

**Vielleicht fragen Sie sich:
„Was kümmern mich die Banken?
Ich will ja verkaufen, und nicht kaufen!“**

Einige Punkte sollten Sie trotzdem bedenken:

In den meisten Fällen wird der Käufer die Immobilie finanzieren. D.h. er verfügt nicht über das Kapital die Immobilie bar zu bezahlen. Hier geht es also um die Sicherstellung der Kaufpreiszahlung.

Vielleicht haben auch Sie den Kredit für Ihre Immobilie noch nicht ganz abbezahlt, und Ihre Bank hat noch Ansprüche die auf der Immobilie lasten. Diese müssen im Rahmen des Eigentumsüberganges zur Löschung kommen.

Kaufpreisfinanzierung

In aller Regel werden Immobilien über eine Bank finanziert. D.h. ein Teil des Kaufpreises oder auch die gesamte Summe wird nicht vom Käufer sondern von dessen Bank an Sie ausbezahlt.

Über dieses Thema sollten Sie mit dem zukünftigen Käufer offen sprechen. Denn die Sicherheit der Kaufpreiszahlung ist ein wichtiges Anliegen. Fragen Sie den Käufer durchaus, ob er bereits mit Banken gesprochen hat, und lassen Sie sich belegen, dass er in der Lage ist, den vereinbarten Preis zu finanzieren.

Wenn eine Bank die Finanzierung übernimmt, will sie für ihr Geld natürlich eine Sicherheit. In der Regel wird dies durch die Eintragung einer Grundschuld im Grundbuch geregelt.

Nun gehört die Immobilie ja noch Ihnen, weshalb der Käufer nicht so einfach eine Grundschuld eintragen lassen kann. Sie müssen als bei der Beschaffung des Kredites mitwirken, indem Sie eine Belastungsvollmacht erteilen.

Belastungsvollmacht

Mit der Belastungsvollmacht geben Sie dem Käufer die Möglichkeit auf Ihrer Immobilie einen Kredit aufzunehmen. Diese Vollmacht erteilen Sie im Kaufvertrag.

Die Regelungen hierzu klingen sehr kompliziert. Der Notar wird sie Ihnen gerne genau erläutern. Der Sinn ist aber leicht zu verstehen:



Der Käufer darf den Kredit bereits mit Ihrer Immobilie sichern, dafür muss er aber seine Bank anweisen, den Kreditbetrag ausschließlich an Sie, bzw. an Ihre Bank zu bezahlen. So wird sichergestellt, dass der Kredit nur zur Zahlung des Kaufpreises verwendet werden kann.

Lastenfreistellung

Häufig kommt es vor, dass eine Immobilie, die zum Verkauf steht, noch nicht ganz abbezahlt ist. Dann steht im Grundbuch noch eine Grundschuld, die Ihren Kredit sichert. Diese Eintragung wird der neue Eigentümer nicht übernehmen. Deshalb ist es nötig, im Rahmen des Eigentumsüberganges diese Grundschuld zu löschen.

Der einfachste Weg ist, wenn der Käufer aus dem Kaufpreis einfach den noch ausstehenden Betrag an Ihre Bank überweist. Dann wird seitens der Bank der Löschung der Grundschuld zugestimmt. Der restliche Kaufpreisbetrag wird dann an Sie überwiesen.

Um die sichere Abwicklung zu gewährleisten schreibt der Notar Ihr Kreditinstitut an und lässt sich mitteilen, welche Summe noch aussteht. Er teilt dann dem Käufer mit, welche Summe er an wen zu bezahlen hat. Die Bank schickt ihrerseits die Löschungsbewilligung direkt an das Notariat, das dann die Löschung der Grundschuld durch das Grundbuchamt in die Wege leitet.

Kosten der Löschung

Die meisten Kosten im Rahmen des Verkaufes kann man auf den Käufer abwälzen. Die Kosten für die Löschung Ihrer Belastung müssen allerdings in der Regel Sie tragen.

Vorfälligkeitsentschädigung

Die Vorfälligkeitsentschädigung ist ein Thema, mit dem Sie sich frühzeitig auseinandersetzen sollten.

Banken erheben diese Entschädigung, wenn laufende Verträge vorzeitig beendet werden. Wenn Ihr Kreditvertrag beispielsweise für 15 Jahre geschlossen wurde, und Sie nun nach 10 Jahren die Immobilie veräußern, hat die Bank einen Verlust aus entgangenen Zinseinnahmen sowie zusätzliche Verwaltungskosten zu tragen. Daher rührt der Anspruch auf die Vorfälligkeitsentschädigung. Die Höhe ist von verschiedenen Faktoren abhängig.



Sie sollten bereits vor dem Start Ihres Verkaufsangebotes mit Ihrem Bankberater sprechen, wie Sie den laufenden Vertrag kündigen können, und welche Kosten dadurch auf Sie zukommen.

Nur so können Sie sich bereits von Anfang an ein Bild davon machen, wie viel Geld Ihnen nach Abzug aller Kosten von dem Verkauf Ihrer Immobilie übrig bleibt.

Der Gesamtbetrag, der sich aus noch offenem Kredit und Vorfälligkeitsentschädigung ergibt, wird normalerweise wie im vorhergehenden Abschnitt besprochen aus dem Kaufpreis beglichen.

Finanzierungsbestätigung

Nur noch wenige Banken stellen im Vorfeld eine Bestätigung für die Finanzierbarkeit aus. In aller Regel werden die Kreditunterlagen direkt an den Kreditnehmer verschickt, sowie die Unterlagen zur Bestellung der Grundschuld an den Notar.

Der sicherste Weg ist, wenn Sie vereinbaren, die Grundschuldbestellung direkt im Anschluss an die Beurkundung des Kaufes vorzunehmen. Sie können dann vor dem Termin nachfragen, ob die Unterlagen beim Notariat eingegangen sind.

Sprechen Sie mit den Fachleuten für die unterschiedlichen Aspekte der Finanzierung. Beraten Sie sich mit Ihrer Bank über die Ablösung des Kredites, wenn Ihre Immobilie noch nicht ganz abbezahlt ist.

Scheuen Sie sich bitte auch nicht, den Käufer nach seiner Finanzierung zu fragen. Schließlich geht es um die Sicherheit der Kaufpreiszahlung. Ein seriöser Käufer wird Ihnen gerne Auskunft geben.

© RE/MAX Immobilien Kempten, 2010

