

---

# HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

---

RAe HILDEBRANDT & MÄDER – CLAYALLEE 84 - 14199 BERLIN

DR. KLAUS F. HILDEBRANDT  
- RECHTSANWALT · NOTAR

BIRGIT MÄDER-HILDEBRANDT  
- RECHTSANWÄLTIN -

SEBASTIAN WÖRNER  
- RECHTSANWALT -

CLAYALLEE 84  
14195 BERLIN-DAHLEM

TELEFON: (030) 895 718 - 0  
**DURCHWAHL SEKRETARIAT**  
Tel.: (030) 895 718 - 20  
Fax: (030) 895 718 - 18

E-MAIL: [Hildebrandt-Rechtsanwaelte@t-online.de](mailto:Hildebrandt-Rechtsanwaelte@t-online.de)

G:\Daten\HILDEBR\SEMHI\Sem07\Skripte\GKV '07\Thema 1\Thema 1 Gesamt-  
skript GKV'07.doc

## **Grundstückskaufvertrag 2007:**

**Kostengünstige und risikolose  
Abwicklung ohne Notaranderkonto**

Referent: Dr. Klaus Hildebrandt  
Rechtsanwalt und Notar

# GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAG OHNE NOTARANDER-KONTO

## I. Vorbemerkungen: Allgemeine Sicherungen von Verkäufer und Käufer

Beim Erwerb eines Grundstücks ist ein direkter Austausch von Leistungen aus folgenden Gründen nicht möglich:

- Der Käufer erwirbt Eigentum erst mit der Eigentumsumschreibung im Grundbuch, nicht schon mit Abschluss des Vertrages oder der dinglichen Einigung.
- An der Abwicklung des Kaufvertrages sind oft sowohl Banken auf Verkäuferseite beteiligt (abzulösende Gläubiger) als auch auf Käuferseite (finanzierende Gläubiger). Auch diese benötigen wie Verkäufer und Käufer entsprechende Sicherungen im Rahmen der Abwicklung des Kaufvertrages.

Ein Grundstückskaufvertrag wickelt sich daher „Stück für Stück“ unter möglichst vollständiger Sicherung von Verkäufer, Käufer und beteiligten Banken ab.

### Beispiel:

Zunächst erbringt der Verkäufer eine Vorleistung, in dem die Vormerkung zur Sicherung des Käufers zur Eintragung im Grundbuch beantragt wird. Danach erbringt der Käufer üblicherweise seine Leistung durch Zahlung des Kaufpreises. Daraufhin wiederum übergibt der Verkäufer das Objekt und gibt die Eigentumsumschreibung frei.

### 1. Sicherungen des Verkäufers

Der Verkäufer ist vor allem davor zu sichern, dass er das **Eigentum am Grundstück** ohne Kaufpreiszahlung verliert. Die Mittel, die der Notar zu dieser Sicherung anwendet, sind die Folgenden:

- Bis zur Zahlung des Kaufpreises erhalten sämtliche Parteien den Grundstückskaufvertrag nur mit einer „Auflassungssperre“. Die Auflassung als dingliche Einigung ist herauskopiert mit der Folge, dass der Käufer aus dem Vertragsexemplar selbst die Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt nicht beantragen kann.
- Die Eigentumsumschreibung wird vom Notar erst dann beantragt, wenn der Verkäufer den Kaufpreis erhalten hat.

Der Verkäufer ist weiter davor zu sichern, dass er **Besitz am Objekt** vor der Kaufpreiszahlung verliert. Hier besteht im Regelfall nämlich das Problem, dass bei einem nichtzahlenden Käufer dieser auf Herausgabe verklagt werden muss. Die Verkäuflichkeit des Objekts wäre daher erhebliche Zeit blockiert. Als Mittel des notariellen Kaufvertrages dient regelmäßig die Einhaltung der Abfolge, dass zunächst die Kaufpreiszahlung erfolgen muss und erst dann die Übergabe stattfindet.

Schließlich ist zu Gunsten des Verkäufers zu gewährleisten, dass bei Nichtzahlung des Kaufpreises der Kaufvertrag **leicht und sicher rückabgewickelt** werden kann. Mittel des Notars sind hier die den Finanzierungsbanken aufgegebenen Bedingungen für die Finanzierungsgrundschuld (z. B. die Grundschuld darf nur behalten werden, so lange und soweit der Kaufpreis gezahlt ist), um zu gewährleisten, dass das Grundbuch nicht mit Grundpfandrechten des Käufers belastet wird, ohne dass der Kaufpreis gezahlt wird. Ein weiteres Mittel ist die automatische Löschung der eingetragenen Vormerkung für den Fall, dass der Käufer den Kaufpreis nicht zahlt. Die Vormerkung würde sonst das Grundbuch weiter belasten und ein Verkauf an einen Dritten wäre so lange blockiert.

