

Die Notarbestätigung

Durch die Notarbestätigung kann der Kaufpreis zügig ausbezahlt werden

-Dr. Ernst-Michael Ehrenkönig, Rechtsanwalt und Notar in Berlin-

Was steht ins Haus?

Ich möchte ein Einfamilienhaus kaufen. Ein Teil des Kaufpreises muss ich jedoch finanzieren. Ich brauche ein Darlehen über 200.000,00 €. Die Bank zahlt aber das Darlehen erst aus, wenn es durch die Eintragung der Grundschuld im Grundbuch gesichert ist. Ich habe gehört, dass es Monate dauern kann, bis die Grundschuld im Grundbuch eingetragen ist. Wie kann ich es erreichen, dass ich trotzdem kurzfristig den Kaufpreis zahlen kann, um möglichst schnell in das Haus einziehen zu können? Welche zusätzlichen Kosten entstehen hierbei und wer muss diese bezahlen? (559 Zeichen)

Was steht im Gesetz?

Durch die Überlastung der Grundbuchämter kann es vorkommen, dass eine Eintragung in das Grundbuch Monate dauert. So lange können die Vertragsparteien aber nicht warten. Die Praxis hat hier eine „Notarbestätigung“ entwickelt. Dabei hilft der Umstand, dass der Grundbuchbeamte die Anträge grundsätzlich in der Reihenfolge ihres Einganges beim Grundbuchamt einzutragen hat. Nachdem der Notar den Kaufvertrag und die Grundschuld beim Grundbuchamt eingereicht hat und die entsprechenden Anträge (Eintragung der Grundschuld und der Eigentumsübertragungsvormerkung) gestellt hat, sollten wenigstens sieben Werktage vergehen. Diese Wartefrist ist notwendig, da die eingehende Post mit den Anträgen nicht sofort dem entsprechenden Grundbuch zugeordnet werden kann. Unter Umständen dauert dies Tage. Dann nimmt der Notar eine Grundbucheinsicht vor und überprüft, ob frühere unerledigte Anträge vorliegen. Ist dies nicht der Fall, bestätigt der Notar, dass dem Grundbuchamt seine Anträge vorliegen und dass ihm nach Einsicht in das Grundbuch und in die Grundakten nichts bekannt geworden ist, was der „rangrichtigen“ Eintragung (also ohne Voreintragung eines anderen Rechts) der Grundschuld entgegensteht. Für die Notarbestätigung fällt eine 1/4-Gebühr nach dem Wert der Grundschuld an. In unserem Fall kostet die Notarbestätigung also 89,25 € nebst Auslagen und Umsatzsteuer. Die Kosten werden regelmäßig vom Käufer zu zahlen sein. (1421 Zeichen)

Und wie stehen Sie dazu?

Die Notarbestätigung ist heute aus der Praxis nicht mehr wegzudenken. Ein gewisses Risiko verbleibt bei den Banken. Lässt z. B. das Finanzamt eine Sicherheitshypothek wegen Steuerrückständen nach Auszahlung des Darlehens eintragen, so ist es durchaus möglich, dass diese Hypothek vor der Grundschuld eingetragen wird. Bestimmte Eintragungen werden vorrangig behandelt. Damit ist nicht völlig ausgeschlossen, dass ein späterer Antrag vor der Grundschuld eingetragen wird. Die gleiche Problematik tritt auch bei anderen Eintragungen auf, z. B. bei der Eigentumsübertragungsvormerkung. Ein anderer Aspekt: Es können jedoch Kosten gespart werden, wenn die Notarbestätigung bei der Eintragung einer Grundschuld nur zur Auszahlung eines Teils des Darlehens benötigt wird. Dann ist nur der Teilbetrag des Darlehens als Wert heranzuziehen. (810 Zeichen)