

Grundpfandrechte (Grundschulden und Hypotheken)

Ein Informationsblatt
des Notars Dr. Erhard Pauker, Fuggerstr. 33, 86830 Schwabmünchen
Telefon 08232/9637-0, Telefax 08232/9637-29
Email: notar.pauker@t-online.de
Web: www.notar-pauker.de

Aufnahme eines Darlehens

Im Regelfall kann der Kaufpreis nicht vollständig aus eigenem Vermögen aufgebracht werden, vielmehr ist zusätzlich die Aufnahme eines Darlehens bei einer Bank erforderlich. Nehmen Sie bei Ihrer Bank ein solches **Darlehen** auf, wird ein Darlehensvertrag zwischen Ihnen und der Bank geschlossen. In diesem Darlehensvertrag sind die Bedingungen des Darlehens vereinbart, insbesondere die Laufzeit und der Zinssatz des Darlehens.

Sicherung eines Darlehens durch Grundschuld- oder Hypothekenbestellung in notarieller Form

Damit Ihnen die Bank das Darlehen gewährt, verlangt die Bank Sicherheiten für den Fall, dass Sie das Darlehen nicht zurückzahlen können. Als Eigentümer oder Erwerber eines Grundstücks können Sie das Grundstück als Sicherheit verwenden, in dem Sie zugunsten der Bank eine **Grundschuld** oder eine **Hypothek** bestellen. Diese werden in das Grundbuch eingetragen. Grundschuld und Hypothek geben der Bank das Recht, das verpfändete Grundstück versteigern zu lassen. In der Praxis hat sich von den beiden Sicherheiten weitgehend die Grundschuld durchgesetzt.

Die Erklärung, mit der Sie der Eintragung der Grundschuld zustimmen, bedarf der notariellen Form. Der Grundschuldbestellung liegen im Regelfall Formulare der Banken zugrunde. Der Notar erläutert Ihnen den Inhalt dieser oft komplizierten Texte.

Zweckerklärung

Welche Schulden durch die Grundschuld abgesichert werden, ergibt sich regelmäßig nicht aus dem Grundschuldformular selbst, sondern ist in einer gesonderten Vereinbarung - der sogenannten **Zweckerklärung** - geregelt, die nicht der notariellen Form bedarf. Hier kann vorgesehen sein, dass nur ein konkretes Darlehen gesichert wird oder aber sämtliche Verbindlichkeiten des Schuldners aus seiner Geschäftsverbindung mit der Bank (Beispiel: Überziehung des Girokontos, spätere Darlehen) abgesichert werden: ein wichtiger Unterschied, insbesondere für den Fall, in dem der Eigentümer sein Grundstück als Sicherheit für fremde Verbindlichkeiten (Beispiel: Darlehen des Ehemannes) zur Verfügung stellt. Bei Zweifelsfragen hilft Ihnen Ihr Notar.

Zinssatz, Nebenleistungen

Der im Grundschuldformular angegebene **Zinssatz** ist zumeist viel höher, als der im Darlehensvertrag vereinbarte Darlehenszinssatz. Der Grund liegt darin, dass die angegebenen Zinsen genauso wie der Grundschuldbetrag nur die Obergrenze angeben, bis zu der die Bank maximal abgesichert ist. Was tatsächlich zurückgezahlt werden muss, ergibt sich nicht aus der Grundschuld, sondern aus dem Darlehensvertrag. Entsprechendes gilt für sogenannte „Nebenleistungen“

Zwangsvollstreckungsunterwerfung und persönliche Haftung des Darlehensnehmers

In dem Grundschuldformular ist in aller Regel auch eine sogenannte **Zwangsvollstreckungsunterwerfung** hinsichtlich des Grundstücks und des gesamten sonstigen Vermögens enthalten. Die Folge ist, dass die Bank aus der Grundschuld sofort vorgehen kann, ohne vorher einen Prozess gegen den säumigen Schuldner führen zu müssen. Sofern die Übernahme der **persönlichen Haftung** mit Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung vorgesehen ist, kann die Bank auch auf andere Vermögensgegenstände als das Grundstück Zugriff nehmen. Die Einzelheiten dieser Regelungen erläutert Ihnen Ihr Notar.

Löschung der Grundschuld nach Rückzahlung des Darlehens

Sofern das abgesicherte Darlehen vertragsgemäß zurückgezahlt ist, ist die Bank verpflichtet, der Löschung der Grundschuld durch Erteilung einer Löschungsbewilligung zuzustimmen.

Sicherung eines Darlehens durch Hypothekenbestellung

Die **Hypothek** kann in gleicher Weise wie die Grundschuld als Sicherheit für ein Darlehen dienen. Zwischen beiden Sicherungsmitteln bestehen zwar Unterschiede, für den Darlehensnehmer wirken sich diese aber im Regelfall nicht aus.