### 2. Sicherungen des Käufers

Die wichtigste Sicherung für den Käufer besteht darin, dass der Kaufpreis erst dann gezahlt wer-

den darf, wenn ein **lastenfreier Eigentums-erwerb** sicher gestellt ist. Dies sind regelmäßig die „Auszahlungsvoraussetzungen“ (bei der Abwicklung über Notaranderkonto) bzw. die „Zahlungsvoraussetzungen“ (bei der Abwicklung ohne Notaranderkonto), die der Notar im Kaufvertrag vorseht. Im Regelfall muss der Kaufvertrag mindestens Folgendes vorsehen:

- Die Vormerkung für den Käufer muss eingetragen oder zumindest gewährleistet sein.
- Es müssen Löschungsbewilligungen für alle abzulösenden Rechte in Abteilung II und III des Grundbuchs vorliegen.
- Der Verzicht der Gemeinde/des Bezirksamts auf das gesetzliche Vorkaufsrecht muss vorliegen.

Darüber hinaus gibt es von Fall zu Fall weitere für den Käufer wichtige Voraussetzungen, die für seinen Erwerb von Bedeutung sind. Diese Voraussetzungen werden dann ebenfalls zu Zahlungsvoraussetzungen/ Auszahlungsvoraussetzungen erhoben.

### **Beispiel:**

- Grundstücksverkehrsgenehmigung für Grundstücke in den neuen Bundesländern, soweit erforderlich.
- Vormundschaftsgerichtliche Genehmigung, soweit erforderlich.
- Sanierungsrechtliche Genehmigung.

In Ausnahmefällen begehrt der Käufer auch dahingehend Schutz, dass er sicher gestellt haben will, dass das Grundstück übergeben wird. In diesen Fällen wird dann regelmäßig abgewichen von der Reihenfolge Kaufpreiszahlung-Übergabe zu Gunsten des Käufers und zunächst die Übergabe vorgenommen und dann der Kaufpreis freigegeben. Hierdurch erhöhen sich allerdings dann wieder-

um die Risiken für den Verkäufer (vgl. oben).

## **II. Abwicklung mit/ohne Notar-anderkonto**

Nach dem Vorgeschilderten lässt sich die Abwicklung eines Grundstückskaufvertrages wie folgt gliedern:

- Der Grundstückskaufvertrag wird beurkundet.
- Die Eintragung der Vormerkung zu Gunsten des Käufers im Grundbuch wird beantragt .
- Der Notar holt Löschungsbewilligungen für Altrechte in Abteilung II und III ein.
- Der Notar holt den Verzicht auf das Vorkaufsrecht der Gemeinde/des Bezirksamts ein.
- Der Notar holt etwa erforderliche Genehmigungen (z. B. GVO) ein.
- Sobald die Zahlungsvoraussetzungen/Auszahlungsvoraussetzungen vorliegen, zahlt der Käufer den Kaufpreis an den Verkäufer bzw. auf ein Notaranderkonto.
- Nach Zahlung durch den Käufer wird das Kaufobjekt durch den Verkäufer übergeben.
- Gleichzeitig gibt der Verkäufer gegenüber dem Notar die Eigentumsumschreibung frei.
- Der Notar beantragt die Eigentumsumschreibung unter gleichzeitiger Löschung der Altrechte in Abteilung II und III.
- Schließlich wird das Eigentum im Grundbuch umgeschrieben, die Altrechte in Abteilung II und III werden gelöscht und eventuell eine Finanzierungsgrundschuld zu Gunsten der finanzierenden Bank des Käufers eingetragen.

Die vorgeschilderte Abwicklung kann im Regelfall unter Wahrung der Interessen des Verkäufers und Käufers alternativ mit Notaranderkonto oder ohne Notaranderkonto erfolgen.

## 1. Abwicklung mit Notaranderkonto

Bei der Abwicklung mit Notaranderkonto ist im Regelfall ein fester Zahlungszeitpunkt für den Käufer bzw. dessen finanzierende Bank bestimmt. Zu diesem Zeitpunkt wird der Kaufpreis auf das Notaranderkonto gezahlt. Vom Notaranderkonto ausgezahlt wird der Kaufpreis an die abzulösenden Gläubiger bzw. an die Verkäuferseite vom Notar dann, wenn die allgemeinen Auszahlungsvoraussetzungen zur Sicherheit des Käufers vorliegen wie folgt:

- ❖ Vormerkung,
- ❖ Negativattest,
- ❖ Lastenfreiheit Abteilung II, III gewährleistet,
- ❖ erforderliche Genehmigungen.

Der Kaufvertrag sieht in diesen Fällen also eine Einzahlung auf ein Notaranderkonto zu einem festen Stichtag vor und eine Auszahlung vom Notaranderkonto, wenn die Sicherungsvoraussetzungen für den Käufer vorliegen. Eine direkte Zahlung erfolgt nicht.

