BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 70/10

vom

28. Oktober 2010

in dem Notarbeschwerdeverfahren

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 28. Oktober 2010 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richterin Dr. Stresemann, die Richter Dr. Czub und Dr. Roth und die Richterin Dr. Brückner

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluss der Zivilkammer 84 des Landgerichts Berlin vom 25. Februar 2010 wird auf Kosten der Beteiligten zu 2 zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 17.664.520 €.

Gründe:

I.

1 Mit notariellem Vertrag vom 14./18. September 1994 verkaufte die Beteiligte zu 2 an den Beteiligten zu 1 ihren aus Grundstücken und Anteilen an einer Gesellschaft bestehenden Grundbesitz in B. zu einem Kaufpreis von 47.048.800 DM. Auf diesen sollten zwei zugunsten der B. AG im Grundbuch eingetragene Grundschulden über 5 Mio. DM und 25,5 Mio. DM sowie eine noch einzutragende Grundschuld über 4,1 Mio. DM unter Übernahme der zugrunde liegende persönlichen Schulden durch den Beteiligten zu 1 angerechnet werden. Der Restkaufpreis in Höhe von ca. 12,5 Mio. DM sollte nach Eintritt näher bezeichneter Fälligkeitsvoraussetzungen unmittelbar an die Beteiligte zu 2 gezahlt werden.

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

2 Für den Fall, dass die B. AG die Schuldübernahme nicht genehmigen würde, sollte es dem Beteiligten zu 1 nach § 3 Abs. 3 des Kaufvertrags freistehen,

> "entweder
> a)
> den zur Ablösung der Grundpfandrechte in Anrechnung auf den Kaufpreis benötigten Betrag innerhalb von drei Wochen nach Ablehnung der Finanzierung durch die B. AG beim beurkundenden Notar zu hinterlegen (…) wobei, falls gewünscht, die Grundpfandrechte von der Gläubigerin auch in diesem Fall an das seine [des Beteiligten zu 1] Ablösung finanzierende Institut abgetreten werden können (…) oder
> b)
> innerhalb einer Frist von drei Monaten ab der Mitteilung der Gläubigerin, dass sie die befreiende Schuldübernahme nicht genehmigt, durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Verkäufer vom Vertrag zurückzutreten. (…)"

3 Die B. AG verweigerte nachfolgend ihre Genehmigung zu der Schuldübernahme. Der Beteiligte zu 1 hinterlegte innerhalb der vorgesehenen Fristen den Ablösungsbetrag nicht und erklärte auch nicht den Rücktritt von dem Kaufvertrag. Die Beteiligte zu 2 betrieb daraufhin bis in das Jahr 2006 die Zwangsvollstreckung aus der notariellen Urkunde auf Grund einer Vollstreckungsklausel, nach der der Beteiligte zu 1 den gesamten Kaufpreis auf das Notaranderkonto zu zahlen hatte. Zur Abwendung der Zwangsvollstreckung zahlte der Beteiligte zu 1 von 1999 an insgesamt 34.548.800 DM auf das Anderkonto des Notars ein. Einen weiteren Betrag in Höhe von rund 12,5 Mio. DM zahlte er, teils über das Anderkonto, teils direkt an die Beteiligte zu 2.

4 Zur Sicherung des Eigentumsverschaffungsanspruchs des Beteiligten zu 1 ist eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen, das Eigentum ist bislang nicht umgeschrieben.

5 Die Beteiligten führten eine Vielzahl von Rechtsstreitigkeiten, in denen es unter anderem um die Wirksamkeit des Kaufvertrages ging. Mit Schreiben vom

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

20. November 2009 teilte der Notariatsverwalter des beurkundenden Notars (nachfolgend: Notar) den Beteiligten mit, dass - nachdem die Wirksamkeit des Kaufvertrags nicht mehr streitig sei - der gesamte hinterlegte Kaufpreis in Höhe von 17.664.520,95 € (34.548.800 DM) ohne die Anderkontozinsen auszahlungsreif sei, weil ihm zwischenzeitlich die Löschungsbewilligungen der Grundpfandrechtsgläubigerin vorlägen. Er beabsichtige daher, deren Forderungen abzulösen und den Restbetrag - abzüglich eines Einbehalts für die voraussichtlichen Kosten der Löschung der Grundpfandrechte und seine Hebegebühren - auf ein von der Beteiligten zu 2 zu benennendes Konto zu überweisen.

