

# Was sind eigentlich Grundschuldzinsen?

Immobilien kaufen, besitzen und verkaufen - das ist auch in Wuppertal ein Thema mit vielen Fragezeichen. Führende Marktexperten erklären in der Rundschau, was Anbieter und Interessenten wissen sollten. Heute: Stephan Vollmer über die Zinsvereinbarung bei der Grundschuldbestellung.

Ist die richtige Immobilie gefunden, die Einigung mit dem Verkäufer herbeigeführt und auch die Finanzierung mit der Bank geklärt, wird man als Käufer einer Immobilie spätestens bei der sogenannten Grundschuldbestellungsurkunde mit dem Begriff der Grundschuldzinsen konfrontiert. Zwischen 12 bis 20 % Zinsen pro Jahr werden dort vereinbart - und man fragt sich, warum sind die Grundschuldzinsen um ein Vielfaches höher als der

abgeschlossene Darlehenszins?

Dies muss einen als Darlehensnehmer jedoch nicht beunruhigen, denn sofern man seinen Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Gläubigerbank vereinbarungsgemäß nachkommt, spielen die Grundschuldzinsen für den Darlehensnehmer keine Rolle. Im Idealfall bleibt der Grundschuldzins ein fiktiver Zinssatz, der keine Bedeutung erlangt. Denn er kommt erst zum Tragen, wenn die Immobilie zwangsversteigert werden muss, und das ist auch der Grund dafür, warum die Grundschuldzinsen wesentlich höher als die vereinbarten Darlehenszinsen sind. Denn dieser Zins stellt für das kreditgebende Institut eine Sicherheit für höhere Forderungen dar. Diese können im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens entstehen, denn dann werden neben den eigentlichen Darlehenszinsen auch die Verzugszinsen und die Kos-



Stephan Vollmer leitet mit der Immobiliengruppe Vollmer-Möbius eines der führenden Maklerunternehmen in Wuppertal.

ten des Versteigerungsverfahrens mit dem Grundschuldzins abgesichert. Zudem will die Bank ausreichend abgesichert sein, wenn sich nach Ablauf der Zinsbindung vielleicht nach 10 oder 20 Jahren der Darlehenszins wesentlich erhöht.

Wer also seinen Kredit über die Jahre hinweg ordentlich bezahlt, muss sich über die hohen Grundschuldzinsen keine Gedanken machen!

## INFO

- Alle Experten-Beiträge aus der Rubrik Immobilien-Rundschau finden Sie online auf [wuppertaler-rundschau.de](http://wuppertaler-rundschau.de)



## DAS BUCH ZUR SERIE

Unter der Rubrik „Immobilien-Rundschau“ sind seit 2018 weit mehr als 100 Fachbeiträge zu den wichtigsten Grundbegriffen rund ums Wohneigentum erschienen. Das Autoren-Duo Stephan Vollmer und Frank Müller hat alle relevanten Folgen der Serie jetzt noch einmal überarbeitet und in strukturierter Form im „Immobilien-Wegweiser“ zusammengefasst. Auf 146 Seiten liefert er Basiswissen für alle, die sich mit Immobilien beschäftigen.

Der „Immobilien-Wegweiser“ ist für 14,90 Euro bei Top Reisen in der Elberfelder Rathaus Galerie, Rundschau Reisen am Werth 94 in Barmen sowie online im Rundschau-Bereich auf der Homepage [www.wuppertalshop.de](http://www.wuppertalshop.de) verfügbar. Die Autorenerlöse fließen vollständig an die „Alte Feuerwache“ zur Förderung des Mittagstisches für besonders bedürftige Kinder.