



## **Merkblatt für Mandanten: Grundpfandrechte**

### **I. Begriff und Wesen**

Banken und andere Finanzierungsinstitute machen die Ausreichung von Krediten, insbesondere 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 Banken in der Regel die Einräumung von Grundpfandrechten. Aus den Grundpfandrechten kann der Darlehensgeber bei Zahlungsschwierigkeiten des Darlehensnehmers das Grundstück zwangsweise verwerten, d.h. das Grundstück zwangsversteigern oder -verwalten lassen. Im Wirtschaftsverkehr wird in aller Regel die Grundschuld als praktische Hauptform des Grundpfandrechts verwendet.

### **II. Entstehung**

Unerlässliche Grundvoraussetzungen für das Entstehen von Grundschulden sind die Einigung zwischen Grundstückseigentümer/Sicherungsgeber und Grundpfandgläubiger (=Kreditinstitut) über die Grundschuldbestellung sowie die Eintragung des Rechts im Grundbuch.

*In jedem Fall ist die Mitwirkung des Notars bei der Grundschuldbestellung erforderlich. Der Notar erläutert auch die zum Teil recht komplizierten Regelungen im Grundschuldbestellungsformular.*

### **III. 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 von ihrem Kreditnehmer zwei Zwangsvollstreckungsunterwerfungserklärungen fordert: Zum einen muss der Grundstückseigentümer das Grundstück - regelmäßig auch gegenüber den Rechtsnachfolgern im Eigentum - der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwerfen, zum anderen muss der Darlehensnehmer sich der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein persönliches (pfändbares) Vermögen unterwerfen. Grundstückseigentümer und Darlehensnehmer können, müssen hierbei aber nicht identisch sein.

Aufgrund der Zwangsvollstreckungsunterwerfung kann der Grundpfandgläubiger Vollstreckungsmaßnahmen gegen den Eigentümer/Sicherungsgeber einleiten, ohne zuvor ein Gericht angerufen und dort einen Vollstreckungstitel erstritten zu haben. Dem Schuldner bleibt es allerdings unbenommen, sich gegen eine von ihm für unberechtigt gehaltene Zwangsvollstreckung durch die Erhebung einer so genannten Vollstreckungsabwehrklage zur Wehr zu setzen.

#### **IV. Der Grundschuldzins**

Neben der Hauptforderung (fester Geldbetrag) und u.U. einer einmaligen Nebenleistung (regelmäßig einmaliger Prozentsatz von 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% jährlich stellt dabei keine Seltenheit dar. Die hohen Grundschuldzinsen müssen vom Vertragspartner des Kreditinstitutes aber nicht tatsächlich beglichen werden; vielmehr ist die im Darlehensvertrag vereinbarte Zinshöhe maßgeblich.

Der hohe 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.

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 Sichernehmers (Kreditinstitut) gegen den Sicherungsgeber (Grundstückseigentümer) zu sichern. Diese Verknüpfung zwischen gesicherter Forderung und Grundschuld ergibt sich nicht aus dem Gesetz, sondern muss durch einen Vertrag zwischen dem Sicherungsgeber und dem Sicherungsnehmer erst hergestellt und im Detail geregelt werden.

Diesen Vertrag nennt man „Zweckbestimmungserklärung“, „Zweckerklärung“, „Sicherungsvertrag“ oder „Sicherungsabrede“. Die Zweckbestimmungserklärung ist nicht beurkundungsbedürftig und wird daher in der Regel ohne Beteiligung des Notars geschlossen.

Sie regelt, für welche Forderungen die Grundschuld dem Grundschuldgläubiger als Sicherheit dient. Der Umfang der durch die Grundschuld gesicherten Forderungen kann je nach Vereinbarung unterschiedlich weit sein. 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 Vermögenlosigkeit - Rückgriff nehmen zu können.

## **VI. Bestellung von Grundpfandrechten zur Kaufpreisfinanzierung beim Grundstückskauf**

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

Dabei muss sichergestellt sein, dass der Käufer den auf die Grundschuldbestellung hin ausgezahlten Kredit nicht vertragswidrig verwendet und der Verkäufer Gefahr läuft, sein Grundstück zu verlieren, ohne den Kaufpreis erhalten zu haben.

*Der Notar trifft die erforderlichen Vorkehrungen durch eine entsprechende Einschränkung der Sicherungszweckerklärung dergestalt, dass die von der Bank ausgezahlten Darlehen bis zur Höhe des geschuldeten Kaufpreises direkt an den Verkäufer (bzw. dessen abzulösende Gläubiger) ausbezahlt werden müssen.*

## **VII. Grundschuldbestellung und Darlehensauszahlung**

Die Bank macht die Auszahlung des Darlehens regelmäßig von der Eintragung der Grundschuld im Grundbuch abhängig. Zwischen dem Zeitpunkt der Grundschuldbestellung beim Notar und der Eintragung des Grundpfandrechts im Grundbuch können mehrere Wochen vergehen, vor allem wenn eine behördliche Genehmigung für die Eintragung erforderlich wird (insbesondere bei Grundstücken im Sanierungsgebiet).

*Es empfiehlt sich, den Notar möglichst bald nach Darlehensabschluss einzuschalten, um Verzögerungen bei der Auszahlung des Kredites möglichst gar nicht erst auftreten zu lassen.*