

Was passiert nach Rückzahlung?

Wenn Sie das Darlehen endlich abbezahlt haben, fragen Sie sich, was jetzt zu unternehmen ist. Es gibt verschiedene Möglichkeiten. Oft soll die Löschung der Grundschuld im Grundbuch erfolgen. Als Eigentümer steht Ihnen nach Begleichung aller gesicherten Forderungen ein Anspruch auf Erteilung einer Löschungsbewilligung zu. Diese muss Ihnen der Kreditgeber auf entsprechende Anforderung aushändigen. Die Löschung der Grundschuld im Grundbuch können Sie dann über den Notar veranlassen, da Sie als Eigentümer der Löschung vor einem Notar zustimmen müssen. Je nach Ausgestaltung der Bedingungen der Grundschuld haben Sie auch die Möglichkeit die Grundschuld „stehen zu lassen“, um diese zur Sicherung etwaiger künftiger Verbindlichkeiten zu verwenden. In diesem Falle sollten Sie sich vom Kreditgeber eine Verzichtserklärung aushändigen lassen. Ebenso haben Sie einen Anspruch auf Rückgabe der vollstreckbaren Urkunde, die dem Kreditgeber ausgehändigt wurde.

Und was macht der Notar?

Da Kreditgeber die Auszahlung des Darlehens häufig von der Eintragung des Grundpfandrechtes im Grundbuch abhängig machen, sollten Sie nach Rücksprache mit dem Kreditgeber rechtzeitig vor Inanspruchnahme des Darlehens, einen Notar aufsuchen. Der Notar berät bei der Beurkundung der Grundschuldbestellung über die rechtlichen Risiken und vollzieht die Urkunde entsprechend den Wünschen der Beteiligten.

Falls die Grundschuld mal nicht schnell genug im Grundbuch eingetragen werden kann, hilft der Notar mit einer sog. Notarbestätigung. Liegt eine solche vor, kann das Darlehen bereits vor Eintragung der Grundschuld im Grundbuch ausgezahlt werden. In jedem Fall sollten Sie vorab klären, ob der Kreditgeber eine solche Bestätigung fordert und ob der Notar bereit ist, diese zu erteilen, denn eine gesetzliche Verpflichtung hierzu besteht nicht.

Der Kontakt zum Notar bedeutet für Sie, dass alles rechtens ist. Zwar ist vieles schon vorgedruckt und standardisiert, aber eben auch wenig verständlich. Hier hilft der Notar. Auch die Kosten beim Notar bleiben im Rahmen. Belasten Sie ein Objekt mit 150.000 EUR, dann kostet Sie die Grundschuld beim Notar 282,00 EUR zzgl. Auslagen und Umsatzsteuer. Nimmt die Bank weniger Sicherheit in Kauf und verzichtet auf die Zwangsvollstreckungsunterwerfung wird's günstiger.

Noch Fragen?

In Ihrer Nähe finden Sie einen Notar, der Sie gerne zu allen Fragen rund um die Grundschuld berät.

Informieren Sie sich rechtzeitig und umfassend – bevor es zu spät ist.



Herausgeber:
Notarkammer Thüringen
Schlösserstraße 8
99084 Erfurt
Telefon: (03 61) 55 50 40
www.notarkammer-thueringen.de

Ihr Notar / Ihre Notarin:



Die Grundschuld - ein Wegweiser!



Ein Ratgeber
herausgegeben von der
Notarkammer Thüringen

Die Bank will Sicherheit

Sie benötigen einen Bankkredit, weil Sie eine Immobilie erwerben oder sanieren wollen und wundern sich über die Fülle der notwendigen Erklärungen. Mit der finanzierenden Bank schließen Sie den Darlehensvertrag. Sie vereinbaren, wie das Darlehen zurückgezahlt wird und regeln die Höhe der Zinsen. Die Bank will auch für den Fall gesichert sein, dass Sie das Darlehen nicht zurückzahlen können. Als Sicherheit dient Ihre Immobilie.