## 2. Abwicklung ohne Notaranderkonto

Auch bei der Abwicklung ohne Notaranderkonto holt der Notar die erforderlichen Sicherungen für den Käufer ein. Er wartet dementsprechend ab, bis Folgendes vorliegt:

- ❖ Vormerkung,
- ❖ Negativattest,
- ❖ Lastenfreiheit Abteilung II, III gewährleistet,
- ❖ erforderliche Genehmigungen.

Sobald diese Voraussetzungen vorliegen, teilt der Notar dies dem Käufer mit und stellt den Kaufpreis fällig (Fälligkeitsmitteilung des Notars). Der Käufer

gibt diese Fälligkeitsmitteilung eventuell an seine finanzierende Bank weiter, wenn er den Kaufpreis nicht selbst vollständig aus Eigenmitteln zahlt. Die finanzierende Bank zahlt nach der Fälligkeitsmitteilung an die abzulösenden Gläubiger bzw. an den Verkäufer.

Der Verkäufer bestätigt danach den Eingang der Zahlung gegenüber dem Notar, der sodann die Eigentumsumschreibung auf den Käufer beantragen kann.

Es wird sofort erkennbar, dass die Zahlung an den Verkäufer bzw. an die abzulösende Bank unter den **gleichen Voraussetzungen** erfolgen wie bei der Abwicklung mit Notaranderkonto. Dies bedeutet, dass für den Käufer die gleiche Sicherung besteht, wie sie auch bei der Abwicklung mit Notaranderkonto gegeben ist. Unterlaufen dem Notar Fehler, weil er die Auszahlungsvoraussetzungen unzutreffend annimmt, haftet er bei der Auszahlung vom Notaranderkonto (da er die Auszahlung selbst vorgenommen hat) wie bei der Fälligkeitsmitteilung ohne Notaranderkonto (weil er die Fälligkeit unzutreffend angenommen hat). Der Notar haftet für Fehler in seinem Bereich daher in beiden Fällen gleich.

Eine Besonderheit gibt es allerdings: Da das Vorliegen der allgemeinen Voraussetzungen (Vormerkung, Negativattest, Lastenfreiheit Abteilung II, III, erforderliche Genehmigungen) nicht datumsmäßig bereits beim Abschluss des Kaufvertrages zu fixieren ist, wird im Kaufvertrag regelmäßig ein „in Aussicht genommenes Zahlungsdatum“ aufgenommen. Die Zahlung wird dann aber in jedem Fall abhängig gemacht von dem Vorliegen der übrigen Voraussetzungen.

### Beispiel:

„Der Käufer zahlt direkt an den Verkäufer auf das Konto des Verkäufers den Kaufpreis bis zum 15. März ... Die Zahlung muss jedoch nicht erfolgen vor Ablauf von zwei Wochen nach der Fälligkeitsmitteilung des Notars, dass folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Vormerkung,
- Negativattest,
- Lastenfreiheit für Abteilung II, III gewährleistet,
- erforderliche Genehmigungen.“

Ein erfahrener Notar weiß im Regelfall, wie lange das Einholen der Fälligkeitsvoraussetzungen dauert und kann daher den Zahlungszeitpunkt relativ genau festsetzen, so dass dieser mit hoher Sicherheit gehalten werden kann. Der Zahlungszeitpunkt ist deshalb für den Käufer wichtig, weil regelmäßig erst nach Eingang des Kaufpreises die Übergabe vom Verkäufer geschuldet ist.

Käufer haben oft Sorge, dass sie bei mehreren abzulösenden Banken mit der Zahlung überfordert sind. Hierzu muss man wissen, dass der abwickelnde Notar dem Käufer nicht nur eine Fälligkeitsmitteilung übersendet, sondern auch einen genauen Zahlungsplan, aus dem jede einzelne Zahlung genau hervorgeht (vgl. anliegendes Muster).

### III. Gesetzliche Vorgaben

1998 wurde das Beurkundungsgesetz geändert. Nach § 54 a BeurkG besteht ein zwingender Vorrang der Abwicklung eines Grundstückskaufvertrags **ohne Notaranderkonto**. Das bedeutet, dass der beurkundende Notar im Grunde keine Wahlfreiheit hat, sondern versuchen muss, jeden Grundstückskaufvertrag ohne Notaranderkonto abzuwickeln. Eine „formularmäßige“ Abwicklung über Notaranderkonto ist gesetzlich nicht mehr zulässig.

Dementsprechend hat vom Ansatz her jeder Grundstückskaufvertrag eine Abwicklung ohne Notaranderkonto vorzusehen.

Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn ein **„besonderes berechtigtes Sicherheitsinteresse“** besteht. Hierfür ist nicht ausreichend der Wunsch der Parteien, der Finanzierungsbanken oder der abzulösenden Banken. Es muss sich vielmehr um Sicherungs-

interessen von Verkäufer und Käufer handeln, die über die normalen Sicherungsinteressen eines Standardgrundstückskaufvertrages hinaus gehen, also um besondere Fallkonstellationen, in denen das Notaranderkonto als unentbehrlich erscheint.

