

58. Über Notarhaftung nach tschechoslowakischem (österreichischem) Recht.

ABGB. § 1299. Österreichische Notariatsordnung vom 25. Juli 1871 (RWB. Nr. 75) § 5. Österreichische Advokatenordnung vom 6. Juli 1868 (RWB. Nr. 96) § 9.

VIII. Zivilsenat. Beschl. v. 15. Januar 1940 i. S. P. (Rl.) m. G. (Befl.). VIII 172/39.

- I. Kreisgericht Reichenberg.
- II. Obergericht Prag.

Der Kläger stützt seinen Schadensersatzanspruch gegen den Beklagten auf die Behauptung, daß dieser als Notar durch Verletzung seiner Sorgfaltspflicht ihn um die gekaufte Liegenschaft gebracht habe. Er behauptet, daß er mit seiner Ehefrau von N. die diesem mit

Beischluß vom 20. Februar 1928 für 35 000 R. zugeschlagene Liegenschaft noch vor Erfüllung der Versteigerungsbedingungen für 45 000 R. gekauft habe. Zur Begleichung dieses Kaufpreises habe er 1000 R. sofort an N. unmittelbar gezahlt, 7000 R. später durch Vermittlung des Beklagten, an den sich beide zur Abfassung des Kaufvertrages gewendet hätten. Außerdem habe er dem Beklagten 27 000 R. zur Berichtigung des Meistbotes übergeben und 2300 R. an Gebühren bezahlt, also insgesamt 37 300 R. aufgewendet. Dadurch, daß der Beklagte von diesem Betrage rund 22 000 R. nicht auftragsgemäß im Sinne der Versteigerungsbedingungen für N. beim Gericht erlegt, sondern an die Sparkasse in G. als Hypothekengläubigerin unmittelbar ausgezahlt habe, habe er verschuldet, daß die Sparkasse diesen Betrag wieder an N. zurückgezahlt habe, so daß es mangels Erfüllung der Versteigerungsbedingungen zu einer Wiederversteigerung und dadurch zum Verluste der Liegenschaft für den Kläger gekommen sei. Er begehrt deshalb als Schadensersatz vom Beklagten die Zurückzahlung der fruchtlos aufgewendeten Beträge.

Der Beklagte hat dagegen vorgebracht, er habe vom Kläger den ausdrücklichen Auftrag gehabt, an die Sparkasse zu zahlen, habe aber vorzichtshalber mit Schreiben vom 28. April 1928 noch die Zustimmung der Sparkasse dazu eingeholt, daß diese von ihrer bürgerlichen Forderung im Betrage von 32 000 R. einen Restbetrag von 10 000 R. weiterhin auf der versteigerten Liegenschaft belasse. Das Antwortschreiben der Sparkasse vom 30. April 1928 könne nur als Zustimmung in dem Sinn ausgelegt werden, daß sie mit der unmittelbaren Auszahlung — und nicht mit der Einzahlung beim Gericht im Sinne der Versteigerungsbedingungen — und damit, daß eine Restforderung von 10 000 R. weiterhin auf der Liegenschaft stehen bleiben könne, einverstanden sei.

Beide Vorbergerichte haben die Klage abgewiesen. Die Revision des Klägers führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

Aus den Gründen:

Die Frage des Verschuldens ist vom Berufungsgerichte nicht richtig beantwortet worden. Schon die Begründung des Berufungsurteils ist nicht schlüssig. Es erwähnt richtig: Von einem Verschulden des Beklagten könnte nur dann gesprochen werden, wenn erwiesen wäre, daß er nicht den ungewöhnlichen Fleiß und die besonderen

Sachkenntniſſe gemäß § 1299 ABGB. angewandt habe. Weiter ſagt eſ: Ein Gebot der Vorſicht war eſ zwar nach den Verſteigerungsbedingungen, den Kaufpreis . . . beim Gericht zu erlegen; eſ darf aber nicht überſehen werden, daß der Kläger dem Beklagten den Auftrag gab, daſ Geld bei der Sparkaſſe zu erlegen, da ſich der Kläger um daſ übrige ſelbſt kümmerte, weil er mit der Sparkaſſe . . . verhandelte. Daſ Berufungsgericht nimmt alſo ein Verſehen an, ohne darin einen Haftungsgrund nach § 1299 ABGB. zu erblicken, waſ bei der ſtrengen Haftung nach dieſer Vorſchrift kaum denkbar iſt. Auch kann der Beklagte ſich nicht damit entſchuldigen, daß er im Sinne deſ Auftrageſ deſ Klägereſ gehandelt habe. Denn einmal hat daſ Beweisverfahren nicht ergeben, daß der Kläger gerade auf die unmittelbare Überweiſung deſ zur Erfüllung deſ Meiſtboteſ nötigen Betrageſ an die Sparkaſſe ſtatt an daſ Gericht Wert gelegt habe, daß ſein Begehren alſo nur ſo aufgefaßt werden kann, daß er die Sparkaſſe befriedigen wollte, gleichgültig, ob durch Einzahlung beim Gericht oder im unmittelbaren Wege — wobei ihm alſ einem Rechtsunkundigen kaum ein Verſtändniſ für die Wichtigkeit deſ einen oder anderen Wegeſ zugemutet werden kann —; ferner aber hätte auch ein ſachlich unrichtiger Auftrag deſ Klägereſ an der Verbindlichkeit deſ Beklagten auſ § 1299 ABGB., § 5 der Notariatsordnung vom 25. Juli 1871 und § 9 der Advokatenordnung vom 6. Juli 1868, alle Vorſicht anzuwenden, um ſeine Partei vor Schaden zu bewahren, nichts geändert. Er hätte berückſichtigen müſſen, daß nach § 154 EO. bei nicht ordnungsmäßiger Verichtigung deſ Meiſtboteſ — alſo auch bei einer ſolchen, die nicht im Sinne der Verſteigerungsbedingungen durch Einzahlung beim Gericht ausgeführt wird (§ 152 EO.) — eine Wiederverſteigerung angeordnet werden kann, die den Verluſt der Liegenſchaft für den Kläger verurſachen konnte.

