

Informationsbroschüren für Mandanten Grundpfandrechte

I. Begriff und Wesen

Banken und andere Finanzierungsinstitute machen die Ausreichung von Krediten, insbesondere von Krediten zur Finanzierung von Immobilieninvestitionen, zumeist davon abhängig, dass der Darlehensnehmer dem Kreditinstitut Sicherheiten für die Rückzahlung des Darlehens zur Verfügung stellt.

Wegen der großen Werthaltigkeit und -beständigkeit von Grundstücken wünschen die darlehensgewährenden Unternehmen in der Regel die Einräumung von Grundpfandrechten. Aus den Grundpfandrechten kann der Darlehensgeber bei Zahlungsschwierigkeiten des Darlehensnehmers das Grundstück verwerten, d.h. das Grundstück zwangsversteigern oder -verwalten lassen.

Die beiden Hauptformen der Grundpfandrechte sind Hypothek und Grundschild. Im Wirtschaftsverkehr hat die Grundschild die Hypothek weitgehend verdrängt, weshalb diese Informationsbroschüre nur die Grundschild behandelt.

II. Entstehung

Unerlässliche Grundvoraussetzungen für das Entstehen von Grundschilden sind die Einigung zwischen Grundstückseigentümer (= Sicherungsgeber) und Grundpfandrechtsgläubiger (= Kreditinstitut) sowie die Eintragung des Rechtes im Grundbuch (§§ 873, 1191 ff. i.V.m. 1113 ff. BGB).

Aus grundbuchverfahrensrechtlichen Gründen ist für die Eintragung der Grundschild im Grundbuch eine Bewilligung des Grundstückseigentümers erforderlich. Sie ist dem Grundbuchamt zumindest in öffentlich beglaubigter Form nachzuweisen. Enthält die Grundschild eine Zwangsvollstreckungsunterwerfung, muss sie beurkundet werden. In jedem Fall ist die Mitwirkung des Notars bei der Grundschildbestellung erforderlich.

Er erläutert auch die zum Teil recht komplizierten in einem Grundschildbestellungsformular enthaltenen Regelungen.

III. Arten der Grundschild

1. Buch- und Briefrechte

Die Grundschild kann einerseits als Briefgrundschild, andererseits Buchgrundschild ausgestaltet sein. Bei einer Briefgrundschild wird ein Grundschildbrief erstellt; immer wird die Grundschild im Grundbuch eingetragen.

Die Briefgrundschild kann allein durch schriftliche Abtretungserklärung und Übergabe des Grundschildbriefes - also ohne Eintragung im Grundbuch - auf eine andere Person als neuem Grundschildgläubiger übertragen werden. Das kann sich zum Beispiel der Eigentümer eines Grundstückes zunutze machen, der vermeiden will, dass aus dem Grundbuch die ihn kreditierende Bank ersichtlich wird: Er bestellt sich zunächst selbst eine Briefgrundschild (eine sogenannte Eigentümergrundschild) und überträgt diese dann auf die beschriebene Weise auf die Bank, ohne dass der Wechsel in der Person des Grundschildgläubigers im Grundbuch eingetragen wird.



Allerdings fällt für die Erstellung eines Grundschuldbriefes beim Grundbuchamt eine zusätzliche Gebühr an.

2. Vollstreckbare und nicht vollstreckbare Grundschulden

Das Zivilprozessrecht eröffnet die Möglichkeit, dass sich ein Schuldner dem Gläubiger gegenüber in einer notariellen Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwirft.

Von dieser Möglichkeit macht die überwiegende Zahl der Kreditinstitute Gebrauch, indem sie zwei Zwangsvollstreckungsunterwerfungserklärungen von ihrem/ihren Vertragspartner(n) fordern: Zum einen muss der Grundstückseigentümer den Pfandbesitz (Grundstück) der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwerfen, was dann regelmäßig auch gegenüber den Rechtsnachfolgern im Eigentum wirkt (§ 800 ZPO), zum anderen der Darlehensnehmer sein persönliches (pfändbares) Vermögen (§ 794 I Ziff. 5 ZPO).

Grundstückseigentümer und Darlehensnehmer können, müssen hierbei aber nicht identisch sein.

Beispiel:

Der Sohn möchte von der Bank ein Darlehen, besitzt aber keine Sicherheiten. Sein Vater ist Eigentümer eines Grundstücks und erklärt sich bereit, zur Sicherung der Darlehensrückzahlung der Bank eine Grundschuld an seinem Grundstück zu bestellen. In einer notariellen Urkunde unterwerfen sich beide der sofortigen Zwangsvollstreckung: Der Sohn in sein gesamtes Vermögen, der Vater nur in sein Grundstück.

