

letzte Aktualisierung: 27.9.2016

BGH, Beschl. v. 9.6.2016 - V ZB 37/15

ZPO §§ 829, 840 Abs. 1; BNotO §§ 15, 23
Notaranderkonto; Pfändung nur des Kaufpreisanspruchs

Wird eine Kaufpreiszahlung über ein Notaranderkonto abgewickelt, erstreckt sich das mit der Pfändung des Kaufpreisanspruchs entstandene Pfandrecht auf den Auszahlungsanspruch des Verkäufers gegen den Notar.



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 37/15

vom

9. Juni 2016

in dem Notarbeschwerdeverfahren

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

ZPO §§ 829, 840 Abs. 1; BNotO §§ 15, 23

Wird eine Kaufpreiszahlung über ein Notaranderkonto abgewickelt, erstreckt sich das mit der Pfändung des Kaufpreisanspruchs entstandene Pfandrecht auf den Auszahlungsanspruch des Verkäufers gegen den Notar.

BGH, Beschluss vom 9. Juni 2016 - V ZB 37/15 - LG Zwickau

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 9. Juni 2016 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland, den Richter Dr. Kazele und die Richterin Haberkamp

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 1 werden der Beschluss der 6. Zivilkammer des Landgerichts Zwickau vom 18. Februar 2015 und der Vorbescheid des Notars H. vom 22. November 2013 aufgehoben.

Der Notar wird angewiesen, unter Beachtung der Rechtsansicht des Senats neu über die Auskehrung des auf dem Notaranderkonto befindlichen restlichen Guthabens zu entscheiden.

Das Verfahren ist gerichtsgebührenfrei; außergerichtliche Auslagen werden nicht erstattet.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 2.373,78 €.

Gründe:

I.

- 1 Mit notariellem Vertrag vom 11. Juli 2013 verkaufte E. B. (im Folgenden: Verkäufer) den Eheleuten R. (im Folgenden: Käufer) ein Grundstück zu einem Kaufpreis von 347.000 €. Der Verkauf erfolgte frei von im Grundbuch eingetragenen Belastungen. Der Verkäufer übernahm die Kosten der Lastenfreistellung.

- 2 Nach Ziff. 5.2 des Kaufvertrages sollte die Kaufpreiszahlung über ein Notaranderkonto erfolgen. Der hinterlegte Kaufpreis sollte vorrangig dazu verwendet werden, die vertragsgemäße Lastenfreistellung zu erreichen, indem an die jeweiligen Gläubiger die von ihnen geforderten Ablösungsbeträge zu zahlen seien. Der Verkäufer wies den Notar diesbezüglich an, alle ihn im Zusammenhang mit dem Vertragsvollzug treffenden Kosten aus dem Notaranderkonto zu begleichen. Der Notar wurde ferner von den Vertragsparteien in einseitig nicht widerruflicher Weise angewiesen, den Restkaufpreis nach Eintritt der im Kaufvertrag geregelten Auszahlungsvoraussetzungen auf ein Konto des Verkäufers zu überweisen. Der Kaufpreis wurde im August 2013 auf das Notaranderkonto eingezahlt.

- 3 Die Kaufpreisforderung war Gegenstand mehrerer durch verschiedene Gläubiger des Verkäufers veranlasster Pfändungen. Unter anderem brachte die Beteiligte zu 1 auf Grundlage eines Zahlungstitels eine Vorpfändung des Kaufpreisanspruchs aus, die den Käufern am 18. Juli 2013 zugestellt wurde. In gleicher Sache erwirkte sie am 30./31. August 2013 die Zustellung einer erneuten Vorpfändung des Kaufpreisanspruchs bei den Käufern. Der entsprechende Pfändungs- und Überweisungsbeschluss wurde ihnen am 10. September 2013 zugestellt.

