

Gutachten des Deutschen Notarinstituts**Abruf-Nr.:** 193847**letzte Aktualisierung:** 18. November 2022**BGB § 362****Grundstückskaufvertrag; Erfüllung trotz Fehlüberweisung aufgrund falscher Kontodaten****I. Sachverhalt**

Im Kaufvertrag wurde als Zahlungsziel eine Kontoverbindung des Verkäufers unter Angabe einer IBAN aufgenommen. Der Käufer überweist auf dieses Konto. Der Verkäufer bestätigt den Eingang nicht, teilt vielmehr mit, dass der Kaufpreis nicht eingegangen sei und die IBAN fehlerhaft sei. Ein Rückruf der Überweisung durch die Bank des Käufers ist erfolglos verlaufen; ein Nachforschungsauftrag hat den Inhaber des angegebenen Kontos ergeben, der Betrag wurde jedoch bislang nicht erstattet.

II. Frage

Hat der Käufer seine Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises erfüllt, wenn er auf das vom Verkäufer im Kaufvertrag unter Angabe der IBAN mitgeteilte Konto gezahlt hat, die Bankverbindung jedoch fehlerhaft war und der Geldbetrag einer anderen Person gutgeschrieben wurde?

III. Zur Rechtslage

Hinsichtlich der Erfüllungswirkung einer durch den Gläubiger zu verantwortenden Fehlüberweisung ist im Ergebnis anerkannt, dass der Schuldner nicht erneut zu leisten hat (MünchKommHGB/Häuser, 4. Aufl. 2019, Zahlungsverf. Rn. B 597; Ellenberger/Bunte/Schmieder, Bankrechts-Handbuch, 6. Aufl. 2022, § 28 Rn. 187; Hopt, Handelsgesetzbuch, 41. Aufl. 2022, Bankgeschäfte Rn. C 107; Langenbucher/Bliesener/Spindler/Langenbucher, Bankrechts-Kommentar, 2. Aufl. 2016, Kap. 3, § 675r BGB Rn. 8; BeckOGK-BGB/Looschelders, 1.9.2022, § 362 Rn. 157). Umstritten ist allerdings, auf welchem Weg dieses Ergebnis konstruktiv zu erreichen ist. Nach *Looschelders* soll es sich wohl um eine Obliegenheit des Zahlungsempfängers handeln, wenn er formuliert, dass der Gläubiger den Irrtum des Schuldners zurechenbar verursacht hat, und er sich daher so behandeln lassen muss, als wenn seine Angaben zuträfen (BeckOGK-BGB/Looschelders, § 362 Rn. 157). Manche Autoren leiten das Ergebnis aus § 270 Abs. 3 BGB ab, weil durch die Falschbezeichnung des Empfängerkontos die Übermittlungsgefahr des Geldbetrages steigt (Ellenberger/Bunte/Schmieder, Bankrechts-Handbuch, § 28 Rn. 187; Hopt, Rn. C 107; Staudinger/Bittner, BGB, 2014, § 270 Rn. 28). Andere Autoren sowie die zur Frage verfügbare Rechtsprechung begründen das Ergebnis durch die analoge Anwendung von §§ 170 ff. BGB. Denn der Empfänger setze in zurechenbarer Weise einen Rechtsschein, den er sich – sofern der Zahlende nicht bösgläubig sei – zurechnen lassen müsse (Canaris, Bankvertragsrecht, 3. Aufl. 1988, Giroüberweisung, Rn. 485; auch FG Baden-Württemberg WM 1984, 962; BFH, Urt. v. 10.11.1987 – VII R 171/84).

Das vorgenannte Ergebnis ist überzeugend, ohne dass es hierbei auf die genaue Herleitung ankommt. Gerade in der vorliegenden Konstellation erscheint zudem denkbar, dass das Ergebnis keiner rechtstheoretischen Herleitung bedarf, sondern sich bereits unmittelbar aus dem Inhalt des Vertrages ergibt. Denn nach dem Vertrag ist explizit nur die Leistung auf das angegebene Konto geschuldet. Dies ist der Leistungserfolg, der im Rahmen der Erfüllung bewirkt werden muss (vgl. dazu BeckOGK-BGB/Looschelders, § 362 Rn. 63; Staudinger/Kern, BGB, 2022, § 362 Rn. 16). Es handelt sich dabei auch nicht lediglich um eine Annahme an Erfüllung statt i. S. d. § 364 BGB. Denn bei Immobilienkaufverträgen wird davon auszugehen sein, dass eine Barzahlung regelmäßig nicht mehr Gegenstand des Leistungserfolges ist, sondern ausschließlich eine bargeldlose Zahlung erfolgen kann (BeckOGK-BGB/Looschelders, § 362 Rn. 151 f.; MünchKommBGB/Fetzer, 9. Aufl. 2022, § 362 Rn. 23; Staub/Grundmann, HGB, 5. Aufl. 2015, 2. Abschn. Organisationsrahmen der Parteien, C. Rn. 96). Die Parteien können im Rahmen der Privatautonomie selbstständig bestimmen, was die vertraglich geschuldete Leistung ist. Vor diesem Hintergrund kann es beispielsweise auch nicht darauf ankommen, ob der Veräußerer über das Empfängerkonto eigenständig verfügen kann (vgl. dazu aber BGH WM 1996, 438). Denn auch insofern ist anerkannt, dass die Parteien vereinbaren können, dass die freie Verfügung des Gläubigers über den erlangten Geldbetrag nicht Voraussetzung für die Erfüllung ist (BGH NJW 1999, 210; BeckOK-BGB/Dennhardt, 63. Ed. 1.8.2022, § 362 Rn. 30).

