



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

NotSt(Brfg) 2/14

Verkündet am:
16. März 2015
Böhringer-Mangold
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in der Disziplinarsache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BeurkG §§ 54 b, 17; § 14 Abs. 1 Satz 2 BNotO

Der Notar ist nicht berechtigt, ein nicht zweifelfreies Verständnis vom Inhalt einer Verwahrungsanweisung seinem Handeln zugrunde zu legen, ohne mit der Treugeberin ein Einvernehmen herbeigeführt zu haben.

BGH, Urteil vom 16. März 2015 - NotSt(Brfg) 2/14 - OLG Celle

wegen einer Disziplinarverfügung

Der Bundesgerichtshof, Senat für Notarsachen, hat aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 16. März 2015 durch den Vorsitzenden Richter Galke, die Richterin Diederichsen, den Richter Prof. Dr. Radtke, den Notar Dr. Strzyz und die Notarin Dr. Brose-Preuß

für Recht erkannt:

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Notarsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 6. Januar 2014 abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens hat der Kläger zu tragen.

Der Streitwert wird auf bis zu 500 € festgesetzt.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Der Kläger ist Anwaltsnotar. Gegenstand des Disziplinarverfahrens ist folgender Sachverhalt:
- 2 Am 28. August 2009 beurkundete der Kläger einen Grundstückskaufvertrag ohne Auflassung. Zwischen den Parteien wurde vereinbart, dass der Kaufpreis in Höhe von 120.000 € vom Erwerber auf ein neu einzurichtendes Anderkonto bis zum 30. September 2009 zu überweisen sei. Voreingetragene Rechte

bzw. Rechtsverhältnisse sollten nicht übernommen werden. Der Kläger wurde von den Kaufvertragsparteien übereinstimmend angewiesen, den Kaufgegenstand pfandfrei zu machen und einen eventuellen Restbetrag auf ein Konto des Veräußerers oder an einen vom Veräußerer noch zu benennenden Dritten weiter zu überweisen. Die Auszahlungen setzten voraus, dass alle Voraussetzungen zur vertragsgemäßen Eigentumsumschreibung einschließlich Eintragungsantrag auf den Erwerber, ausgenommen das Vorliegen der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung, erfüllt sind.

3 Bezüglich des Kaufobjekts wurde vor dem Amtsgericht als Vollstreckungsgericht von der Gläubigerin einer in Abteilung III unter der laufenden Nummer 1 eingetragenen Grundschuld ein Zwangsversteigerungsverfahren betrieben. Der in Abteilung II Nr. 3 eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk sowie die brieflose Grundschuld über 217.640 € sollten gelöscht werden. Zur Finanzierung eines Teiles des Kaufpreises nahm die Erwerberin des Grundstücks ein Darlehen der I. AG in Höhe von 58.000 € in Anspruch. Die Valuta gelangte am 28. September 2009 auf dem notariellen Anderkonto zur Gutschrift. Für die Verfügung über diesen Betrag erteilte die I. AG mit Schreiben vom 21. September 2009 folgende Hinterlegungsanweisung:

"Über diesen Betrag können Sie nur dann verfügen, wenn sichergestellt ist, dass folgende Bedingungen erfüllt sind:

— Eintragung einer erstrangig vollstreckbaren Buchgrundschuld über 58.000 € (in Worten: achtundfünfzigtausend), nebst 12 % Zinsen p.A. zu unseren Gunsten und zu Lasten des Objektes: ...

4 In Abteilung III dürfen keine und in Abteilung II keine wertmindernden Rechte vorgehen.

5 Wir sehen die Eintragung als sichergestellt an, wenn

- Sie beim Grundbuchamt die Urkunde/n zur Bestellung unseres/r Grundpfandrechts/e vorgelegt und Eintragungsanträge in zulässigem Umfang auch in unserem Namen gestellt haben.
- Ihnen zur Bereitstellung des vorstehend verlangten Rangs der Grundschuld/en sämtliche Unterlagen zur Verfügung stehen. Der Gebrauch dieser Unterlagen muss Ihnen spätestens nach Zahlung der Ablösebeträge gestattet sein, die von den Berechtigten verlangt werden. Die Ablösung muss aus dem bei Ihnen hinterlegten Betrag möglich sein.
- Ihnen auf der Grundlage Ihrer Akten und der Einsicht in das Grundbuch und die Grundakten (ohne Geschäftseingang) bzw. die Markentabelle eines elektronisch geführten Grundbuchs keine sonstigen Umstände bekannt geworden sind, die der Eintragung unserer Grundschuld/en im vorstehend verlangten Rang entgegenstehen.
- Der uns benannte Kaufpreis über 120.000,00 € vollständig bei Ihnen hinterlegt ist.
- Die Übergabe einer Ausfertigung der Grundschuldbestellungsurkunde/n mit persönlicher Haftungserklärung aller Darlehensnehmer an uns erfolgt ist."