Ein Recht am Grundstück

Offt heißt es: „Mein Haus gehört der Bank“. Gemeint ist folgendes: Zwar sind Sie Eigentümer, wenn Sie im Grundbuch als solcher eingetragen sind. Der Kreditgeber kann aber auf das Grundstück zugreifen, wenn Sie nicht pünktlich zahlen.

Fordern Kreditgeber eine "dingliche Absicherung", so erfolgt dies meist durch Eintragung eines Pfandrechtes, eines Rechts am Grundstück, das im Grundbuch eingetragen wird. Die erforderlichen Erklärungen muss der Eigentümer abgeben.

Formen solcher Grundpfandrechte sind Grundschulden und Hypotheken: Die Hypothek ist in der Praxis eher selten. Sie wird für ein genau bestimmtes Darlehen bestellt und ist mit dessen Rückzahlung "verbraucht". Die Grundschuld hingegen kann beliebig oft als Sicherheit verwendet werden. Nach Rückzahlung eines Darlehens kann sie auch als Absicherung für spätere, neue Darlehen eingesetzt werden.

Als Pfandobjekte können Grundstücke, Eigentumswohnungen oder Erbbaurechte dienen.



Allein das Grundstück reicht nicht

Neben der Möglichkeit des Zugriffs auf das Pfandobjekt wird dem Kreditgeber im Rahmen einer Grundschuldbestellung im Regelfall als weiteres „Sicherungsobjekt“ auch das gesamte persönliche Vermögen des Darlehensnehmers zur Verfügung gestellt. Grundlage hierfür bildet ein abstraktes Schuldversprechen in Höhe des Grundschuldbetrages zugunsten des Kreditgebers. Ein solches Schuldversprechen wird anlässlich der Grundschuldbestellung von nahezu allen Kreditgebern gefordert.

Hintergrund ist folgender: Die Grundschuld gewährt dem Kreditgeber nur den Zugriff auf das Pfandobjekt. Die Versteigerung einer Immobilie, die durch die Grundschuld letztlich ermöglicht wird, stellt allerdings ein langwieriges Verfahren dar. Der Kreditgeber sucht also Möglichkeiten im Fall der Fälle schneller an sein Geld zu kommen. Das abstrakte Schuldversprechen dient dazu, eine Grundlage für den schnellen Zugriff auf Ihr sonstiges, liquides Vermögen als Schuldner zu schaffen.

Allein das abstrakte Schuldanerkenntnis reicht hierfür allerdings noch nicht aus. Notwendig ist vielmehr auch eine entsprechende Vollstreckungsunterwerfung des Schuldners. Diese ersetzt das gerichtliche Urteil, das ansonsten als Grundlage von Vollstreckungsmaßnahmen erforderlich wäre.

Kein Grund zur Sorge

In den Grundschuldbestellungsurkunden sind meist zwei Vollstreckungsunterwerfungen vorgesehen, die der Kreditgeber Ihnen als Schuldner abverlangt. Der Eigentümer unterwirft sich "dinglich" in das Grundstück, der Darlehensnehmer/Schuldner "persönlich" in sein gesamtes Vermögen. Sind Sie zugleich Eigentümer und Darlehensnehmer müssen Sie beide Vollstreckungsunterwerfungen abgeben.

Aufgrund dieser Erklärungen erhält der Kreditgeber ohne Durchführung eines oft langwierigen und teuren gerichtlichen Verfahrens einen Vollstreckungstitel. Dieser Vollstreckungstitel ist für die Durchführung von Vollstreckungsmaßnahmen (Pfändungen, Versteigerung) zwingend notwendig.

