

Ich möchte in Dresden eine Wohnung kaufen, dem in den USA lebenden Verkäufer den Kaufpreis aber nicht direkt auf sein Konto zahlen. Ist ein Notaranderkonto sicherer?

Es antwortet Torsten Bochmann, Geschäftsführer der Notarkammer Sachsen

Zahlungen im Zuge der Abwicklung eines Wohnungskaufes erfolgen in der Regel nicht unmittelbar bei Vertragsschluss, sondern erst nach einer Bestätigung des Notars, dass alle Voraussetzungen für die vertragsgemäße Eigentumsumschreibung vorliegen (sog. Fälligkeitsmitteilung). Diese Variante der Abwicklung von Wohnungskaufverträgen ist für den Käufer sicher und verhindert, dass dieser den Kaufpreis zahlt und später doch nicht Eigentümer werden kann. In bestimmten Fallkonstellationen kann sich gleichwohl eine Abwicklung des Vertrages über ein Notaranderkonto anbieten. Der Vorteil eines Notaranderkontos liegt darin, dass der Notar das ihm anvertraute Geld sicher für die Beteiligten verwahrt. Der Verkäufer weiß so durch die Einzahlung auf das Treuhandkonto, dass der Käufer tatsächlich über die Kaufpreissumme verfügt. Der Käufer hat gleichzeitig die Gewissheit, dass der Notar das Geld erst dann an den Verkäufer auszahlt, wenn bestimmte, im Vertrag niedergelegte, Voraussetzungen erfüllt sind - beispielsweise der Eintrag im Grundbuch oder die Beseitigung von festgestellten Schäden durch den Verkäufer in der Immobilie, die Sie kaufen wollen. Um ein Notaranderkonto einrichten zu können, benötigt der Notar allerdings eine Hinterlegungsanweisung der Beteiligten, in der detailliert geregelt wird unter welchen Voraussetzungen und an wen die Auszahlungen aus dem Notaranderkonto erfolgen. Meist ist diese Hinterlegungsanweisung im beurkundeten Vertrag enthalten. Soll im Einzelfall eine Hinterlegung bereits vor Vertragsschluss erfolgen, muss zumindest eine schriftliche Hinterlegungsanweisung vorliegen. Nimmt der Notar die Hinterlegungsanweisung an, ist er strikt an diese Anweisung gebunden. Die Kosten des Notaranderkontos richten sich nach der Höhe der jeweiligen Auszahlungsbeträge. Wer diese Kosten trägt sollte ebenfalls in der Hinterlegungsanweisung geregelt werden. Denkbar ist dabei auch eine Teilung der Kosten zwischen den Beteiligten, da diese gleichermaßen von der Sicherheit der Abwicklung über das Notaranderkonto profitieren.

Torsten Bochmann, Geschäftsführer der Notarkammer Sachsen
www.notarkammer-sachsen.de