

Mandanteninformation

Finanzierungsgrundschuld bei Immobilienkaufverträgen

Liebe Mandantin, lieber Mandant,

wenn Sie eine Immobilie kaufen und den Kaufpreis ganz oder teilweise über ein Bankdarlehen finanzieren, verlangt Ihre Bank in aller Regel die Bestellung einer Grundschuld als Sicherheit. Diese sogenannte Finanzierungsgrundschuld wird durch notarielle Beurkundung bestellt und anschließend im Grundbuch eingetragen.

Mit dieser Information möchten wir einige häufig gestellte Fragen beantworten.

1. Wann sollte die Grundschuld bestellt werden?

Ihre finanzierende Bank wird Ihnen Unterlagen zur Grundschuldbestellung übermitteln – in der Regel ein vorbereitetes Formular mit den Konditionen der Grundschuld (Betrag, Zinssatz, Nebenleistungen).

Unsere Empfehlung: Übersenden Sie die Grundschuldunterlagen Ihrer Bank möglichst schon im Vorfeld des Beurkundungstermins an unser Notariat – idealerweise per E-Mail an notar@recht-rotenburg.de. So können wir die Unterlagen vorab prüfen und die Grundschuld im besten Fall unmittelbar im Anschluss an die Beurkundung des Kaufvertrages mit beurkunden.

Die Beurkundung von Kaufvertrag und Grundschuld an demselben Tag hat für Sie erhebliche praktische Vorteile:

- Zeitersparnis. Sie müssen nur einen Notartermin wahrnehmen und sparen sich eine weitere Anreise.
- Schnellere Bearbeitung. Der Notar kann die Grundschuld parallel zur Abwicklung des Kaufvertrages bearbeiten. Dies sichert Ihnen eine pünktliche Auszahlung der Darlehensmittel.

Sollten Sie die Unterlagen Ihrer Bank noch nicht erhalten haben, bitten Sie diese rechtzeitig darum. Teilen Sie Ihrer Bank dabei auch die Kontaktdaten unseres Notariats mit, damit die Unterlagen gegebenenfalls direkt an uns übermittelt werden können.

2. Warum muss die Grundschuld von uns beurkundet werden?

Gelegentlich stellt sich die Frage, ob die Grundschuld nicht auch bei einem anderen Notar – etwa am Wohnort des Käufers – bestellt werden kann. Dies ist in aller Regel nicht möglich. Der Grund liegt in der Gestaltung des Kaufvertrages:

Im Kaufvertrag wird dem Käufer eine sogenannte **Belastungs- oder Finanzierungsvollmacht** erteilt. Diese erlaubt es dem Käufer, das Kaufobjekt bereits vor der Eigentumsumschreibung mit einer Grundschuld zugunsten seiner finanzierenden Bank zu belasten. Die Vollmacht ist dabei – zum **Schutz des Verkäufers** – auf die Verwendung bei der **Notarstelle des Kaufvertrages** beschränkt.

Hintergrund: Der Verkäufer ist bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung noch Eigentümer der Immobilie. Die Beschränkung der Belastungsvollmacht auf eine einzige Notarstelle schützt ihn

etwa davor, dass der Käufer die Vollmacht abredewidrig mehrfach ausnutzt und das Grundstück mit weiteren, nicht zur Kaufpreisfinanzierung gehörenden Grundschulden belastet. Der beurkundende Notar behält so den Überblick und kann einen Missbrauch der Vollmacht verhindern.

Diese Einschränkung entspricht einer bewährten und weit verbreiteten Praxis in der notariellen Vertragsgestaltung.

3. Kann ein Mitarbeiter des Notars die Grundschuld für mich bestellen?

Eine weitere häufige Frage betrifft die Möglichkeit, einen Mitarbeiter des Notariats mit der Grundschuldbestellung zu bevollmächtigen, damit der Käufer nicht persönlich erscheinen muss.

Dies ist grundsätzlich nicht zulässig. Das Beurkundungsgesetz verpflichtet den Notar, auf eine persönliche Beurkundung hinzuwirken (§ 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 1 BeurkG). Bei der Beurkundung einer Finanzierungsgrundschuld für Verbraucher sind an die persönliche Anwesenheit des Grundschuldbestellers besonders strenge Anforderungen zu stellen. Die Beurkundung durch einen bevollmächtigten Büromitarbeiter hat die absolute Ausnahme zu bleiben; allein die Bequemlichkeit des Grundpfandrechtsbestellers oder die Verfahrensökonomie des Notars berechtigen in keinem Fall zu einem solchen Vorgehen.

Der Notar hat die gesetzliche Aufgabe, Sie über die rechtliche Bedeutung und die Risiken der Grundschuldbestellung zu belehren. Diese Belehrung setzt einen persönlichen Kontakt zwischen Ihnen und dem Notar voraus und kann grundsätzlich nicht an einen Vertreter delegiert werden.

Hintergrund: Die Grundschuldbestellung ist kein bloßer Formalakt. Mit ihr übernehmen Sie im Regelfall auch die persönliche Haftung und unterwerfen sich der sofortigen Zwangsvollstreckung in Ihr Vermögen.

4. Zusammenfassung

1. Übermitteln Sie die Grundschuldbestellungsunterlagen Ihrer Bank möglichst **vor** dem Kaufvertragstermin an unser Notariat.
2. Die Grundschuld muss bei dem Notariat des Kaufvertrages beurkundet werden – eine Beurkundung bei einem anderen Notar ist in aller Regel nicht möglich.
3. Sie müssen zur Beurkundung der Grundschuld persönlich erscheinen – eine Vertretung durch einen Mitarbeiter des Notariats ist nicht zulässig.

Ihre Notare
Lutz Hammermeister
Heiko Müller

Hinweis: Diese Mandanteninformation dient der allgemeinen Orientierung und ersetzt keine individuelle Rechtsberatung. Die Darstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Für Fragen zu Ihrem konkreten Vorhaben stehen wir Ihnen selbstverständlich persönlich zur Verfügung.