



Notar Dr. Michael Bernauer, LL.M.
Altstadt 29 | Martin-Luther-Str. 1
95028 Hof | 95111 Rehau
Tel.: 09281 / 2001 | Tel.: 09283 / 1070
Fax: 09281 / 3944 | Fax: 09283 / 3353
kontakt@notar-bernauer.de
www.notar-bernauer.de

7 Verbreitete Irrtümer zur Grundschuld

Zur Bestellung der Grundschuld

1. Irrtum: Wenn ich eine Grundschuld bestelle, gehört meine Immobilie der Bank.
2. Irrtum: Die Grundschuldzinsen sind viel zu hoch.
3. Irrtum: Wenn ich eine Grundschuld bestelle, dann haftet nur die belastete Immobilie.
4. Irrtum: Wenn ich eine Grundschuld bestelle, bin ich der Bank schutzlos ausgeliefert.
5. Irrtum: Die Bank kann die Grundschuld verkaufen und dann muss ich nochmal den Kredit zurückzahlen.

Zur Löschung der Grundschuld

6. Irrtum: Wenn ich keine Schulden mehr bei der Bank habe, steht auch keine Grundschuld mehr im Grundbuch.
7. Irrtum: Eine Grundschuld sollte man immer im Grundbuch stehen lassen.

Auf den folgenden Seiten finden Sie zu jeder der vorgenannten Aussagen eine Erklärung, warum diese Aussage unrichtig ist, und wie sich die Sachlage stattdessen darstellt.

Wichtig! Die nachfolgenden allgemeinen Hinweise ersetzen keine individuelle rechtliche Beratung. Sie erheben daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die nachfolgenden Hinweise orientieren sich am Normalfall und können naturgemäß nicht alle Eventualitäten berücksichtigen. Manche Ausführungen stellen aus Vereinfachungsgründen die Rechtslage verkürzend dar.

Für eine individuelle rechtliche Beratung stehe ich Ihnen als Notar gerne zur Verfügung!
Nehmen Sie hierzu gerne Kontakt mit meinem Büro auf.



Notar Dr. Michael Bernauer, LL.M.
Altstadt 29 | Martin-Luther-Str. 1
95028 Hof | 95111 Rehau
Tel.: 09281 / 2001 | Tel.: 09283 / 1070
Fax: 09281 / 3944 | Fax: 09283 / 3353
kontakt@notar-bernauer.de
www.notar-bernauer.de

1. Irrtum: Wenn ich eine Grundschuld bestelle, gehört meine Immobilie der Bank.

Richtig ist:

Wenn Sie eine Grundschuld bestellen, so bleiben Sie Eigentümer der Immobilie. Die Bank erwirbt lediglich ein „Pfandrecht“ an der Immobilie.

Das Pfandrecht bewirkt, dass die Bank die Versteigerung der Immobilie betreiben kann, wenn die gesicherten Verbindlichkeiten nicht vertragsgemäß zurückgeführt werden. Wann und unter welchen Voraussetzungen dies möglich ist, ergibt sich einerseits aus den Darlehensverträgen und andererseits aus der sogenannten Sicherungsabrede / Zweckvereinbarung.

Da Sie aber Eigentümer der Immobilie bleiben, können Sie im Grundsatz frei über die Immobilie verfügen, diese also auch verkaufen, verschenken oder vererben. Unabhängig davon bleibt aber die Grundschuld natürlich bestehen und ermöglicht der Bank, ihre Forderung zu vollstrecken.

Wenn Sie eine Grundschuld bestellen möchten, sprechen Sie gerne den Notar Ihres Vertrauens an oder veranlassen Sie bei Ihrer Bank, dass ihm die Grundschuldbestellungsunterlagen übersandt werden.



Notar Dr. Michael Bernauer, LL.M.
Altstadt 29 | Martin-Luther-Str. 1
95028 Hof | 95111 Rehau
Tel.: 09281 / 2001 | Tel.: 09283 / 1070
Fax: 09281 / 3944 | Fax: 09283 / 3353
kontakt@notar-bernauer.de
www.notar-bernauer.de

2. Irrtum: Die Grundschuldzinsen sind viel zu hoch.

Richtig ist:

Die Banken verlangen regelmäßig die Eintragung von Grundschuldzinsen zwischen 12 % und 20 % des Grundschuldbetrags.

Diese Grundschuldzinsen sind jedoch als solche niemals vom Kreditnehmer zu zahlen. Die zu zahlenden Zinsen ergeben sich nicht aus der Grundschuldbestellungsurkunde, sondern aus dem Darlehensvertrag. Dies wiederum ergibt sich aus der Sicherungsabrede / Zweckvereinbarung, die bestimmt, unter welchen Voraussetzungen die Bank Rechte aus der Grundschuld herleiten kann.

