

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 3w930_09

letzte Aktualisierung: 14.1.2010

OLG Dresden, 6.10.2009 - 3 W 930/09

BNotO § 15 Abs. 1 Satz 1

Pflicht zur Auskehr einer verwahrten Bietsicherheit

Der Urkundsnotar, der eine vom Grundstückskäufer unter Anrechnung auf den Kaufpreis geleistete Bietungssicherheit verwahrt, ist nach wirksamem Verkäuferrücktritt vorbehaltlich anderweitiger Abreden verpflichtet, den verwahrten Betrag an das beteiligte Auktionshaus auszukehren, wenn sich der Verkäufer hiermit ausdrücklich einverstanden erklärt und das Auktionshaus nach Erwirkung eines gesonderten Zahlungstitels gegen den Käufer dessen etwaigen Auszahlungsanspruch gegen den Notar pfänden und sich zur Einziehung überweisen lässt.

Leitsatz

§ 15 Abs. 1 Satz 1 BNotO

Der Urkundsnotar, der eine vom Grundstückskäufer unter Anrechnung auf den Kaufpreis geleistete Bietungssicherheit verwahrt, ist nach wirksamem Verkäuferrücktritt vorbehaltlich anderweitiger Abreden verpflichtet, den verwahrten Betrag an das beteiligte Auktionshaus auszukehren, wenn sich der Verkäufer hiermit ausdrücklich einverstanden erklärt und das Auktionshaus nach Erwirkung eines gesonderten Zahlungstitels gegen den Käufer dessen etwaigen Auszahlungsanspruch gegen den Notar pfänden und sich zur Einziehung überweisen lässt.

Oberlandesgericht Dresden, 3. Zivilsenat, Beschluss vom 06.10.2009, Az.: 3 W 930/09



Oberlandesgericht
Dresden

Aktenzeichen: 3 W 0930/09
6 T 129/09 LG Zwickau

Beschluss

des 3. Zivilsenats
vom 06.10.2009

In dem Verfahren

betreffend die Amtstätigkeit des Notars H P in
P zur UR-Nr. /2006 vom 25.02.2006

mit den Beteiligten:

1. S G AG, M S,
vertr.d.d. Vorstand M P, M S,
H Straße 12,
D

Beschwerdeführerin und Führerin der weiteren
Beschwerde -

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. G
M G,
B 1,
B

2. A A, Str. 33,
H B

Beschwerdegegner und Gegner der weiteren Beschwerde -

wegen Beschwerde gem. § 15 II BNotO

hat der 3. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Dresden ohne mündliche Verhandlung durch

Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht Dr. N ,
 Richter am Oberlandesgericht B und
 Richterin am Oberlandesgericht E

beschlossen:

1. Auf die weitere Beschwerde der Beteiligten zu 1 wird der Beschluss der 6. Zivilkammer des Landgerichts Zwickau vom 14.08.2009 abgeändert:

Der Notar P in P wird angewiesen, das von ihm auf seinem Anderkonto zur Urkunde vom 25.02.2006 (UR-Nr. /2006) verwahrte Guthaben an die Beteiligte zu 1 auszukehren.

2. Der Geschäftswert des Verfahrens der weiteren Beschwerde wird auf 3.861,13 EUR festgesetzt.

Gründe:

I.

Der Beteiligte zu 2 kaufte am 25.02.2006 nach vorherigem Zuschlag in einer am selben Tag von der Beteiligten zu 1 veranstalteten Auktion von der Sparkasse M E ein Grundstück zum Preis von 38.000,00 EUR. Entsprechend einer in den notariellen Kaufvertrag einbezogenen Versteigerungsbedingung leistete er eine Bietungssicherheit von 3.800,00 EUR, die der Notar bis heute auf einem Anderkonto verwahrt (aktueller Stand: 3.861,13 EUR). Die einbezogenen Versteigerungsbedingungen sahen insoweit unter anderem vor:

- "6b) Jeder Ersteher ist bei Zuschlag verpflichtet, eine Bietungssicherheit zu leisten, die 10 v.H. des Meistgebotes ... beträgt ... Die Bietungssicherheit ist unverzüglich nach erteiltem Zuschlag ... beim Auktionshaus zu leisten und ist von diesem auf ein Treuhandkonto zu hinterlegen und anschließend dem Notaranderkonto zuzuführen, sofern ein solches vereinbart ist. ... Die Bietungssicherheit ist auf den Kaufpreis anzurechnen. Wird das Bargebot nicht in voller Höhe hinterlegt und der Vertrag aus diesem Grunde nicht durchgeführt, so dient die Bietungssicherheit vorrangig der Begleichung der Courtageansprüche des Auktionshauses und nachrangig der

