



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 255/07

Verkündet am:
10. Juli 2008
F r e i t a g
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BNotO § 19 Abs. 1 Satz 1, §§ 23, 24

- a) Sichergestellt ist die Eintragung eines Rechts oder einer Rechtsänderung im Allgemeinen dann, wenn hierzu nur noch das pflichtgemäße Handeln des hiermit betrauten Notars und des zuständigen Grundbuchbeamten erforderlich ist. Es genügt insoweit nicht, dass die Eintragung von dem pflichtgemäßen Verhalten eines weiteren Notars abhängt, den der mit dem Betreuungsgeschäft betraute Notar ohne Kenntnis seiner Treugeber und ohne Offenlegung der mit diesem getroffenen Absprachen einschaltet.
- b) Ein Notar, der über ihm zu treuen Händen überlassene Darlehensmittel unter Verletzung von Treuhandaufgaben verfügt, den Treuhandauftrag aber vor dessen Befristung und vor dessen Widerruf durch den Treugeber erfüllt, haftet dem Treugeber nicht für einen Schaden, der diesem daraus entsteht, dass die Darlehensnehmer später ihren Verpflichtungen nicht mehr nachkommen.

BGH, Urteil vom 10. Juli 2008 - III ZR 255/07 - KG Berlin

LG Berlin

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Juli 2008 durch den Vorsitzenden Richter Schlick, die Richter Dr. Wurm, Dörr und Wöstmann sowie die Richterin Harsdorf-Gebhardt

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des 9. Zivilsenats des Kammergerichts vom 28. September 2007 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Revisionsrechtszugs zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

- 1 Die Klägerin nimmt den beklagten Notar wegen Verstoßes gegen Treuhandaufgaben im Zusammenhang mit der Gewährung eines Darlehens an zwei Käufer von Eigentumswohnungen auf Schadensersatz in Anspruch.
- 2 Der Beklagte beurkundete am 9. Oktober 2001 einen Kaufvertrag über diese Wohnungen zwischen dem in dem Grundbuch nicht eingetragenen Verkäufer (im Folgenden: Zwischenerwerber) und den Käufern. Der Vertrag sah eine Hinterlegung des Restkaufpreises von 242.000 DM auf Notaranderkonto des Beklagten vor, der an den Zwischenerwerber ausgezahlt werden durfte, wenn der lastenfreien Eigentumsumschreibung - bis auf die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung - keine Hindernisse mehr entgegenstanden. Der

Beklagte sollte aus der hinterlegten Summe auch die vertragsgemäße Lastenfreistellung vornehmen. Eine Belastungsvollmacht enthielt dieser Vertrag nicht.

3 Der Zwischenerwerber hatte diese Wohnungen durch zwei am 2. August 2001 vom Notar W. beurkundete Verträge von der im Grundbuch eingetragenen Eigentümerin gekauft; der Notar W. durfte dem Zwischenerwerber eine die Auflassung enthaltende Ausfertigung erst nach Hinterlegung des gesamten Kaufpreises erteilen. Der Zwischenerwerber machte von der in diesen Verträgen enthaltenen Belastungsvollmacht der eingetragenen Eigentümerin keinen Gebrauch.

4 Die Klägerin war zur Gewährung von zwei Baufinanzierungsdarlehen über 55.500 € und 69.500 € an die Käufer bereit und erteilte dem Beklagten den bis zum 30. April 2002 befristeten Treuhandauftrag vom 22. Oktober 2001 mit Änderung vom 6. November 2001, über die nachfolgend von ihr auf Notaranderkonto hinterlegten 242.000 DM nur nach Maßgabe des Kaufvertrags vom 9. Oktober 2001 zu verfügen und wenn die Eintragung erstrangiger Grundschulden über 55.500 € und 69.500 € zu ihren Gunsten und die Eigentumsumschreibung auf die Käufer sichergestellt seien. Der Beklagte nahm den Treuhandauftrag mit Schreiben vom 1. November 2001 an.

