



Die Grundschild

- Informationen für den Grundschildbesteller -

I.

Die Funktion der Grundschild; Verwertung

Privatleute und Unternehmen nehmen zu den verschiedensten Anlässen Darlehen (= Kredite) auf.

Kreditinstitute führen vor solchen Darlehensvergaben eine Risikoprüfung durch. Je wahrscheinlicher die ordnungsgemäße Rückzahlung des zur Verfügung gestellten Darlehens ist, desto günstiger ist das Darlehen. Ob eine niedrige Verzinsung für einen Kredit gewährt wird, bemisst neben dem Vorhandensein regelmäßiger Einkünfte vor allem nach der Qualität der Sicherheiten, die der Kreditnehmer der Bank anbieten kann. Die ideale Sicherheit für eine Bank ist Grundbesitz, da dieser in der Regel nicht so rasch an Wert verliert, im Gegensatz zu z.B. einem Kraftfahrzeug.

Grundschilden sind (wie Hypotheken) sogenannte Grundpfandrechte, also Pfandrechte an Grundbesitz. Sie ermöglichen dem Grundschildgläubiger, also dem Inhaber der Grundschild – i.d.R. der Darlehensgeber - die Verwertung des (Pfand-)Grundbesitzes insbesondere für den Fall, dass ein ausgegebenes Darlehen trotz Fälligkeit nicht zurückbezahlt wird (notleidend wird), und zwar durch Versteigerung, also öffentlichen Zwangsverkauf auf Betreiben des Gläubigers durch das Amtsgericht an den Meistbietenden. Daneben gibt es noch die Möglichkeit der Zwangsverwaltung oder auch z.B. die Überweisung der aus dem Grundstück gezogenen Pacht oder Miete an den Grundschildgläubiger.

Maßgebend für den Wert einer Grundschild als Sicherheit ist ihr Rang im Grundbuch. Der Rang bestimmt sich dabei grundsätzlich nach der zeitlichen Folge der Eintragungen im Grundbuch. Die beste Sicherheit bietet stets eine Grundschild, der keine anderen Rechte vorgehen, die also nicht früher eingetragen worden sind. Dementsprechend lässt sich ein günstiger Darlehenszins vor allem dann aushandeln, wenn der Bank eine sog. erstrangige Grundschild (es ist vor der Grundschild kein anderes Recht, auch z.B. Dienstbarkeit, eingetragen) als Sicherheit angeboten wird. Für einen günstigen Kredit verlangen die Banken daher in der Regel den Rücktritt bereits eingetragener Rechte im Rang hinter die Grundschild der Bank. Dies liegt zum einen daran, dass all diejenigen Eintragungen, die

nicht auf Zahlung gerichtet sind (z.B. Wohnungsrechte), jedoch im Rang vor der die Versteigerung betreibenden Bank vermerkt sind, auch von dem Ersteher des Objektes übernommen werden müssen, d.h. sich in der Regel wertmindernd auswirken; die vorrangigen auf Zahlung gerichteten Eintragungen, die bestehen bleiben, werden dagegen auf das Gebot des Meistbietenden angerechnet, so dass auf den nachrangigen „betreibenden Gläubiger“ u.U. nur mehr ein geringer Restbetrag entfällt.

Ein in der Praxis besonders häufiger Fall ist beispielsweise der folgende:

Die Eltern übertragen ihr Hausanwesen auf ihren Sohn. Im Notarvertrag wird ein Wohnungsrecht für die Eltern aufgenommen. Der Sohn will das Anwesen belasten, um notwendige Renovierungsarbeiten am Haus zu finanzieren.

Der Sohn wird in diesem Fall in der Praxis ein Darlehen bei der Bank oft nur dann erlangen können, wenn die Eltern mit ihren Rechten hinter eine Grundschuld für die Bank zurücktreten. Freilich laufen die Eltern dann Gefahr, ihre Rechte im Falle einer Zwangsversteigerung zu verlieren (wenn auch einem Wohnungsrecht durch die gesetzlichen Bestimmungen in der Zwangsversteigerung ein gewisser Schutz gewährt wird). Der Rücktritt (er bedarf der notariellen Beglaubigung), sollte daher nur dann erklärt werden, wenn in keiner Weise zu befürchten steht, dass der Sohn (auch nicht durch spätere Arbeitslosigkeit, Scheidung etc.) in finanzielle Not geraten wird oder aber wenn man selbst bereit ist, für diesen Fall den Schuldendienst zur Vermeidung einer Versteigerung zu übernehmen.

II.

Grundschuld, Hypothek und Darlehensvertrag

1. Das sog. „Abstraktionsprinzip“

Grundschulden sind reine Sicherungsrechte. Sie haben mit der zu sichernden Schuld selbst nichts zu tun. Viel wichtiger als die Grundschuldbedingungen sind also die im Darlehensvertrag getroffenen Vereinbarungen. Die Bedingungen der Rückzahlung und Verzinsung, Laufzeit etc. des Darlehens bestimmen sich ausschließlich nach den Vereinbarungen im Darlehensvertrag. Die Grundschuld dient nur zur Sicherung eines erleichterten Zugriffes auf das Pfandgut (= Grundstück), wenn das Darlehen notleidend geworden ist. Ohne Bestellung einer Grundschuld müsste der Gläubiger Klage erheben und aus dem dann rechtskräftigen Zahlungsurteil die Zwangsvollstreckung betreiben.

