

Dokumentnummer: 1 w 472_01
letzte Aktualisierung: 05.08.2004

KG, 25.05.204 - 1 W 472/01

BeurkG § 54a II Nr. 1

Berechtigtes Sicherungsinteresse für Notaranderkonto

Gründe:

A. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist die Kostenberechnung des Notars vom 18. Januar 1999 betreffend die Verwahrung von Geldern (Hebegebühren aus Werten von 430.000,- DM und 170.000,- DM in Höhe von insgesamt 1.914,00 DM).

I. Mit Vertrag vom 22. April 1998 verkauften Dr. R__ R____ und G__ R____ (nachfolgend: Verkäufer) eine Eigentumswohnung zum Preis von 600.000,- DM an den Beteiligten Dr. B__ . Nach § 3 des Kaufvertrages sollte der Beteiligte den Kaufpreis in zwei Raten (430.000,- DM bis zum 30. September 1998, 170.000,- DM bis zum 31. Dezember 1998) beim Notar hinterlegen; dieser sollte den Kaufpreis nach Maßgabe der Regelung in § 3 Absatz 4 des Vertrages an die Verkäufer weiterleiten. Übergabe sollte am 1. Oktober 1998 sein. § 7 Abs. 1 des Vertragstextes lautet: „Die Kosten dieses Vertrages, seiner Durchführung, die Hebegebühr, die Grunderwerbssteuer trägt Erwerber, sofern nicht Verkäufer Kosten nach diesem Vertrag zu tragen hat“.

Der Notar richtete bei der B____ B__ AG ein Anderkonto mit der Bezeichnung B__ / R____ ein, auf das die Kaufpreistraten in Höhe von 430.000,- DM (finanziert über die M__ V____ eG, gesichert durch eine Grundschuld) und 170.000,- DM eingezahlt und der Restbetrag nach Maßgabe des Kaufvertrages, insbesondere nach Ablösung einer Grundschuld in Höhe von 320.000,- DM zugunsten der B____ Ve____ , an die Verkäufer weitergeleitet wurde.

Mit der streitgegenständlichen Rechnung macht der Notar Hebegebühren in Höhe von 1.914,00 DM für die Abwicklung der Zahlungen über das Notar-Anderkonto geltend. Der Beteiligte erhebt hiergegen Einwendungen.

II. Das Landgericht hat auf Antrag des Notars dessen Kostenrechnung bestätigt: Ihm sei weder eine unrichtige Sachbehandlung i.S.d. § 16 Abs. 1 Satz 1 KostO noch eine haftungsbegründende Amtspflichtsverletzung vorzuwerfen, aus der ein Wegfall der Pflicht zur Zahlung der Hebegebühren abzuleiten sei. Wegen der Einzelheiten wird auf den angefochtenen Beschluss verwiesen.

III. Hiergegen richtet sich die weitere Beschwerde des Beteiligten. Er rügt unter Bezug auf die erstinstanzlichen Schriftsätze des Beteiligten vom 3. Juni 1999 und vom 23. September 1999, das Landgericht habe den Umfang der Belehrungspflicht des Notars im Zusammenhang mit der Abwicklung der Kaufpreiszahlung über ein Notaranderkonto verkannt. In weiten Teilen der Bundesrepublik werde in vergleichbaren Fällen die Abwicklung über ein Notar-Anderkonto als sachwidrig angesehen, sofern nicht die Beteiligten ausdrücklich eine solche Vertragsgestaltung wünschten. Zudem hätten die Vertragsbeteiligten den Notar ausdrücklich davon in Kenntnis gesetzt, dass sie die aufwandsloseste und kostengünstigste Abwicklung wünschten, weil sie befreundet seien und sich gegenseitig in finanziellen Dingen uneingeschränkt vertrauten. Bei pflichtgemäßer Information durch den Notar hätten die Vertragspartner von der Abwicklung über das Notar-Anderkonto abgesehen mit der Folge, dass die mit der Kostenrechnung vom 18. Januar 1999 verlangten Gebühren nicht entstanden wären.