Die Zwangsvollstreckungsunterwerfung führt dazu, dass der Grundpfandrechtsgläubiger Vollstreckungsmaßnahmen gegen den Sicherungsgeber, der - wie gesehen - nicht zugleich der Schuldner sein muss, einleiten kann, ohne zuvor ein Gericht angerufen und dort einen Vollstreckungstitel erstritten zu haben.

Beispiel:

Gerät der Sohn in dem eben angeführten Beispiel mit der Rückzahlung des Darlehens in Verzug, kann die Bank den Darlehensvertrag fristlos kündigen und die Rückzahlung des gesamten noch ausstehenden Darlehensbetrages verlangen. Ist der Sohn dazu nicht willens oder in der Lage, kann die Bank mittels der ihr vom Notar erteilten vollstreckbaren Ausfertigung der Grundschuld, ohne zuvor das Gericht anzurufen, in das gesamte Vermögen des Sohnes vollstrecken, also z.B. dessen Bankkonto oder Schmuck pfänden lassen. Beim Vater dagegen ist der Zugriff auf das Grundstück beschränkt, d.h. die Bank kann zwar das Grundstück des Vaters zwangsversteigern, nicht aber zum Beispiel sein Bankkonto pfänden lassen.

Dem Schuldner bleibt es unbenommen, sich gegen eine von ihm für unberechtigt gehaltene Zwangsvollstreckungsmaßnahme durch die Erhebung einer sogenannten Vollstreckungsabwehrklage (§ 767 ZPO) zur Wehr zu setzen.

IV. Der Grundschuldzins

Neben der Hauptforderung (fester Geldbetrag) und u.U. einer einmaligen Nebenleistung (fester Geldbetrag oder einmaliger Prozentsatz - z.B. 5 % oder 10 % - des Grundschuldkapitals) lassen sich Kreditinstitute auch einen Grundschuldzins einräumen, der ebenso wie die Hauptsacheforderung und die einmalige Nebenleistung im Grundbuch eingetragen wird.

Ein Zinssatz von bis zu 18 % p.a. stellt dabei keine Seltenheit dar. Die hohen Grundschuldzinsen müssen vom Vertragspartner des Kreditinstitutes aber nicht tatsächlich beglichen werden, maßgeblich ist vielmehr die im Darlehensvertrag vereinbarte Zinshöhe.



Der hohe (abstrakte) Grundschuldzinssatz dient dazu, auch künftige Veränderungen am Kapitalmarkt, insbesondere Erhöhungen der Darlehenszinsen, von vornherein bei der Sicherheitsgewährung mit zu berücksichtigen.

Denn die Zinsen werden meist nicht auf die gesamte Tilgungsdauer für das Darlehen festgeschrieben, sondern in der Regel lediglich für 5 oder 10 Jahre, und nach diesem Zeitraum neu vereinbart.

Das Kreditinstitut erhält durch die hohen Grundschuldzinsen die Sicherheit, auch im Fall der nachträglichen Erhöhung der Darlehenszinsen noch genügend abgesichert zu sein. Dies dient auch dem Darlehensnehmer, der deswegen dann keine neue Grundschuld bestellen muss.

Darüber hinaus tragen die Kreditinstitute mit dem hohen Grundschuldzins einer Besonderheit im Zwangsversteigerungsrecht Rechnung: Der Grundschuldgläubiger wird gegenüber nicht durch eine Grundschuld abgesicherten Gläubigern bei der Zwangsversteigerung des Grundstücks bevorzugt. Diese Bevorzugung gilt im Hinblick auf die Grundschuldzinsen aber nur für die laufenden Zinsen und die rückständigen Zinsen aus den letzten zwei Jahren. Wären nun die Grundschuldzinsen nur so hoch wie die tatsächlichen Darlehenszinsen, so wären die länger als zwei Jahre rückständigen Darlehenszinsen nicht mehr durch die Grundschuld in bevorzugter Weise abgesichert. Durch den hohen abstrakten Grundschuldzins aber werden neben den tatsächlichen Darlehenszinsen für das jeweilige Jahr noch zusätzlich Darlehenszinsen aus früheren Jahren bevorzugt - nämlich mit der Rangklasse der Hauptforderung - abgesichert.