Der Grundschuldzins besagt – stark vereinfacht ausgedrückt -, dass Zinsen bis zur Höhe des betreffenden Grundschuldzinses (12 % bis 20 %) mit der Grundschuld abgesichert werden können.

Warum werden dann aber so hohe Grundschuldzinsen eingetragen? Hierfür gibt es eine Reihe von Gründen:

- Die hohen Grundschuldzinsen haben zunächst einmal **historische Gründe**. Früher waren die Kreditzinsen teilweise erheblich höher als in der derzeitigen Niedrigzinsphase. Daher wurden auch die Grundschuldzinsen entsprechend hoch angesetzt. Eine Herabsetzung wurde in der Folgezeit nicht vorgenommen.
- Die Bank möchte vermeiden, dass sie einen Zahlungsausfall erleidet, auch wenn schon die erste Darlehensrate nicht zurückgezahlt wird. Daher soll die im Grundbuch abgesicherte Summe ausreichend groß sein, damit auch alle Verzugszinsen abgesichert sind. Die Grundschuldzinsen stellen gewissermaßen eine **Sicherheitsmarge** dar. Dabei spielt auch eine Rolle, dass im Zwangsversteigerungsrecht die Zinsen nur für die letzten beiden Jahre bevorrechtigt sind.
- Eine Grundschuld ist wiederverwertbar und kann künftig zur Absicherung anderer Verbindlichkeiten verwendet werden. Wenn aber **künftig die Kreditzinsen wieder einmal höher** sein sollten, muss der im Grundbuch eingetragene Grundschuldzins nicht erhöht werden.
- Vor allem aber hat der Eigentümer im Regelfall **keinen Nachteil** aus der Vereinbarung eines scheinbar „überhöhten“ Grundschuldzinses, da er trotzdem nur die Rückzahlung der Beträge (Zins und Tilgung) schuldet, die im Darlehen vereinbart sind. Nachteile können sich nur für nachrangige Berechtigte ergeben, da der ihrem Recht vorgehende Maximalbetrag größer ist.



Notar Dr. Michael Bernauer, LL.M.
Altstadt 29 | Martin-Luther-Str. 1
95028 Hof | 95111 Rehau
Tel.: 09281 / 2001 | Tel.: 09283 / 1070
Fax: 09281 / 3944 | Fax: 09283 / 3353
kontakt@notar-bernauer.de
www.notar-bernauer.de

3. Irrtum: Wenn ich eine Grundschuld bestelle, dann haftet nur die belastete Immobilie.

Richtig ist:

Wenn eine Grundschuld an einer bestimmten Immobilie (Grundstück, Haus, Eigentumswohnung) bestellt wird, kann die Bank leichter die Versteigerung dieses Objekts betreiben.

Welche Vermögensteile haften, richtet sich aber zunächst einmal danach, **wer Darlehensnehmer ist**. Der Darlehensnehmer haftet aufgrund des Kreditvertrags **mit seinem gesamten Vermögen** für die Rückzahlung des Darlehens. Das ist nichts Außergewöhnliches, denn auch für jede andere Schuld haftet man mit seinem gesamten Vermögen.

Mitunter verlangt die Bank aber, dass auch weitere Personen die Haftung für die Rückzahlung des Darlehens übernehmen (z.B. die Eltern des Darlehensnehmers oder der (Ehe-)Partner). Wird eine solche Haftung übernommen, so haften auch diese dritten Personen mit ihrem gesamten Vermögen für die Rückzahlung der Verbindlichkeit. Daher sollte man äußerst zurückhaltend mit der Übernahme der Haftung für fremde Verbindlichkeiten sein!

In der Regel verlangt die Bank im Rahmen der Grundschuldbestellung auch ein abstraktes Schuldversprechen mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung. Dies bedeutet, dass die Bank die **Zwangsvollstreckung in das gesamte Vermögen** (und nicht etwa nur in eine bestimmte Immobilie) betreiben kann, um die vorbeschriebenen Haftungsansprüche durchzusetzen. Besondere Bedeutung hat dies beispielsweise, wenn der bei der Versteigerung der belasteten Immobilie erzielte Erlös nicht ausreicht, um die noch offene Restschuld zu decken.

Wenn Sie eine Grundschuld bestellen möchten, sprechen Sie gerne den Notar Ihres Vertrauens an oder veranlassen Sie bei Ihrer Bank, dass ihm die Grundschuldbestellungsunterlagen übersandt werden.