Eine Abwicklung **mit Notaranderkonto** ist danach möglich in folgenden Restfällen, die allerdings eher exotisch sind:

#### 1. Fall:

Der Käufer hat verschiedene Finanzierungsbanken und die Koordinierung der Zahlung unter diesen ist schwierig.

#### 2. Fall:

Die finanzierende Bank akzeptiert auch nach Intervention durch den Notar eine Abwicklung ohne Notaranderkonto nicht.

#### 3. Fall:

Es handelt sich um ein Zwangsversteigerungsobjekt mit einer sehr komplexen Abwicklung.

#### 4. Fall:

Es ist eine Vorleistung des Käufers vor dem Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen geplant, z. B. eine Anzahlung in Höhe von einem Viertel des Kaufpreises.

#### 5. Fall:

Es ist eine Übergabe des Kaufobjekt vor den Fälligkeitsvoraussetzungen geplant. Diese Fälle sind in der Praxis relativ häufig, wenn der Käufer in der Lage ist, den Kaufpreis kurzfristig zu zahlen, dieser Kaufpreis aber aus Sicherheitsgründen an den Verkäufer nicht gezahlt werden kann. In diesem Fall empfiehlt sich die Hinterlegung des Kaufpreises auf Notaranderkonto mit der nachfolgenden Übergabe und der späteren Auszahlung an den Verkäufer, wenn alle Voraussetzungen vorliegen.

## 6. Fall:

Es sind Steuervorteile durch eine vorzeitige Zahlung des Kaufpreises gewünscht vor Vorliegen der Sicherungsvoraussetzungen.

## 7. Fall:

Es sind Restleistungen des Verkäufers abzusichern durch Hinterlegung eines bestimmten Betrages auf Notaranderkonto.

## Beispiel:

- Grundschuldbrief für Löschung in Abteilung III ist verloren gegangen und Aufgebotsverfahren erforderlich.
- Verkäufer schuldet noch Werkleistungen nach Übergabe.

## IV. Vorteile der Abwicklung ohne Notaranderkonto

Zunächst ist festzustellen ein gravierender **Kostenvorteil für den Käufer:** Die Notargebühren werden deutlich günstiger, weil die Zwischenschaltung eines Notaranderkontos mit einer weiteren Gebühr („Hebengebühr“) verbunden ist. Aus der anliegenden Übersicht ergeben sich beispielsweise Berechnungen bei Kaufpreisen von 80.000,00 € 300.000,00 € und 600.000,00 €. Der Unterschied wird um so größer, je mehr Gläubiger in Abteilung III abzulösen sind.

Darüber hinaus werden Zinseinbußen beim Käufer vermieden: Die Zahlung des Käufers auf das Notaranderkonto führt zu einer Vollbelastung bei ihm, während der Verkäufer von dem Betrag so lange nichts hat, wie nicht die Auszahlungsvoraussetzungen vorliegen. Die Abwicklung ohne Notaranderkonto ist immer „taggenau“: Sobald der Kaufpreis beim Käufer abfließt, steht ihm der Verkäufer zur Verfügung.

Der einzige **Nachteil der Abwicklung ohne Notaranderkonto** liegt darin, dass der Zahlungstermin nur in Aussicht genommen und nicht sicher ist. Es ist allerdings darauf hingewiesen worden, dass man im Regelfall den Zahlungstermin sehr genau kalkulieren kann. Im Übrigen kommt auch in Betracht, dass die Parteien vereinbaren, bei Überschreitung des Zahlungstermins um mehr als zwei Wochen eine Abwicklung über Notaranderkonto vorzunehmen. Das Notaranderkonto wird dann nachgeschaltet, der Käufer hat aber die Möglichkeit, zunächst die kostengünstigere Alternative der Abwicklung ohne Notaranderkonto zu versuchen.

Letztlich scheitert der Wunsch des Notars, ohne Notaranderkonto abzuwickeln, oft an Verkäufer oder Käufer, die in Berlin die jahrzehntlang übliche Abwicklung mit Notaranderkonto kennen. Hier sollte aber nach Erläuterung durch den Notar möglich sein, eine kostengünstige Abwicklung ohne Notaranderkonto für den Käufer zu vereinbaren.

In manchen Fällen bestehen auch die beteiligten Banken darauf, mit Notaranderkonto abzuwickeln. Von professionellen Finanzierern sollte man allerdings erwarten können, dass diese sich mit der seit 1998 bestehenden Gesetzeslage auseinandersetzen können. Verkäufer, Käufer und Notar sollten daher darauf drängen, dass eine moderne kostengünstige und gesetzeskonforme Abwicklung ohne Notaranderkonto auch bei Finanzierung des Kaufpreises erfolgen kann.

