



Anlage zum Rundschreiben 5/1999 vom 17.02.1999

Formulierungsvorschläge für Notarbestätigungen und Treuhandaufträge

abgedruckt in DNotZ 1999, 369

I. Notarbestätigung

An das XY-KreditinstitutIhr Zeichen: Darlehensnehmer: Pfandobjekt: Eigentümer/Erbbauberechtigter:

Grundbuch des Amtsgerichts ... von ... , Blatt ...

Notarbestätigung

Meine Urkunde vom ... , UR-Nr. ... , übersende ich Ihnen / habe ich Ihnen bereits übersandt in einfacher Ausfertigung* vollstreckbarer Ausfertigung* beglaubigter Abschrift* .In meiner Eigenschaft als Notar bestätige ich Ihnen gegenüber:

1. Am ... habe ich dem Grundbuchamt ... die vorgenannte Urkunde vorgelegt; die Eintragungsanträge habe ich im zulässigen Umfang auch in Ihrem Namen gestellt. Hierbei habe ich für das Pfandobjekt festgestellt: a) Als Eigentümer/Erbbauberechtigter ist/sind eingetragenb) Folgende Belastungen und Beschränkungen sind eingetragen:

Abteilung II:

Abteilung III:

2. Auf der Grundlage meiner Akten und der Einsicht+ in das Grundbuch am ...* die Grundakten (ohne Geschäftseingang) am ... * die Markentabelle am ... *sind mir keine Umstände bekannt, die der Eintragung des Grundpfandrechtes im Rang nach bzw. im Gleichrang mit folgenden Belastungen entgegenstehen:

Abteilung II:

Abteilung III:

... , den ... (Ort und Datum).....

(Unterschrift des Notars)

* Zutreffendes ankreuzen. Unzutreffendes sollte gestrichen werden!

+ zu den für Hypothekenbanken geltenden Mindestfristen zwischen Antragseingang und Einsicht vgl. Erläuterungen Ziff. 2 c)

II. Treuhandauftrag

An HerrnNotar XIhre Urkunden vom ... , UR-Nr. ... (Kaufvertrag A./B)und vom ... , UR-Nr. ... (Grundschild) Vertrags- und Pfandobjekt: Grundbuch des Amtsgerichts ... von ... , Blatt ...Im Auftrag und für Rechnung unseres Darlehensnehmers haben wir auf Ihr Notaranderkonto bei der Z-Bank, Konto-Nr. ... , den Betrag von DM ... unter Angabe des Verwendungszwecks "Kaufvertrag A./B" zu treuen Händen überwiesen. Über diesen Betrag dürfen Sie nur verfügen, wenn die Eintragung des in Ihrer Urkunde vom ... , UR-Nr. ... , für uns bestellten Grundpfandrechtes sichergestellt ist und der uns mitgeteilte Kaufpreis bei Ihnen vollständig hinterlegt ist.*Unserem Grundpfandrecht dürfen nur folgende Rechte im Rang vorgehen oder gleichstehen:

Abteilung II:

Abteilung III:

Wir sehen die Eintragung als sichergestellt an, wenn

1. Sie beim Grundbuchamt die Urkunde zur Bestellung des Grundpfandrechtes vorgelegt und Eintragungsanträge im zulässigen Umfang auch in unserem Namen gestellt haben; 2. Ihnen zur Bereitstellung des vorstehend verlangten Rangs der Grundschuld sämtliche erforderlichen Unterlagen zur Verfügung stehen. Der Gebrauch dieser Unterlagen muß Ihnen spätestens nach Zahlung der Ablösungsbeträge gestattet sein, die von den Berechtigten verlangt werden. Die Ablösung muß aus dem bei Ihnen hinterlegten Betrag möglich sein; 3. Ihnen auf der Grundlage Ihrer Akten und der Einsicht in das Grundbuch* die Grundakten (ohne Geschäftseingang) oder die Markentabelle eines elektronisch geführten Grundbuches*

keine sonstigen Umstände bekannt geworden sind, die der Eintragung des Grundpfandrechtes im vorstehend verlangten Rang entgegenstehen.

