

6

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BNotO §§ 19, 24

Der einem Notar vom Grundschuldgläubiger erteilte Treuhandauftrag, von der Löschungsbewilligung nur Gebrauch zu machen, wenn die Ablösung der Grundschuldforderung sichergestellt wird, begründet für diesen Notar keine Amtspflicht gegenüber dem persönlich schuldenden Eigentümer, der sein Grundstück zur Urkunde eines anderen Notars verkauft und diesen angewiesen hatte, die Eigentumsumschreibung erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung zu veranlassen.

BGH, Urt. v. 11. Februar 1983 - V ZR 300/81 - OLG Celle
LG Hannover

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 300/81

URTEIL

Verkündet am

11. Februar 1983
K a n i k ,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Lutz W[REDACTED], G[REDACTED]straße [REDACTED] A, H[REDACTED] [REDACTED],

Beklagter, Revisionskläger und
Anschlußrevisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Volksbank Ho[REDACTED] e.G., D[REDACTED]straße [REDACTED],
W[REDACTED] [REDACTED], vertreten durch die Vorstandsmitglieder
Heinrich B[REDACTED], Hermann R[REDACTED], Herbert Dö[REDACTED] und
Friedrich Ba[REDACTED],

Klägerin, Revisionsbeklagte und
Anschlußrevisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]. [REDACTED]. [REDACTED] -

6

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. Februar 1983 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird unter Zurückweisung der Anschlußrevision das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 4. November 1981 aufgehoben, soweit darin zum Nachteil des Beklagten erkannt worden ist.

Auch insoweit wird die Berufung der Klägerin gegen das Urteil der 12. Zivilkammer des Landgerichts Hannover vom 11. Februar 1981 zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Berufungs- und des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

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



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand

Die Klägerin verlangt von dem beklagten Notar Schadensersatz wegen Amtspflichtverletzung.

Für die Klägerin waren an dem Grundbesitz ihres Darlehensschuldners Re[REDACTED] im Grundbuch von Br[REDACTED] Blatt [REDACTED] 1 Sicherungsgrundschulden von 400 000 DM eingetragen. Am [REDACTED]. [REDACTED] 1976 verkaufte Re[REDACTED] in notarieller Urkunde des Notars K[REDACTED] den größten Teil dieses Grundstücks an die Firma Martin Sch[REDACTED] Baudienst GmbH. In Anrechnung auf den vereinbarten Kaufpreis von 442 300 DM verpflichtete sich die Käuferin zur Übernahme der Grundschulden und der gesicherten Darlehensschuld. Die Schuldübernahme wurde von der Klägerin nicht genehmigt. Der Kaufvertrag bestimmte für diesen Fall, daß die Käuferin 200 000 DM bis zum 1. März 1977 und den Restkaufpreis bis zur Räumung des Grundstücks zahlen sollte. Der beurkundende Notar wurde angewiesen, die Eigentumsumschreibung (nach noch zu erklärender Auflassung) zu veranlassen, sobald die vollständige Kaufpreiszahlung nachgewiesen war.

Zur Finanzierung des Kaufpreises nahm die Käuferin einen Kredit bei dem Bankhaus [REDACTED] auf. Die Bank machte die Darlehensauszahlung von der Bestellung einer erstrangigen Grundschuld über 400 000 DM am Kaufgrundstück abhängig. Voraussetzung dafür war die vorherige Ablösung und Löschung der für die Klägerin eingetragenen Grundschulden.

Am [REDACTED]. [REDACTED] 1978 bestellte die Käuferin in notarieller Urkunde des Beklagten für das Bankhaus [REDACTED] die Grundschuld. Daraufhin erbat der Beklagte von der Klägerin die zur Löschung

ihrer Grundpfandrechte erforderlichen Unterlagen. Die Klägerin übersandte ihm die Grundsschuldbriefe und Löschungsbewilligungen am 20. Juli 1978 mit der treuhänderischen Auflage, darüber erst zu verfügen, wenn er sichergestellt habe, daß die Grundschuldforderungen in der noch valutierte Höhe von 287 300 DM abgelöst würden. Diesen Auftrag bestätigte der Beklagte mit Schreiben vom 26. Juli 1978 wie folgt:

"Aufgrund Ihrer Ausführungen bestätigte ich Ihnen in meiner Eigenschaft als Notar zunächst, daß sich aufgrund des am [REDACTED] 1978 zwischen der Firma Martin Sch[REDACTED] Baudienst GmbH und den Eheleuten Friedrich und Irmgard He[REDACTED] abgeschlossenen Grundstückskaufvertrages ein Betrag in Höhe von 70.000 DM auf meinem Notaranderkonto befindet.

