

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BNotO § 19 Abs. 1

Erhält ein Notar, der die Abwicklung eines Grundstückskaufvertrages übernommen hat, eine fällige Kaufpreisrate mit der Weisung, sie nicht vertragsgemäß an den Verkäufer auszusahlen, und lehnt er einen hierin liegenden, von ihm erkannten weiteren Treuhandauftrag des Käufers ab, so darf er das so empfangene Geld nicht an den Verkäufer auskehren.

BGH, Urt. v. 5. Juli 1990 - IX ZR 10/90 - OLG Frankfurt/Main
LG Limburg/Lahn

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IX ZR 10/90

URTEIL

Verkündet am:
5. Juli 1990
Schnurr
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Margarete und Horst K [REDACTED]
Am G [REDACTED], L [REDACTED]-St [REDACTED]

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Notar Manfred St [REDACTED]
W [REDACTED] Straße [REDACTED], Br [REDACTED]

Beklagter und Revisionbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dres. [REDACTED]
und [REDACTED] -

WII

- 2 -

Der IX. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. Juli 1990 durch den Vorsitzenden Richter Merz und die Richter Fuchs, Gärtner, Dr. Schmitz und Kirchhof

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 24. November 1989 aufgehoben.

Die Berufung des Beklagten gegen das Grundurteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Limburg/Lahn vom 19. April 1989 wird zurückgewiesen.

Der Beklagte hat die Kosten der Rechtsmittelzüge zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger verlangen von dem beklagten Notar Schadensersatz nach § 19 Abs. 1 BNotO.

Die Kläger erwarben durch notariellen Vertrag vom 2. September 1986, den der Beklagte beurkundete, von der



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Firma B. [REDACTED] Wohnanlagen, Planungs- und Verkaufsgesellschaft mbH (fortan: Verkäuferin, Firma) einen Miteigentumsanteil von 1/3 an einem Grundstück verbunden mit dem Sonder Eigentum an einer noch zu errichtenden Eigentumswohnung (Reihenhaus). Die Kaufpreiszahlung sollte nach Baufortschritt über ein Anderkonto des Beklagten abgewickelt werden. Die letzte Rate war bei Hausübergabe oder Bezugsfertigstellung fällig.

Nachdem das Haus fertiggestellt war, fand am 7. September 1987 eine Hausbegehung statt, bei der die Kläger Baumängel geltend machten, deren Nachbesserungskosten und Wertminderung sie später mit 28.258,20 DM beziffert haben. Ein Übergabeprotokoll wurde nicht aufgenommen. Am 24. September 1987 ließen die Kläger ihre Mieter in das Haus einziehen. Mit Anwaltsschreiben vom 12. Oktober 1987 wandten sich die Kläger an den Beklagten:

"... In einem bei Ihnen beurkundeten Vertrag haben (die Kläger) mit der (Verkäuferin) vereinbart, den Kaufpreis ... in bestimmten Teilbeträgen auf Ihr Notaranderkonto zu zahlen. Den nunmehr fälligen Teilbetrag haben meine Mandanten inzwischen in voller Höhe auf Ihr Notaranderkonto gezahlt. Ich darf, was auch bereits aus dem Überweisungsträger hervorgeht, Sie darauf hinweisen, daß Sie in Höhe von 16.000,-- DM über das eingegangene Geld nur dann zu Gunsten der Firma B. [REDACTED] Wohnanlagen Planungs- und Verkaufsgesellschaft mbH verfügen dürfen, wenn durch ein von meinen Mandanten eingeholtes Sachverständigengutachten festgestellt ist, daß das Gebäude mangelfrei errichtet ist.

Ich werde Sie zu gegebener Zeit über das Ergebnis der Begutachtung unterrichten und mitteilen, ob das Geld an die B. [REDACTED] Wohnanlagen Planungs- und Verkaufsgesellschaft mbH ausgezahlt werden kann oder an meine Mandanten zurückzuzahlen ist."