An diesen Treuhandauftrag halten wir uns bis zum ...+ gebunden. Sollte bis zu diesem Zeitpunkt der Treuhandauftrag nicht erfüllt sein, behalten wir uns die Rückforderung des Betrages vor.... , den ...(Ort und Datum).....

(Unterschriften der Bank)

* nach den Umständen des Einzelfalls anzukreuzen

** Zutreffendes ankreuzen

+ Empfohlen wird eine Bindungsfrist von mindestens zwei Monaten. Die örtlichen Gegebenheiten können jedoch durchaus eine längere Laufzeit erfordern.

III. Erläuterungen

1. Ausgangssituation

Die Bundesnotarkammer hat in der Vergangenheit bereits mehrfach Formulierungsvorschläge für sog. Notarbestätigungen und Treuhandaufträge der Kreditinstitute veröffentlicht (DNotZ 1974, 643 ff und DNotZ 1987, 1 ff). Vor dem Hintergrund seither gewonnener Erfahrungen sollen die vorstehenden Muster, die das Ergebnis von Gesprächen mit den im Zentralen Kreditausschuß zusammengeschlossenen Verbänden der deutschen Kreditwirtschaft darstellen, die früheren Vorschläge ersetzen. Die mancherorts nach wie vor sehr langen Vollzugszeiten der Grundbuchämter bringen es mit sich, daß häufig der angestrebte wirtschaftliche Erfolg einer Grundpfandrechtsbestellung, dem Kreditnehmer eine bestimmte Investition zu ermöglichen, nur realisierbar ist, wenn die Bank die Darlehenssumme ausbezahlt, ohne die Eintragung des bestellten Rechtes in das Grundbuch abzuwarten. Die Kreditinstitute können das damit verbundene Risiko nur eingehen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit davon ausgehen können, daß die Eintragung in der gewünschten Form vollzogen werden wird. Daraus resultiert das zwingende Bedürfnis des Kreditgewerbes nach einer Prüfung des Sachverhaltes und einer darauf beruhenden Feststellung, daß der Eintragung keine ausschließbaren Hindernisse entgegenstehen. Nichts liegt näher, als daß der mit der Grundschuldbestellung und ihrem verfahrensrechtlichen Vollzug beim Grundbuchamt betraute Notar diese Prüfung vornimmt und das Ergebnis der betroffenen Bank bestätigt. Eine ähnliche Sachlage besteht bei Treuhandaufträgen der Banken, deren Erfüllung nicht den Vollzug einer Grundpfandrechtsbestellung, sondern lediglich den Eintritt eines als gesichert angesehenen Vorstadiums voraussetzt. Ist diese Ausgangssituation unbestritten, so gab es in der Vergangenheit dennoch im Zusammenhang mit Notarbestätigungen und Treuhandaufträgen immer wieder erhebliche praktische Probleme. Ursache dafür waren zum einen mißverständliche Formulierungen, die zumindest den Eindruck erweckten, als könne der Notar schlichtweg dafür einstehen, daß eine bestimmte Eintragung erfolge. Dem steht bereits das berufsrechtliche Verbot der Garantieübernahme durch den Notar gem. § 14 Abs. 4 BNotO entgegen. Es kann auch nicht Gegenstand der notariellen Tätigkeit sein, die vielfältigen Risiken einer nach dem klassischen Verständnis des Grundpfanddarlehens vorzeitigen Valutierung vollständig zu übernehmen. Dieses Risiko muß beim Darlehensgeber verbleiben, der aufgrund einer betriebswirtschaftlichen Abwägung der Vor- und Nachteile einer vorgezogenen Auszahlung entscheidet. Der Notar kann hier nur als Gutachter ihm ersichtliche Tatsachen feststellen und die rechtlichen Folgerungen daraus beitragen, für deren Richtigkeit er selbstverständlich haftet. Daraus folgt für die Rechtsnatur der Notarbestätigung, daß es sich dabei um ein im Rahmen der Rechtsbetreuungstätigkeit des Notars (§ 24 BNotO) verfaßtes Rechtsgutachten handelt, in dem der Notar aufgrund einer klar umrissenen und genannten Tatsachengrundlage folgert, daß - ohne Berücksichtigung solcher Umstände, die ihm trotz vollständiger Auswertung der von ihm aufgeführten Erkenntnisquellen nicht ersichtlich sein können - derzeit aus rechtlicher Sicht mit der gewünschten Eintragung zu rechnen ist. Dieses Verfahren weist dem Notar eine hohe Verantwortung zu, die er eigenständig wahrzunehmen hat. Um so bedauerlicher ist es, wenn schematische, nicht in jedem Fall sinnvolle Anforderungen gestellt werden. So führten die früheren Formulierungsvorschläge der Bundesnotarkammer denkbare Tatsachengrundlagen als Alternativen auf, um dem

