

## Allgemeine Hinweise des Notars zur Grundschuld

Grundschulden sind (wie Hypotheken) sogenannte **Pfandrechte am Grundbesitz** - kurz Grundpfandrechte. Sie ermöglichen dem Grundschuldgläubiger (der Bank, Bausparkasse, Sparkasse etc.) die Verwertung durch Versteigerung des Grundbesitzes insbesondere für den Fall, dass ein ausgegebenes Darlehen trotz Fälligkeit nicht zurückbezahlt wird.

Maßgebend für den Wert einer Grundschuld als Sicherheit ist ihr **Rang im Grundbuch**. Die beste Sicherheit bietet stets eine Grundschuld, der keine anderen Rechte – auch nicht die zu Gunsten des Käufers eingetragene Auflassungsvormerkung - vorgehen, sog. erste Rangstelle. Diese Rangstelle wird i.d.R. von der finanzierenden Bank beansprucht. Die Rangstelle wird durch den Rangrücktritt des Erwerbers mit seiner Auflassungsvormerkung hinter die Grundschuld verschafft. Vorgehende Grundschulden des Verkäufers werden im Zuge der Kaufvertragsabwicklung gelöscht, sofern sie nicht vom Käufer übernommen werden.

Die Grundschuld ist gewissermaßen die „Hülle“ um den jeweiligen Darlehensvertrag zur Sicherung eines **erleichterten Zugriffs auf das Pfandgut**, wenn das Darlehen nicht mehr vertragsgemäß bedient wird. Ohne Bestellung einer Grundschuld müsste der Gläubiger Klage erheben und aus dem dann rechtskräftigen Zahlungsurteil die Zwangsvollstreckung betreiben. Grundschulden verbrauchen sich durch Darlehensrückzahlung nicht und können als Sicherheit **wiederverwendet werden**. Nach Tilgung des Darlehens besteht ein Anspruch auf Erteilung einer Löschungsbewilligung und gegebenenfalls Herausgabe des Grundschuldbriefes. **Der Grundschuldbrief ist nach Rückgabe sorgfältig aufzubewahren**, da er für eine spätere Löschung der Grundschuld, z.B. bei einer Weiterveräußerung, benötigt wird.

**Grundschuldzinsen werden nicht bezahlt**, sie sichern lediglich den Darlehenszins im Grundbuch. Sie ermöglichen eine Wiederverwendung der Grundschuld bei künftigen weiteren, höher verzinslichen neuen Darlehen und erhöhen den Sicherungsumfang der Bank.

Durch die **Zwangsvollstreckungsunterwerfung** kann im Verwertungsfall (bei notleidend gewordenen Darlehen) eine **rasche Verwertung** des Grundbesitzes erfolgen. Obwohl die Grundschuld nur am Grundbesitz eingetragen wird, **beschränkt sich die Haftung** in der Regel **nicht auf diesen Grundbesitz**, vielmehr wird mit dem ganzen Vermögen gehaftet.

Die **vollstreckbare Grundschuld mit der Unterwerfung unter die persönliche Zwangsvollstreckung ersetzt ein Gerichtsurteil**. Ein langwieriges und teures Gerichtsverfahren ist also entbehrlich. Der Grundschuldgläubiger (Bank) kann sofort aus der Grundschuld die Zwangsversteigerung des Grundstücks betreiben.

Die Abtretung von Rückgewähransprüchen dient in erster Linie der Sicherheit nachrangig bestellter Grundschulden bzw. des Aufrückens in den besseren Rang.

Die Erläuterungen in diesem Merkblatt enthalten nur eine schlagwortartige Auswahl der wichtigsten im Zusammenhang mit Grundschulden auftretenden Rechtsfragen. Für weitere Erläuterungen stehen Ihnen unsere Mitarbeiter und wir selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.