereits größere Zahlungen geleistet habe. Eine Abtretung an den Kläger liege nicht vor, denn der Vertrag vom 29. Juli 1953 sei aufgehoben und die späteren Verträge enthielten keine Zession; im Gegenteil habe er bei der Verhandlung am 1. April 1954 die vom Kläger verlangte Abtretung ausdrücklich abgelehnt. Da es sich um ein öffentliches Siedlungsvorhaben handelte, habe er als Notar darauf achten müssen, daß alle übrigen Gläubiger vor Weggabe dieses einzigen Vermögensobjektes der Verkäufer berücksichtigt wurden. Das habe die Landes-siedlung ausdrücklich verlangt gehabt, und das allein entspreche dem Berufsethos des Notars.

Er habe für die Löschung der Hypotheken, Notariatskosten und Befriedigung anderer Gläubiger der Eheleute G [REDACTED] insgesamt 16.625,89 DM aufgewandt, einige weitere Verbindlichkeiten des Klägers getilgt und den dann verbleibenden Rest hinterlegt. Die Hinterlegung habe für ihn befreiende Wirkung. Zur Hinterlegung sei er schon wegen der Erklärungen des Klägers, aber auch wegen der von anderer Seite erhobenen Widersprüche und der zahlreichen Pfändungen befugt gewesen, weil für ihn nunmehr eine Ungewißheit über die Person des Berechtigten bestanden habe. Auch die B [REDACTED] La [REDACTED] habe einer weiteren Auszahlung widersprochen und Bezahlung aller Schulden der Eheleute G [REDACTED] verlangt. Der Kläger müsse sich an seine Vertragspartner L [REDACTED] und G [REDACTED] bzw. an die Hinterlegungssumme halten. Er könne also anderweitig Ersatz erlangen und habe keinen Schaden erlitten.

Das Landgericht hat durch Teilurteil vom 18. Juni 1957 die Klage in Höhe von 24.623,76 DM abgewiesen und die Entscheidung über die insoweit geltend gemachten Zinsen sowie über einen Betrag von 1.558,66 DM nebst Zinsen dem Schlußurteil vorbehalten; dagegen hat es den Beklagten bereits verurteilt, an den Kläger 14.000 DM nebst 10 % Zinsen seit dem 9. Oktober 1954 zu zahlen. In der Begründung ist ausgeführt: Der Notar habe durch die Vereinbarung vom 4. Oktober 1954 die Pflicht übernommen gehabt, zu prüfen, welche Schulden aus dem Kaufpreis zu tilgen waren, diese zu tilgen und den Rest dem Kläger auszuzahlen. Der Kläger habe diese Vereinbarung nicht wirksam angefochten und nicht einseitig widerrufen können. Eine Abtretung sei nicht erwiesen. Die danach vom Notar zu tilgenden Verbindlichkeiten hätten äußerstenfalls 30.441,34 DM betragen, also seien für den Kläger 15.558,66 DM verblieben; davon würden möglicherweise noch kleinere Beträge

benötigt, so daß ein sicherlich dem Kläger zustehender Rest von 14.000 DM vorhanden wäre. Diesen Betrag hätte der Beklagte dem Kläger auszahlen müssen und nicht hinterlegen dürfen. Denn er sei nach den Abmachungen zur Prüfung verpflichtet gewesen und hätte die Unwirksamkeit der Widersprüche und einseitigen Widerrufs- bzw. Anfechtungserklärungen erkennen müssen. Das alles sei Verletzung einer Notarspflicht, bei der der Beklagte ohne Rücksicht darauf hafte, ob der Kläger anderweit Ersatz erlangen könne. Der Beklagte habe zwar außerdem mindestens seine Belehrungspflicht fahrlässig verletzt, doch fehle der Nachweis dafür, daß der Kläger nicht von anderer Seite Ersatz erlangen könne.

