



Dr. Stefan Kurz  
Dr. Holger Sagmeister, LL.M. (Yale)

94469 Deggendorf, Pfluggasse 9/II  
P Luitpoldplatz, Oberer Stadtplatz

Tel: (0991) 5065  
Fax: (0991) 31428

info@kurz-sagmeister.de  
www.kurz-sagmeister.de

## Ihre Notare informieren:

### Was man zum Thema „Grundschild“ wissen muss

Der Kaufpreis für eine Immobilie kann in den seltensten Fällen sofort mit gespartem Geld bezahlt werden. In der Regel muss der Käufer einen Kredit bei einer Bank, Sparkasse oder Versicherung (nachfolgend nur noch „Bank“) aufnehmen. Die Bank will sich dann für den Fall absichern, dass der Schuldner das Darlehen nicht zurückzahlen kann. Dazu wird bereits im Darlehensvertrag vereinbart, dass eine Grundschild bestellt und im Grundbuch eingetragen werden muss.

Die Grundschildurkunden basieren meist auf **Formularen**, die von den Banken vorgegeben werden. Sie sind in einer sehr juristisch-technischen Kunstsprache verfasst, die für den Laien nur schwer verständlich ist. Die folgenden Hinweise sollen Ihnen dabei helfen, sich schon vorab mit den wichtigsten Punkten der Grundschild auseinander zu setzen. Selbstverständlich werden wir Ihnen in der Beurkundungsverhandlung den Text der Grundschild bezogen auf Ihren konkreten Fall genauer erläutern. Dieses Merkblatt soll Ihnen das gezielte Nachfragen ermöglichen.

1. Wer Schulden macht, haftet dafür stets mit seinem gesamten Vermögen – dieser Grundsatz gilt immer, auch wenn zwischen Gläubiger und Schuldner keine besondere Kreditsicherung vereinbart wird. Durch die Eintragung einer Grundschild im Grundbuch wird das Grundstück zum **Pfand**. Die Bank erhält eine erleichterte Zugriffsmöglichkeit auf das betreffende Grundstück. Die Grundschild gibt der Bank nämlich das Recht, das belastete Grundstück versteigern zu lassen und aus dem Versteigerungserlös einen Betrag in Höhe des Grundschildkapitals nebst Zinsen und Nebenleistung zu entnehmen.
2. Man unterscheidet zwei Arten der Grundschild, nämlich die „**Buchgrundschild**“ (die nur im Grundbuch eingetragen wird) und die „**Briefgrundschild**“ (bei der vom Amtsgericht zusätzlich ein Grundschildbrief erteilt wird). Eine Briefgrundschild kann der Gläubiger einfacher an einen anderen Gläubiger abtreten, weil dazu keine Eintragung im Grundbuch erforderlich ist, sondern einfach eine entsprechende Einigung und die Übergabe des Grundschildbriefes. Gebräuchlich ist die Briefgrundschild vor allem bei Bausparkassen für Zwischenfinanzierungen. Meist besteht aber dafür kein Bedürfnis, so dass die Bildung eines Grundschildbriefes ausgeschlossen wird. Das spart **Kosten**. Und es vermeidet das Risiko, dass der **Grundschildbrief** später **verloren** geht. Dann ist nämlich ein umständliches, zeitraubendes und ärgerliches **Auf-**

**gebotsverfahren** erforderlich, wenn man die Grundschuld - etwa im Zusammenhang mit der Veräußerung der Immobilie - löschen lassen möchte.

3. Die Grundschuld wird zwar meist anlässlich eines bestimmten Darlehensvertrags bestellt, führt aber völlig unabhängig vom Kredit ein rechtliches Eigenleben. Welche Schulden und wessen Schulden gesichert werden, ist meist außerhalb der Grundschuldbestellungsurkunde in der sog. **Sicherungsabrede** oder auch **Zweckerklärung** geregelt. Diese ist das nötige Bindeglied zwischen Darlehen und Grundschuld und damit das Herzstück der gesamten Konstruktion der Kreditsicherung. In der Regel wird darin vereinbart, dass durch die Grundschuld nicht nur das konkrete Darlehen gesichert ist, das Anlass für die Grundschuldbestellung war, sondern die **gesamte Geschäftsverbindung** zwischen Kunde und Bank, alle bestehenden und künftigen Forderungen, gleich aus welchem Rechtsgrund. Auch die Sicherung von Schulden anderer Personen kann vereinbart werden.

