

DR. ANDREAS SALZMANN

NOTAR

AMTSNACHFOLGER DES NOTARS DR. ULRICH GÖBL



Ludwigstraße 81
95028 Hof/Saale

Telefon (09281) 7247-0

Fax (09281) 7247-77

e-mail: info@notar-salzmann.de

www.notar-salzmann.de

Nähe Rathaus / Oberes Tor

Buslinien 2,3,4,6,8,11 (Karlstraße)

Nahe gelegene Parkhäuser: P₂, P₃, P₁₁

Merkblatt Grundschuld

Eine Immobilie kann in den seltensten Fällen bar finanziert werden, in der Regel muss der Käufer einen Kredit aufnehmen. Meist wird daher im Gefolge des Kaufvertrages eine Grundschuld zur Absicherung des Darlehens bestellt. Da die Grundschuldbestellungsurkunde für den juristischen Laien schwer verständlich ist, soll Ihnen das folgende Merkblatt dabei helfen, sich schon vorab mit den wichtigsten Punkten der Grundschuld auseinanderzusetzen.

Vorab sei darauf hingewiesen, dass die Grundschuldbestellungsurkunden auf Formularen basieren, die nicht vom Notar entworfen werden. Vielmehr gibt jede Bank, Sparkasse oder Versicherung (nachfolgend nur noch „Bank“) ihr eigenes Formular vor. Vom rechtlichen Inhalt sind aber sämtliche Formulare ähnlich. Um sich vor dem Notartermin mit den näheren Details der Grundschuldbestellung auseinanderzusetzen, ist es ratsam, sich von seinem Kreditinstitut vorab das Formular aushändigen zu lassen.

I. Grundsätzliches

Wer Schulden macht, haftet dafür stets mit seinem gesamten Vermögen - dieser Grundsatz gilt immer, auch wenn zwischen Gläubiger und Schuldner keine besondere Kreditsicherung vereinbart wird. 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 in das Grundbuch wird das **Grundstück zum Pfand**. Sie ermöglicht dem Grundschuldgläubiger, also der Bank, die Verwertung des (Pfand-) Grundbesitzes für den Fall, dass ein ausgegebenes Darlehen trotz Fälligkeit

nicht zurückbezahlt wird (notleidend wird), und zwar durch Versteigerung, also öffentlichen Zwangsverkauf auf Betreiben des Gläubigers durch das Amtsgericht an den Meistbietenden.

Wichtig für das Verständnis ist Folgendes:

Grundsschulden sind reine Sicherungsrechte. In wirtschaftlicher Hinsicht ist im Verhältnis Bank die Ausgestaltung des **Darlehensvertrages** von **weit größerer Bedeutung**. Die Bedingungen der Rückzahlung des Darlehens, Verzinsung, Laufzeit, Kündbarkeit etc. bestimmen sich ausschließlich nach den im Darlehens(=Kredit)vertrag getroffenen Vereinbarungen. Die Grundsschuld ist gewissermaßen die „Hülle“ um den jeweiligen Darlehensvertrag zur Sicherung eines erleichterten Zugriffes auf die Immobilie. Ohne Bestellung einer Grundsschuld müsste der Gläubiger Klage erheben und aus dem dann rechtskräftigen Zahlungsurteil die Zwangsvollstreckung betreiben.

Wird das Darlehen zurückbezahlt, verändert sich die Grundsschuld nicht und steht als Sicherungsmittel weiterhin zur Verfügung. Letztlich kann man also den Grad der Verschuldung nicht aus dem Grundbuch ersehen, da die Höhe der Grundsschuld nicht (mehr) mit der Höhe des Darlehens übereinstimmen muss. In welcher Höhe Verbindlichkeiten gegenüber der Bank bestehen richtet sich alleine nach dem Darlehensvertrag. Dies bedeutet auch, dass die Grundsschuld **nach Rückzahlung nicht automatisch gelöscht wird**. Hierzu ist ein gesonderter Antrag erforderlich und der Eigentümer muss der Löschung der Grundsschuld in notarieller Form zustimmen. Die Tatsache, dass die Grundsschuld abstrakt, also losgelöst vom Darlehen ist, hat den wesentlichen Vorteil, dass - z. B. nach (ggf. teilweiser) Rückzahlung des Darlehens - die Grundsschuld zur Absicherung eines neuen Kredites wiederverwendet werden kann; „**Revalutieren**“ heißt das in der Bankensprache. Die Möglichkeit der Revalutierung spart die Kosten einer neuerlichen Bestellung bei Notar und Grundbuchamt und beschleunigt die Auszahlung künftiger neuerlicher Kredite. Diese Flexibilität der Grundsschuld hat zur nahezu vollständigen Verdrängung der - dem Namen nach populärereren - Hypothek geführt. Wesentlicher Nachteil der Hypothek ist nämlich, dass sie nach Rückzahlung des aufgenommenen Darlehens nicht wiederverwendet werden kann, sondern sich mit der Tilgung des Kredites verbraucht hat.

