

DAS GRUNDBUCH

Grundsschulden

Häufig hat der Käufer den Kaufpreis nicht „auf der hohen Kante“ und muss zur Finanzierung des Grundstückskaufs ein Bankdarlehen aufnehmen. Manchmal sprechen auch steuerliche Erwägungen dafür, nicht das Eigenkapital anzutasten, sondern den Kaufpreis zu finanzieren. Die Bank zahlt das Darlehen regelmäßig nur aus, wenn zu ihren Gunsten als Sicherheit eine Grundsschuld (oder heute seltener: eine Hypothek) im Grundbuch eingetragen wird. Die Grundsschuld sichert den Anspruch der Bank auf Rückzahlung des Darlehens und der Zinsen. Zahlt der Darlehensschuldner die Raten nicht vereinbarungsgemäß zurück, kann die Bank das Grundstück versteigern lassen.

Neben der Möglichkeit, das Grundstück versteigern zu lassen, ist in den Grundschuldbestellungsurkunden fast immer eine persönliche Vollstreckungsunterwerfung enthalten. Diese erlaubt der Bank, auch auf das gesamte Vermögen des Schuldners sofort im Wege der Zwangsvollstreckung zu zugreifen und beispielsweise den PKW, Schmuck und andere Wertgegenstände oder auch den Arbeitslohn oder Depot- bzw. Kontoguthaben zu pfänden. Aus dem jeweiligen Versteigerungserlös erhält sie dann die noch ausstehenden Raten und Zinsen.

Häufige Fragen zum Thema Grundsschuld

1. Die Grundschuldzinsen von 12 % bis 20 %

Von den zumeist zwischen 12 % und 20 % liegenden Grundschuldzinsen sollten Sie sich nicht verunsichern lassen: Für Ihr Darlehen ist und bleibt allein der im Darlehensvertrag festgelegte Zinssatz maßgeblich.

Diese werden durch den in der Grundschuldurkunde genannten (höheren) dinglichen Zinssatz lediglich abgesichert. Der dingliche Zinssatz ist höher, weil er nicht nur den eigentlichen Darlehenszins, sondern auch etwaige Verzugszinsen absichern muss. Ferner soll er auch dann die Bank noch absichern, wenn das allgemeine Zinsniveau nach Ablauf der Zinsbindung ihres Darlehensvertrages erheblich gestiegen ist. In jedem Fall gilt:

Der **dingliche Zinssatz** bestimmt, in welcher Höhe die Bank vollstrecken kann.

Der **schuldrechtliche Zinssatz** (der in ihrem Darlehensvertrag vereinbart ist) bestimmt, in welcher Höhe die Bank nach den Vereinbarungen mit dem Kreditnehmer im Darlehensvertrag vollstrecken darf.

2. Die Nebenleistungen

Häufig lassen sich die Kreditinstitute mit der Grundschuld eine zusätzliche Sicherheit für sogenannte einmalige Nebenleistungen (zwischen 5 % und 10 % des Grundschuldbetrages) eintragen. Hiermit sollen im Falle einer Zwangsversteigerung - pauschal - die ungefähren Zwangsversteigerungskosten mit abgedeckt werden. Auch hierzu gilt: Die Bank kann im Falle der Zwangsversteigerung grundsätzlich die gesamte Nebenleistung verlangen. Im Verhältnis zum Kreditnehmer darf sie jedoch nur den Betrag behalten, welchen dieser der Bank aus dem Darlehensverhältnis noch schuldet.

3. Löschung der Grundschuld

Nach Rückzahlung des Darlehens wird die Grundschuld im Grundbuch nicht automatisch gelöscht. Sie bleibt vielmehr im Grundbuch eingetragen und ist jederzeit wiederverwendbar, kann also ein neues Darlehen absichern. Wenn feststeht, dass die Grundschuld nicht wiederverwendet werden soll, sollte sie gelöscht werden. Hierfür muss die Bank eine Löschungsbewilligung abgeben und der Grundstückseigentümer der Löschung beim Notar zustimmen. Der Notar stellt dann die entsprechenden Anträge beim Grundbuchamt. Zur Vorbereitung einer Grundschuld benötigen wir den Grundschuldbestellungsauftrag der Bank sowie die persönlichen Daten der Beteiligten.

4. Schutz vor unberechtigter Vollstreckung

Das kürzlich in Kraft getretene Risikobegrenzungs-gesetz schützt den Schuldner eines Darlehens vor unberechtigter und verfrühter Vollstreckung, insbesondere vor Zwangsversteigerungen.