- 4 Aufgrund eines titulierten Zahlungsanspruchs in Höhe von 72.983,88 € wurde durch den Beteiligten zu 2 sowohl der Anspruch des Verkäufers auf Kaufpreiszahlung als auch dessen Auskehrungsanspruch aus dem Notaranderkonto gepfändet. Die vorausgegangene Vorpfändung wurde dem Notar am 17. September 2013 und der entsprechende Pfändungs- und Überweisungsbeschluss am 14. Oktober 2013 zugestellt. Ebenfalls am 14. Oktober 2013 erwirkte die Beteiligte zu 1 die Zustellung eines weiteren Pfändungs- und Überwei-

sungsbeschlusses an den Notar, durch welchen der Auskehrungsanspruch des Verkäufers gepfändet wurde.

5 Bei Eintritt der Auszahlungsreife ergab sich nach Abzug aller an die auszulösenden Gläubiger gezahlten Beträge ein Guthaben in Höhe von 19.991,16 € auf dem Notaranderkonto. Mit Vorbescheid vom 22. November 2013 kündigte der Notar an, von dem hinterlegten Geldbetrag einen Teilbetrag auf sein Geschäftskonto einzuzahlen, damit von dort die Grundbuchkosten der Lastenfreistellung bestritten werden könnten. Der Restbetrag von 17.616,16 € werde an den Rechtsanwalt des Beteiligten zu 2 überwiesen.

6 Hiergegen hat die Beteiligte zu 1 bei dem Notar Beschwerde eingelegt. Sie möchte die Anweisung des Notars erreichen, von dem verbleibenden Restbetrag den durch sie gepfändeten Betrag in Höhe von 2.373,78 € an sie auszu zahlen, hilfsweise diesen Betrag an die Käufer zurückzuzahlen. Der Notar hat der Beschwerde nicht abgeholfen und sie dem Landgericht zur Entscheidung vorgelegt. Dieses hat die Beschwerde zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde, deren Zurückweisung der Beteiligte zu 2 beantragt, verfolgt die Beteiligte zu 1 ihr Ziel weiter.

II.

7 Das Beschwerdegericht meint, die Beteiligte zu 1 habe durch die isolierte Pfändung des Kaufpreisanspruchs am 10. September 2013 kein Pfändungspfandrecht erlangt. Hierzu wäre entweder die zusätzliche Pfändung des Auskehrungsanspruchs gegen den Notar oder zumindest die Zustellung des den Kaufpreisanspruch pfändenden Beschlusses (auch) an den Notar erforderlich

gewesen. Aus der am 14. Oktober 2013 bewirkten Pfändung des Auskehrungsanspruchs gegen den Notar könne die Beteiligte zu 1 ebenfalls nichts herleiten, da die von dem Beteiligten zu 2 veranlasste Pfändung vorrangig sei und den auf dem Anderkonto verbliebenen Restbetrag vollständig ausschöpfe.

- 8 Die Beteiligte zu 1 könne die Auszahlung des begehrten Betrages auch nicht aufgrund einer dem Notar seitens der Vertragsparteien nachträglich erteilten Weisung beanspruchen, da sich aus dem hierzu vorgelegten E-Mail-Verkehr keine Weisung ergebe, zudem nur der Käufer gehandelt habe und eine Weisung überdies formunwirksam wäre.

III.

- 9 Diese Erwägungen halten einer rechtlichen Prüfung in einem entscheidenden Punkt nicht stand.

- 10 1. Die Rechtsbeschwerde ist aufgrund der Zulassung in dem angefochtenen Beschluss insgesamt statthaft (§ 15 Abs. 2 Satz 3 BNotO i.V.m. § 70 Abs. 1 u. 2 FamFG). Entgegen der Ansicht des Beteiligten zu 2 ist sie ohne Einschränkung zugelassen. Die Begründung des Beschwerdegerichts, der Bundesgerichtshof habe "noch nicht über die hier zu entscheidende Rechtsfrage entschieden" - gemeint ist ersichtlich die Wirkung einer isolierten Pfändung des Kaufpreisanspruchs auf den Auskehrungsanspruch gegen den Notar -, ist nicht als inhaltliche Beschränkung der Zulassungsentscheidung zu verstehen. Zudem wäre eine beschränkte Zulassung unzulässig, da die Frage der Wirksamkeit der Pfändung der Beteiligten zu 1 vom 10. September 2013 nur eine von mehreren Vorfragen für die Rechtmäßigkeit des von dem Notar angekündigten Vorgehens ist. Insoweit bezieht sich die Rechtsfrage, derentwegen die