6 Auf die hiergegen gerichtete Beschwerde des Beteiligten zu 1 hat das Landgericht dem Notar eine Auszahlung an die Beteiligte zu 2 oder Dritte untersagt und ihn angewiesen, den hinterlegten Kaufpreis weiter zu verwahren. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde möchte die Beteiligte zu 2 erreichen, dass der Notar entsprechend seiner Ankündigung verfahren kann. Der Beteiligte zu 1 beantragt, die Rechtsbeschwerde zurückzuweisen.

II.

7 Nach Ansicht des Beschwerdegerichts ist der Notar derzeit nicht berechtigt, den verwahrten Kaufpreis auszukehren. Der Kaufvertrag enthalte keine Regelungen dazu, unter welchen Voraussetzungen die Auszahlung zu erfolgen habe. Erforderlich seien daher übereinstimmende Auszahlungsanweisungen der Beteiligten, an denen es aber bislang fehle. Ob der Auszahlungsanspruch der Beteiligten zu 2 materiell-rechtlich fällig sei, weil der Kaufvertrag die Auszahlungsreife nicht von der - vorliegend noch nicht gegebenen - Umschreibungsreife abhängig mache, könne nicht durch den Notar, sondern nur im Rahmen eines Klageverfahrens geklärt werden.

III.

8 1. Die Rechtsbeschwerde ist zulässig.

9 a) Sie ist statthaft (§ 70 Abs. 1 FamFG, § 15 Abs. 2 Satz 3 BNotO). Das Landgericht hat über das gegen die Ankündigung des Notars, das Verwahrungsguthaben auszuzahlen, gerichtete Rechtsmittel als Beschwerdegericht im Sinne von § 70 Abs. 1 FamFG entschieden (vgl. KG, DNotZ 1971, 494; Arndt/Lerch/Sandkühler, BNotO, 6. Aufl., § 15 Rn. 121; Schippel/Bracker/Reithmann, BNotO, 8. Aufl., § 15 Rn. 97). Das ergibt sich zum einen aus dem ausdrücklichen Wortlaut des § 15 Abs. 2 Satz 2 BNotO, zum anderen aber auch daraus, dass dem Notar in dem Verfahren der Notarbeschwerde die Stellung der ersten Instanz zukommt (BayObLGZ 1998, 6, 9; OLG Düsseldorf, DNotZ 1994, 125, 126; OLG Frankfurt ZNotP 1999, 83; Eylmann/Vaasen/Frenz, BNotO, BeurkG, 2. Aufl., § 15 BNotO Rn. 33 mwN).

10 b) Darauf, ob die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde trotz des Fehlens einer ausdrücklichen Regelung, wie sie § 29 Abs. 4, § 20 Abs. 1 FGG für das bisher geltende Recht enthielten und wie sie nunmehr in § 59 FamFG für das Beschwerdeverfahren getroffen ist, stets eine Beeinträchtigung des Rechtsmittelführers in seinen Rechten voraussetzt (vgl. Schulte-Bunert/Weinreich/Unger, FamFG, 2. Aufl., § 70 Rn. 7; Zöller/Feskorn, ZPO, 28. Aufl., § 70 FamFG Rn. 14), kommt es vorliegend nicht an. Denn die Beteiligte zu 2 ist durch das seitens des Beschwerdegerichts gegenüber dem Notar erteilte Auszahlungsverbot in ihrem Anspruch auf Zahlung des Kaufpreises (§ 433 Abs. 2 BGB) betroffen (vgl. OLG Hamm, WM 1984, 1289, 1291).

11 2. Die Rechtsbeschwerde ist jedoch unbegründet. Die Entscheidung des Beschwerdegerichts beruht nicht auf einer Verletzung des Rechts (§ 72 Abs. 1 Satz 1 FamFG).