# Sicherung von Verkäufer und Käufer

**Vorüberlegung:** Direkter Austausch von Leistungen nicht möglich, da Erwerb erst mit Eigentumsumschreibung im Grundbuch

**Konsequenz:** Abwicklung des Kaufvertrages „Stück für Stück“ unter Sicherung der Kaufvertragsparteien

## Sicherung des Verkäufers

Kein Verlust des Eigentums ohne Kaufpreiszahlung

- Mittel:**
- Auflassungssperre
  - Eigentumsumschreibung erst nach Erhalt des Kaufpreises

Keine Übergabe vor Kaufpreiszahlung

- Mittel:**
- Regelung der Kaufpreiszahlung vor Übergabe

Leichte Rückabwicklung bei Nichtzahlung des Kaufpreises

- Mittel:**
- Bedingungen Finanzierungsgrundschuld
  - Automatische Löschung Vormerkung

## Sicherung des Käufers

Keine Zahlung des Kaufpreises, solange lastenfrier Eigentumserwerb nicht gesichert

- Mittel:**
- Vormerkung
  - Löschungsbewilligungen Abteilung II, III
  - Negativzeugnis
  - Genehmigungen

Selten  
Keine Zahlung des Kaufpreises, so lange Übergabe nicht gesichert

- Mittel:**
- Regelung der Übergabe vor Kaufpreiszahlung. Übergabe ist Zahlungsvoraussetzung

# Abwicklung im Regelfall

## Kaufvertrag

- Vormerkung durch Verkäufer gewährleistet
- Löschungsbewilligungen für Abteilung II, III eingeholt
- Negativzeugnis beantragt
- Genehmigungen eingeholt

