



Merkblatt zu Grundpfandrechten

Die Grundschuld

– Hinweise für den Besteller –

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Funktion der Grundschuld; Verwertung	1
II. Grundschuld, Hypothek und Darlehensvertrag	2
1. Abstraktionsprinzip	2
2. Verkauf von Immobilienkrediten	3
III. Belastungsgegenstand – Vorwegfinanzierungsgrundschulden	3
1. Belastungsgegenstand, Teilflächenproblematik	3
2. Vorwegfinanzierung	3
IV. Buchgrundschulden und Briefgrundschulden	4
V. Grundschuldurkunde	4
1. Grundschuldzinsen	5
2. Unterwerfung des jeweiligen Eigentümers unter die Zwangsvollstreckung	6
3. Abstraktes Schuldversprechen mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung	6
4. Sicherungszweckerklärung	7
5. Abtretung von Rückgewähransprüchen	8
VI. Zusammenfassung	8

I. Funktion der Grundschuld; Verwertung

Grundschulden sind (wie Hypotheken) sog. Pfandrechte an Grundbesitz – kurz Grundpfandrechte. Sie ermöglichen dem Grundschuldgläubiger (der Bank, Bausparkasse, Sparkasse etc.) 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.

Maßgebend für den Wert einer Grundschuld als Sicherheit ist ihr **Rang im Grundbuch**. Die beste Sicherheit bietet stets eine Grundschuld, der keine anderen Rechte vorgehen. Dementsprechend lässt sich ein günstiger Darlehenszins vor allem dann aushandeln, wenn der Bank eine sog. erstrangige Grundschuld als Sicherheit angeboten wird. Für einen günstigen Kredit verlangen die Banken daher in der Regel den Rücktritt bereits eingetragener Rechte im Rang hinter die Grundschuld 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 Ersterer des Objekts 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, sodass auf den nachrangigen „betreibenden Gläubiger“ unter Umständen nur mehr ein geringer Restbetrag entfällt.

Der Rücktritt (er bedarf der notariellen Beglaubigung), sollte daher nur dann erklärt werden, wenn in keiner Weise zu befürchten steht, dass der Darlehensnehmer (auch bei späterer Abreitslosigkeit, 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. Abstraktionsprinzip

Grundschulden sind reine Sicherungsrechte. In wirtschaftlicher Hinsicht ist im Verhältnis Darlehensnehmer/Bank die Ausgestaltung des **Darlehensvertrags** von weit größerer Bedeutung. Die Bedingungen der Rückzahlung und Verzinsung, Laufzeit, Kündigung etc. des Darlehens bestimmen sich ausschließlich nach den im Darlehens- (=Kredit)vertrag getroffenen Vereinbarungen. Die Grundschuld ist gewissermaßen die „Hülle“ um den jeweiligen Darlehensvertrag zur Sicherung eines erleichterten Zugriffs auf das Pfandgut, wenn das Darlehen nicht mehr vertragsgemäß bedient wird. 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 Grundschuld nicht und steht als Sicherungsmittel weiterhin zur Verfügung. Die Grundschuld ist also eine Sicherheit, die sich nicht verbraucht. Dies hat den wesentlichen Vorteil, dass – z.B. nach (ggf. teilweiser) Rückzahlung des Darlehens – die **Grundschuld zur Absicherung eines neuen Kredits wiederverwendet werden kann**; die Grundschuld kann „revaluiert“ 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 Denomination (Währungsbezeichnung „DM“ bzw. „EURO“) 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.

Stellt man sich die Grundschuld als „Hülle“ um das Darlehen vor, wird auch ein weiterer praktischer Vorteil der Grundschuld deutlich. Die **Grundschuld 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 Grundschuldbetrag (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 Grundschuld für den Erhöhungsbetrag vermeidbare Mehrkosten.

Darlehensverträge unterliegen **keinem Formzwang** und können daher durch privatschriftliche Vereinbarung geschlossen werden. **Grundschulden** 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 der Besteller durch den Notar gegenüber dem Grundbuchamt. Die Verlesungspflicht im Fall der Beurkundung erstreckt sich allerdings nicht auf die oft sehr umfangreichen ergänzenden Bestimmungen, die z.B. die allgemeinen

Geschäftsbedingungen der Banken zu Grundschulden enthalten. Diese müssen allerdings auf jeder Seite durch den Grundschuldbesteller unterzeichnet und damit als rechtsverbindlich anerkannt werden.

2. Verkauf von Immobilienkrediten

Ansprüche aus Kreditverträgen sind – ebenso wie Ansprüche aus Grundschulden – abtretbar, sofern dies nicht bei deren Eingehung oder nachträglich durch Vertrag ausgeschlossen oder an die Zustimmung des Grundstückseigentümers gebunden wurde (was bei Grundschulden 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.

III. Belastungsgegenstand – Vorwegfinanzierungsgrundschulden

1. Belastungsgegenstand, Teilflächenproblematik

Banken zahlen die im Darlehensvertrag zugesagten **Darlehensbeträge** in der Regel **erst dann aus**, wenn sie ausreichend abgesichert sind. 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.