Notar die Anpassung an den Einzelfall zu ermöglichen. Leider war zu beobachten, daß Kreditinstitute daraufhin in jedem Fall ohne Prüfung der Angemessenheit auf der Anführung all dieser Grundlagen in der Bestätigung bestanden. Daher hält die Bundesnotarkammer eine Formulargestaltung für erforderlich, die die Notwendigkeit der Anpassung an den individuellen Fall deutlicher hervortreten läßt. Bei der Abfassung der Formulare wurde vorausgesetzt, daß sie ausschließlich gegenüber Kreditinstituten verwandt werden. Diese verfügen regelmäßig über eine eigene Sach- und Rechtskenntnis im Liegenschafts- und Grundbuchverfahrensrecht. Aufgrund dieser Prämisse erübrigen sich die umfassenden Hinweise und Belehrungsvermerke, die gegenüber Laien notwendig wären, um dem Mißverständnis vorzubeugen, daß die Notarbestätigung die Sicherungswirkung der Eintragung eines Grundpfandrechtes vorwegnehmen kann. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit seien hier folgende Gefahrenquellen genannt:

- Widerruf der dinglichen Einigung, soweit im Ausnahmefall keine Bindung nach § 873 Abs. 2 BGB besteht.
- vorgehende Eintragungsanträge, die aus den Grundakten bzw. der Markentabelle nicht ersichtlich sind.
- nicht ersichtliche Mängel der Verfügungsbefugnis des Bestellers (z. B. vorherige Konkurseröffnung wird erst nach Antragstellung, aber vor Eintragung bekannt).
- nicht erkennbare öffentlich-rechtliche Genehmigungserfordernisse.

Muß dem einzutragenden Grundpfandrecht der gewünschte Rang noch durch Löschung, Rangrücktritt oder Grundbuchberichtigung verschafft werden, entstehen weitere Gefahren:

- Widerruf einer dinglichen Einigung oder der Löschungsbewilligung.
- Abtretung oder Pfändung vorgehender Rechte.
- Abtretung oder Pfändung von Eigentümerrechten an dem vorgehenden Recht.
- Widerruf von Eintragungsanträgen, die wie im Fall der Löschung vorrangiger Rechte nicht vom Kreditinstitut selbst gestellt werden können.

Praktisch unkontrollierbar werden die Risiken, wenn der Grundschuldbesteller erst noch als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen werden muß. Das Kreditinstitut ist hinsichtlich des Vorgangs des Eigentumserwerbs unbeteiligter Dritter ohne eigene Rechte. Es kann den Vollzug der Umschreibung nicht selbst betreiben. Eine Beseitigung des Erwerbsvertrages durch einvernehmliche Aufhebung oder einseitige Rücktritts- oder Anfechtungserklärungen ist nie auszuschließen. Daneben bestehen gesteigerte Risiken durch die Möglichkeit der Abtretung oder Pfändung des Eigentumsverschaffungsanspruches. Zudem bietet § 878 BGB keinen Schutz gegen den Verlust der Verfügungsbefugnis des noch nicht als Berechtigten eingetragenen Erwerbers über sein Vermögen.

