

Notar Hartmut Pfeifer
Tholeyer Straße 3 A, 66606 St. Wendel
Tel.: 06851 / 97808-0, Fax: 06851 / 97808-29
mail@notar-pfeifer.de - www.notar-pfeifer.de

Info-Brief Grundschulden

Sie bekommen von Ihrer Bank, Bausparkasse oder Versicherungsanstalt ein größeres Darlehen. Das Kreditinstitut verlangt nun von Ihnen eine Grundschuld.

*Grundschuld –
was ist das?*

Wenn Sie in diesen Dingen nicht sehr geschäftserfahren sind, werden Sie vielleicht nicht so genau wissen, was das eigentlich ist.

Kreditsicherungsmittel

Eine Grundschuld ist ein Kreditsicherungsmittel, genauer: ein Pfandrecht am Grundstück (mit darauf stehendem Haus) bzw. an der Eigentumswohnung. Das ist durchaus vergleichbar mit dem aus Spielfilmen noch bekannten Pfandleihhaus: Man bringt die goldene Uhr ins Pfandleihhaus und bekommt ein Darlehen über 200,-- €. Wenn man das Darlehen nebst Zinsen rechtzeitig zurückzahlt, bekommt man die Uhr zurück. Wenn nicht, darf der Gläubiger die Uhr versteigern und entnimmt sein Geld dem Erlös. Dieselbe Funktion hat die Grundschuld: Wenn Sie Ihr Darlehen wie vorgesehen zurückzahlen, geschieht nichts. Wenn Sie nicht zahlen, darf die Bank – in der Regel ohne vorheriges Gerichtsverfahren – das Grundstück (mit Haus) bzw. die Wohnung versteigern lassen. Grundstück (mit Haus) oder Wohnung kommt „unter den Hammer“.

*Das Grundstück
als Sicherheit
für die Bank*

Da das Grundstück aber nicht wie die goldene Uhr der Bank übergeben werden kann, wird die Grundschuld in das Grundbuch eingetragen. Die Eintragung veranlasse ich für Sie.

*Eintragung im
Grundbuch*

Früher wurden meistens Hypotheken eingetragen; und auch heute noch ist der Begriff der Hypothek vielen geläufiger als der Begriff Grundschuld. Die Grundschuld erfüllt im Prinzip dieselbe Aufgabe wie die Hypothek. Da aber die Grundschuld im Gegensatz zur Hypothek wiederverwendbar ist (dazu unten mehr), werden heute fast nur noch Grundschulden und nur noch ganz selten Hypotheken bestellt.

*Ähnlich wie
Hypotheken*

Daneben enthält die Grundschuldurkunde meist ein persönliches Schuldanerkenntnis, das es der Bank ermöglicht, ohne vorheriges Gerichtsverfahren auch das sonstige Vermögen des Darlehensnehmers (z.B. Arbeitseinkommen, Wertsachen oder Bankguthaben) zu pfänden, wenn er nicht zahlt.

*Der Darlehens-
nehmer haftet
auch mit dem
sonstigen
Vermögen.*

Kurz gesagt:

Wenn das gesicherte Darlehen nicht zurückgezahlt wird, kann sich der Darlehensgeber sein Geld holen: .entweder durch Versteigerung des belasteten Grundbesitzes oder durch Pfändung von sonstigem Vermögen.

Der Darlehensgeber kann sich sein Geld zurück holen

Grundsuldzinsen

In der Grundschuldurkunde wird üblicherweise ein sehr hoher Zinssatz (15 bis 18 %) und oft auch eine einmalige Nebenleistung (5 bis 10 %) angegeben. Das hat nichts mit Ihrem Darlehenszins zu tun; der ergibt sich aus Ihrem Darlehensvertrag bei der Bank und ist natürlich viel niedriger. Der hohe Zinssatz und die Nebenleistung stellen einen Sicherungsrahmen für die Bank dar: Bis zu dieser Höhe ist die Bank abgesichert, etwa auch für den Fall, dass der Darlehensnehmer in Rückstand gerät und die Zinsen sich deshalb erhöhen (Verzugszinsen). Was die Bank tatsächlich verlangen darf, richtet sich nach dem Darlehensvertrag und der Sicherungsvereinbarung.

Wucherzinsen?

Wann wird die Grundschuld gelöscht?

