

Kaufpreis und Notaranderkonto!

Der Notar hat bei der weiteren Abwicklung des Vertrages dem Sicherungsbedürfnis verschiedener Parteien Rechnung zu tragen:

Der **Verkäufer** ist davor zu sichern, sein Eigentum ohne Zahlung des Kaufpreises zu verlieren. Der **Käufer** ist davor zu schützen, den Kaufpreis zu verlieren, ohne Eigentum zu erhalten.

Die im Grundbuch eingetragenen **Altgläubiger** sind davor zu schützen, ihre Sicherung zu verlieren, ohne eventuell noch geschuldete Beträge zu erhalten.

Die **finanzierende Bank** ist davor zu schützen, dass das Darlehen ohne Sicherung im Grundbuch an den Käufer ausgezahlt wird.

DAZU DIENT DIE ABWICKLUNG ÜBER NOTARANDERKONTO.

Die nächsten Schritte nach Zahlung des Kaufpreises auf das Notaranderkonto werden dann ergriffen, **wenn sämtliche Auszahlungsvoraussetzungen vorliegen**, also insbesondere dann, wenn sämtliche erforderlichen Schriftstücke beim Notar eingegangen sind. Im Regelfall ist eine **Auszahlung des Kaufpreises etwa 6-8 Wochen nach Beurkundung möglich**. Dies liegt nicht an langen Bearbeitungszeiten beim Notar, sondern im Regelfall an folgendem:

- Ist die **Verwalterzustimmung** erforderlich, muss diese in **notarieller Form** durch den Verwalter abgegeben werden. Der Verwalter muss also einen Termin abstimmen, der Notar, der die Unterschrift des Verwalters beglaubigt hat, muss die Unterschriftsbeglaubigung fertigen und an den Notar des Kaufvertrages übersendenden. Dies dauert in der Praxis im Regelfall bis zu 4 Wochen.

- Die abzulösende Bank muss eine Löschungsbewilligung erteilen. Der Notar meldet zwar den Vertrag direkt an den Altgläubiger und bittet um Erteilung dieser Löschungsbewilligung, im Regelfall setzt sich der Altgläubiger allerdings erst dann mit seinem Kunden, dem Verkäufer, in Verbindung. Im Übrigen muss auch dort eine Löschungsbewilligung in notarieller Form erteilt werden. Im Regelfall muss der Notar, der den Grundstückskaufvertrag abwickelt, daher auch auf diese Löschungsbewilligung ca. 4-5 Wochen warten.

Sobald aber alle Voraussetzungen vorliegen, wird der Notar nach nochmaliger intensiver Überprüfung des Vertrages und der eingegangenen Schriftstücke schnellstmöglich den Kaufpreis auszahlen.

Viele Zeitabläufe sind durch den Notar nur grob abzuschätzen. Dementsprechend ist der in Aussicht genommene Auszahlungstermin auch nur eine Prognose und kann sich deutlich nach hinten verschieben, wenn eine der Auszahlungsvoraussetzungen längere Zeit benötigt als ursprünglich gedacht (z.B: Der Verwalter erteilt eine Zustimmung erst nach 6 Wochen, die Löschungsbewilligung einer Bank geht erst nach 2 Monaten ein, etc). Der Auszahlungstermin verschiebt sich dann automatisch. Eine Neuregelung oder gar Nachbeurkundung des Kaufvertrages ist aber nicht erforderlich.

Zur Sicherheit des Verkäufers ist vereinbart, dass zunächst die Zahlung des Kaufpreises auf das Notaranderkonto und erst dann die Übergabe erfolgt. Dementsprechend sollte der Verkäufer den Eingang des Kaufpreises durch Nachfrage beim Notar überprüfen, bevor er das Objekt übergibt.

Die Übergabe des Kaufobjekts organisieren die Parteien untereinander.