Der Notar entgegnet, die von ihm gewählte Vertragsgestaltung entspreche dem

sichersten und in Berlin üblichen Weg. Angesichts der abzulösenden Grundpfandrechte sei die Einrichtung des Anderkontos sinnvoll gewesen. Die Behauptung des Beteiligten, sie hätten ihn über ihren Wunsch nach aufwandsloser und kostengünstiger Abwicklung informiert, sei zudem falsch. Der Beteiligte selbst habe im Schriftsatz vom 23. September 1999 eingeräumt, sich nicht mehr an den Wortlaut seiner Erklärung erinnern zu können.

B. Die weitere Beschwerde des Beteiligten ist erfolglos.

I. Zwar ist sie zulässig. Insbesondere ist sie – wie nach § 156 Abs. 2 Satz 2 KostO erforderlich – vom Landgericht zugelassen worden, und die Notfrist von einem Monat nach § 156 Abs. 2 KostO ist gewahrt (Zustellung des Beschlusses am 9. August 2001, Eingang der Beschwerde bei Gericht am 16. August 2001).

II. Die Beschwerde ist jedoch unbegründet. Es ist nicht zu beanstanden, dass der Notar angesichts der Umstände des Wohnungsverkaufes vom 22. August 1998 die Abwicklung der Kaufpreiszahlung über ein Notaranderkonto vorgeschlagen hat. Anlass, die Vertragsparteien auf die Möglichkeit einer kostengünstigeren Abwicklung hinzuweisen, hatte der Notar nicht. Folglich ist die Zahlungspflicht des Beteiligten weder unter dem Gesichtspunkt einer Amtshaftung des Notars (§ 19 BNotO) noch wegen unrichtiger Sachbehandlung (§ 16 Abs. 1 KostO) entfallen. Dies hat das Landgericht im Ergebnis zutreffend ausgeführt.

1) Der Beteiligte kann den vom Notar verlangten Hebegebühren keine gegenläufigen Amtshaftungsansprüche nach § 19 BNotO in gleicher Höhe entgegenhalten.

a) Ein Notar hat bei der Ausführung der ihm übertragenen Geschäfte den Grundsatz des sichersten Weges zu beachten, muss also grundsätzlich die Maßnahmen vorschlagen und ergreifen, die zum materiellen Rechtserfolg führen (Schippel, Bundesnotarordnung, 7. Aufl. 2000, § 17 Rn. 12 ff.). Zugleich hat der Notar, dem bei einer Amtstätigkeit oder auf dem Gebiet vorsorgender Rechtspflege die Gestaltung des Rechtsgeschäfts überlassen worden ist, darauf Bedacht zu nehmen, möglichst den billigsten Weg zu wählen und die Entstehung unnützer Kosten zu vermeiden. Stehen verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten zur Wahl, muss der Notar grundsätzlich auf den billigeren Weg hinweisen, wenn dieser eine für die Erreichung des gewollten Erfolges angemessene und zumindest in gleicher Weise sichere und zweckmäßige rechtliche Form darstellt (Senat, JurBüro 1988, 630 m.w.N.; vgl. auch Schippel/Vetter, a.a.O., § 17 Rn. 7 m.w.N.).

Vor dem Hintergrund dieses Spannungsfeldes zwischen Sicherheit und kostengünstigstem Weg konkretisiert § 54a BeurkG (in der Fassung vom 31. August 1998, in Kraft seit dem 8. September 1998) die Amtspflichten des Notars im Zusammenhang mit der finanziellen Abwicklung von Verträgen so, dass ein Notar Geld zur Verwahrung nur entgegennehmen darf, wenn hierfür ein berechtigtes Sicherheitsinteresse der am Verwahrungsgeschäft beteiligten Personen besteht.