Sobald die Umschreibung des Eigentums auf die vorbezeichneten Erwerber im Grundbuch erfolgt ist, habe ich den Auftrag ..., den Betrag in Höhe von 70.000 DM unwiderruflich an die Volksbank Br[REDACTED] zu überweisen.

In der Anlage überreiche ich Ihnen die Bestätigung des Notars Harro Si[REDACTED] vom 26. Juli 1978, deren Inhalt Sie bitte entnehmen wollen, daß sich aufgrund der zwischen der Firma Martin Sch[REDACTED] Baudienst GmbH und den Bauherren Sa[REDACTED] und Rei[REDACTED] abgeschlossenen Grundstückskaufverträgen ein Betrag in Höhe von DM 93.000 auf dem Notaranderkonto des Notars Harro Si[REDACTED] befindet. Nach Eintragung einer Vormerkung für die Bauherren Sa[REDACTED] und Rei[REDACTED] hat Herr Notar Harro Si[REDACTED] wiederum den Auftrag von der Firma Martin Sch[REDACTED] Baudienst GmbH, den Betrag von DM 93.000 unwiderruflich an die Volksbank Br[REDACTED] zu überweisen.

Aufgrund der durch die Firma Martin Sch[REDACTED] Baudienst GmbH am [REDACTED] 1978 zugunsten des Bankhauses W[REDACTED] vorgenommenen Grundschuldbestellung in Höhe des Betrages von 400.000 DM ...

6

wird das Bankhaus W[REDACTED] nunmehr die Überweisung eines Betrages in Höhe von 124.300 DM auf Ihr Konto vornehmen.

Unter Zusammenfassung der vorgenannten Ausführungen ist die Ablösung der Darlehensvaluta in Höhe von 287.300 DM gewährleistet..."

Beigefügt war diesem Schreiben eine an die Klägerin gerichtete Erklärung des Notars Si[REDACTED] vom [REDACTED]. [REDACTED] 1978 folgenden Wortlauts:

"Als amtierender Notar bestätige ich hiermit, daß aus den Kaufverträgen mit den Bauherren Sa[REDACTED] und Re[REDACTED] 93.000 DM auf Anderkonto hinterlegt sind.

Nach Eintragung einer Vormerkung für die obigen Bauherren habe ich den Auftrag von der Firma Martin Sch[REDACTED] Baudienst GmbH, den Betrag von 93.000 DM unwiderruflich an die Volksbank Br[REDACTED] zu überweisen...."

Die Klägerin beantwortete das Schreiben des Beklagten trotz der darin erbetenen kurzfristigen Bestätigung nicht.

Am 4. August 1978 erklärten die Kaufvertragsparteien Re[REDACTED] und Sch[REDACTED] GmbH durch eine Notariatsangestellte als bevollmächtigte Vertreterin die Auflassung vor dem Notar K[REDACTED], für den der Notarvertreter N[REDACTED] handelte. Dieser übersandte die Urkunde am gleichen Tage dem Grundbuchamt mit dem Antrag, die für die Klägerin eingetragenen Grundschulden nach Eingang der dazu vom Beklagten nachzureichenden Unterlagen zu löschen. Kurz danach reichte der Beklagte die Lösungsunterlagen beim Grundbuchamt ein. Löschung und Eigentumsumschreibung wurden am [REDACTED]. [REDACTED] 1978 im Grundbuch vollzogen.

