



Die Grundschuld – was ist das?

Wer eine Immobilie kaufen oder ein Haus selbst bauen möchte, benötigt hierfür in aller Regel ein Bankdarlehen größeren Umfangs. Zur Auszahlung eines solchen Darlehens ist die Bank allerdings meist nur dann bereit, wenn sie ausreichende Sicherheiten erhält. In der Praxis ist die Grundschuld das wichtigste Kreditsicherungsmittel. Doch was hat es mit den Begriffen Grundschuld, persönliches Schuldanerkenntnis und Zwangsvollstreckungsunterwerfung überhaupt auf sich?

Durch eine Grundschuld erhält die Bank das Recht, die belastete Immobilie zu verwerten, wenn das Darlehen trotz Fälligkeit nicht zurückgezahlt wird. Das Grundstück wird also verpfändet. Dadurch gehört das Haus allerdings nicht der Bank, wie der Volksmund sagt. Der Bank wird es vielmehr ermöglicht, die Immobilie gegen den Willen des Eigentümers an den Meistbietenden versteigern zu lassen oder die Erträge (z.B. Mieteinnahmen) für sich zu beanspruchen.

Die Höhe der Sicherheit ergibt sich aus der Höhe der Grundschuld (sog. Nennbetrag) und den sogenannten Grundschuldzinsen. Diese betragen regelmäßig 12 bis 18 %. Der hohe Zinssatz der Grundschuld hat nichts mit den Darlehenszinsen zu tun. Er ist vielmehr eine Art Sicherheitspuffer für die Bank insbesondere für den Fall, dass die abgesicherten Forderungen der Bank wegen anfallender Verzugszinsen, Vollstreckungs- und sonstiger Kosten den ursprünglichen Betrag übersteigen. Die Bank darf aus dem Versteigerungserlös nur das behalten, was tatsächlich aus dem Darlehensverhältnis geschuldet wird.

Oftmals verlangt die Bank neben der Verpfändung des Grundstücks auch noch ein persönliches Schuldanerkenntnis des Darlehensnehmers. Durch dieses wird der Bank zusätzlich der Zugriff auf das sonstige Vermögen, also insbesondere auf das Barvermögen und das Arbeitseinkommen, ermöglicht. Hierbei handelt es sich um ein von der Grundschuld unabhängiges zusätzliches Sicherungsmittel. Die Bank kann daher grundsätzlich frei wählen, in welche Vermögensgegenstände sie vollstreckt. Selbstverständlich darf die aus dem Darlehensvertrag geschuldete Summe insgesamt aber nur einmal gefordert werden.

Weiterer fester Bestandteil der Grundschuldurkunde ist die Unterwerfung des Darlehensnehmers unter die sofortige Zwangsvollstreckung, und zwar sowohl hinsichtlich der Grundschuld als auch hinsichtlich des persönlichen Schuldanerkenntnisses. Hierdurch erhält die Bank einen sogenannten Vollstreckungstitel gegen den Darlehensnehmer und kann mit diesem die Zwangsvollstreckung einleiten, ohne vorher vor Gericht ziehen und ein Urteil erstreiten zu müssen. Die Bank kann also alleine aus der notariellen Urkunde vorgehen.

Ein besonderes Augenmerk sollte der Darlehensnehmer auf die sogenannte Zweckerklärung, auch Sicherungsabrede genannt, richten. Hierbei handelt es sich um eine vertragliche Vereinbarung zwischen Bank und Darlehensnehmer darüber, für welche Forderungen die Grundschuldurkunde und das persönliche Schuldanerkenntnis als Sicherheit dienen sollen. Häufig sind dies nicht nur Ansprüche aus dem gerade abgeschlossenen Darlehensvertrag, sondern auch alle weiteren Forderungen, die die Bank jetzt oder zukünftig gegen den Darlehensnehmer hat (sog. weite Zweckerklärung). Möglich ist auch eine Beschränkung auf das konkrete Darlehensverhältnis (sog. enge Zweckerklärung). Die Zweckerklärung ist in der Regel nicht in der Grundschuldbestellungsurkunde enthalten, sondern wird im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag mit der



Bank vereinbart. Gewünschte Einschränkungen müssen daher vorab mit der Bank verhandelt werden.

Wegen der gravierenden Folgen der Grundschuldbestellung und namentlich der Zwangsvollstreckungsunterwerfung muss sie beim Notar vorgenommen werden. Der Notar erläutert als unabhängiger Berater bei der Beurkundung die Bedeutung der einzelnen Regelungen und weist auf die damit verbundenen rechtlichen Konsequenzen hin.