Ob ein berechtigtes Sicherheitsinteresse vorliegt, bestimmt sich nach objektiven Kriterien und steht nicht zur Disposition der Vertragsparteien (Regierungsbegründung

zum Gesetzentwurf, BT Drs. 13/4184 vom 21. März 1996, S. 37 und 38, Zugehör/Ganter/Hertel, Handbuch der Notarhaftung, 2004, Rn. 1582 ff., 1584; Schlüter/Knippenkötter, Die Haftung des Notars, 2004, Rn. 405, jeweils m.w.N.). Ein berechtigtes Sicherungsinteresse i.S.d. § 54a Abs. 2 Nr. 1 BeurkG ist gegeben, wenn nicht das Geschäft nach objektiven Kriterien ebenso gut durch andere Mittel als die Verwahrung abgesichert werden kann (Senat, Beschluss vom 15. August 2003 - 1 W 321/02). Bereits vor Inkrafttreten des § 54a BeurkG war der Notar nach § 11 Abs. 1 Satz 2 DONot a.F. zu der Prüfung verpflichtet, „ob der Inhalt des Treuhandauftrages sowohl den Bedürfnissen einer korrekten Geschäftsabwicklung als auch dem Sicherungsinteresse der am Verwahrungsgeschäft beteiligten Personen genügt“.

Die Bundesnotarkammer, auf deren Vorschlag die Neuregelung des § 54a BeurkG im Jahre 1998 zurückgeht, hat hierzu mit Rundschreiben Nr. 1/1996 vom 11. Januar 1996 Fallkonstellationen vorgeschlagen, in denen typischerweise ein berechtigtes Sicherungsinteresse vorliegen soll, das die Einrichtung eines Notaranderkontos rechtfertigen kann; mit Rundschreiben Nr. 31/2000 vom 4. September 2000 hat die Bundesnotarkammer diese Vorschläge erneut bekräftigt. Danach soll ein berechtigtes Sicherungsinteresse i.S.d. § 54a BeurkG u.a. in Betracht kommen, wenn besonderer Koordinationsbedarf bei rangrichtiger Eintragung von Finanzierungsgrundpfandrechten und Ablösung bestehender Grundpfandrechte Dritter besteht, insbesondere bei Beteiligung mehrerer kaufpreisfinanzierender Banken (Rundschreiben Nr. 1/1996, III. 1. a)).

Die vorstehenden Grundsätze hatte der Notar bei der ab September 1998 vorgesehenen Durchführung des Verwahrungsgeschäfts und folglich auch bei der den Verwahrungsantrag enthaltenden Beurkundung vom 22. April 1998 zu beachten.

Verstößt ein Notar schuldhaft gegen Amtspflichten, die ihn gegenüber seinem Auftraggeber treffen, hat er ihm gemäß § 19 Abs. 1 Satz 1 BNotO den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen. Im Verfahren nach § 156 KostO kann der Auftraggeber seiner Pflicht zur Zahlung der Notarvergütung einen derartigen dasselbe Geschäft betreffenden Schadensersatzanspruch entgegenhalten (Hartmann, Kostengesetze, 32. Aufl. 2003, § 156 KostO Rn. 6 – Stichwort Aufrechnung m.w.N.).

b) Nach Maßgabe dieser Grundsätze ist nicht zu beanstanden, dass der Notar im Vertragsentwurf eine Zahlung über ein Notaranderkonto vorgesehen und die Vertragspartner nicht auf die theoretische Möglichkeit hingewiesen hat, das Grundstücksgeschäft auch ohne die Zahlungsabwicklung über das Notaranderkonto durchzuführen.

(1) Auf Grundlage der Informationen, die dem Notar bei Formulierung des Vertrages vom 22. April 1998 und während seiner nachfolgenden Durchführung vorlagen, war die Abwicklung der Kaufpreiszahlung über ein Notaranderkonto durch ein berechtigtes Sicherungsinteresse i.S.d. § 54a Abs. 2 Nr. 1 BeurkG gerechtfertigt.