Rechtsbeschwerde zugelassen wurde, nicht auf einen abtrennbaren Teil des Streitgegenstands (vgl. zu diesem Erfordernis: Senat, Beschluss vom 9. Dezember 2010 - V ZB 149/10, juris Rn. 7; Beschluss vom 29. Januar 2004 - V ZR 244/03, NJW-RR 2004, 1365, 1366; BGH, Urteil vom 27. Mai 2009 - XII ZR 111/08, NJW 2009, 2450 Rn. 9 jeweils mwN).

11 2. Die auch im Übrigen zulässige (§ 71 FamFG) Rechtsbeschwerde hat in der Sache Erfolg.

12 a) Zutreffend geht das Beschwerdegericht davon aus, dass gegen die Ankündigung des Notars, die Auskehrung des auf dem Anderkonto verbliebenen Restbetrages an die Beteiligte zu 2 zu veranlassen, die Beschwerde nach § 15 Abs. 2 BNotO statthaft ist. Gegenstand einer Beschwerde nach dieser Vorschrift kann nicht nur die Verweigerung einer Amtstätigkeit durch den Notar sein, sondern auch die - wie hier im Wege eines Vorbescheids erfolgte - Ankündigung, eine Amtstätigkeit gegen den Willen eines Beteiligten vornehmen zu wollen (Senat, Beschluss vom 1. Oktober 2015 - V ZB 67/14, NJW 2016, 163 Rn. 6; Beschluss vom 28. Oktober 2010 - V ZB 70/10, juris Rn. 12 jeweils mwN). Als Pfändungspfandgläubigerin ist die Beteiligte zu 1 zudem beschwerdebefugt, da sie in die Rechtsposition eingetreten ist, die ihrem Schuldner, dem Verkäufer, an dem auf dem Anderkonto des Notars eingezahlten Betrag zustehen könnte (vgl. OLG Hamm, OLGR 1993, 208; Sandkühler in Arndt/Lerch/Sandkühler, BNotO, 8. Aufl., § 15 Rn. 103; Eylmann/Vaasen/Frenz, BNotO/BeurkG, 3. Aufl., § 15 BNotO Rn. 42).

13 b) Rechtsfehlerfrei ist auch die Auffassung des Beschwerdegerichts, der Notar sei nicht aufgrund einer ihm erteilten Weisung zur Auszahlung des durch die Beteiligte zu 1 beanspruchten Betrages verpflichtet.