12 a) Dass gegen die Ankündigung des Notars, eine bestimmte Amtshandlung vornehmen zu wollen (Vorbescheid), der Beschwerdeweg nach § 15 Abs. 2 BNotO eröffnet ist, ist in Rechtsprechung und Schrifttum allgemein anerkannt (vgl. etwa BayObLGZ 1998, 6, 8; OLG Hamm, WM 1984, 1289, 1291; OLG Schleswig, DNotZ 1993, 67, 68; OLG Zweibrücken, MittBayNot 2001, 228; Arndt/Lerch/Sandkühler, aaO, § 15 Rn. 96; Müller-Magdeburg, Rechtsschutz gegen notarielles Handeln, Rn. 75; Brambring, DNotZ 1990, 615, 647; aA LG Frankfurt, NJW 1990, 2139, 2140). Hieran hat sich durch die Neufassung der Vorschrift durch das FGG-Reformgesetz (vom 17. Dezember 2008, BGBl. I 2586) nichts geändert (vgl. BT-Drs. 16/6308, 324; Preuß, DNotZ 2010, 265, 270 f.; Sandkühler, DNotZ 2009, 595, 599).

13 b) In der Sache selbst ist dem Beschwerdegericht darin zu folgen, dass der Notar den von ihm verwahrten Teil des Kaufpreises noch nicht auskehren darf. Das von dem Notar angekündigte Vorgehen widerspräche seinen Amtspflichten bei der Abwicklung des Verwahrungsgeschäfts, nach denen er sich strikt an die ihm erteilten Anweisungen halten muss und keine Entscheidung über die sich aus dem Kaufvertrag ergebenden Ansprüche der Parteien an dem hinterlegten Betrag treffen darf (vgl. OLG Hamm, DNotZ 1996, 384, 390 mit zust. Anm. Preuß; Brambring, DNotZ 1990, 615, 649). Stellt sich die von dem Notar angekündigte Abwicklung der Verwahrung als pflichtwidrig dar, ist der Notar anzuweisen, die Verwahrung bis auf weiteres fortzuführen. So ist es hier.

14 aa) Ob der Notar zur Auszahlung eines in Verwahrung gegebenen Geldbetrags berechtigt ist, richtet sich grundsätzlich nach dem Inhalt der ihm erteilten Verwahrungsanweisung, da hierdurch die Amtspflichten des Notars bei der Durchführung der Verwahrung bestimmt werden (vgl. BGH, Urteil vom 21. Dezember 1959 - III ZR 180/58, DNotZ 1960, 265, 268; Urteil vom 18. November 1999 - IX ZR 153/98, WM 2000, 193, 195).

15 (1) Nach der Ansicht des Beschwerdegerichts enthält § 3 Abs. 3 des Kaufvertrags eine gemeinsame und unwiderrufliche Verwahrungsanweisung. Das ist in dem Punkt richtig, dass die - öffentlich-rechtliche - Verwahrungsanweisung an den Notar (vgl. Senat, Urteil vom 25. März 1983 - V ZR 168/81, BGHZ 87, 156, 163 mwN) in der davon zu unterscheidenden zivilrechtlichen Verwahrungsvereinbarung enthalten sein kann, die ihrerseits wiederum regelmäßig Bestandteil des Grundgeschäfts ist (vgl. KG, DNotZ 1985, 51, 53; Winkler, BeurkG, 16. Aufl., vor § 54a Rd. 7; Weingärtner, Das notarielle Verwahrungsgeschäft, 2. Aufl., Rn. 25 f.).

16 (2) Zweifelhaft ist hier jedoch, ob diese Verwahrungsanweisung sich - wie es das Beschwerdegericht annimmt - auch auf die Gelder erstreckt, die der Beteiligte zu 1 zur Abwendung der von der Beteiligten zu 2 betriebenen Zwangsvollsteckung auf das Notaranderkonto gezahlt hat. Aus dem Bestehen einer Verwahrungsanweisung im Kaufvertrag folgt nämlich nicht notwendig, dass sie auch die Zahlungen erfasst, die eine Kaufvertragspartei zwangsweise und ohne sachlichen Bezug zur Verwahrungsanweisung an den Notar zahlt.

