



## ***Absicherung der Finanzierung***

### ***Grundstücke können belastet werden - Absicherung der Finanzierung***

Wer eine Immobilie erwerben will, muss dafür in der Regel einen Kredit aufnehmen. Als Sicherheit für das Darlehen kann ein Grundstück dienen, das der Eigentümer zugunsten der Bank mit einem Grundpfandrecht belastet.

Das Grundpfandrecht, das eine Hypothek oder eine Grundschuld sein kann, wird im Grundbuch eingetragen. Dadurch erhält die Bank für den Fall, dass der Schuldner seinen Darlehensverpflichtungen nicht nachkommt, die Möglichkeit, das Grundstück zwangsversteigern zu lassen und den Erlös einzustreichen. Hat sich der Grundstückseigentümer – wie in der Praxis üblich – der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen, braucht ihn die Bank nicht einmal vor einem Gericht zu verklagen. Die Bestellung eines Grundpfandrechts kann also weitreichende Folgen haben. Das gilt erst recht, wenn Grundstückseigner und Darlehensschuldner nicht identisch sind.

Um den Grundstückseigentümer zu schützen, wird das Grundpfandrecht bei einem Notar bestellt, der über mögliche Rechtsfolgen aufklärt. Der Notar erläutert nicht nur Inhalt und Bedeutung des zu bestellenden Rechts. Er leistet vor allem Beratung im Einzelfall, etwa indem er prüft, ob ein Buch- oder ein Briefrecht bestellt werden sollte. Denn letzteres kann auch außerhalb des Grundbuchs allein durch Übergabe des Pfandbriefes übertragen werden.

Zudem berät der Notar darüber, ob eine Hypothek oder eine Grundschuld bestellt werden sollte. Denn Hypothek und Grundschuld unterscheiden sich erheblich voneinander: Während die Hypothek nur ein ganz bestimmtes Darlehen sichert, besteht die Grundschuld auch nach vollständiger Darlehenstilgung noch in voller Höhe fort. Sie kann deshalb jederzeit als Sicherheit für ein weiteres oder ein neues Darlehen eingesetzt werden, ohne dass die Kosten einer Neubestellung anfallen.

Welche Darlehen die Grundschuld sichert, ergibt sich aus der sogenannten Zweckbestimmungserklärung. Und das sind oftmals auch künftige Verbindlichkeiten. Auch wenn die Zweckbestimmungserklärung meist direkt mit der Bank vereinbart wird, sollte man den Notar hier um Rat fragen.

Die Grundschuld dient vor allem als Sicherheit für Kreditinstitute, die dem Grundstückskäufer ein Darlehen gewähren. Der Notar kann durch eine entsprechende Gestaltung des Kaufvertrages dafür sorgen, dass der Käufer die Grundschuld schon bestellen kann, bevor er Eigentümer des Grundstücks wird. Dabei stellt der Notar sicher, dass der Verkäufer mit seinem Grundstück nur insoweit haftet, als er tatsächlich Kaufpreisanteile erhalten hat. Zudem kümmert sich der Notar bei der Vertragsabwicklung, soweit erforderlich, um die Ablösung der Grundschulden, die der Verkäufer zur Sicherung von Darlehen bestellt hat. Dazu lässt er sich von den Gläubigerbanken die Ablösebeträge aufgeben und veranlasst die Löschung der Grundschulden im Grundbuch, sobald den Banken ihr Kaufpreisanteil sicher ist.

Wie der Bundesgerichtshof erneut in seinem Urteil vom 7. November 2000 feststellte, darf der Verkäufer das Darlehen schon vor dem Ablauf der vereinbarten Rückzahlungslaufzeit ablösen. Dafür hat er allerdings eine sogenannte Vorfälligkeitsentschädigung zu zahlen. Die Bank kann nach komplizierten Berechnungsmethoden sowohl die Differenz zwischen den Vertragszinsen und Refinanzierungskosten (Zinsmargenschaden) als auch die Differenz zwischen dem Vertragszins und dem Wiederausleihzins (Zinsverschlechterungsschaden) fordern.

