

## MERKBLATT 6

# Die Grundschuld

Was Sie wissen sollten...

Dieses Merkblatt soll einige wenige Zusammenhänge darstellen und erste Fragen beantworten. Bitte bedenken Sie, daß Fragen im Zusammenhang mit Grundschulden im Einzelfall sehr komplex sein können. Auch die gesetzlichen und die Rechtsprechung sind differenziert und kompliziert. Ein derartiges Merkblatt kann daher eine solide rechtliche (notarielle) Beratung nicht ersetzen!

## I.

### Einführung

Sie wollen im Rahmen einer Finanzierung (z. B. eines Immobilienkaufs) eine Grundschuld bestellen bzw. verlangt Ihre Bank dies von Ihnen. Mit diesem Merkblatt wollen wir einige wichtige Zusammenhänge und den wesentlichen Inhalt einer Grundschuldurkunde erläutern.

## II.

### Was ist eine Grundschuld?

Bei einer Grundschuld handelt es sich (wie bei einer Hypothek) um ein sogenanntes Grundpfandrecht, also eine Sicherheit für den Gläubiger (regelmäßig eine Bank, eine Bausparkasse oder eine Lebensversicherung) an einem Grundstück. Grundpfandrecht heißen diese Rechte deshalb, weil letztlich das Grundstück der Bank, also den Gläubiger als Pfand dient.

Landläufig spricht man immer noch von Hypotheken, die man bestellt oder die man abtragen muß. Dabei ist die Hypothek heute allerdings durch die Grundschuld weitgehend verdrängt worden. Der Grund liegt darin, daß mit einer Hypothek immer nur eine ganz bestimmte Forderung (z.B. ein bestimmtes Darlehen einer Bank) abgesichert werden kann. Ist dieses Darlehen zurückbezahlt, dann ist die Hypothek erloschen. Soll dann eine neue Forderung abgesichert werden (z. B. das im Wege der Anschlußfinanzierung aufgenommen Darlehen), müßte eine neue Hypothek bestellt werden. Das ist umständlich und teuer. Bei der Grundschuld ist dies anders: Die einmal im Grundbuch eingetragene Grundschuld kann sogleich für andere, neue Darlehen verwendet werden. Diesem Vorteil der Grundschuld gegenüber der Hypothek entsprechen allerdings auch Nachteile für den Grundeigentümer (hierzu noch weiter unten).

### III.

#### Der Inhalt einer Grundschuldurkunde

Jedenfalls einige wenige und die wichtigsten Passagen der Ihnen von Ihrer Bank vielleicht inzwischen übersandten Grundschuldurkunde wollen wir erläutern:

a) Zum einen werden Sie erschrocken reagiert haben, als Sie den Zinssatz (14, 16, 18 oder 20 %) gelesen haben. Dies ist selbstverständlich nicht der Zinssatz, den Sie zahlen. Der Zins, den Sie zahlen, ergibt sich ausschließlich aus dem Darlehensvertrag. Im Grundbuch wird die Grundschuld hingegen mit einem sehr hohen Zinssatz eingetragen und alle Gläubiger lassen sich derart hoch absichern - letztlich aus mehreren und nachvollziehbaren Gründen:

aa) Die Grundschuld dient ja für den "Katastrophenfall": Dieser tritt dann ein, wenn der Kunde seinen Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag nicht mehr nachkommt. Dann reißt dem Gläubiger eines Tages der Geduldsfaden, er kündigt das Darlehen und stellt den noch offenen Restbetrag in einer Summe zur Rückzahlung fällig. Derartige zur sofortigen Rückzahlung fällig gestellte Darlehen sind nach den AGB der Banken mit den Zinssätzen zu verzinsen, die für nicht genehmigte Kontoüberziehungen gelten - und hier liegt der Zinssatz schnell im zweistelligen Bereich. Es kommt hinzu, daß ein Darlehen, das in einer Niedrigzinsphase aufgenommen wurde (vielleicht für 2 oder 3 %) und das nach Ablauf der Festzinsphase durch ein Anschlußdarlehen ersetzt werden muß, von der Bank nur zu einem höheren Zinssatz ausgereicht wird, weil die Zinsen vielleicht gestiegen sind. Ist dann nur der niedrige Zins eingetragen, dann müßte eine sogenannte Nachverpfändung erklärt und die Grundbucheintragung entsprechend geändert werden - alles dies ist umständlich und mit Kosten verbunden.

bb) Im Versteigerungsfall können rückständige Zinsen nur für die letzten vier Kalenderjahre geltend gemacht werden: Nicht selten ist der "Katastrophenfall" aber dadurch gekennzeichnet, daß Zinsen auch aus früheren Zeiträumen rückständig sind - und diese wären dann an sich verjährt. Der hohe Zinssatz gibt auch insoweit dem Gläubiger die Möglichkeit, vollständig befriedigt zu werden.

b) Nun wird die Bank möglicherweise darüber hinaus verlangen, daß eine einmalige sonstige Nebenleistung zu zahlen ist. Hier verbirgt sich eine weitere Absicherung des Gläubigers wiederum für den „Katastrophenfall“:

Der Gläubiger hat dann Vollstreckungskosten (Sachverständigenkosten, Gerichtskosten, etc. pp.) und möchte auch diese Kosten im Falle der Zwangsversteigerung des Grundstückes aus dem Versteigerungserlös realisieren.

c) Sie lesen in Ihrer Grundschuldurkunde zwei sogenannte Zwangsvollstreckungsunterwerfungen, zum einen die dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung: dies ist der erste (von zwei) sogenannten Vollstreckungstiteln, die mit notarieller Protokollierung einer Grundschuldurkunde errichtet werden: Mit der *dinglichen* Vollstreckungsunterwerfung geben Sie dem Gläubiger (immer für den Krisen-, also Katastrophenfall) die Möglichkeit, das Grundstück durch Zwangsversteigerung zu verwerten. Der Gläubiger hat sofort einen sogenannten Titel in der Hand, den er sich sonst erst durch einen Prozeß gegen den Kunden verschaffen müßte.

Die dann folgende persönliche Haftungsübernahme und Zwangsvollstreckungsunterwerfung müßte in der Überschrift eigentlich ganz präzise lauten: Persönliche Haftungsübernahme und persönliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung. Hiermit ist folgendes gemeint: Der Gläubiger möchte im Krisenfall nicht nur auf das Grundstück zugreifen können, sondern (alternativ) auch auf Ihr sonstiges Vermögen, z.B. Wertpapiere, einen Pkw, wertvollen Hausrat etc. pp. Deshalb die persönliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung. Und der Gläubiger möchte auch für diese Art der Vollstreckung eine ausreichende Rechtsgrundlage haben. Dies geschieht in Form eines *persönlichen Schuldanerkenntnisses*. Obgleich Sie die Rückzahlung des Darlehens gegenüber der Bank bereits aus dem Darlehensvertrag schulden, wird durch das Schuldanerkenntnis ein eigenständiger, zweiter Schuldgrund geschaffen.

d) Dies ist der wesentliche Inhalt einer Grundschuldurkunde. Sie enthält darüber hinaus eine Reihe formaler, grundbuchrechtlicher Vorschriften (Anträge etc. pp.), die in ihrer Bedeutung hinter den genannten Passagen weit zurückstehen.

## IV.

### Die Zweckerklärung

Eingangs ist bei der Erläuterung der Unterschiede zwischen Hypothek und Grundschuld deutlich geworden, daß bei einer Grundschuld ganz offenbleibt, welche Forderung eigentlich abgesichert wird (anders als bei einer Hypothek, bei der die Forderung konkret in der Hypothekenurkunde genannt wird). Aus der Grundschuldurkunde können Sie also nicht erkennen, weshalb die Grundschuld bestellt worden ist. So gesehen halten Sie und die Bank nach Abschluß des Darlehensvertrages und nach notarieller Protokollierung einer Grundschuldurkunde also zwei Urkunden in der Hand, die zunächst (scheinbar) nichts miteinander zu tun haben. Um hier die 'Brücke' zu schlagen, wird eine 'Zweckerklärung für Grundschulden' von der Bank vorbereitet. Sie bedarf nicht der notariellen Protokollierung, obgleich es eine wichtige Urkunde ist, da nur aus dieser Zweckerklärung deutlich wird, warum die Grundschuld überhaupt bestellt worden ist. Aus der Zweckerklärung ergeben sich weitere

wichtige Rechte des Gläubigers und Pflichten des Schuldners (= Sicherungsgebers), so daß wir Sie bitten möchten, diese Zweckerklärung sorgfältig zu lesen.

Haben Sie die Zweckerklärung unterschrieben, so handelt es sich bei der Grundsuld um eine sogenannte 'Sicherungsgrundsuld'.

Nicht jede Grundsuld stellt eine Sicherungsgrundsuld dar: Insbesondere die vom Grundstückseigentümer höchst vorsorglich an seinem Grundstück bestellte Grundsuld, die sogenannte *Eigentümergrundsuld* hat, bis sie vielleicht eines Tages zur Absicherung von Forderungen eines Gläubigers dient, noch keinen Sicherungszweck, stellt also keine Sicherungsgrundsuld dar.

## V.

### Die AGB

Regelmäßig werden Sie bei Begründung einer Darlehensbeziehung mit Ihrer Bank deren Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) akzeptieren. Diese AGB sehen regelmäßig vor, daß alle einer Bank gegebenen Sicherheiten auch für alle Forderungen, die die Bank gegen den Kunden hat, als Sicherheit dienen. Damit dient dann eine Grundsuld (plötzlich) über den eigentlichen mit ihr im Zusammenhang stehenden Darlehensvertrag hinaus der Absicherung der Bank auch für ganz andere Forderungen. Dies muß man wissen, da nach Rückzahlung des eigentlich abgesicherten Darlehens sich die Bank deshalb vielleicht sperren wird, die Grundsuld zur Löschung zu bringen (dies ist ein Nachteil einer Grundsuld gegenüber einer Hypothek).

