

FORDERUNGSVOLLSTRECKUNG

Pfändung des Kaufpreisanspruchs bei Abwicklung über ein Notaranderkonto

von Dipl.-Rechtspfleger Peter Mock, Koblenz

| Der BGH hat jetzt klargestellt: Wird eine Kaufpreiszahlung über ein Notaranderkonto abgewickelt, erstreckt sich das mit der Pfändung des Kaufpreisanspruchs entstandene Pfandrecht auf den Auszahlungsanspruch des Verkäufers gegen den Notar. Der folgende Beitrag verdeutlicht die Auswirkungen der Entscheidung. |

Relevanz für die Praxis

Im Rahmen der Pfändung von verkauften Immobilien des Schuldners muss der Gläubiger zwei Konstellationen betrachten: die Pfändung des Anspruchs auf Auszahlung vom Notaranderkonto und die Pfändung des Anspruchs auf Kaufpreiszahlung.

Isolierte Pfändung des Anspruchs auf Auszahlung vom Notaranderkonto

Eine solche Pfändung ist nur wirksam, wenn zugleich auch der der Verwahrung zugrunde liegende Anspruch gepfändet wird, also der Kaufpreisanspruch. Ist dies nicht der Fall, könnte der Schuldner als Verkäufer über seine Forderung noch frei verfügen (BGH NJW 98, 2134).

Isolierte Pfändung des Anspruchs auf Kaufpreiszahlung

Die umgekehrte Konstellation betrifft den Fall des BGH (9.6.16, V ZB 37/15, Abruf-Nr. 188904). Danach erstreckt sich das Pfandrecht an der Kaufpreisforderung auch auf den Auskehranspruch gegenüber dem Notar. Grund: Die mit der Pfändung des Hauptrechts verbundene Beschlagnahme erstreckt sich ohne Weiteres auf alle Nebenrechte, die im Fall einer Abtretung nach §§ 412, 401 BGB auf den Gläubiger übergehen. § 401 BGB erfasst neben den dort genannten Rechten auch andere unselbstständige Sicherungsrechte sowie Hilfsrechte, die zur Durchsetzung der Forderung erforderlich sind.

MERKE | Nach Ansicht des BGH ist der Auskehranspruch gegen den Notar im Verhältnis zur Kaufpreisforderung ein solches Nebenrecht. Denn die Einschaltung des Notars zur Abwicklung des Kaufpreises soll ja gerade sicherstellen, dass die Ansprüche der Parteien Zug um Zug erfüllt werden. Die Vertragspartner sollen vor rechtlichen Nachteilen geschützt werden, die mit Inhalt und Zweck der getroffenen Regelung nicht vereinbar sind. Der Auszahlungsanspruch gegen den Notar entsteht daher im Zuge der Vertragsabwicklung. Er hängt somit, solange die Kaufpreisforderung noch nicht erloschen ist, eng und unmittelbar mit ihr zusammen. Der Anspruch gegen den Notar wird nur deshalb begründet, weil der Verkäufer von seinem Vertragspartner nicht Zahlung an sich verlangen kann. Er ergänzt daher die vertragliche Forderung. Die Abtretung des Kaufpreisanspruchs führt deshalb entsprechend § 401 BGB auch zum Übergang des Auskehranspruchs gegen den Notar. Folge: Eine zusätzliche Pfändung des Auskehranspruchs ist nicht erforderlich.



ENTSCHEIDUNG
BGH



IHR PLUS IM NETZ
ve.iww.de
Abruf-Nr. 188904

Keine zusätzliche
Pfändung erforderlich

Nur Käufer ist Drittschuldner

Gläubiger müssen beachten, dass bei der isolierten Pfändung des Kaufpreisanspruchs – auch wenn sich die Pfändung nach § 401 BGB zugleich auf den Auskehranspruch erstreckt – nur der Käufer Drittschuldner ist.