Notar Dr. Michael Bernauer, LL.M.

Altstadt 29

95028 Hof

Tel.: 09281 / 2001

Fax: 09281 / 3944

Martin-Luther-Str. 1

95111 Rehau

Tel.: 09283 / 1070

Fax: 09283 / 3353

kontakt@notar-bernauer.de

www.notar-bernauer.de

4. Irrtum: Wenn ich eine Grundschuld bestelle, bin ich der Bank schutzlos ausgeliefert.

Richtig ist:

Die Grundschuld ist eine Kreditsicherheit, also eine Absicherung für einen Kredit bzw. ein Darlehen. Die Bank darf nur unter engen Voraussetzungen Rechte aus dieser Grundschuld herleiten.

Zunächst einmal müssen **tatsächlich rückständige Forderungen** der Bank bestehen. Welche Forderungen durch die Grundschuld abgesichert sind, ergibt sich aus der Sicherungsabrede / Zweckvereinbarung. Dort erfolgt die Verknüpfung zu den gesicherten Verbindlichkeiten, z.B. den konkreten Darlehen. Wann und unter welchen Voraussetzungen diese zurückzuzahlen sind, ergibt sich wiederum aus den Darlehensverträgen.

Selbst wenn entsprechende Rückstände bestehen, muss die Bank **eine Reihe von Verfahrensschritten** befolgen, bevor es zu einer Zwangsvollstreckung bzw. Zwangsversteigerung kommt. Insbesondere muss der Schuldner (durch entsprechende Zustellungen) von der Einleitung der Zwangsvollstreckung informiert werden.

Sollte die Bank tatsächlich gegen Verfahrensregeln verstoßen oder sollte gar vollstrecken, obwohl keine offene Schuld mehr besteht, ist der Eigentümer nicht schutzlos gestellt. Vielmehr kann er **rechtliche Schritte** einleiten, um die Rechtmäßigkeit der Zwangsvollstreckung zu überprüfen. Das Risiko, dass es zu einer unrechtmäßigen Zwangsvollstreckung kommt, ist aber gering. Bei willkürlichen Vollstreckungen würde die Bank nämlich auch **Sanktionen durch die Bankenaufsicht** riskieren.

Die praktische Erfahrung lehrt, dass die Banken in vielen Fällen offen für Gespräche, Nachverhandlungen und Kreditumschuldungen sind, wenn man sie rechtzeitig auf drohende Zahlungsschwierigkeiten anspricht. Zeichnet sich also ab (z.B. wegen Arbeitsplatzverlust, Krankheit oder einer Trennung), dass die Bankschulden nicht bedient werden können, sollte man immer rechtzeitig mit der Bank Kontakt aufnehmen, um Lösungen zu finden.



Notar Dr. Michael Bernauer, LL.M.

Altstadt 29

95028 Hof

Tel.: 09281 / 2001

Fax: 09281 / 3944

Martin-Luther-Str. 1

95111 Rehau

Tel.: 09283 / 1070

Fax: 09283 / 3353

kontakt@notar-bernauer.de

www.notar-bernauer.de

5. Irrtum: Die Bank kann die Grundschild verkaufen und dann muss ich nochmal den Kredit zurückzahlen.

Richtig ist:

Die Bank kann eine Grundschild zwar ohne Mitwirkung des Eigentümers an einen anderen Gläubiger abtreten. In der Regel wird sie die Grundschild jedoch nur im Einverständnis mit dem Eigentümer an einen anderen Gläubiger abtreten, etwa im Rahmen einer Umschuldung mit Bankenwechsel.

Selbst wenn die Bank die Grundschild aber ohne oder gegen den Willen des Eigentümers an einen anderen Gläubiger übertragen würde, hätte der Gläubiger keinen Anspruch darauf, dass nochmals der Kredit oder ein der Grundschild entsprechender Betrag gezahlt wird. Es gehen höchstens die dem ursprünglichen Gläubiger (also der ursprünglichen Bank) geschuldeten Verbindlichkeiten auf den neuen Gläubiger über. Der neue Gläubiger kann das Geld nicht schneller zurückverlangen als der ursprüngliche Gläubiger.



Notar Dr. Michael Bernauer, LL.M.
Altstadt 29 | Martin-Luther-Str. 1
95028 Hof | 95111 Rehau
Tel.: 09281 / 2001 | Tel.: 09283 / 1070
Fax: 09281 / 3944 | Fax: 09283 / 3353
kontakt@notar-bernauer.de
www.notar-bernauer.de

6. Irrtum: Wenn ich keine Schulden mehr bei der Bank habe, steht auch keine Grundschuld mehr im Grundbuch.

Richtig ist:

Auch wenn die Schulden bei der Bank abbezahlt sind, bleibt die Grundschuld zunächst immer im Grundbuch stehen.