5 Die Käufer bestellten am 1. November 2001 die beiden Grundschulden über zusammen 125.000 €. Der Beklagte beantragte am 29. November 2001 die Eintragung der Grundschulden und am 4. Dezember 2001 die Eintragung der Käufer als Eigentümer. Am 5. Dezember 2001 veranlasste er die Überweisung der Kaufpreise aus den Verträgen vom 2. August 2001 von seinem Anderkonto auf ein Anderkonto des Notars W. , mit dem er zuvor über Treuhandauflagen korrespondiert hatte. Dieser beantragte seinerseits am

11. Dezember 2001 die Eigentumsumschreibung auf den Zwischenerwerber; insoweit beantragte der Beklagte beim Grundbuchamt, seinen Antrag vom 4. Dezember 2001 erst nach den Anträgen des Notars W. zu bearbeiten. Ab dem 27. Dezember 2001 bis März 2002 verfügte er über den Rest des hinterlegten Geldes. Am 21. Februar 2002 wurden zunächst der Zwischenerwerber und sodann die Käufer als Eigentümer sowie die ausbedungenen erst-rangigen Grundschulden zugunsten der Klägerin eingetragen.

6 Nach Kündigung des Darlehens zur Rückzahlung im Oktober 2004 und der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Käufer begehrt die Klägerin vom Beklagten Rückzahlung des auf sein Anderkonto überwiesenen Betrags von 123.732,63 € nebst Zinsen Zug um Zug gegen Abtretung der ihr gegen die Käufer zustehenden Ansprüche sowie der Rechte aus den Grundschulden, soweit mit ihnen nicht auch Ansprüche aus einem mit den Käufern am 12. Juni 2002 geschlossenen Darlehensvertrag gesichert wurden, hilfsweise Feststellung seiner Ersatzpflicht. Die Klage hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Begehren weiter.

Entscheidungsgründe

7 Die Revision ist nicht begründet.

8 1. Die Klägerin hat dem Beklagten bei der Abwicklung des von ihr finanzierten Kaufvertrags über den Erwerb von zwei Eigentumswohnungen mit ihrem Schreiben vom 22. Oktober 2001 einseitige Verwahrungsanweisungen für die Verwendung der von ihr am 8. November 2001 überwiesenen Darlehensmittel

erteilt, die dieser mit Schreiben vom 1. November 2001 angenommen hat. Der Beklagte hat damit ein selbständiges Betreuungsgeschäft im Sinn der §§ 23, 24 BNotO übernommen, aus dem sich für ihn die Amtspflicht ergab, die ihm von der Klägerin erteilten Anweisungen peinlich genau zu beachten (vgl. Senatsurteile vom 8. Mai 2003 - III ZR 294/02 - NJW-RR 2003, 1434, 1435; vom 27. September 2007 - III ZR 278/06 - juris Rn. 13, jeweils m.w.N.).

9 2. Zutreffend ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass der Beklagte in dieser Hinsicht seine Pflichten verletzt hat.

10 a) Nach dem Treuhandauftrag durfte er über die Darlehensmittel nur nach Maßgabe des Kaufvertrags und weiterhin erst dann verfügen, wenn die Eintragung erstrangiger Grundschulden zugunsten der Klägerin und die Eigentumsumschreibung auf die Käufer sichergestellt waren. Sichertgestellt ist die Eintragung eines Rechts oder einer Rechtsänderung allgemein dann, wenn hierzu nur noch das pflichtgemäße Handeln des Notars und des zuständigen Grundbuchbeamten erforderlich ist (vgl. Senatsurteile vom 8. Mai 2003 aaO; vom 27. September 2007 aaO Rn. 15; BGH, Urteil vom 19. März 1987 - IX ZR 166/86 - NJW 1987, 3201, 3202).

