

Merkblatt zur Grundschuldbestellung

I. Funktion der Grundschuld; Verwertung

Kreditinstitute (Banken, Bausparkassen, Sparkassen etc.) führen vor der Vergabe eines Darlehens eine Risikoprüfung durch. Ob ein Darlehen gewährt wird, hängt unter anderem von den Sicherheiten ab, die der Darlehensnehmer dem Kreditinstitut anbieten kann. Die ideale Sicherheit für ein Kreditinstitut ist eine Immobilie. Immobilien sind regelmäßig wertbeständig.

Grundschulden sind (wie Hypotheken) sogenannte Pfandrechte an Immobilien. Sie ermöglichen dem Gläubiger der Grundschuld die Verwertung der Immobilie, falls ein Darlehen nicht zurückbezahlt wird. Die Verwertung erfolgt durch Versteigerung. Dies ist ein öffentlicher Zwangsverkauf durch das Amtsgericht an den Meistbietenden. Der bei der Versteigerung erzielte Erlös kann zur vollständigen oder teilweisen Rückführung des Darlehens an den Gläubiger dienen.

Maßgebend für den Wert einer Grundschuld als Sicherheit ist ihr Rang im Grundbuch. Die beste Sicherheit bietet eine Grundschuld, der keine anderen Rechte vorgehen. Die Gläubiger verlangen daher regelmäßig den Rücktritt bereits eingetragener Rechte im Rang hinter die Grundschuld. Dies liegt daran, dass diejenigen Eintragungen, die im Rang vor einem die Versteigerung betreibenden Gläubiger vermerkt sind, sich entweder wertmindernd auswirken oder zur Folge haben, dass auf den nachrangigen betreibenden Gläubiger vom Versteigerungserlös nur ein geringerer Restbetrag entfällt.

II. Grundschuld, Hypothek und Darlehensvertrag

Grundschulden sind reine Sicherungsrechte. In wirtschaftlicher Hinsicht ist die Ausgestaltung des Darlehensvertrages zwischen Darlehensnehmer und Kreditinstitut von weit größerer Bedeutung. Die Bedingungen der Rückzahlung, Verzinsung, Laufzeit, Kündbarkeit etc. des Darlehens bestimmen sich ausschließlich nach dem Darlehensvertrag. Die Grundschuld erleichtert dagegen die Verwertung des Grundbesitzes durch den Gläubiger, wenn das Darlehen nicht vertragsgemäß bedient wird. Ohne Bestellung einer Grundschuld müsste der Gläubiger Klage erheben und aus dem Zahlungsurteil die Versteigerung betreiben.

Wird das Darlehen zurückbezahlt, verändert sich die Grundschuld nicht. Die Grundschuld ist eine Sicherheit, die sich nicht verbraucht. Nach Rückzahlung des Darlehens kann die Grundschuld u.U. zur Absicherung eines neuen Kredites wieder verwendet werden oder der Eigentümer des Grundbesitzes läßt nach Tilgung des gesicherten Darlehens die Grundschuld löschen. Zu Letzterem bedarf es notariell zu beglaubigender Erklärungen des Eigentümers und des Gläubigers.

Der Betrag der Grundschuld muß nicht mit dem Betrag des konkret aufgenommenen Darlehens übereinstimmen. Die Grundschuld kann „auf Vorrat“ bestellt werden. Oft ist etwa bei Beginn einer Baumaßnahme nicht abzuschätzen, welche Gesamtkosten tatsächlich entstehen werden. In diesem Fall empfiehlt es sich, den Betrag der Grundschuld von Anfang an so zu wählen, dass dieser den maximal zu erwartenden Darlehensstand abdeckt. Andernfalls entstehen durch die Bestellung einer weiteren Grundschuld für den Erhöhungsbetrag Mehrkosten.

Die Flexibilität der Grundschuld hat zur nahezu vollständigen Verdrängung der - dem Namen nach populäreren - Hypothek geführt.

III. Die Grundschuldurkunde

Nachstehend seien zumindest die wichtigsten, in nahezu allen Grundschuldformularen vorkommenden Vertragsklauseln, kurz erläutert:

1. Die Grundschuldzinsen

In Grundschuldurkunden wird meist ein Grundschuldzins von bis zu 20 % jährlich vereinbart.

Dies sollte kein Anlass zur Beunruhigung sein. Grundschuldzinsen sind keine Zinsen, die wirklich bezahlt werden. Bezahlt werden allein die im Darlehensvertrag vereinbarten Zinsen. Dies gilt sowohl bei ordnungsgemäßer Bedienung des Darlehens als auch im Falle eines Zahlungsverzuges mit Verzinsung und/oder Tilgung.

Die gegenüber den Darlehenszinsen weit höheren Grundschuldzinsen ermöglichen zum einen eine flexible „Revalutierung“ der Grundschuld durch Aufnahme eines neuen Darlehens auch dann, wenn die für das künftige neue Darlehen zu entrichtenden Darlehenszinsen deutlich höher sind als die derzeit vereinbarten.