Das lässt sich ganz praktisch damit erklären, dass das Grundbuchamt ja gar nicht wissen kann, dass die Schulden abbezahlt sind.

Die Bank kann aber auch nicht alleine die Löschung der Grundschuld veranlassen, indem sie beispielsweise das Grundbuchamt informiert, dass sie die Grundschuld nicht mehr benötigt. Vielmehr braucht es für die Löschung einer Grundschuld im Grundbuch neben der von der Bank zu unterzeichnenden Löschungsbewilligung (ggf. nebst Grundschuldbrief) stets auch eine notariell zu beglaubigende Zustimmung des Eigentümers.

Mitunter wird auch empfohlen, Grundschulden nach Rückzahlung der Verbindlichkeiten im Grundbuch stehen zu lassen. Wann dies sinnvoll ist und wann nicht, wird auf der nächsten Seite behandelt.

Wenn Sie eine Grundschuld löschen lassen möchten, sprechen Sie gerne den Notar Ihres Vertrauens an.



Notar Dr. Michael Bernauer, LL.M.
Altstadt 29 | Martin-Luther-Str. 1
95028 Hof | 95111 Rehau
Tel.: 09281 / 2001 | Tel.: 09283 / 1070
Fax: 09281 / 3944 | Fax: 09283 / 3353
kontakt@notar-bernauer.de
www.notar-bernauer.de

7. Irrtum: Eine Grundschuld sollte man immer im Grundbuch stehen lassen.

Richtig ist:

Einen Nachteil hat man in der Regel nicht daraus, wenn man eine Grundschuld im Grundbuch stehen lässt. Im Gegenteil: eine Grundschuld kann zur Absicherung eines neuen Kredits wiederverwertet werden. Wenn aber bei Abschluss des neuen Kredits schon eine Grundschuld im Grundbuch steht, spart man sich die (Notar- und Grundbuch-)Kosten der Eintragung einer neuen Grundschuld.

ABER in einer Reihe von Fällen ist es empfehlenswert, eine Grundschuld löschen zu lassen. Die Grundschuld sollte insbesondere dann gelöscht werden, wenn

- die Bank **schon die Lösungsunterlagen an den Eigentümer übersandt** hat. Die Wiederverwertung der Grundschuld scheidet dann aus.

Ganz besonders gilt dies bei **Briefgrundschulden**.

Bekommt der Eigentümer die Lösungsbeurteilung samt Grundschuldbrief von der Bank übersandt, sollte immer die Löschung über einen Notar veranlasst werden. Es droht der Verlust der Lösungsunterlagen, die nur mit **ganz erheblichem Zeit- und Kostenaufwand** wiederbeschafft werden können. Vor allem sind Briefgrundschulden, die bereits an den Eigentümer zurückgesandt wurden, praktisch nicht wiederverwertbar.

- **nicht geplant oder absehbar ist, dass die Grundschuld nochmals für einen Kredit benötigt wird.** Das Stehenlassen der Grundschuld bietet dann in der Regel keinen Vorteil.
- am eigenen Grundbesitz eine Grundschuld für eine **Fremdverbindlichkeit** (z.B. Kredit der Kinder) abgesichert wurde. Eine solche Grundschuld sollte gelöscht werden, sobald es möglich ist, damit Sie sicher sein können, dass die Bank wegen der Verbindlichkeiten des Dritten nicht mehr auf Ihre Immobilie zugreifen kann.
- die Immobilie (z.B. an die Kinder) überschrieben wird und Sie sich Rechte wie ein **Wohnungsrecht oder einen Nießbrauch** daran vorbehalten. Die Löschung ist dann sinnvoll, damit Ihr Wohnungsrecht / Nießbrauch den ersten Rang erhält. Ansonsten geht die Grundschuld Ihrem Recht vor.
- keine Grundschuld, sondern eine **Hypothek** bestellt oder eingetragen wurde. Hypotheken sind nämlich anders als Grundschulden nicht wiederverwertbar.
- die Grundschuld nicht für eine Bank, sondern **für eine Privatperson oder für eine Firma** eingetragen wurde. Die spätere Löschung kann erhebliche praktische Probleme bereiten.

Wenn Sie eine Grundschuld löschen lassen möchten, sprechen Sie gerne den Notar Ihres Vertrauens an.