***Beispiele:** (1) Beide Ehepartner bestellen gemeinsam eine Grundschuld, die nach der Zweckerklärung ein Darlehen sichert, das einer allein aufnimmt. (2) Eltern bestellen eine Grundschuld für einen Kredit ihrer Kinder. (3) Der Gesellschafter-Geschäftsführer einer GmbH bestellt eine Grundschuld auf seinem Privathaus; mitgesichert ist aber auch seine Haftung als Bürge für den Kontokorrent der GmbH, die er gegenüber derselben Bank erklärt hat.*

4. Das theoretische Risiko der Bank bei einem Kreditengagement kann wesentlich höher sein als der Nennbetrag des Grundpfandrechts, z.B. durch Verzugszinsen oder einen Vorfälligkeitschaden. Um auch insoweit eine dingliche Sicherung zu erhalten, werden in aller Regel zusätzlich zum Nennbetrag **Grundschuldzinsen** und sonstige **Nebenleistungen** vereinbart. Diese Grundschuldzinsen haben nichts mit den Darlehenszinsen zu tun, sie müssen insbesondere nicht zusätzlich zum Kreditzins bezahlt werden; sie sind auch keine Strafe für die Zwangsversteigerung. Ihre Bedeutung liegt einzig und allein darin, dass sich im Laufe der Zeit der Betrag erhöht, den die Bank im Falle einer Zwangsvollstreckung **maximal** (d.h. nur, wenn tatsächlich so hohe Schulden bestehen) aus dem Versteigerungserlös entnehmen kann. Üblich sind Grundschuldzinsen zwischen 10 % und 20 %, sowie sonstige Nebenleistungen zwischen 5 % und 10 %.
5. Die sog. **Zwangsvollstreckungsunterwerfung** gibt der Bank das Recht, die Zwangsversteigerung des Grundstücks zu veranlassen, ohne vorher ein Gerichtsurteil erstritten zu haben, was normalerweise Voraussetzung für jede Zwangsvollstreckung ist. Zusätzlich beinhaltet die Grundschuldbestellungsurkunde einen als „persönliche Haftung“ oder auch „Abstraktes Schuldanerkenntnis mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung“ bezeichneten Abschnitt. Damit erhält die Bank das Recht, auch in das gesamte sonstige Vermögen des Schuldners ohne Gerichtsurteil zu vollstrecken. Dies ist nämlich meist einfacher als die Zwangsversteigerung des Grundstücks. Die Bank kann z.B. ein Sparbuch pfänden lassen. Selbstverständlich darf die geschuldete Summe aber nur einmal gefordert werden und niemals mehr, als der Bank an offenen Forderungen (noch) zusteht.

Und wenn der Darlehensnehmer seine Raten ordentlich zahlt, darf der Kreditgeber aus der Urkunde überhaupt nicht vollstrecken. Anderenfalls würde er sich dem Kunden gegenüber Schadensersatzpflichtig machen. Zudem kann der Gläubiger seine Rechte aus der Grundschuld erst gelten machen, wenn er die Grundschuld mit 6-monatiger Frist gekündigt hat. Gegen eine unberechtigte Zwangsvollstreckung kann sich der Kreditnehmer gerichtlich zur Wehr setzen und vor allem die einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung bewirken.

6. Sind mehrere Grundschulden am selben Grundstück eingetragen, so hat die Bank mit der früher eingetragenen Grundschuld bei einer Zwangsversteigerung die bessere Position als eine Bank mit einer später eingetragenen Grundschuld. Die Bank mit der schlechteren **Rangstelle** möchte deshalb im Grundbuch aufrücken, wenn die vorrangige Grundschuld keine Kredite mehr absichert. Dazu ist in aller Regel bei der Grundschuldbestellung ein Abschnitt vorgesehen, der die Überschrift „**Abtretung der Rückgewähransprüche**“ trägt. Damit kann die Bank mit der schlechteren Rangstelle die Löschung der vorrangigen Grundschuld verlangen, wenn diese nicht mehr zur Kreditsicherung benötigt wird.
7. Teilweise kann man die Grundschuld nicht sofort im Grundbuch eintragen, z.B. weil das betreffende Grundstück erst aus einem anderen **herausgemessen** werden muss. Hier wird zur vorläufigen Sicherung der Anspruch des Käufers auf Übereignung des Grundstücks an die Bank verpfändet. Allerdings akzeptiert nicht jede Bank diese Form der Sicherung. Sie muss vor Abschluss des Kaufvertrages mit der Bank abgesprochen werden.
8. Wenn alle Schulden zurückgezahlt sind, erlischt die Grundschuld nicht; sie ist ja vom Kredit unabhängig. Die Grundschuld steht also weiterhin im Grundbuch und kann zur Sicherung eines neuen Darlehens verwendet werden. Der Grundstückseigentümer hat aber gegenüber der Bank einen Anspruch auf **Löschung der Grundschuld**. Wichtig ist, dass er sich darum selbst kümmern muss. Dazu ist es erforderlich, dass er von der Bank eine sog. Löschungsbewilligung einholt und der Grundstückseigentümer (also normalerweise der Schuldner selbst) notariell zustimmt.

Für eine individuelle Beratung stehen wir gerne zur Verfügung

#### Ihre Notare

*Dr. Stefan Kurz*

*Dr. Holger Sagmeister, LL.M. (Yale)*