

König Strässer & Partner GbR Rechtsanwälte

Jörg-Peter Jerratsch, Rechtsanwalt & Notar

Brandenburgische Straße 86/87, 10713 Berlin ☎ +49(0)3025358538,

U-StID: DE136193780, www.ksp-rechtsanwaelte.de



Merkblatt zur Bestellung von Grundpfandrechten

I. Definition

Banken und andere Finanzierungsinstitute machen Kredite, insbesondere zur Finanzierung von Immobilieninvestitionen, davon abhängig, dass der Darlehensnehmer dem Kreditinstitut Sicherheiten für die Rückzahlung des Darlehens zur Verfügung stellt.

Wegen des großen Wertes und der „ewigen“ Beständigkeit von Immobilien aller Art verlangen finanzierende Kreditinstitute fast immer die Bestellung von Grundpfandrechten an Grundstücken. Aus diesen Grundpfandrechten kann der Darlehensgeber bei Zahlungsschwierigkeiten des Darlehensnehmers zwangsweise auf das Grundstück zugreifen, d.h. das Grundstück zwangsversteigern oder -verwalten lassen. Im Wirtschaftsverkehr wird, neben der Hypothek, in aller Regel die Grundsschuld als Hauptform eines Grundpfandrechts verwendet.

II. Entstehung

Unerlässliche Grundvoraussetzungen für das Entstehen von Grundschulden sind die Einigung (Vertrag) zwischen Grundstückseigentümer/Sicherungsgeber und Grundpfandgläubiger (=Kreditinstitut) über die Grundschuldbestellung sowie die Eintragung des Rechts im Grundbuch, dort Abt.III.

In jedem Fall ist die Mitwirkung des Notars bei der Grundschuldbestellung gesetzlich vorgeschrieben. Der Notar erklärt auch die zum Teil komplizierten Regelungen im Grundschuldbestellungsformular, das von der Bank zur Verfügung gestellt wird.

III. Vollstreckbare und nicht vollstreckbare Grundschulden

Das Zivilprozessrecht eröffnet die Möglichkeit, dass sich ein Schuldner dem Gläubiger gegenüber in einer notariellen Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwirft. Von dieser Möglichkeit machen Kreditinstitute fast immer Gebrauch, indem sie von ihrem Kreditnehmer zwei Zwangsvollstreckungsunterwerfungserklärungen fordern: Zum einen muss der **Grundstückseigentümer** das Grundstück – regelmäßig auch gegenüber den Rechtsnachfolgern im Eigentum - der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwerfen, zum anderen muss der **Darlehensnehmer** sich der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes, persönliches (soweit pfändbar) Vermögen unterwerfen.

Grundstückseigentümer und Darlehensnehmer können, müssen hierbei aber nicht identisch sein. Aufgrund der Zwangsvollstreckungsunterwerfung kann der Grundpfandrechtsgläubiger Vollstreckungsmaßnahmen gegen den Eigentümer/Sicherungsgeber einleiten, ohne zuvor ein Gericht angerufen und dort einen Vollstreckungstitel erstritten zu haben. Dem Schuldner bleibt es allerdings unbenommen, sich gegen eine von ihm für unberechtigt gehaltene Zwangsvollstreckung durch die Erhebung einer so genannten Vollstreckungsabwehrklage zur Wehr zu setzen.

IV. Der Grundschuldzins

Neben der Hauptforderung (fester Geldbetrag) und u.U. einer einmaligen Nebenleistung (regelmäßig einmaliger Prozentsatz von z.B. 5% oder 10% des Grundschuldkapitals) lassen sich Kreditinstitute auch einen Grundschuldzins einräumen, der ebenso wie die Hauptsacheforderung und die einmalige Nebenleistung im Grundbuch eingetragen wird. Ein Zinssatz von bis zu 18% jährlich stellt dabei keine Seltenheit dar. Die hohen Grundschuldzinsen müssen vom Vertragspartner des Kreditinstitutes aber nicht tatsächlich beglichen werden; vielmehr ist die im Darlehensvertrag vereinbarte Zinshöhe maßgeblich.

Der hohe Grundschuldzinssatz dient dazu, auch künftige Veränderungen am Kapitalmarkt, insbesondere Erhöhungen der Darlehenszinsen, von vornherein bei der Sicherheitsgewährung mit zu berücksichtigen. Denn die Zinsen werden meist nicht auf die gesamte Tilgungsdauer für das Darlehen festgeschrieben, sondern in der Regel lediglich für 5 oder 10 Jahre, und nach diesem Zeitraum neu ver-

einbart. Das Kreditinstitut erhält durch die hohen Grundschuldzinsen die Sicherheit, auch im Fall der nachträglichen Erhöhung der Darlehenszinsen noch genügend abgesichert zu sein. Dies dient auch dem Darlehensnehmer, der wegen Zinsänderungen nicht jedes Mal teuer eine neue Grundschuld bestellen muss. Die einmalige Nebenleistung dient der Absicherung eventuell zusätzlich entstehender Kosten wie z.B. Kreditabschlussgebühren, Vollstreckungs- und Versteigerungskosten.

