

## Merkblatt Grundschuld

Nur wenige Käufer sind in der Lage, beim Kauf eines Grundstücks, eines Hauses oder einer Eigentumswohnung den Kaufpreis aus Eigenmitteln zu bezahlen. In der Regel muss der Kaufpreis - zumindest teilweise - durch Aufnahme eines Kredits finanziert werden. Das Kreditinstitut lässt sich dann als Sicherheit eine Grundschuld auf dem gekauften Objekt eintragen. Die Grundschuldbestellungsurkunde ist für den juristischen Laien nur schwer verständlich. Aus diesem Grund soll Ihnen das folgende Merkblatt dabei helfen, sich schon vorab mit den wichtigsten Punkten der Grundschuld auseinander zu setzen. Das Merkblatt richtet sich v.a. in Ziffer 5. auch an den Verkäufer, dessen Mitwirkung bei der Bestellung einer Grundschuld an der verkauften Immobilie im Normalfall erforderlich ist.

Vorausgeschickt sei, dass die Grundschuldbestellungsurkunden auf Formularen basieren, die nicht vom Notariat entworfen werden. Vielmehr gibt jede Bank, Sparkasse oder Versicherung (nachfolgend nur noch "Bank") ihr eigenes Formular vor. Um die näheren Details der Grundschuldbestellung prüfen zu können, ist es ratsam, sich von seinem Kreditinstitut vorab das Formular aushändigen zu lassen; Änderungen des Vertragsinhalts auszuhandeln, dürfte allerdings schwierig sein.

1. Wer Schulden macht, haftet dafür stets mit seinem gesamten Vermögen - dieser Grundsatz gilt immer, auch wenn zwischen Gläubiger und Schuldner keine besondere Vereinbarung getroffen wurde. 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, d.h. für welche Schulden das Grundstück als Sicherheit dient: 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 (sog. "weite Zweckerklärung"). Eine solche umfassende Zweckerklärung kann vor allem dann zu unerwarteten Haftungsrisiken führen, wenn eine Haftung für Kredite in Frage kommt, die der Grundschuldbesteller nicht selbst aufgenommen hat. Beispiele: Beide Ehepartner bestellen gemeinsam eine Grundschuld, die nach der Zweckerklärung auch Darlehen sichert, die einer allein aufnimmt; Eltern bestellen eine Grundschuld für Kredite ihrer Kinder. Im Falle der sog. "engen Zweckerklärung" hingegen dient die Grundschuld nur als Sicherheit für den gerade geschlossenen Kreditvertrag. Da die Zweckerklärung in der Regel nicht in der Grundschuldbestellungsurkunde enthalten ist, empfiehlt es sich, sich vorher genau danach zu erkundigen.
3. Hieraus 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. Mit anderen Worten: Es erhöht sich die Sicherheit der Bank,

während die Forderung aus dem Kreditvertrag unverändert bleibt. Die Grundschildzinsen bewegen sich momentan etwa zwischen 10 % und 20 %. die sonstigen Nebenleistungen zwischen 5 % und 10 %.

4. 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 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 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. Aus diesem Grund erteilt der Verkäufer dem Käufer eine sog. "Belastungsvollmacht". Mit Hilfe dieser Vollmacht kann der Käufer vorab eine Grundschuld für seine finanzierende Bank auf dem gekauften Objekt eintragen lassen, obwohl der Verkäufer noch Eigentümer dieses Objektes ist. Man spricht von einer Vorwegbelastung. Ohne dieses Verfahren könnte der Kaufpreis in den meisten Fällen erst sehr viel später bezahlt werden. 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 (vgl. 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. Der Anspruch auf Löschung einer Grundschuld verjährt nach dem Gesetz innerhalb von zehn Jahren nach Tilgung aller gesicherten Forderungen. Allerdings kann mit der Bank vereinbart werden, dass die Verjährung erst nach 30 Jahren eintritt.
7. Sind mehrere Grundschulden am selben Grundstück eingetragen, so hat die Bank mit der früher eingetragenen Grundschuld bei einer Zwangsversteigerung die bessere Position als eine Bank mit einer später eingetragenen Grundschuld. Die Bank mit der schlechteren Rangstelle möchte deshalb im Grundbuch aufrücken, wenn die vorrangige Grundschuld keine Kredite mehr absichert. Dazu ist in aller Regel bei der Grundschuldbestellung ein Abschnitt vorgesehen, der die Überschrift "Abtretung der Rückgewähransprüche" trägt. Damit kann die Bank mit der schlechteren Rangstelle die Löschung der vorrangigen Grundschuld verlangen, wenn diese nicht mehr zur Kreditsicherung benötigt wird.

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.