Stellt man sich die Grundsschuld als „Hülle“ um das Darlehen vor, wird auch ein weiterer praktischer Vorteil der Grundsschuld deutlich. Die Grundsschuld kann sozusagen „auf Vorrat“ bestellt werden. Oftmals ist es z.B. bei Beginn einer Baumaßnahme schwierig abzuschätzen, welche Gesamtkosten entstehen werden. In diesem Fall empfiehlt es sich, den Grundschuldbetrag (also die Höhe der Pfandsicherheit) von Anfang an so zu wählen, dass dieser den maximal zu

erwartenden Kreditstand abdeckt. Andernfalls entstehen durch Bestellung einer neuerlichen Grundschuld für den Erhöhungsbetrag vermeidbare Mehrkosten (Notar- und Grundbuchkosten sind degressiv gestaffelt, sinken also prozentual deutlich bei steigenden Gegenstandswerten).

2. Grundschuldzinsen

Erschrecken Sie nicht, wenn Sie in den Grundschuldformularen Zinsen in Höhe von z. B. 18 % lesen. **Grundschuldzinsen sind niemals Zinsen, die wirklich bezahlt werden.** Bezahlt werden - und damit wirtschaftlich maßgebend sind - allein die auf den Darlehensvertrag vereinbarten Zinsen, sowohl bei ordnungsgemäßer Bedienung als auch im Falle eines Zahlungsverzuges mit Verzinsung und/oder Tilgung. Die Grundschuldzinsen müssen also 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. Die Grundschuldzinsen bewegen sich momentan etwa zwischen 10 % und 20 %, die sonstigen Nebenleistungen zwischen 5 % und 10 %.

3. Zweckerklärung

Eine Grundschuld wird zwar meist anlässlich eines bestimmten Darlehensvertrages 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, wessen und welche Verbindlichkeiten die Grundschuld genau absichert. Die Sicherungsabrede unterliegt nicht dem Zwang der notariellen Beurkundung, kann also durch privatschriftliche Vereinbarung mit der Bank jederzeit geschlossen, aufgehoben, erneuert und abgeändert werden. Bei einigen Banken ist die Zweckerklärung im Grundschuldformular mitenthalten, so dass sie im Notartermin erörtert werden kann. Bei anderen Banken wird die Zweckerklärung den Darlehensunterlagen beigelegt, die dem Notar dann nicht vorliegen. Wenn Sie Fragen hierzu haben, zögern Sie nicht, die Darlehensunterlagen zum Notartermin mitzubringen.

Die Sicherungsabrede regelt, welche Forderungen im Einzelnen durch die Grundschuld abgesichert sind. Nur wenn ein Darlehen in den Sicherungszweck der Grundschuld einbezogen wurde, kann die Bank auch aus der Grundschuld vorgehen, wenn die Rückzahlung des Darlehens nicht erfolgt. Zur Verdeutlichung folgendes Beispiel:

Schuldner S schuldet der Bank 100.000,-- Euro wegen Finanzierung eines Hausbaus und 20.000,-- Euro wegen Anschaffung eines Pkw. Wegen des Hausbaudarlehens wurde eine Grundschuld eingetragen, deren Sicherungszweck ausdrücklich auf das Hausbaudarlehen begrenzt ist. Zahlt nun der Eigentümer zwar die Raten für das Hausbaudarlehen, erbringt aber keine Leistungen auf den Autodarlehensvertrag, kann die Bank aus der Grundschuld nicht vorgehen, sondern müsste Klage erheben.

Um solche Probleme zu vermeiden, enthalten die von den Banken vorformulierten Sicherungsvereinbarungen regelmäßig einen **umfassenden Sicherungszweck** etwa dahingehend, dass alle **Ansprüche aus der gesamten Geschäftsverbindung - gleich aus welchem Rechtsgrund - abgesichert** seien (sog. weite Zweckerklärung). Dies ist an sich für einen Darlehensnehmer kein Problem; er hat es ja selbst in der Hand, welche Verbindlichkeiten er bei der Bank eingeht. Ist nicht gewünscht, dass eine bestimmte Verbindlichkeit in den Sicherungszweck der Grundschuld einbezogen wird, kann dies gesondert vereinbart werden bzw. notfalls das Darlehen (zu allerdings dann höheren, da ungesicherten, Konditionen) bei einer anderen Bank aufgenommen werden.

Schwierig wird es, wenn die Grundschuld nicht (nur) für eigene Verbindlichkeiten des Eigentümers sondern (auch) für Schulden Dritter Sicherheit gewährleisten soll. In diesem Fall ist es für den Eigentümer unzumutbar, dass sein Grundbesitz nicht nur für die konkrete Darlehensschuld, die Anlass der Grundschuldbestellung war, sondern auch für alle künftigen sonstigen Verbindlichkeiten des Darlehensnehmers haften soll. Ein solch umfassender Sicherungszweck bei der Haftung für Drittverbindlichkeiten ist daher jedenfalls in Allgemeinen Geschäftsbedingungen unzulässig.

