

# PRESSE-INFORMATION

Notarkammer Sachsen  
Notarkammer Thüringen  
Notarkammer Brandenburg  
Notarkammer Sachsen-Anhalt  
Notarkammer Mecklenburg-Vorpommern

## Immobilienfinanzierung und Grundschuld

12.05.2016

Beim Kauf eines Grundstücks oder einer Eigentumswohnung spielt die Finanzierung eine entscheidende Rolle. Meist benötigt der Käufer dafür einen Kredit. Die Bank wird zur Auszahlung eines Darlehens nur dann bereit sein, wenn zu ihren Gunsten eine Sicherheit, in der Regel eine Grundschuld, am Kaufobjekt notariell bestellt und im Grundbuch eingetragen wird.

Durch die Grundschuld erhält die Bank das Recht, die Immobilie zu verwerten, wenn das Darlehen trotz Fälligkeit nicht zurückgezahlt wird. Die Verwertung erfolgt dann durch Zwangsvollstreckung in den Grundbesitz (Zwangsvorsteigerung). Die für die Eintragung der Grundschuld im Grundbuch erforderlichen Erklärungen sind vor einem Notar abzugeben. Der Notar erläutert den Beteiligten die mit der Grundschuld verbundenen Risiken und sorgt für den Vollzug im Grundbuch.

Oft verlangt die Bank neben dem Grundstück als Pfandobjekt zusätzlich ein persönliches Schuldanerkenntnis. Damit hat die Bank die Möglichkeit, auch auf das weitere Vermögen des Darlehensnehmers zuzugreifen, wenn der Kredit nicht zurückgezahlt wird. Durch die dabei abzugebende sogenannte Zwangsvollstreckungsunterwerfung erhält das Kreditinstitut einen weiteren Vollstreckungstitel, ohne ein gerichtliches Verfahren durchführen zu müssen.

Solange alle Kreditvereinbarungen durch den Darlehensnehmer erfüllt werden, besteht in der Regel nicht die Gefahr, dass der Gläubiger die Zwangsvollstreckung betreibt. Gerät der Darlehensnehmer jedoch mit der Rückzahlung des Darlehens in Verzug und findet er mit seiner Bank keine gemeinsame Lösung, wie z.B. die Vereinbarung einer Stundung oder den Verkauf der Immobilie und damit die Ablösung des Kredites, kann das Kreditinstitut aufgrund der Sicherheiten eine Versteigerung des Grundbesitzes veranlassen. Es kann zusätzlich oder bereits vor der Vollstreckung in den Grundbesitz aus dem persönlichen Schuldversprechen vorgehen und z.B. einen Gerichtsvollzieher beauftragen oder Konten- bzw. Lohnpfändungen vornehmen lassen.

Das durch die Grundschuld zu sichernde Darlehen wird im Regelfall durch den Kreditgeber erst dann ausgezahlt, wenn die Grundschuld im Grundbuch eingetragen ist. Ist eine frühere Auszahlung des Kredits notwendig, verlangt die Bank meist eine sogenannte Notarbestätigung. Der Notar prüft die Sach- und Rechtslage und entscheidet, ob und inwieweit eine solche Erklärung zur rangrichtigen Eintragung der Grundschuld abgegeben werden kann.

### Die Notarkammer Brandenburg rät:

Wenn Sie beim Kauf eines Grundstücks oder einer Eigentumswohnung einen Kredit benötigen, informieren Sie auch frühzeitig den Notar, der den Kaufvertrag beurkunden wird, über die notwendige Bestellung einer Sicherungsgrundschuld für die Bank. Der Notar steht Ihnen gern für alle Fragen im Zusammenhang mit Kaufvertrag und Grundschuld zur Verfügung. (2840 Zeichen)

### Notarin a.D. Karin Bencze, Geschäftsführerin der Notarkammer Brandenburg

Notarkammer Brandenburg, Dortusstraße 71, 14467 Potsdam  
Tel.: 03 31/280 37 02, Fax: 03 31/280 37 05  
<http://www.notarkammer-brandenburg.de>  
e-mail: [Sekretariat@notarkammer-brandenburg.de](mailto:Sekretariat@notarkammer-brandenburg.de)