Zwar iſt eſ richtig, daß eine Abweichung von den nachgiebigen Beſtimmungen deſ § 152 EO. möglich iſt und in der Praxis auch vorkommt, aber auf jeden Fall hätte ſich der Beklagte nicht nur der Zuſtimmung der Sparkaſſe zu dem beabſichtigten Vorgehen vergewiſſern, ſondern auch Sicherung dafür verlangen müſſen, daß der überwiefene Betrag auſſchließlich zur Abdeckung der Hypothekenforderung der Sparkaſſe, alſo zur Erfüllung der Verſteigerungsbedingungen verwendet werde. Dieſe Sicherung hätte darin beſtehen

müssen, daß die Sparkasse ihm die Erklärung abgab, sie sei mit dem Bestehenbleiben der Hypothek bis zum Betrage von 10000 R. einverstanden und erkläre sich wegen ihrer Restansprüche aus dem Meistbote für befriedigt, wenn der Beklagte für N. an sie den Betrag von 23500 R. zahle. Durch den Besitz einer solchen Erklärung wäre er in der Lage gewesen, einem etwaigen Einwande der Sparkasse zu begegnen, sie habe die Zahlung nicht auf ihre Forderung aus dem Meistbot erhalten. Aus dem Schreiben des Beklagten vom 28. April 1928 ergibt sich nicht, daß er eine solche Erklärung verlangt hätte. Das Antwortschreiben der Sparkasse vom 30. April 1928 muß zwar als Zustimmung zu dem Vorschlage des Beklagten aufgefaßt werden, so daß die Sparkasse ihm gegenüber verpflichtet war, die 23500 R. zur Begleichung ihrer Forderung aus dem Meistbote zu verwenden; der Beklagte konnte aber mit diesem Schreiben nicht beweisen, daß die Sparkasse sich durch die Zahlung wegen ihrer Ansprüche aus dem Meistbote für befriedigt erklärt habe. Daß die Sparkasse ihrer Verpflichtung zuwidergehandelt und sich ihm gegenüber verantwortlich gemacht hat, schließt die Verantwortlichkeit des Beklagten dem Kläger gegenüber nicht aus.

Auch aus dem Hinweis auf den Zusammenhang der erwähnten Schreiben mit dem übrigen Briefwechsel ergibt sich nur, daß die Sparkasse bei gehöriger Aufmerksamkeit wissen mußte, daß der Beklagte die Versteigerungsbedingungen für seine Auftraggeber erfüllen wollte und daß sie den überwiesenen Betrag nicht an N. auszahlen durfte. Dieser Schluß ist aber im vorliegenden Streit ohne rechtliche Bedeutung; denn selbst wenn man daraus folgern wollte, daß die Sparkasse wider besseres Wissen handelte, indem sie selbst die ordnungsmäßige Berichtigung des Meistbotes bereitete (§ 154 E.O.) und sich auf diesen Umstand dann zur Erzielung der Wiederversteigerung berief, so schließt dieses Verschulden der Sparkasse den Klageanspruch gegen den Beklagten nicht aus, da er dieses Vorgehen der Sparkasse durch sein Versehen wenigstens mitverschuldet hat. Daraus ergibt sich nach §§ 1301, 1302 ABGB. seine Gesamthaftung, unbeschadet der ihm gegen die Sparkasse zustehenden Rückgriffsansprüche. Der Beklagte hat somit die von ihm nach § 1299 ABGB. zu vertretende, besondere fachmännische Sorgfalt verletzt, indem er sich nicht hinreichend sicherte, daß die Sparkasse seine Zahlung zur Befriedigung ihrer Forderung aus dem Meistbote verwende.

Sein Verhalten ist ursächlich für den Schaden des Klägers. Denn wenn der Beklagte im Besitz einer ausreichenden Erklärung der Sparkasse in dieser Richtung gewesen wäre, so hätte diese eine Wieder-
versteigerung des Grundstücks nicht mit Erfolg beantragen können.