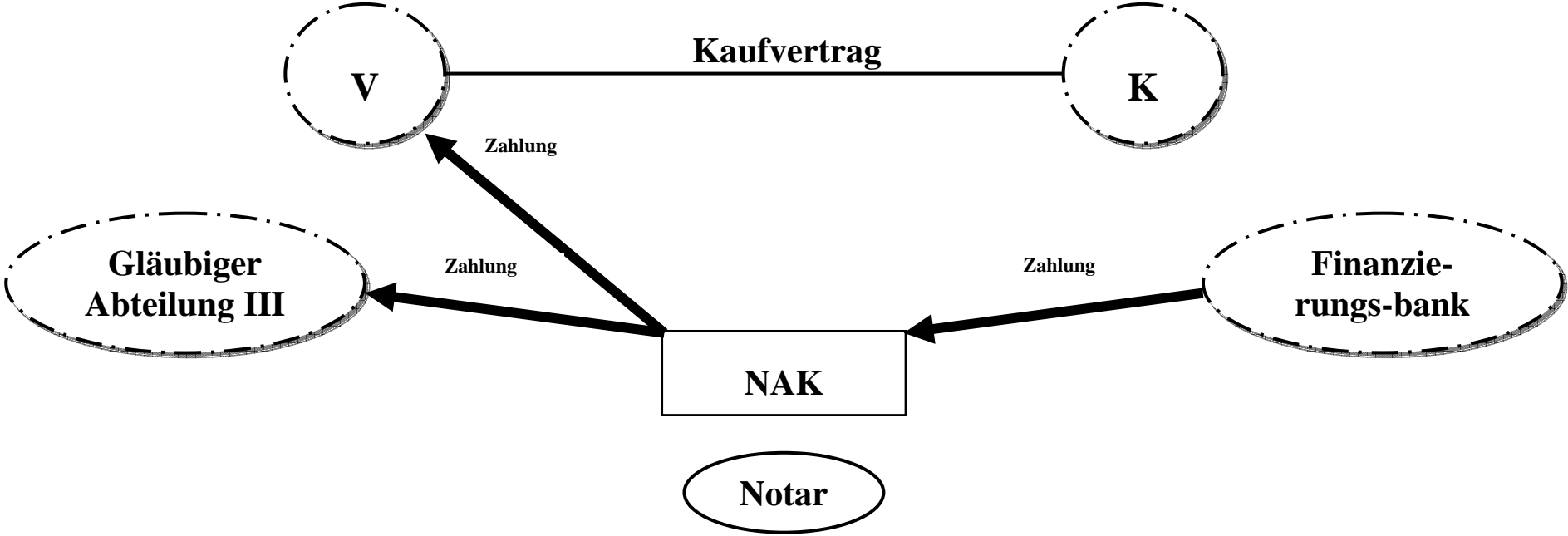
Zahlung des Kaufpreises durch Käufer

- Übergabe durch Verkäufer
- Eigentumsumschreibung freigegeben

## Eigentumsumschreibung



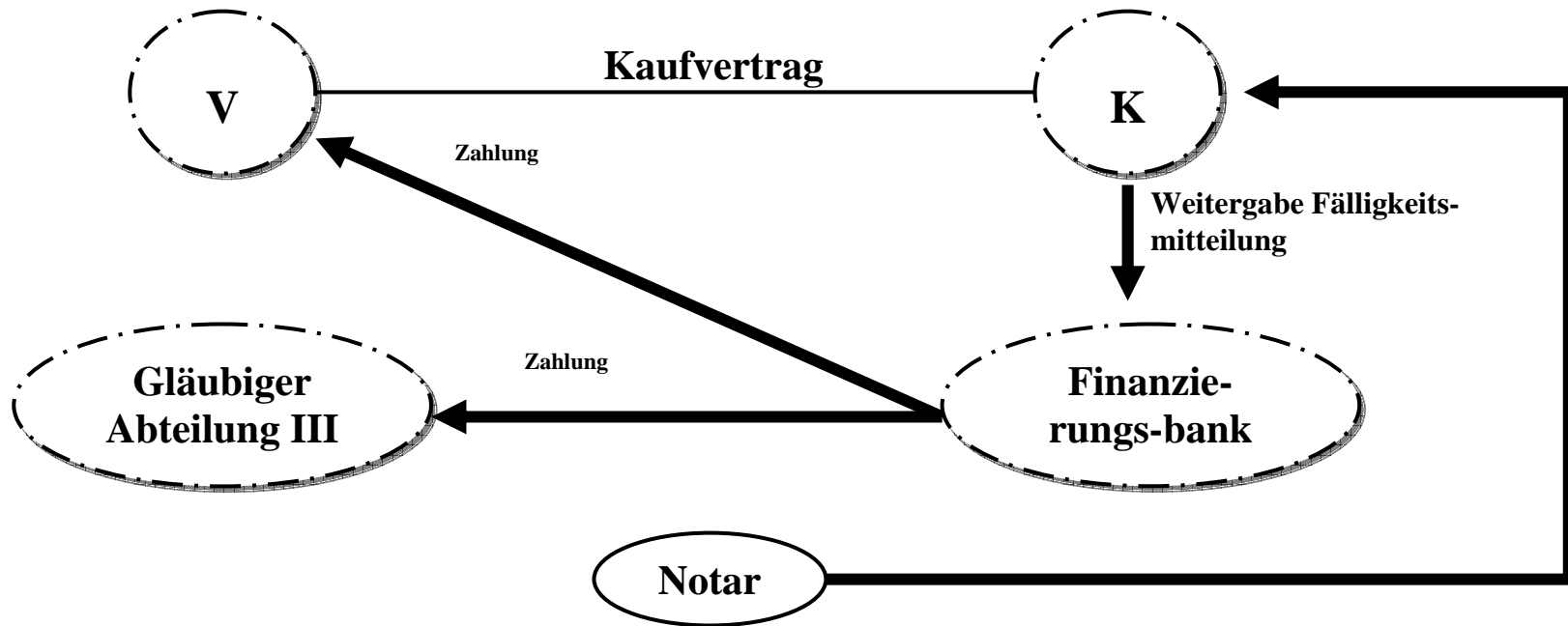
# Abwicklung mit Notaranderkonto



- Auszahlung, wenn:**
- Vormerkung
  - Negativattest
  - Lastenfreiheit Abt. II, III gewährleistet
  - erforderliche Genehmigungen

**Eigentumsumschreibung:** nach Auszahlung

## Abwicklung ohne Notaranderkonto



**Fälligkeitsmitteilung, wenn:**

- Vormerkung
- Negativattest
- Lastenfreiheit Abt. II, III gewährleistet
- erforderliche Genehmigungen

**Eigentumsumschreibung:** nach Bestätigung des Gelderhalts durch V

## **Muster Abwicklung mit Notaranderkonto**

### **Kaufpreisbelegung**

Der Kaufpreis wird wie folgt belegt:

Der Kaufpreis ist vom Käufer auf ein von dem Notar bei der

*"XYZ-Bank"*  
mit der Bezeichnung *"Verkäufer/Käufer"*

noch einzurichtendes Notaranderkonto bis zum 15.03. .... zu zahlen.

Der Notar wies die Vertragsbeteiligten darauf hin, dass grundsätzlich die Abwicklung dieses Vertrages auch ohne Notaranderkonto, gegebenenfalls unter Gewährung von Bankbürgschaften möglich ist.

Trotz Belehrung nach § 54 a Beurkundungsgesetz (BeurkG) baten die Erschienenen um Hinterlegung auf Notaranderkonto, insbesondere wegen der in diesem Vertrag vorgesehenen kurzfristigen Übergabe des Grundstücks.

### **Kaufpreisauszahlung**

Zunächst sind etwaige nicht vom Käufer übernommene Belastungen in Abt. III des Grundbuchs vom Notar aus dem hinterlegten Betrag zur Löschung zu bringen.

Die Zahlung an die abzulösenden Gläubiger erfolgt ohne Überprüfung der Höhe der Forderung durch den Notar.

