

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 derselben Bank und überziehen dieses, werden plötzlich auch diese Verbindlichkeiten durch die Grundschuld und das Schuldversprechen abgesichert. Der Gläubiger 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 Gläubiger ausgehandelt und vereinbart werden muss. Der Notar kann diese Einschränkung nicht bewirken, aber Ihnen wertvolle Tipps zu diesem Problemkreis geben.

## 6. 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 Gläubiger 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 von Ihrem Gläubiger eine Verzichtserklärung aushändigen lassen. Ebenso haben Sie einen Anspruch auf Rückgabe der ausgehändigten vollstreckbaren Ausfertigung der Grundschuldbestellungsurkunde gegen den Gläubiger.

## 7. Und was macht der Notar?

Da die Auszahlung eines Darlehens häufig von der Eintragung des Grundpfandrechtes im Grundbuch abhängig gemacht wird, sollten Sie nach Rücksprache mit Ihrem Gläubiger 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 Gläubiger 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 dabei im Rahmen. Sie richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften, die für alle Notare einheitlich gelten. Die Höhe der Gebühren hängt üblicherweise vom Nennbetrag der Grundschuld ab, jedoch nicht als fester Prozentsatz. Ihr Notar sagt Ihnen gerne, was Ihre Urkunde kostet.

## 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.

Ihr Notar / Ihre Notarin:

Herausgeber:



Notarkammer Sachsen  
Königstraße 23  
01097 Dresden  
Telefon: (03 51) 80 72 70  
[www.notarkammer-sachsen.de](http://www.notarkammer-sachsen.de)

09.2021

Fotos: Fotolia.com

IMMOBILIENRECHT



# Die Grundschuld



## Ein Wegweiser

Ein Ratgeber herausgegeben von der  
Notarkammer Sachsen

Ihre Notarin / Ihr Notar informiert

## 1. Sie wollen Geld - der Gläubiger will Sicherheit

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

## 2. Die Grundschuld – ein Recht am Grundstück

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

Fordern Gläubiger eine „dingliche Absicherung“, so erfolgt dies meist durch Eintragung eines Pfandrechtes am Grundstück im Grundbuch. 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.

## 3. Allein das Grundstück reicht nicht

Neben der Möglichkeit des Zugriffs auf das Pfandobjekt wird dem Gläubiger 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 Gläubigers. Ein solches Schuldversprechen wird anlässlich der Grundschuldbestellung von nahezu allen Gläubigern gefordert.

Hintergrund ist folgender: Die Grundschuld gewährt dem Gläubiger nur den Zugriff auf das Pfandobjekt. Die Versteigerung einer Immobilie, die durch die Grundschuld letztlich ermöglicht wird, stellt allerdings ein langwieriges Verfahren dar. Jeder Gläubiger 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 Schuldanerkennen 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.

## 4. Vollstreckungsunterwerfung - kein Grund zur Sorge

In den Grundschuldbestellungsurkunden sind auf Verlangen des Gläubigers meist zwei Vollstreckungsunterwerfungen vorgesehen. Der Eigentümer unterwirft sich „dinglich“ der Zwangsvollstreckung in das Grundstück, der Darlehensnehmer „persönlich“ in sein gesamtes Vermögen. Sind Sie zugleich Eigentümer und Darlehensnehmer, müssen Sie beide Vollstreckungsunterwerfungen abgeben.

Aufgrund dieser Erklärungen erhält der Gläubiger ohne Durchführung eines oft langwierigen und teuren gerichtlichen Verfahrens einen Vollstreckungstitel. Dieser Vollstreckungstitel ist für die Durchführung von Vollstreckungsmaßnahmen (Pfändungen, Versteigerung) zwingend notwendig. Der Gläubiger erhält diesen in Gestalt der sog. vollstreckbaren Ausfertigung der Grundschuldbestellungsurkunde direkt vom Notar. Gläubiger machen die Auszahlung in der Regel vom Erhalt der vollstreckbaren Ausfertigung abhängig. Der Notar erteilt diese Ausfertigung allerdings nur, wenn in der Urkunde auf den Nachweis der Fälligkeit der Grundschuld verzichtet wurde. Hintergrund hierfür ist, dass das Grundschuldkapital kraft Gesetzes nicht sofort fällig gestellt werden kann, sondern aus Gründen des Schuldnerschutzes zwingend erst nach vorheriger Kündigung fällig wird. Die Kündigungsfrist beträgt, sofern keine längere Frist bestimmt ist, sechs Monate.

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 Gläubiger von dem Pfand keinen Gebrauch machen. Werden gesicherte Verbindlichkeiten nicht erfüllt, kann der Gläubiger 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 Gläubiger Vollstreckungsmaßnahmen betreiben, obwohl die gesicherten Verbindlichkeiten erfüllt wurden oder z.B. die zur Fälligkeit einer Grundschuld notwendige Kündigung nicht erfolgt ist, können Sie diese durch eine Vollstreckungsabwehrklage abwenden. Da dies auch Ihr Gläubiger 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 Ihrem Gläubiger in Verbindung setzen, um kostenintensive Zwangsvollstreckungsmaßnahmen abzuwenden.

## 5. Was ist eine Zweckerklärung?

Für alle Beteiligten (Eigentümer/Darlehensnehmer) ist die Frage von Bedeutung, wessen bzw. welche Forderungen gesichert werden. Die Antwort auf diese Frage geht aus der Grundschuldbestellungsurkunde im Regelfall nicht hervor. 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 mit dem Gläubiger, einer sog. Zweckerklärung/Sicherungsabrede erfolgen. Die Zweckerklärung ist das rechtliche Bindeglied zwischen den Sicherheiten und den gesicherten Verbindlichkeiten. In dieser Vereinbarung ist klar abzugrenzen, für wessen und für welche Verbindlichkeiten der Eigentümer und der Darlehensnehmer mit den zur Verfügung gestellten Sicherheiten haften.

Oftmals sind formularmäßige Zweckerklärungen in den Darlehensbedingungen enthalten, die vorsehen, dass die Sicherheiten der Absicherung aller bestehenden und künftigen Verbindlichkeiten jedes einzelnen Darlehensnehmers dienen. Auch wenn die Einräumung