6 Mit Schreiben vom 25. August 2009 erteilte die Altgläubigerin die Löschungsbewilligung sowie einen Treuhandauftrag für die Verfügung über die Löschungsbewilligung für die Grundschuld. Außerdem übersandte sie am 9. September 2009 dem Kläger den Antrag auf Rücknahme des Versteige-

rungsantrags im Versteigerungsverfahren vor dem Amtsgericht. Mit Schreiben vom 17. September 2009 bestätigte die I. AG, dass die Grundschuld nur als Sicherheit für die auf die Kaufpreisschuld geleisteten Zahlungen dienen solle. Die zur Absicherung der Kreditforderung bestellte Buchgrundschuld in Höhe von 58.000 € wurde am 8. Oktober 2009 im Grundbuch eingetragen zunächst an rangbereiter Stelle nach dem Versteigerungsvermerk und dem noch zu löschenden Altgrundpfandrecht, jedoch im Range vor der zu Gunsten der Erwerberin eingetragenen Auflassungsvormerkung. Am 30. Oktober 2009 reichte der Kläger den Grundstückskaufvertrag vom 28. August 2009, die Löschungsbewilligung für das nicht übernommene Altgrundpfandrecht verbunden mit dem Antrag auf Löschung der zu Gunsten der Erwerberin eingetragenen Auflassungsvormerkung beim zuständigen Grundbuchamt ein. Er leitete am selben Tag dem Vollstreckungsgericht die Erklärung der Rücknahme des Antrags auf Zwangsversteigerung zu und verfügte über den auf dem Anderkonto hinterlegten Kaufpreis.

7 Mit Zwischenverfügung vom 3. November 2009 wies das Grundbuchamt darauf hin, dass die Auflassung für das Grundstück noch fehle, bislang nur die Anträge auf Löschung der Vormerkung und der Grundschuld der Altgläubigerin, nicht jedoch der Antrag auf Eigentumsumschreibung gestellt seien und vor den begehrten Eintragungen zunächst die Löschung des Zwangsversteigerungsvermerks herbeigeführt werden müsse. Am 9. November 2009 wurde die noch fehlende Auflassung beurkundet und am 10. November 2009 beim Grundbuchamt eingereicht. Am 19. November 2009 wurden mit Eintragung der Auflassung der Zwangsversteigerungsvermerk und die (Alt-)Belastung gelöscht.

8 Der Beklagte hat mit Verfügung vom 26. April 2013 nach § 96 Abs. 1 Satz 1 BNotO i.V.m. § 17 Abs. 1 Satz 1 BDG das Disziplinarverfahren eingeleitet. Zum Ermittlungsbericht vom 28. Mai 2013 hat sich der Kläger mit Schriftsatz

vom 13. Juni 2013, beim Landgericht eingegangen am 17. Juni 2013, geäußert. Er hat den Verstoß gegen die Hinterlegungsanweisung der Kaufvertragsparteien eingeräumt. Einen Verstoß gegen den Treuhandauftrag der I. AG vom 21. September 2009 hat er hingegen in Abrede gestellt. Er hat die Auffassung vertreten, dass dem Verwahrungsauftrag vom 21. September 2009 entnommen werden könne, dass die Gläubigerstellung der I. AG bereits dann als gewährleistet anzusehen sei, wenn sämtliche Unterlagen zur Bereitstellung des vorstehend verlangten Ranges der Grundschuld beim Treunehmer zur Verfügung stünden. Der Gebrauch dieser Unterlagen müsse dem Treunehmer spätestens nach Zahlung der Ablösebeträge gestattet sein, die von dem Berechtigten verlangt werden. Die Ablösung müsse aus dem beim Treunehmer hinterlegten Betrag möglich sein. Für die Bereitstellung des verlangten Rangs sei zwar die Rücknahme des Zwangsversteigerungsantrags notwendig gewesen. Die hierfür erforderliche Urkunde habe aber vorgelegen und der Kläger habe auch darüber verfügen dürfen. Das Versteigerungsgericht sei nach Eingang des Rücknahmeantrags der Gläubigerin verpflichtet gewesen, die Löschung des Versteigerungsvermerks herbeizuführen. Durch Rückfrage beim Vollstreckungsgericht habe sich der Kläger außerdem am 30. Oktober 2009 vergewissert, dass weitere Gläubiger dem Zwangsversteigerungsverfahren nicht beigetreten seien.