Von der Erteilung einer Notarbestätigung in dieser Fallkonstellation rät die Literatur ab (vgl. Haegele/Schöner/Stöber, Rn. 1562 "unvertretbar"; Amann, Beck'sches Notarhandbuch, A VI 110 "abenteuerlich"). Dementsprechend kann dieser Fall nicht Gegenstand eines Formulierungsvorschlages der Bundesnotarkammer sein. Zumeist läßt sich zudem durch Mitwirkung des Verkäufers bei der Bestellung der Grundschuld vermeiden, daß ein Nichteigentümer die Finanzierungsgrundschuld bestellt.

2. Notarbestätigung

a) Übersandte Urkunden

Der Formulierungsvorschlag läßt offen, ob der Notar dem Grundpfandrechtsgläubiger die Bestellsurkunde in einfacher Ausfertigung, vollstreckbarer Ausfertigung oder beglaubigter Abschrift übersendet. Dabei ist zu beachten, daß nur in den ersten beiden Fällen die dingliche Einigung gem. § 873 Abs. 2 BGB bindend wird und damit nach Antragstellung der Schutz des § 878 BGB eingreift.

Wird dem Notar eine vollständige Bewilligung lediglich zur Unterschriftsbeglaubigung vorgelegt, so kann er jedoch keine Ausfertigung dieser Erklärung erteilen (§ 47 BeurkG bezieht sich nicht auf Vermerke i. S. d. § 40 BeurkG). Eine Bindungswirkung tritt in diesen Fällen nur ein, wenn der Notar die Urschrift für den Gläubiger entgegengenommen hat. Zwar kann nach älterer Rechtsprechung die hierzu erforderliche Vollmacht dem Notar auch stillschweigend erteilt sein (BGH, DNotZ 1963, 433, 435), jedoch ist eine ausdrückliche Erteilung in jedem Fall vorzuziehen.

b) Antragstellung

Wird die Grundschuld nicht an rangbereiter Stelle eingetragen, werden gleichzeitig zumeist die zur Verschaffung

des Ranges erforderlichen Anträge gestellt. Aus der Angabe des Grundbuchstandes bei Antragstellung werden die vorrangigen Rechte ersichtlich.

Um zu verhindern, daß der Grundbuchbesteller oder andere Berechtigte nach Einreichung der Bewilligung durch Widerruf eines Eintragungsantrags die Entstehung der Grundschuld noch vereiteln können, ist ein Antrag stets auch im Namen des Gläubigers zu stellen. Dies ist jedoch nicht möglich, soweit dem Grundschuldgläubiger kein Antragsrecht gem. § 13 Abs. 1 Satz 2 GBO zusteht, wie es bei Eintragungsanträgen zur Löschung vorrangiger Rechte der Fall ist (vgl. Demharter, GBO, § 13 Rn. 47).