Gegen dieses Urteil haben beide Parteien Berufung eingelegt. Das Berufungsgericht hat durch das jetzt angefochtene Teilurteil zunächst nur über die Berufung des Beklagten entschieden und das landgerichtliche Urteil geändert, soweit es den Beklagten zur Zahlung von 14.000 DM nebst Zinsen verurteilt hat; insoweit hat es die Klage abgewiesen. Die Entscheidung über die Berufung des Klägers wegen der vom Landgericht ausgesprochenen Klagabweisung ist vorbehalten. In den Gründen des Berufungsurteils heißt es: Der Notar habe bei der Verwahrung und Behandlung des Kaufpreises in Ausübung seines Amtes gehandelt. Er habe dabei die Stellung eines Treuhänders gehabt. Es könne dahingestellt bleiben, ob daneben auch ein privatrechtlicher Verwahrungsvertrag bestanden habe. Denn der Beklagte habe durch die Hinterlegung mit schuldbefreiender Wirkung erfüllt. Maßgebliche Rechtsgrundlage für die Tätigkeit des Beklagten sei die Vereinbarung der Beteiligten vom 4. Oktober 1954 gewesen. Diese Grundlage sei später streitig geworden. Schon wenn nur ein Vertragsteil sich nicht mehr an die Vereinbarungen hielt, habe der Notar sie nicht mehr ausführen dürfen und jegliche weitere Auszahlung verweigern müs-

sen. Er habe sich nicht zum Richter über die Streitfragen aufwerfen dürfen. Er habe daher auf Grund des § 372 BGB hinterlegen dürfen, weil er ohne Verschulden begründete Zweifel an der Empfangsberechtigung gehabt habe. Da er auf die Rücknahme verzichtet habe, sei er von seiner Schuld gegenüber dem Kläger befreit worden.

Gegen dieses Urteil hat der Kläger Revision eingelegt, mit der er insoweit die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils begehrt. Der Beklagte bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht hat durch das angefochtene Urteil die Klage wegen eines Teilbetrages von 14.000 DM abgewiesen, den der Beklagte nach Auffassung des Landgerichts auf jeden Fall an den Kläger hätte auszahlen müssen; das Berufungsgericht meint dagegen, der Beklagte sei auch insoweit zur Hinterlegung berechtigt gewesen.

Die dagegen von der Revision erhobenen Bedenken sind im Ergebnis, nämlich für die Frage der Hinterlegungsbefugnis, unbegründet.

1) Anspruchsgrundlage ist allein die Vorschrift des § 21 des Reichsnotarordnung vom 13. Februar 1937 - RNotO - (RGBl I 191), die folgendes bestimmt: Verletzt der Notar vorsätzlich oder fahrlässig die ihm einem anderen gegenüber obliegende Amtspflicht, so hat er diesem den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen.

Entgegen dem früheren Rechtszustand sind die Notare jetzt nach § 25 RNotO allgemein zuständig, auch Geld, das ihnen von Beteiligten übergeben ist, zur Aufbewahrung oder zur Ablieferung an Dritte zu übernehmen. Insbesondere im vorliegenden Fall gehörten Annahme und Abführung sowie die zwischenzeitliche Behandlung des Geldes zu den Amtspflichten des Notars, weil es sich um den Kaufpreis für ein Grundstück handelte, dessen Verkauf er beurkundet hatte, und bei dem die Beteiligten mit Zustimmung des Notars über die weitere Behandlung dieses Geldes durch den Beklagten verschiedene Bestimmungen getroffen hatten, die der Beklagte alle beurkundet hatte.

Die Abrede der an den Verhandlungen Beteiligten begründete also keine Vertragspflichten für den beklagten Notar. Die notariell beurkundete Einigung der Beteiligten über die Behandlung des Kaufpreises durch den Notar war weder ein Vertrag zugunsten des Notars noch begründete sie - da es Verträge zu Lasten Dritter nicht gibt - eine privatrechtliche Verpflichtung für den Beklagten. Die verschiedenen Erklärungen über die Behandlung des Kaufgeldes durch den Notar waren lediglich Weisungen oder Ersuchen an den Beklagten als Amtsträger, seine Amtstätigkeit insoweit in bestimmter Weise auszuüben. Denn die Erfüllung einer Amtspflicht kann nicht Gegenstand privatrechtlicher Bindungen sein. Verletzungen dieser Pflichten durch den Notar lösten deshalb lediglich Ersatzpflichten nach Amtshaftungsrecht, nicht aber nach Vertragsrecht aus. Darüber besteht in Rechtsprechung und Schrifttum Einigkeit (RG DNotZ 1932, 249; 1933, 650; 1937, 259; BGHZ 19, 5; LM Nr. 13 zu RNotO § 23; Daimler, Die Prüfungs- und Belehrungspflicht des Notars, 2. Aufl. §§ 24 und 31; DNotZ 1941, 187; Roesen, DNotZ BayBeil. 1934, 86; Seyboldt/Hornig/Memmens, RNotO, 2. Aufl. § 25 I 1).