Befriedigung etwaiger Schadensersatzansprüche des Eigentümers. Sie ist in diesem Fall nach übereinstimmender Weisung des Eigentümers, des Bieters und des Auktionshauses auszuzahlen. Kommt eine derartige Weisung nicht zustande, kann die Bietungssicherheit bei der Hinterlegungsstelle des Amtsgerichts am Orte der Versteigerung hinterlegt oder bis zum Vorliegen eines rechtskräftigen Urteils, mit dem der Auszahlungsberechtigte festgestellt wird, treuhänderisch verwahrt vom Auktionshaus einbehalten werden.

- 12) Der zu hinterlegende Kaufpreis ist ... auf einem Notaranderkonto zu verwahren, für das die in Ziffer 21 genannten besonderen Regeln vorrangig gelten. Auf dieses ist auch die vom Auktionshaus treuhänderisch vereinbarte Bietungssicherheit einzuzahlen ...

- 21) Für die Verwahrung des Kaufpreises auf einem Notaranderkonto gelten zusätzlich die folgenden Regelungen.
..."

Die Verkäuferin trat mangels Kaufpreiszahlung vom Vertrag zurück. Anschließend erwirkte die Beteiligte zu 1, die sich vom Beteiligten zu 2 im Kaufvertrag ein Courtagerversprechen hatte geben lassen, gegen ihn einen Vollstreckungsbescheid über eine Hauptforderung von 3.800,00 EUR zuzüglich Zinsen und Kosten. Wegen dieser Ansprüche ließ sie mit dem Schuldner am 07.03.2008 und dem Drittschuldner formgerecht vor dem 14.04.2008 zugestellten Pfändungs- und Überweisungsbeschluss den möglichen Anspruch des Beteiligten zu 2 gegen den Notar auf Auszahlung der bei diesem auf dem Anderkonto hinterlegten Bietungssicherheit pfänden und sich zur Einziehung überweisen. Der Notar lehnte es mit Schreiben vom 18.03.2008 und 14.04.2008 unter jeweiligem Hinweis auf die Möglichkeit der Beschwerde ab, den hinterlegten Betrag an die Beteiligte zu 1 auszukehren. Zur Begründung führte er (zuletzt nur noch) an, mangels Erklärung des Beteiligten zu 2 liege ihm keine übereinstimmende Auszahlungsweisung vor. Die Verkäuferin stimmte einer Auskehr einschließlich Zinsen an die Beteiligte zu 1 mit Schreiben an den Notar vom 30.05.2008 zu.

Die am 12.06.2008 beim Landgericht eingegangene Beschwerde der Beteiligten zu 1 ist erfolglos geblieben. Gegen den Zu-

rückweisungsbeschluss vom 14.08.2009 richtet sich die weitere Beschwerde der Beteiligten zu 1. Der Beteiligte zu 2 hat von der Gelegenheit zur Stellungnahme wie schon im Erstbeschwerdeverfahren keinen Gebrauch gemacht.

II.

Die weitere Beschwerde der Beteiligten zu 1 ist gemäß § 15 Abs. 2 Satz 2 BNotO, §§ 27, 29 FGG zulässig und hat auch in der Sache Erfolg.

1. Das Beschwerdegericht hat im Wesentlichen ausgeführt:

Die beiden Notarschreiben stellten Vorbescheide dar, gegen die gemäß § 15 Abs. 2 BNotO die Beschwerde der als Pfändungspfandgläubigerin des Beteiligten zu 2 beschwerdeberechtigten Beteiligten zu 1 zulässig sei. An seine amtliche Verpflichtung, über den empfangenen Geldbetrag nach Weisung der Beteiligten zu verfügen, habe sich der Notar gehalten. Die Pfändung eines vermeintlichen Zahlungsanspruchs des Bieters durch die Beteiligte zu 1 habe diese nicht auch zugleich in dessen formale Rechtsposition aus Ziffer 6b der Versteigerungsbedingungen versetzt. Ferner habe der Bieter als letztes Glied der Kette der Zahlungsberechtigten ohne die übereinstimmende Weisung auch des Eigentümers und des Auktionshauses auf Auszahlung an ihn keinen Auskehrungsanspruch gegen den Notar; da die Pfändung dem Gläubiger nicht mehr Rechte verschaffe, als dem Bieter selbst zustünden, habe die Beteiligte zu 1 im Wege der Pfändung keinen Zahlungsanspruch gegen den Notar erwerben können.