Wird das Darlehen zurückbezahlt, verändert sich die Grundschild nicht und steht als Sicherungsmittel weiterhin zur Verfügung. Sie ist also von dem Darlehen unabhängig. Sie ist eine Sicherheit, die sich nicht verbraucht. Dies hat den wesentlichen Vorteil, dass - z.B. nach (ggf. teilweiser) Rückzahlung des Darlehens - die Grundschild zur Absicherung eines neuen Kredites wiederverwendet werden kann; die Grundschild kann „revalutiert“ werden, sofern sie der Besteller nach Tilgung des zunächst gesicherten Darlehens nicht löschen lässt. Da es sich um ein „abstraktes“ Sicherungsmittel handelt, brauchen weder Betrag noch Währungsbezeichnung („DM“ bzw. „EURO“ – die Umrechnung geschieht automatisch bei Veränderungen) im Verhältnis zwischen Grundbucheintragung und konkret aufgenommenem Darlehen übereinstimmen. Die Möglichkeit der Revalutierung spart die Kosten einer neuerlichen Bestellung bei Notar und Grundbuchamt und beschleunigt die Auszahlung künftiger neuerlicher Kredite. Auf der anderen Seite ist zu beachten, dass der Anspruch auf Löschung einer Grundschild nach 10 Jahren verjährt, beginnend ab Erlöschen aller mit der Grundschild gesicherten Forderungen. Die Grundschild „einfach so“ stehen zu lassen ist damit auch nicht empfehlenswert, wenn man diese Frist nicht im Auge behält.

Nach Tilgung des zunächst abgesicherten Finanzierungsvorhabens könnte daher die Grundschild zwar gelöscht werden (hierzu bedarf es i.d.R. notariell zu beglaubigender Erklärungen des Eigentümers und des Gläubigers); manchmal aber empfiehlt es sich, im Hinblick auf etwaigen weiteren künftigen Finanzierungsbedarf davon abzusehen. I.d.R. erfolgt eine Löschung aber bei einem Verkauf des Belastungsobjektes (der vollziehende Notar wird dies für Sie übernehmen).

Diese Flexibilität der Grundschild hat zur nahezu vollständigen Verdrängung der Hypothek geführt. Wesentlicher Nachteil der Hypothek ist nämlich, dass sie nach Rückzahlung des aufgenommenen Darlehens nicht wiederverwendet werden kann, sondern sich mit der Tilgung des Kredites verbraucht hat.

Stellt man sich die Grundschild als „Hülle“ um das Darlehen vor, wird auch ein weiterer praktischer Vorteil der Grundschild deutlich. Die Grundschild kann sozusagen „auf Vorrat“ bestellt werden. Oftmals ist es z.B. bei Beginn einer Baumaßnahme schwierig abzuschätzen, welche Gesamtkosten entstehen werden. In diesem Fall empfiehlt es sich, den Grundschildbetrag (also die Höhe der Pfandsicherheit) von Anfang an so zu wählen, dass dieser den maximal zu erwartenden Kreditstand abdeckt. Andernfalls entstehen durch Bestellung einer neuerlichen Grundschild für den Erhöhungsbetrag vermeidbare Mehrkosten (Notar- und Grundbuchkosten sind degressiv gestaffelt, sinken also prozentual deutlich bei steigenden Gegenstandswerten).

Darlehensverträge unterliegen keinem Formzwang und können daher durch privatschriftliche Vereinbarung geschlossen werden. Grundsschulden dagegen müssen notariell beurkundet (und damit verlesen) werden, wenn sie (wie in der Regel) die sofortige Zwangsvollstreckung in die belastete Immobilie und/oder in das sonstige Vermögen des Grundschuldbestellers enthalten. Anderenfalls genügt die Beglaubigung der Unterschriften des Bestellers durch den Notar gegenüber dem Grundbuchamt.

2. Verkauf von Immobilienkrediten

Ansprüche aus Kreditverträgen sind – ebenso wie Ansprüche aus Grundsschulden – abtretbar, sofern dies nicht bei deren Eingehung oder nachträglich durch Vertrag ausgeschlossen oder an die Zustimmung des Grundstückseigentümers gebunden wurde (was bei Grundsschulden im Grundbuch vermerkt werden kann). Fehlt es an einem solchen Ausschluss, steht auch der mögliche Verstoß gegen das Bankgeheimnis der Wirksamkeit des Übergangs nicht entgegen. Dies gilt auch bei einem Kreditverkauf durch Sparkassen, jedenfalls wenn der Kredit notleidend ist (also zwei Monatsraten ausstehen bzw. der Vertrag gekündigt ist). An den Kreditkonditionen ändert sich durch die Abtretung nichts, allerdings wird der Schuldner nach Ablauf der Zinsbindung möglicherweise kein akzeptables Verlängerungsangebot von diesem Gläubiger mehr erhalten. Die Einreden aus dem Sicherungsvertrag (Zweckbindung der Grundschuld für den konkreten Kredit) hat das abtretende Kreditinstitut dem neuen Gläubiger mit zu übertragen, um Schadensersatzansprüche zu vermeiden.