Die Rechtsprechung spricht zwar gelegentlich in solchen Fällen von einer Treuhänderstellung des Notars (RG DNotZ 1933, 650) und auch das angefochtene Urteil übernimmt diesen Ausdruck, doch ist das ungenau. Der Notar ist zwar Vertrauensperson für die Beteiligten, aber das ist er nur im Rahmen seiner amtlichen Stellung und ohne Begründung eines weiteren besonderen Treuhandvertrages. Diese besondere Vertrauenswürdigkeit des Notars kraft seiner Amtsstellung ist der Grund für seine Einschaltung, denn insbesondere bei Ablösung von Grundpfandrechten oder Hingabe von Darlehen gegen bestimmte Rangstelle wäre ohne Einschaltung einer rechtskundigen, vertrauenswürdigen Stelle eine Durchführung des Geschäfts vielfach nicht möglich, weil niemand vorleisten will; die Zahlung an den mit der Ablösung beauftragten Notar ist ein Mittel, die Gefahr von Vorleistungen im Registerverkehr zu vermeiden. Soweit die Revision also glaubt, das Berufungsgericht habe aus einer solchen Treuhänderstellung des Beklagten nicht die nötigen Folgerungen gezogen, liegt der Vortrag neben der Sache.

Das Berufungsgericht spricht in diesem Zusammenhang davon, daß der Beklagte durch die Übernahme des Geldes ein öffentlich-rechtliches Verwahrungsverhältnis begründet habe. Das ist unrichtig, denn die Rechtsprechung hat ein solches öffentlich-rechtliches Verwahrungsverhältnis, auf das bei der Haftung teilweise Grundsätze des Privatrechts angewandt werden, stets dann angenommen, wenn ein Hoheitsträger in Erfüllung seiner öffentlich-rechtlichen Aufgabe Gegenstände, die im Eigentum einer Privatperson stehen, in Besitz nimmt und damit den Berechtigten an eigenen Obhuts- und Sicherungsmaßnahmen hindert (BGHZ 3, 162; LM Nr. 7 zu BGB § 688). Ein solches Verwahrungsverhältnis bestand hier nicht, weil der Beklagte nach den Feststellungen Eigentum an dem Geld erwarb,

das er im eigenen Namen auf ein eigenes Konto (Anderkonto) einzuzahlen hatte (vgl. § 11 der Dienstordnung).

Es ist deshalb auch unrichtig, daß das Berufungsgericht annimmt, der Notar sei zur Hinterlegung nach § 372 BGB berechtigt gewesen und habe dadurch seine Verbindlichkeiten mit schuldbefreiender Wirkung erfüllt. Diese Vorschrift findet nur auf privatrechtliche Schuldverhältnisse Anwendung, nicht aber auf die Erfüllung von Amtspflichten. Der Kläger hatte auf Grund der Verträge privatrechtliche Ansprüche nur gegen seine Vertragspartner, aber keinen privatrechtlichen Leistungsanspruch gegen den Beklagten auf Auszahlung des ihm zustehenden Restkaufgeldes. Der Kläger kann sein Zahlungsverlangen gegen den Notar auf eine angebliche unmittelbare Leistungsverpflichtung schon deshalb nicht stützen, weil die ordentlichen Gerichte regelmäßig nicht befugt sind, Beamte und Amtsträger zur Vornahme einer Amtshandlung zu verurteilen. Allerdings steht nichts im Wege, den in § 372 BGB enthaltenen Grundgedanken bei der Frage heranzuziehen, ob der Notar seine Amtspflichten schuldhaft verletzt hat.

