



Wie gestaltet der Notar bei der Kaufpreisfinanzierung?

Wer eine Immobilie erwirbt, benötigt meist ein Bankdarlehen. Die Bank ist zur Auszahlung des Darlehens aber nur bereit, wenn sie hierfür eine Sicherheit erhält. Steht als Sicherheit nur das Kaufgrundstück zur Verfügung, beißt sich die Katze in den Schwanz: Der Käufer möchte das Grundstück zwar bezahlen, kann das Grundstück aber nicht zugunsten der Bank belasten, da im Grundbuch noch der Verkäufer als Eigentümer eingetragen ist.

Umgekehrt will der Verkäufer das Eigentum erst übertragen, wenn er den vollen Kaufpreis erhalten hat.

Durchbrechung des Teufelskreises: Die Belastungsvollmacht

"Um dem Käufer die Beleihung des Grundstücks als Sicherheit für das Kaufpreisdarlehen zu ermöglichen, sieht der Notar im Kaufvertrag eine sogenannte Belastungsvollmacht vor", erklärt Benedikt Mack, Notarassessor von der Landesnotarkammer Bayern. Der Verkäufer ermächtigt hierbei den Käufer, das Grundstück bereits vor der Eigentumsumschreibung zu beleihen, mit der Einschränkung, dass die Beleihung allein zum Zwecke der Kaufpreisfinanzierung erfolgen darf. Im Verhältnis zu der Bank wird der Verkäufer durch eine sogenannte "eingeschränkte Sicherungsabrede" abgesichert: Die Bank darf das Grundstück nur insoweit als Sicherheit verwerten, als der Käufer das Darlehen tatsächlich für die Kaufpreiszahlung verwendet hat. Im Regelfall bezahlt die Bank die Darlehenssumme direkt an den Verkäufer oder dessen Gläubiger.

Die Grundschuldbestellung beim Notar

Das häufigste Sicherungsmittel für einen Immobilienkredit ist die Grundschuld. Oft findet der Termin zur Grundschuldbestellung direkt im Anschluss an die Beurkundung des Kaufvertrags statt. "Das Interesse an den einzelnen Regelungen in der Grundschuldbestellung ist bei Vielen eher gering, weil sie ihren Kredit planmäßig zurückzahlen können", sagt Mack. "Für die Käufer scheint der Darlehensvertrag meist wichtiger, weil sich hieraus die einzelnen Zahlungsbestimmungen wie Tilgung und laufende Zinsen ergeben." Doch tritt die Grundschuld dann umso mehr in den Vordergrund, wenn der Kredit nicht mehr bedient werden kann. Durch eine Grundschuld erhält die Bank das Recht, die belastete Immobilie zu verwerten, wenn das Darlehen trotz Fälligkeit nicht zurückgezahlt wird. Wegen der dann gravierenden Folgen muss die Grundschuldbestellung - anders als der Abschluss des Darlehensvertrags - beim Notar vorgenommen werden. Denn der Notar weist als unabhängiger Berater auf alle mit der Grundschuld verbundenen Risiken hin und führt den Beteiligten die Bedeutung der von ihnen unterschriebenen Erklärungen deutlich vor Augen.