Eine Auslegung eines üblichen Grundstückskaufvertrages muss nach unserem Dafürhalten regelmäßig dazu führen, dass die nach dem Vertrag verabredete Leistung für den Erwerber schuldbeitend ist und etwaige Risiken in diesem Zusammenhang einseitig vom Veräußerer zu tragen sind. Denn der Erwerber verlässt sich auf die Angabe des Veräußerers hinsichtlich Kontoverbindung und Verfügungsbefugnis und nur der Veräußerer hat die Möglichkeit, die Daten auf ihre Richtigkeit zu überprüfen. Die zutreffende Bezeichnung liegt daher im Verantwortungsbereich des Veräußerers, da dem Erwerber insbesondere nicht zugemutet werden kann, in Hoffnung auf Regress mit einer zweiten Zahlung des Kaufpreises in Vorleistung zu treten zu müssen. Dies verdeutlicht auch die in Kaufverträgen übliche Ablösung von Gläubigern des Veräußerers aus dem Kaufpreis. Auch in diesem Fall muss Erfüllung der Kaufpreisschuld unabhängig davon eintreten, ob die abzulösende Forderung tatsächlich besteht. Der Erwerber schuldet also nicht den Erfolg des Erlöschens der Verbindlichkeit, sondern nur die Zahlung unter den angegebenen Bedingungen. Was bei dieser Freistellung regelmäßig explizit geregelt wird, nämlich dass der Erwerber die Berechtigung des Drittgläubigers nicht zu prüfen hat, muss sich auch bei der Leistung auf das vom Veräußerer für sich selbst angegebene Konto von selbst verstehen. Den Erwerber trifft mithin ausschließlich die Pflicht, auf das angegebene Konto zu leisten. Insofern wird nicht lediglich dem Veräußerer der Einwand der Nichterfüllung abgeschnitten bzw. der Erwerber kann sich auf einen gesetzten Rechtsschein verlassen, vielmehr erlischt aufgrund der konkreten Vertragsabrede u. E. die Leistungspflicht des Erwerbers nach § 362 Abs. 1 BGB, weil die geschuldete Leistung erbracht ist.

Keine Besonderheiten ergeben sich dabei aus den Vorschriften zu Zahlungsdiensten. Zwar wird in der betreffenden Literatur teilweise ausgeführt, dass Fehlüberweisungen nicht zur Erfüllung der Leistungsverpflichtung im Valutaverhältnis führen sollen (MünchKommBGB/Jungmann, 8. Aufl. 2020, § 675r Rn. 45; Staudinger/Omlor, BGB, 2020, § 675r Rn. 16). Dies dürfte aber nur zutreffen, sofern sich diese Rechtsfolge aus der Auslegung des konkreten Vertrags im Valutaverhältnis ergibt. Denn was die im Valutaverhältnis vertraglich geschuldete Leistung ist, ergibt sich aus den Vorschriften gerade nicht. Dies ist vielmehr nach allgemeinem Schuldrecht zu bestimmen (so auch MünchKommBGB/Jungmann, § 675r Rn. 45). Nur aus diesem kann sich die Rechtsfolge „Erfüllung“ ergeben; die Kommentierung passt daher etwa auf den Fall, dass z.B. der Zahlungsdienstnutzer beim Mitteilen der IBAN seines Vertragspartners an die Bank selbst einen Fehler macht. In diesem Fall ergibt sich aus § 675r Abs. 1 BGB, dass die Bank ihre vertraglichen Pflichten

erfüllt hat; die Sondervorschriften zum Zahlungsdienstvertrag regeln allerdings nur das Verhältnis zwischen Zahlungsdienstleister und Parteien. Eine Erfüllung läge ggf. dann vor, wenn – anders als hier – die fehlerhafte IBAN auf ein Versehen des Käufers, nicht des Verkäufers, zurückgehen würde.