2) Der beklagte Notar hatte die amtliche Verpflichtung, über die empfangenen Geldbeträge nach Weisung der Beteiligten zu verfügen.

Die für den Beklagten maßgeblichen Weisungen waren zunächst im Verträge vom 1. April 1954 enthalten und wurden durch die Abrechnungsvereinbarung vom 4. Oktober 1954 ersetzt. Die gelegentlich vorgetragenen Bedenken gegen die Formgültigkeit dieser Vereinbarungen und der "Vormerkungen" des Notars sind unbegründet. Denn nachdem am 1. April 1954 die Auflassung erklärt und am 30. September 1954 die Umschreibung im Grundbuch

erfolgt war, waren derartige Änderungen des Grundstückskaufvertrages formfrei möglich (vgl. § 313 BGB).

Die Urkunde vom 4. Oktober 1954 enthielt keine einseitige Erklärung des Käufers oder Verkäufers bzw. des Klägers. Nach dem klaren Wortlaut handelte es sich vielmehr um eine vertragliche Vereinbarung aller am Kaufvertrag rechtlich und wirtschaftlich Beteiligten, nämlich der Eheleute G [REDACTED], der Eheleute L [REDACTED] und des Klägers.

Der Kläger erklärte schon am nächsten Tage, daß er seine Erklärungen vom 4. Oktober 1954 nicht mehr gelten lassen wolle; wahrscheinlich wollte er damit die Erklärung anfechten. Ähnliche weitere Erklärungen und Widersprüche der übrigen Beteiligten und Pfändungen folgten. Das Landgericht hat geglaubt, der Beklagte habe nun die Rechtspflicht gehabt, die aufgetauchten Bedenken zu klären und die Rechtsfragen zu entscheiden. Das Berufungsgericht hat dagegen angenommen, daß schon ein einziger Widerruf der Vereinbarung den Beklagten gehindert habe, den Vertrag weiter auszuführen.

Der Senat stimmt hier im Ergebnis der Auffassung des Berufungsgerichts zu. Allerdings besteht keine einhellige Auffassung in Rechtsprechung und Schrifttum bei Beantwortung der Frage, wie sich alsdann ein Notar zu verhalten hat, wenn Beteiligten - wie es häufig auch nach Vereinbarungen vor Gerichten und Anwälten vorkommt - alsbald eine Vereinbarung oder einen Vergleich nicht mehr gelten lassen wollen, weil sie anders belehrt oder anderen Sinnes geworden sind, vermeintliche Willensfehler entdeckt haben, getäuscht oder gezwungen sein wollen usw.. Auszugehen ist von dem Grundsatz, daß der Notar als Amtsträger vorsorgender Rechtspflege regel-

mäßig auf Ersuchen der Rechtsuchenden tätig wird, und daß ein Notar gegen den Willen der Beteiligten ein Amtsgeschäft nicht beginnen und ihnen eine Rechtsbetreuung gegen ihren Willen nicht aufzwingen darf. Insbesondere hat der jetzt erkennende Senat bei einer von mehreren Beteiligten vor dem Notar abgegebenen und von diesem beglaubigten Anmeldung zum Handelsregister (III ZR 106/56 vom 18. November 1957) sowie bei der Weitergabe von notariellen Urkunden mit Anträgen an das Grundbuchamt (III ZR 42/56 vom 1. Juli 1957) ausgeführt, daß der Notar den von mehreren Beteiligten übernommenen Auftrag zum Vollzug eines von ihm beurkundeten Geschäfts grundsätzlich nicht mehr ausführen dürfe, wenn nur einer der mehreren Beteiligten seine Erklärung und damit den dem Notar gemeinsam erteilten Vollzugsauftrag zurücknimmt oder widerruft. Zur Begründung hat der Senat darauf hingewiesen, daß der Notar seine Amtstätigkeit nicht gegen den Willen der Beteiligten ausüben dürfe. Der Senat hat weiter ausgeführt, daß es bei der Rücknahme einer von mehreren Beteiligten abgegebenen Erklärung durch einen Beteiligten grundsätzlich nicht Aufgabe des Notars sei, die Wirksamkeit einer solchen Widerrufserklärung zu prüfen, sondern daß er sich damit begnügen müsse, die veränderte Sachlage mit entsprechender eingehender Belehrung allen Beteiligten mitzuteilen und ihre weiteren Weisungen abzuwarten; er müsse es grundsätzlich den Beteiligten überlassen, den widerstrebenden Beteiligten zur Erfüllung seiner etwaigen Verpflichtungen oder erforderlichenfalls zur Rücknahme bzw. Änderung der Widerrufserklärung zu veranlassen oder durch Urteil zu zwingen. Allerdings hat der Notar in solchen Fällen eingehende und weitgehende Belehrungspflichten gegenüber allen Beteiligten (vgl. dazu III ZR 22/58 vom 2. April 1959 = LM Nr. 13 zu RNotO § 23).