Die Auszahlung der bei dem Notar Si [REDACTED] hinterlegten 93 000 DM an die Klägerin unterblieb, weil die Sch [REDACTED] GmbH ihre Kaufpreisforderung gegen den Käufer Sa [REDACTED] Ende Oktober 1978 an das Bankhaus [REDACTED] abgetreten hatte und der Notar diesen Betrag sodann an die Bank abführte. Der Verkäufer Re [REDACTED] erwirkte im Jahre 1979 ein Versäumnisurteil gegen die Sch [REDACTED] GmbH auf Zahlung von 93 000 DM (nebst Zinsen). Die Zwangsvollstreckung daraus verlief fruchtlos.

Mit der Klage hat die Klägerin unter dem Gesichtspunkt einer Drittschadensliquidation ihres Darlehensschuldners Re [REDACTED] Schadensersatz in Höhe von 93 000 DM gegen den Beklagten geltend gemacht.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Auf den im Berufungsverfahren von der Klägerin hilfsweise geltend gemachten Schadensersatzanspruch aus abgetretenem Recht ihres Schuldners Re [REDACTED] hat das Berufungsgericht den Beklagten zur Zahlung von 62 000 DM (nebst Zinsen) verurteilt, und zwar "treuhänderisch" zugunsten Re [REDACTED]. Dabei ist es von einem Mitverschulden des Zedenten im Umfange von 1/3 seines Schadens ausgegangen.

Mit der Revision erstrebt der Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Demgegenüber will die Klägerin mit der (unselbständigen) Anschlußrevision die volle Verurteilung des Beklagten erreichen. Die Parteien beantragen jeweils, das Rechtsmittel der Gegenseite zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revision des Beklagten ist begründet; die Anschlußrevision der Klägerin hat keinen Erfolg.

1. Zutreffend verneint das Berufungsgericht einen Schadensersatzanspruch der Klägerin aus eigenem Recht.

Einen eigenen Vermögensschaden als Folge des Verlusts ihrer Grundpfandrechte hat die Klägerin nicht geltend gemacht. Unstreitig ist ihr Darlehensschuldner Re[REDACTED] wirtschaftlich in der Lage, die früher grundschuldgesicherten Forderungen persönlich zu erfüllen.

Dem Berufungsgericht ist auch in der Auffassung zu folgen, daß hier eine Drittschadensliquidation, nämlich eines Schadens des Darlehensschuldners Re[REDACTED], nicht in Betracht kommt. Für die Zulassung einer Schadensliquidation im Drittinteresse ist der Gesichtspunkt maßgebend, daß der Schädiger keinen Vorteil daraus ziehen soll, wenn ein Schaden, der eigentlich bei dem Vertragsberechtigten eintreten müßte, zufällig aufgrund eines zu dem Dritten bestehenden Rechtsverhältnisses auf diesen verlagert ist (vgl. BGHZ 40, 91, 100; 51, 91, 93; MünchKomm/Grunsky Vorbem. Rdn. 119 ff zu § 249 m.w.N.). Das ist insbesondere der Fall, wenn die schadensbegründende Handlung gegenüber einem mittelbaren Vertreter oder Treuhänder begangen wird und deshalb der Schaden nur in der Person des Vertretenen oder Treugebers entstehen kann. Unter einer solchen Voraussetzung hat der Bundesgerichtshof auch bei einer Amtspflichtverletzung des Notars die Drittschadensliquidation für zulässig gehalten

(Urteil des VI. Zivilsenats vom 22. November 1966, VI ZR 49/65, LM RNotO § 21 Nr. 18 = NJW 1967, 930). Ob dem zu folgen wäre (a.M. OLG Hamm NJW 1970, 1793; vgl. auch Hagen, Die Drittschadensliquidation im Wandel der Rechtsdogmatik, 1971, S. 131 f), kann dahinstehen. Die Klägerin hat nämlich dem beklagten Notar nicht als mittelbare Vertreterin oder Treuhänderin ihres Darlehensschuldners, sondern im eigenen rechtlichen Interesse die Lösungsunterlagen für ihre Grundschulden anvertraut; denn mit der Pfandfreigabe ging die Klägerin das Risiko ein, ihre dingliche Sicherheit für die Darlehensforderung zu verlieren; dieses eigene Schadensrisiko sollte durch den Treuhandauftrag abgedeckt werden. Daher ist auch der Standpunkt des Berufungsgerichts richtig, daß in diesem Falle der Schaden nicht von vornherein auf die Person des Schuldners der grundschuldgesicherten Forderungen verlagert war, wie es für eine Drittschadensliquidation erforderlich wäre.

2. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts hat die Klägerin aber auch aus abgetretenem Recht ihres Darlehensschuldners Re[REDACTED] keinen Schadensersatzanspruch gegen den Beklagten; denn gegenüber Re[REDACTED] bestand für den Beklagten keine Amtspflicht, die er hätte verletzen können.

Der Beklagte hatte der Klägerin gegenüber eine notarielle Betreuungspflicht im Sinne des § 24 Abs. 1 BNotO übernommen. Diese ging dahin, von den ihm anvertrauten Lösungsunterlagen nur Gebrauch zu machen, wenn sichergestellt war, daß die Grundschuldforderungen der Klägerin in der noch valuierten Höhe von 287 300 DM abgelöst würden.

Auch eine solche selbständige Betreuung stellt eine Amtstätigkeit des Notars dar. Ein pflichtwidriges Handeln bedeutet daher eine Amtspflichtverletzung gemäß § 19 Abs. 1 BNotO (vgl. auch BGH Urteil vom 26. Oktober 1982, VI ZR 318/80, WM 1982, 1404, 1405). Insoweit besteht nach dieser Vorschrift der Unterschied zur Beurkundungstätigkeit nur darin, daß der Notar den geschädigten Auftraggeber nicht auf eine anderweitige Ersatzmöglichkeit verweisen kann.

Amtspflichten obliegen dem Notar gegenüber denjenigen, für die er tätig wird. Im Rahmen eines Beurkundungsgeschäfts sind das die an der Beurkundung Beteiligten (§ 17 Abs. 1 BeurkG), unter bestimmten Umständen auch bloß mittelbar Beteiligte, und zwar dann, wenn sie aus Anlaß einer Beurkundung dem Notar eigene Belange anvertrauen (BGHZ 58, 343, 353; BGH Urteile vom 23. September 1980, VI ZR 116/79, LM BNotO § 19 Nr. 14 = DNotZ 1981, 311 und vom 30. Juni 1981, VI ZR 197/79, NJW 1981, 2705 m.w.N.). Auch dritten Personen gegenüber, also solchen, die zu dem Notar überhaupt nicht in Verbindung treten, können Amtspflichten nach § 19 Abs. 1 BNotO bestehen. Dazu gehören nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes alle Personen, deren Interesse nach der besonderen Natur des Amtsgeschäfts davon berührt wird und in deren Rechtskreis dadurch eingegriffen werden kann, auch wenn sie durch die Amtshandlung nur mittelbar und unbeabsichtigt betroffen werden (BGHZ 31, 5, 10; 58, 343, 353; BGH Urteile vom 7. November 1978, VI ZR 171/77, LM BNotO § 37 Nr. 1 = DNotZ 1979, 311 m. Anm. Kanzleiter; vom 30. Juni 1981 aaO und vom 26. März 1982, V ZR 12/81, WM 1982, 615). Dies bedeutet zwar nicht, daß der Notar irgendeine Pflicht zur Belehrung und Beratung des an dem Geschäft weder unmittelbar noch mittelbar beteiligten

Dritten hat; wohl aber kann es dessen Interesse gebieten, die Beteiligten zuverlässig zu belehren und das Amtsgeschäft ordnungsgemäß auszuführen (BGH Urteil vom 30. Juni aaO m.w.N.). Indessen trifft den Notar eine Amtspflicht gegenüber einem unbeteiligten Dritten nur unter der Voraussetzung, daß die Amtstätigkeit nach Art und Zweckbestimmung des Geschäfts gerade auch dem Schutz seiner Interessen dient (BGB-RGRK/Kreft 12. Aufl. § 839 Rdn. 242 m.w.N.).

Die unter dieser Voraussetzung mögliche Einbeziehung Dritter in den Amtspflichtbereich gilt nicht nur für die Beurkundungstätigkeit, sondern grundsätzlich für jede Amtshandlung des Notars, mithin auch für die beratende und betreuende Tätigkeit (vgl. BGH Urteil vom 21. Dezember 1959 III ZR 180/58, LM RNotO § 21 Nr. 14 = DNotZ 1960, 265, 269). Amtsgeschäfte, die nicht zur Beurkundungstätigkeit gehören, sind jedoch häufig so geartet, daß schutzwürdige Interessenten Dritter ausscheiden.

