

Verfasser:

Notar Dr. Gunther Philippsen
Hauptstraße 16, 67269 Grünstadt
Tel. 06359 83041

Grundpfandrechte

Informationen zur Grundschuldbestellung

Die nachfolgenden Informationen sollen Ihnen ermöglichen, sich auf den Beurkundungstermin vorzubereiten. Es wird versucht, die wesentlichen Punkte der Grundschuldbestellungsurkunde zu erläutern, ohne deren juristischen Sprachgebrauch zu verwenden.

Was ist eine Grundschuld?

Eine Grundschuld ist eine Kreditsicherheit, ein Pfandrecht an einer Immobilie. Aufgrund dieses Pfandrechts kann der Gläubiger im Ernstfall die Zwangsvollstreckung in den mit dem Pfandrecht belasteten Grundbesitz betreiben. Als Zwangsvollstreckungsmaßnahmen stehen ihm dabei die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung des Grundbesitzes zur Verfügung.

Brief- und Buchgrundschulden

Es gibt Buch- und Briefgrundschulden.

Über eine Briefgrundschuld wird ein Brief gebildet. Der Brief ist eine Art Wertpapier. Nur, wer den Brief in den Händen hält, kann beweisen, dass er Inhaber der Grundschuld ist. Eine Briefgrundschuld kann zum Beispiel von der Sparkasse A an die Volksbank B abgetreten werden, indem die Sparkasse A der Volksbank B den Brief übergibt, ohne dass diese Abtretung im Grundbuch eingetragen werden muss. Im Grundbuch steht dann weiterhin die Sparkasse A, obwohl die Volksbank B mittlerweile Inhaberin der Grundschuld ist.

Eine Buchgrundschuld kann dagegen nur dadurch abgetreten werden, dass die Abtretung im Grundbuch eingetragen wird. In meinem vorstehenden Beispiel wäre also für die Abtretung einer Buchgrundschuld erforderlich, dass die Volksbank B im Grundbuch eingetragen wird.

Die Parameter der Grundschuld:

Nennbetrag, Zinsen und sonstige Nebenleistung

In der Grundschuldbestellungsurkunde legen Sie fest, wie wertvoll diese Grundschuld als Kreditsicherheit für Ihren Gläubiger ist. Sie legen einen Wert fest, bis zu welchem der Gläubiger wegen etwaiger Ansprüche, die dieser gegen Sie hat oder künftig haben sollte, am belasteten Grundbesitz abgesichert ist.

Die Grundschuld hat folgende Parameter:

einen festen Nennbetrag (z.B. 100.000 EUR),

in der Regel einen jährlichen Zinssatz (z.B. 18 % aus dem Nennbetrag) und manchmal auch

eine einmalige Nebenleistung (z.B. 5 % aus dem Nennbetrag).

Hat die Grundschuld zum Beispiel einen Nennbetrag in Höhe von 100.000 EUR sowie einen jährlichen Zinssatz von 18 %, so ist der Wert der Grundschuld höher als 100.000 EUR, weil er sich jährlich um 18 % erhöht.

Wegen dieses Zinssatzes brauchen Sie aber nicht zu erschrecken. Dieser Grundschuldzinssatz hat nichts zu tun mit einem (hoffentlich niedrigeren) Zinssatz aus einem Darlehensvertrag, den Sie mit Ihrem Gläubiger abgeschlossen haben. Meist ist dieser konkrete Darlehensvertrag Anlass für Ihren Gläubiger, von Ihnen zu verlangen, dass Sie zu seinen Gunsten eine Grundschuld bestellen. Für die Zinsen, die Sie aus dem Darlehensvertrag schulden, ist allein der Darlehensvertrag maßgeblich. Nur diese Darlehenszinsen müssen Sie im vereinbarten Turnus zahlen, nicht aber die Grundschuldzinsen. Die Grundschuldzinsen erhöhen lediglich den Wert des Pfandrechts Ihres Gläubigers und damit die Grenze, bis zu welcher der Gläubiger im Falle der Zwangsversteigerung maximal abgesichert ist.

