

Zwangsvollstreckungsunterwerfung als Sicherungselement im Kaufvertrag!

In Kaufverträgen über Immobilien findet sich stets eine Unterwerfungsklausel.

Muster: ... „Der Käufer unterwirft sich wegen der Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises gegenüber dem Verkäufer der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Der Verkäufer kann vom Notar eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde verlangen, wenn der Kaufpreis vereinbarungsgemäß fällig ist.“ ...

Die Klausel beinhaltet also, dass der Verkäufer gegen den Erwerber der Immobilie sofort zwangsweise die Vollstreckung betreiben und Zahlung des Kaufpreises verlangen kann, wenn dieser den Kaufpreis nicht fristgerecht bezahlt. **Zweck** dieser Klausel ist, dass der Verkäufer nicht darauf angewiesen sein soll, den fälligen Kaufpreis vor Gericht einklagen und sich über das Gerichtsurteil erst einen vollstreckbaren Titel beschaffen zu müssen.

Müsste er dies tun, müsste er wegen der Rechtsanwalts- und Gerichtsgebühren in Vorlage treten, müsste sich im Gerichtsverfahren mit irgendwelchen Einwänden des Erwerbers auseinandersetzen und einen erheblichen zeitlichen Verzug in Kauf nehmen. Auch wäre der Ausgang des Verfahrens ungewiss. Um all diese Unsicherheiten zu vermeiden, unterwirft sich der Erwerber angesichts der klaren Vereinbarungen in einem Immobilienkaufvertrag der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein Vermögen, falls er den Kaufpreis nicht vereinbarungsgemäß zahlt.

Zwangsvollstreckungsunterwerfung – mehrere Personen

Nach § 794 Abs. I Nr. 5 ZPO ist die Zwangsvollstreckung aus der Kaufvertragsurkunde ohne weiteres möglich. Diese stellt einen vollstreckbaren Titel dar. Haben auf Seiten des Käufers mehrere Personen den Kaufvertrag unterzeichnet, haften sie regelmäßig als Gesamtschuldner für die Zahlung des Kaufpreises. Gesamtschuldnerische Haftung bedeutet, dass der Verkäufer gegen jeden einzelnen Käufer den gesamten Kaufpreis vollstrecken kann.

Hat der Erwerber Gründe, bei Fälligkeit des Kaufpreises die Zahlung zu verweigern, kann er Vollstreckungsabwehrklage gegen den Verkäufer erheben und vortragen, aus welchen Gründen er die Zahlung verweigert. Typischer Fall ist, dass sich nach Abschluss des Kaufvertrages Mängel an der Immobilie herausstellen, die der Verkäufer vielleicht arglistig verschwiegen hat oder für deren Existenz er einzustehen hat.

Solche Unterwerfungsklauseln sind auch gebräuchlich, wenn der Erwerber der Immobilie zum Zwecke der Finanzierung des Kaufpreises ein Grundpfandrecht, zum Beispiel eine Buchgrundschuld, bestellt und sich gegenüber der Bank der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwirft.

Gern stehen wir Ihnen für Fragen rund um das Thema zur Verfügung!