11 Als der Beklagte am 5. Dezember 2001 von seinem Anderkonto erste Beträge zur Zahlung auf das Anderkonto des Notars W. anwies, waren die Eintragung der von den Käufern am 1. November 2001 bestellten Grundschulden und die Eigentumsumschreibung auf sie noch nicht sichergestellt. Zwar hatte der Beklagte die entsprechenden Anträge am 29. November 2001 und 4. Dezember 2001 an das Grundbuchamt gerichtet. Es fehlte indes sowohl hinsichtlich der Auflassung durch den Zwischenerwerber als auch hinsichtlich der Grundschuldbestellungen durch die Käufer an der nach § 39 Abs. 1

GBO erforderlichen Voreintragung des Betroffenen. Auch wenn man berücksichtigt, dass in der Auflassung der eingetragenen Eigentümerin an den Zwischenenerwerber die Ermächtigung liegt, als Nichtberechtigter (§ 185 Abs. 1 BGB) über das Wohnungseigentum zu verfügen (vgl. BGHZ 106, 108, 112), lagen diese Auflassungserklärungen dem Grundbuchamt noch nicht vor. Ausfertigungen oder beglaubigte Abschriften, die diese Auflassungserklärungen enthielten, durften nach den Verträgen des Notars W. vom 2. August 2001 erst nach Hinterlegung des Kaufpreises erteilt werden.

12 b) Dass die vom Beklagten gestellten Eintragungsanträge die entsprechenden Rechtsänderungen noch nicht bewirken konnten, ist ihm offenbar bewusst gewesen. Denn anders lässt es sich nicht erklären, dass der Beklagte nach den Feststellungen des Berufungsgerichts die Auszahlung des am 5. Dezember 2001 auf ein Anderkonto des Notars W. überwiesenen Betrags von der Treuhandaufgabe abhängig gemacht hatte, dass der Umschreibungsantrag auf den Zwischenenerwerber beim Grundbuchamt eingereicht sei. Er hat überdies, nachdem dies unter dem 11. Dezember 2001 geschehen war, den Antrag gestellt, seinen Eigentumsumschreibungsantrag erst nach dem des Notars W. zu bearbeiten.

13 Dieses Vorgehen hat zwar im praktischen Ergebnis dazu geführt, dass die Käufer als Eigentümer und die Grundschulden an der ausbedungenen besten Rangstelle am 21. Februar 2002 eingetragen wurden. Das ändert aber nichts an der Beurteilung, dass der Beklagte seine Amtspflichten gegenüber der Klägerin verletzt hat, indem er zu einem Zeitpunkt über die zu seinen treuen Händen überlassenen Darlehensmittel verfügt hat, ohne dass die entsprechenden Eintragungen sichergestellt waren. Auch wenn man annehmen wollte, der Beklagte habe sich durch die dem Notar W. erteilten Treuhandaufgabe

ein weiteres Darlehen gewährt habe, stehe nicht mit der vom Beklagten geschaffenen Gefahrenlage in dem notwendigen inneren Zusammenhang. Der Beklagte habe die Klägerin nur - wenn auch in unzulässiger Weise - dem Risiko ausgesetzt, zwischen der Auszahlung vom 5. Dezember 2001 und dem Eingang des Umschreibungsantrags vom 11. Dezember 2001 ihr Geld gegebenenfalls nur vom Notar W. zurückverlangen zu können. Zwar könne der Zurechnungszusammenhang auch dann zu bejahen sein, wenn die Pflichtwidrigkeit des Notars nichts mit den Umständen zu tun habe, die zum Scheitern des Kaufvertrags oder des Kreditgeschäfts geführt hätten. Hier sei aber kein Vertrag gescheitert, sondern vollständig abgewickelt worden, und der Vermögensnachteil der Klägerin rühre allein aus einer Zahlungsunfähigkeit ihrer Kunden, die offenbar erst später zutage getreten sei. Diese Beurteilung hält rechtlicher Überprüfung stand.

