

Die Grundschuld

Was ist eine Grundschuld?

Die Grundschuld ist ein dingliches Recht, aufgrund dessen eine Geldsumme, meist mit Nebenleistungen an dem belasteten Grundstück, zu zahlen ist. Die Grundschuld ist von der Forderung, die der Zahlung zugrunde liegt, unabhängig.

Nach dieser rechtlichen Definition die praktische Erklärung hierzu:

Grundsätzlich bedeutet die rechtliche Definition, dass aufgrund einer Grundschuldbestellung eine Zahlung geleistet werden kann. Die Zahlung bzw. die Rückzahlung derselben wird durch die Grundschuld abgesichert.

Die Vorstellung des Gesetzgebers hierzu ist, dass der jeweilige Grundstückseigentümer, falls er Geld benötigt, eine Grundschuld bestellt in der benötigten Höhe. Hierfür erteilt ihm dann das Grundbuchamt einen Grundschuldbrief. Mit diesem Brief konnte der Grundstückseigentümer, und kann dies auch heute noch, zu einer Bank gehen und einen Kredit aufnehmen. Zur Sicherheit wird der Bank dann der Brief über die bestellte Grundschuld übergeben.

Dies ist jetzt sehr vereinfacht dargestellt, weil dies auch nicht mehr die tatsächliche praktische Bedeutung hat, wie dies an sich vom Gesetz gewünscht ist.

Tatsächlich wird die Grundschuld im Zusammenhang mit dem Ankauf einer Wohnung oder eines Hauses bestellt, um den Kaufpreis für die jeweilige Immobilie zu finanzieren.

Es gibt also keinen Grundstückseigentümer, der auf seinem Grundstück eine Grundschuld bestellt, sondern nur einen zukünftigen Grundstückseigentümer.

Es hat sich daher die Abfolge bzw. die Bestellung einer Grundschuld so entwickelt, dass der Kaufinteressent einer Immobilie mit seiner Bank spricht wegen eines Darlehens für die gewünschte Immobilie. Die Bank gewährt dieses Darlehen, wenn es durch eine Grundschuld auf die anzukaufende Immobilie abgesichert wird. Die Bank möchte dann natürlich ihre Bedingungen für die Grundschuld durchsetzen und verlangt die Grundschuldbestellung mit ihrem jeweils erarbeiteten Formular, sprich Vertrag.

Jetzt ist der Kaufinteressent einer Wohnung oder eines Hausgrundstückes ja noch nicht Eigentümer, sondern will es erst werden.

Was also wird in einem solchen Fall gemacht.

Hier ist nun der Notar, die Notarin gefordert, die im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Kaufvertrages über eine Immobilie, die finanziert werden soll und diese **Finanzierung** durch ein Grundpfandrecht abgesichert werden soll, dies vertraglich zu regeln.

Der Verkäufer der Immobilie, der ja noch Eigentümer ist, aber natürlich bereit ist zu verkaufen gegen Zahlung eines entsprechenden Kaufvertrages, erlaubt, dass der Käufer bereits vor Zahlung des Kaufpreises das Grundstück mit einer Grundschuld zur Absicherung des Darlehens, welches der Finanzierung des Kaufpreises dient, belastet.

Dies wird zwischen den Kaufvertragsparteien, also Verkäufer und Käufer geregelt und insbesondere, dass der Käufer berechtigt ist, die Belastung der Immobilie mit einer Grundschuld, die der Absicherung des Darlehens dient, welches zur Finanzierung der Kaufpreiszahlung dient, zu gestatten.

Sobald die Grundschuld im Grundbuch bestellt wurde, bezahlt die finanzierende Bank für den Käufer als Darlehensgeber in der Regel den Kaufpreis.

Ist der Kaufpreis an den Verkäufer gezahlt worden, kann der Notar, die Notarin dann die Umschreibung des Eigentums der Immobilie auf den Käufer im Grundbuch veranlassen.

Die Grundschuld bleibt natürlich stehen und ist nun auf einer Immobilie eingetragen, die dem Käufer gehört.

Der Käufer hat dann nichts weiter zu tun als das Darlehen bei der Bank regelmäßig abzuzahlen, wie zuvor mit der Bank vereinbart.

Wenn dieses Vertragsverhältnis ordnungsgemäß abläuft, d. h. der Käufer seine regelmäßigen monatlichen Raten auf das Darlehen der finanzierenden Bank leistet, ist irgendwann die Schuld abgetragen und die Grundschuld kann wiederum im Grundbuch gelöscht werden.