- 14 Eine nachträgliche Änderung der nach dem Kaufvertrag einseitig unwiderruflicher Verwahrungsanweisungen erfordert eine übereinstimmende Erklärung aller an dem Vertrag beteiligten Parteien. Daran fehlt es nach den tatrichterlichen Feststellungen des Beschwerdegerichts, die entgegen der Ansicht der Beteiligten zu 1 nicht zu beanstanden sind. Den E-Mail-Verkehr, aus dem sich die übereinstimmende nachträgliche Änderung der Verwahrungsanweisungen ergeben soll, hat das Beschwerdegericht seiner Beurteilung zugrunde gelegt. Empfänger der E-Mail des Käufers vom 26. Juli 2013 war nicht der Notar. Demgegenüber ist die E-Mail des Käufers vom 31. Juli 2013, der offenbar die Vollmacht des Verkäufers bezüglich einer Kaufpreisänderung vom 24. Juli 2013 beigefügt war, zwar an den Notar gerichtet. Die Würdigung des Beschwerdegerichts, ihr lasse sich keine Weisung entnehmen, ist angesichts ihres Inhalts aber aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Dies gilt auch hinsichtlich der Feststellung des Beschwerdegerichts, aus dem vorgelegten Schriftverkehr ergebe sich nicht, dass der Käufer zugleich für seine Ehefrau gehandelt habe.
- 15 c) Ohne Rechtsfehler geht das Beschwerdegericht weiter davon aus, dass die auf Veranlassung der Beteiligten zu 1 den Käufern am 18. Juli 2013 zugestellte Vorpfändung die Wirkung eines Arrests gemäß § 845 Abs. 2 ZPO i.V.m. § 930 Abs. 1 ZPO nicht entfalten konnte. Die Vorpfändung wirkt wie eine Beschlagnahme der betroffenen Forderung (BGH, Urteil vom 30. März 1983 - VIII ZR 7/82, BGHZ 87, 166, 168) und begründet den Rang des Pfändungspfandrechts, das durch eine Pfändung innerhalb eines Monats seit Zustellung des vorläufigen Zahlungsverbots entsteht (§ 845 Abs. 2 i.V.m. §§ 804, 930 Abs. 1 ZPO; BGH, Urteil vom 8. Mai 2001 - IX ZR 9/99, NJW 2001, 2976; Beschluss vom 10. November 2011 - VII ZB 55/10, MDR 2012, 54 Rn. 9). Da die Pfändung der Kaufpreisforderung erst am 10. September 2013 und damit nicht innerhalb der Monatsfrist bewirkt worden ist, hat die Vorpfändung vom 18. Juli 2013 ihre Wirkung verloren.

- 16 d) Rechtsfehlerhaft nimmt das Beschwerdegericht dagegen an, auch durch die erneute, den Käufern am 30./31. August 2013 zugestellte Vorpfändung des Kaufpreisanspruchs in Verbindung mit dem ihnen am 10. September 2013 zugestellten Pfändungs- und Überweisungsbeschluss habe die Beteiligte zu 1 kein Pfändungspfandrecht erwerben können.
- 17 aa) Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist die Pfändung des Anspruchs auf Auszahlung von dem Notaranderkonto unwirksam, wenn nicht zugleich auch der der Verwahrung zugrunde liegende Anspruch - hier der Kaufpreisanspruch - gepfändet wird. Dies beruht auf der Erwägung, dass der Verkäufer ansonsten über seine Forderung noch frei verfügen könnte und dies mit dem Gebot der Rechtssicherheit nicht vereinbar wäre (BGH, Urteil vom 19. März 1998 - IX ZR 242/97, BGHZ 138, 179, 184; BGH, Urteil vom 30. Juni 1988 - IX ZR 66/87, BGHZ 105, 60, 64 f.).
- 18 bb) Die umgekehrte Konstellation und damit die Frage, welche Wirkung einer isolierten Pfändung des Kaufpreisanspruchs zukommt, wird dagegen im Schrifttum unterschiedlich beurteilt.
- 19 Nach einer vereinzelt vertretenen Ansicht, der das Beschwerdegericht folgt, ist die Pfändung des Kaufpreisanspruchs ohne gleichzeitige Pfändung des gegenüber dem Notar bestehenden Auskehrungsanspruchs unbeachtlich (Bräu, Verwahrungstätigkeit des Notars, 1992, Rn. 248; Kawohl, Notaranderkonto, 1995, Rn. 112). Demgegenüber genügt nach ganz überwiegend vertretener Auffassung eine isolierte Pfändung des Kaufpreisanspruchs, da sich das hieran begründete Pfändungspfandrecht auf den Auskehrungsanspruch erstrecke (Sandkühler in Arndt/Lerch/Sandkühler, BNotO, 8. Aufl., § 23 Rn. 190; Eylmann/Vaasen/Hertel, BNotO/BeurkG, 3. Aufl., § 23 BNotO Rn. 29; Hertel in Ganter/Hertel/Wöstmann, Handbuch der Notarhaftung, 3. Aufl., Rn. 1945; ders.