- 9 Der Beklagte hat gegen den Kläger wegen eines Dienstvergehens durch Verletzung der Amtspflichten als Notar nach § 54b Abs. 1 und Abs. 3 Satz 4 BeurkG in zwei Fällen eine Geldbuße in Höhe von 500 € verhängt. Den Widerspruch des Klägers hat der Präsident des Oberlandesgerichts, dem der Beklagte nach Nichtabhilfe die Sache zur Entscheidung vorgelegt hat, mit Bescheid vom 28. August 2013, dem Kläger zugestellt am 2. September 2013, zurückgewiesen. Mit der Klage vom 24. September 2013 hat der Kläger die Aufhebung der Disziplinarverfügung vom 26. Juni 2013 verlangt, soweit diese wegen eines Verstoßes gegen den Treuhandauftrag der I. AG vom 21. September 2009 er-

gangen ist; hilfsweise hat er beantragt festzustellen, dass der Kläger gegen den Treuhandauftrag der I. AG vom 21. September 2009 nicht verstoßen hat.

- 10 Das Oberlandesgericht hat sich der Auffassung des Klägers angeschlossen, die Disziplinarverfügung abgeändert und gegen den Kläger wegen schuldhafter Verletzung seiner Amtspflichten in einem Fall einen Verweis verhängt. Mit der vom Senat zugelassenen Berufung begehrt der Beklagte die Aufhebung des Berufungsurteils und die Abweisung der Klage. Er macht geltend, das Oberlandesgericht habe die Treuhandanweisung der I. AG stark verkürzt in den Blick genommen und deshalb den Umfang der Voraussetzungen verkannt, die für die Annahme der Sicherstellung der Gläubigerin erforderlich gewesen seien. Die I. AG habe den Kläger auch angewiesen, nur dann über den finanzierten Kaufpreisteil zu verfügen, wenn sichergestellt sei, dass "... in Abteilung III keine und in Abteilung II keine wertmindernden Rechte vorgehen". Diese Voraussetzung sei zum Zeitpunkt der Verfügung des Klägers über den finanzierten Kaufpreis am 30. Oktober 2009 nicht erfüllt gewesen. Bei der Abwicklung eines Treuhandverhältnisses habe der Notar zu beachten, dass der Treugeber den Auftrag bis zur bedingungsgemäßen Sicherstellung jederzeit widerrufen könne und der Notar die Rückgabe des zu treuen Händen übergebenen Treuguts nicht vereiteln dürfe. Der Kläger hätte, um pflichtgemäß zu handeln, zumindest das Einvernehmen der Treugeberin mit der Modifizierung des Treuhandauftrages herbeiführen müssen.

Entscheidungsgründe:

- 11 Die Berufung des Beklagten ist begründet. Das Urteil des Oberlandesgerichts erweist sich als fehlerhaft.

- 12 1. Entgegen der Auffassung des Oberlandesgerichts lässt sich der Wortlaut der Anweisung der I. AG an den Kläger nicht darauf verengen, dass zum Zeitpunkt der Verfügung über den anvertrauten Kaufpreis alle zur Herbeiführung der rangrichtigen Eintragung erforderlichen Unterlagen lediglich in seinem Besitz sein mussten. Dies war außerdem nicht der Fall, weil dem Kläger jedenfalls nicht der für die rangrichtige Eintragung erforderliche Beschluss über die Aufhebung der Beschlagnahme vorlag, als er den restlichen Kaufpreisbetrag an die Altgläubigerin überwies. Zudem lag dem Grundbuchamt auch kein Ersuchen des Vollstreckungsgerichts um Löschung des Versteigerungsvermerks vor.
- 13 a) Zutreffend weist der Beklagte darauf hin, dass die Auffassung des Oberlandesgerichts zwar den Wortlaut des ersten Satzes des zweiten Spiegelstrichs der Treuhandanweisung in Betracht nimmt, aber die in der Treuhandanweisung genannten übrigen Voraussetzungen für die Sicherung der Gläubigerstellung der I. AG unberücksichtigt lässt. Der Kläger durfte über den Kaufpreis erst verfügen, wenn ihm auf der Grundlage seiner Akten und der Einsicht in das Grundbuch und die Grundakten (ohne Geschäftseingang) bzw. die Markentabelle eines elektronisch geführten Grundbuches keine sonstigen Umstände bekannt geworden sind, die der Eintragung der Grundschuld der I. AG im ersten Rang entgegenstanden (vgl. Spiegelstrich 3 der Treuhandanweisung). Solange der Zwangsversteigerungsvermerk im Grundbuch eingetragen war, war diese Voraussetzung nicht erfüllt.
- 14 b) Entgegen der Auffassung des Klägers sicherte nicht schon die Einreichung der Erklärung der Rücknahme des Antrags auf Zwangsversteigerung beim Vollstreckungsgericht die I. AG in dem in der Treuhandanweisung niedergelegten Umfang.

