

Die Grundschuld - Eine Einführung

Anlässlich der Finanzierung des Kaufpreises Ihres Grundstücks- oder Wohnungseigentumskaufvertrages werden Sie nach Abschluss des Kreditvertrags von der Bank aufgefordert, zur Sicherheit der kreditgebenden Bank eine Sicherheit in Form einer Grundschuld zu gewähren. Da Sie damit ohne Gestellung einer derartigen Sicherheit die Auszahlung des Darlehens nicht erhalten werden, wollen wir Ihnen die folgenden Erläuterungen geben.

1. Allgemeines zur Grundschuld

Die Grundschuld ist die Belastung eines Grundstückes in der Weise, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu zahlen ist (§ 1191 BGB).

Eine Grundschuld ist ein abstraktes Pfandrecht an einem Grundstück. In der Regel belastet man sein Grundstück mit einer Grundschuld für eine Bank, damit diese eine Sicherheit für das Darlehen hat, dass man von ihr erhalten soll. Diese Sicherheit besteht darin, dass die Bank das belastete Grundstück versteigern lassen kann, um sich wegen ihrer Forderung aus dem Versteigerungserlös zu befriedigen, wenn seitens des Schuldners Zahlungen ausgeblieben sind und der Kreditvertrag von der Bank gekündigt worden ist.

Das Besondere an einer Grundschuld besteht darin, dass sie, im Gegensatz zu einer Hypothek, nicht zur Sicherung einer Forderung bestellt ist, also nicht akzessorisch ist. Das bedeutet: sie hat mit der Forderung, zu deren Sicherheit sie bestellt wird, nichts zu tun. Daher kann sie auch jederzeit als Sicherheit für andere (neue) Forderungen benutzt werden. In der Praxis wird die Grundschuld fast nur zur Sicherung einer Forderung bewilligt. Die Verbindung zwischen der Grundschuld und der zu sichernden Forderung wird hergestellt durch eine Zweckerklärung, die dann beweist, für welche Forderungen die Grundschuld als Sicherheit dienen soll.

2. Entstehen der Grundschuld

Die Grundschuld entsteht durch folgende Voraussetzungen:

- Einigung der Parteien
- Eintragung der Grundschuld in das Grundbuch
- Briefübergabe oder Ausschluss der Brieferteilung
- Berechtigung zum Besitz der Grundschuld oder gutgläubiger Erwerb der Grundschuld

Es gibt zwei Arten von Grundschulden: die Buchgrundschuld und die Briefgrundschuld.

Eine Buchgrundschuld wird lediglich in das Grundbuch eingetragen, bei einer Briefgrundschuld wird zusätzlich ein Grundschuldbrief (vergleichbar mit einem Wertpapier) ausgestellt. Die Briefgrundschuld hat den Vorteil, dass sie einfacher an einen anderen Gläubiger abgetreten werden kann, es genügt die Übergabe des Briefes. Bei der Buchgrundschuld hingegen muss die Abtretung ins Grundbuch eingetragen werden.

Der Regelfall ist die Briefgrundschuld; wird anlässlich der Bestellung des Rechts die Bildung eines Grundschuldbriefs nicht ausdrücklich ausgeschlossen, wird davon ausge-

gangen, dass eine Briefgrundschuld bestellt wurde.

Bitte beachten Sie aber, dass zur Löschung der Briefgrundschuld im Grundbuch dem Grundbuchamt der Grundschuldbrief vorgelegt werden muss. Stellt nach Tilgung der Gesamtschuld die Bank also die Löschungsbewilligung und den Grundschuldbrief dem Kunden zur Verfügung, wird oft der Ratschlag erteilt, man könne die Grundschuld im Grundbuch ja stehen lassen und für spätere Finanzierungen nutzen. Gehen dann die Löschungsunterlagen (Löschungsbewilligung und Grundschuldbrief) verloren, kann zwar die Löschungsbewilligung in der Regel ohne großen Aufwand neu erstellt werden; der in Verlust geratene Grundschuldbrief kann aber nur durch ein zeit- und kostenaufwendiges Aufgebotsverfahren durch das Amtsgericht für ungültig erklärt werden. Da aber für die Fälligkeit des Kaufpreises bei einem Verkauf der Immobilie diese Löschungsunterlagen vorgelegt werden müssen, kann es zu erheblichen Verzögerungen bei der Zahlung des Kaufpreises kommen.

