

(Kaufpreis-)Finanzierung und Grundpfandrechte

Sie wollen einen Kredit bei einer Bank, Sparkasse, Bausparkasse oder Versicherungsgesellschaft aufnehmen. Sie werden zu diesem Zweck mit dem Geldgeber einen Darlehensvertrag abschließen, in dem vor allem die Höhe des Kredits, Zurückzahlungsverpflichtungen und die Höhe des Zinssatzes 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 einem Grundpfandrecht belastet wird. Als Grundpfandrecht kommt eine Grundschuld oder eine Hypothek in Betracht. Die Bestellung einer Grundschuld ist die Regel; sie steht im Mittelpunkt der folgenden Ausführungen. 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.

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 Grundschuldbestellungsformulars 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 15 bis 20% sind 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 späteren, nach Ablauf der Festzinszeit zu vereinbarenden Zinshöhe und vor allem für den eventuellen Fall eines 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 Zweckserklärung. 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 nicht an eine bestimmte Forderung gebunden ist, bestimmt nur die Zweckserklärung, welche Forderungen der Bank gegen Sie mit der Grundschuld abgesichert werden. So kann es sein, dass nach der Zweckserklärung 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 Zweckserklärung 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 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.

Das Eigentum an dem Grundstück, das Sie kaufen, geht erst mit der Umschreibung im Grundbuch auf Sie über. Dies kann einige Zeit in Anspruch nehmen. Da Sie demgemäß noch nicht Eigentümer des Grundstücks sind, wenn Sie die Grundschuld bestellen, ist die Mitwirkung des Eigentümers (Verkäufers) erforderlich. Dieser stellt Ihnen zu Finanzierungszwecken das Grundstück schon vor der Eigentümerumschreibung als Sicherungsobjekt zur Verfügung, damit Sie das notwendige Darlehen zur Kaufpreisfinanzierung von der Bank erhalten können. Der Verkäufer gewährt daher dem Käufer in der Kaufvertragsurkunde regelmäßig eine so genannte Belastungsvollmacht. Diese ermächtigt den Käufer, das Grundstück mit einer Finanzierungsgrundschuld zur Absicherung des Kaufpreisdarlehens zu belasten. Vom Käufer wird allerdings im Gegenzug erwartet, dass er sich verpflichtet, die Mittel aus den gesicherten Darlehen ausschließlich zur Zahlung des Kaufpreises zu verwenden.

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.