c) Bezeichnung der Tatsachengrundlage

Die Notarbestätigung muß als gutachterliche Äußerung die zugrundeliegenden Tatsachenfeststellungen genau bezeichnen. Hierfür kommen neben den eigenen Akten des Notars das Grundbuch sowie die Grundakten bzw. die Markentabelle beim elektronisch geführten Grundbuch in Betracht. Auf eine ausdrückliche Angabe, welche Grundbuchstellen bzw. Grundakten eingesehen wurden, verzichtet die Formulierung. Daraus ist jedoch nicht zu folgern, daß außer an der Grundbuchstelle, an der das Pfandobjekt eingetragen ist, samt zugehöriger Akten weitere Einsichten erforderlich sind. Für das Datum der Einsicht wird keine Mindestfrist empfohlen, die nach Stellung der Anträge einzuhalten ist. Besonderheiten gelten für Hypothekenbanken und verwandte Institute, die nach einem Schreiben des Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen vom 31.01.1986 gehalten sind, Darlehen erst auszahlend, wenn eine notarielle Bestätigung vorliegt, die auf einer mindestens 7 Tage seit Eingang der Anträge zum Grundbuchamt durchgeführten Akteneinsicht beim Grundbuchamt beruht (vgl. DNotZ 1987, 2 f). Nicht aufgeführt ist die "unverbindliche Auskunft des Geschäftsstellenbeamten", die in den früheren Formulierungsmustern der Bundesnotarkammer enthalten war. Sie sollte der Absicherung gegenüber evtl. bereits im Geschäftseingang des Grundbuchsamtes befindlichen Eintragungsanträgen dienen. Diese Formulierung ist in der Praxis jedoch standardisiert ohne Rücksicht darauf verwandt worden, ob die Organisation eines Grundbuchamtes dem Geschäftsstellenbeamten überhaupt ermöglicht, die eingetragenen Anträge zu überblicken. Entscheidend ist aber, daß eine unverbindliche Auskunft als Grundlage für gutachterliche Folgerungen gerade in Zweifelsfällen praktisch wertlos ist.

Sowohl die Einsicht in die Grundakten als auch in die Markentabelle des maschinell geführten Grundbuches dient dazu, vorrangige Eintragungsanträge zu erkennen. Die Markentabelle ist ein Hilfsverzeichnis i. S. v. § 12 a Abs. 1 GBO, in der grundbuchblattbezogene Eintragungsanträge vermerkt sind, die dem Grundbuchamt vorliegen und noch in Bearbeitung sind (vgl. Bredl, MittBayNot 1997, 72, 75). Damit entfällt beim elektronisch geführten Grundbuch die Notwendigkeit einer Einsicht in die Grundakten. Die Einsicht entweder in die Markentabelle oder in die Grundakten genügt also.

d) Kostenvorschuß

Bisherige Formulierungsvorschläge der Bundesnotarkammer wiesen darauf hin, daß eine Eintragung die Bezahlung oder die Befreiung von Gerichtsgebühren voraussetzt. Von einer erneuten Aufnahme dieses Hinweises wurde abgesehen, weil ein singulärer Hinweis den falschen Eindruck vermitteln könnte, daneben seien keine anderen Risiken gegeben. Im übrigen soll seit der Neufassung des § 8 Abs. 2 KostO durch das Registerverfahrensbeschleunigungsgesetz die Grundbucheintragung nur in Ausnahmefällen von der Vorfußzahlung bzw. Sicherstellung abhängig gemacht werden. Nachdem Eintragungsanträge weitgehend auch im Namen des Kreditinstitutes gestellt werden, ist dieses unabweislich Kostenschuldner des Grundbuchamtes gem. § 2 Nr. 1 KostO. Die Existenz eines Kostenschuldners von der Bonität der kreditgebenden Bank schließt die Anordnung einer Abhängigmachung gem. § 8 Abs. 2 KostO praktisch aus.

3. Treuhandauftrag

Der Formulierungsvorschlag für einen Treuhandauftrag eines finanzierenden Kreditinstitutes an eine Bank geht von einer ähnlichen Situation aus, wie sie bei der Erteilung einer Notarbestätigung besteht. Vor der Verfügung über den auf ein Anderkonto des Notars gezahlten Kaufpreis soll nicht auf die Eintragung des bestellten Grundpfandrechtes gewartet werden. Vielmehr soll die Verfügung bereits erfolgen, wenn mit hinreichender Sicherheit mit der Eintragung an rangbereiter oder noch zu schaffender Rangstelle zu rechnen ist. Selbstverständlich ist dies nicht zwingender Inhalt eines Treuhandauftrages. In Grundbuchbezirken mit kurzen Vollzugszeiten, die insbesondere bei maschinell geführten Grundbüchern häufiger werden, kann ohne weiteres auch auf die Eintragung des Grundpfandrechtes abgestellt werden.