in Limmer/Hertel/Frenz/Mayer, Würzburger Notarhandbuch, 4. Aufl., Teil 2 Kapitel 2 Rn. 772; Winkler, BeurkG, 17. Aufl., § 54 b Rn. 41; Renner in Armbrüster/Preuß/Renner, BeurkG, 6. Aufl., § 54 b Rn. 77; Grziwotz/Heinemann/Grziwotz, BeurkG, 2. Aufl., § 54 b Rn. 29; Haug/Zimmermann, Die Amtshaftung des Notars, 3. Aufl., Rn. 745; Strehle, Die Zwangsvollstreckung in das Guthaben des Notaranderkontos, 1995, S. 73 ff.; Ganter, DNotZ 2004, 421, 432; Volhard, DNotZ 1987, 523, 543 f.; Göbel, DNotZ 1984, 257, 259; Rupp/Fleischmann, NJW 1983, 2368, 2369).

20 cc) Der Senat entscheidet die Frage im Sinne der zuletzt genannten Auffassung. Wird eine Kaufpreiszahlung über ein Notaranderkonto abgewickelt, erstreckt sich das mit der Pfändung des Kaufpreisanspruchs entstandene Pfandrecht auf den Auszahlungsanspruch gegen den Notar.

21 (1) Die mit der Pfändung des Hauptrechts verbundene Beschlagnahme erstreckt sich ohne weiteres auf alle Nebenrechte, die im Falle einer Abtretung nach §§ 412, 401 BGB auf den Gläubiger übergehen (vgl. BGH, Beschluss vom 18. Juli 2003 - IXa ZB 148/03, NJW-RR 2003, 1555, 1556; Beschluss vom 16. Juni 2000 - BLw 30/99, WM 2000, 2555, 2556; Urteil vom 18. Juni 1998 - IX ZR 311/95, NJW 1998, 2969 jeweils mwN). Die Vorschrift des § 401 BGB erfasst neben den dort genannten Rechten auch andere unselbständige Sicherungsrechte sowie Hilfsrechte, die zur Durchsetzung der Forderung erforderlich sind (BGH, Urteil vom 7. Dezember 2006 - IX ZR 161/04, WM 2007, 406 Rn. 13; Urteil vom 14. Juli 1966 - VIII ZR 229/64, BGHZ 46, 14, 15).

22 Der Auskehrungsanspruch gegen den Notar ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs im Verhältnis zur Kaufpreisforderung als ein solches Nebenrecht einzuordnen. Die Einschaltung des Notars zur Abwicklung des Kaufpreises soll sicherstellen, dass die Ansprüche der Parteien Zug um Zug

erfüllt werden. Die Vertragspartner sollen vor rechtlichen Nachteilen geschützt werden, die mit Inhalt und Zweck der getroffenen Regelung nicht vereinbar sind. Der Auszahlungsanspruch gegen den Notar entsteht im Zuge der Vertragsabwicklung; er hängt daher, solange die Kaufpreisforderung noch nicht erloschen ist, eng und unmittelbar mit ihr zusammen. Der Anspruch gegen den Notar wird nur deshalb begründet, weil der Verkäufer von seinem Vertragspartner nicht Zahlung an sich verlangen kann; er ergänzt die vertragliche Forderung (BGH, Urteil vom 19. März 1998 - IX ZR 242/97, BGHZ 138, 179, 184). Die Abtretung des Kaufpreisanspruchs führt deshalb entsprechend § 401 BGB auch zum Übergang des Auskehrungsanspruchs gegen den Notar (vgl. auch BGH, Urteil vom 7. Dezember 2006 - IX ZR 161/04, WM 2007, 406 Rn. 13 zu einem Treuhandvertrag eines Kreditinstituts; KG, DNotZ 1999, 994, 996 f.; Renner in Armbrüster/Preuß/Renner, BeurkG, 6. Aufl., § 54 b Rn. 89; Eylmann/Vaasen/Hertel, BNotO/BeurkG, 3. Aufl., § 23 BNotO Rn. 33; Hertel in Limmer/Hertel/Frenz/Mayer, Würzburger Notarhandbuch, 4. Aufl., Teil 2 Kapitel 2 Rn. 775; Sandkühler in Arndt/Lerch/Sandkühler, BNotO, 8. Aufl., § 23 Rn. 187; Winkler, BeurkG, 17. Aufl., § 54 b Rn. 35; Haug/Zimmermann, Die Amtshaftung des Notars, 3. Aufl., Rn. 747; Kawohl, Notaranderkonto, 1995, Rn. 107). Die durch das Beschwerdegericht für zwingend erforderlich gehaltene zusätzliche Pfändung des Auskehrungsanspruchs findet vor diesem Hintergrund im Gesetz keine Stütze.

