

Merkblatt Grundschuld

Bei Aufnahme eines Darlehens bei der Bank wird diese eine Sicherheit verlangen, in der Regel durch Eintragung einer Grundschuld in das Grundbuch.

Hierzu ist eine sogenannte Grundschuldbestellung notwendig.

Dieses Merkblatt richtet sich insbesondere unter Punkt 5. auch an den Veräußerer, da dessen Mitwirkung bei der Bestellung einer Grundschuld an der verkauften Immobilie im Normalfall erforderlich ist.

Die Grundschuldbestellung bedarf der notariellen Beurkundung bzw. Beglaubigung. Wenden Sie sich bitte rechtzeitig mit der Grundschuldbestellungsurkunde an mich, damit der Kaufpreis innerhalb des vereinbarten Zahlungsziels bezahlt werden kann. Das Formular erhalten Sie von Ihrer Bank.

1.

Wer Schulden macht, haftet dafür stets mit seinem gesamten Vermögen. Mit einer Grundschuld sichert sich die finanzierende Bank zusätzlich ab, indem sie sich eine erleichterte Zugriffsmöglichkeit auf das betreffende Grundstück und meist auch auf das sonstige Vermögen des Schuldners einräumen lässt. Durch die Eintragung einer Grundschuld im Grundbuch wird das Grundstück zum Pfand. Die Grundschuld gibt der Bank nämlich das Recht, das belastete Grundstück versteigern zu lassen und aus dem Versteigerungserlös einen Betrag in Höhe des Grundschuldkapitals nebst Zinsen und Nebenleistung (siehe dazu 3.) zu entnehmen.

2.

Wichtig für das Verständnis ist Folgendes: Die Grundschuld wird zwar meist anlässlich eines bestimmten Darlehensvertrags bestellt, führt aber völlig unabhängig vom Kredit ein rechtliches Eigenleben. Das nötige Bindeglied zwischen Darlehen und Grundschuld ist die sog. Sicherungsabrede oder auch Zweckerklärung. Sie regelt, was die Grundschuld genau absichert: In der Regel sind dies nicht nur die Ansprüche aus dem gerade geschlossenen Kreditvertrag, sondern alle Forderungen, die die Bank jetzt oder künftig gegen den Schuldner hat.

3.

Vor diesem Hintergrund erklärt sich das Bestreben der Banken, die Sicherung über die Grundschuldsumme hinaus weiter auszudehnen. Das erreichen sie durch die Vereinbarung von Grundschuldzinsen und sonstigen Nebenleistungen. Diese Grundschuldzinsen haben nichts mit den Darlehenszinsen zu tun, sie müssen insbesondere nicht zusätzlich zum Kreditzins bezahlt werden. Ihre Bedeutung liegt einzig und allein darin, dass sich im Laufe der Zeit der Betrag erhöht, den das Kreditinstitut im Falle einer Zwangsvollstreckung maximal (d.h. nur, wenn tatsächlich so hohe Schulden bestehen) aus dem Versteigerungserlös entnehmen kann.

4.

Kernstück der Grundschuldbestellung ist die sog. Zwangsvollstreckungsunterwerfung. Sie gibt der Bank das Recht, die Zwangsversteigerung des Grundstücks zu veranlassen, ohne vorher ein Gerichtsurteil erstritten zu haben, was normalerweise Voraussetzung für jede Zwangsvollstreckung ist. Zusätzlich beinhaltet die Grundschuldbestellungsurkunde einen als persönliche Haftung oder auch abstraktes Schuldanerkenntnis mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung bezeichneten Punkt. Damit erhält die Bank das Recht, auch in das gesamte sonstige Vermögen des Schuldners ohne Gerichtsurteil zu vollstrecken. Dies ist nämlich meist einfacher als die Zwangsversteigerung des Grundstücks, die Bank kann z.B. ein Sparbuch pfänden. Selbstverständlich darf die geschuldete Summe aber nur einmal gefordert werden. Die Zwangsvollstreckungsunterwerfung nimmt dem Schuldner nicht den Schutz eines Gerichtsverfahrens, da er gegen die Zwangsvollstreckung klagen kann.

5.

Beim Kaufvertrag ist der Erwerber oft darauf angewiesen, schon vor der Eigentumsumschreibung im Grundbuch eine Grundschuld am gekauften Objekt zu bestellen, da er sonst keinen Kredit erhalten würde.

Hierfür ist die Mitwirkung des Veräußerers erforderlich, der ja noch Grundstückseigentümer ist. Aus diesem Grund erteilt der Veräußerer dem Erwerber eine sog. „Finanzierungsvollmacht“.

Mit Hilfe dieser Vollmacht kann der Erwerber vorab eine Grundschuld für seine finanzierende Bank auf dem gekauften Objekt eintragen lassen, obwohl der Veräußerer noch Eigentümer dieses Objektes ist. Man spricht von einer „Vorwegbelastung“. Zur Risikominimierung darf die Bank des Erwerbers nur direkt an den Veräußerer bzw. seine Bank zahlen. Außerdem haftet der Veräußerer nicht mit seinem sonstigen Vermögen (s. Punkt 4).

6.

Und was passiert, wenn alle Schulden zurückgezahlt sind? Zunächst gar nichts, da die Grundschuld vom Kredit unabhängig ist (siehe 2.). Die Grundschuld steht also weiterhin im Grundbuch und kann zur Sicherung eines neuen Darlehens bei derselben Bank verwendet werden. Der Schuldner hat aber gegenüber der Bank einen Anspruch auf Löschung der Grundschuld. Wichtig ist, dass sich der Schuldner selbst um die Löschung der Grundschuld im Grundbuch kümmern muss. Dazu ist es erforderlich, dass er von der Bank eine sog. Löschungsbewilligung einholt und der Grundstückseigentümer (also normalerweise der Schuldner selbst) notariell zustimmt.

Selbstverständlich wird die Grundschuld in der Beurkundungsverhandlung bezogen auf Ihren konkreten Fall noch genauer erläutert. Die Beschäftigung mit diesem Merkblatt soll Ihnen gezielte Nachfragen ermöglichen.

Jörg Meiners
Rechtsanwalt & Notar
Fachanwalt für Familienrecht
Fachanwalt für Verkehrsrecht



📍 Im Gewerbegebiet 16
26842 Ostrhauderfehn
🌐 www.ra-meiners.de

☎ 04952 / 95 09 - 0
📠 04952 / 95 09 - 95
✉ info@ra-meiners.de