- 15 a) Wie allgemein im Schadensersatzrecht kann auch im Notarhaftungsrecht nur für solche Schadensfolgen Ersatz verlangt werden, die innerhalb des Schutzbereichs der verletzten Norm liegen. Es muss sich um Folgen handeln, die in den Bereich der Gefahren fallen, um derentwillen die Rechtsnorm erlassen wurde. Deswegen muss zwischen der durch den Schädiger geschaffenen Gefahrenlage und dem Schaden ein innerer Zusammenhang bestehen; eine bloß zufällige äußere Verbindung genügt nicht (vgl. BGH, Urteile vom 14. März 1985 - IX ZR 26/84 - NJW 1986, 1329, 1332; vom 8. Februar 1990 - IX ZR 63/89 - NJW-RR 1990, 629, 631).
- 16 b) Für Treuhandaufträge und Treuhandverträge ist indes anerkannt, dass der Schutzbereich nicht zu eng gezogen werden darf. Denn im Rahmen einer Treuhandbeziehung geht es in der Regel nicht allein darum, dass - auf welchem Wege auch immer - eine ausbedungene Sicherheit gestellt wird. Vielmehr wer-

den häufig im Einzelnen die Voraussetzungen festgelegt, unter denen ein bestimmtes Ziel erreicht werden soll, und von der Einhaltung und Beachtung dieser Voraussetzungen hängt es vielfach ab, dass komplexe Rechtsbeziehungen zwischen mehreren Beteiligten interessengerecht abgewickelt werden. Vor allem ist bei der Abwicklung eines Treuhandverhältnisses in den Blick zu nehmen, dass der Treugeber den Auftrag bis zur bedingungsgemäßen Sicherstellung jederzeit widerrufen kann und der Treuhänder die Rückgabe des zu treuen Händen übergebenen Treuguts nicht vereiteln darf (vgl. zum Notar BGH, Urteil vom 8. Februar 1990 aaO; zum Rechtsanwalt als Treuhänder Senatsurteil vom 6. Juni 2002 - III ZR 206/01 - NJW 2002, 2459, 2460 f).

- 17 c) Gemessen hieran ist es nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht dem unterlaufenen Fehler des Beklagten keine Bedeutung für den der Klägerin entstandenen Schaden beigemessen hat. Dass die Käufer als Darlehensnehmer ihre Verpflichtungen gegenüber der Klägerin nicht erfüllt haben, beruht auf Umständen, die mit dem dem Beklagten erteilten Treuhandauftrag in keiner Beziehung stehen. Der Kaufvertrag über die Eigentumswohnungen ist so abgewickelt worden, dass die Käufer die Stellung als Eigentümer erlangt haben. Die darlehensweise überlassenen Mittel zur Finanzierung des Kaufpreises sind - wenn auch nicht auflagengemäß, so doch im Ergebnis - zweckentsprechend, insbesondere zur Ablösung der eingetragenen Belastungen, verwendet worden. Die Käufer haben die Wohnungen frei von Belastungen erhalten, wie es der Zwischenerwerber im notariellen Kaufvertrag übernommen hatte. Die Belastung mit je einer Grundschuld in der vorgesehenen Höhe entsprach den Vereinbarungen zwischen der Klägerin und den Käufern. Dementsprechend haben die jeweiligen Beteiligten die Kaufvertragsbeziehungen und den Treu-

handauftrag mit der Eintragung der Käufer als Eigentümer und der Grundschulden als ausbedungene Sicherheit zugunsten der Klägerin als abgewickelt und erledigt angesehen. Für die Klägerin stellte sich daher am 30. April 2002 die in den Mittelpunkt ihrer jetzigen Argumentation gestellte Frage nicht, den Treuhandauftrag zu verlängern oder die Darlehensvaluta vom Beklagten zurückzufordern.