Eine selbständige Betreuungstätigkeit der in § 24 BNotO genannten Art beschränkt sich im allgemeinen auf die Wahrnehmung der Belange des Auftraggebers, weil eine solche Tätigkeit in der Regel nur in dessen Interesse liegt (vgl. Reithmann, DNotZ 1970, 5, 17; Seybold/Hornig, BNotO 5. Aufl. § 19 Rdn. 27 und § 24 Rdn. 25). Das muß nicht immer so sein, trifft aber für den vorliegenden Fall zu.

Mit dem Treuhandauftrag hat der Beklagte die Verpflichtung übernommen, von den Löschungsbewilligungen der Klägerin erst nach Sicherstellung des zur Ablösung ihrer Grundschulden erforderlichen Betrages Gebrauch zu machen.

Der Auftrag hatte somit den Zweck, die Klägerin vor einem Verlust ihrer dinglichen Sicherung an dem Grundstück des Darlehensschuldners Re[REDACTED] zu schützen, bis die Ablösung gewährleistet war. Interessen des Zedenten Re[REDACTED] als des persönlichen Schuldners wurden durch einen Verlust der für die Forderung der Klägerin bestehenden Grundschuldssicherheiten nicht betroffen. Nicht durch eine Löschung dieser Fremdgrundschulden, sondern nur durch einen Verlust seines Grundstückseigentums konnte er beeinträchtigt werden. Für ihn kam es deshalb nur darauf an, daß der Kaufvertrag, den er mit der Firma Sch[REDACTED] GmbH über das grundschuldbelastete Grundstück abgeschlossen hatte, vereinbarungsgemäß vollzogen wurde. Insoweit weist die Revision mit Recht darauf hin, daß der Vollzug des Kaufvertrages zu den darin vorgesehenen Bedingungen Aufgabe des Urkundsnotars K[REDACTED] bzw. dessen damaligen Notarvertreters war. Dieser durfte nach § 4 Nr. 3 des Vertrages die Eigentumsumschreibung auf die Käuferin erst veranlassen, "sobald die vollständige Zahlung des Kaufpreises nachgewiesen" war. Damit hatte der Verkäufer Re[REDACTED] die Gewähr, daß ihm das Eigentum erhalten blieb, solange nicht die Grundschulden tatsächlich abgelöst und die restliche Barzahlung geleistet waren. Er bedurfte daher keines Schutzes im Rahmen des von der Klägerin dem Beklagten erteilten Treuhandauftrages über die Pfandfreigabe.

Dies verkennt das Berufungsgericht, wenn es davon ausgeht, der Beklagte habe eine den Kaufvertrag und damit die Interessenlage des Verkäufers betreffende "Vollzugsaufgabe" übernommen. In die Abwicklung des Kaufvertrages war der Beklagte nur im Interesse der Klägerin als Grundschuldgläubigerin eingeschaltet. Ihre Belange mußte er wahren, nicht die des persönlichen Schuldners, der nach der Ausgestaltung

des Kaufvertrages bei anweisungsgemäßigem Vollzug durch den Urkundsnotar gegen das Risiko eines Eigentumsüberganges vor vollständiger Kaufpreiszahlung gesichert war. Amtspflichten Re[REDACTED] gegenüber hatte der Beklagte folglich nicht. Daran scheitert der mit der Klage geltend gemachte Schadensersatzanspruch aus abgetretenem Recht.

Bei dieser Rechtslage kann dahingestellt bleiben, ob der Beklagte den Treuhandauftrag weisungswidrig ausgeführt hat oder ob er nach der Erklärung des Notars Si[REDACTED] vom 26. Juli 1978 die Ablösung der Grundschuldforderungen als sichergestellt ansehen konnte.

3. Da somit die Klage unbegründet ist, kann die Anschlußrevision keinen Erfolg haben.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 97 Abs. 1 ZPO

Dr. Thumm

Vogt

Dr. Eckstein

Räfle

Hagen