15 Zwar war das Vollstreckungsgericht verpflichtet, nach der Rücknahme des Zwangsversteigerungsantrags das Grundbuchamt um Löschung des Versteigerungsvermerks zu ersuchen (§ 34 ZVG). Doch setzte das Ersuchen zunächst die Aufhebung des Zwangsversteigerungsverfahrens gemäß § 29 ZVG voraus. Erst damit endete die Beschlagnahme (vgl. BGH, Beschluss vom 10. Juli 2008 - V ZB 130/07, BGHZ 177, 218 Rn. 10 ff. zur Zwangsverwaltung). Die Beschlagnahme wird durch hoheitliches Handeln des Vollstreckungsgerichts, das für den Staat als Inhaber der Zwangsgewalt tätig wird (vgl. BVerfGE 61, 126, 136), bewirkt und ist somit öffentlich-rechtlicher Natur. Daraus folgt, dass nur das Vollstreckungsgericht die durch den Anordnungsbeschluss (§ 20 ZVG) wirksam gewordene Beschlagnahme wieder beseitigen kann. Dafür bedarf es eines Aufhebungsbeschlusses (§ 32 ZVG), der konstitutiv wirkt. Eine hoheitliche Maßnahme kann nicht von einem Privaten durch Rücknahme des Vollstreckungsantrags aufgehoben werden (vgl. BGH, Beschluss vom 10. Juli 2008 - V ZB 130/07, aaO Rn. 12). Auch der Gesichtspunkt der Rechtssicherheit verlangt, dass die Wirkungen der Beschlagnahme erst mit dem Aufhebungsbeschluss des Vollstreckungsgerichts und nicht bereits mit dem Eingang der Rücknahmeerklärung des Gläubigers bei dem Gericht enden. Anderenfalls können Zweifel darüber auftreten, in welchem Zeitpunkt und in welchem Umfang die Beschlagnahme beendet ist. Zum Zeitpunkt der Verfügung über den verwahrten Betrag durch den Kläger bestand die Beschlagnahme fort.

16 c) Dass der I. AG als der Treugeberin kein Schaden erwachsen ist, ändert an dem Verstoß nichts. Der Beklagte weist zutreffend darauf hin, dass jederzeit weitere Gläubiger dem Zwangsversteigerungsverfahren hätten beitreten können und es dann nicht zu einem Erlöschen der der rangrichtigen Eintragung der Finanzierungsgrundschuld entgegenstehenden Versteigerungsvermerks gekommen wäre. Zwar hat sich der Kläger am 30. Oktober 2009 durch Einsicht in die Akte des Zwangsversteigerungsverfahrens vergewissert, dass ein Beitritt

weiterer Gläubiger nicht erfolgt ist. Dies entlastet den Kläger aber nicht. Auch wenn dem Kläger zuzugeben ist, dass Rechte eines persönlichen Gläubigers, der dem Zwangsversteigerungsverfahren beitrifft, an dem Grundstück erst mit der zu seinen Gunsten veranlassten Beschlagnahme des Grundstücks bzw. durch den Beitrittsbeschluss (§ 27 Abs. 1 Satz 1 ZVG) entstehen können, lässt sich doch die Gefahr der Zwangsversteigerung bis zur Aufhebung des Verfahrens nicht ausschließen. Nach dem Wortlaut der Treuhandanweisung wollte die Treugeberin ein solches Risiko gerade nicht eingehen.