- 23 (2) Die Erwägung des Beschwerdegerichts, dass der Notar Drittschuldner des Auskehrungsanspruchs sei und ihn die Rechte und Pflichten aus § 840 ZPO trafen, an ihn aber bei der isolierten Pfändung des Kaufpreisanspruchs eine Zustellung des Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses nicht erfolge und ihn damit auch nicht das Verbot erreiche, an den Schuldner zu zahlen, geht in ihrer Prämisse fehl.

24 Bei einer isolierten Pfändung des Kaufpreisanspruchs ist - auch wenn sich die Pfändung nach § 401 BGB auf den Auskehrungsanspruch erstreckt - nur der Käufer Drittschuldner. Dieser muss im Rahmen seiner Drittschuldnererklärung nach § 840 Abs. 1 ZPO die notarielle Verwahrung angeben. Weil der Notar hinsichtlich des Kaufpreisanspruchs nicht Drittschuldner ist, trifft ihn keine Auskunftspflicht nach § 840 Abs. 1 ZPO. Wird ihm die isolierte Pfändung und Überweisung des Kaufpreisanspruchs nachgewiesen, hat er den hinterlegten Betrag an den Pfändungspfandgläubiger auszukehren (Zöller/Stöber, ZPO, 31. Aufl., § 829 Rn. 33 unter "Notar"; Stöber, Forderungspfändung, 16. Aufl., Rn. 1781a; Sandkühler in Arndt/Lerch/Sandkühler, BNotO, 8. Aufl., § 23 Rn. 190; Ganter, DNotZ 2004, 421 432; Rupp/Fleischmann, NJW 1983, 2368, 2369).

25 (3) Im Übrigen verblieben auch bei einer Doppelpfändung des Kaufpreisanspruchs und des Auskehrungsanspruchs in Bezug auf die Frage der Wirksamkeit der Pfändung für den Notar Unwägbarkeiten, da er sich nicht sicher sein kann, ob der Pfändungs- und Überweisungsbeschluss auch an den Käufer zugestellt worden ist (vgl. Ganter, DNotZ 2004, 421, 434 f.). Für eine zutreffende Bewertung, an wen der verwahrte (Rest-) Kaufpreis auszuzahlen ist, muss der Notar in jedem Fall Kenntnis davon haben, ob und zu welchem Zeitpunkt die Pfändung des Kaufpreisanspruchs durch Zustellung des entsprechenden Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses an den Käufer bewirkt worden ist. Diese hat er erst dann, wenn ihm die Zustellung des Pfändungsbeschlusses an den Käufer als Drittschuldner im Sinne des § 829 Abs. 3 ZPO durch Vorlage der Zustellungsurkunde nachgewiesen wird oder der Drittschuldner dem Notar die erfolgte Zustellung bestätigt (vgl. Hertel in Limmer/Hertel/Frenz/Mayer, Würzburger Notarhandbuch, 4. Aufl., Teil 2 Kapitel 2 Rn. 772).