Am 16. Oktober 1987 ging der genannte (letzte) Teilbetrag auf dem Notaranderkonto ein; auf dem Überweisungsträger war die Auszahlungsbedingung ebenfalls vermerkt. Unter dem 19. Oktober 1987 sandte der Beklagte den Anwälten der Kläger folgendes Schreiben:

"... ich bestätige den Eingang Ihres Briefes vom 12.10.1987, in dem Sie mir seitens der (Kläger) einen Treuhandauftrag erteilen. Diesen Treuhandauftrag kann ich nicht annehmen. Es dürfte klar sein, daß ich als Notar nicht einseitige Treuhandaufträge oder Weisungen einer Vertragspartei annehmen kann. Schließlich liegen vertragliche Vereinbarungen über die Auszahlung des Hauspreises vor. Nach Abschnitt VI des Vertrages müssen 10 % des Restkaufpreises bei Fertigstellung der Malerarbeiten und 5 % des Restkaufpreises bei Hausübergabe oder Bezugsfertigstellung entsprechend dem Vertrag ausbezahlt werden. Nach Abschnitt IX Abs. 3 gilt es als mängelfreie Übergabe, wenn der Käufer oder ein von ihm Berechtigter vor Übergabe das Haus bezieht. Im vorliegenden Falle haben Ihre Mandanten das Haus vermietet. Der Mieter ist am 25.09.1987 eingezogen. Damit gilt die mängelfreie Übergabe des Hauses als erfolgt. Im vorliegenden Falle ist überhaupt kein Übergabeprotokoll aufgestellt worden, weil Ihre Mandanten die Mieter haben einziehen lassen, ohne unsere Partei zu informieren. Normalerweise hätte das Übergabeprotokoll vorher angefertigt werden müssen.

..."

Noch am selben Tag kehrte der Beklagte den restlichen Kaufpreis an die Verkäuferin aus. Dies erfuhren die Kläger im Laufe des Jahres 1988. Mit Anwaltsschreiben vom 5. April 1988 forderten sie den Beklagten unter Fristsetzung bis zum 15. April 1988 zur Rückzahlung der 16.000 DM auf. Im Laufe desselben Jahres beantragte die Verkäuferin die Eröffnung des Konkursverfahrens über ihr Vermögen. Der Antrag wurde mangels Masse abgewiesen.

Die Kläger haben den Beklagten mit der Begründung auf Schadensersatz in Anspruch genommen, er habe die 16.000 DM aufgrund der ihm erteilten Weisung nicht an die Verkäuferin auszahlen dürfen. Das Landgericht hat den Klageanspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Das Berufungsgericht hat die Klage abgewiesen. Mit ihrer zugelassenen Revision erstreben die Kläger die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist begründet. Sie führt zur Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

I.

Das Berufungsgericht verneint eine schuldhafte Amtspflichtverletzung des Notars. Dieser sei berechtigt und verpflichtet gewesen, den von den Klägern auf das Anderkonto eingezahlten Restkaufpreis entsprechend der zwischen den Klägern und der Verkäuferin vertraglich vereinbarten Auszahlungsanweisung an die Verkäuferin auszuzahlen und die davon abweichende Weisung der Kläger im Schreiben vom 12. Oktober 1987 zu übergehen. Die vereinbarte Auszahlungsanweisung sei nicht dadurch hinfällig geworden, daß die Kläger die Einzahlung des Restkaufpreises mit dem Auszahlungsverbot verknüpft hätten. Wenn eine Kaufpreisrate unter gleichzeitiger Erteilung von Weisungen gezahlt werde, die für die

Auszahlung weitere, vom Vertrag abweichende Voraussetzungen aufstellten, könne darin zwar ein neuer, insoweit einseitiger Treuhandauftrag gesehen werden, den der Notar mit der Folge ablehnen dürfe, daß er zur Rückzahlung an den Einzahler verpflichtet sei. Ob ein neuer Treuhandauftrag vorliege oder ein unbeachtlicher einseitiger Widerruf der ursprünglichen Auszahlungsanweisung sei durch Auslegung zu ermitteln. Mache der Einzahlende deutlich, daß er sich an die vertraglich vereinbarten Zahlungsmodalitäten nicht halten wolle, sei die Zahlung nicht als Erfüllungshandlung anzusehen und der Notar dürfe sie nicht in eine solche umfunktionieren. Bringe der Einzahler dagegen zum Ausdruck, daß er den Vertrag vereinbarungsgemäß erfüllen wolle, er aber die Einzahlung mit einem Auszahlungsverbot verknüpfe, das nach seiner Auffassung der vertragsgemäßen Erfüllung nicht widerspreche, wolle er kein neues, einseitiges Treuhandverhältnis zu dem Notar begründen. Der Streitfall sei der zweiten Fallgruppe zuzuordnen.