Seit 2008 gelten für seit dem dem geschlossene Darlehensverträge bzw. rechtsgeschäftlich bestellte oder erworbene Grundsschulden zur Verbesserung des Schuldnerschutzes folgende Maßnahmen:

- In allgemeinen Geschäftsbedingungen kann eine vorweggenommene Zustimmung des Kreditnehmers zur Auswechslung des Vertragspartners nicht erteilt werden (§ 309 Nr. 10 BGB n.F.); über die grundsätzliche Abtretbarkeit des Immobiliendarlehens ist der Kreditnehmer vorvertraglich deutlich zu informieren (§ 492 Abs. 1a BGB).
- Der Darlehensgeber ist zu einem Folgeangebot bzw. zum Hinweis auf die Nicht-Verlängerung des Vertrags drei Monate vor Ablauf der Zinsbindung verpflichtet (§ 492a Abs. 1 BGB); ebenso ist der Wechsel des Darlehensgebers unverzüglich anzuzeigen (§ 496 Abs. 2 Satz 1 BGB).
- Die Kündigung eines Immobiliendarlehens setzt Verzug mit mindestens zwei aufeinanderfolgenden Teilzahlungen und mindestens 2,5 Prozent des Darlehensbetrags voraus (§ 498 Abs. 3 BGB).

- Die Möglichkeit des gutgläubigen einredefreien Erwerbs (§ 1157 BGB) ist hinsichtlich der Sicherungsabrede künftig gesetzlich ausgeschlossen; d.h. es findet faktisch ein gesetzlicher Mitübergang der Sicherungsabrede mit der Grundschuld statt (§ 1192 Abs. 1a BGB)
- Wird aus Vollstreckungstiteln durch einen anderen als den in der Urkunde bezeichneten Gläubiger (etwa nach Abtretung) unbefugt (z. B. trotz Erfüllung) vorgegangen, also die Vollstreckung später für unzulässig erklärt, haftet der Gläubiger verschuldensunabhängig. (§ 799a ZPO).
- Ist der Darlehensnehmer zur Sicherheitsleistung nicht in der Lage und die Rechtsverfolgung durch ihn aussichtsreich, kann er die Einstellung der Zwangsvollstreckung ohne Sicherheitsleistung verlangen (§ 769 Abs. 1 Satz 2 ZPO).

Zudem bestimmt nunmehr § 1193 Abs. 2 Satz 2 BGB, dass die Fälligkeit des Kapitals von Grundschulden, die der Sicherung einer Geldforderung dienen, erst sechs Monate nach Kündigung eintritt. Dies kann nicht abbedungen werden. Grundschuldzinsen und Nebenleistungen sowie die Ansprüche aus einem parallel erklärten abstrakten Schuldanerkenntnis können jedoch auch künftig unabhängig von einer Kündigung fällig sein. Eine vollstreckbare Ausfertigung auch in Bezug auf das dingliche Kapital kann weiterhin sofort erteilt werden, wenn der Schuldner in der Urkunde erklärt, dass der Vollstreckungstitel selbst (der prozessuale Anspruch) von keines weiteren Nachweises bedarf. Die Grundschuld muss also z.B. nicht vorher gekündigt worden sein.

III.

Der Belastungsgegenstand - Finanzierungsgrundschulden

1. Belastungsgegenstand, Teilflächenproblematik

Die Auszahlung der Darlehensbeträge erfolgt in der Regel erst dann, wenn die Absicherung des Darlehens ausreichend ist. Dazu ist i.d.R. die Eintragung der Grundschuld notwendig. Hat der Notar die Grundschuld bereits zur Eintragung vorgelegt und sich davon überzeugt, dass keine Eintragungshindernisse entgegenstehen, kann er auf Anforderung hierüber eine (allerdings gebührenpflichtige!) sog. „Rangbescheinigung“ erteilen, für deren Richtigkeit er gegenüber der Bank persönlich haftet. Die Darlehensauszahlung erfolgt dann auch schon vor Eintragung der Grundschuld.

Probleme ergeben sich, wenn das zu belastende Flurstück im Grundbuch noch gar nicht existiert. Das ist zum Beispiel der Fall, wenn eine Teilfläche (etwa eine Bauplatzparzelle) aus einem größeren Grundstück durch Abschluß eines notariellen Vertrages gekauft wird und die amtliche Vermessung noch nicht erfolgt ist. Da das gekaufte (Teil-)Grundstück rechtlich erst

mit Bildung der Teilfläche im Grundbuch als selbständiges Grundstück existiert, ist die Eintragung einer Grundschuld an dieser Teilfläche (noch) nicht möglich.

