



Schafeld & Partner  
Steuerberater Rechtsanwälte Fachanwälte Notare

## Merkblatt für die Bestellung von Grundschulden

### I. Einführung

Nur wenige Käufer sind in der Lage, beim Kauf eines Grundstücks, eines Hauses oder einer Eigentumswohnung den Kaufpreis vollständig aus Eigenmitteln zu begleichen. 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 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 durch den Notar entworfen worden sind. 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.

### II. Sicherungszweck der Grundschuld

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 darüber hinaus 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 (ohne zuvor ein langwieriges Gerichtsverfahren vornehmen zu müssen) **versteigern** zu lassen und **aus dem Versteigerungserlös** einen Betrag in Höhe des Grundschuldkapitals nebst Zinsen und Nebenleistung zu entnehmen.

### III. Rechtliche Selbstständigkeit der Grundschuld

Wichtig für das Verständnis der Grundschuld ist Folgendes:

Die Grundschuld wird zwar fast immer anlässlich eines bestimmten Darlehensvertrags als „*Sicherungsgrundschuld*“ 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 solch umfassende Zweckerklärung kann vor allem dann zu einer unerwarteten Haftung führen, wenn es um Kredite geht, die der Grundschuldbesteller nicht selbst aufgenommen hat. Da die Zweckerklärung nicht Gegenstand der notariellen Grundschuldsbestellungsurkunde ist, empfiehlt es sich, den darin enthaltenen Sicherungszweck genauestens zu überprüfen.**

Bestellen zum Beispiel beide Ehegatten gemeinsam eine Grundschuld, die nach der darin enthaltenen umfassenden Zweckerklärung auch Darlehen sichert, die ein Ehegatte allein aufnimmt, haftet das Grundstück auch für solche Darlehen, auch wenn der andere Ehegatte von der Existenz des Darlehens nichts weiß.

Im Falle der sogenannten "**engen Zweckerklärung**" hingegen dient die Grundschuld nur als Sicherheit für den gerade geschlossenen Kreditvertrag.

### IV. Sicherungsumfang

Weil die zu sichernde Darlehensforderung durch auflaufende Zinsen, Kosten, Vorfälligkeitsentschädigungen etc. auch über den ursprünglichen Darlehensbetrag hinaus anwachsen kann, ist die Bank bestrebt, auch ihre Sicherung über die eigentliche Grundschuldsumme hinaus weiter auszudehnen. Dies erreicht sie durch die Vereinba-

rung 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 auch tatsächlich so hohe Schulden bestehen) aus dem Versteigerungserlös entnehmen kann. Mit anderen Worten: Es erhöht sich die Sicherheit der Bank, auch wenn die Forderung aus dem Kreditvertrag unverändert bleibt oder sogar geringer wird. Die Grundschuldzinsen bewegen sich je nach Bank momentan etwa zwischen 10 % und 20 %. die sonstigen Nebenleistungen zwischen 5 % und 10 %.

## V. Wesentlicher Inhalt der Grundschuldbestellung

**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.

Die Zwangsvollstreckungsunterwerfung ist übrigens der alleinige Grund dafür, dass die Grundschuld notariell beurkundet (also vom Notar auch vorgelesen) werden muss. Die Grundschuld an sich müsste lediglich notariell beglaubigt werden.

## VI. Belastungsvollmacht des Verkäufers

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 in der Regel bereits in dem notariellen Kaufvertrag 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. Einzelheiten regelt die rechtlich äußerst komplexe und schwer verständliche Belastungsvollmacht im notariellen Kaufvertrag.

## VII.

### Schicksal der Grundschuld nach Rückzahlung des Kredits

Und was passiert, wenn alle Schulden **zurückgezahlt** sind?

Zunächst gar nichts, da die Grundschuld vom Kredit **unabhängig** ist (siehe III.). Die Grundschuld **steht also weiterhin im Grundbuch** und könnte – ohne dass erneut eine kostenpflichtige notarielle Beurkundung erforderlich wäre – durch Abschluss einer neuen Sicherungsabrede mit der Bank zur Sicherung eines neuen Darlehens bei derselben Bank verwendet werden. Aus diesem Grund werden Grundschulden häufig im Grundbuch „stehen gelassen“.

Sobald die zu sichernde Forderung erloschen ist, kann der Schuldner aber auch jederzeit von seiner Bank verlangen, der Löschung der Grundschuld im Grundbuch zuzustimmen. Die Bank ist dann verpflichtet, eine sog. Löschungsbewilligung abzugeben.

**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.

## VIII. Rang der Grundschuld

Sind im Grundbuch 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 lediglich gezieltes Nachfragen ermöglichen.

## IV. Abschließende Hinweise

Dieses Merkblatt kann nur einige der wichtigsten Punkte schlagwortartig ansprechen. Für zusätzliche rechtliche Erläuterungen stehen der Notar oder der Rechtsanwalt zur Verfügung.

Dieses Merkblatt wurde mit größter Sorgfalt erstellt; gleichwohl kann für dessen Inhalt und die Richtigkeit der getroffenen Aussagen keine Gewähr übernommen werden.

Wir bedanken uns für das in unsere Kanzlei gesetzte Vertrauen. Unsere Mitarbeiter und wir stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Ludwig Albracht  
Notar

Alexander Abeler  
Notar