Eintragung der Grundschuld im Grundbuch

Die Grundschuld ist juristisch erst entstanden, wenn sie im Grundbuch eingetragen ist. Sie müssen beim Notar die Eintragung dieser Grundschuld im Grundbuch an Ihrem Grundbesitz bewilligen. Zu diesem Zweck haben Sie beim Notar einen Beurkundungstermin vereinbart. Im Anschluss an diesen Beurkundungstermin wird sich der Notar dann um die Eintragung im Grundbuch kümmern und alle hierfür erforderlichen Schritte veranlassen. Er wird sich insbesondere darum kümmern, dass die Grundschuld an der gewünschten Rangstelle im Grundbuch eingetragen wird.

Die Rangstelle der Grundschuld

Die Rangstelle der Grundschuld im Grundbuch ist für Ihren Gläubiger sehr wichtig. Je besser die Rangstelle der Grundschuld ist, desto wahrscheinlicher ist es für Ihren Gläubiger, dass er in einem Zwangsversteigerungsverfahren wegen seiner etwaigen Ansprüche befriedigt wird. Denn im Zwangsversteigerungsfall kann der Gläubiger einer nachrangigen Grundschuld nur dann noch etwas vom Versteigerungserlös erhalten, soweit dieser nicht von Gläubigern vorrangiger Grundschulden beansprucht wird. Es gilt der Grundsatz: „Wer zuerst kommt, mahlt zuerst.“

Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung

In der Notarurkunde ist ferner vorgesehen, dass Sie sich der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwerfen. Notarielle Urkunden, die eine solche Erklärung enthalten, begründen für den Gläubiger einen Vollstreckungstitel. Ohne diesen müsste sich der Gläubiger im Ernstfall vor Gericht einen Vollstreckungstitel erst erstreiten. Sie geben dem Gläubiger also vorsorglich, ohne dass ein konkretes Vollstreckungsverfahren vom Gläubiger angestrebt sein muss, einen Vollstreckungstitel. Falls der Gläubiger in Zukunft aus diesem Vollstreckungstitel gegen Sie vorgehen würde und Sie der Rechtsauffassung wären, dies geschähe zu Unrecht, weil Sie allen Ihren vertraglichen Verpflichtungen nachgekommen seien, müssten Sie sich gegen die Vollstreckung aus dem existierenden Vollstreckungstitel gerichtlich wehren. Tun Sie dies nicht, so wird kein Richter prüfen, ob die Vollstreckung zu Recht betrieben wird oder nicht.

In der Regel enthalten die Notarurkunden zwei Vollstreckungstitel, einen dinglichen und einen persönlichen.

Der dingliche Vollstreckungstitel ist gerichtet auf Duldung der Zwangsvollstreckung in den mit der Grundschuld belasteten Grundbesitz.

Der persönliche Vollstreckungstitel ermöglicht dem Gläubiger auch die Zwangsvollstreckung in Ihr sonstiges Vermögen, zum Beispiel bewegliche Sachen, Wertpapiere, pfändbare Arbeitseinkommen etc.

Welche Verbindlichkeiten sind durch die Grundschuld abgesichert?

Die Grundschuld kann eine oder mehrere Verbindlichkeiten oder auch Ihre gesamte Geschäftsverbindung mit Ihrem Gläubiger absichern. Der Umfang der Verbindlichkeiten, die durch die sofort vollstreckbare Grundschuld und den persönlichen Vollstreckungstitel abgesichert werden, bestimmen Sie mit Ihrer Bank in einer so genannten Sicherungsvereinbarung. Diese Sicherungsvereinbarung ist meistens nicht in der notariellen Grundschuldbestellungsurkunde enthalten. Sie wird vielmehr in der Regel außerhalb dieser Urkunde in privatschriftlicher Form vereinbart.

Sofern Sie als Eigentümer des Pfandobjekts selbst Ihre eigenen Verbindlichkeiten absichern, ist gegen eine weite Sicherungsvereinbarung, die alle gegenwärtigen und künftigen Verbindlichkeiten absichert, die Sie beim Grundsuldgläubiger haben bzw. haben werden, nichts einzuwenden. Sie haben es ja selbst im Griff, welche Schulden Sie machen.

Wenn Sie jedoch als Eigentümer des Pfandobjekts dieses als Sicherheit für die Verbindlichkeiten eines Dritten zur Verfügung stellen, haben Sie es nicht im Griff, welche Schulden dieser Dritte macht. In diesem Fall sollten Sie den Kreis der fremden Verbindlichkeiten, für die Ihr Eigentum haften soll, eng begrenzen. Denn Sie haften dann quasi als dinglicher Bürge für fremde Schulden. Dieses Risiko sollten Sie gering halten.