



Notar Dr. Ramminger

Zeil 79 - 60313 Frankfurt am Main - Tel. 069 29723610 - ramminger@rammingerpartner.de

Das Notaranderkonto

Noch vor etwa 20 Jahren war die Abwicklung der Kaufpreiszahlung über Notaranderkonto die Regel. Im Kaufvertrag wurde bestimmt, dass der Kaufpreis auf ein speziell einzurichtendes Konto des Notars zu zahlen ist. Inzwischen hat der Gesetzgeber jedoch in § 54a BeurkG bestimmt, dass ein Notaranderkonto, das ja auch besondere Kosten auslöst, nur noch bei einem "berechtigten Sicherungsinteresse" Verwendung finden darf. Anwendungsfälle dafür sind nach einem Rundschreiben der Rheinischen Notarkammer:

- a) Verringerung des besonderen Vorleistungsrisikos eines Vertragsteils, z.B. Eigennutzung des Verkäufers und Räumungsverpflichtung
- b) Frühzeitiger Besitzübergang vor Eintritt der üblichen Fälligkeitsvoraussetzungen. Zu denken ist insbesondere an die gegen Jahresende abgeschlossenen Kaufverträge, deren wirtschaftlicher Vollzug noch im Jahr der Beurkundung erfolgen muss.
- c) Hinterlegung eines Kaufpreisteils als Sicherheitseinbehalt für den Käufer. (1) Sicherung der Durchführung von Renovierungsarbeiten durch den Verkäufer. (2) Zügige Löschung eines Briefgrundpfandrechtes trotz Briefverlustes. (3) Abwicklung der letzten Kaufpreisrate beim Bauträgervertrag (soweit rechtlich zulässig).
- d) Der verkaufte Grundbesitz oder Teile davon werden vor der Abwicklung des ersten Kaufvertrages durch den Käufer weiterveräußert; die Belegung des Kaufpreises erfolgt aus dem Weiterveräußerungserlös.
- e) Abwicklung eines Kaufvertrages während eines Zwangsversteigerungsverfahrens oder bei abzulösenden Verbindlichkeiten des Verkäufers, die höher als der Kaufpreis sind.
- f) Aus dem Kaufpreis sind eine oder mehrere grundpfandrechtlich gesicherte Verbindlichkeiten des Verkäufers abzulösen. Der Käufer finanziert den Kaufpreis über mehrere Kreditgeber. Der so genannten „bayerischen Lösung“, wonach die beteiligten Kreditgeber den Zahlungsfluss unter einander mit Begründung von Treuhandverhältnissen regeln, braucht in diesen Fällen nicht der Vorzug gegeben zu werden.
- g) Der Verkäufer verweigert die Eintragung eines Grundpfandrechtes zur Finanzierung des Kaufpreises auf dem Kaufgrundstück vor Eigentumsumschreibung, obwohl der Käufer auf diese Art der Besicherung der Finanzierung angewiesen ist.

