

59063 Hamm
Ostenallee 18

Telefon 02381 / 96959-0
Telefax 02381 / 96959-51
02381 / 430696

E-Mail:
info@westfaelische-notarkammer.de

Internet:
www.westfaelische-notarkammer.de

PRESSEMITTEILUNG

Grundschild vereinfacht Immobilienfinanzierung Bei Zahlungsausfall droht Zwangsversteigerung

Westfälische Notarkammer. Wer sich den Traum vom eigenen Haus oder einer Wohnung erfüllen möchte, muss meist ein Darlehen aufnehmen. Um sich gegen Zahlungsausfälle abzusichern, lassen Banken und finanzierende Versicherer in aller Regel eine vollstreckbare Grundschild ins Grundbuch eintragen. Kann das Darlehen nicht vertragsgemäß zurückgezahlt werden, ermöglicht die Grundschild unter bestimmten Voraussetzungen eine Zwangsversteigerung der Immobilie ohne vorheriges Gerichtsurteil. Über den Erlös erhält der Kreditgeber sein Geld zurück. Oft ist den Grundschildbestellern zudem nicht bewusst, dass sie auch mit ihrem Lohn und weiterem Vermögen haften, um die Forderungen der Bank zu erfüllen.

Vollstreckbare Grundschild zur Absicherung der Bank

Nehmen Käufer oder Bauherren zur Immobilienfinanzierung ein Darlehen auf, muss dieses über ein sogenanntes Grundpfandrecht gesichert sein. Oft handelt es sich hierbei um eine Grundschild. Diese dient allein der Absicherung des Gläubigers und erleichtert ihm, die Immobilie bei ausbleibenden Ratenzahlungen zu verwerten. Hierzu wird im Grundschildbestellungsformular die Unterwerfung unter eine sofortige Zwangsvollstreckung vereinbart, sodass der Kreditgeber bei einem Zahlungsausfall ohne Gerichtsurteil die Zwangsversteigerung einleiten kann. Dies setzt jedoch die Kündigung der Grundschild voraus, die an strenge Voraussetzungen gebunden ist. Anschließend gilt eine sechsmonatige Wartezeit vor einer Zwangsversteigerung. Kommt es zum Verkauf, muss der Kreditnehmer maximal die offene Restschuld einschließlich nicht beglichener Zinsen zurückzahlen. Darüber hinaus wird oftmals eine persönliche Haftung des Schuldners vereinbart, der das Darlehen nötigenfalls auch mit seinen anderen Vermögenswerten abbezahlen muss.

Rang im Grundbuch entscheidend für die Absicherung

Ein entscheidender Faktor für die Sicherheit, die der Darlehensgeber durch die Grundschild erhält, ist ihr Rang im Grundbuch. Grundstückseigentümer können dort mehrere Rechte

eintragen lassen, die bei einer Verwertung der Reihe nach bedient werden. Das heißt, im Falle einer Zwangsversteigerung werden mit dem Erlös zuerst die Forderungen des ersten Ranges abbezahlt, der somit die höchste Sicherheit bietet. Eine Bank wird daher im Regelfall auf eine erstrangige Grundschuld bestehen. Sind dort bereits andere Rechte eingetragen, verlangt die Bank oft einen Rücktritt hinter ihre Rechte. Auch andere Rechte, die nicht auf eine Zahlung gerichtet sind wie Wohnrecht, verringern den Immobilienwert, da sie im Falle eines Verkaufs vom Käufer weiterhin gewährt werden müssen.

Briefgrundschuld spart späteren Kosten- und Zeitaufwand

Eine Grundschuld kann als Buch- oder als Briefgrundschuld ausgestaltet sein. Die Buchgrundschuld wird mit dem Vermerk „Grundschuld ohne Brief“ lediglich im Grundbuch eingetragen. Für die spätere Änderung ist ein weiterer, mit Kosten- und Zeitaufwand verbundener Grundbucheintrag notwendig. Bei der Briefgrundschuld hingegen wird zusätzlich ein Grundschuldbrief ausgestellt, der Urkunde und Wertpapier in einem ist. Bis das Darlehen komplett abbezahlt ist, verbleibt der Grundschuldbrief in aller Regel bei der Bank. Obwohl das Grundbuchamt für die Erteilung des Grundschuldbriefes eine Gebühr erhebt, bietet er nach Abzahlung des Darlehens einige Vorteile: So kann die Briefgrundschuld kostenfrei privatschriftlich oder notariell beglaubigt abgetreten werden, um beispielsweise einen neuen Kredit abzusichern.

Der Notar führt durch die Grundschuldbestellung

Die Bestellung einer Grundschuld setzt stets die Beteiligung eines Notars voraus. Ist zudem eine Vereinbarung über eine sofortige Zwangsvollstreckung enthalten, muss die Bestellung verlesen und notariell beurkundet werden. Die Bestellungsurkunde nennt unter anderem die Höhe der Grundschuld. Das Verfahren selbst läuft standardisiert ab: Der Darlehensgeber erstellt das Grundschuldbestellungsformular und leitet es an den Notar. Dieser stellt die Grundschuldbestellungsurkunde aus und reicht sie nach Verlesung, Unterzeichnung durch den Darlehensnehmer sowie Beurkundung beim Grundbuchamt ein. Das Grundbuchamt trägt die Grundschuld im Grundbuch ein. Der Notar übersendet die Bestellungsurkunde und den aktualisierten Grundbuchauszug an den Kreditgeber und schließt somit die Grundschuldbestellung ab. Sowohl beim Grundbuchamt als auch für den Notar entstehen Kosten, deren Höhe vom Einzelfall abhängt.

Wer sich im Vorfeld von einem Notar zu diesem Thema beraten lassen möchte, findet im Internet unter <https://notar.de/> den richtigen Ansprechpartner. Besuchen Sie auch das Online-Verbraucherportal der Notarkammer unter <https://ratgeber-notar.de/>.

Textumfang ca. 4.617 Zeichen inkl. Leerzeichen

Redaktion und Ansprechpartner:

AzetPR

INTERNATIONAL PUBLIC RELATIONS GmbH

Thomas Spengler

Wrangelstraße 111

20253 Hamburg

Telefon: 040/41 32 70-21

Fax: 040/41 3270-70

E-Mail: spengler@azetpr.com

www.azetpr.com