Die Abtretung des aufgrund des notariellen Kaufvertrages erworbenen Anspruch auf Verschaffung des Eigentums an der Teilfläche durch den Käufer als „Ersatzsicherheit“ wird oft von den Kreditinstituten nicht akzeptiert. In diesem Fall muß bis zum Abschluß der Vermessung (Erstellung des amtlichen Veränderungsnachweises und dessen Vollzug im Grundbuch) eine anderweitige Zwischenfinanzierung erfolgen oder es muss zunächst das ganze Grundstück belastet werden.

Wenn eine zeitnahe Auszahlung (zur Finanzierung des Kaufes oder anschließender Baumaßnahmen) bei Teilflächenbeleihungen erforderlich ist, sollte daher unbedingt vorher durch den Kreditnehmer geklärt werden, ob und unter welchen Bedingungen die jeweilige Finanzierungsbank eine Auszahlung vornehmen wird.

2. Vorwegfinanzierung

In aller Regel benötigen Käufer Darlehensmittel („Fremdkapital“), um den Kaufpreis für den Erwerb einer Immobilie begleichen zu können. Deren Auszahlung hängt i.d.R. von der Eintragung der Grundschuld im Grundbuch ab. Hier entsteht ein Dilemma. In notariellen Kaufverträgen wird einerseits regelmäßig vereinbart, dass der Eigentumswechsel auf den Käufer erst dann eintritt, wenn der Kaufpreis bezahlt wurde („Zug-um-Zug-Abwicklung“), andererseits benötigt der Käufer aber zu dessen Begleichung eine Grundschuld, die er an sich erst dann eintragen lassen könnte, wenn er Eigentümer des Pfandobjektes ist, was allerdings wiederum die Kaufpreiszahlung voraussetzt.

Diese Problematik wird in der Praxis durch Bestellung einer sog. Finanzierungsgrundschuld gelöst. Dabei bevollmächtigt der Verkäufer den Käufer noch zu Zeiten des Eigentums des Verkäufers die Finanzierungsgrundschuld zu bestellen, läßt sich aber im Gegenzug - auch für die Bank des Käufers bindend - zusichern, dass die Ausreichung der Darlehensbeträge an den Käufer ausschließlich zum Zwecke der Bezahlung des Kaufpreises erfolgen darf. Die Auszahlungsansprüche werden entsprechend abgetreten, so dass ein betrügerischer Käufer die Kreditmittel nicht selbst ausgezahlt erhält. Die Grundschuld darf nur unter Verwendung einer Klausel bestellt werden wonach die finanzierende Bank von der Grundschuld nur Gebrauch machen darf, wenn sie tatsächlich den auszuzahlenden Darlehensbetrag bis zur Höhe des Kaufpreises an den Verkäufer gezahlt hat. Die Überwachung dieser Verwendungsbindung („eingeschränkte Zweckerklärung“) erfolgt durch den Notar; es ist damit gewährleistet, dass einerseits der Verkäufer den Kaufpreis erhält, andererseits der Finanzierungsbank des Käufers eine ausreichende Sicherung zur Verfügung steht. Ist der

Kaufpreis bezahlt, kann der Käufer weitere abgesicherte Darlehensmittel z.B. für Baumaßnahmen etc. einsetzen.

IV.

„Buch“grundschulden und „Brief“grundschulden

Das Gesetz kennt zwei Arten von Grundschulden, Briefgrundschulden und Buchgrundschulden. Der Unterschied ist zunächst der, dass über die Briefgrundschuld nach Eintragung durch das Grundbuchamt ein Grundschuldbrief (DIN A4 - Papier aus besonderem Material, gelbfarben und mit Siegel des Amtsgerichts versehen) erteilt wird.

Hauptvorteil der Briefgrundschuld ist ihre besonders flexible Handhabung bei Abtretungen (also einem Wechsel des Gläubigers). Die Grundschuld kann durch schriftliche Abtretung (die auf Verlangen zu beglaubigen ist) und Übergabe des Briefes übertragen werden; im Grundbuch ist dann nicht ersichtlich, wer wahrer Inhaber der Grundschuld ist (z.B. bei Refinanzierungsmaßnahmen der darlehensgebenden Bank). Vollends verschleiert wird das aktuelle Schicksal eines solchen Grundpfandrechtes allerdings dann, wenn der Grundstückseigentümer für sich selbst eine sog. „Eigentümerbriefgrundschuld“ bestellt und diese anschließend abtritt. Bei der Buchgrundschuld ergibt sich dagegen der derzeitige Inhaber der Grundschuld stets - wie der Name ausdrückt - aus dem Grundbuch.

