VORSICHT: ANDERKONTO IST NICHT GLEICH ANDERKONTO!

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE Partnerschaft mbB

KG Berlin, Urteil vom 7.3.2016 — Aktenzeichen: Not 18/15

Sachverhalt

Bei einer freiwilligen Auktion wurden Grundstücke versteigert.

In dem notariell zu beurkundenden Grundstückskaufvertrag verpflichtete sich der Ersteher, den vollständigen Kaufpreis unabhängig vom Vorliegen einer zur Wirksamkeit des Vertrages notwendigen Genehmigung auf einem Anderkonto des Auktionators zu hinterlegen sowie an diesen eine Courtage zu zahlen. Bei endgültiger Verweigerung einer für den Vertrag notwendigen Genehmigung oder bei Rücktritt verpflichtete sich das Auktionshaus zur Rückzahlung der Courtage.

Im vorliegenden Fall wurde der Vertrag nicht vollzogen.

Entscheidung

Der Senat für Notarsachen am KG Berlin hat eine Ermahnung zu Lasten des Notars bestätigt. Hat eine Partei bei einem gegenseitigen Vertrag eine ungesicherte Vorleistung zu erbringen, ist sie vom Notar in zweifacher Hinsicht zu belehren, erstens über die Folgen, die im Falle der Leistungsunfähigkeit des durch die Vorleistung begünstigten eintreten, zweitens dahingehend, wie diese Risiken vermieden werden können.

Ein bloßes als „Anderkonto“ bezeichnetes Konto vermeidet diese Risiken nicht. Bei der Einzahlung auf ein Konto des Auktionators besteht ein höheres Verlustrisiko als bei einem Notaranderkonto. Der Notar hat anvertraute Gelder unverzüglich einem Sonderkonto für fremde Gelder zuzuführen. Notaranderkonten gehören bei Insolvenz des Notars nicht zur Insolvenzmasse. Darüber hinaus bestehen für den Notar Berufshaftpflichtversicherungen mit Mindestversicherungssummen von 500.000,00 € und Gruppenanschlussversicherungen der Notarkammern.

Schließlich sichern die Notarkammern sogar Schäden wegen wissentlicher Pflichtverletzung ab.

Ein Auktionator hingegen hat nicht die Möglichkeit, ein entsprechend abgesichertes Anderkonto zu eröffnen, weil er nicht zum Notar bestellt ist; Anderkonten können nur von bestimmten Berufsgruppen eingerichtet werden: Notaren, Rechtsanwälten, Patentanwälten, Wirtschaftsprüfern, vereidigten Buchprüfern, Steuerberatern und Steuerbevollmächtigten.

An dem Risiko der Überweisung an den Auktionator änderte sich nach Auffassung des Senats nichts dadurch, dass der Auktionator im vorliegenden Fall mit einer Versicherungssumme von 1,5 Mio. Euro versichert war. Bei wissentlichen Pflichtverletzungen des Auktionators, die zum Ausschluss des Versicherungsschutzes geführt hätten, wäre dies nicht weiterführend gewesen. Bei einem Notar hingegen hätte noch die sog. Vertrauensschadenversicherung eingreifen können.

Die beurkundete Vereinbarung zur Zahlung der Courtage des Auktionshauses stellte nach Auffassung des Senats dagegen keine ungesicherte Vorleistung dar. Dies wäre — anders als im zu entscheidenden Fall — nur dann der Fall, wenn die Courtageabrede in das zwischen dem Erwerber und der Veräußerin begründete Austauschverhältnis von Leistung und Gegenleistung mit aufgenommen worden wäre.

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info