

## Schlüsselübergabe nach Hauskauf erzwingen

26.12.2016 21:09

Preis: **\*\*\*,00 € Hauskauf, Immobilien, Grundstücke**

Beantwortet von

**Rechtsanwalt Alexander Park, LL.B.**



Ich habe kürzlich ein Haus gekauft. Jetzt lief die Abwicklung über einen Notar standardmässig ohne ein Notaranderkonto ab. Bisher alles OK. Jedoch jetzt folgt ein Problem. Grundsätzlich war der Kaufpreis am 20.12. gemäss Kaufvertrag fällig, gebunden an die Erfüllung der Voraussetzungen unter anderem die Fälligkeitsmitteilung des Notars. Am 16.12. kam jedoch erst die Fälligkeitsmitteilung des Notars, so dass meine Bank, die das Schreiben erst am 20.12. erhalten hat, aufgrund irgendwelcher internen Richtlinien erst am 22./23. die Zahlung angewiesen hat. Die Verkäuferin hat am 23.12. jedoch die Mitteilung ihrer Bank bekommen, dass das Geld überwiesen worden ist und ebenfalls per Mail und Telefon meiner Bank (die zufälligerweise auch ihre eigene Hausbank ist) eine konkrete Zusage bekommen, dass die Überweisungen getätigt worden sind. Die Übergabe des Objekts soll gemäss Kaufvertrag am 27.12. stattfinden und die einzige Voraussetzung gemäss des Vertrages ist die vollständige Zahlung des Kaufpreises, was erfolgt ist. Jetzt verweigert die Verkäuferin die Übergabe mit dem Hinweis, dass sie erst prüfen muss ob das Geld auch wirklich angekommen ist und möchte deswegen erst mit mir über einen Übergabetermin sprechen, wenn sie sich davon überzeugt hat, dass das Geld angekommen ist. Von ihrer Bank hat sie aber definitiv schon am 23.12. einen Anruf bekommen (ob sie diesen angenommen hat weiss ich nicht) in der ihr gesagt wurde (worden sein soll) dass das Geld angekommen ist. Dies ist jedoch nur eins von 4 Konten die Geld bekommen. Die Information, dass das Geld angekommen ist weiss ich vom (Noch-) Ehemann, da dies ein gemeinsames Treuhandkonto ist und er sofort angerufen hat und dies bestätigt hat. Ich habe etliches mit Umzug usw. geplant, so dass ich auf dem Termin 27.12. bestehen möchte. Zusätzlich meinte sie, dass sie am 29.12. in den Urlaub fahren möchte und wohl am 28. sich darauf vorbereitet, so dass die Übergabe dann erst im neuen Jahr stattfinden kann (ab 03.01.).

Meine Fragen dazu:

- 1.) Hat die Verkäuferin das Recht erst mit mir über den Übergabetermin zu sprechen wenn sie sich überzeugt hat oder muss sie dies parallel tun und somit möglichst den vertraglichen Termin halten? Sie kann ja bei den 3 anderen Banken (wo ich noch nicht weiss ob das Geld auf wirklich quasi physisch angekommen ist) auch am 27. morgen noch anrufen und spätestens da sollte dieses Geld auch drauf sein.
- 2.) Ist die verbindliche Bestätigung der Bank, dass die Zahlung angewiesen wurde eigentlich ausreichend und muss sie dies akzeptieren (ihr Wortlaut: interessiert mich nicht!)
- 3.) Inwieweit bin ich berechtigt mir das Haus anzueignen, z.B. durch einen Schlosser der die Türen aufmacht und die Schlösser austauscht, da vertraglich der 27.12. festgelegt ist und die Voraussetzungen ja erfüllt sind. Möglicherweise erst ab dem 28. oder 27.12. abends? Welche Möglichkeiten der Erzwingung habe ich?

Ich wäre mit einer schnellen Antwort sehr zufrieden.

Sehr geehrter Fragesteller,

Ihre Anfrage möchte ich Ihnen auf Grundlage der angegebenen Informationen nach erster summarischer Prüfung der Rechtslage Rechtslage wie folgt beantworten:

1. Der Kaufpreis war bereits am 20.12.2016 fällig, erst vor Weihnachten wurde er aber angewiesen. Wirksam zugegangen und somit erfüllt ist Ihre Pflicht den Kaufpreis zu zahlen aber erst, wenn das Geld auf dem festgeschriebenen Konto zugegangen ist.

Hier bittet sich immer ein paralleles Verhandeln an, da so kurzfristige Übergaben verhindert werden können.

Ist vertraglich vereinbart mit Eingang des Geldes zu übergeben, würde sich die Verkäuferin mit einem Verzögern bis in das neue Jahr der Gefahr aussetzen, hier in Verzug zu geraten und Ihnen Ihren Verzugsschaden (ggf. Umzugskosten) ersetzen zu müssen.

Dies kann die Verkäuferin nicht wollen. Ist also der Vertrag so eng gestaltet, sollten Sie der Verkäuferin auf den automatischen Verzug ab Eingang des Geldes hinweisen.

Wenn die Verkäuferin nicht anwesend sein kann, könnte auch eine dritte Person die Übergabe für die Verkäuferin vornehmen.

2. Der Leistungserfolg ist erst eingetreten, wenn das Geld auf dem Konto der Verkäuferin verbucht wurde. Die Aussage der Bank hat zwar starke Indizwirkung, doch 100% sicher ist der Zugang auf dem Konto eben noch nicht. Die Verkäuferin ist also erst noch im Recht.

3. Davon ist abzuraten, ohne Übergabe steht Ihnen kein Hausrecht zu. Die Immobilie muss Ihnen tatsächlich und willentlich durch die Nocheigentümerin übergeben werden, sonst droht eine Anzeige wegen Hausfriedensbruch und Sachbeschädigung.

Darüber hinaus könnten auch Haftungsansprüche bzgl. des Schlosses auf Sie zukommen.

Erzwingen können Sie die Übergabe nicht selbst, sondern nur über staatliche Organe wie einem Gerichtsvollzieher. Hier sollten Sie also versuchen zu kooperieren.

Ich hoffe, Ihre Frage verständlich beantwortet zu haben und bedanke mich für das entgegengebrachte Vertrauen.

Mit freundlichen Grüßen

NEU



## Darf's noch eine Frage mehr sein?

**Viele oder regelmäßige Fragen? Mit der Frag-einen-Anwalt.de Flatrate unbegrenzt Fragen stellen.**



Jetzt eine Frage stellen

frag-einen-anwalt.de © 2018 QNC GmbH | Impressum

**TESTSIEGER**  
einer unabhängigen  
Verbraucherstiftung

Im Test: 8 Anbieter von  
Online Rechtsberatung  
Ausgabe 02/2008