Dies ergebe sich bereits aus dem Schreiben vom 12. Oktober 1987, in dem die Kläger dem Beklagten unter Bezugnahme auf den Kaufvertrag mitgeteilt hätten, daß sie den nunmehr fälligen Teilbetrag in voller Höhe auf das Anderkonto eingezahlt hätten. Daraus werde deutlich, daß die Kläger sich für verpflichtet gehalten hätten, die Restkaufpreisrate zu zahlen, und daß sie diese Verpflichtung mit der Zahlung hätten erfüllen wollen. Andernfalls wäre auch nicht nachzuvollziehen, warum sie überhaupt gezahlt hätten. Ihr Erfüllungswille sei auch aus späteren Äußerungen rückzuschließen. In einem Schreiben vom 23. Oktober 1987 an den Beklagten hätten sie

ausgeführt, daß der Kaufvertrag die von ihnen vorgenommene Zahlungsweise erlaube. Überdies hätten sie Schadensersatzansprüche für den Fall angedroht, daß der Beklagte ihre Weisungen nicht befolge und dadurch die Erbringung der vertraglichen Leistung vereitele.

II.

Diese Erwägungen halten der rechtlichen Überprüfung nicht stand.

1. Wie das Berufungsgericht richtig sieht, hätte der Beklagte jedenfalls in dem Fall, daß die Kläger ihre Zahlung mit einem weiteren (insoweit einseitigen) Treuhandauftrag verbunden hätten, den er abgelehnt hätte, den Betrag nicht an die Verkäuferin auskehren dürfen, sondern ihn den Klägern zurücküberweisen müssen.

2. Das Berufungsgericht legt das Anwaltsschreiben vom 12. Oktober 1987 nicht als weiteren Treuhandauftrag, sondern als (unbeachtlichen) Widerruf der im Kaufvertrag vereinbarten Auszahlungsanweisung aus. Diese Auslegung verletzt § 133 BGB.

a) Die Auslegung einer Individualvereinbarung unterliegt der revisionsrechtlichen Prüfung darauf, ob anerkannte Auslegungsgrundsätze, gesetzliche Auslegungsregeln, Denkgesetze oder Erfahrungssätze verletzt sind.

Für die Auslegung einer empfangsbedürftigen Willenserklärung ist maßgebend, wie diese vom Erklärungsempfänger nach Treu und Glauben und nach der Verkehrsauffassung verstanden werden mußte (BGHZ 103, 275, 280; BGH, Urt. v. 24. Juni 1988 - V ZR 49/87, NJW 1988, 2878, 2879; Urt. v. 29. März 1990 - IX ZR 134/89, WM 1990, 847, 848). Diesen Grundsatz hat das Berufungsgericht bei der Auslegung des Anwaltsschreibens vom 12. Oktober 1987 nicht in ausreichendem Maße beachtet.

Der Berufsrichter stellt ausschließlich auf das Interesse der Kläger ab, ihrer Verpflichtung, den restlichen Kaufpreis zu zahlen, mit der Überweisung auf das Anderkonto nachzukommen. Das Interesse des Erklärenden ist jedoch nur einer unter mehreren Gesichtspunkten, die für die Auslegung einer Willenserklärung maßgeblich sind. Maßgebend ist der objektive Erklärungswert der Willenserklärung. Der Berufsrichter hätte deshalb den übrigen Inhalt des Schreibens nicht außer Betracht lassen dürfen. Es enthält die klare Anweisung an den Beklagten, die zugleich eingezahlten 16.000 DM zunächst auf dem Anderkonto zu belassen und die weitere Weisung der Kläger abzuwarten, ob der Restbetrag an die Verkäuferin ausgekehrt werden könne oder zurückzuzahlen sei. Der Berufsrichter hätte auch berücksichtigen müssen, daß selbst der Beklagte diesem Schreiben gemäß seinem Antwortschreiben vom 19. Oktober 1987 einen weiteren Treuhandauftrag entnommen hat.

b) Aus diesen Gründen kann das von dem Berufungsgericht gefundene Ergebnis keinen Bestand haben. Der Senat ist in

der Lage, die erforderliche Auslegung selbst vorzunehmen. Denn der Wortlaut des Schreibens vom 12. Oktober 1987 und die Umstände, unter denen die Erklärung abgegeben worden ist, stehen fest. Sie bedürfen keiner weiteren Aufklärung durch den Tatrichter.