2. Diese Ausführungen halten der rechtlichen Nachprüfung im entscheidenden Punkt nicht stand, § 27 Abs. 1 FGG, § 546 ZPO.

a) Die Zulässigkeit der Erstbeschwerde hat das Landgericht im Ergebnis zutreffend bejaht.

Ob es sich bei den beiden im Tenor der angegriffenen Entscheidung versehentlich als Vollstreckungsbescheide bezeichneten Notarschreiben um bloße Vorbescheide handelt, die in "nur" entsprechender Anwendung von § 15 Abs. 2 Satz 1 BNotO angreifbar sind, und sich die (Erst-)Beschwerde tatsächlich - wie der Entscheidungsausspruch des Landgerichts zum Ausdruck bringt - gegen diese zwei Vorbescheide richtete, beurteilt der Senat allerdings anders als das Landgericht.

Vorbescheiden ist in der Regel eigen, dass der Notar eine bestimmte, den bisherigen Zustand ändernde Amtshandlung vorzunehmen ankündigt, um den Beteiligten vorab die Möglichkeit zu eröffnen, durch Beschwerde eine gerichtliche Überprüfung zu erreichen und möglichen eigenen Schaden abzuwenden. Typischer Fall ist etwa die Ankündigung, einen auf Anderkonto verwahrten Betrag ganz oder teilweise an einen der Beteiligten auszuzahlen (vgl. OLG Rostock, OLGR 2006, 372; OLG Zweibrücken FGPrax 2004, 48). Um das Inaussichtstellen einer solchen den status quo ändernden Amtshandlung geht es hier nicht. Vielmehr lehnt es der Notar gerade ab, den gegenwärtigen (Verwahrungs-)Zustand zu ändern. Ob auch die Ankündigung, es bei einer Verwahrung zu belassen, einen beschwerdefähigen Vorbescheid darstellen kann (so obiter OLG Zweibrücken FGPrax 2001, 88), erscheint dem Senat nicht unzweifelhaft, kann aber letztlich dahinstehen.

Denn bei sachgerechter Würdigung richtete sich die Erstbeschwerde nicht gegen den ersten "Vorbescheid" vom 18.03.2008; dieser war schon deshalb nicht zu beanstanden, weil dem Notar als Drittschuldner, wie er der Beteiligten zu 1 in dem Schreiben mitteilte, der Pfändungs- und Überweisungsbeschluss nicht ordnungsgemäß zugestellt worden war. Der zweite, nach Behebung des vorbezeichneten Mangels erlassene "Vorbescheid" vom 14.04.2008 wiederum ist nicht isoliert, sondern im Kontext mit der trotz anschließender aus-

drücklicher Zustimmungserklärung der Verkäuferin vom 30.05.2008 aufrechterhaltenen Auszahlungsweigerung des Notars zu betrachten. Unter diesen Umständen richtete sich die Mitte Juni 2008 eingelegte Beschwerde nicht mehr gegen einen bloßen Vorbescheid, sondern gegen das mittlerweile endgültige Verweigern einer Amtshandlung mit dem Ziel, den Notar zur Auszahlung anzuweisen. Damit war für die Erstbeschwerde der unmittelbare Anwendungsbereich des § 15 Abs. 2 Satz 1 BNotO eröffnet.

- b) In der Sache selbst hat das Landgericht zu Unrecht angenommen, der Notar verweigere die Auszahlung des hinterlegten Betrages an die Beteiligten zu 1 nicht "ohne ausreichenden Grund", § 15 Abs. 1 Satz 1 BNotO. Das Gegenteil trifft zu.