In der Rechtspraxis sind Briefgrundschulden allerdings weniger häufig als Buchgrundschulden. Dies liegt an höheren Grundbuchkosten (für die zusätzliche Erteilung eines Grundschuldbriefes) und an der hohen Sorgfalt, die beim Umgang mit solchen Briefurkunden anzuwenden ist. Geht ein Grundschuldbrief verloren, kann er nämlich nur durch ein sehr zeitaufwendiges und teures sog. Aufgebotsverfahren für kraftlos erklärt werden. Die Vorlage des Grundschuldbriefes oder eines Ausschlußurteils ist aber erforderlich, um z.B. die Grundschuld später, bei einem Weiterverkauf, zu löschen.

V.

Die Grundschuldurkunde

Grundschulden sind Verträge, die in der Regel zwischen (Grundstücks-)Eigentümer („Besteller“) und Kreditinstituten („Gläubigern“) geschlossen werden. Beim Notar ist in aller Regel allerdings nur der Besteller anwesend. Die Grundschuldbestellung ist ein - für die Bank - nahezu alltägliches Rechtsgeschäft, dessen Inhalt, da vorgegebene Formulare verwendet werden müssen, kaum einer Variation unterliegt. Für die Bank wird die Grundschuld durch vorbehaltlose Entgegennahme der Grundschuld bindend (§ 873 Abs. 2 BGB). Die für den Grundschuldbesteller wirtschaftlich wichtigen Verhandlungen über die

Konditionen des Darlehens selbst haben ohnehin bereits im Vorfeld der Bestellung des reinen Sicherungsmittels Grundschuld stattgefunden. Erforderlich ist hingegen die Anwesenheit des Grundschuldbestellers und ggf. der persönlich haftenden (Darlehensnehmer, die nicht mit dem Grundstückseigentümer identisch sein müssen) weiteren Personen, da dieser den Grundbesitz bzw. sein sonstiges Vermögen der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwirft, eine einschneidende Erklärung, die nach den gesetzlichen Bestimmungen nur zu notarieller Urkunde abgegeben werden kann.

Grundschuldurkunden enthalten von (Bank-)Spezialisten entworfene, meist sehr komplizierte Klauseln. Der Notar wird sich im Rahmen der Beurkundung bemühen, unverständliche Klauseln zu erläutern und durch die Formulierung der Grundschuldformulare fast zwingend auftretenden Mißverständnisse auszuräumen. Der Grundschuldbesteller muß sich jedoch im klaren darüber sein, dass eine Änderung der vorformulierten, in einer Vielzahl von Fällen erprobten, Grundschuldbedingungen nicht möglich ist. Diese Klauseln unterliegen zudem einer ständigen Überprüfung durch die Gerichte; es handelt sich um „Allgemeine Geschäftsbedingungen“ im Sinne des AGB-Gesetzes.

Nachstehend seien zumindest die wichtigsten, in nahezu allen Grundschuldformularen vorkommenden Vertragsklauseln, kurz erläutert:

1. Die Grundschuldzinsen

In Grundschuldurkunden wird meist ein dramatisch hoch anmutender Grundschuldzinssatz zwischen 12 % und 20 % jährlich vereinbart.

Grundschuldzinsen sind aber niemals die Zinsen, die wirklich auf das Darlehen bezahlt werden. Bezahlt werden allein die in dem Darlehensvertrag vereinbarten Zinsen, sowohl bei ordnungsgemäßer Bedienung als auch im Falle eines Zahlungsverzuges mit Verzinsung und/oder Tilgung.

Die gegenüber den tatsächlich vereinbarten Darlehenszinsen weit höheren sogenannten dinglichen Grundschuldzinsen ermöglichen zum einen eine flexible „Revalutierung“ der Grundschuld durch Aufnahme eines neuerlichen Darlehens auch dann, wenn - was angesichts der derzeitigen Niedrigzinsphase zu erwarten ist - die für das künftige neue Darlehen zu entrichtenden Zinsen deutlich höher sind als die derzeit vereinbarten oder aber nach Ablauf der Zinsfestschreibung höhere Konditionen unvermeidlich sind.

Eine weitere Funktion der hohen Grundschuldzinsen liegt in der Erweiterung des Sicherungsumfanges der Grundschuld. Der (nominale) Grundschuldbetrages orientiert sich

in der Regel an der Darlehenssumme. Gerät der Darlehensnehmer mit Zinsen oder Tilgung in Rückstand, kann sich seine Verbindlichkeit gegenüber der Bank über den Darlehensbetrag hinaus erhöhen. Dennoch bedeutet dies für die Bank nicht zwingend einen Ausfall ihres Verwertungsrechtes in Höhe der 100.000,-- Euro übersteigenden Summe (mit der Folge, dass sie unerbittlich bereits bei geringen Rückständen die Versteigerung betreiben müßte !). Vielmehr ist sie berechtigt, neben dem Darlehensbetrag für jedes abgelaufene Jahr einen weiteren Betrag in Höhe der vereinbarten Grundschuldzinsen (nicht Darlehenszinsen) zusätzlich aus dem Versteigerungserlös zu entnehmen, maximal natürlich bis zur Höhe des geschuldeten Kreditsaldos. Die seit Eröffnung des Versteigerungsverfahrens und die während der beiden Jahre davor aufgelaufenen dinglichen Zinsen werden hierbei im Rang der Grundschuld selbst berücksichtigt.