Trotz der Bezugnahme auf den Kaufvertrag vom 2. September 1986 und die dort vereinbarte Zahlungsweise kann der objektive Wortlaut der Erklärung nur als Erteilung eines weiteren (einseitigen) Treuhandauftrages verstanden werden. Die Interessenlage der Kläger steht diesem Auslegungsergebnis nicht entgegen. Ihnen kam es allerdings darauf an, mit ihrer Zahlung an den Notar im Verhältnis zu der Verkäuferin ihren Vertragspflichten nachzukommen, schon um eine nach dem Kaufvertrag mögliche sofortige Zwangsvollstreckung der Verkäuferin abzuwenden. Dies spricht indes nicht entscheidend gegen die Erteilung eines weiteren Treuhandauftrages. Wie sich aus den Schreiben der Anwälte der Kläger vom 12. Oktober 1987 und 23. Oktober 1987 ergibt, waren diese wegen der von ihnen behaupteten erheblichen Mängel der Kaufsache gerade nicht bereit, der Verkäuferin vor Mängelbeseitigung weitere Geldbeträge zukommen zu lassen, nur um die Erfüllungswirkung herbeizuführen. Auch in dem letztgenannten Schreiben weisen die Kläger den Beklagten ausdrücklich an, das Geld auf dem Anderkonto zu belassen, bis es zur Weiterleitung freigegeben oder zurückgefordert würde. Folgerichtig hat der Beklagte die Erklärungen in dem Schreiben vom 12. Oktober 1987 nicht als möglicherweise unbeachtlichen Widerruf der im Kaufvertrag getroffenen Auszahlungsvereinbarungen, sondern als Erteilung eines weiteren (einseitigen) Treuhandauftrages verstanden.

3. Als Notar hätte der Beklagte erkennen können und müssen, daß er die 16.000 DM nach Ablehnung dieses Treuhandauftrages nicht an die Verkäuferin auskehren durfte. Der Grundsatz, daß ein Verschulden des Notars regelmäßig ausscheidet, wenn ein mit mehreren Rechtskundigen besetztes Kollegialgericht sein Verhalten aufgrund sorgfältiger Prüfung des Sachverhalts als objektiv rechtmäßig gebilligt hat (BGH, Urt. v. 24. Oktober 1985 - IX ZR 91/84, WM 1986, 46, 49; Urt. v. 29. Oktober 1987 - IX ZR 181/86, WM 1988, 337, 340; Urt. v. 16. Juni 1988 - IX ZR 34/87, WM 1988, 1639, 1641), greift hier nicht ein. Er ist nur eine allgemeine Richtlinie für die rechtliche Beurteilung des im Einzelfall gegebenen Sachverhalts und deshalb unanwendbar, wenn ein Kollegialgericht in entscheidenden Punkten von einem unrichtigen Sachverhalt ausgegangen ist oder diesen nicht erschöpfend gewürdigt hat (BGH, Urt. v. 29. Oktober 1987 aaO S. 340; Urt. v. 16. Juni 1988 aaO S. 1641). Hier ist das Berufungsgericht zu seiner Ansicht gelangt, ohne ausreichend zu würdigen, wie das Schreiben der Kläger vom 12. Oktober 1987 zu verstehen war und vom Beklagten tatsächlich verstanden worden ist.

III.

Zur Beantwortung der Frage, welcher Schaden durch eine Amtspflichtverletzung herbeigeführt wurde, ist zu prüfen, welchen Verlauf die Dinge bei pflichtgemäßem Verhalten genommen hätten und wie die Vermögenslage des Betroffenen sein

würde, wenn der Notar die Pflichtverletzung nicht begangen, sondern pflichtgemäß gehandelt hätte (BGH, Urt. v. 16. Juni 1988 - IX ZR 69/87, WM 1988, 1454, 1457; Urt. v. 21. März 1989 - IX ZR 155/88, WM 1989, 822; Urt. v. 8. Februar 1990 - IX ZR 63/89, WM 1990, 940).

Hätte der Beklagte nicht pflichtwidrig den Restkaufpreis in Höhe von 16.000 DM am 19. Oktober 1987 an die Verkäuferin ausgezahlt, hätte dieser Betrag den Klägern zur Verfügung gestanden. Daß diesen durch die Zahlung ein Schaden entstanden ist, weil ihre Mängelgewähransprüche nicht mehr durchsetzbar waren, ist dem landgerichtlichen Urteil zu entnehmen.

Merz

Fuchs

Gärtner

Schmitz

Kirchhof