17

2. Der Kläger war nicht berechtigt, seinem Handeln ein nicht zweifelsfreies Verständnis vom Inhalt der Verwahrungsanweisung zugrunde zu legen, ohne mit der Treugeberin ein Einvernehmen herbeigeführt zu haben. Die Formulierung im dritten Spiegelstrich der Hinterlegungsanweisung der I. AG, dass dem Kläger "keine sonstigen Umstände bekannt geworden sind, die der Eintragung unserer Grundschuld/en im vorstehend verlangten Rang entgegenstehen", lässt sich zwar auch so verstehen, dass nur bei Auftreten nachträglicher Belastungen - wie z.B. der Eintragung einer Zwangssicherungshypothek oder des Beitritts weiterer Gläubiger zur Zwangsversteigerung - es nicht ausreichend sei, dass dem Kläger sämtliche Unterlagen zur Bereitstellung der Grundschuld im ersten Rang zur Verfügung stehen. Jedoch durfte der Kläger den Inhalt der Verwahrungsanweisung nicht durch seine eigene Auslegung bestimmen. Er hätte vielmehr entsprechend den Regelungen in § 17 BeurkG, § 14 Abs. 1 Satz 2 BNotO (Eylmann/Vaasen/Frenz BNotO/BeurkG, 3. Aufl., § 17 BeurkG Rn. 8) bei der Treugeberin nachfragen und eine Anpassung der Treuhandauflagen der kaufpreisfinanzierenden I. AG erwirken müssen (vgl. BGH, Urteil vom 10. Juli 2008 - III ZR 255/07, NJW RR 2008, 1644, juris Rn. 13). Nicht der Kläger, sondern allein die kreditgewährende Bank hatte zu entscheiden, ob sie bei Kenntnis des Risikos vor der Aufhebung der Beschlagnahme den Kläger anweist, über den von ihr finanzierten Teil des Kaufpreises zu verfügen. Mit Recht

weist der Beklagte darauf hin, dass andernfalls die dem Treugeber zustehende Entscheidungskompetenz in die Hände des Notars gelegt würde. Die ihm günstige Auslegung der Verwendungsaufgaben durch den Kläger ist außerdem nicht vereinbar mit den von der Rechtsprechung aufgestellten Grundsätzen, wonach bei der Verwahrung fremden Vermögens in besonderem Maße Korrektheit und wegen des ansonsten drohenden Haftungsrisikos ein streng an dem Inhalt der Verwahrungsanweisung ausgerichtetes Handeln des Notars gefordert ist (vgl. BGH, Urteile vom 21. November 1996 - IX ZR 182/95, BGHZ 134, 100, 107; vom 27. September 2007 - III ZR 278/06, juris Rn. 13; vom 8. Mai 2003 - III ZR 294/02, VersR 2004, 249 Rn. 15; vom 25. Oktober 2001 - IX ZR 427/98, NJW 2002, 1346, 1347; vom 10. Februar 2000 - IX ZR 41/99, NJW 2000, 1544; vom 18. November 1999 - IX ZR 153/98, WM 2000, 193, 195; BGH, Beschluss vom 28. Oktober 2010 - V ZB 70/10, juris Rn. 32). Der Notar ist nicht berechtigt, seine Pflichten bei der Abwicklung der Verwahrung durch eine eigene Auslegung des Inhalts der Verwahrungsanweisung zu bestimmen (vgl. hierzu Arndt/Lerch/Sandkühler, BNotO, 7. Aufl., § 23 Rn. 58, 71 ff. mwN).

18

3. Die Höhe der Geldbuße ist mit Rücksicht auf das Maß der Pflichtwidrigkeit und die Vermögensverhältnisse des Klägers angemessen. Sie berücksichtigt, dass der Kläger sich einsichtig gezeigt hat, disziplinarrechtlich bisher nicht in Erscheinung getreten und das Verschulden gering ist (§ 96 Abs. 1 Satz 1 BNotO i.V.m. § 13 Abs. 1 BDG). Dem Kläger ist allerdings ein zweifacher Treuhandverstoß anzulasten. Gesichtspunkte, die die Verhängung einer milderen Disziplinarmaßnahme nahe legen würden, sind ersichtlich nicht gegeben.

19 4. Die Kostenentscheidung beruht auf § 109 BNotO, § 77 Abs. 1 BDG, § 154 Abs. 1 VwGO und die Wertfestsetzung auf § 109 BNotO, § 78 Satz 2 BDG, § 52 Abs. 1 GKG.

Galke

Diederichsen

Radtke

Strzyz

Brose-Preuß

Vorinstanz:

OLG Celle, Entscheidung vom 06.01.2014 - Not 8/13 -