

# Notaranderkonto oder Direktzahlung

Bei einem Immobilienverkauf ist viel Geld im Spiel. In einigen Fällen vertrauen Verkäufer und Käufer daher auf den Geldtransfer über ein Notaranderkonto. Erfahren Sie u.a., was sich dahinter verbirgt und welche Vor- und Nachteile es gibt.

## Inhaltsverzeichnis

1. [Was ist ein Notaranderkonto?](#)
2. [Wie läuft der Verkauf über ein Notaranderkonto?](#)
3. [Welche Kosten fallen für ein Notaranderkonto an und wer zahlt sie?](#)
4. [Welche Vor- und Nachteile ergeben sich durch ein Notaranderkonto?](#)
5. [Wie unterscheidet sich die Direktzahlung des Kaufpreises vom Notaranderkonto?](#)

## Was ist ein Notaranderkonto?

Ein Notaranderkonto ist ein eigens für Immobilien und Grundstücke eingerichtetes Girokonto. Wie seine Bezeichnung zeigt, wird es im Namen des beauftragten Notars geführt. Auch Rechtsanwälte und Insolvenzverwalter machen von dieser rechtlichen Möglichkeit Gebrauch. Im Auftrag ihrer Mandanten vollziehen sie damit die Zahlung und Eigentumsübertragung von Immobilien korrekt und fristgerecht. Laut aktueller Rechtslage ist ein Notaranderkonto jedoch nur dann zu verwenden, wenn ein berechtigtes Sicherungsinteresse besteht. Das ist beispielsweise der Fall, wenn der Verkäufer im Rahmen eines Insolvenzverfahrens Gläubiger bedienen muss. Oder wenn ein frühzeitiger Besitzübergang stattfinden soll. Das Beurkundungsgesetz sieht Notare jedoch in der Pflicht, statt einer treuhänderischen Verwaltung prioritär Direktzahlungen zu erwirken.

## Wie läuft der Verkauf über ein Notaranderkonto?

Jeder Kauf oder Verkauf einer Immobilie oder eines Grundstückes muss durch einen Notar beurkundet werden. Er beantragt nach Vertragsabschluss eine Vormerkung des Käufers beim Grundbuchamt. Außerdem prüft der Notar, ob ein [gesetzliches Vorkaufsrecht](#) besteht und vormundschaftsgerichtliche Genehmigungen erforderlich sind. Im nächsten Zuge informiert er den Käufer schriftlich über die Kaufpreisfälligkeit. Allein zu diesem Zweck richtet der Notar ein treuhänderisches Sonderkonto ein. Das Geld verbleibt so lange auf dem Notaranderkonto, bis alle vereinbarten Verpflichtungen aus dem [Kaufvertrag](#) erfüllt sind. Anschließend erfolgt die Überweisung des Kaufpreises – abzüglich etwaiger Zahlungen an berechnete Gläubiger – an den Verkäufer. Der Notar ist auch dafür zuständig, dass bestehende Belastungen des Verkäufers im Grundbuch gelöscht werden.

## Welche Kosten fallen für ein Notaranderkonto an und wer zahlt sie?

Die Kosten für ein Notaranderkonto hängen von zwei Faktoren ab: dem Geschäftswert und dem Hebesatz der Gebührenordnung. Grundlagen sind das Gerichts- und Notarkostengesetz §§ 3, 34 (Tabelle B) sowie § 149 der Gebührenordnung. Im Allgemeinen übernimmt der Käufer diese. Es ist auch möglich, dass sich die beiden Vertragsparteien die Kosten teilen.

## Kostenbeispiele

Die Hebesätze der Gebührenordnung setzen sich wie folgt zusammen:

- bis 2.500 Euro: 1,0 %
- ab 2.501 bis 10.000 Euro: 0,5 %
- ab 10.001 Euro: 0,25 %.

