

Zivilprozess und außergerichtliche Streitbeilegung

Sommersemester 2017

Fall 1:

Karin Kern kaufte mit notariellem Vertrag vom 05.08.2009 eine Eigentumswohnung (236/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Dahlstraße 7 in Berlin, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Wohnung) von Bernhard Valenter zum Preis von EURO 175.000. Valenter verpflichtete sich, Kern lastenfreies Eigentums zu verschaffen. Im Zeitpunkt des Kaufvertrages waren mehrere Grundpfandrechte in Abteilung III des Grundbuchs eingetragen.

Der notarielle Kaufvertrag enthält folgende Bestimmungen (Auszug):

§ 3 „Der Kaufpreis ist von der Käuferin bis zum 30.09.2009 auf das Notaranderkonto zu zahlen. Leistet die Käuferin nicht fristgemäß, kann der Verkäufer ab dem 01.10.2009 Verzugszinsen in Höhe von 15 Prozentpunkten verlangen. Ferner steht ihm eine sofortige Vollstreckungsbefugnis zu“

§ 4 „Zinsen aus dem auf das Anderkonto gezahlten Kaufpreis stehen bis zur Übergabe der Wohnung der Käuferin, danach dem Verkäufer zu“

§ 5 „Aus dem auf das Anderkonto gezahlten Kaufpreis kann der Verkäufer die Ablösung der valutierenden Forderungen der Grundpfandgläubiger vornehmen“

§ 6 „Der Notar darf über den Kaufpreis zugunsten des Verkäufers erst verfügen, wenn sämtliche erforderlichen Löschungsbewilligungen zur lastenfreien Umschreibung vorliegen“

§ 10 „ Die Übergabe erfolgt am 01.10.2009, vorausgesetzt, dass der Kaufpreis bis dahin gezahlt ist. Vom Tag der Übergabe an gehen Gefahr, Nutzungen und Lasten des Kaufobjekts vom Verkäufer an die Käuferin über“

§ 11 „ Verkäufer und Käuferin bewilligen und beantragen zugunsten der Käuferin eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Wohnungseigentums auf die Käuferin“

Kern überwies den Kaufpreis vereinbarungsgemäß noch im September 2009. Die Übergabe erfolgte am 01.10.2009. Eine Eigentumsverschaffungsvormerkung wurde Anfang November 2009 im Grundbuch eingetragen.

Danach geriet die Abwicklung ins Stocken. Valenter brachte die Löschungsbewilligungen nicht bei. Als Kern im März 2015 endlich als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen werden möchte, stellt sich

heraus, dass der Notar irgendwann davor den auf das Anderkonto gezahlten Kaufpreis veruntreut hat. Er ist unauffindbar. Von seiner Versicherung ist kein Geld zu erwarten.

Nunmehr schaltet Kern einen Anwalt ein. Er schreibt einen Brief an Valenter und fordert ihn auf, Kern lastenfreies Eigentum zu verschaffen.

Valenter beauftragt ebenfalls einen Rechtsanwalt. Die Forderung der Kern lehnt er ab.

Die Rechtsanwälte wechseln über mehrere Monate Schriftsätze und legen ausführlich die jeweiligen Rechtspositionen ihrer Mandanten dar. Eine Einigung kann zwischen ihnen trotz mehrfacher Anläufe nicht erzielt werden.

Kern vertritt die Rechtsauffassung, dass sie durch Zahlung auf das Anderkonto ihre Verpflichtung aus dem Vertrag erfüllt habe. Hier sei der Erfüllungszeitpunkt vorverlegt worden. Er sei nicht erst in der Auskehrung des Kaufpreises an Valenter zu sehen. Vielmehr sei der Zeitpunkt der Eigentumsverschaffungsvormerkung entscheidend. Es könne nicht sein, dass sie hier die volle Verlustgefahr trage, obwohl sie ihren vertraglichen Verpflichtungen ohne Einschränkungen nachgekommen sei. Niemand habe damit rechnen können, dass ein deutscher Notar Gelder veruntreut.

Valenter hält dagegen. Er beruft sich auf die Rechtsprechung zur Erfüllungswirkung bei Zahlung auf ein Anderkonto und meint, nach allgemeiner Lebenserfahrung könne Erfüllung erst eintreten, wenn das Geld auf dem Konto des Verkäufers eingehe. Valenter räumt ein, dass er die Löschungsbewilligungen nicht beigebracht hat, weist aber darauf hin, dass allen Beteiligten von Anfang an klar gewesen sei, dass dies in diesem besonderen Fall nicht einfach sei.

Kern möchte nun handeln und bittet ihren Rechtsanwalt, Schritte zur Erreichung ihres Rechtsschutzziels (Verschaffung lastenfreien Eigentums) einzuleiten.

Wie ist die Rechtslage?

Welche Methode (ggf. Methoden) der Konfliktbeilegung empfiehlt sich hier?