Es handelte sich entgegen der Auffassung des Beteiligten nicht lediglich um ein Austauschgeschäft „Wohnungseigentum gegen Geld“ ohne jede Besonderheit. Vielmehr ging es um einen überwiegend bankfinanzierten Kauf mit Sicherung des

Finanzierungsdarlehens durch erstrangige Grundschuld; zugleich war eine erstrangige Grundschuld zugunsten einer anderen Bank vorhanden, die aus dem Kaufpreis abzulösen war. Die Verkäufer benötigten die Valuta ihrerseits zur Finanzierung eines am 31. März 1998 vor dem Notar Dr. T__ zur UR-Nr. T ____ - me abgeschlossenen Kaufvertrages über das Objekt F_____ 13 in B__ .

Bei dieser Konstellation waren die Sicherungsinteressen nicht nur der unmittelbaren Vertragsparteien zu bedenken, sondern auch diejenigen der beteiligten Banken, von deren Einverständnis mit der vorgesehenen Vertragsabwicklung der Eintritt des erstrebten rechtlichen Erfolges abhing. Insofern geht der Hinweis des Beteiligten fehl, die Vertragsparteien hätten zu Beginn der Vertragsprozedur gegenüber dem Notar zum Ausdruck gebracht, sie vertrauten einander und wünschten die Vertragsgestaltung mit den wenigsten eingebauten „Sicherungen“ und Komplikationen. Die Frage der gebotenen Sicherungen war nicht allein von den Vertragspartnern zu beantworten: Von der M__ V__ als kaufpreisfinanzierender Bank hing es ab, unter welchen Bedingungen sie zur Auszahlung des Kaufpreises bereit war; die Konditionen, nach denen die bestehende Grundschuld abzulösen war, hingen wiederum von den Absprachen mit deren Inhaberin, der H__ V__ in München, ab, die zugleich finanzierende Bank des von Verkäuferseite erworbenen Objekts war. Bei der Verfolgung des sichersten Weges waren diese Umstände zu berücksichtigen, weil ohne die Berücksichtigung dieser Umstände der Vertrag offensichtlich nicht durchführbar war. Irgendwelche Anhaltspunkte dafür, dass die M__ V__ bereit gewesen wäre, das Kaufpreisdarlehen schon vor Sicherstellung der Grundschuldeintragung direkt an die Verkäufer oder deren Bank zu zahlen, bestanden bei Vertragsschluss und bis zum Abschluss der Vertragsabwicklung nicht. Vielmehr hat die M__ V__ noch mit Schreiben vom 6. Oktober 1998 an den Notar zunächst als Voraussetzung für die Verfügung des Notars über die geleistete Treuhandzahlung in Höhe von 430.000,- DM gefordert, die Grundschuld zu ihren Gunsten müsse eingetragen sein; erst mit Schreiben vom 8. Oktober 1998 hat sie sich mit der Sicherstellung der Grundschuldeintragung begnügt.

Ebensowenig war eine Bereitschaft der H__ V__ erkennbar, vorab einer Löschung ihrer erstrangigen Grundschuld zuzustimmen, um den Weg für die Sicherung des Finanzierungsdarlehens frei zu machen.

Damit entsprach es dem Gebot des „sichersten Weges“, zur Koordination von Löschung und Eintragung von Grundschulden ein Notar-Anderkonto einzurichten. Die Auffassung des Beteiligten im Schriftsatz vom 23. September 1999, S. 2, die Abwicklung über das Notaranderkonto sei „rechtlich wie wirtschaftlich unsinnig“ gewesen, trifft nicht zu.

Auf die nachträglich erhobene Behauptung des Beteiligten, die Mainzer Volksbank wäre „ohne weiteres“ bereit gewesen, den Darlehensbetrag direkt an die Verkäufer oder deren Bank zu zahlen, kommt es für die Beurteilung des Pflichtverstoßes nicht an. Selbst wenn dies zutreffen sollte, ist das jedenfalls für den Notar im Verlauf der Vertragsformulierung und – abwicklung nicht erkennbar geworden, so dass ihm nicht vorzuwerfen ist, dies nicht berücksichtigt zu haben. Der Beteiligte übersieht zudem, dass auch die Verkäufer und deren Bank ein vom Notar zu beachtendes Sicherungsinteresse hatten, da die Kaufpreiszahlung eine auf dem Objekt F_____ 13 zu bestellende

Grundschuld valutieren sollte.