Probleme ergeben sich, wenn das zu belastende Flurstück im Grundbuch noch gar nicht existiert. Das ist z.B. der Fall, wenn eine **Teilfläche** (etwa eine Bauplatzparzelle) aus einem größeren Grundstück durch Abschluss eines notariellen Vertrags **gekauft wird** und die amtliche Vermessung noch nicht erfolgt ist. Da das gekaufte (Teil-) Grundstück rechtlich erst dann existiert, wenn die Teilfläche im Grundbuch als selbstständiges Grundstück gebildet wurde, ist die Eintragung einer Grundschuld an dieser Teilfläche (noch) nicht möglich.

Insbesondere wenn eine **Finanzierung aus öffentlichen Geldern** erfolgt, ist hier große **Vorsicht geboten**, da diese Mittel stets erst dann ausbezahlt werden, wenn die Sicherungsgrundschuld im Grundbuch eingetragen ist. In diesem Fall muss bis zum Abschluss der Vermessung (Erstellung des amtlichen Veränderungsnachweises und dessen Vollzug im Grundbuch) eine anderweitige Zwischenfinanzierung erfolgen. 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 erfolgt wiederum erst nach Bestellung und Eintragung der Grundschuld im Grundbuch. 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 Pfandobjekts ist, was allerdings wiederum die Kaufpreiszahlung voraussetzt.

Diese Problematik wird in der Praxis durch Bestellung einer sog.

Vorwegfinanzierungsgrundschuld 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. Aufgrund Anweisung erfolgt die Überweisung direkt an den Verkäufer. Die Überwachung dieser Verwendungsbindung („eingeschränkte Zweckerklärung“) erfolgt durch den Notar; es ist 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 einsetzen.

IV. Buchgrundschulden und Briefgrundschulden

Das Gesetz kennt **zwei Arten** von Grundschulden, **Briefgrundschulden** und **Buchgrundschulden**. Der – zunächst banal anmutende – 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. Vollends verschleiert wird das aktuelle Schicksal eines solchen Grundpfandrechts 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.

Geht ein Grundschuldbrief verloren, kann er nämlich nur durch ein sehr zeitaufwändiges 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. Hypothekenbanken und Lebensversicherungsgesellschaften favorisieren allerdings teilweise die Bestellung von Briefgrundschulden, da sie zur körperlichen Hinterlegung der Briefe bei ihren Hauptstellen verpflichtet sind. Ferner können Grundschuldbriefe der Bank zur internen „stillen“ Refinanzierung etwa bei einem Partnerinstitut oder der Bundesbank dienen.

V. 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. Dies hat in erster Linie praktische Gründe, ist doch die Grundschuld 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 gegebenenfalls der persönlich haftenden 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“.

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

1. Grundschuldzinsen

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

Dies sollte aber keinen Anlass zur Beunruhigung geben. **Grundschuldzinsen sind niemals Zinsen, die wirklich bezahlt werden.** Bezahlt werden – und damit wirtschaftlich maßgebend sind – allein die auf den Darlehensvertrag vereinbarten Zinsen, sowohl bei ordnungsgemäßer Bedienung als auch im Fall eines Zahlungsverzuges mit Verzinsung und/oder Tilgung.

Die gegenüber den tatsächlich vereinbarten Darlehenszinsen weit höheren sog. 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. Würde nämlich lediglich der derzeitige tatsächliche Kreditzins von bspw. 6% im Grundbuch eingetragen, könnte die Grundschuld nicht mehr für einen neuerlichen, in 20 Jahren aufzunehmenden Kredit, der dem dann (angenommenen) Zinsniveau von 9% jährlich angemessen zu verzinsen ist, als Sicherheit dienen, und würde damit einen wesentlichen Vorteil (die Wiederverwendbarkeit aufgrund ihrer vom konkreten Darlehen gelösten, abstrakten Natur) ohne Not verspielen. Bei Grundschuldzinsen von z.B. 14%

jährlich kann aber ein neuerlicher Kredit von 9,5% Zinsen ohne Weiteres mit abgesichert werden.

Eine weitere Funktion der hohen Grundschuldzinsen liegt in der **Erweiterung des Sicherungsumfangs der Grundschuld**. Der (nominale) Grundschuldbetrag orientiert sich in der Regel an der Darlehenssumme. Gerät der Darlehensnehmer eines Darlehens in Höhe von 100.000,-- € – aus welchen Gründen auch immer – mit Zinsen oder Tilgung in Rückstand, kann sich seine Verbindlichkeit gegenüber der Bank rasch auf (z.B.) 110.000,00 € erhöhen. Dennoch bedeutet dies für die Bank nicht zwingend einen Ausfall ihres Verwertungsrechts in Höhe der 100.000,00 € übersteigenden Summe (mit der Folge, dass sie unerbittlich bereits bei geringen Rückständen die Versteigerung betreiben müsste!) Vielmehr ist der Gläubiger berechtigt, neben dem Hauptsachebetrag von 100.000,00 € für jedes abgelaufene Jahr einen weiteren Betrag von (bei 12% Zinsen) 12.000,00 € 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. Unterwerfung des jeweiligen Eigentümers unter die Zwangsvollstreckung

