

# Die Notare

## informieren

Grundschulden

**Dr. Martin Kretzer & Dr. Matthias Raffel**

Großer Markt 28

66740 Saarlouis

Telefon 06831/ 94 98 06 und 42042

Telefax 06831/ 4 31 80

## Info-Brief zum Thema Grundsschulden

Sie bekommen von Ihrer Bank, Bausparkasse oder Versicherungsanstalt ein größeres Darlehen. Das Kreditinstitut verlangt nun von Ihnen eine Grundsschuld.

*Grundsschuld –  
was ist das?*

Wenn Sie in diesen Dingen nicht sehr geschäftserfahren sind, werden Sie vielleicht nicht so genau wissen, was das eigentlich ist.

Ich möchte Ihnen daher in diesem Info-Brief die wichtigsten Dinge im Zusammenhang mit der Grundsschuld kurz vorstellen. Dieses Merkblatt kann und soll nicht dazu dienen, die individuelle Beratung vor, während und nach der Beurkundung zu ersetzen. Das ist allein schon deshalb nicht möglich, weil jede Beurkundung individuelle Züge hat, die hier naturgemäß nicht vollständig behandelt werden können. Der Info-Brief soll Ihnen die Möglichkeit geben, sich auf die Beurkundung vorzubereiten, Sie mit den wichtigsten Aspekten dieses doch für die meisten Beteiligten ungewohnten Geschäfts vertraut zu machen und Ihnen einige Anregungen zu geben.

*Wozu dieser  
Info-Brief?*

### Kreditsicherungsmittel

Eine Grundsschuld ist ein Kreditsicherungsmittel, genauer: ein Pfandrecht am Grundstück. Das ist durchaus vergleichbar mit dem aus Spielfilmen noch bekannten Pfandleihhaus: Man bringt die goldene Uhr ins Pfandleihhaus und bekommt ein Darlehen über 200,-- €. Wenn man das Darlehen nebst Zinsen rechtzeitig zurückzahlt, bekommt man die Uhr zurück. Wenn nicht, darf der Gläubiger die Uhr versteigern und entnimmt sein Geld dem Erlös. Dieselbe Funktion hat die Grundsschuld: Wenn Sie Ihr Darlehen wie vorgesehen zurückzahlen, geschieht nichts. Wenn Sie nicht zahlen, darf die Bank – in der Regel ohne vorheriges Gerichtsverfahren – das Grundstück mit dem Haus bzw. die Wohnung versteigern lassen.

*Das Grundstück  
als Sicherheit  
für die Bank*

Da das Grundstück aber nicht wie die goldene Uhr der Bank übergeben werden kann, **wird die Grundsuld in das Grundbuch eingetragen. Die Eintragung veranlasse ich für Sie.**

*Eintragung im  
Grundbuch*

Früher wurden meistens Hypotheken eingetragen; und auch heute noch ist der Begriff der Hypothek vielen geläufiger als der Begriff Grundsuld. Die Grundsuld erfüllt im Prinzip dieselbe Aufgabe wie die Hypothek. Da aber die Grundsuld im Gegensatz zur Hypothek wiederverwendbar ist (dazu unten mehr), werden heute fast nur noch Grundsulden und nur noch ganz selten Hypotheken bestellt.

*Ähnlich wie  
Hypotheken*

Daneben enthält die Grundschuldurkunde meist ein persönliches Schuldanerkenntnis, das es der Bank ermöglicht, ohne vorheriges Gerichtsverfahren auch das sonstige Vermögen des Darlehensnehmers (z.B. Arbeitseinkommen oder Bankguthaben) zu pfänden, wenn er nicht zahlt.

*Der Darlehens-  
nehmer haftet  
auch mit dem  
sonstigen  
Vermögen.*

## Grundschildzinsen

In der Grundschildurkunde wird üblicherweise ein sehr hoher Zinssatz (15 bis 20 %) und oft auch eine einmalige Nebenleistung (5 bis 10 %) angegeben. Das hat nichts mit Ihrem Darlehenszins zu tun; der ergibt sich aus Ihrem Darlehensvertrag bei der Bank und ist natürlich viel niedriger. Der hohe Zinssatz und die Nebenleistung stellen einen Sicherungsrahmen für die Bank dar: Bis zu dieser Höhe ist die Bank abgesichert, etwa auch für den Fall, dass der Darlehensnehmer in Rückstand gerät und die Zinsen sich deshalb erhöhen (Verzugszinsen). Was die Bank tatsächlich verlangen darf, richtet sich nach dem Darlehensvertrag und der Sicherungsvereinbarung.

*Wucherzinsen?*

## Wann wird die Grundschild gelöscht?

Die im Grundbuch eingetragene Grundschild wird nicht mit jeder Rate, die Sie an die Bank zurückzahlen, um den entsprechenden Betrag herabgesetzt. So kommt es, dass die Grundschild auch dann noch in voller Höhe im Grundbuch eingetragen ist, wenn Sie Ihr Darlehen vollständig zurückgezahlt haben. Die Höhe der Eintragung im Grundbuch sagt daher nichts über die Höhe der noch offenen Schulden aus. Wie viel Sie noch an die Bank zurückzahlen müssen, ergibt sich aus Ihrem Darlehensvertrag in Verbindung mit Ihrem Kreditkonto-Auszug.