17 (a) Die Zahlungen des Beteiligten zu 1 erfolgten nicht in Anbetracht der Bestimmung in § 3 Abs. 3 des Kaufvertrags. Diese Regelung betrifft nur den Teil des Kaufpreises, der nicht durch die in § 3 Abs. 2 des Vertrags vereinbarte Schuldübernahme beglichen werden konnte, weil die Gläubigerin ihre Genehmigung verweigerte. Für diesen Fall hatten die Kaufvertragsparteien - wenn der Beteiligte zu 1 sein Rücktrittsrecht nicht ausgeübte - in Abweichung von der Erfüllungsübernahme nach § 415 Abs. 3 BGB vereinbart, dass der Beteiligte zu 1 den zur Ablösung der Grundpfandrechte erforderlichen Betrag auf dem Notarkonto hinterlegen sollte.

18 Die von dem Beteiligten zu 1 von 1999 an auf das Notaranderkonto geleisteten Zahlungen standen jedoch mit der gescheiterten Schuldübernahme

nicht in einem sachlichen Zusammenhang. Anlass war vielmehr die zwangsweise Beitreibung des (gesamten) Kaufpreises durch die Beteiligte zu 2.

19 (b) Dass die Beteiligten mit der Bestimmung in § 3 Abs. 3 des Kaufvertrags dem Notar (auch) Anweisungen zur Verwahrung der Gelder erteilen wollten, die im Rahmen einer Zwangsvollstreckung auf das Anderkonto eingezahlt werden, findet im Wortlaut der Bestimmung keine Stütze. Ebenso wenig wird geltend gemacht, dass eine dahin gehende Anweisung zu einem späteren Zeitpunkt, etwa anlässlich der Zahlungsaufnahme, erteilt wurde.

20 bb) Die Entscheidung des Falles stellt sich jedoch im Ergebnis auch dann als richtig dar, wenn es an einer gemeinsamen Verwahrungsanweisung in Bezug auf die zur Abwendung der Zwangsvollstreckung auf das Notaranderkonto eingezahlten Gelder fehlt. Dieser Umstand änderte nämlich nichts daran, dass der Notar die Abwicklung des auf das Notaranderkonto gezahlten Betrags nach den für eine im Interesse beider Parteien erfolgte Verwahrung (sog. "mehrseitige Treuhand", vgl. BGH, Urteil vom 25. Oktober 2001 - IX ZR 427/98, NJW 2002, 1346, 1347; Lüke, ZIP 1992, 150, 151) geltenden Grundsätzen durchführen muss.

21 Die Amtspflicht des Notars zur Beachtung der Interessen beider Parteien ergibt sich daraus, dass auch die Vollstreckung des gesamten Kaufpreisanspruchs entsprechend der Bestimmung erfolgte, die die Parteien für die Zahlung des zur Ablösung der Grundpfandrechte erforderlichen Kaufpreisteils vereinbart hatten.

22 Nach der Vollstreckungsklausel hatte der Beteiligte zu 1 den gesamten Kaufpreis auf das Notaranderkonto einzuzahlen. Die Klausel entsprach allerdings nicht dem auch Direktzahlungen vorsehenden Kaufvertrag (§ 3 Abs. 4); eine Zwangsvollstreckung unter Einzahlung der beigetriebenen Beträge auf das Notaranderkonto ist nur in dem Umfang geboten, wie der Kaufpreisanspruch in

der Weise modifiziert worden ist, dass die Zahlung auf das Notaranderkonto erfolgen soll (BGH, Urteil vom 15. Dezember 1994 - IX ZR 225/93, NJW 1995, 1162, 1163; KG, NJW-RR 2000, 1409, 1410; Eylmann/Vaasen/Hertel, BNotO/ BeurkG, § 23 BNotO Rn. 22; Wolfsteiner, DNotZ 1991, 538). Für die hier zu entscheidende Frage sind die von der Vollstreckungsklausel abweichenden vertraglichen Regelungen über Direktzahlungen jedoch nicht erheblich, weil die Vollstreckung gemäß der erteilten Klausel durchgeführt werden musste (vgl. Wolfsteiner, aaO).

