

## Merklblatt – Grundschuld

Die meisten Käufer einer Immobilie können den Kaufpreis nicht komplett aus eigenen Mitteln zahlen, sondern benötigen eine Immobilienfinanzierung von einer Bank. Wenn die Bonität des Käufers ausreichend ist, wird die Bank auch ein Darlehen zur Finanzierung der Immobilie gewähren, verlangt aber im Gegenzug die Bestellung einer sog. Grundschuld, die auch zu beurkunden ist.

Die Grundschuld ist eine Belastung eines Grundstücks bzw. einer Wohnung in der Weise, dass dieses für die Zahlung einer bestimmten Geldsumme haftet. Im Regelfall besichert die Grundschuld die Rückzahlung des bei einer Bank aufgenommenen Darlehns.

Durch die Grundschuld erhält die Bank das Recht die Zwangsversteigerung der Immobilie zu betreiben, sollte der Käufer/Darlehensnehmer das Darlehen nicht wie vereinbart an die Bank zurückzahlen. Aus dem Versteigerungserlös darf die Bank einen Betrag in Höhe des Grundschuldbetrags zuzüglich einer etwaig vereinbarten Nebenleistung und Grundschuldzinsen für sich in Anspruch nehmen.

Die Nebenleistung und die Grundschuldzinsen erweitern die Sicherheit der Bank. Die Grundschuldzinsen haben aber nichts mit den Darlehnszinsen zu tun. Die Grundschuldzinsen müssen nicht neben den Darlehnszinsen an die Bank gezahlt werden (siehe erhöhen nur die Sicherheit). Das, was aber wirklich der Bank geschuldet ist regelt ausschließlich der Darlehnsbetrag und in diesem sind die wirklich geschuldeten Zinsen in der Regel erheblich geringer, denn Grundschuldzinsen sind meist sehr hoch (in der Regel zwischen 15% bis 20%).

Da der Käufer im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags nicht Eigentümer der Immobilie ist, gewährt der Verkäufer als Eigentümer dem Käufer die Vollmacht die gekaufte Immobilie mit einer Grundschuld zu belasten (die sog. Belastungsvollmacht). Würde er dies nicht machen, könnte der Käufer sein Darlehen nicht erhalten und der Verkäufer nicht den Kaufpreis.

Verzögert sich die Eintragung der Grundschuld, kann der Käufer dennoch sein Darlehen von seiner Bank auszahlen lassen, wenn die Grundschuld wenigstens schon beurkundet ist und zur Eintragung beim Grundbuchamt eingereicht wurde und er beim Notar eine sog. Notarbestätigung verlangt. Die Notarbestätigung gibt der Bank ausreichend Sicherheit, dass eine zeitnahe Eintragung erfolgen wird.

Meist enthält die Grundschuld noch die Regelung, dass der Darlehnsnehmer mit seinem gesamten Vermögen haftet und aus der Grundschuld die sofortige Zwangsvollstreckung betrieben werden kann.

Wenn möglich, sollten Sie uns vor Kaufvertragsabschluss das Grundschuldbestellungsformular Ihrer Bank (jede Bank hat ein eigenes) als PDF zukommen lassen, damit wir den Kaufvertrag und die Grundschuld im gleichen Termin beurkunden können.

Bei Fragen wenden Sie sich an die beiden Notare

Wolfgang Dickersbach ([dickersbach@rack-rechtsanwaelte.de](mailto:dickersbach@rack-rechtsanwaelte.de)) und

Daniel Buchinger ([buchinger@rack-rechtsanwaelte.de](mailto:buchinger@rack-rechtsanwaelte.de))