2. Die Unterwerfung des jeweiligen Eigentümers unter die Zwangsvollstreckung

Auch diese Grundschuldbestimmung klingt recht dramatisch, ist aber eine in notariellen Urkunden übliche und notwendige Regelung (§ 800 ZPO). Ein Beispiel möge den Sinn der Bestimmung dadurch erläutern, dass die Folgen deren Fehlens verdeutlicht werden:

Der Schuldner S schuldet seiner Bank einen Geldbetrag in Höhe von 20.000,-- Euro. Zahlt er diesen Betrag nicht zurück, ist die Bank darauf angewiesen, den S auf Rückzahlung vor einem Gericht zu verklagen. Nach Durchführung eines - in vielen Fällen sehr langwierigen und teuren, zumal mit Anwalts- und Gerichtskosten verbundenen - Verfahrens über möglicherweise mehrere Instanzen wird das Gericht - wenn die Forderung der Bank berechtigt ist - den Schuldner zur Zahlung der 20.000,- Euro zuzüglich Zinsen und Kosten verurteilen. Damit hat die Bank jedoch ihr Geld noch nicht zurückerhalten. Vielmehr muß sie nun versuchen die Zwangsvollstreckung aus dem Urteil in das Vermögen des Schuldners zu betreiben. Sie könnte z.B. eine Zwangssicherungshypothek am Grundstück des Schuldners eintragen lassen und dann aus dieser Zwangssicherungshypothek wiederum die Versteigerung des Grundbesitzes betreiben. Hat allerdings der Schuldner während des langwierigen Klageverfahrens das Grundstück veräußert und den Erlös ausgegeben, greift die Bank - trotz rechtskräftigen Titels - ins Leere.

Durch die Grundschuldbestimmung über die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung wird dieses Verfahren in doppelter Hinsicht verkürzt. Einerseits ist die Grundschuld von vornherein ein Pfandrecht an einem bestimmten Vermögensgegenstand des Schuldners, so dass die Eintragung eines Pfandrechtes im Rahmen einer Zwangsmaßnahme überflüssig ist. Andererseits entsteht durch die Unterwerfungserklärung eine „vollstreckbare Grundschuld“. Diese vollstreckbare Grundschuld ersetzt ein

Gerichtsurteil. Der Grundschuldgläubiger (Bank) kann sofort aus der Grundschuld die Zwangsversteigerung der Grundstücks betreiben. Die dadurch eintretende Ersparnis und der Zuwachs an Verwertungssicherheit führen wiederum zu allgemein günstigeren Zinskonditionen, was allen Kunden zugutekommt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Grundschuldgläubiger (Bank) aus der vollstreckbaren Grundschuld an sich jederzeit die Zwangsvollstreckung in den verpfändeten Grundbesitz betreiben könnte. Solange allerdings der Schuldner seine Verpflichtungen aus dem Darlehensverhältnis erfüllt, also Zins- und Tilgung vertragsgemäß erbringt, verstößt die Zwangsvollstreckung gegen die Zweckerklärung; der Schuldner kann erfolgreich Vollstreckungsgegenklage erheben. Die dabei dann entstehenden Kosten muss die Bank als unterlegene Partei zahlen.

Die Zugriffsmöglichkeit im Wege der Versteigerung des belasteten Flurstückes (die auch aufstehende Gebäude und sonstige wesentliche Bestandteile sowie das Inventar erfaßt) richtet sich, wenn eine sogenannte „dingliche Unterwerfungserklärung“ nach § 800 ZPO abgegeben und im Grundbuch eingetragen wird, gegen den „jeweiligen Eigentümer“. Überträgt also beispielsweise der Grundschuldbesteller das belastete Objekt (auch ohne Wissen der Bank) an seinen Sohn und wird sodann der gesicherte Kredit notleidend, kann gleichwohl der Gläubiger auch gegen den Sohn als nunmehrigen Eigentümer vollstrecken. Ein Wechsel im Eigentum hat also dann auf die Verwertungsmöglichkeit in dinglicher Hinsicht - also gegen das Pfandgut selbst gerichtet - keinen Einfluss.

3. Das abstrakte Schuldversprechen mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung

So gut wie alle Grundschuldformulare enthalten weiter eine - oft kompliziert gefaßte - Bestimmung über ein „Abstraktes Schuldversprechen mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung“. Hinter dieser Regelung steckt folgendes:

Grundschuldbesteller gehen oftmals davon aus, dass sie, da ja das Grundstück verpfändet wird, gegenüber der Bank nur mit diesem Grundbesitz samt Bestandteilen und Inventar haften. Diese Ansicht ist insofern nicht richtig, als der Grundschuldbesteller mit der Bank ja einen Darlehensvertrag unterzeichnet hat oder unterzeichnen wird, der ihn zur Verzinsung und Rückzahlung unter Einsatz seines gesamten Vermögens verpflichtet. Durch das sog. abstrakte Schuldversprechen im Rahmen der Grundschuldurkunde wird nochmals unabhängig - „abstrakt“ - anerkannt, dass eine Schuld gegenüber der Bank in Höhe des Grundschuldbetrages besteht, eine Verschärfung oder Erweiterung der Haftung ist damit zunächst nicht verbunden; erreicht wird zunächst nur eine Beweiserleichterung für die Bank.