MERKE | Das hat zur Folge, dass der Käufer im Rahmen seiner Drittschuldnererklärung nach § 840 Abs. 1 ZPO die **notarielle Verwahrung** angeben muss. Weil der Notar hinsichtlich des Kaufpreisanspruchs nicht Drittschuldner ist, trifft diesen keine Auskunftspflicht. Allerdings muss der Notar, wenn ihm die isolierte Pfändung und Überweisung des Kaufpreisanspruchs nachgewiesen wird, den hinterlegten Betrag an den Gläubiger auskehren.

Käufer muss
notarielle Verwal-
tung angeben

Schnelles Handeln des Gläubigers erforderlich

Für eine zutreffende Bewertung, an wen der verwahrte (Rest-)Kaufpreis aus-zuzahlen ist, muss der **Notar** in jedem Fall **Kenntnis** davon haben, ob und zu welchem Zeitpunkt die Pfändung des Kaufpreisanspruchs durch Zustellung des entsprechenden PfÜB an den Käufer bewirkt worden ist. Diese hat er erst dann, wenn

- ihm die Zustellung des Pfändungsbeschlusses an den Käufer als Drittschuldner durch Vorlage der Zustellungsurkunde nachgewiesen wird oder
- der Drittschuldner (Käufer) dem Notar die erfolgte Zustellung bestätigt (vgl. § 829 Abs. 3 ZPO).

Wichtig | Da der Notar somit keine Pfändungen beachten muss, von denen er keine Kenntnis hat, scheidet eine Haftung gegen ihn aus. Zahlt er also in Unkenntnis einer wirksamen Pfändung an den Verkäufer oder gegebenenfalls an einen nachrangigen Pfändungspfandgläubiger aus, wird er in entsprechender Anwendung von § 407 Abs. 1 BGB von seiner Leistungspflicht frei.

PRAXISHINWEIS | Deshalb sollte der Gläubiger den Notar sofort über die Pfändung informieren. Dies kann bereits dadurch geschehen, dass der Notar ebenfalls im zu erlassenden PfÜB als Drittschuldner aufgeführt wird. Dies ist er zwar nach dem BGH nicht. Die Benennung als „falscher Drittschuldner“ ist für den Gläubiger aber vorteilhaft: Denn dadurch wird der Gerichtsvollzieher auch diesem den PfÜB gemäß § 829 Abs. 3 ZPO zustellen. Damit hat der Notar dann positive Kenntnis von der Pfändung und wird zunächst einmal die hinterlegten Beträge an niemanden auszahlen. Er wird vielmehr im Zweifel beim Käufer als eigentlichem Drittschuldner nachfragen. Dieser wird dem Notar dann die erfolgte Zustellung des PfÜB an ihn durch Vorlage der Zustellungsurkunde nachweisen.

„Falscher
Drittschuldner“

Für den Gläubiger gilt es allerdings zu beachten: Die Kosten der Zustellung des PfÜB durch den Gerichtsvollzieher an den Notar als „falschen Drittschuldner“ sind keine notwendigen Kosten der Zwangsvollstreckung gemäß § 788 ZPO. Sie dürfen daher nicht mit der Vollstreckung beigetrieben oder gemäß §§ 788, 91 ZPO festgesetzt werden.

Keine notwendigen
Kosten der Zwangs-
vollstreckung

Regelmäßig wird der Käufer den Notar aber über die Zustellung des die Kaufpreisforderung betreffenden PfÜB selbst informieren.

Grund: Da eine Auszahlung des Kaufpreises durch den Notar trotz der erfolgten Pfändung des Kaufpreisanspruchs gegen das gerichtliche Verfügungsverbot verstoßen würde (§ 829 Abs. 1 S. 2 ZPO i. V. m. §§ 135, 136 BGB), läuft der Käufer Gefahr, erneut zahlen zu müssen, sodass sein Eigeninteresse auf eine unverzügliche Unterrichtung des Notars gerichtet sein wird.

