

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die Bank braucht Sicherheit vor deinem Eigentum: Die Belastungsvollmacht für den Kaufpreis verständlich abstimmen

Wie kann meine deutsche Kaufpreisfinanzierung abgesichert werden, solange das Kaufgrundstück noch der Verkaufsseite gehört.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Deine Bank möchte für die Kaufpreisfinanzierung eine Sicherheit am gekauften Grundstück. Im Grundbuch steht aber noch die Verkaufsseite; die Eigentumsumschreibung soll erst nach Zahlung erfolgen. Das ist kein Anlass, Eigentum oder Zahlung einfach vorzuziehen. Du brauchst eine abgestimmte Gestaltung, in der Grundstücksbelastung, Befugnis und Kaufpreisverwendung zusammenpassen.

Erkläre die konkrete Auszahlungsvoraussetzung

Unsere redaktionelle Empfehlung: Lege dem Notariat die tatsächlichen Bankunterlagen mit dem vorgesehenen Kaufvertrag vor. Beschreibe, welche Sicherheit vor Auszahlung benötigt wird und welcher Teil der Finanzierung den Kaufpreis bezahlen soll. Eine allgemeine Kreditzusage ersetzt diese Abstimmung nicht.

Der Grundschuldbetrag ist dabei nicht bloß eine andere Schreibweise des Kaufpreises. §1191 BGB beschreibt die Grundstücksbelastung mit einer bestimmten Geldsumme sowie möglichen Zinsen und Nebenleistungen.

[\[GRUNDSCHULD\]](#) Die Bedeutung der tatsächlich verlangten Beträge und zusätzlichen Erklärungen muss für deinen Auftrag erläutert werden.

Lass die Verfügungsbefugnis vor der Umschreibung erklären

Die Notarkammer Koblenz beschreibt die Belastungsvollmacht als Weg, das Grundstück für die Kaufpreisfinanzierung bereits vor der Eigentumsumschreibung zu beleihen. Die Eigentümerseite ermächtigt dabei die Käuferseite innerhalb der vorgesehenen Begrenzung. [\[ABWICKLUNG\]](#) Aus deiner Kaufabsicht allein wird diese Befugnis nicht abgeleitet.

§ 185 Absatz 1 BGB enthält als allgemeinen Ausgangspunkt die Verfügung eines Nichtberechtigten mit Einwilligung des Berechtigten. [\[EINWILLIGUNG\]](#) Der konkrete Erwerbsfall braucht trotzdem seine passenden Urkunden und grundbuchrechtliche Abwicklung. Dieser Artikel formuliert keine Vollmacht und erklärt eine private Nachricht nicht zum vollständigen Nachweis der notwendigen Befugnisse.

Verbinde Vollmacht und Sicherungszweck

Die Kammer erläutert neben der Vollmacht eine eingeschränkte Sicherungsabrede zum Schutz der Verkaufsseite, bezogen auf die tatsächliche Kaufpreisverwendung des Darlehens. [\[ABWICKLUNG\]](#) Frage deshalb nicht allein, ob im Kaufvertrag das Wort Belastungsvollmacht steht. Lass erklären, wofür sie verwendet werden darf und welche dazu passende Abstimmung mit der Bank vorliegt.

Behandle eine erforderliche Bestätigung als eigenen Vorgang. Ein gewünschter Schutz ist noch keine von diesem Beitrag geprüfte wirksame Beschränkung gegenüber jedem Beteiligten. Welche Sicherungsabrede, Auszahlung und Verwendung in deinem Geschäft zusammenpassen, klären die zuständigen Fachstellen anhand der vollständigen Unterlagen.

Lege zusätzliche Finanzierungszwecke offen

Wenn du neben dem Kaufpreis bereits eine neue Küche oder größere Arbeiten finanzieren möchtest, beschreibe diese Beträge getrennt. Die Käuferseite darf eine im konkreten Vertrag begrenzte Befugnis nicht allein wegen eines höheren gesamten Kreditbedarfs für weitergehend halten.

Lass insbesondere bei einer Änderung der Finanzierung den bestehenden Urkundenstand erneut zuordnen. Lass dir danach inhaltlich erklären, ob und wie gerade diese Gestaltung die benötigte Auszahlung ermöglichen soll.

Fiktiver Fall: Die Küche wird in dieselbe Befugnis hineingedacht

Ein Käufer hat im Entwurf eine auf die Kaufpreisfinanzierung begrenzte Belastungsvollmacht gesehen. Später plant er zusätzlich Geld für die Küche und eigene Arbeiten ein. Er nimmt zunächst an, dass sich die Bankunterlagen ohne weitere Abstimmung auf das vollständige neue Paket umstellen lassen.

Vor weiteren Erklärungen legt er die Zwecke getrennt offen und lässt den möglichen Weg mit Bank und Notariat klären. Er bestätigt keine weitergehende Verkäuferermächtigung, die aus dem besprochenen Stand nicht hervorgeht. Der Fall entscheidet weder eine konkrete Klausel noch eine Bankauszahlung; er macht den Unterschied zwischen gesamtem Geldbedarf und tatsächlich geklärter Befugnis sichtbar.

Schließe mit einem gemeinsamen Abwicklungsstand ab

Du solltest erklären können, welches Grundstück mit welcher Befugnis für welchen Finanzierungszweck belastet werden soll und welche Rückmeldung noch fehlt. Eigentumsumschreibung, Kaufpreisfälligkeit und Darlehensauszahlung werden dabei nicht als derselbe Schritt geführt.

Die Übernahme einer bereits vorhandenen Grundschuld und das Bereitstellen eines eigenen Grundstücks für fremde Schulden sind andere Aufgaben. Hier geht es um die abgestimmte Kaufpreisfinanzierung am noch nicht auf dich umgeschriebenen Kaufgrundstück. Eine erklärte Gestaltung ist keine von diesem Artikel erteilte Freigabe deiner Urkunden oder Zahlungen.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Kaufgrundstück

Trag Objekt, Grundbuchstelle und die derzeit eingetragene Eigentümerseite ein.

02 / Bank und Finanzierung

Notiere Bank, Ansprechperson und den Teil der Finanzierung, der den Kaufpreis bezahlen soll.

03 / Verlangte Sicherheit

Halte fest, welche Grundschild mit welchem Betrag und welchen Zusatzerklärungen die Bank vor Auszahlung verlangt.

04 / Belastungsvollmacht im Entwurf

Notiere, wo der Vertragsentwurf die Vollmacht regelt und für welchen Zweck sie begrenzt ist.

05 / Weitere Finanzierungszwecke

Liste zusätzliche Vorhaben wie Küche oder Arbeiten mit eigenem Betrag getrennt vom Kaufpreis auf.

06 / Abstimmung mit Notariat

Trag Notariat, Ansprechperson und den Termin ein, an dem Bankunterlagen und Entwurf abgestimmt werden.

07 / Offene Rückmeldungen

Halte fest, welche Bestätigung von Bank, Notariat oder Verkaufsseite noch fehlt.

08 / Nächster Schritt

Notiere, wer bis wann den abgestimmten Abwicklungsstand an alle Beteiligten weitergibt.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[ABWICKLUNG] Notarkammer Koblenz – Wie gestaltet der Notar bei der Kaufpreisfinanzierung?

Notarkammer Koblenz. Abruf am 17.10.2026.

[EINWILLIGUNG] BGB §185 – Verfügung eines Nichtberechtigten

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[GRUNDSCHULD] BGB §1191 – Gesetzlicher Inhalt der Grundschuld

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P04-0132-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.