Der Kaufpreis ist an den Verkäufer vom Notaranderkonto auszuführen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

1.  
die Eintragung einer Auflassungsvormerkung für den Käufer im Grundbuch ist gewährleistet,
2.  
das Negativzeugnis des zuständigen Bezirksamtes oder der zuständigen Gemeinde über das Nichtbestehen/die Nichtausübung des gesetzlichen Vorkaufsrecht liegt vor,
3.  
Sämtliche Löschungsunterlagen hinsichtlich vom Käufer nicht übernommener Rechte für Abteilung II und III des Grundbuchs liegen vor.

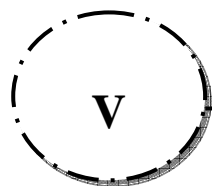
## Muster Abwicklung ohne Notaranderkonto

### Kaufpreiszahlung

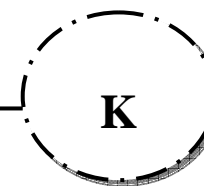
Der Käufer zahlt direkt an den Verkäufer auf ein vom Verkäufer noch schriftlich zu benennendes Konto den Kaufpreis in Höhe von €bis zum 15.03. .... .

Die Zahlung muss jedoch nicht erfolgen vor Ablauf von zwei Wochen nach Mitteilung des Notars, dass folgende Voraussetzungen vorliegen:

1.  
die Eintragung einer Auflassungsvormerkung für den Käufer im Grundbuch gewährleistet ist,
2.  
das Negativattest des zuständigen Bezirksamtes/der zuständigen Gemeinde über das Nichtbestehen/die Nichtausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts vorliegt,
3.  
die Löschungsunterlagen für vom Käufer nicht übernommene Belastungen für Abteilung II und III des Grundbuchs vorliegen,



## Kaufvertrag



Vormerkung für K  $\rightleftarrows$  ohne Vorleistung  
Eigentumsübertragung auf K  $\rightleftarrows$  erst nach Zahlung Kaufpreis  
Besitzverschaffung K  $\rightleftarrows$  erst nach Zahlung Kaufpreis

Kaufpreiszahlung an V, wenn:  
- Vormerkung  
- Lastenfreiheit Abteilung II, III  
- Negativattest  
- erforderliche Genehmigungen

### Mit Notaranderkonto

$\rightleftarrows$  Zahlung zum 31.01. (fest)

- Auf Notaranderkonto
- Auszahlung durch Notar:
  - Vormerkung
  - Lastenfreiheit Abteilung II, III
  - Negativattest
  - erforderliche Genehmigungen
- **Vorteile in folgenden Fällen:**
  1. Fall: mehrere Finanzierungsbanken
  2. Fall: vorzeitige Übergabe oder taggenaue Übergabe erforderlich  
**Achtung:** Falle bei Renditeobjekten.
  3. Fall: genauer Fälligkeitstag erforderlich
  4. Fall: komplizierte Abwicklung (z. B. ZV-Objekt)
  5. Fall: vorzeitige Zahlung aus Steuergründen erforderlich
  6. Fall: Absicherung von Restleistung des Verkäufers
- **Nachteile:** Höhere Notargebühren

### Ohne Notaranderkonto

$\rightleftarrows$  Zahlung zum 31.01. (in Aussicht genommen)

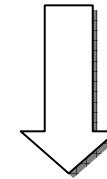
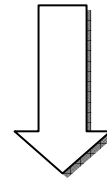
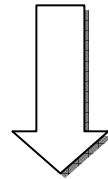
- Direkt an V bzw. abzulösende Gläubiger
- Unabhängig vom 31.01. erst, wenn Notar Fälligkeitsmitteilung gibt über Folgendes:
  - Vormerkung
  - Lastenfreiheit Abteilung II, III
  - Negativattest
  - erforderliche Genehmigungen
- **Vorteile:**
  - Zinseinbußen beim Käufer vermieden
  - Geringere Notargebühren
  - Notar haftet wie bei Abwicklung über Notaranderkonto
  - Notar als Risiko ist ausgeschaltet
- **Nachteile:** Zahlungszeitpunkt und Übergabe sind zeitlich nicht sicher

## Abwicklung ohne Notaranderkonto - Kostengünstig beim Notar

Beispiel 1: Kaufpreis 80.000,00 €

Beispiel 2: Kaufpreis 300.000,00

Beispiel 3: Kaufpreis 600.00,00 €



	Mit NAK	Ohne NAK	Mit NAK	Ohne NAK	Mit NAK	Ohne NAK
<b>Keine abzulösenden Gläubiger</b>	877,03 €	694,37 €	2.613,24 €	1.904,59 €	4.978,37 €	3.537,87 €
<b>Ein abzulösender Gläubiger</b>	921,66 €	694,37 €	2.657,86 €	1.904,59 €	5.022,99 €	3.537,87 €
<b>Zwei abzulösende Gläubiger</b>	966,29 €	694,37 €	2.702,49 €	1.904,59 €	5.067,61 €	3.537,87 €

- Erläuterungen:**
- genannt sind die gesamten Notargebühren
  - die Kosten sind Brutto-Kosten, d. h. inklusive MWSt
  - nicht berücksichtigt sind die Kosten für eine Finanzierungsgrundschuld
  - nicht berücksichtigt sind die Kosten des Grundbuchamts

## **Grundsatz:**



Seit 1998 nach § 54 a BeurkG zwingender Vorrang der Abwicklung **ohne** Notaranderkonto.