Nichts anderes gilt für den Pfändungspfandgläubiger, wenn ihm die Hinterlegung auf einem Notaranderkonto – etwa aufgrund der Drittschuldnererklärung durch den Käufer – bekannt ist. Er hat also ebenfalls ein Interesse daran, zu verhindern, dass die hinterlegten Beträge bei Auszahlungsreife an den Verkäufer abfließen.

So sollten Sie bei der Pfändung vorgehen

Um den Kaufpreisanspruch bei einem Immobilienverkauf und hinterlegtem Geld beim Notar fehlerlos zu pfänden, beachten Sie die folgende Schritt-für-Schritt-Anleitung.

■ Schritt 1: Eintrag auf Seite 1

Antrag auf Erlass eines Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses insbesondere wegen gewöhnlicher Geldforderungen

Es wird beantragt, den nachfolgenden Entwurf als Beschluss auf
 Pfändung und Überweisung zu erlassen.

- Zugleich wird beantragt, die Zustellung zu vermitteln
 mit der Aufforderung nach § 840 der Zivilprozessordnung – ZPO).
 Die Zustellung wird selbst veranlasst.

■ Schritt 2: Eintrag auf Seite 2

Pfändungs- und Überweisungsbeschluss in der Zwangsvollstreckungssache

■ Schritt 3: Eintrag auf Seite 3 bzw. 5

Drittschuldner (genaue Bezeichnung des Drittschuldners: Firma bzw. Vor- und Zuname, vertretungsberechtigte Person/-en, jeweils mit Anschrift; Postfach-Angabe ist nicht zulässig; bei mehreren Drittschuldnern ist eine Zuordnung des Drittschuldners zu der/den zu pfändenden Forderung/-en vorzunehmen)

Käufer (genaue Anschrift) - Anspruch G
 Notar (genaue Anschrift) - Anspruch G



DOWNLOAD

ve.iww.de

Abruf-Nr. 44474359

Auch Notar als
Drittschuldner
bezeichnen

■ Schritt 4: Einträge auf Seite 4 bzw. 5

Forderung aus Anspruch

- A (an Arbeitgeber)
- B (an Agentur für Arbeit bzw. Versicherungsträger)
- Art der Sozialleistung: _____
- Konto-/Versicherungsnummer: _____
- C (an Finanzamt)
- D (an Kreditinstitute)
- E (an Versicherungsgesellschaften)
- Konto-/Versicherungsnummer: _____
- F (an Bausparkassen)
- G
- gemäß gesonderter Anlage(n) _____

Anspruch „G“

■ Schritt 5: Eintrag auf Seite 6 bzw. 7

Anspruch G

(Hinweis: betrifft Anspruch an weitere Drittschuldner bzw. schon aufgeführte Drittschuldner, soweit Platz unzureichend)

auf Zahlung des treuhänderisch zu hinterlegenden bzw. einzuzahlenden Kaufpreises für das am ... mittels Kaufvertrag vom ... (Urkundennummer ...) veräußerte Grundstück ... in ... (genaue Bezeichnung)

auf Auszahlung des auf dem Anderkonto zur treuhänderischen Abwicklung des Kaufvertrags vom ... (Urkundennummer ...) eingezahlten bzw. noch einzuzahlenden Kaufpreises

Welche Ansprüche sollen genau gepfändet werden?

■ Schritt 6: Eintrag auf Seite 8 bzw. 10

Der Drittschuldner darf, soweit die Forderung gepfändet ist, an den Schuldner nicht mehr zahlen. Der Schuldner darf insoweit nicht über die Forderung verfügen, sie insbesondere nicht einziehen.

- Zugleich wird dem Gläubiger die zuvor bezeichnete Forderung in Höhe des gepfändeten Betrages**
- zur Einziehung überwiesen an Zahlungs statt überwiesen

Inhibitorium und arrestatorium

↘ WEITERFÜHRENDE HINWEISE

- So pfänden Sie den beim Notar hinterlegten Kaufpreis, VE 10, 172
- Hinterlegtes Geld: Wer ist Drittschuldner?, VE 16, 88