Daneben liegt eine weitere Funktion der hohen Grundschuldzinsen in der Erweiterung des Sicherungsumfanges der Grundschuld. Der nominale Grundschuldbetrag orientiert sich in der Regel an der Darlehenssumme. Gerät der Darlehensnehmer mit Zinsen oder Tilgung in Rückstand, kann sich seine Verbindlichkeit gegenüber dem Kreditinstitut rasch erhöhen und über die ursprüngliche Darlehenssumme hinausgehen. Dennoch bedeutet dies für das Kreditinstitut nicht zwingend einen Ausfall seines Verwertungsrechtes für den die Darlehenssumme übersteigenden Betrag. Vielmehr ist das Kreditinstitut berechtigt, neben dem ursprünglichen Grundschuldbetrag für jedes abgelaufene Jahr einen weiteren Betrag in Höhe der Grundschuldzinsen zusätzlich aus dem Versteigerungserlös zu entnehmen, maximal allerdings bis zur Höhe des geschuldeten Kreditsaldos.

2. Die Unterwerfung des jeweiligen Eigentümers unter die Zwangsvollstreckung

Durch die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung entsteht eine vollstreckbare Grundschuld. Diese vollstreckbare Grundschuld ersetzt ein Gerichtsurteil. Ein langwieriges und teures Gerichtsverfahren ist entbehrlich. Der Grundschuldgläubiger (Kreditinstitut) kann sofort aus der Grundschuld die Zwangsversteigerung der Immobilie betreiben.

Der Grundschuldgläubiger könnte aus der vollstreckbaren Grundschuld an sich jederzeit die Zwangsvollstreckung in den verpfändeten Grundbesitz betreiben. Solange der Schuldner seine Verpflichtungen aus dem Darlehensverhältnis erfüllt, also Zins- und Tilgung vertragsgemäß erbringt, verstößt die Zwangsvollstreckung gegen die zwischen Darlehensnehmer und Kreditinstitut getroffenen Vereinbarungen.

3. Das abstrakte Schuldversprechen mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Grundschuldbesteller gehen oft davon aus, dass sie gegenüber dem Gläubiger nur mit der Immobilie samt Bestandteilen und Inventar haften. Diese Ansicht ist insofern nicht richtig, als der Grundschuldbesteller mit dem Kreditinstitut einen Darlehensvertrag unterzeichnet hat oder unterzeichnen wird, der ihn zur Verzinsung und Rückzahlung unter Einsatz seines gesamten Vermögens verpflichtet. Durch

das „abstrakte Schuldversprechen“ im Rahmen der Grundschuldurkunde wird unabhängig - abstrakt - anerkannt, dass eine Schuld gegenüber dem Kreditinstitut in Höhe des Grundschuldbetrages besteht. Damit ist zunächst keine Verschärfung oder Erweiterung der Haftung verbunden; erreicht wird lediglich eine Beweiserleichterung für das Kreditinstitut.

Das abstrakte Schuldversprechen kann aber deshalb Bedeutung gewinnen, weil damit eine Zwangsvollstreckungsunterwerfung hinsichtlich des gesamten Vermögens des Bestellers verbunden ist. Die Vollstreckungsunterwerfung bezüglich des sonstigen Vermögens erweitert den Kreis der Zugriffsmöglichkeiten des Kreditinstituts, wenn das Darlehen notleidend wird. Das Kreditinstitut kann nun neben der Versteigerung des Grundbesitzes beispielsweise den Lohn des Schuldners oder seinen Zweit-Pkw pfänden. Diese Möglichkeit ist insbesondere dann von Bedeutung, wenn der aus der Verwertung der Immobilie erzielte Erlös zur Befriedigung der Forderungen des Kreditinstituts nicht ausreicht oder aber bei geringeren Rückständen nicht sofort zum „letzten Mittel“ der Versteigerung der Immobilie gegriffen werden soll.

4. Die Sicherungszweckerklärung (auch Sicherungsvereinbarung oder Sicherungsvertrag)

Die Sicherungsabrede regelt, welche Forderungen im einzelnen durch die Grundschuld gesichert sind. Sie stellt gewissermaßen die Verbindung zwischen der Grundschuld und dem Darlehen dar. Nur wenn ein Darlehen in den Sicherungszweck der Grundschuld einbezogen wurde, kann das Kreditinstitut aus der Grundschuld vorgehen, wenn die Rückzahlung des Darlehens nicht erfolgt.

Um Probleme zu vermeiden, enthalten die von den Kreditinstituten formulierten Sicherungsvereinbarungen regelmäßig einen umfassenden Sicherungszweck dahingehend, dass alle Ansprüche aus der gesamten Geschäftsverbindung - gleich aus welchem Rechtsgrund - abgesichert seien. Dies ist an sich für den Darlehensnehmer kein Problem; er hat es selbst in der Hand, welche Verbindlichkeiten er bei dem Kreditinstitut eingeht. Ist nicht gewünscht, dass eine bestimmte Verbindlichkeit in den Sicherungszweck der Grundschuld einbezogen wird, kann dies gesondert vereinbart werden bzw. notfalls das Darlehen bei einem anderen Kreditinstitut aufgenommen werden.

