

# BERND PFELZER

RECHTSANWALT UND NOTAR

## Grundschulden und Hypotheken

Begriffe kurz erklärt

---

### **Abstraktes Schuldanerkenntnis**

Im Grundschuldbestellungsformular findet sich neben der eigentlichen Grundschuld auch ein abstraktes Schuldanerkenntnis. Dieses begründet eine persönliche Haftung des Darlehensnehmers in sein gesamtes Vermögen (persönliche Haftung). Im Gegensatz dazu beschränkt sich die Haftung mit der Grundschuld selbst „nur“ auf das Grundstück, die Wohnung oder das Erbbaurecht (dingliche Haftung).

### **Belastungsgegenstand**

Bei einem Grundpfandrecht wird immer eine unbewegliche Sache belastet, also im Wesentlichen das bebaute oder zu bebauende Grundstück oder die Wohnung.

### **Briefgrundschuld**

Eine Grundschuld wird in das Grundbuch eingetragen. Bei einer Briefgrundschuld stellt das Grundbuchamt zusätzlich einen Grundschuldbrief aus. Geht der Grundschuldbrief verloren, bedarf es zur Löschung eines Aufgebotsverfahrens. Die Briefgrundschuld ist der Ausnahmefall bei neu zu bestellenden Grundschulden.

### **Buchgrundschuld**

Die Grundschuld wird in das Grundbuch eingetragen. Anders als bei der Briefgrundschuld existiert hier kein Grundschuldbrief. Die Buchgrundschuld ist praktisch der Regelfall bei neu zu bestellenden Grundschulden.

### **Dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung**

Im Rahmen einer Grundschuld unterwirft sich der jeweilige Eigentümer eines Grundstücks für den Ausfall der Darlehensrückführung der Zwangsvollstreckung in das Grundstück. Einer vorherigen gerichtlichen Geltendmachung durch den Gläubiger bedarf es nicht.

### **Eigentum**

Das Eigentum ist die rechtliche Zuordnung eines Grundstücks zu einer Person oder einem Unternehmen. Das Eigentum wird im Grundbuch vermerkt. Der Eigentümer kann es belasten.

Bei einem Grundstückskaufvertrag oder dem Kauf einer Wohnung oder eines Erbbaurechtes erfolgt die Belastung des Eigentums mit einer Grundschuld zur Absicherung des Kaufpreises zu einem Zeitpunkt, in dem Darlehensnehmer und Eigentümer des Grundstücks nicht identisch sind. Der Verkäufer als Eigentümer muss der Belastung mit der Grundschuld zustimmen und die Eintragung bewilligen. Hieran hat er sogar ein Interesse, da ohne die Absicherung der Darlehensgeber den Kaufpreis nicht auszahlt. Im Kaufvertrag wird der Veräußerer entsprechend geschützt, er haftet nicht persönlich.

Auch außerhalb eines Kaufvertrages kann der Eigentümer natürlich jederzeit sein Grundstück belasten, etwa zur Finanzierung einer Instandsetzung etc.

## **Grundbuch**

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register für Grundstücke. In der Regel wird für jedes Grundstück bzw. jede Eigentumswohnung ein Grundbuchblatt geführt. Darin enthalten sind Angaben zum Grundstück, wie Lage und Größe. Ebenfalls ausgewiesen sind Belastungen, die auf dem Grundstück ruhen.

Das Grundbuch genießt öffentlichen Glauben. Es wird daher vermutet, dass der eingetragene Eigentümer auch tatsächlich Eigentümer ist.

## **Grundpfandrecht**

Grundpfandrechte dienen dem Darlehensgeber als Sicherheit für ein Darlehen. Belastungsgegenstand ist immer eine unbewegliche Sache. Es handelt sich um Grundschulden und Hypotheken. Sie werden in das Grundbuch eingetragen. Mit Ihnen wird ein Darlehen dergestalt gesichert, dass der Darlehensgeber mittels Zwangsvollstreckung in das belastete Grundstück vollstrecken kann, um so das Darlehen ganz oder in Teilen zurückzuführen, falls der Darlehensnehmer das besicherte Darlehen nicht zurückzahlt.

## **Grundschuld**

(siehe auch Grundpfandrecht)

Die Grundschuld dient der Sicherung eines Darlehens. Sie wird in das Grundbuch eingetragen. Die Grundschuld erlischt nicht kraft Gesetzes, wenn das besicherte Darlehen zurückgezahlt wurde. Bei weiterem Finanzierungsbedarf kann es sinnvoll sein, die Grundschuld im Grundbuch stehen zu lassen, wenn die Finanzierung bei dem gleichen Darlehensgeber erfolgt und auch sonst der neue Darlehensvertrag die weiteren Regelungen nicht überschreitet.

## **Hypothek**

(siehe auch Grundpfandrecht)

Die Hypothek dient ebenso der Sicherung eines Darlehens. Sie wird heute nur noch selten verwendet. Ist das Darlehen zurückgezahlt, erlischt die Hypothek kraft Gesetzes.