(2) Dem Notar ist auch nicht der Vorwurf zu machen, den Beteiligten nicht auf die Möglichkeit einer billigeren Vertragsabwicklung ohne Notaranderkonto hingewiesen zu haben.

Die Möglichkeit, Grundstücksverträge auch ohne Notaranderkontenvereinbarungen zu schließen, war dem Beteiligten nach eigener Darstellung bekannt, so dass eine Belehrungsbedürftigkeit nicht ersichtlich ist. In seinem Schriftsatz vom 3. Juni 1999, dort S. 7, führt er aus: „Ich habe schon mehrfach mit der Mainzer Volksbank Grundstücksfinanzierungen durchgeführt, und die Verträge, die vor Dr. B___ in M___ geschlossen wurden, enthielten selbstverständlich solche Notaranderkontenvereinbarungen nicht“. Bei dieser Vorgeschichte ist der Vorwurf des Beteiligten nicht nachvollziehbar, der Notar habe ihn insoweit schadensursächlich unzureichend belehrt, denn er hat den streitgegenständlichen Vertrag mit der Klausel über das Notaranderkonto trotz seiner Vorerfahrungen mit Grundstückskaufverträgen ohne eine solche Klausel geschlossen. Dass bei der Abwicklung über ein Notaranderkonto Hebegebühren entstehen würden, war aus der Kostenregelung in § 7 des Vertrages ersichtlich. Eines ausdrücklichen Hinweises des Notars bedurfte es daher nicht.

Der Notar war auch nicht – ohne Bezug zum konkreten Vertragsschluss – gehalten, den Vertragspartnern die regional unterschiedliche Handhabung der Anderkonten darzustellen (vgl. Zuehör/Ganter/Hertel, a.a.O., Rn. 1587).

Zwar kommt je nach Fallgestaltung eine Direktzahlung beim Grundstückserwerb durchaus in Betracht (vgl. die Darstellung im Schreiben der BNotK vom 11. Januar 1996, II. Nr. 1). Dies setzt jedoch die Bereitschaft nicht nur der Vertragsparteien, sondern auch sämtlicher beteiligter Banken voraus, so zu verfahren. Dafür bestanden für den Notar keine Anhaltspunkte; auch der Beteiligte hat dies nicht behauptet.

2) Der Anspruch des Notars auf Zahlung der Hebegebühren ist nicht nach §§ 141, 16 Abs. 1 KostO wegen unrichtiger Sachbehandlung entfallen.

a) Eine unrichtige Sachbehandlung im Sinne von § 16 Abs. 1 KostO liegt nach ganz überwiegender und vom Senat geteilter Ansicht vor, wenn dem Notar ein offen zutage tretender Verstoß gegen eindeutige gesetzliche Normen oder ein offensichtliches Versehen unterlaufen ist; die darin liegende Beschränkung der Beurteilung auf eindeutige Sachverhalte soll das Kostenerhebungsverfahren von rechtlich oder tatsächlich zweifelhaften Fragen freihalten. Als Folge der unrichtigen Sachbehandlung werden diejenigen Kosten nicht erhoben, die bei richtiger Sachbehandlung nicht entstanden wären; dagegen sind Kosten, die auch bei richtiger Sachbehandlung entstanden wären, auch hier zu erheben (vgl. Senat, KGR 2002, 145 m.w.N.).

b) Diese Voraussetzungen einer unrichtigen Sachbehandlung hat das Landgericht zutreffend verneint. Ergänzend wird auf die vorstehenden Ausführungen zu II. 1) verwiesen: Dem Notar ist kein Pflichtverstoß vorzuwerfen, erst recht kein offensichtlicher Fehler.

C. Die Kostenentscheidung folgt aus § 13a Abs. 1 Satz 2 FGG.