*Die Grundschild löscht sich nicht von selbst.*

**Wenn das Darlehen vollständig bezahlt ist, haben Sie das Recht, von Ihrer Bank die Löschung der Grundschild im Grundbuch zu verlangen.**

**Sie sollten sich allerdings vorher gut überlegen, ob die Löschung sinnvoll ist: Grundschilden sind nämlich wiederverwendbar.** Sie können die Grundschilden für Ihre Bank also auch nach vollständiger Begleichung des Darlehens stehen lassen und ggf. wiederverwenden, wenn sie ein neues Darlehen brauchen. Ein Risiko gehen Sie damit nicht ein, denn die Bank kann – wie oben bereits gesagt – immer nur soviel von Ihnen verlangen, wie Sie tatsächlich noch schulden. Wenn Sie die Grundschild also stehen lassen, sparen Sie die Kosten für die Löschung und auch die Kosten für eine später notwendige neue Grundschild. Vorsichtig sollten Sie aber sein, wenn Sie eine Grundschild nicht für ein Kreditinstitut sondern für eine sonstige Person bestellen, da eine Grundschild grundsätzlich abgetreten werden kann und der neue Gläubiger grundsätzlich nicht an die Vereinbarungen, die Sie mit der sonstigen Person getroffen haben, gebunden ist.

*Recycling der alten Grundschild*

Wenn Sie das Kreditinstitut wechseln, ist die Wiederverwendung der alten Grundschilden allerdings nicht immer möglich und auch nicht immer günstig. Das muss dann im Einzelfall geprüft werden.

## Wann zahlt die Bank aus?

Die Bank kann Ihr Darlehen in der Regel erst auszahlen, wenn sie durch die Grundschild abgesichert ist. Das ist grundsätzlich erst dann der Fall, wenn die Grundschild im Grundbuch eingetragen ist. Das kann je nach Arbeitsanfall beim Grundbuchamt u.U. einige Monate dauern. Da die meisten Darlehensgeschäfte aber schneller abgewickelt werden müssen, besteht die Möglichkeit, diese Wartezeit abzukürzen: **Ich kann Ihrer Bank bescheinigen, dass die Grundschild beurkundet wurde, dass die Eintragung im Grundbuch beantragt wurde und dass die Eintragung an der gewünschten Rangstelle erfolgen wird (sog. Rangbescheinigung).** Die Rangbescheinigung kann in der Regel innerhalb weniger Tage erstellt werden. Die meisten Kreditinstitute zahlen dann schon vor Grundbucheintragung aus

*Wenn's schnell gehen muss: Rangbescheinigung!*

## Wie läuft die Beurkundung praktisch ab?

In der Beurkundung werden wir die Urkunde gemeinsam Wort für Wort durchgehen. Das Gesetz schreibt für die meisten Fälle vor, dass der Urkundstext den Beteiligten vorgelesen wird. Ich werde ein Exemplar für Sie bereithalten, damit Sie mitlesen können, wenn Sie wollen.

*Vorlesen des Vertrages*

Ich werde Ihnen die Regelungen der Urkunde abschnittsweise erklären. Wenn Sie Fragen haben, fragen Sie! Es ist keine Schande, wenn Sie die Feinheiten des Kreditsicherungsrechts nicht beherrschen. Ich möchte unter allen Umständen vermeiden, daß Sie etwas unterschreiben, was Sie nicht verstanden haben oder wovon Sie nicht überzeugt sind. Dazu bin ich aber auf Ihre Mithilfe angewiesen, denn nur wenn Sie fragen, kann ich erkennen, wo Sie Verständnisprobleme oder Zweifel haben. Dies auszuräumen ist der Sinn des Beurkundungsverfahrens.

*Stellen Sie Fragen!*

Erst wenn die letzte Frage beantwortet und der letzte Zweifel ausgeräumt ist, wird die Urkunde genehmigt und unterschrieben.

## Welche Kosten fallen an?

Bei der Bestellung einer Grundschild fallen üblicherweise folgende Arten von Kosten an:

- Notarkosten für die Beurkundung
- Kosten für die Rangbescheinigung
- Grundbuchkosten

Die Notar- und Grundbuchkosten sind abhängig vom Betrag der Grundschild. Die Höhe der Gebühren ist in einem Gesetz, der Kostenordnung, festgelegt, das für alle Notare und Grundbuchämter verbindlich ist. Abweichungen nach oben oder nach unten sind nicht gestattet.

*Mit diesen Kosten müssen Sie rechnen.*

Einen ungefähren Überblick können Sie aus den Beispielen in der nachstehenden Tabelle entnehmen.

Betrag der Grundschuld	Beurkundung	Rangbescheinigung	Grundbuch
25.000 €	115,-- €	34,50 €	115,-- € (149,50 €)
50.000 €	165,-- €	49,50,-- €	165,-- € (214,50 €)
100.000 €	273,-- €	81,90 €	273,-- € (354,90 €)
150.000 €	354,-- €	106,20 €	354,-- € (460,20 €)
200.000 €	435,-- €	130,50 €	435,-- € (565,50 €)
300.000 €	635,-- €	190,50 €	635,-- € (825,50 €)
500.000 €	935,-- €	280,50 €	935,-- € (1.215,50 €)
1.000.000 €	1.735,-- €	520,50 €	1.735,-- € (2.255,50 €)

Bei den Grundbuchgebühren kommt der Betrag in der Klammer zur Anwendung, wenn es sich statt einer Buchgrundschuld um eine Briefgrundschuld handelt.

Bei den Beurkundungsgebühren und den Gebühren für die Rangbescheinigung kommen noch die Porto- und Schreibauslagen sowie die Mehrwertsteuer hinzu.

Die Zahlen können jedoch nur ein Anhaltspunkt für die Höhe der Kosten sein. Die Kosten können höher oder niedriger ausfallen, je nach dem ob bei Ihrem Fall zusätzliche Aspekte auftreten (z.B. Löschung alter Belastungen).