



DQS-zertifiziert
nach ISO 9001:2008



BohrundAdler
Notariat

Grundschuld

Privatleute und Unternehmen nehmen zu den verschiedensten Anlässen Kredite bei Banken, Sparkassen, oder Bausparkassen auf. Kreditinstitute führen vor solchen Darlehensvergaben eine Risikoprüfung durch. Je wahrscheinlicher die ordnungsgemäße Rückzahlung des zur Verfügung gestellten Kredits (Darlehens) ist, desto günstiger (billiger) ist der Kredit. Ob eine niedrige Verzinsung für einen Kredit gewährt wird, bemisst sich in erster Linie nach der Qualität der Sicherheiten, die der Kreditnehmer der Bank anbieten kann. Die ideale Sicherheit für eine Bank ist Grundbesitz. Ein als Sicherheit gegebenes Kraftfahrzeug beispielsweise verliert durch Zeitablauf und Gebrauch rasch an Wert und kann leicht zerstört werden; Grundeigentum ist dagegen wertbeständig, die Fälle der Zerstörung sind selten und in der Regel auch durch entsprechende Versicherungen abgedeckt.

Grundschulden sind (wie Hypotheken) sogenannte Pfandrechte an Grundbesitz - kurz Grundpfandrechte. Sie ermöglichen dem Grundschuldgläubiger (der Bank, Bausparkasse, Sparkasse etc.) die Verwertung des (Pfand-)Grundbesitzes insbesondere 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. Maßgebend für den Wert einer Grundschuld als Sicherheit ist ihr Rang im Grundbuch. Die beste Sicherheit bietet stets eine Grundschuld, der keine anderen Rechte vorgehen. Dementsprechend lässt sich ein günstiger Darlehenszins vor allem dann aushandeln, wenn der Bank eine sog. erstrangige Grundschuld als Sicherheit angeboten wird. Für einen günstigen Kredit verlangen die Banken daher in der Regel den Rücktritt bereits eingetragener Rechte im Rang hinter die Grundschuld der Bank. Dies liegt zum einen daran, dass all diejenigen Eintragungen, die nicht auf Zahlung gerichtet sind (z.B. Wohnungsrechte), jedoch im Rang vor der die Versteigerung betreibenden Bank vermerkt sind, auch von dem Ersterer des Objektes übernommen werden müssen, d.h. sich in der Regel wertmindernd auswirken; die vorrangigen auf Zahlung gerichteten Eintragungen, die bestehen bleiben, werden dagegen auf das Gebot des Meistbietenden angerechnet, so dass auf den nachrangigen „betreibenden Gläubiger“ u.U. nur mehr ein geringer Restbetrag entfällt.



DQS-zertifiziert
nach ISO 9001:2008



BohrundAdler
Notariat

In aller Regel benötigen Käufer Darlehensmittel („Fremdkapital“), um den Kaufpreis für den Erwerb einer Immobilie begleichen zu können. Deren Auszahlung erfolgt wiederum erst nach Bestellung und Eintragung der Grundschuld im Grundbuch. Hier entsteht ein Dilemma. In notariellen Kaufverträgen wird einerseits regelmäßig vereinbart, dass der Eigentumswechsel auf den Käufer erst dann eintritt, wenn der Kaufpreis bezahlt wurde („Zug-um-Zug-Abwicklung“), andererseits benötigt der Käufer aber zu dessen Begleichung eine Grundschuld, die er an sich erst dann eintragen lassen könnte, wenn er Eigentümer des Pfandobjektes ist, was allerdings wiederum die Kaufpreiszahlung voraussetzt... Diese Problematik wird in der Praxis durch Bestellung einer sog. Finanzierungsgrundschuld gelöst. Dabei bevollmächtigt der Verkäufer den Käufer noch zu Zeiten des Eigentums des Verkäufers die Finanzierungsgrundschuld zu bestellen, läßt sich aber im Gegenzug – auch für die Bank des Käufers bindend – zusichern, dass die Ausreichung der Darlehensbeträge an den Käufer ausschließlich zum Zwecke der Bezahlung des Kaufpreises erfolgen darf. Ist der Kaufpreis bezahlt, kann der Käufer weitere abgesicherte Darlehensmittel z. B. für Baumaßnahmen etc. einsetzen.

Stark verkürzt lassen sich folgende Grundsätze festhalten:

Grundschulden verbrauchen sich durch Darlehensrückzahlung nicht und können als Sicherheit wiederverwendet werden;

Ist nicht absehbar, in welchem Umfang Darlehensmittel benötigt werden, können Grundschulden in ausreichender Höhe „auf Vorrat“ bestellt werden;

Grundschuldzinsen werden nicht bezahlt, sondern ermöglichen eine Wiederverwendung der Grundschuld bei künftigen weiteren, höher verzinslichen neuen Darlehen und erhöhen den Sicherungsumfang der Bank;

Durch die Zwangsvollstreckungsunterwerfung kann im Verwertungsfall (bei notleidend gewordenen Darlehen) eine rasche Verwertung des Grundbesitzes erfolgen;

Obwohl die Grundschuld nur am Grundbesitz eingetragen wird, beschränkt sich die Haftung in der Regel nicht auf diesen Grundbesitz, vielmehr wird mit dem ganzen Vermögen gehaftet;

Bei Vereinbarung des Sicherungszwecks der Grundschuld (Sicherungsabrede) sollte man genau darauf achten, welche und wessen Verbindlichkeiten abgesichert werden.