Nach den von keiner Seite angezweifelte Feststellungen des Beschwerdegerichts ist die Verkäuferin mangels Kaufpreiszahlung des Beteiligten zu 2 vom Kaufvertrag zurückgetreten. Bestehen damit Kaufpreiszahlungsansprüche nicht mehr, sind die detaillierten Regelungen zur Kaufpreisverwahrung und -auskehr in Ziffer 21 der Allgemeinen Versteigerungsbedingungen hinfällig geworden. Stattdessen richtet sich die Beurteilung der Auszahlungsreife und -berechtigung zur hinterlegten Bietungssicherheit nach Ziffer 6b der Bedingungen. Eine dort primär vorgezeichnete übereinstimmende Weisung der drei am Hinterlegungsverhältnis Beteiligten ist zwar nicht erfolgt; die explizite Zustimmung des Beteiligten zu 2 fehlt. Indessen hat die Beteiligte zu 1 durch die Pfändung eines etwaigen Auszahlungsanspruches des Beteiligten zu 2 zugleich dessen mögliche Weisungsbefugnis gegenüber dem Notar erlangt. Da die beiden weiteren Beteiligten, nämlich sie selbst und die Verkäuferin, dem Notar eine gleichlautende Weisung auf Auszahlung an die Beteiligte zu 1 erteilt haben, steht das fehlende Einverständnis des Beteiligten zu 2 einer Pflicht des No-

tars zur Auskehr an die Beteiligte zu 1 nicht entgegen. Im Einzelnen:

- aa) Den Notar, der ihm auf Notaranderkonto mit Zweckbestimmungen und Auszahlungsweisungen der Kaufvertragsparteien überwiesene Gelder verwahrt, trifft die Amtspflicht, die Gelder bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen auszuzahlen (vgl. BGHZ 76, 9; BGHZ 138, 179; BGH NJW 1990, 1733). Gegen seine Weigerung zur Auszahlung kann der Berechtigte ausschließlich im Wege der Beschwerde gemäß § 15 Abs. 2 BNotO vorgehen (BGH jeweils a.a.O.). Die hoheitliche Natur des Rechtsverhältnisses zwischen dem Notar und den Kaufvertragsparteien schließt einen gegen den Notar gerichteten Auszahlungsanspruch des Berechtigten gerade nicht aus (BGHZ 138, 179). Am Verwahrungsverhältnis können dabei über die eigentlichen Kaufvertragsparteien hinaus bei entsprechender Gestaltung auch Dritte, etwa Makler oder - wie hier - ein Auktionshaus, beteiligt sein.

- bb) Im Stadium der Durchführung des Kaufvertrages muss der Notar eine ihm präsentierte Abtretung des Kaufpreis- und des unmittelbar gegen ihn selbst gerichteten Auskehranspruchs des Verkäufers beachten und zur Kaufpreiszahlung verwahrtes Geld bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen an den Zessionar auszahlen (BGHZ 138, 179). Ebenso liegt es, wenn ein Gläubiger des Verkäufers im Wege der Doppelpfändung sowohl auf die Kaufpreisforderung gegen den Käufer als auch auf den öffentlich-rechtlichen Auskehrungsanspruch gegen den Notar zugreift (BGHZ 105, 60).

- cc) Erlöschen kaufvertragliche Ansprüche dagegen wegen Rücktritts oder aus anderen Gründen, verlieren zur Durchführung des Kaufvertrages bestimmte Auszahlungsweisungen der Beteiligten an den Notar

ihre Bedeutung. War in einem solchen Fall der Kaufpreis bereits ganz oder teilweise auf dem Anderkonto des Notars eingezahlt, hängt die Aus- oder Rückzahlung des verbliebenen Guthabens in erster Linie, namentlich bei wie hier entsprechender Ausgangsvereinbarung, von einer übereinstimmenden Weisung der Beteiligten des Verwahrungsverhältnisses ab. Einer solchen übereinstimmenden Weisung muss der Notar Folge leisten.

- dd) Fehlt in einem derartigen Fall die Zustimmung eines einzelnen Beteiligten zu der von dem oder den anderen Beteiligten nachträglich erteilten Weisung und enthalten die ursprünglichen Vereinbarungen für diesen Fall keine eindeutige Weisung an den Notar, sondern kommt danach neben der Rückzahlung an den Käufer auch eine anderweitige Verwendung mindestens in Betracht, bedeutet dies nicht zwangsläufig eine dauerhafte Auszahlungssperre. Die am Verwahrungsverhältnis Beteiligten können in einem Prätendentenstreit vor den Zivilgerichten die materielle Berechtigung am Anderkontoguthaben klären lassen. Ebenso ist es aber auch möglich, dass ein Beteiligter einen Zahlungstitel (mindestens) in Höhe des hinterlegten Betrages gegen den oder einen anderen Beteiligten erwirbt und auf dieser Grundlage dessen etwaigen Auszahlungsanspruch gegen den Notar pfänden und sich zur Einziehung überweisen lässt. Dann rückt er als Pfändungsgläubiger auch in Bezug auf die Befugnis, eine Weisung zur Auszahlung des Anderkontoguthabens zu erteilen, vollständig in die Position des Schuldners ein und kann dadurch das bisherige Fehlen einer übereinstimmenden Auskehrungsanweisung an den Notar überwinden.
- ee) Genau so liegen die Dinge im vorliegenden Fall. Der notarielle Kaufvertrag bestimmte für den Fall seines Scheiterns zum Schicksal der grundsätzlich

