

## Die Belastungsvollmacht

### *Fremde Grundschuld auf dem eigenem Grundstück – geht das?*

-Dr. Ernst-Michael Ehrenkönig, Rechtsanwalt und Notar in Berlin-

Was steht ins Haus?

Wir haben vor einiger Zeit ein Haus verkauft. Der Kaufvertrag ist vom Notar korrekt abgewickelt worden. Später fiel uns aber eine Klausel auf, die wir nicht verstanden haben. Sie lautet: „Der Verkäufer verpflichtet sich, bei der Bestellung von Grundpfandrechten in beliebiger Höhe für beliebige Gläubiger mit beliebigen Zinsen und Nebenleistungen vor Eigentumsübertragung mitzuwirken und deren Eintragung im Grundbuch samt dinglicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung zu bewilligen.“ Im Text folgen dann weitere Vereinbarungen. Wie ist diese Klausel zu bewerten? (561 Zeichen)

Was steht im Gesetz?

Dass Ihnen diese Klausel aufgefallen ist, verstehe ich. Praktisch bedeutet sie doch, dass der Käufer Ihr Haus mit Grundschulden belasten kann, obwohl er noch nicht einmal den Kaufpreis gezahlt hat, geschweige denn Eigentümer geworden ist. Dahinter steckt folgende Problematik. Der Käufer, der den Kaufpreis finanzieren muss, hat der Bank zur Sicherheit eine Grundschuld an der Immobilie zu bestellen. Er wird aber erst mit der Eintragung ins Grundbuch Eigentümer der Immobilie. Dies setzt selbstverständlich voraus, dass der Kaufpreis gezahlt wurde. Der Verkäufer möchte verständlicherweise nicht, dass sein Haus für eine fremde Grundschuld haftet. Die Belastungsvollmacht löst diese Probleme. Allerdings sind hier weitere Vereinbarungen notwendig, die in Ihrem Notarvertrag wohl auch niedergelegt wurden. Zusammenfassend lässt sich sagen: Die Bank muss erklären, dass sie die Grundschuld nur verwerten oder behalten darf, wenn sie den Kaufpreis bezahlt hat. Ferner wird der Kaufpreis an den Verkäufer abgetreten und klargestellt, dass ihn keine Zahlungspflichten treffen. Weitere Erklärungen über die Grundschuld nach der Eigentumsumschreibung sind festzulegen. Diese Regelungen sind auch in die Grundschuldsbestellungsurkunde aufzunehmen. Die Bank muss ferner ihr Einverständnis damit erklären, dass die Grundschuld bis zur vollständigen Zahlung des Kaufpreises und der Eigentumsumschreibung nur als Sicherheit dient. (1419 Zeichen)

Und wie stehen Sie dazu?

Die Belastungsvollmacht findet sich heute in fast allen Grundstückskaufverträgen, bei denen der Käufer den Kaufpreis finanzieren muss. Sie hat sich bewährt und ist aus der notariellen Praxis nicht mehr wegzudenken. Im Zusammenhang mit einer Vielzahl komplexer zusätzlicher Vereinbarungen bietet sie allen Beteiligten ein Höchstmaß an Sicherheit bei der Vertragsabwicklung. Ohne sie wäre die Beschaffung des Kaufpreises für den Käufer in einer Vielzahl von Fällen nicht möglich. Die juristischen Regelungen sind allerdings derart kompliziert, dass sie für den juristischen Laien nur sehr schwer verständlich sind. Will der Verkäufer nicht mitwirken, so käme als Kreditsicherung noch die Verpfändung des Eigentumsverschaffungsanspruchs in Betracht. Viele Banken akzeptieren diese schwache Kreditsicherheit nicht. (810 Zeichen)