

Grundschild und Hypothek

- ein Wegweiser mit Erläuterung wichtiger Grundbegriffe -

Die meisten Käufer müssen zur Bezahlung des Kaufpreises einen Kredit aufnehmen; aber auch bereits eingetragene Eigentümer benötigen manchmal für Renovierungen Geld von der Bank. Hierzu schließen sie mit der Bank einen Darlehensvertrag, in welchem Darlehenshöhe, Zinssatz und Rückzahlungsmodalitäten geregelt sind. Die Bank will sich für den Fall absichern, dass das Darlehen nicht zurückbezahlt wird. Meistens wird das gekaufte Grundstück als Sicherheit verwendet. Dazu wird es zugunsten der Bank mit einer Grundschild oder Hypothek belastet.

Was ist eine Grundschild oder Hypothek?

„Das Haus gehört für die nächsten 30 Jahre der Bank.“ – so lautet eine verbreitete Redensart, die freilich nicht ganz korrekt ist. Die Bank ist zwar nicht Eigentümer, kann aber auf das Grundstück zugreifen, wenn das Darlehen nicht pünktlich bezahlt wird. Mit der Eintragung einer Grundschild oder einer Hypothek ist es, als hätte man das **Grundstück der Bank** „verpfändet“. Die Bank kann das Grundstück durch Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung zu Geld machen. Gegenüber der Hypothek hat die Grundschild den Vorteil, dass sie beliebig oft als Sicherheit für andere Forderungen verwendet werden kann. Welche Schulden durch die Grundschild abgesichert werden, ergibt sich aus einer besonderen Vereinbarung mit der Bank – der Zweckerklärung. Die Zweckerklärung ist deshalb besonders wichtig, bedarf aber ebenso wie der Darlehensvertrag keiner notariellen Beurkundung.

Von beiden Sicherheiten hat sich die Grundschild gegenüber der Hypothek weitgehend durchgesetzt. Grundschild und Grundschildzinsen müssen in das Grundbuch eingetragen werden. Die Grundschild gibt der Bank das Recht, in das verpfändete Grundstück zu vollstrecken.

Was bedeuten die Grundschuldzinsen?

Oft werden Grundschuldzinsen von 15%, 18% oder 20% vereinbart und eingetragen. Diese Zinsen haben nichts mit den deutlich niedrigeren **Darlehenszinsen** zu tun, die für den Darlehensnehmer wirtschaftlich entscheidend sind. Die **Grundschuldzinsen** bilden vielmehr eine Obergrenze für den Betrag, den die Bank im Versteigerungsverfahren höchstens verlangen kann, vorausgesetzt die Bank kann einen entsprechenden Anspruch nachweisen. Der hohe Grundschuldzins gewährt somit etwas „Luft“, falls die Zinsen nach Ablauf der Zinsbindung steigen sollten sowie für etwaige Schäden der Bank, die durch eine verspätete Darlehensrückzahlung entstehen können.

Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Regelmäßig sehen die Formulare der Banken eine **sofortige Zwangsvollstreckungsunterwerfung** vor. Diese ermöglicht der Bank, Vollstreckungsmaßnahmen ohne vorherigen gerichtlichen Prozess einzuleiten, falls das Darlehen nicht zurückgezahlt wird. Dabei kann die Vollstreckung nicht nur in das Grundstück, sondern auch in sonstiges Vermögen (z.B. ein Arbeitseinkommen, Ersparnisse, ein PKW etc.) erfolgen. Vollstreckt die Bank zu Unrecht, kann sich der Darlehensnehmer vor Gericht dagegen wehren.

Rangbescheinigung und Notarbestätigung

Die **Rangstelle** der Grundschuld im Grundbuch ist für die Bank von besonderer Bedeutung, denn sie hat Einfluss auf die Qualität der Sicherheit: Wer im Grundbuch als erster eingetragen ist, erhält im Versteigerungsfalle das meiste Geld. Typischerweise verlangen Banken daher eine Eintragung „an erster Rangstelle“.

In der Regel wird das Darlehen erst nach der Grundbucheintragung ausbezahlt, was einige Wochen dauern kann. Benötigen Sie eine schnellere Darlehensauszahlung, kann Ihnen der Notar durch eine sog. **Notarbestätigung** oder **Rangbescheinigung** helfen. Bitte sprechen Sie uns dazu an.

Löschung von Grundschuld und Hypothek

Nach Rückzahlung des Darlehens kann eine Grundschuld oder Hypothek gelöscht werden. Hierzu muss die Bank eine sog. **Löschungsbewilligung** abgeben und (so weit vorhanden) den **Grundschuldbrief** (Hypothekenbrief) aushändigen. Der Grundstückseigentümer muss dann der Löschung beim Notar zustimmen. Der Notar leitet schließlich den Löschantrag an das Grundbuchamt weiter.