Die einmalige Nebenleistung dient der Absicherung eventuell zusätzlich entstehender Kosten wie z.B. Kreditabschlussgebühren, Vollstreckungs- und Versteigerungskosten.

V. Die Zweckbestimmungserklärung

Eine Grundschuld wird in aller Regel bestellt, um eine Forderung des Sicherungsnehmers (Kreditinstitut) gegen den Sicherungsgeber (Grundstückseigentümer) zu sichern. Diese Verknüpfung zwischen gesicherter Forderung und Grundschuld ergibt sich nicht aus dem Gesetz, sondern muss durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Sicherungsgeber und dem Sicherungsnehmer erst hergestellt und im Detail geregelt werden.

Diese vertragliche Abrede nennt man „Zweckbestimmungserklärung“, üblich sind auch die Begriffe „Zweckerklärung“ oder „Sicherungsabrede“.

Die Zweckbestimmungserklärung ist nicht beurkundungsbedürftig und wird daher in der Regel ohne Beteiligung des Notars geschlossen.

Sie regelt, für welche Forderung(en) die Grundschuld als Sicherheit für den Grundschuldgläubiger dient. Der Umfang der durch die Grundschuld gesicherten Forderungen kann je nach Vereinbarung unterschiedlich weit sein. Es bestehen folgende Möglichkeiten:

- Besicherung nur der anlässlich der Grundschuldbestellung entstandenen Darlehensforderung
- Besicherung aller Forderungen, die dem Kreditinstitut momentan gegen den Grundstückseigentümer und/oder den persönlichen Schuldner zustehen
- Besicherung aller Forderungen, die dem Kreditinstitut momentan oder künftig gegen den Grundstückseigentümer und/oder den persönlichen Schuldner zustehen
- (Zusätzlich) Besicherung von Forderungen des Kreditinstitutes gegen vom Eigentümer und persönlichen Schuldner personenverschiedene Dritte

Es empfiehlt sich, die Zweckbestimmungserklärung von Zeit zu Zeit zu überprüfen und gegebenenfalls den geänderten Umständen anzupassen.



Insbesondere die Besicherung von Forderungen gegen vom Grundstückseigentümer personenverschiedene Dritte ist mit besonderen Gefahren für den Grundstückseigentümer verbunden, da er sein Grundeigentum für ausgereichte Geldmittel als Sicherheit zur Verfügung stellt, die ihm nicht selbst zugeflossen sind, und er womöglich, um eine Versteigerung des Grundbesitzes zu verhindern, das dem Dritten gewährte Darlehen zurückzahlen muss, ohne bei diesem - wegen dessen zwischenzeitlich eingetretener Vermögenslosigkeit - Rückgriff nehmen zu können.

Beispiel:

In dem oben angeführten Beispiel, wo ein dem Sohn ausgereichter Kredit durch die Bestellung einer Grundschild an dem Grundstück des Vaters besichert wird, bedeutet dies, wenn der Sohn seiner Darlehensrückzahlungspflicht nicht nachkommt:

Der Vater läuft Gefahr, dass die Bank Vollstreckungsmaßnahmen gegen den ihr als Sicherheit zur Verfügung gestellten Grundbesitz einleitet. Er sieht sich daher u.U. gezwungen, die Darlehensraten an die Bank zurückzuführen, obwohl er selbst von dieser kein Geld erhalten hat.

Die vorstehend beschriebene Gefahr der Haftung für Fremdforderungen wird v.a. in folgender Konstellation oft übersehen:

Ein Ehegatte bestellt eine Grundschild zu Lasten eines in seinem Alleineigentum stehenden Grundstücks; in der Zweckbestimmungserklärung wird vereinbart, dass die Grundschild als Sicherheit für alle Forderungen gegen die Ehegatten, bestehe sie auch nur gegen einen von ihnen, dient. In der Folgezeit lassen sich die Ehegatten scheiden, wobei die Eigentumsverhältnisse am Grundstück unverändert bleiben.

Wird nach erfolgter Scheidung die Zweckbestimmungserklärung nicht dahingehend geändert, das nunmehr die Grundschild nur mehr als Sicherheit für Forderungen gegen den Grundstückseigentümer dient, haftet dieser mit seinem Grundstück weiterhin für bereits vor Scheidung begründete Forderungen der Bank gegen seinen geschiedenen Ehepartner, obwohl er an den Darlehensvaluten wirtschaftlich nicht mehr partizipiert.