In jedem Fall muß die Abstimmung des Treuhandauftrags auf die Hinterlegungsvereinbarung erfolgen, worauf jetzt BGH, NJW 1997, 2104 noch einmal aufmerksam macht, (vgl. insbesondere e).

a) Vollständige Hinterlegung des Kaufpreises

Ob die vollständige Hinterlegung des Kaufpreises Voraussetzung für die Verfügung über die gezahlten Beträge sein soll, überläßt das vorliegende Muster der Entscheidung im Einzelfall. Wenn die Bank nicht den gesamten Kaufpreis finanziert, kann sie dennoch ein Interesse an der Hinterlegung des gesamten Kaufpreises haben. Hier ist z. B. an Fälle zu denken, in denen voraussichtlich der gesamte Kaufpreis zur Ablösung vorrangiger Lasten

benötigt wird. Zu beachten ist, daß der Treuhandauftrag mit der zwischen den Parteien eines Kaufvertrages geschlossenen Treuhandvereinbarung vereinbar sein muß. Ist dies nicht der Fall, so hat der Notar den Treuhandauftrag zurückzuweisen (vgl. BGH NJW 1997, 2105).

b) Begriff der "Sicherstellung"

Ein Großteil der Probleme im Umgang mit Notarbestätigungen und Treuhandaufträgen beruht auf der häufigen Verwendung des Begriffes der "Sicherstellung". Bei wörtlichem Verständnis ist die Sicherstellung einer Eintragung erst gegeben, wenn sie tatsächlich erfolgt ist (s. o.). Dementsprechend hat die Bundesnotarkammer sich zunächst auf den Standpunkt gestellt, daß die Verwendung dieser Formulierung die unzulässige Übernahme einer Gewährleistung durch den Notar darstelle (vgl. DNotZ 1974, 644). Die Rechtsprechung hat demgegenüber in der Sicherstellung keine endgültige Garantie der Eintragung gesehen. Nach einem Urteil des BGH (DNotZ 1987, 560) ist eine Eintragung sichergestellt, wenn "nur noch das pflichtgemäße Handeln des Notars und des zuständigen Grundbuchbeamten erforderlich" ist. Weitere Konkretisierungen lassen sich dem Urteil nicht entnehmen.

Aus dem vorliegenden Muster ließe sich der Begriff der "Sicherstellung" ohne inhaltliche Änderung streichen. Das Muster könnte sich auf die folgenden konkretisierenden Voraussetzungen beschränken. Dennoch soll auf diese Weise dem Rechtsverkehr ein Anhaltspunkt für die Auslegung des Begriffes der „Sicherstellung“ auf der Grundlage der Verkehrsanschauung in Notariat und Kreditgewerbe an die Hand gegeben werden.

c) Bereitstellung des gewünschten Rangs

Kann das Grundpfandrecht nicht an rangbereiter Stelle eingetragen werden, kann der Notar häufig die Löschung vorgehender Rechte nicht erreichen, ohne über auf dem Anderkonto befindliche Beträge zu verfügen. In der Regel erteilen Gläubiger des Verkäufers Löschungsbewilligungen nur unter der Auflage, daß sie erst nach Zahlung eines Ablösungsbetrages verwandt werden dürfen. Der Verkäufer kann diese Ablösungsbeträge in aller Regel nur aus dem Kaufpreis erbringen. Daher muß es genügen, daß dem Notar die erforderlichen Unterlagen unter Auflagen zur Verfügung stehen, die er aus der Gesamtheit der bei ihm hinterlegten Beträge erfüllen kann. Die Wendung "zur Verfügung stehen" umfaßt dabei auch Unterlagen, die von Gläubigerbanken unter der Versicherung einbehalten werden, sie nach Erhalt der Ablösebeträge direkt an das Grundbuchamt zu übermitteln.

