

26. Artikel

Einseitiger Widerruf von Verwahrungsanweisungen

-Dr. Ernst-Michael Ehrenkönig, Rechtsanwalt und Notar in Berlin-

Was steht ins Haus?

Wir haben ein Haus gekauft und den Kaufpreis vereinbarungsgemäß auf einem Notaranderkonto hinterlegt. Kurz danach haben wir zu unserem Entsetzen festgestellt, dass der Verkäufer uns erhebliche Mängel arglistig verschwiegen hat. Einige Kellerwände sind feucht. Bei der Besichtigung standen dort Tischtennisplatten und volle Regale. Wir möchten den Kaufvertrag rückabwickeln. Deshalb haben wir den Notar aufgefordert, den Kaufpreis nicht an den Verkäufer auszuzahlen. Der Verkäufer besteht allerdings darauf, den Kaufpreis zu erhalten. Was hat der Notar zu tun? (559 Zeichen)

Was steht im Gesetz?

Die Verwahrung fremden Geldes zählt zu den herausragenden Aufgaben eines Notars. Er hat grundsätzlich mit den treuhänderisch in Verwahrung genommenen Geldern entsprechend den erteilten Weisungen aus dem Kaufvertrag zu verfahren. Dort sind die Auszahlungsvoraussetzungen geregelt worden. Liegt die sog. „Auszahlungsreife“ vor, so hat er das verwahrte Geld, den Kaufpreis, an den Verkäufer auszuzahlen. Widerruft nun einer von mehreren Beteiligten – hier der Käufer – eine im Kaufvertrag übereinstimmend erteilte Weisung mit der Begründung, der Vertrag sei unwirksam (aufgehoben, rückabzuwickeln), so findet § 54 c Beurkundungsgesetz Anwendung. Danach darf der Notar den Kaufpreis zunächst nicht auszahlen. Der Widerruf ist zu beachten. Der Notar hat aber den Käufer aufzufordern, ihm innerhalb einer angemessenen Frist nachzuweisen, dass er eine gerichtliche Klärung durchführt. Das gerichtliche Verfahren muss auf eine übereinstimmende Anweisung an den Notar gerichtet sein. Ziel der Klage ist es, den Notar anzuweisen, den Kaufpreis nicht an den Verkäufer auszuzahlen, sondern an den Käufer zurückzuüberweisen. Legt der Käufer dem Notar entsprechende Nachweise vor, so darf der Notar den Kaufpreis weiterhin nicht auszahlen. Andernfalls hat er ihn an den Verkäufer zu überweisen. Nur dieses Verhalten des Notars ist pflichtgemäß. Der Notar hat dann nach rechtskräftiger Entscheidung des Gerichts das Urteil zu befolgen. (1.420 Zeichen)

Und wie stehen Sie dazu?

Man kann es gar nicht oft genug sagen: Jeder Immobilienkäufer sollte vor dem Kauf einen Sachverständigen hinzuziehen. Der Sachverständige Dr.-Ing. Dworok hat hier zwei plastische Beispiele für diese Notwendigkeit geliefert. Beispiel 1: Vorsicht ist bei frisch gestrichenen Kellerwänden angebracht. Während der Käufer sich über die frische Farbe freut, kann der Sachverständige die übermalten Feuchtigkeitsflecken aufspüren, indem er Feuchtigkeitsmessungen durchführt. Beispiel 2: Der Sachverständige kann die Holzbauteile im Keller auf kleinteilige rechtwinklig verlaufende Schwindrisse und damit auf Anzeichen eines sog. „Würfelbruchs“ untersuchen. Würfelbruch entsteht als Folge eines vorangegangenen Schwammbefalls. Ein Baulaie würde diesen Schwindrissen keine Bedeutung beimessen, sie nicht einmal sehen. (809 Zeichen)