3. Arten der Grundschuld

a) Eigentümergrundschuld

Der Eigentümer eines Grundstückes kann die Grundschuld für sich selbst im Grundbuch eintragen lassen, zu Lasten seines eigenen Grundstückes. Der Zweck der Bestellung der Eigentümergrundschuld liegt darin, dass sich der Eigentümer des Grundstückes eine absolute Rangstelle verschafft zur künftigen Verwertung der Grundschuld, d.h. er kann die Grundschuld an einen anderen abtreten oder verpfänden und sich damit Kredit verschaffen.

b) Fremdgrundschuld

Der Grundstückseigentümer, der einen Kredit benötigt, kann die Grundschuld sofort zugunsten des Kreditgebers bestellen, um die Rückzahlung des Kredites sicherzustellen.

c) Sicherungsgrundschuld

Die Sicherungsgrundschuld dient zur Sicherung einer Forderung. Die Verbindung der Forderung mit der Grundschuld geschieht hier durch eine schuldrechtliche Sicherungsabrede (Zweckerklärung) zwischen dem Eigentümer des Grundstückes und dem Gläubiger der Forderung.

Bei dieser Sicherungsabrede bestimmen die Parteien den Sicherungszweck, zu dem die Grundschuld benutzt werden soll. Diese Abrede bedarf keiner besonderen Form; deshalb sind auch mündliche Abreden wirksam. Die Sicherungsabrede an sich wird nicht in das Grundbuch eingetragen. Sollte die Sicherungsabrede einmal ungültig und die Grundschuld schon bestellt sein, hat der Grundstückseigentümer einen Rückübereignungsanspruch gegenüber dem Begünstigten. Vorteile der Sicherungsgrundschuld: Vorteil einer Sicherungsgrundschuld ist, dass man diese schon vor der Valutierung, d.h. vor der Wertstellung der Grundschuld, erwerben kann. Die gesicherte Forderung kann somit von den Parteien formlos ausgewechselt werden, vor allem bei einer dauernden Geschäftsbeziehung, bei der immer wieder Forderungen entstehen und erlöschen. Ein weiterer Vorteil ist, dass man sich zuerst eine Eigentümergrundschuld bestellen kann, die dann durch die Abtretungserklärung an den Gläubiger abgetreten werden kann und somit zur Fremdgrundschuld wird.

4. Grundschuldzinsen

Aus den Formularen und Bedingungen der Bank werden Sie feststellen, dass im Grundbuch Jahreszinsen bis zu 20 % auf den Grundschuldbetrag eingetragen werden sollen. Hierbei handelt es sich nicht um die von Ihnen neben der Tilgung des Darlehens zu zahlenden Kreditzinsen, sondern um die Grundschuldzinsen.

Die Höhe dieser Zinsen ergibt sich für die Bank daraus, dass im Zwangsversteigerungsverfahren nur die laufende Zinsen sowie die rückständigen Zinsen der letzten zwei Jahre mit dem Rang der Grundschuld geltend gemacht werden können (§ 10 Abs. 1 Nr. 4 ZVG). Zu den laufenden Zinsen gehören nicht nur die während der laufenden Zinsperiode anfallenden Zinsen, sondern auch die letzten vor der Beschlagnahme fällig gewordenen sowie alle danach noch fällig werdenden Zinsen (§ 13 Abs. 1 ZVG). Die Bank erhöht damit ihren Sicherheitsumfang, da sie damit rechnerisch auch ältere Zinsen aus dem Kreditvertrag geltend machen kann.

5. Einwendungen/Einreden gegen die Wirksamkeit der Grundschuld

Es gibt zwei Arten von Einreden:

a. Einreden/Einwendungen gegen die Forderung:

Der Eigentümer eines Grundstücks kann keine Einreden gegen die Forderung aus der Grundschuld erheben, da hierfür der Tatbestand der Akzessorietät erfüllt sein müsste. Vielmehr kann der Eigentümer nur Einreden gegen die Forderung aus dem Sicherungsvertrag erheben. Aus dem Sicherungsvertrag ergibt sich regelmäßig, dass die Grundschuld nur im Rahmen der gesicherten Forderung durchgesetzt werden kann, alle darüber hinaus laufenden Forderungen können nicht geltend gemacht werden. Eine Einrede gegen die Forderung des Gläubigers kann der Inanspruchnahme aus der Grundschuld entgegengehalten werden.

b. Grundschuldbezogene Einreden des Eigentümers

Dem Eigentümer der Grundschuld stehen Einreden gegen die Geltendmachung der Grundschuld zu.