IV. Notarbestätigung

Kreditinstitute zahlen die im Darlehensvertrag zugesagten Darlehensbeträge in der Regel erst dann aus, wenn sie ausreichend abgesichert sind. Dies ist regelmäßig dann der Fall, wenn die Grundschuld im Grundbuch eingetragen ist. Um nicht von den Bearbeitungszeiten der Grundbuchämter abhängig zu sein, akzeptieren die meisten Kreditinstitute auch sogenannte (allerdings gebührenpflichtige!) Notarbestätigungen oder Rangbescheinigungen durch den Notar. Hierzu ist erforderlich, dass der Notar die Grundschuld bereits zur Eintragung beim Grundbuchamt vorgelegt hat und sich dann nochmal davon überzeugt, dass der Eintragung keine Hindernisse entgegenstehen.

V. Probleme bei Teilflächen

Probleme ergeben sich, wenn das zu belastende Flurstück im Grundbuch noch nicht existiert. Das ist zum Beispiel der Fall, wenn eine Teilfläche aus einem größeren Grundstück gekauft wird und die amtliche Vermessung (= katasteramtliche Fortschreibung) noch nicht erfolgt ist. Da das gekaufte Teilgrundstück rechtlich erst existiert, wenn die Teilfläche im Grundbuch als selbständiges Grundstück gebildet wurde, ist die Eintragung einer Grundschuld an dieser Teilfläche noch nicht möglich.

Manche Kreditinstitute begnügen sich in diesem Fall damit, dass der Käufer ihnen als „Ersatzsicherheit“ zunächst das verpfändet, worüber er derzeit bereits verfügen kann. Das ist der aufgrund des notariellen Kaufvertrages erworbene Anspruch auf Verschaffung des Eigentums an der Teilfläche.

Viele Kreditinstitute halten eine solche Anspruchsverpfändung (z.B. wegen der Gefahr einer Aufhebung des noch nicht erfüllten Kaufvertrages) allerdings nicht für eine ausreichende Sicherheit und zahlen die Darlehensbeträge nicht aus.

Wenn eine zeitnahe Auszahlung zur Finanzierung des Kaufes oder anschließender Baumaßnahmen bei Teilflächenbeleihungen erforderlich ist, sollte daher unbedingt vorher durch den Darlehensnehmer geklärt werden, ob und unter welchen Bedingungen das Kreditinstitut eine Auszahlung vornehmen wird.

VI. Belastungsvollmacht

In aller Regel benötigen Käufer Darlehensmittel, um den Kaufpreis für den Erwerb einer Immobilie begleichen zu können. Deren Auszahlung erfolgt grundsätzlich wiederum erst nach Bestellung und Eintragung der Grundschuld im Grundbuch. Hier entsteht ein Dilemma. In notariellen Kaufverträgen wird regelmäßig vereinbart, dass der Eigentumswechsel auf den Käufer erst dann eintritt, wenn der Kaufpreis bezahlt wurde. Dagegen benötigt der Käufer zu dessen Begleichung eine Grundschuld, die er erst eintragen lassen kann, wenn er Eigentümer des Grundbesitzes ist, was allerdings wiederum die Zahlung des Kaufpreises voraussetzt ...

Dieser Kreis wird in der Praxis durch die Einräumung einer sog. Belastungsvollmacht im Kaufvertrag durchbrochen. Dabei bevollmächtigt der Verkäufer den Käufer eine Grundschuld zur Finanzierung des Kaufpreises zu bestellen. Im Gegenzug läßt sich der Verkäufer zusichern, dass die Auszahlung der Darlehensbeträge an den Käufer ausschließlich zum Zwecke der Bezahlung des Kaufpreises erfolgt. Durch Regelungen in der Belastungsvollmacht wird sichergestellt, dass selbst ein betrügerischer Käufer die Darlehensbeträge nicht selbst ausgezahlt erhält, um sich beispielsweise einen teuren Sportwagen zu finanzieren und damit ins Ausland zu verschwinden. Durch die Belastungsvollmacht ist gewährleistet, dass einerseits der Verkäufer den Kaufpreis erhalten kann, andererseits der Finanzierungsbank des Käufers eine ausreichende Sicherung zur Verfügung steht. Ist der Kaufpreis bezahlt, kann der Käufer weitere abgesicherte Darlehensmittel (z.B. für Baumaßnahmen) einsetzen.

VII. Buchgrundschulden und Briefgrundschulden

Das Gesetz kennt zwei Arten von Grundschulden: Briefgrundschulden und Buchgrundschulden. Der Unterschied ist 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 einem Wechsel des Gläubigers. Die Grundschuld kann durch schriftliche Abtretung und Übergabe des Briefes übertragen werden.

In der Praxis sind Briefgrundschulden 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 den Briefurkunden anzuwenden ist. Geht ein Grundschuldbrief verloren, kann er nur durch ein zeitaufwendiges und teures sog. Aufgebotsverfahren für kraftlos erklärt werden.