

Kundeninformation zur Darlehensabwicklung

Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)

Diese Verordnung dient zum Schutz Ihrer Vermögensinteressen beim Erwerb eines Eigenheimes bzw. einer Eigentumswohnung. Sie regelt u.a., unter welchen Voraussetzungen Ihr Bauträger von Ihnen die Zahlung des Kaufpreises in einer Summe oder in bestimmten Raten verlangen kann.

Freistellungserklärung nach § 3 MaBV

Zur Finanzierung seines Bauvorhabens, z.B. von Eigentumswohnungen, benötigt Ihr Bauträger ein Darlehen seiner Bank. Zur Absicherung dieses Darlehens läßt die Bank eine Globalgrundschuld auf allen Eigentumswohnungen des zu finanzierenden Bauprojektes eintragen.

Wenn Sie eine Wohnung während der Bauphase erwerben, sind von Ihnen häufig bereits vor Fertigstellung erste Teilzahlungen auf den Kaufpreis zu leisten.

Zu Ihrem Schutz verpflichtet die MaBV Ihren Bauträger, Teilzahlungen in der Bauphase u.a. nur dann entgegenzunehmen, wenn durch eine Freistellungserklärung nach § 3 MaBV der Bank Ihres Bauträgers sichergestellt ist, daß Ihre Wohnung nach Zahlung des gesamten Kaufpreises von der Globalgrundschuld freigestellt wird.

Bürgschaft nach § 7 MaBV

Ihr Bauträger kann sich von der Einhaltung bestimmter Vorschriften der MaBV befreien. Hierfür ist Ihnen von Ihrem Bauträger eine Sicherheit für alle etwaigen Ansprüche auf Rückgewähr oder Auszahlung Ihrer Vermögenswerte in Form einer selbstschuldnerischen Bürgschaft gemäß § 7 MaBV zu stellen.

Wofür wird die Legitimation benötigt?

Nach § 154 Abgabenordnung ist die Bank zur Feststellung der Identität Ihrer Kunden verpflichtet. Bitte nutzen Sie hierfür unbedingt den beigelegten Vordruck.

Was sollte ich beim ausfüllen der Zahlungsanweisung beachten?

Im Kaufvertrag lassen sich die Verkäufer häufig die Auszahlungsansprüche der durch Eintragung einer Grundschuld auf der erworbenen Immobilie abgesichert Darlehen abtreten. Die Auszahlung Ihres Darlehens kann in diesem Fall bis zur Zahlung des gesamten Kaufpreises nur auf das im Kaufvertrag vereinbarte Konto erfolgen. Bitte geben Sie diese Kontoverbindung in der Zahlungsanweisung an.

Grundschuldzins? Wieso ist er höher als der Nominalzins?

Die Grundschuld wird im Vergleich zum Darlehenszins vorbeugend mit einem höheren Zinssatz eingetragen, um nach Ablauf der Zinsbindung bzw. zum Zeitpunkt der Anschlußfinanzierung einen ggf. höheren Darlehenszins über die bereits eingetragene Grundschuld absichern zu können.

Hierdurch wird eine nachträgliche und mit vergleichsweise hohen Kosten verbundene Änderung der Grundschuld vermieden.

Für das Ihnen zur Verfügung gestellte Darlehen zahlen Sie lediglich den im Darlehensvertrag vereinbarten Zinssatz.

Was ist eine Vollstreckungsunterwerfung nach § 800 ZPO?

Es handelt sich hier um den § 800 der Zivilprozessordnung (ZPO) und gibt der Bank das Recht, Ihr Grundstück ggf. sofort in Form einer Zwangsversteigerung zu veräußern, ohne vorher bei Gericht hierauf klagen zu müssen.

Dieses Recht wird von den Banken lediglich als letztes Mittel bei einem rückständigen Darlehen in Anspruch genommen, um größeren Schaden für die Bank abzuwenden.

Gegen eine unrechtmäßige Vollstreckung steht Ihnen selbstverständlich der Rechtsweg zu Ihrer Verteidigung offen.

Was ist eine Sicherungszweckerklärung bzw. Zweckbestimmungserklärung?

