

# Das Faustpfand für den Kreditgeber

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 mit Wissenswertem über die Grundschuld bei Immobilienfinanzierungen.

Ab und zu geistern noch die abenteuerlichen Geschichten durch die Immobilienbranche, vom Käufer mit dem Geldkoffer, der seine Traumimmobilie in bar bezahlen wollte. Und konnte. Allerdings halten diese modernen Märchen dem Realitäts-Check in der Regel nicht stand. Vielmehr ist unbestreitbare Tatsache, dass bei so ziemlich jedem Immobilien-transfer oder jedem Bauvorhaben eine Kreditfinanzierung in variabler Höhe eine große Rolle spielt. Und diese Darlehen lässt sich der Kreditgeber natürlich absichern - in der Regel geschieht dies über die so genannte Grundschuld.

Daher spricht man auch von der Sicherungsgrundschuld.

Eine Grundschuld wird ins Grundbuch der Immobilie eingetragen. Was genau mit der Grundschuld abgesichert ist, wird in der so genannten Sicherungszweckerklärung vereinbart. Bei beidem hilft der Notar. Erst wenn die Grundschuld tatsächlich eingetragen ist, wird das Darlehen ausgezahlt.

Doch was genau ist eine Grundschuld eigentlich? Dabei handelt es sich um eine Form des Grundpfandrechts, also des Rechts zu pfänden. Das bedeutet für den säumigen Schuldner: Wenn er seine monatliche Rate über einen Zeitraum von in der Regel drei Monaten nicht zahlen kann, darf das Kreditinstitut das Darlehen kündigen. Kann dann die Darlehenssumme nicht zurückgezahlt werden, kann die Bank die Immobilie unter Umständen zwangsversteigern. Mit dem Geld aus der Zwangsversteigerung begleicht die Bank die noch ausstehende Darlehenssumme.

Das Eintragen einer Grundschuld bei der Baufinanzierung ist zunächst einmal eine reine Formali-



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

tät. Es gehört dazu, kommt aber nur im Notfall zum Einsatz. Wer nicht in Zahlungsrückstand gerät, für den hat die eingetragene Grundschuld keine Auswirkungen. Auch der Grundschuldzins wird dann nicht fällig. Dieser Zins wird übrigens mit der Grundschuld ins Grundbuch eingetragen.

Anders als die Grundschuld, die zumeist dem Darlehensbetrag entspricht, weicht der Grundschuldzins mit einem Zinssatz von 12 bis 20 Prozent jährlich deutlich von den Darlehenszinsen ab. Grundschuldzinsen erhöhen somit den Gesamtbetrag, den die Bank bei einer Zwangsvollstreckung einfordern kann.

## INFO

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