

Richter - Bahri & Kollegen

Notar & Rechtsanwälte

Kölnische Str. 69, D - 34117 Kassel

☎ 0561 / 72919-0 FAX 0561 / 72919-10

e-mail: info@kanzlei-riba.de

Merkblatt für die Kaufpreisfinanzierung und Grundpfandrechte

Sie wollen einen Kredit bei einer Sparkasse, Bank, Bausparkasse oder Versicherungsgesellschaft aufnehmen. Sie werden zu diesem Zweck mit dem Geldgeber einen Darlehensvertrag abschließen, in dem die Höhe des Kredits, Zurückzahlungsverpflichtungen und in 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 oder die Eigentumswohnung, die mit einem Grundpfandrecht (Grundschild oder – seltener – Hypothek) belastet werden. Die Bestellung einer Grundschild ist der Regelfall.

Die Grundschild wird im Grundbuch eingetragen und gibt dem Kreditinstitut die Möglichkeit, das Grundstück oder die Eigentumswohnung durch Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung zu verwerten, wenn Sie das Darlehen nicht zurückzahlen. Der Darlehensgeber zahlt das Darlehen erst aus, wenn die Grundschild im Grundbuch eingetragen ist oder wenn die Eintragung sicher gestellt ist.

Für die Bestellung der Grundschild verlangen die Kreditinstitute üblicherweise, dass die von Ihnen entwickelten Grundschildbestellungsformulare benutzt werden, um nicht jeweils im Einzelfall den Inhalt der Grundschildbestellung im Detail überprüfen zu müssen.

Beim Durchlesen des Grundschildformulars werden Sie feststellen, dass dort Zinsen vorgesehen sind, die weit über den mit in der Bank vereinbarten Zinssatz für das Darlehen hinausgehen (Zinsen in Höhe von 15 – 20 % sind keine Seltenheit). Dadurch müssen Sie sich aber nicht beunruhigen lassen. Grundschildzinsen sind nicht die Zinsen, die für das Darlehen bezahlt werden müssen. Maßgeblich sind allein die im Darlehensvertrag vereinbarten Zinsen. Grundschildzinsen 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 Grundschildzinsen wird zudem eine Flexibilität der Grundschild erreicht, weil sie später auch für andere Finanzierungszwecke eingesetzt kann.

Von wesentlicher Bedeutung ist neben dem Darlehensvertrag noch die sogenannte Zweckerklärung. Hierbei handelt es sich um eine Vereinbarung zwischen Ihnen und dem Kreditinstitut über den Umfang der mit der Grundschild zu sichernden Forderung, die nicht beurkundet werden muss. Da die Grundschild nicht an ein bestimmtes Darlehen gebunden ist, bestimmt nur die Zweckerklärung, welche Forderungen der Bank gegen Sie mit der Grundschild abgesichert werden. So kann es sein, dass nach der Zweckerklärung nicht nur das Darlehen für den Kauf des Hauses gesichert werden, sondern dass auch alle sonstigen Schulden, die Sie bei dem Kreditinstitut haben, in den Sicherungszweck der Grundschild mit einbezogen werden. Sie sollten daher die Zweckerklärung aufmerksam durchlesen und sich bei Unsicherheiten beraten lassen.

Um dem Kreditinstitut die Möglichkeit zu geben, aus der Grundschild 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 das Kreditinstitut die Möglichkeit, ohne Gerichtsurteil im Wege der Zwangsvollstreckung und zum Beispiel auch Ihre Einkünfte oder Ihr übriges Vermögen zuzugreifen. Diese Regelung ist üblich und dient unter anderem auch dazu, bei kleineren Rückständen, nicht sofort die Zwangsvollstreckung in Ihr Grundstück oder Ihre Eigentumswohnung betreiben zu müssen.

Das Eigentum an dem Grundstück oder der Eigentumswohnung geht erst mit der Umschreibung im Grundbuch auf Sie über. Dies nimmt einige Zeit in Anspruch. Da Sie noch nicht Eigentümer des Grundstücks oder der Eigentumswohnung sind, wenn Sie die Grundschild beurkunden, ist die Mitwirkung des Verkäufers als Eigentümers erforderlich. Dieser stellt Ihnen zu Finanzierungszwecken das Grundstück oder die Eigentumswohnung schon vor der Eigentumsumschreibung als Sicherheit zur Verfügung. Dadurch erhalten Sie das Darlehen zu Kaufpreisfinanzierung von dem Kreditinstitut. Im Kaufvertrag ist die sogenannte Belastungsvollmacht enthalten, diese gibt Ihnen die Möglichkeit, das Grundstück oder die Eigentumswohnung mit der Grundschild zur Finanzierung des Kaufpreises zu belasten.

Die Grundschildbestellung bedarf der notariellen Beurkundung.

Wenden Sie sich rechtzeitig an mich, um die Auszahlungsvoraussetzung für das Darlehen zu schaffen. Nur dann können Sie den Kaufpreis innerhalb des vereinbarten Zeitraumes bezahlen.