23 Ist der (gesamte) Anspruch auf Grund einer von dem Verkäufer betriebenen Zwangsvollstreckung auf das Notaranderkonto entsprechend den Grundsätzen eingezahlt worden, wie sie die Kaufvertragsparteien für die vertragsgemäße Zahlung (hier eines Teils) des Kaufpreises vereinbart haben, hat der Notar auch die weitere Abwicklung nach Maßgabe des übereinstimmenden Willens der Beteiligten und unter Beachtung der sich aus dem Gesetz und der Dienstordnung für Notare (DONot) ergebenden Anforderungen abzuwickeln (im Erg. ebenso BayObLG, ZNotO 2003, 477, 478; Arndt/Lerch/Sandkühler, aaO, § 23 Rn. 78).

24 cc) Dem Kaufvertrag lässt sich jedoch keine Verwahrungsanweisung der Vertragsparteien an den Notar entnehmen, wie dieser mit den auf sein Anderkonto geleisteten Zahlungen weiter verfahren soll.

25 (1) Das betrifft zunächst denjenigen Teil des Verwahrungsguthabens, der den zur Ablösung der Grundpfandrechte erforderlichen Geldbetrag übersteigt. Denn durch die Bestimmung in § 3 Abs. 3 des Kaufvertrags wurde dem Beteiligten zu 1 lediglich die Möglichkeit eingeräumt, den Ablösungsbetrag auf das Notaranderkonto einzuzahlen. Zu einer Hinterlegung eines darüber hinausgehenden Kaufpreisteils verhält sich die Klausel nicht.

26 (2) Gleiches gilt für den Ablösungsbetrag selbst. Auch insoweit enthält die Vertragsbestimmung keine ausdrücklich formulierten Auszahlungsvoraussetzungen. Entgegen der Auffassung der Rechtsbeschwerde lassen sie sich auch nicht aus dem Sinngehalt der Regelung entnehmen. Das wäre allenfalls dann möglich, wenn die Ablösung vertragsgemäß zu einer Löschung der Grundpfandrechte führen sollte. Denn hier würde nach der - vorliegend erfolgten - Erteilung der Löschungsbewilligungen durch die Grundpfandrechtsgläubigerin kein Grund bestehen, den Ablösungsbetrag zurückzuhalten. Die Regelung sieht indes vor, dass der Beteiligte zu 1 auf seinen Wunsch auch die Abtretung der Grundpfandrechte an das die Ablösung finanzierende Institut beanspruchen kann. Bis zu welchem Zeitpunkt er das Abtretungsverlangen geltend machen muss, andernfalls der Notar zu einer Auszahlung des Ablösungsbetrags berechtigt sein soll, ergibt sich jedoch nicht. Auch das für diesen Fall in Bezug auf die Ablösung vorgesehene weitere Verfahren, durch das die Übertragung der Grundpfandrechte sicherzustellen ist, erfährt keine Regelung. Die Weisungslage stellt sich insoweit zumindest als unklar dar, was einer Auszahlung des Verwahrungsguthabens entgegensteht (Müller-Magdeburg, aaO, Rn. 286).

27 dd) Das Defizit, das sich aus dem Fehlen einer die Auszahlungsreife regelnden Verwahrungsanweisung an den Notar bei der Abwicklung des Verwahrungsverhältnisses ergibt, kann bei einer im Interesse beider Beteiligten liegenden Verwahrung weder durch den Notar noch durch einen Beteiligten allein behoben werden. Erforderlich ist vielmehr eine übereinstimmende Anweisung, mit der die Beteiligten den Notar zur Auszahlung des Verwahrungsbetrags auffordern (Müller-Magdeburg, aaO, Rn. 286). Daran fehlt es vorliegend jedoch.

28 (1) Die Notwendigkeit eines gleich gerichteten Willens der an der Verwahrung beteiligten Parteien des Grundgeschäfts bezieht sich nicht nur auf die Begründung des Verwahrungsverhältnisses, sie erstreckt sich auch auf dessen

Abwicklung. Eine gemeinschaftlich erteilte Verwahrungsanweisung kann deshalb in der Regel nur gemeinsam geändert oder zurückgenommen werden, weshalb einem einseitigen Widerruf grundsätzlich keine Bedeutung zukommt (BGH, Urteil vom 18. November 1999 - IX ZR 153/98, WM 2000, 193, 195; vgl. auch § 54c Abs. 2 und 3 BeurkG).