- 18 Die Revision macht zwar geltend, es sei widersprüchlich, wenn das Berufungsgericht einerseits nicht feststellen könne, dass es dem Beklagten bei pflichtgemäßem Verhalten gelungen wäre, den Treuhandauftrag bis zu seiner Befristung am 30. April 2002 abzuwickeln, es aber andererseits der Klägerin versage, die unter solchen Umständen insgesamt in unzulässiger Weise ausbezahlten Darlehensmittel zurückzufordern. Die Besonderheit der hier vorliegenden Konstellation, die sich grundlegend von den Fällen unterscheidet, die den Urteilen vom 19. März 1987 (aaO), 8. Februar 1990 (aaO) und 6. Juni 2002 (aaO) zugrunde lagen, rechtfertigt gleichwohl die Bewertung, dass der dem Beklagten unterlaufene Fehler nicht auf den der Klägerin letztlich entstandenen Schaden durchschlägt. Wie der Klägerin bewusst war, war der Kaufvertrag ihrer Kunden mit einem nicht im Grundbuch eingetragenen Zwischenerwerber abgeschlossen. Obwohl sich dies bereits aus dem an sie mit Schreiben des Beklagten vom 11. Oktober 2001 an sie übermittelten Kaufvertrag ergab, hat der Beklagte sie im Zusammenhang mit der Übersendung von Zweitausfertigungen der Grundschuldbestellungsurkunden und der Annahme des Treuhandauftrags nochmals auf die fehlende Belastungsvollmacht der Käufer hingewiesen, woraus sich ergab, dass eine Abwicklung des Treuhandauftrags nicht in naher Zukunft, sondern erst mit der Umschreibung auf die Käufer zu erwarten war. Der

Klägerin war daher bewusst, dass hier ein Kettengeschäft abzuwickeln war. Es ist deshalb auch keinesfalls selbstverständlich, dass die Klägerin eine Anpassung ihres Treuhandauftrags abgelehnt hätte, wenn sie der Beklagte über Hindernisse bei der Abwicklung informiert hätte. Das mag aber auf sich beruhen. Denn der Beklagte hat, auch wenn er insoweit seine Amtspflichten gegenüber der Klägerin nicht hinreichend beachtet hat, nach Wegen gesucht, in sachgemäßer Weise den Treuhandauftrag jedenfalls im Ergebnis zu erfüllen, ohne insoweit die ihm überlassenen Darlehensmittel zweckwidrig zu verwenden. Wie das Berufungsgericht richtig ausführt, hat er damit die Klägerin bestimmten Risiken ausgesetzt, vor denen sie durch den erteilten Treuhandauftrag geschützt werden sollte. Es liegt auf der Hand, dass der Beklagte für diese Risiken hätte einstehen müssen. Diese Risiken, die vor allem mit der Verlässlichkeit des vom Beklagten eingeschalteten Notars W. zusammenhängen, und auch andere mit der Abwicklung des Kaufvertrags verbundene Risiken haben sich jedoch nicht verwirklicht. Es besteht daher kein Grund, den Treuhandauftrag als in irgendeiner Hinsicht nicht hinreichend erfüllt anzusehen. Dass der Darlehensvertrag später notleidend geworden ist, ist dem Beklagten nicht mehr zuzurechnen.

- 19 4. Das Berufungsgericht hat weitere Pflichtverletzungen des Beklagten, die sich aus der Höhe der Kaufpreise und aus dem Fehlen einer Zwischenfinanzierung für den Zwischenerwerber ergeben konnten, verneint und auch keine Gründe für eine erweiterte Schutz- und Belehrungspflicht oder eine Pflicht ge-

sehen, seine Amtstätigkeit nach § 14 Abs. 2 BNotO zu versagen. Das ist unbedenklich und wird auch von der Revision nicht in Frage gestellt.

Schlick

Wurm

Dörr

Wöstmann

Harsdorf-Gebhardt

Vorinstanzen:

LG Berlin, Entscheidung vom 12.04.2006 - 84 O 94/05 -

KG Berlin, Entscheidung vom 28.09.2007 - 9 U 110/06 -