

Grundbuchfalle

Immer wieder laufen angehende Hauseigentümer im Rahmen Ihrer Finanzierung – oftmals bei der Hausbank Ihres Vertrauens – in die **Grundbuchfalle**. Ein (vermeidbarer) Fehler, der leider oft erst viele Jahre später auffällt und dann nur sehr schwer zu korrigieren ist.

Wie entsteht die **Grundbuchfalle**?

Angenommen, Sie benötigen ein Darlehen über 220.000 €. Ihre Bank bietet Ihnen zwei Darlehenstranchen an mit folgenden Konditionen an (Beispiel):

Darlehen Nr.	1	2
Darlehenssumme	70.000 €	150.000 €
Sollzinssatz p.a.	3,20 %	3,80 %
Tilgungssatz p.a.	1,00 %	1,00 %
Zinsfestschreibung	5 Jahre	10 Jahre
mtl. Rate	245,00 €	600,00 €
Ablauf der Zinsfestschreibung	30.06.2016	30.06.2021
Restschuld am Ende der Zinsfestschreibung	66.209 €	131.786 €

Zu Beginn des Jahres 2016 – eventuell auch schon früher – bietet Ihnen die Bank schriftlich an, bereits jetzt das Darlehen 1 zum 01.07.2016 für weitere 10 Jahre bis zum 30.06.2026 zum Zinssatz x festzuschreiben. Nötig ist nur Ihre Unterschrift. Sie nehmen dieses bequeme Angebot an, da Ihnen der angebotene Zinssatz günstig erscheint.

Zu Beginn des Jahres 2021 bietet Ihnen die Bank dasselbe Procedere für Darlehen 2 an. Sie erkennen jedoch, daß der angebotene Zinssatz nicht wettbewerbsfähig ist und entschließen sich zur Umschuldung. Dies wäre zum 01.07.2021 auch problemlos möglich, wäre da nicht bereits im Jahre 2016 die Grundbuchfalle zugeschnappt! Natürlich können Sie Darlehen 2 zum 01.07.2021 bei Ihrer Bank kündigen und auf eine andere Bank umschulden. Diese „neue“ Bank möchte dann natürlich ihre Grundschuld im ersten Rang im Grundbuch eintragen. **Dort steht aber noch die „alte“ Bank mit Darlehen 1 im ersten Rang und das bis zum 30.06.2026!**

Ergebnis: Die neue Bank müsste sich mit einer nachrangigen Eintragung im Grundbuch zufrieden geben. Dies wird von den meisten Banken entweder direkt abgelehnt oder mit einem happigen Risikozinsaufschlag versehen, der die geplante Umschuldung dann uninteressant werden läßt. Somit hat Sie die alte Bank in der Hand und kann für die Verlängerung von Darlehen 2 fast jeden Zinssatz verlangen, es sei denn, Sie können das Darlehen entweder am 30.06.2021 komplett aus Eigenkapital zurückzahlen oder sind bereit, eine hohe Vorfälligkeitsentschädigung für die Umschuldung von Darlehen 1 zu zahlen.

Willkommen in der Grundbuchfalle!

Seien Sie also vorsichtig, wenn Ihnen Ihre Bank Darlehenstranchen mit unterschiedlichen Zinsfestschreibungsdauern anbietet, speziell mit einer Laufzeit von < 10 Jahren und im

Anschluss immer vorzeitig die Darlehen quasi über Kreuz verlängern möchte. Ansonsten laufen Sie Gefahr, über die gesamte Laufzeit des Kredites ein blockiertes Grundbuch zu haben und damit nicht marktkonforme Zinssätze akzeptieren zu müssen. ***Die Bequemlichkeit der vorzeitigen Verlängerungen kostet Sie schnell ein mittleres Vermögen!***