

PRESSEMITTEILUNG

Thema: Immobiliengeschäfte

Dezember 2012

1/3

Die Grundschild - oder: Gehört mein Haus der Bank?

Bei der Finanzierung des Eigenheims gilt es die Feinheiten zu beachten

Die Zinsen für Immobilienkredite befinden sich derzeit auf einem historischen Tiefstand. Dennoch ist bei der Bestellung von Grundschilden im Rahmen von Immobilienfinanzierungen häufig von 15% Zinsen oder mehr die Rede. Handelt es sich hierbei um ein Versehen? Und was bedeuten Begriffe wie Grundschild, Zwangsvollstreckungsunterwerfung und abstraktes Schuldanerkennen? Daniel Wassmann von der Notarkammer Pfalz beantwortet die wichtigsten Fragen rund um die Sicherung eines Immobilienkredits.

„Das Interesse an den einzelnen Regelungen in der Grundschildbestellung ist bei den meisten eher gering, weil sie ihren Kredit planmäßig zurückzahlen können“, sagt Wassmann. „Für diese ist der Darlehensvertrag wichtiger, weil sich hieraus die einzelnen Zahlungsbestimmungen wie Tilgung und laufende Zinsen ergeben.“ Doch tritt die Grundschild dann umso mehr in den Vordergrund, wenn der Kredit nicht mehr bedient werden kann. „Wegen der dann gravierenden Folgen muss die Grundschildbestellung beim Notar vorgenommen werden“, so Wassmann weiter. Denn der Notar weist als unabhängiger Berater auf alle mit der Grundschild möglicherweise verbundenen Risiken hin und führt den Beteiligten die Bedeutung der von ihnen unterschriebenen Erklärungen deutlich vor Augen.

Die Bestellung einer Grundschild an einem Haus oder einer Wohnung bedeutet, dass die Immobilie an die Bank verpfändet wird. „Anders als der Volksmund sagt, gehört dadurch die Immobilie aber nicht der Bank“, erklärt Wassmann. Diese erwirbt nur eine Sicherheit dergestalt, dass die Bank, sollte die Immobilie zwangsversteigert werden, aus dem Versteigerungserlös einen bestimmten Anteil erhält. Dieser Anteil errechnet sich aus dem Nennbetrag der Grundschild sowie den vereinbarten Grundschildzinsen. Wassmann: „Die Bank darf aus dem Versteigerungserlös aber nur das behalten, was tatsächlich auch

geschuldet wurde. Im Hinblick auf die Zinsen sind das die Darlehenszinsen sowie eventuelle Verzugszinsen. Nicht geschuldet werden hingegen die Grundschildzinsen, oftmals 15% und höher, die mit der Grundschild in das Grundbuch eingetragen werden. Diese Grundschildzinsen sind als eine Art Puffer zu verstehen, um das Sicherungsvolumen für den Fall zu erhöhen, dass ausnahmsweise durch Verzugszinsen und Kosten mehr als der Nennbetrag der Grundschild geschuldet wird.“ Viel wichtiger als die Grundschildzinsen ist daher auch ein Blick in die Zweckerklärung bzw. den Sicherungsvertrag. Darin ist nämlich geregelt, welche Verbindlichkeiten durch die Grundschild und damit die Immobilie abgesichert werden. Eine (zu) weite Fassung der Zweckerklärung kann dabei zur Folge haben, dass das eigene Wohnhaus auch für die Überziehung des Girokontos oder gar Kredite, die im Rahmen eines Unternehmens aufgenommen wurden, haftet.

Um überhaupt ein Zwangsversteigerungsverfahren einleiten zu können, benötigt die Bank - wie jeder andere Gläubiger - einen Vollstreckungstitel gegen den Immobilieneigentümer. „Die meisten Banken verlangen daher eine sogenannte Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung“, weiß Wassmann. Hierdurch erhält die Grundschildgläubigerin das Recht, allein aufgrund der notariellen Urkunde - unter Einhaltung einer gesetzlich vorgeschriebenen Kündigungsfrist - die Zwangsversteigerung zu beantragen, ohne vorher den Schuldner auf Duldung der Zwangsvollstreckung verklagen zu müssen.

Häufig ist darüber hinaus auch ein sog. abstraktes Schuldanerkenntnis mit persönlicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung erforderlich. Was hierunter zu verstehen ist, erläutert Wassmann: „Bei dem Schuldanerkenntnis handelt es sich um ein zweites, eigentlich selbständiges Sicherungsmittel, welches nur anlässlich der Grundschildbestellung durch die Banken verlangt wird. Im Grunde verpflichtet sich der Schuldner, nicht nur mit seiner Immobilie zu haften, sondern im gleichen Umfang auch mit seinem sonstigen Vermögen, also insbesondere seinem Barvermögen und seinem Einkommen.“ Durch die persönliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung erhält die Bank auch insoweit einen Vollstreckungstitel, so dass eine Pfändung in das Sparkonto oder in den Gehaltsanspruch ohne vorherige zivilgerichtliche Klage ermöglicht wird. Diese persönliche Haftung kann unabhängig von der Vollstreckung aus der Grundschild geltend gemacht werden.

Eine Grundschildbestellung ist also deutlich mehr als eine bloße Formalie, die anlässlich einer Immobilienfinanzierung „mit erledigt“ wird. Auch wer darauf hofft, dass sie niemals zum Tragen kommen wird, sollte über ihre Bedeutung und Wirkungen besser Bescheid

wissen. Für nähere Auskünfte im Rahmen der Grundschuldbestellung stehen Ihnen die Notare vor Ort gern zur Verfügung.“

Über den Medienverbund der Notarkammern

Der Medienverbund der Notarkammern ist ein Zusammenschluss der Standesorganisationen des hauptberuflichen Notariats. Mitglieder sind der Bayerischen Notarvereins e.V., die Notarkammer Baden-Württemberg, die Notarkammer Brandenburg, die Hamburgischen Notarkammer, die Notarkammer Mecklenburg-Vorpommern, die Notarkammer Koblenz, die Notarkammer Pfalz, die Rheinische Notarkammer, die Notarkammer Sachsen, die Notarkammer Sachsen-Anhalt und die Notarkammer Thüringen. Der Medienverbund der Notarkammern stellt Informationen zu Themen bereit, bei denen der Bürger Hilfe von den Notaren erwarten kann.

Diese und weitere Pressemitteilungen zu den Themen Erbrecht, Vorsorge, Immobilien-, Familien- und Unternehmensrecht finden Sie in unserem Presseportal .

Pressekontakt:

Medienverbund der Notarkammern
Valerie Keilhau
Telefon: +49 (0)40 - 34 49 87
kontakt@medienverbund-notarkammern.de