Da eine Grundschuld von sich aus nicht an ein bestimmtes Darlehen gekoppelt ist, müssen die Eigentümer des zu belasteten Grundstückes und die Bank in einem weiteren Vertrag – der sogenannten Zweckerklärung – vereinbaren, welche Darlehen durch die Grundschuld gesichert werden.

Im Kaufvertrag bevollmächtigt der Verkäufer häufig mehrere Personen, diese Erklärung in seinem Namen abzugeben, sofern er hierdurch keine persönliche Haftung übernimmt.

Bereitstellungszinsen

Die Bereitstellungszinsen werden für den noch nicht ausgezahlten Darlehensbetrag berechnet. Die Bank beteiligt Sie hierdurch an den ihr durch die Bereitstellung der Finanzierungsmittel entstehenden Kosten.

Wann muß ich den Vertrag bzw. fehlende Unterlagen der Bank vorlegen?

Zur Einhaltung der Annahmefrist (Posteingang bei der Bank) ist von Ihnen lediglich der unterzeichnete Darlehensvertrag fristgerecht zurücksenden. Bitte beachten Sie eine entsprechende Postlaufzeit.

Die weiteren Unterlagen können von Ihnen zu den im Unterlagenverzeichnis genannten Zahlungszeitpunkten nachgereicht werden. Zur Sicherstellung einer pünktlichen Auszahlung sollten Sie die Unterlagen möglichst frühzeitig vorlegen.

Wann kann ich mit der Auszahlung rechnen?

Die Auszahlung erfolgt auf Ihre Anweisung zu dem von Ihnen vorgegebenen Termin, wenn

- alle im Darlehensvertrag zur Auszahlung genannten Unterlagen vollständig vorliegen oder mit der Zahlung per Treuhandauftrag angefordert werden können,
- die zur Absicherung Ihres Darlehens notwendige Grundschuld an rangrichtiger Stelle im Grundbuch eingetragen ist oder die Eintragung durch Zahlung über ein Notaranderkonto bzw. im Zusammenhang mit einer verbindlichen Freistellungserklärung nach § 3 MaBV sichergestellt werden kann.
- Bei Neu- oder Umbauten ist zusätzlich ein entsprechender Baufortschritt in Form eines Bautenstandsberichtes des bauleitenden Architekten nachzuweisen.
- Falls eine Grundschuldeintragung derzeit nicht möglich ist und Ihr Bauträger vorübergehend eine Bankbürgschaft nach § 7 MaBV als Sicherheit stellt, sind die Ihnen aus dieser Bürgschaft zustehenden Rechte und Ansprüche an Ihren Finanzierungspartner abzutreten. Die hierfür erforderlichen Unterlagen liegen dem Darlehensvertrag ggf. als Anlage bei.

Wie lange dauert die Eintragung der Grundschuld? Was muß ich tun?

Von Ihrem Darlehensgeber erhalten Sie ein Formular „Grundschuldbestellungsurkunde“. Mit diesem Vordruck wenden Sie sich bitte an einen Notar Ihrer Wahl und bestellen die Grundschuld. Der Notar wird diese Urkunde dem zuständigen Grundbuchamt zuleiten und die Eintragung beantragen. Das Grundbuchamt wird Ihrem Finanzierungspartner anschließend einen beglaubigten Grundbuchauszug zur Verfügung stellen.

Für diesen Vorgang sollten Sie einen Zeitraum von **mind. 6 Wochen** einplanen.

Fragen Sie sicherheitshalber Ihren Notar, wie lange derzeit die Bearbeitungszeiten beim zuständigen Grundbuchamt sind. Sollte eine fristgerechte Eintragung zum Zahlungstermin nicht möglich sein, können Sie Ihren Notar um eine „Rangbestätigung“ bitten. Hierdurch entstehen Ihnen zwar weitere Kosten, aber Sie sparen sehr viel Zeit.

Rangbestätigung bzw. Notarbestätigung

Der Notar bestätigt gegenüber der Bank, daß der rangrichtigen Eintragung der Grundschuld nichts im Wege steht.

Die Notarbestätigung ermöglicht die Auszahlung Ihres Darlehens, bevor die Grundschuldeintragung im Grundbuch vollzogen ist.