

Der Grundstückskauf

Kaufpreisfinanzierung und Grundpfandrechte

Beim Kauf eines Hauses oder einer Eigentumswohnung (richtig wäre: eines Grundstücks) ist regelmäßig die Finanzierung des Kaufpreises erforderlich. Um den von Ihnen geschuldeten Kaufpreis für die Immobilie bezahlen zu können, wollen Sie einen Kredit bei einer Bank, Sparkasse oder Bausparkasse aufnehmen. Sie werden zu diesem Zweck mit dem Kreditinstitut einen **Darlehensvertrag** abschließen, in dem vor allem die Höhe des Kredits, die Rückzahlungsverpflichtungen und die Höhe der Zinsen geregelt werden. Der Darlehensvertrag ist nicht beurkundungspflichtig. Das Kreditinstitut erwartet von Ihnen, dass Sie ihm für den Kredit eine **Sicherheit** zur Verfügung stellen. Als Sicherheit dient in der Regel das von Ihnen gekaufte Grundstück, das mit einer **Grundschuld** belastet wird. Die Grundschuld wird im Grundbuch eingetragen und gibt dem Kreditinstitut die Möglichkeit, das Grundstück durch Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung zu verwerten, wenn Sie das Darlehen nicht zurückzahlen. In der Regel zahlt das Kreditinstitut den Kredit erst aus, wenn die Grundschuld im Grundbuch eingetragen ist oder wenn die Eintragung **sichergestellt** ist, was der Notar in Eilfällen durch ein sogenanntes Notarattest bescheinigen muss..

Für die Bestellung der Grundschuld verlangen die Kreditinstitute üblicherweise, dass die von ihnen entwickelten **Grundschuldbestellungsformulare** benutzt werden, um nicht jeweils im Einzelfall den Inhalt der Grundschuldbestellung im Detail überprüfen zu müssen. Bei Durchsicht des Grundschuldbformulars werden Sie feststellen, dass dort Grundschuldzinsen vorgesehen sind, die weit über den mit der Bank vereinbarten Zinssatz für das Darlehen hinausgehen (Grundschuldzinsen in Höhe von bis zu 15 sind heute keine Seltenheit). Hierdurch müssen Sie sich aber nicht beunruhigen lassen. Grundschuldzinsen sind nicht die Zinsen, die für das Darlehen bezahlt werden müssen. **Maßgeblich sind allein die im Darlehensvertrag vereinbarten Zinsen.** Grundschuldzinsen dienen aber der Sicherheit der Bank auch für die Fälle einer gegebenenfalls später, nach Ablauf der Festzinszeit zu vereinbarenden neuen Zinshöhe und vor allem für den Fall eines eventuellen Verzuges Ihrerseits bei der Rückzahlung des Darlehens. Durch die Festlegung von hohen Grundschuldzinsen wird zudem eine Flexibilität der Grundschuld erreicht, weil sie später auch für andere Finanzierungszwecke eingesetzt werden kann.

Von wesentlicher Bedeutung ist neben dem Darlehensvertrag noch die so genannte **Zweckerklärung**. Hierbei handelt es sich um eine **Vereinbarung** zwischen Ihnen und dem Kreditinstitut **über den Umfang der mit der Grundschuld zu sichernden Forderungen**, die nicht dem Zwang der notariellen Beurkundung unterliegt. Da die Grundschuld (anders als eine Hypothek) nicht an eine bestimmte Forderung gebunden ist, bestimmt nur die Zweckerklärung, welche Forderungen der Bank gegen Sie mit der Grundschuld abgesichert werden. So kann es sein, dass nach der Zweckerklärung nicht nur der Kredit für den Kauf des Hauses gesichert wird, sondern dass auch alle sonstigen Verbindlichkeiten, die Sie z. B. aus Überziehungskrediten gegenüber dem Kreditinstitut haben, in den Sicherungszweck der Grundschuld mit einbezogen werden. Sie sollten daher der Zweckerklärung besondere Aufmerksamkeit widmen und sich bei Unsicherheiten beraten lassen.

Um dem Kreditinstitut die Möglichkeit zu geben, aus der Grundschuld problemlos vollstrecken zu können, **unterwerfen Sie sich der Zwangsvollstreckung**. Dadurch wird ein **Titel** geschaffen, der wie ein Gerichtsurteil wirkt und ein langwieriges und

teures Gerichtsverfahren vermeidet. Darüber hinaus verlangen die Kreditinstitute in der Regel zusätzlich, dass Sie ein abstraktes Schuldversprechen mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung abgeben. Dadurch erhält die Bank die Möglichkeit, ohne Gerichtsurteil im Wege der Zwangsvollstreckung auf Ihre Einkünfte oder Ihr übriges Vermögen zuzugreifen. Diese Regelung entspricht einer weit verbreiteten Praxis der Kreditinstitute, die u. a. auch dazu dient, bei kleineren Rückständen nicht sofort die Zwangsvollstreckung in Ihr Grundstück betreiben zu müssen.

Die Grundschuldbestellung bedarf der notariellen Beurkundung, es sei denn, ausnahmsweise würde das Kreditinstitut auf die soeben beschriebene Zwangsvollstreckungsunterwerfung verzichten. Für den Fall reicht notarielle Beglaubigung der Bestellung aus. Wenden Sie sich rechtzeitig an Ihren Notar, um die Auszahlungsvoraussetzungen für den Kredit zu schaffen, damit Sie den Kaufpreis innerhalb des vereinbarten Zeitraumes bezahlen können.“