Fälle solcher Einreden sind:

- Unwirksamkeit der Bestellung der Grundschuld wegen Geschäftsunfähigkeit
- der Sicherungsnehmer hat sich dem Eigentümer gegenüber zur Stundung der Verwertung des Grundpfandrechts bereit erklärt
- Einrede des Eigentümers gegen den gutgläubigen Dritten wegen vereinbarter Nicht-Abtretung der Grundschuld (wird im Grundbuch eingetragen)

5. Übertragung der Grundschuld

a. Übertragung der Forderung

Der Gläubiger kann die durch die Grundschuld gesicherte Forderung auf Dritte übertragen. Zusätzlich kann der Gläubiger die Forderung auch behalten und nur die Grundschuld

übertragen oder umgekehrt. Dem Gläubiger steht es auch zu, die Forderung und die Grundschuld an zwei unterschiedliche Personen zu übertragen.

b. Übertragung der Grundschuld

Die Übertragung der Grundschuld vollzieht sich in der Form, dass eine schriftliche (nicht notarielle) Erklärung abgefasst wird, dass die Grundschuld abgetreten wird. Zudem ist noch die Übergabe des Grundschuldbriefes an den neuen Gläubiger erforderlich. Ist kein Grundschuldbrief ausgestellt, muss die Abtretung im Grundbuch eingetragen werden, damit sie wirksam ist. Dazu ist ein Antrag des Abtretenden (Zedent) und des Abtretungsempfängers (Zessionar) an das Grundbuchamt erforderlich, der durch einen Notar notariell beglaubigt werden muss.

c. Isolierte Übertragung von Grundschuld und Forderung

Die Grundschuld und die gesicherte Forderung unterliegen, wie bereits erörtert, keiner gesetzlichen Akzessorietät, so dass sie getrennt übertragen werden können. Schwierigkeiten entstehen hierbei nur, wenn vereinbart wurde, dass die Grundschuld und die gesicherte Forderung nicht isoliert abgetreten werden können. Dies führt dazu, dass der Zessionar - der Erwerber der Abtretung - die Forderung nicht erwerben kann.

6. Rechtsfolgen bei Befriedigung des Gläubigers

a. Zahlung des persönlichen Schuldners

Wenn der persönliche Schuldner auf die Forderung zahlt, erlischt diese. Der Gläubiger ist dann aber, aufgrund der fehlenden Akzessorietät, immer noch Inhaber der Fremgrundschuld. Der Schuldner hat jetzt den Anspruch auf Rückübertragung der Grundschuld, Verzicht oder Aufhebung. Bei Rückübertragung der Grundschuld entsteht wieder eine Eigentümergrundschuld.

b. Zahlung des Eigentümers

Im Allgemeinen wird der Eigentümer (des belasteten Grundstücks) die Forderung aus der Grundschuld zahlen, da sich seine Verpflichtung ja aus der Grundschuld ergibt und somit auch erlöscht. Das Zahlen des Eigentümers auf eine Grundschuld hat das Entstehen einer Eigentümergrundschuld zur Folge. Als Folge erwirbt der Eigentümer die Grundschuld zurück; bei einem im Grundbuch eingetragenen Gläubiger besteht ein Grundbuchberichtigungsanspruch; bei einer Briefgrundschuld besteht ein Anspruch auf Herausgabe des Grundschuldbriefes.

c. Zahlung eines ablösungsberechtigten Dritten

In diesem Fall ist es entscheidend, worauf der ablösungsberechtigte Dritte zahlt. Zahlt er auf die Forderung, so erwirbt er diese, zahlt er auf die Grundschuld, erwirbt er diese.

d. Zahlung auf Forderung oder Grundschuld ?

Es ist sehr wichtig zu unterscheiden, ob auf die Forderung oder die Grundschuld geleistet wurde. Bei der Zahlungsauslegung ist der Wille des Zahlenden maßgeblich, häufig gibt es aber eine Verrechnungsabrede im Sicherungsvertrag.

Ich hoffe, dass die Erläuterungen in diesem Merkblatt für Sie nützlich sind und danke für das Vertrauen, das Sie meinem Notariat entgegenbringen. Für eine einzelfallbezogene Beratung stehe ich Ihnen selbstverständlich gern zur Verfügung.