als Kaufpreisanzahlung ausgestalteten Bietungssicherheit, diese diene "vorrangig der Begleichung der Courtageansprüche des Auktionshauses und nachrangig der Befriedigung etwaiger Schadensersatzansprüche des Eigentümers"; sie stand also nach der Abrede der Parteien nur letzttrangig dem Käufer zu. Für den Notar war damit zunächst nicht eindeutig, was mit dem von ihm auf seinem Anderkonto verwahrten Guthaben zu geschehen habe. Dies aber änderte sich in dem Moment, als ihm der Pfändungs- und Überweisungsbeschluss, den die Beteiligte zu 1 erwirkt hatte, und darüber hinaus die ausdrückliche Zustimmungserklärung der Verkäuferin zum Auszahlungsbegehren der Beteiligten zu 1 vorlagen. Nunmehr waren und sind bis heute sämtliche Auskehrungsvoraussetzungen erfüllt. Der Notar ist daher unter Abänderung der angefochtenen Entscheidung anzuweisen, das Guthaben an die Beteiligte zu 1 auszukehren. Unberührt von dieser Anweisung bleiben mögliche Gebührenansprüche des Notars, soweit er wegen ihnen aus dem Anderkontoguthaben Befriedigung suchen darf.

- ff) Mit dieser Bewertung setzt sich der Senat nicht in Widerspruch zur Entscheidung des Pfälzischen Oberlandesgerichts Zweibrücken vom 30.07.2004 - 3 W 152/04, OLGR 2004, 671. Dort war das Auszahlungsbegehren der Verkäufer, die einen Teil des Auszahlungsanspruchs des Käufers gegen den Notar wegen einer auf Notaranderkonto geleisteten Anzahlung gepfändet hatten und danach vom Kaufvertrag zurückgetreten waren, aus Gründen erfolglos geblieben, die hier gerade nicht gegeben sind. Zum einen hatte jener Kaufvertrag für den Fall des Verkäuferrücktritts wegen Nichtzahlung des Kaufpreises - anders als vorliegend - ausdrücklich eine Erstattung an den Käufer vorgesehen. Zum anderen hatten die dortigen Verkäufer die Pfändung gerade auf der Grundlage einer voll-

streckbaren Ausfertigung der notariellen Kaufvertragsurkunde (mit Unterwerfungserklärung) ausgebracht. In Verbindung mit ihrem anschließenden Rücktritt vom Kaufvertrag bedeutete ihr Auszahlungsbegehren gegenüber dem Notar eine unzulässige und unredliche Ausnutzung eines sogenannten "Titelmantels". Im Streitfall hat die Beteiligte zu 1 dagegen einen eigenständigen Titel gegen den Beteiligten zu 2 erstritten, aus dem sie im Vollstreckungswege auf dessen etwaigen, jegliche Weisungsbefugnis einschließenden Auszahlungsanspruch gegen den Notar zugegriffen hat.

III.

Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. Die beiden letztlich erfolgreichen Rechtsmittelverfahren sind gebührenfrei, § 131 Abs. 1 Satz 2 KostO. Nach Ansicht des Senates entspräche eine auch nur teilweise Erstattungsanordnung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 FGG zu Lasten des Beteiligten zu 2 im Hinblick darauf, dass dieser sich weder im Verfahren vor dem Notar noch in den beiden Rechtsmittelzügen aktiv beteiligt hat, nicht der Billigkeit; sie unterbleibt daher. Der Geschäftswert der weiteren Beschwerde entspricht dem aktuellen Anderkontoguthaben, dessen Auszahlung die Beteiligte zu 1 erstrebt.