V. Die Zweckbestimmungserklärung

Eine Grundschuld wird in aller Regel bestellt, um **eine** Forderung des Sicherungsnehmers (Kreditinstitut) gegen den Sicherungsgeber (Grundstückseigentümer) zu sichern. Diese Verknüpfung zwischen gesicherter Forderung und Grundschuld ergibt sich nicht aus dem Gesetz, sondern muss durch einen Vertrag zwischen dem Sicherungsgeber und dem Sicherungsnehmer erst hergestellt und im Detail geregelt werden.

Diesen Vertrag nennt man „**Zweckbestimmungserklärung**“, „**Zweckerklärung**“, „**Sicherungsvertrag**“ oder „**Sicherungsabrede**“. Die Zweckbestimmungserklärung ist nicht beurkundungsbedürftig und wird daher in der Regel ohne Beteiligung des Notars geschlossen. Sie regelt, für welche Forderungen die Grundschuld dem Grundschuldgläubiger als Sicherheit dient. Der Umfang der durch die Grundschuld gesicherten Forderungen kann je nach Vereinbarung unterschiedlich weit sein. Es empfiehlt sich, **die Zweckbestimmungserklärung sehr sorgfältig zu prüfen** und von Zeit zu Zeit zu aktualisieren.

Insbesondere die Absicherung von Forderungen gegen vom Grundstückseigentümer personenverschiedene Dritte ist mit besonderen Gefahren für den Grundstückseigentümer verbunden, da er sein Grundeigentum für ausgezahlte Geldmittel als Sicherheit zur Verfügung stellt, die ihm nicht selbst zugeflossen sind, und er womöglich, um eine Versteigerung des Grundbesitzes zu verhindern, das dem Dritten gewährte Darlehen zurückzahlen muss, ohne bei diesem - wegen dessen zwischenzeitlich eingetretener Zahlungsunfähigkeit - Rückgriff nehmen zu können.

VI. Bestellung von Grundpfandrechten zur Kaufpreisfinanzierung beim Grundstückskauf

Die Bestellung von Grundschulden ist im Rahmen eines Immobilienerwerbs erforderlich, wenn der Käufer - wie fast immer - auf eine Finanzierung des Kaufpreises über ein Kreditinstitut angewiesen ist. Belastet wird dann das gekaufte Grundstück. Hierfür bedarf es der **Mitwirkung des Verkäufers**, weil nur dieser als derzeitiger Eigentümer des verkauften Grundstücks dieses mit Grundschulden belasten kann.

Dabei muss sichergestellt sein, dass der Käufer den auf die Grundschuldbestellung hin ausgezahlten Kredit nicht vertragswidrig verwendet und der Verkäufer Gefahr läuft, sein Grundstück zu verlieren, ohne den Kaufpreis erhalten zu haben.

Der Notar trifft die erforderlichen Vorkehrungen durch eine entsprechende Einschränkung der Sicherungszweckerklärung dergestalt, dass die von der Bank ausgezahlten Darlehen bis zur Höhe des geschuldeten Kaufpreises direkt an den Verkäufer (bzw. dessen abzulösende Gläubiger) ausbezahlt werden müssen.

VII. Grundschuldbestellung und Darlehensauszahlung

Die Bank macht die Auszahlung des Darlehens regelmäßig von der Eintragung der Grundschuld im Grundbuch abhängig. Zwischen dem Zeitpunkt der Grundschuldbestellung beim Notar und der Eintragung des Grundpfandrechtes im Grundbuch können mehrere Wochen vergehen, vor allem wenn eine behördliche Genehmigung für die Eintragung erforderlich wird (z.B. bei Grundstücken im Sanierungsgebiet).

Es empfiehlt sich, den Notar möglichst bald nach Darlehensabschluss einzuschalten, um Verzögerungen bei der Auszahlung des Kredites erst gar nicht erst auftreten zu lassen.

Ein probates Mittel zur Beschleunigung und Absicherung ist die Einfügung einer „Belastungsvollmacht“ für den Käufer im Grundstückskaufvertrag und die Abwicklung der Kaufpreiszahlung über ein notarielles Treuhandkonto (Notaranderkonto).