## **Kündigung**

Um aus einer Grundschuld die Zwangsvollstreckung zu betreiben ist es notwendig sie zu kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt sechs Monate und kann nicht verkürzt werden.

## **Nebenleistungen**

Bei Grundschulden werden häufig auch einmalige Nebenleistungen mit abgesichert. Diese werden zwar nicht geschuldet, sie erhöhen aber den Sicherungsrahmen und stellen eine pauschale Abdeckung von Kosten einer etwaigen Zwangsversteigerung dar.

## **persönliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung**

Der Darlehensnehmer unterwirft sich neben der Haftung in das Grundstück auch der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein übriges gesamtes Vermögen. Einer vorherigen gerichtlichen Geltendmachung der Forderung bedarf es nicht.

## **Rang**

Grundbuchliche Belastungen werden in der Reihe des Antragseingangs in das Grundbuch eingetragen. Im Falle der Zwangsversteigerung werden die Grundpfandrechte nach Rang bedient. Nachrangige Belastungen gehen unter.

## **Rangbescheinigung / Notarrevers**

Sie dient zur Sicherheit eines Darlehens, wenn dieses vor der Eintragung des Grundpfandrechts ausgezahlt werden soll. Der Notar be-

scheint, dass in der Zwischenzeit keine weiteren Rechte eingetragen wurden auch keine anderen Anträge dem Antrag auf Eintragung der Grundschuld vorgehen. Nicht jede Bank zahlt allerdings gegen Notarrevers aus. Sprechen Sie mit Ihrer Bank, um nicht eine Kaufpreisfälligkeit mit dem Veräußerer zu vereinbaren, die vielleicht nicht eingehalten werden kann.

### **Rangrücktritt**

Zugunsten des Erwerbers eines Grundstücks, einer Wohnung oder eines Erbbaurechts wird im Grundbuch in der Regel eine Auflassungsvormerkung eingetragen, die seinen Eigentumserwerb absichern soll. Nach der Vormerkung eingetragene Rechte sind dem Berechtigten gegenüber unwirksam. So wäre auch die Grundschuld in der Regel unwirksam. Um dieses zu vermeiden, verlangen die Darlehensgeber den Rangrücktritt mit der Vormerkung gegenüber der Grundschuld. Damit sichern die Darlehensgeber sich ab. Ihr Recht geht der Vormerkung vor, obwohl der Eintragungsantrag in der Regel nach der Vormerkung gestellt wurde. So kann das Darlehen bei einer Zwangsvollstreckung nicht untergehen.

Auch für andere Rechte kann etwa ein Rangrücktritt erklärt werden.

### **Rückgewähransprüche**

Ist das Darlehen getilgt, besteht ein Anspruch des Grundstückseigentümers auf Rückgewähr der Grundschuld. Häufig werden diese durch die Darlehensgeber beschränkt auf die Löschungsbewilligung. Rückgewähransprüche können abgetreten werden.

### **Sicherungsabrede / Zweckerklärung**

In der Sicherungsabrede wird vereinbart, welche Darlehen oder sonstigen Forderungen durch die Grundschuld abgesichert sind und

und wie der Darlehensgeber über die Grundschuld verfügen darf.

### **Vollstreckungsklausel**

Um aus einem Grundpfandrecht ohne vorheriges gerichtliches Verfahren vollstrecken zu können, erteilt der Notar die Vollstreckungsklausel mit der vollstreckbaren Ausfertigung der Urkunde.

### **Zinsen**

In der Grundschuldbestellungsurkunde werden Zinsen der Grundschuld vereinbart. Damit erhöht sich nicht plötzlich der im Darlehensvertrag vereinbarte Zinssatz. Vielmehr wird nur der Sicherungsumfang erweitert für den Fall, dass es zu einer Zwangsvollstreckung kommt.

### **Zwangsversteigerung**

Wird eine Forderung gegen den Grundstückseigentümer nicht durch ihn getilgt, kann der Gläubiger die Zwangsversteigerung des Grundstücks betreiben, um die ausstehende Forderung beizutreiben.

### **Zwangsverwaltung**

Sie dient ebenso wie die Zwangsversteigerung dem Ausgleich einer Forderung. Allerdings wird hier das Grundstück nicht versteigert, sondern durch einen Zwangsverwalter verwaltet, der das Grundstück vermietet oder verpachtet bzw. Bestehende Vermietungs- oder Pachtverhältnisse verwaltet.

### **Zwangsvollstreckungsunterwerfung**

Unterwirft sich ein Schuldner in einer notariellen Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung, bedarf es vor der Zwangsvollstreckung keiner gerichtlichen Durchsetzung der Forderung. Es kann sofort vollstreckt werden, wenn die jeweiligen Voraussetzungen vorliegen. Sie

kann persönlich (siehe persönliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung) oder dinglich (siehe dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung) sein.