Der Senat hält diese für den Regelfall geltende Auffassung aufrecht. Denn es ist den an einem Notariatsgeschäft Beteiligten freigestellt, wieweit sie den einzelnen Notar zur Rechtsberatung oder Beurkundung sowie zur Weiterleitung der Urkunden oder zum Vollzug eines Geschäfts und zur Erledigung der damit verbundenen weiteren Geschäfte oder mit der Überwachung des Vollzuges beauftragen wollen. Auch ein einzelner Teilnehmer eines mehrseitigen Geschäfts kann den Notar oder einen von mehreren beteiligten Notaren allein um eine weitere Amtstätigkeit in seinem Interesse bitten. Er kann einen solchen Auftrag jederzeit durch einseitige Erklärung an den Notar zurücknehmen. Der Notar braucht auch dabei nicht zu prüfen, ob diese Erklärung etwa sonstigen Verpflichtungen, insbesondere privatrechtlichen Vereinbarungen des Erklärenden mit Dritten widerspricht, denn der Notar kann regelmäßig nicht übersehen, ob etwa in der Zwischenzeit Änderungen eingetreten oder neue Abmachungen getroffen sind. Für ihn ist die Weisung des jeweiligen Auftraggebers maßgebend, doch hat er - wie gesagt - gegenüber den übrigen Beteiligten Belehrungspflichten insbesondere dann, wenn er ein Amtsgeschäft nicht ausführt, von dessen Ausführung andere Beteiligte ausgehen und von dessen Vollzug möglicherweise weitere wirtschaftliche Maßnahmen abhängig sind.

Es bedarf jedoch im vorliegenden Fall keiner abschließenden Entscheidung, ob diese für den Grundbuch- und Registerverkehr entwickelten Grundsätze in allen Fällen notarieller Amtshandlungen ausnahmslos anwendbar sind und ob der Rechtsprechung des Reichsgerichts zuzustimmen ist (RG DNotZ 1937, 259), daß diese Grundsätze auch für die Behandlung eines Geldbetrages anzuwenden sind, den ein Notar mit der Weisung erhalten hat, über ihn nach Maßgabe eines vom Notar beurkundeten Vertrages

zu verfügen, wenn hinterher ein Beteiligter seine Erklärung widerruft. Es kann insbesondere offenbleiben, ob etwas anderes gilt, wenn das Gesetz eine Erklärung für bindend oder unwiderruflich erklärt. Bei der Einschaltung eines Notars zur Empfangnahme und Weiterleitung eines Grundstückskaufgeldes nach Übereinstimmender Weisung mehrerer Beteiligter kann es vielleicht - wie der Kläger meint - Fälle geben, in denen die Beteiligten das einseitige Widerrufsrecht beschränken und dem Notar eine Rechtsmacht verleihen wollen, die eine Abwicklung gemäß der beurkundeten Einigung der Beteiligten unabhängig von späteren Widersprüchen ermöglichen soll. Dem Vortrag des Klägers ist weiter die Auffassung zu entnehmen, daß er dasselbe gelten lassen will, wenn die Beteiligten dem Notar mit seiner Zustimmung eine Art Treuhänderstellung mit besonderen Befugnissen verleihen und ihm nicht nur den Auftrag zum Vollzug einer Auszahlungsvereinbarung erteilen. Dafür, daß derartiges gewollt ist, könnte es sprechen, wenn die mehreren Beteiligten dem Notar einen Auftrag gemeinsam derart erteilen, daß er auch in Zukunft nur gemeinsame Weisungen zu befolgen habe. Es bedarf keiner Entscheidung, ob solche Vereinbarungen wirklich einen späteren einseitigen Widerruf oder gar - wie hier - eine Anfechtung ausschließen (verneinend für Treuhandverhältnisse schon Soergel/Siebert § 137, 5). Denn die hier maßgebliche Erklärung der Beteiligten vom 4. Oktober 1954 enthält nach dieser Richtung keinerlei weitergehende Bindungen oder Verpflichtungen der Beteiligten. Diese Erklärung, die für die Beteiligten eine vertragliche Bindung darstellte, enthielt für den Notar lediglich das Ersuchen, in bestimmter Weise als Amtsträger über das Kaufgeld zu verfügen, also die Ermächtigung, dieses eine Amtsgeschäft insoweit in bestimmter Weise auszuüben.