Keine „formularmäßige“ Abwicklung über Notaranderkonto mehr zulässig.

## **Ausnahme:**

Abwicklung über Notaranderkonto zulässig, wenn **„besonderes berechtigtes Sicherungsinteresse“**

## **Konsequenzen:**

  **Objektive** Sicherungsinteressen erforderlich, d. h. der Wunsch der Parteien, der Finanzierungsbanken, der abzulösenden Banken, etc. ist unerheblich. Der Notar kann Verwahrungsgeschäfte ablehnen.

  **Besondere** Sicherungsinteressen erforderlich, **allgemeine** Sicherungsinteressen nicht ausreichend. Notar überwacht bei Auszahlung vom Notaranderkonto ebenso wie bei der Fälligkeitsmitteilung ohne Notaranderkonto das Vorliegen der allgemeinen Sicherungsvoraussetzungen für den Käufer.

## **Restfälle der Abwicklung mit Notaranderkonto:**

Besondere berechnigte Sicherungsinteressen sind insbesondere in den nachstehenden Fällen zu bejahen. In diesen Fällen kann dann die Abwicklung über Notaranderkonto erfolgen.

1. Fall: Verschiedene Finanzierungsbanken.

2. Fall: Finanzierende Bank wird auch nach Intervention durch den Notar eine Abwicklung ohne Notaranderkonto nicht akzeptieren.

3. Fall: Komplexe Abwicklung von Zwangsversteigerungsobjekten.

4. Fall: Vorleistung des Käufers vor Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen geplant.

5. Fall: Übergabeabweichungen:

- vorzeitige Übergabe gewünscht vor Kaufpreiszahlung
- Käufer will schnell renovieren, Übergabe soll Auszahlungsvoraussetzung sein, gleichzeitig aber Sicherung für den Verkäufer

6. Fall: Steuervorteile durch vorzeitige Zahlung des Kaufpreises gewünscht vor Vorliegen der Sicherungsvoraussetzungen für Käufer

7. Fall: Absicherung von Restleistung des Verkäufers, z. B.: Brief für Belastung Abteilung III ist verloren gegangen und Aufgebotsverfahren erforderlich, Verkäufer schuldet noch Werkleistungen

Herr und Frau  
Max und Maria Muster  
Clayallee

14195 Berlin

### **Muster/Müller**

Sehr geehrte Frau Muster, sehr geehrter Herr Muster,

in vorbezeichneter Angelegenheit liegen die Voraussetzungen für die Fälligkeit des Kaufpreises gem. § 2 des vor mir beurkundeten Kaufvertrages vollständig vor.

Die Eintragung der zu Ihren Gunsten bewilligten Auflassungsvormerkung ist sichergestellt, bei meiner Grundbucheinsicht vom heutigen Tage konnte ich keine Fremdanträge feststellen. Die Löschungsunterlagen für die dinglich gesicherten Gläubiger des Verkäufers und das Negativzeugnis für das Nichtbestehen eines gesetzlichen Vorkaufsrechts liegen sämtlichst vor.

Ich stelle daher hiermit den Kaufpreis in Höhe von € zur Zahlung bis spätestens

**15.03. ....**

gemäß dem anliegenden Zahlungsplan fällig. Bitte tragen Sie dafür Sorge, dass die Beträge bis zum vorgenannten Zeitpunkt auf den jeweiligen Konten eingegangen sind.

Mit freundlichen Grüßen

Notar Dr. Hildebrandt



**Zahlungsplan zum Kaufvertrag Muster/Müller des Notars  
Dr. Klaus Hildebrandt, Clayallee 84, 14195 Berlin, UR-Nr.**

Der Kaufpreis in Höhe von € ist bis 15.03. .... - eingehend - wie folgt zu zahlen:

1.

Betrag: ..... €

Empfänger: Berliner Sparkasse

Konto-Nr.:

BLZ:

Betreff: Ablösung Darlehen gem. Treuhandauftrag, Kunde: Müller

2.

Betrag: ..... €

Empfänger: Commerzbank AG

Konto-Nr.:

BLZ:

Betreff: Ablösung Darlehen gem. Treuhandauftrag, Kunde: Müller

3.

Betrag: .... €

Empfänger: Investitionsbank Berlin

Konto-Nr.:

BLZ:

Betreff: Ablösung Darlehen gem. THA, Kunde: Müller

4.

Restkaufpreis

Empfänger: Eheleute Müller

Konto-Nr.:

BLZ:

Betreff: Restkaufpreis zum Kaufvertrag Muster/Müller