## VI.

### Das Risikobegrenzungsgesetz

In den letzten Jahren gab es in der Öffentlichkeit zum Teil starke Unruhe dadurch, daß Immobilienkredite von Banken verkauft (zum Teil dann mehrfach weiterverkauft) wurden und plötzlich (z.B.) nordamerikanische Gläubiger diese Forderungen gegen Grundstückseigentümer geltend machten. Nun ist der Verkauf eines Immobilienkredites grundsätzlich unbedenklich, da Forderungen grundsätzlich verkäuflich und übertragbar sind. Schwierig wird es allerdings dann, wenn der Grundstückseigentümer (und Schuldner) nach Ablauf der Festzinsphase eine Vertragsverlängerung erreichen will - und sich dann einem Gläubiger gegenüber sieht, der mit der ursprünglich ausleihenden Bank nichts mehr zu tun hat und der zu einer Verlängerung zu akzeptablen Bedingungen nicht bereit ist.

Durch das sogenannte Risikobegrenzungsgesetz, das am 19.08.2008 in Kraft trat, hat sich an diesen Zusammenhängen nichts geändert. Allerdings ist der Schutz des Schuldners dadurch verbessert worden, daß

- in den AGB der Kreditinstitute der Schuldner auf die grundsätzlich mögliche Abtretbarkeit des Immobiliendarlehens deutlich hinzuweisen ist,
- der Darlehensgeber zu einem Folgeangebot verpflichtet ist bzw. auf die Nichtverlängerung des Vertrages drei Monate vor Ablauf der Zinsbindung hinweisen muß,
- der Wechsel des Darlehensgebers dem Kunden anzuzeigen ist,
- die Kündigung des Darlehens einen Verzug mit mindestens zwei aufeinander folgenden Teilzahlungen und mindestens 2,5 % der Darlehenssumme voraussetzt,
- und - dies ist entscheidend - dem Erwerber des Immobiliendarlehens die Möglichkeit eines sogenannten *gutgläubigen einredfreien Erwerbs* nicht möglich ist. Mit anderen Worten: Hat der Schuldner gegen die Forderungen der Bank Einreden, dann kann der Schuldner diese jetzt kraft Gesetzes auch dem neuen Gläubiger entgegenhalten.

Das Risikobegrenzungsgesetz enthält weitere Sicherungen zugunsten des Kunden; sie treten in ihrer Bedeutung hinter den geschilderten Sicherheiten zurück.

## VII.

### **Buchgrundschulden, Briefgrundschulden**

Jede Grundschuld wird im Grundbuch eingetragen. Bei einer Briefgrundschuld wird zusätzlich noch ein Grundschuldbrief gebildet. Er erhöht die sogenannte 'Verkehrsfähigkeit' der Grundschuld: benötigt der Gläubiger die Grundschuld nicht mehr, hat der Grundstückseigentümer aber zeitgleich neuen (vielleicht dringenden) Finanzierungsbedarf, dann kann die Grundschuld an den neuen Geldgeber (Gläubiger) abgetreten und (ohne daß dies im Grundbuch vermerkt wird!) der Grundschuldbrief dem neuen Gläubiger ausgehändigt werden. Mit Aushändigung verfügt der neue Gläubiger über die entsprechende Sicherheit. Man kann es auch einfacher ausdrücken: Wer den Grundschuldbrief in der Hand hat, hat das Grundstück in der Hand. Und hierin liegt natürlich spiegelbildlich die Gefahr der Bestellung einer Briefgrundschuld: Wird der Grundschuldbrief nicht sorgfältig verwahrt, kommt er z.B. abhanden (dies passiert häufig bei Auflösung von Wohnungen verstorbener Grundeigentümer), dann muß der Brief erst für kraftlos erklärt werden, bevor die Briefgrundschuld im Grundbuch gelöscht werden kann. Dieses Verfahren wird vor dem zuständigen Amtsgericht geführt. Ein weiterer Nachteil der Briefgrundschuld: Die Briefbildung ist teurer, nicht beim Notar, aber durch die Briefbildung, die vorzunehmen Sache des Grundbuchamtes ist: Wird z.B. eine Grundschuld über € 150.000,00 bestellt, so belaufen

sich die Gesamtkosten (Notar- und Gerichtskosten) bei einer Buchgrundschuld auf ca. € 800,00 und bei einer Briefgrundschuld auf ca. € 905,00. Andererseits gibt es gute Gründe für die Bestellung von Briefgrundschulden: Lebensversicherer beispielsweise sind i. d. R. verpflichtet, die Grundschuldbriefe bei einer zentralen Einheit ihres Unternehmens (körperlich) zu hinterlegen, da Grundschulden und Hypotheken Teil des sog. Deckungsstockes sind. Oder: der Eigentümer eines Grundstückes kann für einen vielleicht in der Zukunft zu erwartenden Finanzierungsbedarf heute schon eine Eigentümerbriefgrundschuld bestellen. Durch körperliche Übergabe des Briefes kann ein außenstehender Gläubiger ganz schnell abgesichert werden.

Dr. Purrucker & Partner  
Rechtsanwälte und Notare