Es kann auch weiter dahingestellt bleiben, ob der Beklagte die Ausführung der Weisung vom 4. Oktober 1954 sogleich dann verweigern durfte, als erst einer der Beteiligten den Auftrag zurückgenommen hatte. Denn für die hier maßgebliche Frage, ob der Notar überhaupt das Kaufgeld hinterlegen durfte, war nur die bis zur Hinterlegung entstandene Lage maßgebend. In diesem Zeitpunkt war die Sachlage aber folgende:

Die Abrechnungserklärung vom 4. Oktober 1954 hatten die Eheleute G. [REDACTED] L. [REDACTED] und der Kläger vereinbart; das Geld ging von der B. [REDACTED] L. [REDACTED] bei dem Notar ein. Der Kläger widerrief seine Erklärung schon am nächsten Tage. Die Eheleute G. [REDACTED] ließen durch ihren Anwalt am 9. Dezember 1954 und 5. Januar 1955 erklären, daß der Notar über das Geld nicht weiter verfügen dürfe, und widerriefen ebenfalls ihre früheren Anweisungen. Der Beklagte erklärte in einer "Vormerkung" vom 13. Oktober 1954, daß auch die Eheleute L. [REDACTED] andere Wünsche geäußert und ein Zurückbehaltungsrecht geltend gemacht hätten. Der Beklagte hat ferner unter Beweis gestellt, daß auch die L. [REDACTED] widersprochen habe. Das Finanzamt pfändete die Forderung der Eheleute G. [REDACTED] gegen die Eheleute L. [REDACTED], ohne daß die Ordnungsmäßigkeit der Pfändung beanstandet ist. Der Beklagte hat vorgetragen, daß noch weitere Pfändungen vorgenommen seien. Der Kläger erhob gegen den Beklagten Klage auf Zahlung von über 40.000 DM. Nachdem so alle am Abtretungsvertrag Beteiligten ihn nicht mehr gelten lassen wollten, mindestens eine Pfändung vorlag und gegen den Notar Klage auf Auszahlung fast des ganzen Betrages erhoben wurde, durfte er auf keinen Fall mehr die Vereinbarung vom 4. Oktober 1954 ausführen. Gleichzeitig war für den Notar

völlig offen, was mit dem Kaufgeld zu geschehen hatte, weil er die Rechtswirksamkeit der verschiedenen Erklärungen nicht abschließend klären konnte. Deshalb durfte er nicht etwa nunmehr das Geld nach Maßgabe des Vertrages vom 1. April 1954 auszahlen, sondern durfte warten, bis neue übereinstimmende Erklärungen der Beteiligten vorlagen oder durch Urteil ersetzt wurden.

3) Darüber hinaus stellt es keine schuldhafte Pflichtverletzung des Beklagten dar, daß er bei dieser Sachlage den gesamten bei ihm noch vorhandenen Betrag für die Beteiligten unter Verzicht auf die Rücknahme hinterlegt hat.