Das abstrakte Schuldversprechen kann aber deshalb besondere Bedeutung gewinnen, weil damit eine Zwangsvollstreckungsunterwerfung hinsichtlich des gesamten Vermögens des Bestellers enthalten ist. Aufgrund der Zwangsvollstreckungsunterwerfung bezüglich des Grundbesitzes (vorstehend 2.) wird der Bank eine schnelle Verwertung der verpfändeten Immobilie ermöglicht. Die Vollstreckungsunterwerfung auch bezüglich des sonstigen Vermögens erweitert den Kreis ihrer Zugriffsmöglichkeiten, wenn das Darlehen notleidend wird. Sie kann nun beispielweise den Lohn des Schuldners pfänden. Diese Möglichkeit ist insbesondere dann von Bedeutung, wenn der aus der Verwertung des Pfandgrundbesitzes erzielte Erlös zur Befriedigung der Forderungen der Bank nicht ausreicht oder aber bei geringeren Rückständen nicht sofort zum „letzten Mittel“ der Versteigerung der Immobilie selbst gegriffen werden soll.

Darlehensschuldner und Eigentümer müssen nicht dieselbe Person sein. So liegt es zum Beispiel, wenn Eltern (Eigentümer) ihren Grundbesitz für Schulden des Kindes (Darlehensnehmer) verpfänden. In diesem Fall übernimmt allerdings ausschließlich das Kind als Darlehensnehmer auch in der Grundschuldurkunde die volle persönliche Haftung. Die Haftung der Eltern als Eigentümer beschränkt sich dann in der Regel auf den belasteten Grundbesitz, während die wahren Darlehensnehmer die persönliche Haftung (mit Unterwerfung unter die Vollstreckung in ihr sonstiges Vermögen) übernehmen.

4. Die Sicherungszweckerklärung

Eine besonders wichtige Regelung im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung ist die Abrede über den Sicherungszweck, auch Sicherungsvereinbarung oder Sicherungsvertrag genannt.

Die Sicherungsabrede unterliegt nicht dem Zwang der notariellen Beurkundung, kann also durch privatschriftliche Vereinbarung mit der Bank jederzeit geschlossen, aufgehoben, erneuert und abgeändert werden. Sie ist auch im Regelfall nicht Bestandteil der notariellen Urkunde.

Die Sicherungsabrede regelt, welche Forderungen im einzelnen durch die Grundschuld abgesichert sind. Sie verknüpft die Grundschuld mit der zu sichernden Forderung und gibt der Grundschuld Inhalt. Nur wenn ein Darlehen in den Sicherungszweck der Grundschuld einbezogen wurde, kann die Bank auch aus der Grundschuld vorgehen, wenn die Rückzahlung des Darlehens nicht erfolgt.

Die von den Banken vorformulierten Sicherungsvereinbarungen enthalten regelmäßig einen umfassenden Sicherungszweck etwa dahingehend, dass alle Ansprüche aus der gesamten

Geschäftsverbindung - gleich aus welchem Rechtsgrund - abgesichert seien (sog. „weite Zweckerklärung“). Dies ist an sich für einen Darlehensnehmer kein Problem; er hat es ja selbst in der Hand, welche Verbindlichkeiten er bei der Bank eingeht. Ist gewünscht, dass eine bestimmte Verbindlichkeit nicht in den Sicherungszweck der Grundschuld einbezogen wird, kann dies gesondert vereinbart werden bzw. notfalls das Darlehen (zu allerdings dann höheren, da ungesicherten, Konditionen) bei einer anderen Bank aufgenommen werden. Oder aber es wird von vornherein vereinbart, dass die Grundschuld nur zur Sicherheit einer bestimmten Forderung der Bank dient (sog. „enge Zweckerklärung“).

Diese Einschränkung sollte immer gewählt werden, wenn die Grundschuld nicht (nur) für eigene Verbindlichkeiten des Eigentümers sondern (auch) für Schulden Dritter Sicherheit gewährleisten soll. In diesem Fall ist es für den Eigentümer unzumutbar, dass sein Grundbesitz nicht nur für die konkrete Darlehensschuld, die Anlass der Grundschuldbestellung war, sondern auch für alle künftigen sonstigen Verbindlichkeiten des Darlehensnehmers haften soll. Ein solch umfassender Sicherungszweck bei der Haftung für Drittverbindlichkeiten ist daher jedenfalls in Allgemeinen Geschäftsbedingungen unzulässig.

