

Fall:



E ist Eigentümer eines Grundstücks, welches mit einem Vierfamilienhaus bebaut ist. Er hat die Wohnungen an A, B, C und D vermietet. Als bekannt wird, dass E das Grundstück veräußern möchte, kommen die Mieter überein, das Grundstück gemeinsam zu erwerben und die Wohnungen nach dem gesamthänderischen Eigentumserwerb in getrenntes jeweiliges Wohnungseigentum umzuwandeln. Dafür soll ein gemeinsames Darlehen aufgenommen werden. In dem am 28. Februar 2022 abgeschlossenen notariellen Kaufvertrag, in dem als Käuferin die „Gesellschaft A, B und andere“ genannt wird, sind als Kaufpreis 1,2 Mio € vereinbart. Dieser Betrag soll bis spätestens 30. April 2022 auf das Konto des E eingezahlt sein. In dem notariellen Kaufvertrag heißt es u. a.:

„§ 7. Soweit die Zahlung am vereinbarten Termin nicht erfolgt ist, gerät die Käuferin ohne Mahnung in Verzug. Der offenstehende Betrag wird mit dem gesetzlichen Verzugszins von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz gemäß § 247 BGB verzinst. Sonstige gesetzliche Rechte des Verkäufers bleiben vorbehalten und werden auch durch eine Stundung des Kaufpreises nicht ausgeschlossen.“

Da die Wohnungen gleichwertig sind, kommen die Käufer intern überein, dass der Kaufpreis zu gleichen Teilen zu leisten sein soll, also jeder 300.000 € leisten muss.

A und C können als Eigenkapital je 100.000 €, B. 80.000 € und D 70.000 € aufbringen. A, B, C und D schließen mit der X-Bank am 1. März 2022 einen Darlehensvertrag über ein Jahr über die Restsumme von 850.000 € zu einem Zinssatz von 3.0%. In dem Darlehensvertrag wird als Darlehensnehmerin die „Gesellschaft A, B und andere“ genannt. Nach dem 1. Jahr und der Umwandlung in Wohnungseigentum soll das Darlehen in Einzeldarlehen der Wohnungseigentümer aufgeteilt werden. Es wird vereinbart, dass die X-Bank den Darlehensbetrag bis spätestens 30. April 2022 auf das Konto des E überwiesen haben soll.

Die Käufer zahlen ihre Eigenkapitalleistung in Höhe von 350.000 € rechtzeitig auf das Konto des E ein. Die von der X-Bank auszahlende Darlehenssumme in Höhe von 850.000 € geht erst am 16. Mai 2022 auf dem Konto des E ein.

Frage 1 (70 Punkte): Am 10. Mai 2022 fordert E von A, den er für vermögend hält, Zahlung von 850.000 €. Zu Recht?

Frage 2 (60 Punkte): Am 20. Mai 2022 verlangt E von C Zahlung von 1.800 €. C weist darauf hin, das Verschulden für die verspätete Auszahlung der 850.000 € träfe die Bank, nicht aber A, B, C und D. Kann E trotzdem Zahlung verlangen?

Frage 3 (20 Punkte): Angenommen C zahlt am 25. Mai 2022 1.800 € an E. Er möchte wissen, ob er Zahlung der 1.800 € von der „Gesellschaft A, B und andere“ verlangen kann.

Frage 4 (30 Punkte): Können A, B, C und D bzw. die „Gesellschaft A, B und andere“ von der X-Bank Zahlung von 1.800 € verlangen?

Bearbeitervermerk: Es ist davon auszugehen, dass der geltend gemachte Betrag für die Verzugszinsen in der Höhe korrekt berechnet ist.