Zwar sind, wie bereits gesagt, die privatrechtlichen Vorschriften der §§ 372 ff BGB über die Hinterlegung nicht unmittelbar anwendbar. Aber der Grundgedanke des § 372 BGB gilt sinngemäß auch für einen Notar: Ein Notar verletzt seine Amtspflichten nicht, wenn er einen in seinem Besitz befindlichen Geldbetrag deshalb bei der Gerichtskasse hinterlegt, weil er ohne sein Verschulden in Ungewißheit über die Person des Empfangsberechtigten ist. Diese Hinterlegung wäre dabei richtiger nicht nach § 6 Nr. 1 der Hinterlegungsordnung, sondern gemäß § 6 Nr. 2 auf Grund eigenen Ersuchens des Notars als zuständiger Behörde vorgenommen worden.

Diese Voraussetzungen, unter denen nach § 372 BGB hinterlegt werden durfte, lagen hier vor, nachdem alle Beteiligten Widerspruch erhoben hatten und Pfändungen ausgebracht waren. Es war nicht Aufgabe des Notars, die Rechtsfrage zu klären, ob der Kläger ein Anfechtungsrecht

hatte, wirksam angefochten hatte und welche Rechtswirkungen den übrigen Erklärungen zukam. Es war allerdings Amtspflicht des Notars, mit den Beteiligten die erhobenen Bedenken zu besprechen oder sie zu zerstreuen. Blieben aber die Beteiligten dabei, daß ihre Erklärungen nicht mehr gelten sollten, dann mußte der Notar sie belehren, auch erforderlichenfalls darüber, wie und wem gegenüber eine etwaige Anfechtung zu erklären war, er durfte aber die Streitfragen nicht selbst abschließend entscheiden. Denn bei den zahlreichen Beteiligten und den vielen rechtlich zweifelhaften oder unklaren Erklärungen konnte die wahre Rechtslage nur in einem förmlichen Verfahren mit einer förmlichen Beweisaufnahme geklärt werden. Dazu ist ein Notar nicht befugt. Der Beklagte hatte die Beteiligten erneut vorgeladen und mit ihnen am 13. Oktober 1954 nochmals eine Einigung versucht, doch blieb auch das ergebnislos. Weitere Maßnahmen brauchte er zur Abwendung der Hinterlegung nicht zu ergreifen, zumal der Kläger selbst in seinem Brief vom 7. Oktober 1954 eine Hinterlegung verlangt hatte.

Nach Erhebung der vorliegenden Klage stand endgültig fest, daß die Klärung der Streitfragen nur auf dem Weg des Prozesses erfolgen konnte. Die Hinterlegung machte das kaum kostspieliger, weil der Kläger bereits einen Prozeß mit den Eheleuten G. führte und ihn auf die Zustimmung zur Auszahlung der Hinterlegungssumme ausdehnen konnte. Die Durchführung der Klage gegen den Notar war für die Klärung der falsche Weg, denn das Urteil hat für die übrigen Beteiligten keine bindende Wirkung, und eine Streitverkündung hätte weitere Prozesse nicht mit Sicherheit verhindert. Nachdem der Beklagte den Betrag hinterlegt hatte, mußte der Kläger sich zunächst an die Hinterlegungssumme

halten und notfalls gegen die übrigen angeblichen Empfangsberechtigten auf Einwilligung in die Auszahlung klagen, zumal sich dadurch zugleich für den Amtshaftungsanspruch ergab, wieweit er noch geschädigt war oder anderweitige Ersatzmöglichkeiten hatte. - Andererseits ist es für einen Notar unzumutbar, daß er das Kostenrisiko von Prozessen mit allen Vertragsparteien auf sich nehmen solle, nur weil diese sich nicht einigen können und eine vom Notar zunächst erreichte und beurkundete Einigung widerrufen. Deshalb war es bei dem hier festgestellten Verhalten der Beteiligten der sicherere Weg, wenn der Notar die Beteiligten durch Hinterlegung des streitigen Geldes auf einen Prozeß verwies. Die durch ihn vorgenommene Hinterlegung ist keine schuldhaftes Pflichtverletzung.

Unerheblich ist es, ob der Beklagte im Rechtsstreit vorgetragen hat, der Kläger habe kein Anfechtungsrecht gehabt. Die Ungewißheit über die Person des Gläubigers ist nicht durch die Anfechtung des Klägers, sondern bereits durch die einander widersprechenden Erklärungen aller Beteiligten, einschließlic des Klägers entstanden. Infolgedessen hing die Ungewißheit über die Person des Gläubigers und damit die Zulässigkeit der Hinterlegung nicht davon ab, ob der Kläger ein Anfechtungsrecht hatte oder nicht.