Wichtig:

Bei Scheidung Zweckbestimmungserklärung in jedem Fall überprüfen und gegebenenfalls im Zusammenwirken mit der Bank den neuen Verhältnissen anpassen!

VI. Bestellung von Grundpfandrechten zur Kaufpreisfinanzierung beim Grundstückskauf

Die Bestellung von Grundschulden ist im Rahmen eines Immobilienerwerbs erforderlich, soweit der Käufer auf eine Finanzierung des Kaufpreises über ein Kreditinstitut - wie fast immer - angewiesen ist. Belastet wird dann das gekaufte Grundstück und es bedarf hierfür der Mitwirkung des Verkäufers, da nur er als derzeitiger Eigentümer des verkauften Grundstücks dieses mit Grundschulden belasten kann.

Dabei muss sichergestellt sein, dass der auf die Grundschuldbestellung hin ausgereichte Kredit nicht abredewidrig vom Erwerber verwandt wird und der Verkäufer Gefahr läuft, sein Grundstück zu verlieren, ohne den Kaufpreis erhalten zu haben. Der Notar trifft die insoweit erforderlichen Vorkehrungen durch entsprechende Einschränkung der Erklärung, die den Zweck der Grundschild bestimmt, dergestalt, das die von der Bank auszureichenden Darlehensvaluten bis zur Höhe des geschuldeten Kaufpreises *direkt an den Verkäufer* ausbezahlt werden müssen.



Besondere Probleme bei der Grundschuldbestellung im Zusammenhang mit einem Immobilienerwerb treten dann auf, wenn der Käufer nicht ein Grundstück (im Rechtssinne), sondern lediglich eine Grundstücksteilfläche erwirbt.

In diesem Fall kann eine Finanzierungsgrundschuld zu Lasten des Vertragsgegenstandes zwar bereits unmittelbar nach Beurkundung des Kaufvertrages beim Notar bestellt werden, die Eintragung der Grundschuld im Grundbuch kann jedoch erst nach grundbuchmäßiger Fortschreibung des Vertragsgegenstandes (also der erworbenen Teilfläche des Grundstücks) im Grundbuch als selbständiges Grundstück unter einer neuen Flurstücksnummer erfolgen. Die Fortschreibung setzt die Teilungsgenehmigung nach § 19 BauGB bzw. ein entsprechendes Negativattest, die Vermessung der Teilfläche durch den Vermesser und die Übernahme des Vermessungsergebnisses in die Katasterunterlagen der zuständigen städtischen Behörde (sog. Veränderungsnachweis) voraus. Dieser Vorgang beansprucht erfahrungsgemäß - jedenfalls in Dresden - einen Zeitraum von zumeist nicht weniger als ca. 8 bis 10 Monate.

Üblicherweise wird die Fälligkeit des Kaufpreises an das Vorliegen des Veränderungsnachweises gekoppelt. So ist die Eintragung der Grundschuld an der fortgeschriebenen Teilfläche im Grundbuch gewährleistet und die Auszahlung der Darlehn durch die Käuferbank zwecks Bezahlung des Kaufpreises gesichert.

Will man die Kaufpreisfälligkeit früher herbeiführen (ca. 2. bis 3 Monate nach Beurkundung), darf man diese nur von der Teilungsgenehmigung nach § 19 BauGB bzw. eines entsprechenden Negativattestes, nicht jedoch von dem Veränderungsnachweis abhängig machen. Der den Kaufpreisbetrag fremdfinanzierende Käufer ist dann aber zwingend darauf angewiesen, dass die Bank die Darlehensvaluten bereits vor Eintragung der Finanzierungsgrundschuld zu Lasten des Vertragsgegenstandes auszahlt.

Um diese frühzeitige Darlehensauszahlung zu erreichen, gibt es zwei unterschiedliche Wege:

1. Vorübergehende Belastung des Gesamtgrundstückes

Der Verkäufer erlaubt dem Käufer, zunächst den gesamten Grundbesitz, also nicht nur die vertragsgegenständliche Teilfläche, mit einer Finanzierungsgrundschuld zu belasten und diese Grundschuld in das Grundbuch eintragen zu lassen.

Der Notar ist in diesem Fall anzuweisen, die so bestellte Grundschuld erst dann beim Grundbuchamt zum Vollzug vorzulegen, wenn sich die Bank schriftlich und unwiderruflich verpflichtet hat, die nach Vertragsvollzug beim Verkäufer verbleibende Teilfläche nach grundbuchmäßiger Bildung des Vertragsgegenstandes aus der Pfandhaft zu entlassen *und vor diesem Zeitpunkt nicht in den ungeteilten Grundbesitz zu vollstrecken*. Zum letzten Teil der Erklärung sind die Kreditinstitute nicht immer bereit.