Diese Situation der Haftung für Drittverbindlichkeiten ist durchaus alltäglich. Sie liegt nämlich im Grunde bereits immer dann vor, wenn Ehegatten für einen gemeinsamen Hausbau ein Darlehen aufnehmen und eine Grundschuld an dem Haus, das ihnen zur Hälfte gehört, bestellen. Auch in diesem Fall, sollte ausgeschlossen sein, dass z.B. die Haushälfte der Ehefrau für Schulden des Ehemannes, die dieser ohne Wissen der Ehefrau eingegangen ist, haftet.

Wechselt der Gläubiger durch Abtretung der Grundschuld, erhält § 1192 Abs. 1a BGB dem Grundschuldbesteller (Eigentümer) für „Neufälle“, die nach dem 19.08.2010 bestellt sind, die Einreden aus dem Sicherungsvertrag.

5. Abtretung von Rückgewähransprüchen

Die wohl am wenigsten verständliche Bestimmung in Grundschuldurkunden (bzw. in der Anlage zum verlesenen Teil der Urkunde) ist die Regelung über die „Abtretung von Rückgewähransprüchen“. Was gemeint ist, lässt sich am besten an einem Beispiel verdeutlichen:

Eigentümer E bestellt im Jahre 2003 an seinem Hausgrundstück für Bank I im ersten Rang eine Grundschuld zu 50.000,- Euro und für Bank II im zweiten Rang eine Grundschuld zu 40.000,- Euro. Nach Ablauf von zehn Jahren hat er das durch Bank I gewährte Darlehen in Höhe von 50.000,- Euro getilgt.

Bank I ist damit zwar noch als Grundschuldberechtigte im Grundbuch eingetragen, eigentlich steht aber die Grundschuld jetzt dem Eigentümer zu, der sie durch Tilgung des Darlehens sozusagen „zurückerworben“ hat. Ihm steht ein „Rückübertragungsanspruch“ zu. Andererseits hat der Eigentümer aber an sich auch die Möglichkeit, auf die (zurückbezahlte) Grundschuld erneut ein Darlehen aufzunehmen, die Grundschuld also zu revalutieren, so dass er normalerweise diesen Anspruch nicht geltend machen wird.

Eine solche Revalutierung wird Bank II nicht gerne sehen. Nach Rückzahlung des von Bank I gewährten Darlehens stand ja die Grundschuld von Bank I nur noch als „leere Hülle“ vor dem Recht von Bank II. Das Recht von Bank II, das an sich mit jeder Rückzahlungsrate, die auf das Darlehen von Bank I erbracht wurde, wertvoller geworden war, wäre durch die Revalutierung entwertet. Vor einer solchen Entwertung ihrer Rechte kann sich Bank II schützen, indem sie sich die Rückübertragungsansprüche, die der Eigentümer gegenüber Bank I hat oder haben wird, abtreten lässt. Dann nämlich wirkt eine Revalutierung gegenüber Bank II nur, wenn sie dieser zustimmt.

Die Abtretung der Rückgewähransprüche dient damit also in erster Linie der Sicherung des Aufrückens der nachrangigen Grundschuldgläubiger im Rang.

VI.

Zusammenfassung

Stark verkürzt lassen sich folgende Grundsätze festhalten:

- Grundschulden verbrauchen sich durch Darlehensrückzahlung nicht und können als Sicherheit wiederverwendet werden;
- Ist nicht absehbar, in welchem Umfang Darlehensmittel benötigt werden, können Grundschulden in ausreichender Höhe „auf Vorrat“ bestellt werden;
- Werden unvermessene Teilflächen gekauft, ist zu klären, unter welchen Voraussetzungen (Grundschuldeintragung oder nicht?) die Bankdarlehen ausgezahlt werden;
- Grundschuldzinsen werden nicht bezahlt, sondern ermöglichen eine Wiederverwendung der Grundschuld bei künftigen weiteren, höher verzinslichen neuen Darlehen und erhöhen den Sicherungsumfang der Bank;
- Durch die Zwangsvollstreckungsunterwerfung kann im Verwertungsfall (bei notleidend gewordenen Darlehen) eine rasche Verwertung des Grundbesitzes erfolgen;

- Obwohl die Grundschild nur am Grundbesitz eingetragen wird, beschränkt sich die Haftung in der Regel nicht auf diesen Grundbesitz, vielmehr wird mit dem ganzen Vermögen gehaftet;
- Bei Vereinbarung des Sicherungszwecks der Grundschild (Sicherungsabrede) sollte man genau darauf achten, welche und wessen Verbindlichkeiten abgesichert werden.

Die Erläuterungen in diesem Merkblatt enthalten nur eine Auswahl der wichtigsten im Zusammenhang mit Grundschulden auftretenden Rechtsfragen. Wir sind stets bemüht, dieses Merkblatt auf dem neuesten Stand zu halten, können jedoch für diese unentgeltliche Serviceleistung keine amtliche Haftung übernehmen. Für weitere Erläuterungen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.