29 (2) Nichts anderes kommt in Betracht, wenn die erforderliche Verwahrungsanweisung von Anfang an fehlt oder sich als unvollständig erweist, die Verwahrung aber dennoch durchgeführt wurde. In einer solchen Situation liegt es an den Beteiligten, sich nachträglich auf eine zunächst unterbliebene Regelung zu verständigen und dem Notar eine entsprechende Anweisung zu erteilen. Auf diese Weise wird der rechtliche Zustand hergestellt, der an sich schon vor dem Beginn der Verwahrung herbeizuführen gewesen wäre und zum damaligen Zeitpunkt ebenfalls der Mitwirkung aller Beteiligten bedurft hätte.

30 (3) Daraus folgt allerdings nicht, dass bei einer - wie hier - fehlenden Bestimmung der Auszahlungsbedingungen die Auszahlung des Verwahrungsbetrags unzumutbar hinausgezögert oder sogar vereitelt werden darf, indem sich der zur Zahlung verpflichtete Käufer einer einvernehmlichen Regelung widersetzt. Denn der materiell-rechtliche Auszahlungsanspruch wird durch die verfahrensrechtliche Ausgestaltung der Verwahrung nicht berührt. Der Verkäufer kann nach Eintritt der Auszahlungsreife vom Käufer die Einwilligung in die Auszahlung verlangen, die er allerdings notfalls gerichtlich erstreiten muss.

31 ee) Demgegenüber macht die Rechtsbeschwerde ohne Erfolg geltend, das auf dem Anderkonto befindliche Guthaben sei - ohne dass es insoweit einer Willensübereinstimmung der Beteiligten bedürfe - schon deshalb von dem Notar auszukehren, weil nach den vertraglichen Bestimmungen der Kaufpreis insgesamt fällig sei und die Eigentumsumschreibung nur noch von der Erstattung der

von dem Beteiligten zu 1 vertragsgemäß zu ersetzenden Aufwendungen abhänge. Dazu ist der Notar nicht befugt.

32 (1) Die von dem Notar vorzunehmende Prüfung, ob die Auszahlungsvoraussetzungen gegeben sind, ist - wie sonst auch - vornehmlich formaler Natur (vgl. Eylmann/Vaasen/Hertel, aaO, § 15 BNotO Rn. 52). Maßstab ist im Wesentlichen der Wortlaut der von den Beteiligten erteilten Treuhandauflagen und Weisungen (vgl. BGH, Urteil vom 17. Februar 1994 - IX ZR 158/93, WM 1994, 647; Urteil vom 18. November 1999 - IX ZR 153/98, WM 2000, 193, 195; OLG Hamm, MittBayNot 1999, 201 f.; Sandkühler, DNotZ 2009, 164, 170). Das ergibt sich bereits aus der Funktion des Notars als eines Organs der vorsorgenden Rechtspflege (§ 1 BNotO), die auch die Betreuungstätigkeit (§ 23 BNotO) bestimmt. Hinzu kommt, dass die bei der Verwahrung fremden Vermögens in besonderem Maße erforderliche Korrektheit (BGH, Urteil vom 21. November 1996 - IX ZR 182/95, BGHZ 134, 100, 107; BGH, Urteil vom 18. November 1999 - IX ZR 153/98, WM 2000, 193, 195) wie auch das ansonsten drohende Haftungsrisiko ein streng an dem Inhalt der Verwahrungsanweisung ausgerichtetes Handeln des Notars erfordern.

33 (2) Dagegen ist es nach allgemeiner Auffassung nicht Aufgabe des Notars - und damit auch nicht der über eine Notarbeschwerde entscheidenden Gerichte der freiwilligen Gerichtsbarkeit -, über den Bestand und den Inhalt materiell-rechtlicher Ansprüche zu entscheiden (vgl. OLG Hamm, aaO; OLG Schleswig, NJW-RR 1993, 894; Lerch, NJW 1998, 3697, 3698; Preuß, DNotZ 1996, 390, 391; Zimmermann, DNotZ 1982, 90, 109 f.; Bräu, Verwahrungstätigkeit des Notars, Rn. 162; Kawohl, Notaranderkonto, Rn. 156). Dazu gehört auch die Feststellung der Fälligkeit des Auszahlungsanspruchs, sofern sich - wie hier - die Auszahlungsvoraussetzungen nicht aus dem Inhalt der Verwahrungsanweisung ergeben. Denn die Berücksichtigung sonstiger, nicht in der Anweisung selbst enthaltener Umstände ist dem Notar verwehrt (vgl. BGH, Ur-