Ob es zu Zwangsvollstreckungsmaßnahmen kommt, wird maßgeblich von Ihrem Verhalten als Darlehensnehmer beeinflusst. Soweit alle gesicherten Verbindlichkeiten - wie vereinbart - erfüllt werden, darf und wird der Kreditgeber von dem Pfand keinen Gebrauch machen. Werden gesicherte Verbindlichkeiten nicht erfüllt, kann der Kreditgeber mit dem Vollstreckungstitel sofort Zwangsvollstreckungsmaßnahmen einleiten. Er kann z.B. einen Gerichtsvollzieher beauftragen oder Konten- bzw. Lohnpfändungen vornehmen lassen.

Auch wenn die Vollstreckungstitel ohne gerichtliches Verfahren geschaffen werden, sind Sie nicht rechtlos gestellt. Sollte ein Kreditgeber

Vollstreckungsmaßnahmen betreiben, obwohl die gesicherten Verbindlichkeiten erfüllt wurden, können Sie diese durch eine Vollstreckungsgegenklage abwenden. Da dies auch Ihr Kreditgeber weiß, wird er sich hüten, Vollstreckungsmaßnahmen einzuleiten, ohne dass die Voraussetzungen hierfür vorliegen.

Soweit Sie eine gesicherte Verbindlichkeit nicht erfüllen können, sollten Sie sich unverzüglich mit dem Kreditgeber in Verbindung setzen, um kostenintensive Zwangsvollstreckungsmaßnahmen abzuwenden.

Zweckerklärung – was ist das?

Für alle Beteiligten (Eigentümer/ Darlehensnehmer) ist die Frage von Bedeutung, wessen bzw. welche Forderungen für den Kreditgeber gesichert werden. Die Antwort auf diese Frage kann der Grundschuldbestellungsurkunde im Regelfall nicht entnommen werden. Der Vorteil, dass Grundschuld und persönliches Schuldversprechen mehrmals zur Absicherung von Verbindlichkeiten eingesetzt werden können, geht damit einher, dass beiden Rechten nicht entnommen werden kann, welche Verbindlichkeiten gerade abgesichert werden.

Diese Festlegung der abgesicherten Forderungen muss mittels gesonderter schriftlicher Vereinbarung zwischen dem Kreditgeber und dem Eigentümer/Darlehensnehmer, einer sog. Zweckerklärung/Sicherungsabrede erfolgen. Die Zweckerklärung ist das rechtliche Bindeglied zwischen den Sicherheiten und den gesicherten Verbindlichkeiten. In dieser Vereinbarung ist klar abzugrenzen, wer in welcher Eigenschaft (als Eigentümer und/oder Darlehensnehmer) handelt und für wessen und welche Verbindlichkeiten der Eigentümer und/oder Darlehensnehmer mit der von ihm zur Verfügung gestellten Sicherheit haftet.

Oftmals sind formularmäßige Zweckerklärungen in den Darlehensbedingungen der Kreditgeber enthalten, die vorsehen, dass die Sicherheiten der Absicherung aller bestehenden und künftigen Verbindlichkeiten jedes einzelnen Darlehensnehmers dienen. Auch wenn die Einräumung der Sicherheiten angesichts einer konkreten Kreditgewährung erfolgt, werden bei einer solchen weiten Zweckerklärung Verbindlichkeiten abgesichert, mit denen Sie oftmals gar nicht rechnen. Führen Sie z.B. Ihr Girokonto bei dem Kreditgeber und überziehen dieses, werden plötzlich auch diese Verbindlichkeiten durch die Grundschuld und das Schuldversprechen abgesichert. Der Kreditgeber darf so auch dann vollstrecken, wenn Sie diese Verbindlichkeiten, die Sie überhaupt nicht im Auge hatten, nicht erfüllen.

Hier gilt es, eine Einschränkung der Zweckerklärung anzustreben, die mit dem Kreditgeber ausgehandelt und vereinbart werden muss. Der Notar kann diese Einschränkung nicht bewirken, aber Ihnen wertvolle Tipps zu diesem Problemkreis geben.