

Der Notar

informiert:

Grundpfandrechte

Was sind Grundpfandrechte?

Es gibt zwei Arten von Grundpfandrechten: die **Hypothek** und die **Grundschild**. Die Hypothek ist für ein bestimmtes Darlehen bestellt und mit dessen Rückzahlung verbraucht. Die Grundschild hingegen kann beliebig oft als Sicherheit auch für neue Darlehen verwendet werden. Daher hat sich die Grundschild in der Praxis durchgesetzt.

Alle Grundpfandrechte müssen im Grundbuch eingetragen werden. Sie geben Banken oder anderen Darlehensgebern eine Sicherheit bis zu dem eingetragenen Betrag und den eingetragenen Zinsen. Falls ein gesichertes Darlehen nicht zurückbezahlt wird, kann das Grundstück versteigert werden. Der dabei erzielte Erlös wird dann unter den Gläubigern nach der Reihenfolge der Eintragung ihrer Grundpfandrechte verteilt. Der Eigentümer bekommt nur dann etwas, wenn nach der Verteilung noch Geld übrig ist.

Die Erklärungen, die für die Eintragung eines Grundpfandrechtes erforderlich sind, müssen beim Notar abgegeben werden. Der Notar bereitet die Unterlagen vor, erklärt die oft recht komplizierten Klauseln und sorgt auch für die korrekte Grundbucheintragung, damit der Kredit schnell ausgezahlt wird.

Was ist eine Vollstreckungsunterwerfung?

In fast allen Formularen für Grundschilden findet sich eine **Vollstreckungsunterwerfung**. Sie gibt der Bank das Recht, sofort das Grundbuch zwangsversteigern zu lassen, ohne vorher bei Gericht hierauf klagen zu müssen.

Außerdem enthalten viele Formulare ein Anerkenntnis des Kreditschuldners, wonach in sein Gesamtvermögen sofort vollstreckt werden darf. Das bedeutet: Zahlt der Schuldner seine Raten nicht pünktlich, so kann die Bank ohne Klage beim Gericht auch Lohn und Konten pfänden.

Vollstreckt der Gläubiger aber zu Unrecht, steht dem Schuldner selbstverständlich der Rechtsweg offen, um sich zu verteidigen.

Was ist eine Zweckerklärung?

Da eine Grundschild nicht an ein ganz bestimmtes Darlehen gekoppelt ist, müssen Eigentümer und Gläubiger in einem weiteren Vertrag - der sogenannten **Zweckerklärung** - regeln, welche Schulden durch die Grundschild eigentlich gesichert werden. Die Zweckerklärung entscheidet über das Haftungsrisiko des Eigentümers. Er muss häufig nicht nur für die jetzt aufgenommenen Darlehen geradestehen, sondern nach der Zweckerklärung auch für künftige Darlehen. Gefährlich wird das, wenn mehrere Personen, z.B. ein Ehepaar, die Grundschild und die Zweckerklärung unterschreiben. Viele Bankformulare sehen nämlich vor, dass dann jeder für die Schulden des anderen Partners haftet, auch wenn er von der Kreditaufnahme nichts erfahren hat. Die Bank kann unter Umständen also auf das gesamte Vermögen beider zugreifen.

Der Notar berät über diese Risiken und mögliche Formularänderungen, so dass die Interessen beider Seiten gewahrt sind.

Was sind Grundschuldzinsen?

Grundschuldzinsen sind die in den Bestellsurkunden genannten Zinsen. Diese meist recht hohen Zinsen sind ebenso wie der Grundschuldbetrag nur eine Obergrenze für die Summe der Forderungen, welche die Grundschuld sichert. Zurückgezahlt werden muss nur, was dem Gläubiger tatsächlich zusteht.

Was geschieht beim Wechsel der Bank?

Auch beim Wechsel der Bank müssen keine neuen Grundpfandrechte eingetragen werden. Die Umschreibung der bestehenden Sicherheiten auf die neue Bank genügt. Dabei hilft der Notar.

Was ist ein Grundschuld-/Hypothekenbrief?

Ein Grundpfandrecht kann besonders einfach übertragen werden, wenn man bei der Eintragung zusätzlich noch einen **Grundschuld-/Hypothekenbrief** über das Grundpfandrecht ausstellen lässt. Besonders für Geschäftsleute kann das vorteilhaft sein.

Inhaber des Rechts ist nur, wer den Brief besitzt. Der Brief ist ein Wertpapier und wird z.B. zur Anmeldung des Grundpfandrechts in der Zwangsversteigerung oder zur Löschung des Rechts benötigt.

Der Brief muss also sorgfältig aufbewahrt werden. Ob ein Brief im Einzelfall zweckmäßig ist, klärt der Notar.

Wie wird ein Grundpfandrecht gelöscht?

Der Eigentümer kann vom Gläubiger die Löschung des Grundpfandrechts verlangen, sobald alle gesicherten Kredite zurückbezahlt sind. Dazu unterzeichnet der Gläubiger eine Löschungsbewilligung, und der Eigentümer stimmt bei einem Notar der Löschung zu. Es empfiehlt sich, mit der Löschungsbewilligung sofort den Notar aufzusuchen. Der Notar sorgt für die notwendige Grundbucheintragung. Denn erst damit ist das Grundpfandrecht gelöscht.

Man kann eine Grundschuld aber auch im Grundbuch stehen lassen, um sie zur Sicherung späterer Kredite zu verwenden.