Durch die Grundschuldbestimmung über die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung wird das Vollstreckungsverfahren in doppelter Hinsicht verkürzt. Einerseits ist die Grundschuld von vornherein ein Pfandrecht an einem bestimmten Vermögensgegenstand des Schuldners, sodass die Eintragung eines Pfandrechts im Rahmen einer Zwangsmaßnahme überflüssig ist. Andererseits entsteht durch die Unterwerfungserklärung eine „vollstreckbare Grundschuld“. Diese **vollstreckbare Grundschuld ersetzt ein Gerichtsurteil**. Ein langwieriges und teures Gerichtsverfahren ist also entbehrlich. Der Grundschuldgläubiger (Bank) kann sofort aus der Grundschuld die Zwangsversteigerung des Grundstücks betreiben. Die dadurch eintretende Ersparnis und der Zuwachs an Verwertungssicherheit führen wiederum zu allgemein günstigeren Zinskonditionen, was allen Kunden zugutekommt.

Es sei klargestellt, 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 Zugriffsmöglichkeit im Wege der Versteigerung des belasteten Flurstücks (die auch aufstehende Gebäude und sonstige wesentliche Bestandteile sowie das Inventar erfasst) richtet sich, wenn eine sog. **dingliche Unterwerfungserklärung** nach § 800 ZPO abgegeben und im Grundbuch eingetragen wird, gegen den „**jeweiligen Eigentümer**“. Überträgt also bspw. 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. Abstraktes Schuldversprechen mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Durch das sog. abstrakte Schuldversprechen im Rahmen der Grundschuldurkunde wird nochmals unabhängig – „abstrakt“ – anerkannt, dass eine Schuld gegenüber der Bank in Höhe des Grundschuldbetrags 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 bzgl. des Grundbesitzes (vorstehend Gliederungspunkt V. 2.) wird der Bank eine schnelle Verwertung der verpfändeten Immobilie ermöglicht. Die Vollstreckungsunterwerfung auch bzgl. des sonstigen Vermögens erweitert den Kreis ihrer Zugriffsmöglichkeiten, wenn das Darlehen notleidend wird. Sie kann nun beispielweise den Lohn des Schuldners oder seinen Zweit-Pkw 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 z.B., 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. 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.

Die Sicherungsabrede regelt, welche Forderungen im Einzelnen durch die Grundschuld abgesichert sind. Sie stellt also gewissermaßen die Verbindung zwischen der äußeren Hülle (Grundschuld) und deren Inhalt (Darlehen) dar. 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.

Zur Verdeutlichung folgendes Beispiel:

Schuldner S schuldet der Bank 100.000,00 € wegen Finanzierung eines Hausbaus und 20.000,00 € wegen Anschaffung eines Pkw. Wegen des Hausbaudarlehens wurde eine Grundschuld eingetragen, deren Sicherungszweck ausdrücklich hierauf begrenzt ist. Zahlt nun der Eigentümer zwar die Raten für das Hausbaudarlehen, erbringt aber keine

Leistungen auf den Autodarlehensvertrag, kann die Bank aus der Grundsuld nicht vorgehen, sondern müsste – wie geschildert – Klage erheben.

Um solche Probleme zu vermeiden enthalten die von den Banken vorformulierten Sicherungsvereinbarungen regelmäßig einen umfassenden Sicherungszweck etwa dahin gehend, dass alle Ansprüche aus der gesamten Geschäftsverbindung – gleich aus welchem Rechtsgrund – abgesichert seien. Dies ist an sich für einen Darlehensnehmer kein Problem; er hat es ja selbst in der Hand, welche Verbindlichkeiten er bei der Bank einget. Ist nicht gewünscht, dass eine bestimmte Verbindlichkeit in den Sicherungszweck der Grundsuld einbezogen wird, kann dies gesondert vereinbart werden bzw. notfalls das Darlehen (zu allerdings dann höheren, da ungesicherten, Konditionen) bei einer anderen Bank aufgenommen werden. Schwierig wird es, wenn die Grundsuld 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 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 Grundsuld 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. Da dies in vielen Bankgrundschuldformularen nicht ausdrücklich zu entnehmen ist, ist es jedenfalls an meiner Notarstelle üblich, dass eine entsprechende Klarstellung durch den Notar in die Urkunde eingefügt wird.

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 1999 an seinem Hausgrundstück für Bank I im ersten Rang eine Grundsuld zu 50.000,00 € und für Bank II im zweiten Rang eine Grundsuld zu 40.000,00 €. Nach Ablauf von zehn Jahren hat er das durch Bank I gewährte Darlehen i.H.v. 50.000,00 € getilgt.

Bank I ist damit zwar noch als Grundschuldberechtigte im Grundbuch eingetragen, eigentlich steht aber die Grundsuld 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) Grundsuld erneut ein Darlehen aufzunehmen, die Grundsuld also zu revalutieren, sodass 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 Grundsuld 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 Grundschuld 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 Grundschuld (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 Ihnen meine Mitarbeiter und ich selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

Ich bedanke mich für das entgegengebrachte Vertrauen.