Hintergrund ist die Diskussion über den Verkauf von Grundschulden an ausländische Institute, der zum Teil dazu geführt haben soll, dass insbesondere US-amerikanische Verwertungsfir-men unberechtigt die Vollstreckung betrieben haben und die Grundstücke der Schuldner versteigert haben. Der Gesetzgeber hat auf diese Gefahren reagiert und schützt den Schuldner künftig durch folgende Bestimmungen:

- die Darlehenskündigung ist bei Immobiliarkrediten nunmehr nur dann zulässig, wenn mindestens 2 Teilraten rückständig sind und insgesamt mindestens 2,5% des Nennbetragsdarlehens ausstehen,
- 3 Monate vor Ende der Zinsbindung muss die Bank den Darlehensnehmer über Fragen der Anschlussfinanzierung informieren.
- Die Bank muss den Darlehensnehmer unverzüglich über eine Abtretung oder Vertragsübernahme des Darlehensverhältnisses informieren.
- Bei einer Abtretung der Grundschuld gehen automatisch alle Bestimmungen des Sicherungsvertrages auf den Gläubiger über; das bedeutet insbesondere, dass der Schuldner sich auch der neuen Bank gegenüber auf bereits erfolgte Tilgungszahlungen berufen kann.
- Eine Vollstreckung aus der Grundschuld kann erst 6 Monate nach Kündigung derselben erfolgen. Die in der bisherigen Praxis weit verbreitete Abkürzung der 6-Monats-Frist ist nunmehr laut Gesetz unzulässig und damit unwirksam.

Kosten

Als Träger eines öffentlichen Amtes ist jeder Notar auch bei der Gebührenfestsetzung an strenge gesetzliche Vorgaben gebunden. Die Höhe der Gebühren liegt nicht in seinem Belieben. Vielmehr richten sie sich nach der Kostenordnung in ihrer jeweils geltenden Fassung. Grundlage für die Gebührenberechnung ist regelmäßig der Wert des beurkundeten Rechtsgeschäfts, bei Kaufverträgen also der Kaufpreis. In der Beurkundungsgebühr sind auch die vorangehende Beratung und etwaige Änderungen des Entwurfes enthalten.

Faustregel: Die Gerichts- und Notarkosten für einen Kaufvertrag liegen bei etwa 1,5 % des Kaufpreises. Bei Kaufpreisen unter Euro 50.000,00 ist der Prozentsatz etwas höher, bei solchen über Euro 500.000,00 niedriger. Hierin sind die Beurkundung, die Bestellung einer Grundschuld zur Finanzierung des Kaufpreises sowie die zugehörigen Eintragungen im Grundbuch enthalten. Die genaue Gebührenhöhe kann nur unter Berücksichtigung des Kaufpreises, der zu erledigenden Vollzugsaufgaben (insbesondere in Abhängigkeit davon, welche Genehmigungen noch einzuholen sind) und der Höhe der Finanzierung ermittelt werden.

Bitte beachten Sie, dass dieser Betrag regelmäßig nicht in einer Rechnung angefordert wird. Sie erhalten von uns getrennte Rechnungen für die Kaufvertragsbeurkundung und die Beurkundung der Grundschuld; das Amtsgericht (Grundbuchamt) schickt Rechnungen für die Eintragung der Vormerkung, die Eintragung der Grundschuld und für den Eigentumswechsel. Die Summe dieser Rechnungen beträgt etwa 1,5% des Kaufpreises. Zusätzlich zu den Gerichts- und Notarkosten fällt bis auf wenige Ausnahmen die Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 % an. Gegebenenfalls sind darüber hinaus Maklergebühren zu entrichten.

Kosten bei Grundschulden Die Beurkundungsgebühren richten sich nach dem so genannten Geschäftswert, bei einer Grundschuld mithin nach deren Höhe. Hinzu kommen in der Regel noch geringe Auslagen für Kopien, Porto und Telefon sowie die gesetzliche Mehrwertsteuer.

Beispiele:

Grundschuld von Euro 10.000,00 -- Notargebühr ca. Euro 65,00
Grundschuld von Euro 50.000,00 -- Notargebühr ca. Euro 160,00
Grundschuld von Euro 100.000,00 -- Notargebühr ca. Euro 245,00
Grundschuld von Euro 500.000,00 -- Notargebühr ca. Euro 910,00

(Obige Gebührenangaben gehen von Finanzierungsgrundschulden aus, bei denen der finanzierenden Bank angezeigt werden muss, dass die Darlehenssumme an den Verkäufer bzw. abzulösende Banken zu leisten ist. Soweit eine solche Anzeige nicht erforderlich ist, reduziert sich die Gebühr geringfügig.)