



Frau Notarin
Bianca Wengenmayer
Kreuzsteinstraße 13
95028 Hof

oder Telefax: 09281 73434-34
oder E-Mail: mail@notarin-wengenmayer.de

MERKBLATT ZU GRUNDSCHULD UND SCHULDANERKENNTNIS

Maßgeblich für die wirtschaftliche Abwicklung ist ausschließlich der Darlehens-/Kreditvertrag, der direkt beim Kreditinstitut abgeschlossen wird; der Notar ist hiermit nicht befasst. Aus diesem Vertrag ergibt sich u. a. genaue Kredithöhe, Zinssatz, etwaige weitere Gegenleistungen, Tilgung, Laufzeit, Zinsfestschreibung, Verwendungszweck. Beim Darlehensvertrag kann ein Widerrufsrecht bestehen, über das das Kreditinstitut gegebenenfalls zu belehren hat.

Zur Gewährung von Darlehen benötigen Kreditinstitute grundsätzlich Sicherheiten/Pfandrechte. Der Eigentümer/Schuldner kann hierzu dem Gläubiger (insb. Bank oder Sparkasse) an einer Immobilie ein Grundpfandrecht (i.d.R. Grundschuld) bestellen sowie ein persönliches Schuld-
anerkennnis abgeben. Für den Fall, dass der Sicherungsfall eintritt (d.h. der Schuldner/Darlehens-
nehmer erfüllt seine Verpflichtungen nicht), ermöglicht eine Grundschuld (oder Hypothek) dem
Gläubiger, auf den Grundbesitz zuzugreifen, das Grundstück zur Zwangsversteigerung zu bringen
und aus dem erzielten Erlös die offenen Ansprüche zu befriedigen.

Meist enthält die Grundschuld auch eine Unterwerfung des Eigentümers unter die sofortige
Zwangsvollstreckung, sodass der Gläubiger auf den Grundbesitz zugreifen kann, ohne vorher bei
Gericht klagen zu müssen. Der Eigentümer kann sich jedoch hiergegen mit einer Klage wehren,
wenn der Zugriff unzulässig ist.

Meist enthält die Grundschuldurkunde auch eine persönliche Haftungserklärung (Schuldanerkennt-
nis) des Schuldners mit Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in das gesamte
Vermögen, sodass der Gläubiger außer auf den Grundbesitz auch auf das sonstige Vermögen
zugreifen kann, ohne vorher bei Gericht klagen zu müssen. Der Schuldner kann sich jedoch auch
hiergegen mit einer Klage wehren.



Haften mehrere Schuldner – wie meist – als **Gesamtschuldner**, haften diese sämtlich, sodass der Gläubiger die Leistung nach seinem Belieben von jedem der Schuldner fordern kann (§ 421 BGB).

Ob ein Gläubiger aus den Sicherungsmitteln – Grundsuld und persönliches Schuldanerkenntnis – vorgehen darf, ergibt sich aus der sogenannten **Zweckerklärung**. Dies ist ein Vertrag zwischen Eigentümer/Schuldner und Gläubiger, der insbesondere bestimmt, welche und wessen Verbindlichkeiten gesichert sind. Die Zweckerklärung wird manchmal in der Grundschuldurkunde vereinbart, manchmal direkt beim Kreditinstitut. Ihr Inhalt kann z. B. sein, dass nur das konkrete Darlehen, anlässlich dessen die Grundsuld bestellt wird, gesichert ist, oder aber auch, dass alle derzeitigen und künftigen Forderungen des Gläubigers gegen den Schuldner gesichert sind. Ferner ist möglich, fremde und/oder gemeinschaftliche Verbindlichkeiten zu sichern, was jedoch besondere Risiken beinhaltet.

Die **Grundschuldzinsen** (häufig 15–18 % Jahreszins) – die nichts mit dem Darlehenszins zu tun haben – stellen zusammen mit dem Grundschuldennbetrag und etwaiger einmaliger Nebenleistung (z. B. 5 %) die Obergrenze der Sicherung für den Gläubiger dar. Wieviel hingegen dem Kreditinstitut konkret zusteht, ergibt aus dem gesicherten Darlehensvertrag.

Die Grundsuld kann als sogenannte **„Buchgrundsuld“** oder **„Briefgrundsuld“** bestellt werden. Jedes Kreditinstitut entscheidet dies nach den jeweiligen Gegebenheiten, z. B. ob eine Abtretung an eine Lebensversicherung beabsichtigt ist. Ein Grundschuldbrief ist sorgfältig aufzubewahren. Bei Verlust entstehen erhebliche Nachteile; es ist dann u. a. ein Aufgebotsverfahren durchzuführen. Die früher häufige „Eigentümerbriefgrundsuld“ wird nunmehr selten verwendet, da sie insbesondere Mehrkosten bei der Begründung verursacht und teilweise von Gläubigern aus Rechtsgründen nicht mehr als Sicherheit akzeptiert wird.

Nach Bestellung der Grundsuld beim Notar erhält der Gläubiger eine Ausfertigung. Nach Eintragung der Grundsuld beim Grundbuchamt erhält der Gläubiger die Mitteilung der Eintragung und i.d.R. einen Grundbuchauszug. Meist ist erst dann eine Auszahlung des Darlehens möglich; daher sollte eine Grundsuldbestellung rechtzeitig vor dem gewünschten Auszahlungszeitpunkt beim Notar beantragt werden.



Wird die Grundschild bestellt **im Zusammenhang mit einem Kaufvertrag**

- sollte die Finanzierung bereits vorab geklärt sein;
- kann die Grundschild zugleich mit dem Kaufvertrag beurkundet werden, wenn dem Notar vorab die Grundschildunterlagen zugeleitet werden. Eine Grundschild kann nur an endgültig vermessenen Grundstücken/Immobilien im Grundbuch eingetragen werden. Ist – wie häufig z. B. bei Bauplätzen – ein zu besicherndes Grundstück erst noch zu vermessen, – ist die notarielle Bestellung der Grundschild sofort möglich und i. d. R. auch eine vorläufige Sicherung des Gläubigers durch eine Verpfändung einer Auflassungsvormerkung; – sollte die Vermessung zügig herbeigeführt werden („vordringliches Verfahren“ beim Vermessungsamt), um die endgültige Eintragung im Grundbuch zu ermöglichen;
- sollte dies und die Auszahlungsvoraussetzungen vorab mit dem Kreditinstitut besprochen werden.

Sind die gesicherten Verbindlichkeiten **vollständig getilgt**, erlischt die Grundschild nicht automatisch im Grundbuch. Die Eigentümer hat dann grds. die Wahl entweder die Grundschild über den Notar zur Löschung zu bringen oder die Grundschild fortbestehen zu lassen, um diese – ohne neue Eintragungskosten – wieder neu verwenden zu können für spätere Sicherungszwecke.

Die Verjährungsfrist für den Rückgewähranspruch beträgt grds. 10 Jahre, kann aber verlängert werden. Einzelne Gläubiger wünschen jedoch, die Grundschild alsbald löschen zu lassen. Sobald dem Eigentümer eine „Löschungsbewilligung“ (und ggf. ein „Grundschildbrief“) zugesandt wird, sollte die Grundschild beim Notar zur Löschung beantragt werden. Im Falle des Verlustes dieser Originalunterlagen entstehen weitere Kosten und Verzögerungen bezüglich der Lastenfreistellung.