Sobald dies der Fall ist, nämlich dass das zugrundeliegende Darlehen vom Käufer gezahlt ist, erteilt die finanzierende Bank dem Kunden bzw. Käufer eine sogenannte Lösungsbevollmächtigung, diese kann der Berechtigte dann verwenden, um die Grundschuld löschen zu lassen.

Dies ist auch regelmäßig zu empfehlen, da eine Abtretung der Grundschuld für ein weiteres Darlehen oft so nicht möglich ist, weil die jeweils finanzierenden Banken ihr jeweiliges Formular verwenden wollen. Hinzu kommt, dass zwischen Bestellung der Grundschuld und Löschung mit Sicherheit ein Jahrzehnt vergangen ist, so dass die Vertragsklauseln auch wiederum angepasst werden müssen.

Außerdem macht die Abtretung auch kostenmäßig keinen Sinn, da die Abtretung einer Grundschuld zur Neufinanzierung eines weiteren Darlehens kostenmäßig kaum günstiger ist als die Neubestellung für den Fall, dass ein weiteres Darlehen benötigt wird.

Die Abtretung der Grundschuld im Grundbuch bedeutet, dass die finanzierende Bank durch einen Abtretungsvermerk im Grundbuch klarstellt, dass diese Grundschuld nun Ihr gehört und der Absicherung eines Darlehens des Käufers dient.

Es wird für die **Abtretung einer Grundschuld** im Grundbuch schlicht und einfach vermerkt, dass diese Grundschuld zugunsten der XY Bank besteht. Im Grundbuch ist also ersichtlich über welche Bank und wieviel der jeweilige Grundstückseigentümer finanziert hat.

Dies kann vermieden werden, wenn der Grundstückseigentümer eine sogenannte Eigentümergrundschuld bestellt, d. h. der Grundstückseigentümer bestellt für sich eine Grundschuld über einen X Betrag, also den benötigten Darlehensbetrag, und lässt sich einen Brief über die bestellte Grundschuld erteilen.

Wie oben bereits ausgeführt, kann der Grundstückseigentümer mit dem Grundschuldbrief bei einer Bank vorsprechen und ein Darlehen beantragen.

Die Bank wird sich für die Darlehensgewährung den Grundschuldbrief aushändigen lassen, damit ist die Bank an sich ausreichend abgesichert. Tatsächlich kommt es aber heute immer häufiger vor, dass sich die finanzierenden Banken auch bei einer Briefgrundschuld als Berechtigter vermerken lassen im Grundbuch. Demzufolge ist auch hier die gewünschte Anonymität nicht mehr zu erreichen.

Nochmals zum Verständnis, es gibt verschiedene Grundschuldarten, nämlich die sogenannte Briefgrundschuld, die Sicherung Grundschuld und die normale Grundschuld zur Absicherung eines Darlehens.

Wie funktioniert die Absicherung des Darlehens durch die Grundschuld bzw. was passiert, wenn der Käufer seine Darlehensraten nicht zahlt aus welchen Gründen auch immer. In diesem Fall ist die Bank bzw. das Finanzierungsinstitut berechtigt, das Darlehen zu kündigen und die aufgrund des Darlehensvertrages vereinbarte Sicherheit, nämlich Grundschuld, zu verwerten.

Anlässlich der Grundschuldbestellung hat der Käufer und Darlehensnehmer sich wegen der Darlehensforderung der **sofortigen Zwangsvollstreckung** in sein gesamtes Vermögen und in sein Immobilienvermögen unterworfen.

Die finanzierende Bank kann wegen dieser Zwangsvollstreckungsunterwerfung die Zwangsvollstreckung betreiben, auch in die Immobilien. Dies bedeutet, dass die finanzierende Bank die Zwangsversteigerung der Immobilie beantragen kann, was üblicherweise auch so gehandhabt wird. Die Zwangsversteigerung bedeutet natürlich, dass die Immobilie zu einem schlechten Preis veräußert wird und der Käufer und Darlehensnehmer sein Zuhause verliert.

Leider ist die Vereinbarung der Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung die Regel, ohne diese Vereinbarung gewähren die Banken keine Darlehen.

Leider gibt es ohne diese Verpflichtung, die Zwangsvollstreckung zu gestatten, keine Darlehen.