Bemerkenswert dabei ist, dass diese Hebesätze nicht pauschal erhoben werden, sondern als Einzelsummen berechnet werden. Bei einem Immobilienpreis von 150.000 Euro ergibt sich folgende Kostenkalkulation für das Notaranderkonto:

- 2.500 Euro x 1 % = 25 Euro
- 7.500 Euro x 0,5 % = 37,50 Euro (Differenz zu 10.000 Euro)
- 140.00 Euro x 0,25 % = 350 Euro (Differenz zwischen 10.001 und 150.000 Euro)

Gesamtkosten: 412,50 Euro.

## Zinsen Notaranderkonto

Der derzeitige Habenzinssatz ist extrem niedrig. Ein bemerkenswertes Zinsguthaben entsteht daher schon wegen der kurzen Laufzeit nicht. Welche Vertragspartei das Zinsguthaben erhält, wird bereits im Kaufvertrag vereinbart. In der Regel stehen die Zinsen dem Verkäufer zu. Eine Aufteilung zwischen Käufer und Verkäufer ist ebenfalls legitim.

**Gut zu wissen:** Ein Notaranderkonto ist ein reines Guthabenkonto. Sollzinsen entstehen auf dieser Basis nicht.

## Welche Vor- und Nachteile ergeben sich durch ein Notaranderkonto?

Ein großer Vorteil des Notaranderkontos besteht darin, dass der Notar die gesamte Kaufabwicklung tätigt. Er überwacht die Zahlungseingänge und veranlasst die Grundbucheintragungen. Bleibt die vereinbarte Summe durch den Käufer aus, sorgt er für eine rasche Rückabwicklung des Kaufvertrages.

Die relativ hohen Kosten, die in der Regel der Käufer trägt, stellen einen Nachteil des Notaranderkontos dar. Einige Verkäufer sehen auf der anderen Seite einen Nachteil, weil sie den Kaufpreis vom Notar relativ spät im Abwicklungsprozess erhalten.

**Gut zu wissen:** Ein Notaranderkonto ist nicht der Regelfall, sondern eine begründete Ausnahme bei Sicherungsinteressen. Zu ihnen zählen:

- Verdacht auf illegale Geschäftspraktiken
- Zwangsverwaltungen im Falle von Insolvenz
- Kaufpreisfinanzierung über mehr als ein Kreditinstitut
- begründete rasche und sichere Abwicklung zu Nutzen beider Vertragsparteien

Das Notaranderkonto stellt daher keine gängige Praxis dar, sondern wird nur noch in seltenen Ausnahmefällen angewandt.

## **Wie unterscheidet sich die Direktzahlung des Kaufpreises vom Notaranderkonto?**

Bei der Direktzahlung besteht eine enge Kommunikation zwischen den beiden Vertragsparteien und dem Notar. Nach Vertragsabschluss und Einsetzen der vereinbarten Fälligkeitsvoraussetzung erhält der Käufer eine schriftliche Fälligkeitsmitteilung zur Kaufpreiszahlung vom Notar. Darin ist ebenfalls erläutert, welcher Betrag wohin zu zahlen ist. Sind beispielsweise noch Gläubiger des Verkäufers zu bedienen, hat diese Zahlung Vorrang. Der Rest des Kaufpreises ist an den Verkäufer zu überweisen. Sobald der Verkäufer die Kaufpreissumme erhalten hat, informiert er hierüber den Notar. Bei Direktzahlungen sind entsprechende Auflassungsvormerkungen im Grundbuch erforderlich, damit die Immobilien nicht anderweitig veräußert werden können.

Da viele Immobilienkäufe über Darlehen finanziert werden, dient die Auflassungsvormerkung explizit zur Sicherheit der finanzierenden Bank.

### **Fazit**

Ein Notaranderkonto bietet Vorteile, aber auch Nachteile für Verkäufer und Käufer. Deshalb ist es ratsam, dieses nur in Ausnahmefällen zu verwenden. Auch bei der Direktzahlung vom Käufer an den Verkäufer übernimmt der Notar eine wichtige und steuernde Rolle, indem er die Abwicklung in allen Schritten begleitet. Die Fälligkeitsvoraussetzungen für die Kaufpreiszahlung können im Kaufvertrag klar definiert werden und bieten somit ausreichend Sicherheiten für Käufer und Verkäufer.