Die im Grundbuch eingetragene Grundschuld wird nicht mit jeder Rate, die Sie an die Bank zurückzahlen, um den entsprechenden Betrag herabgesetzt. So kommt es, dass die Grundschuld auch dann noch in voller Höhe im Grundbuch eingetragen ist, wenn Sie Ihr Darlehen vollständig zurückgezahlt haben. Die Höhe der Eintragung im Grundbuch sagt daher nichts über die Höhe der noch offenen Schulden aus. Wie viel Sie noch an die Bank zurückzahlen müssen ergibt sich aus Ihrem Darlehensvertrag in Verbindung mit Ihrem Kreditkonto-Auszug.

Die Grundschuld löscht sich nicht von selbst.

Wenn das Darlehen vollständig bezahlt ist, haben Sie das Recht, von Ihrer Bank die Löschung der Grundschuld im Grundbuch zu verlangen.

Sie sollten sich allerdings vorher gut überlegen, ob die Löschung sinnvoll ist: Grundschulden sind nämlich wiederverwendbar. Sie können die Grundschulden für Ihre Bank also auch nach vollständiger Begleichung des Darlehens stehen lassen und ggf. wiederverwenden, wenn sie ein neues Darlehen brauchen. Ein Risiko gehen Sie damit nicht ein, denn die Bank kann – wie oben bereits gesagt – immer nur soviel von Ihnen verlangen, wie Sie tatsächlich noch schulden. Wenn Sie die Grundschuld also stehen lassen, sparen Sie die Kosten für die Löschung und auch die Kosten für eine später notwendige neue Grundschuld.

Recycling der alten Grundschuld

Wenn Sie das Kreditinstitut wechseln, ist die Wiederverwendung der alten Grundschulden allerdings nicht immer möglich und auch nicht immer günstig. Das muss dann im Einzelfall geprüft werden.

Wann zahlt die Bank aus?

Die Bank kann Ihr Darlehen in der Regel erst auszahlen, wenn sie durch die Grundschild abgesichert ist. Das ist grundsätzlich erst dann der Fall, wenn die Grundschild im Grundbuch eingetragen ist. Das kann je nach Arbeitsbelastung beim Grundbuchamt u.U. einige Monate dauern. Da die meisten Darlehensgeschäfte aber schneller abgewickelt werden müssen, besteht die Möglichkeit, diese Wartezeit abzukürzen: Ich kann Ihrer Bank bescheinigen, dass die Grundschild beurkundet wurde, dass die Eintragung im Grundbuch beantragt wurde und dass die Eintragung an der gewünschten Rangstelle erfolgen wird (sog. Rangbescheinigung). Die Rangbescheinigung kann in der Regel innerhalb weniger Tage erstellt werden. Die meisten Kreditinstitute zahlen dann schon vor Grundbucheintragung aus

Wenn's schnell gehen muss: Rangbescheinigung!

Wie läuft die Beurkundung praktisch ab?

In der Beurkundung werden wir die Urkunde gemeinsam Wort für Wort durchgehen. Das Gesetz schreibt für die meisten Fälle vor, dass der Urkundstext den Beteiligten vorgelesen wird.

Vorlesen der Urkunde

Ich werde Ihnen die Regelungen der Urkunde abschnittsweise erklären. Wenn Sie Fragen haben, fragen Sie! Es ist keine Schande, wenn Sie die Feinheiten des Kreditsicherungsrechts nicht beherrschen. Ich möchte unter allen Umständen vermeiden, dass Sie etwas unterschreiben, was Sie nicht verstanden haben oder wovon Sie nicht überzeugt sind. Dazu bin ich aber auf Ihre Mithilfe angewiesen, denn nur wenn Sie fragen, kann ich erkennen, wo Sie Verständnisprobleme oder Zweifel haben. Dies auszuräumen ist der Sinn des Beurkundungsverfahrens.

Stellen Sie Fragen!

Erst wenn die letzte Frage beantwortet und der letzte Zweifel ausgeräumt ist, wird die Urkunde genehmigt und unterschrieben.

Welche Kosten fallen an?

Bei der Bestellung einer Grundschild fallen Notar- und Grundbuchkosten an. Diese sind abhängig vom Betrag der Grundschild. Die Höhe der Gebühren ist in einem Gesetz, dem Gerichts- und Notarkostengesetz, festgelegt, das für alle Notare und Grundbuchämter verbindlich ist. Abweichungen nach oben oder nach unten sind nicht gestattet.

Kosten