Im übrigen ist es für die Bank unproblematisch möglich, dem Notar gegenüber vorgenannte Erklärung abzugeben, da sie bei der Prüfung der Beleihungsfähigkeit des Vertragsobjektes von vornherein nur vom Wert der an den Käufer verkauften Teilfläche ausgeht und nicht damit rechnen kann, über den verkauften Grundbesitz hinaus eine dingliche Sicherheit zu erhalten.

Auf der anderen Seite ist der Verkäufer durch diese Vorgehensweise vor Vollstreckungsmaßnahmen in den nicht vertragsgegenständlichen Teil des Grundstückes geschützt.

Abwicklungsschwierigkeiten kann es hier allerdings dann geben, wenn die verkaufte Teilfläche nicht vertragsgemäß vermessen wird und über das Ergebnis der Vermessung zwischen den Parteien untereinander und/oder ggf. auch mit der Bank Streit entsteht.

2. Belastung der Teilfläche, Aussetzung der Grundpfandrechtsvorlage beim Grundbuchamt



Sollte der Verkäufer nicht bereit sein, der den Käufer finanzierenden Bank das Gesamtgrundstück - wenn auch nur für eine Übergangszeit - als dingliche Sicherheit zur Verfügung zu stellen, hat der Käufer nur die Möglichkeit, die Grundsuld zu Lasten der verkauften Teilfläche beim Notar zu bestellen. Eine Eintragung der Grundsuld im Grundbuch ist dann aber vor Kaufpreisfälligkeit nicht möglich. Eine zusätzliche Sicherheit kann der Käufer seiner Bank im Zeitraum bis zur Grundbucheintragung der Grundsuld dann nur dadurch einräumen, dass er ihr seinen durch Vormerkung gesicherten Anspruch auf Eigentumsverschaffung verpfändet und dies bei der zu seinen Gunsten im Grundbuch eingetragenen Eigentumsvormerkung vermerken lässt („Vormerkungsverpfändung“).

Für beide Varianten gilt dieselbe dringende Empfehlung:

Der Käufer sollte **bereits vor** Vertragsschluss mit seiner Bank abklären, ob diese bereit ist, entweder

- a) die zu Ziff. 1 dargelegte Erklärung abzugeben oder
- b) auch ohne den - zunächst noch nicht möglichen - Grundschuldeintrag im Grundbuch die Darlehensvaluten ggf. mit Vormerkungsverpfändung auszuführen.

VII. Grundschuldbestellung und Darlehensauszahlung

Die Bank macht die Auszahlung des Darlehens regelmäßig von der Eintragung der Grundsuld im Grundbuch abhängig. Zwischen dem Zeitpunkt der Grundschuldbestellung beim Notar und der Eintragung des Grundpfandrechts im Grundbuch können 2, manchmal sogar 3 Monate vergehen. Besondere Absprachen im Dreiecksverhältnis Verkäufer - Käufer - Bank sind -wie gesehen - beim Teilflächenverkauf erforderlich. Es empfiehlt sich, den Notar möglichst bald nach Darlehensabschluss einzuschalten, um Verzögerungen bei der Auszahlung des Kredites möglichst gar nicht erst auftreten zu lassen.

Die vollstreckbare Ausfertigung erteilen wir allerdings erst, wenn die hierzu entstandenen Kosten beim Notar sowie evtl. noch ausstehende Kosten für den Kaufvertrag durch Sie beglichen wurden.

Notfalls kann der Notar durch eine Bescheinigung über den Rang, den die Grundsuld nach Eintragung im Grundbuch erhalten wird, in eiligen Fällen helfen. Diese sogenannte Rang- oder Notarbescheinigung bzw. -bestätigung kann der Notar jedoch erst nach Eingang des Antrages auf Eintragung der Grundsuld beim Grundbuchamt ausstellen, welcher beim Teilflächenverkauf erst *nach Vorliegen des Veränderungsnachweises* gestellt werden kann. Die Rangbescheinigung ist mit (geringen) zusätzlichen Kosten verbunden.

Die Kosten einer vollstreckbaren Grundsuld über € 130.000,00 betragen z.B. € 327,00, für die Rangbescheinigung hierzu € 98,10, jeweils zzgl. USt und Auslagen.