4) Das sonstige Vorbringen der Revision ist ebenfalls unerheblich: Der Kläger irrt mit seinem Vortrag, der Beklagte hätte mindestens nach dem Verträge vom 1. April 1954 vorgehen müssen, denn bei den zahlreichen widersprechenden Erklärungen konnte der Beklagte nicht übersehen, ob die Vereinbarung vom 4. Oktober 1954 gültig oder ungültig war.

Der Vorwurf, der Beklagte hätte überflüssige und mißverständliche Urkunden angefertigt, ist im jetzigen Verfahrensabschnitt nicht zu entscheiden; er ist Gegenstand des restlichen Verfahrens. Hier ist nur die Frage zu prüfen, ob der Notar durch die Hinterlegung als solche pflichtwidrig gehandelt hat. Ebenso hat zunächst das Berufungsgericht zu entscheiden, ob der Beklagte schon früher das restliche Geld hätte auszahlen oder hinterlegen müssen.

5) Das Urteil kann trotzdem nicht bestehen bleiben, weil eine teilweise Abweisung nicht zulässig war.

Das Berufungsgericht meint allerdings, durch die Entscheidung nur über die Berufung des Beklagten werde der weitere Verlauf des Prozesses nicht mehr berührt. Das ist nicht richtig, denn der Kläger hat sein Verlangen auf Zahlung von rund 40.000 DM auf verschiedene Amtspflichtverletzungen gestützt. Die vom Kläger vorgetragenen verschiedenen Pflichtverletzungen dienen erkennbar als verschiedene Begründungen jeweils für den vollen Klaganspruch. Das hat der Prozeßbevollmächtigte des Klägers im Revisionsverfahren vorsorglich nochmals erklärt. Die jetzige Entscheidung beantwortet nur die eine Frage zugunsten des Beklagten, daß nämlich in der Hinterlegung des Geldes keine schuldhafte Pflichtverletzung lag. Der Kläger hat aber niemals vorgetragen, daß ihm durch die Hinterlegung allein ein Schaden von 14.000 DM entstanden sei. Das Landgericht hatte die Auffassung vertreten, daß der Beklagte kein Recht zur Hinterlegung gehabt habe und der Kläger bei pflichtgemäßem Verhalten ohne die Hinterlegung auf jeden Fall schon 14.000 DM erhalten hätte; bei einer solchen Beurteilung war ein positives Teilurteil über die

Verurteilung zu 14.000 DM ohne Rücksicht auf den weiteren Ausgang des Prozesses zulässig. Das Berufungsgericht hat aber negativ nicht nur die Pflichtverletzung bezüglich der Hinterlegung verneint, sondern bereits die Klage wegen dieses bestimmten Teilbetrages endgültig abgewiesen. Das war ohne Klärung des weiteren Klagvorbringens nicht zulässig: Denn wenn die Berufung des Klägers, die noch beim Oberlandesgericht anhängig ist, Erfolg hat und das Berufungsgericht eine Amtspflichtverletzung des Beklagten bejaht, etwa weil er den Willen der Parteien nicht genügend erforscht, sie nicht ausreichend belehrt, die Abwicklung der Urkunden verzögert habe oder den Vollzug des ersten Vertrages hätte empfehlen müssen, dann kann sich daraus vielleicht ergeben, daß der Kläger bei pflichtgemäßer Amtsführung die volle Klagforderung aus dem Kaufgeld erhalten hätte. Das Berufungsgericht durfte daher die Klage nicht teilweise abweisen, weil der beim Berufungsgericht (dann noch anhängige Teil der Klagforderung von noch rund 25.000 DM möglicherweise den festgestellten vollen Schaden des Klägers nicht erschöpft.

Das Urteil muß daher aufgehoben werden. Dabei ist die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens ebenfalls dem Schlußurteil vorbehalten worden.

Dr. Pagendarm	Dr. Weber	Dr. Kreft
Dr. Arndt	Dr. Beyer	