- 26 (4) Hinzu kommt, dass der Pfändungspfandgläubiger ausgehend von dem Rechtsstandpunkt des Berufungsgerichts vor erhebliche Probleme gestellt würde. Er hat im Zweifel weder Kenntnis darüber, dass die Kaufpreiszahlung über ein Notaranderkonto erfolgt, noch über die Person des Notars. Er wäre daher auf die schnelle und richtige Auskunft des Drittschuldners angewiesen, um eine wirksame Pfändung vornehmen zu können.
- 27 (5) Auch wird die Zustellung des die Kaufpreisforderung betreffenden Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses in der Praxis dem Notar - wie auch hier - regelmäßig zur Kenntnis gebracht werden. Da eine Auszahlung des Kaufpreises durch den Notar trotz der erfolgten Pfändung des Kaufpreisanspruchs gegen das gerichtliche Verfügungsverbot verstoßen würde (§ 829 Abs. 1 Satz 2 ZPO i.V.m. §§ 135, 136 BGB), läuft der Käufer Gefahr, erneut zahlen zu müssen, so dass sein Eigeninteresse auf eine unverzügliche Unterrichtung des Notars gerichtet sein wird. Nichts anderes gilt für den Pfändungspfandgläubiger, wenn ihm die Hinterlegung auf einem Notaranderkonto - etwa aufgrund der Drittschuldnererklärung - bekannt ist. Er hat ein Interesse daran zu verhindern, dass die hinterlegten Beträge bei Auszahlungsreife an den Verkäufer abfließen.
- 28 (6) Die durch das Beschwerdegericht angeführte Gefahr einer Haftung des Notars gegenüber dem Pfändungspfandgläubiger nach § 840 Abs. 2 ZPO oder § 19 BNotO besteht nicht. Der Notar muss keine Pfändungen beachten, von denen er keine Kenntnis hat (vgl. Renner in Armbrüster/Preuß/Renner, BeurkG, 6. Aufl., § 54 b Rn. 79). In einem solchen Fall scheidet eine Haftung des Notars aus. Zahlt er in Unkenntnis einer wirksamen Pfändung an den Verkäufer oder an einen nachrangigen Pfändungspfandgläubiger aus, wird er in entsprechender Anwendung von § 407 Abs. 1 BGB von seiner Leistungspflicht frei (vgl. hierzu BGH, Urteil vom 26. Januar 1983 - VIII ZR 258/81, BGHZ 86,

337, 338 f.; Urteil vom 27. Oktober 1988 - IX ZR 27/88, BGHZ 105, 358, 359 f.; RGZ 87, 412, 418; Becker in Musielak/Voit, ZPO, 12. Aufl., § 829 Rn. 20).

IV.

29 Die angefochtene Entscheidung ist daher ebenso wie der Vorbescheid des Notars aufzuheben (§ 15 Abs. 2 Satz 3 BNotO i.V.m. § 74 Abs. 5 FamFG). Der Notar ist anzuweisen, über die Auskehrung des noch auf dem Notaranderkonto befindlichen Guthabens unter Beachtung der Rechtsansicht des Senats erneut zu entscheiden (§ 15 Abs. 2 Satz 3 BNotO i.V.m. § 74 Abs. 6 Satz 2 FamFG). Ausgehend von seinem Rechtsstandpunkt kam es auf das Rangverhältnis der durch andere Gläubiger bewirkten Pfändungen nicht an. Wie der Notar in seinem Vorbescheid zutreffend ausführt, ist er bei einer abweichenden Beurteilung der Wirksamkeit der Pfändung der Beteiligten zu 1 gehalten, die gesamte Auskehrsituation unter Berücksichtigung der weiteren Pfändungen neu zu prüfen.

V.

30 Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 15 Abs. 2 Satz 3 BNotO i.V.m. § 81 Abs. 1 Satz 2 FamFG. Die Festsetzung des Gegenstandswerts beruht auf § 61 Abs. 1 Satz 1, § 36 Abs. 1 GNotKG und richtet sich nach der Höhe des im Streit stehenden Auskehrungsbetrages.

Stresemann

Brückner

Weinland

Kazele

Haberkamp

Vorinstanz:

LG Zwickau, Entscheidung vom 18.02.2015 - 6 T 32/14 -