teil vom 10. Februar 2000 - IX ZR 41/99, NJW 2000, 1644 mit zust. Anm. Hertel, DNotZ 2001, 858, 861). Müsste er hierauf ebenfalls Rücksicht nehmen, so fiele es dem Notar letztlich zu, den Inhalt des zwischen den Beteiligten geschlossenen Vertrags durch Auslegung zu ermitteln, um davon ausgehend Rückschlüsse auf den Inhalt der Verwahrungsanweisung zu ziehen. Das gehört nicht zu seinen Amtspflichten (BGH, aaO; KG, KGR 2004, 65, 67). Dahingehende Streitigkeiten zwischen den Beteiligten sind vielmehr im Rahmen eines Klageverfahrens auszutragen.

34 ff) Ob der Notar - jedenfalls in eindeutig gelagerten Fällen - den Eintritt der Auszahlungsreife selbstständig zu ermitteln befugt ist, bedarf hier keiner Entscheidung, da ein solcher Fall nicht vorliegt.

35 (1) Dahingestellt bleiben kann, ob der Notar zur Auszahlung des Kaufpreises verpflichtet ist, sobald das Grundstück an den Käufer übergeben und übereignet wurde, weil ab diesem Zeitpunkt dessen Sicherungsinteresse befriedigt sei (KG, NJW-RR 1988, 331; vgl. auch BGH, Urteil vom 17. Februar 1994 - IX ZR 158/93, WM 1994, 647, 649), da der Beteiligte zu 1 noch nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist.

36 (2) Eine Vereinbarung, dass die Auszahlungsreife auf den Zeitpunkt der Eintragung der Vormerkung vorverlegt wird (vgl. Zimmermann, DNotZ 1980, 451, 459) haben die Parteien für den auf dem Notaranderkonto hinterlegten Teil des Kaufpreises nicht getroffen.

37 (3) § 3 Abs. 4 des Kaufvertrags, nach dem der Restkaufpreis in Höhe von 12,5 Mio. DM (unter anderem) von der Eintragung von Auflassungsvormerkungen auf einigen der veräußerten Baugrundstücke fällig sein sollte, ist nicht einschlägig; denn dieser Betrag ist bereits an die Beteiligte zu 2 gezahlt.

38 (4) Im Übrigen fehlt es an einer die Fälligkeit der Zahlung an den Verkäufer regelnden Vertragsbestimmung, mit der auch die Auszahlungsreife bestimmt sein könnte. Anderes ergibt sich auch nicht aus der die Erfüllung des Eigentumsverschaffungsanspruchs des Beteiligten zu 1 betreffenden Bestimmung im Kaufvertrag (§ 19 Abs. 4), nach der der Notar die Umschreibung des Eigentums nicht schon nach Zahlung des gesamten Kaufpreises, sondern erst nach Ausgleich der nach § 9 der Beteiligten zu 2 zu erstattenden Aufwendungen beim Grundbuchamt beantragen soll. Soweit die Beteiligte zu 2 die Auszahlungsreife mit dem fehlenden Sicherungsbedürfnis des Beteiligten zu 1 an einer weiteren Verwahrung des Kaufpreises begründen will, steht dem entgegen, dass diese Auslegung des Vertrags zwischen den Kaufvertragsparteien umstritten ist und dem Notar keine Entscheidungsbefugnis in solchen Streitfragen zukommt.

IV.

39 Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 15 Abs. 2 Satz 3 BNotO i.V.m. § 84 FamFG. Die Wertfestsetzung beruht auf § 131 Abs. 4 i.V.m. § 30 Abs. 1, § 31 Abs. 1 KostO.

Krüger Stresemann Czub

Roth Brückner

Vorinstanz:
LG Berlin, Entscheidung vom 25.02.2010 - 84 T 475/09 -