Nachdem Streitigkeiten über die Höhe des Ablösungsbetrages ihre Ursache im Verhältnis zwischen dem Verkäufer und seinen Gläubigern haben und weder der Käufer noch seine finanzierende Bank darin verwickelt werden sollen, muß es für die Höhe der Ablösungsbeträge ausschließlich auf die Angaben der vorrangig berechtigten Gläubiger des Verkäufers ankommen.

d) Einsichten

Die Formulierung folgt den für die Notarbestätigung erläuterten Grundsätzen. Nachdem für die Bank i. d. R. nicht ersichtlich sein wird, ob das Vorliegen vorrangiger Eintragungsanträge für den Notar bereits aus der Markentabelle eines elektronisch geführten Grundbuches oder nur aus den Grundakten ersichtlich ist, sollte der Treuhandauftrag hierzu keine Festlegung enthalten.

e) Abstimmung von Treuhandauftrag und Hinterlegungsvereinbarung, insbesondere Bindungsfrist und Rückforderung

Nach dem Urteil des BGH vom 07.03.1997 - V ZR 4/96 - (NJW 1997, 2104) kommt der Käufer seiner im Kaufvertrag übernommenen Verpflichtung zur Hinterlegung des Kaufpreises nicht nach, wenn die Auskehrung des hinterlegten Betrages von der finanzierenden Bank mit Vorbehalt versehen ist, die keine Grundlage in der Hinterlegungsvereinbarung finden. Ist in der Hinterlegungsvereinbarung die Verpflichtung enthalten, daß der Kaufpreis bis zu einem bestimmten Zeitpunkt unwiderruflich hinterlegt sein müsse oder ist etwa die Ausübung einer Finanzierungsvollmacht daran gebunden, daß der Kaufpreis unwiderruflich hinterlegt ist, hat die Befristung des Treuhandauftrags, mit dem die finanzierende Bank den Kaufpreis auf das Anderkonto einzahlt, keine Grundlage in der Hinterlegungsvereinbarung. Der Schuldner kommt - wie im genannten BGH-Fall - mit seiner Hinterlegungspflicht in Verzug. In den Fällen, in denen die Hinterlegungsvereinbarung eine unwiderrufliche Hinterlegung fordert, können mit Rücksicht auf die BGH-Entscheidung befristete Treuhandaufträge nicht mehr angenommen werden. Ob es in anderen Fällen ein sachgerechtes Interesse für die Befristung von Treuhandaufträgen geben kann, sollte stets eingehend geprüft werden. Zu kurz bemessene Bindungsfristen bilden eine wesentliche Ursache für Schwierigkeiten in der Abwicklung von Treuhandaufträgen und damit in Verbindung stehenden Kaufverträgen. In der Regel sollte mindestens eine Frist von 2 Monaten vorgesehen werden. Je nach den örtlichen Verhältnissen kann auch diese Frist von vornherein als zu kurz erscheinen. Nach Ablauf der Frist ist die Bank zum Widerruf des Auftrages berechtigt. Eine Befristung des Auftrages selbst sollte aufgrund des damit verbundenen Automatismus nach Fristablauf vermieden werden.

Zu beachten ist daneben auch die neue Rechtsprechung des Kammergerichtes, derzufolge ein Widerruf des Treuhandauftrages durch die finanzierende Bank ausgeschlossen ist, wenn die von ihr bestimmten Auszahlungsvoraussetzungen bereits eingetreten sind oder noch eintreten können (vgl. DNotI-Report 1997, 248). Dies soll zumindest dann gelten, wenn der Verkäufer an der Bestellung des Finanzierungsgrundpfandrechtes

durch Erteilung einer Beleihungsvollmacht mitgewirkt hat und demnach an dem durch die Hinterlegung des Kaufpreises seitens der Bank des Käufers begründeten Treuhandverhältnis beteiligt ist.

Bundesnotarkammer
Körperschaft des öffentlichen Rechts



Postanschrift
Mohrenstraße 34
10117 Berlin

E-Mail: bnotk@bnotk.de
Telefon: 030-3838660
Telefax: 030-3838666