Beispiel: Die Eltern E bestellen eine Grundschuld zu 100.000 Euro als Sicherheit für ein Existenzgründungsdarlehen, das die Bank B ihrer Tochter T gewährt hat. Später nimmt die Tochter zur Finanzierung ihres Firmenwagens ein weiteres Darlehen zu 20.000,-- Euro auf, das sie nicht zurückzahlt. Erklären sich die Eltern in diesem Fall nicht ausdrücklich mit der Einbeziehung des zweiten Darlehens in den Sicherungszweck der Grundschuld einverstanden, kann die Bank Vollstreckungsmaßnahmen nicht vornehmen.

4. Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Herzstück 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 Spargbuch 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, wenn die Bank nach seiner Ansicht zu Unrecht vollstreckt. Der Hauptunterschied liegt darin, dass die Bank aufgrund der Zwangsvollstreckungsunterwerfung bereits einen Vollstreckungstitel hat, gegen den ggf. der Schuldner klagen muss. Ohne Vollstreckungsunterwerfung wäre es die Bank, die klagen müsste.

5. Buch- und Briefgrundschulden

Das Gesetz kennt zwei Arten von Grundschulden, Briefgrundschulden und Buchgrundschulden. Der Unterschied ist zunächst der, dass über die Briefgrundschuld nach Eintragung durch das Grundbuchamt ein Grundschuldbrief (DIN A4 - Papier aus besonderem Material, gelbfarben und mit Siegel des Amtsgerichts versehen) erteilt wird.

Hauptvorteil der Briefgrundschuld ist ihre besonders flexible Handhabung bei Abtretungen (also einem Wechsel des Gläubigers, z. B. im Rahmen einer Umschuldung). Die Grundschuld kann durch schriftliche Abtretung (die auf Verlangen zu beglaubigen ist) und Übergabe des Briefes übertragen werden; im Grundbuch ist dann nicht ersichtlich, wer wahrer Inhaber der Grundschuld ist. In der Rechtspraxis sind Briefgrundschulden allerdings weniger häufig als Buchgrundschulden. Dies liegt an den höheren Grundbuchkosten (für die zusätzliche Erteilung eines Grundschuldbriefes) und an der hohen Sorgfalt, die beim Umgang mit solchen Briefurkunden anzuwenden ist. Geht ein Grundschuldbrief verloren, kann er nämlich nur durch ein sehr zeitaufwendiges und teures sog. Aufgebotsverfahren für kraftlos erklärt werden. Hypothekenbanken und Lebensversicherungsgesellschaften favorisieren allerdings teilweise die Bestellung von Briefgrundschulden, da sie zur körperlichen Hinterlegung der Briefe bei ihren Hauptstellen verpflichtet sind. Ferner können Grundschuldbriefe der Bank zur internen „stillen“ Refinanzierung etwa bei einem Partnerinstitut oder der Bundesbank dienen.

6. Vorwegbeleihung, Teilflächenkauf

Beim Kaufvertrag ist der Käufer oft darauf angewiesen, schon vor der Eigentumsumschreibung im Grundbuch eine Grundschuld am gekauften Objekt zu bestellen, weil er sonst keinen Kredit erhalten würde. Hierfür ist die Mitwirkung des Verkäufers erforderlich, der ja noch Grundstückseigentümer ist, solange er im Grundbuch steht. Man spricht von einer Vorwegbeleihung. Ohne dieses Verfahren könnte der Kaufpreis in den meisten Fällen erst sehr viel später bezahlt werden oder es wäre eine (mit höheren Notarkosten verbundene) Abwicklung über ein Notaranderkonto erforderlich. Zur Risikominimierung für den Verkäufer darf die Bank des Käufers nur direkt an den Verkäufer bzw. an seine Bank zahlen. Außerdem haftet der Verkäufer nicht mit seinem sonstigen Vermögen.

Teilweise kann man die Grundschuld nicht sofort im Grundbuch eintragen, z. B. weil das betreffende Grundstück erst aus einem anderen herausgemessen werden muss. Hier wird zur vorläufigen Sicherung der Anspruch des Käufers auf Übereignung des Grundstücks an die Bank verpfändet. Allerdings akzeptiert nicht jede Bank diese Form der Sicherung; dies sollte rechtzeitig geklärt werden.

Die Erläuterungen in diesem Merkblatt enthalten nur eine Auswahl der wichtigsten im Zusammenhang mit Grundschulden auftretenden Rechtsfragen. Wir sind stets bemüht, dieses Merkblatt auf dem neuesten Stand zu halten, können jedoch für diese unentgeltliche Serviceleistung keine amtliche Haftung übernehmen. Für weitere Erläuterungen stehen Ihnen meine Mitarbeiter und ich selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr

Dr. Andreas Salzmann
Notar