Medienverbund der Notarkammern

Hamburgische Notarkammer

17.12.2012 – 13:30 Uhr

Die Grundschuld - oder: Gehört mein Haus der Bank? / Bei der Finanzierung des Eigenheims gilt es die Feinheiten zu beachten

Hamburg (ots) -

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

"Das Interesse an den einzelnen Regelungen in der Grundschuldbestellung 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 Grundschuld dann umso mehr in den Vordergrund, wenn der Kredit nicht mehr bedient werden kann. "Wegen der dann gravierenden Folgen muss die Grundschuldbestellung beim Notar vorgenommen werden", so Wassmann weiter. Denn der Notar weist als unabhängiger Berater auf alle mit der Grundschuld möglicherweise verbundenen Risiken hin und führt den Beteiligten die Bedeutung der von ihren unterschriebenen Erklärungen deutlich vor Augen.

Die Bestellung einer Grundschuld 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 Grundschuld sowie den vereinbarten Grundschuldzinsen. 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 Grundschuldzinsen, oftmals 15% und höher, die mit der Grundschuld in das Grundbuch eingetragen werden. Diese Grundschuldzinsen 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 Grundschuld geschuldet wird." Viel wichtiger als die Grundschuldzinsen ist daher auch ein Blick in die Zweckerklärung bzw. den Sicherungsvertrag. Darin ist nämlich geregelt, welche Verbindlichkeiten durch die Grundschuld 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 Grundschuldgläubigerin 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 Grundschuldbestellung 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 Grundschuld geltend gemacht werden.

Eine Grundschuldbestellung 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."

Pressekontakt:

Bitte beachten Sie auch die Homepage: www.notar-recht.de

Nowak Communications GmbH
ABC-Straße 38
20354 Hamburg
Tel: 040-34 99 99-3

Fax: 040-34 99 99-59
mail@nowak-communications.de
www.nowak-communications.de

Original-Content von: Hamburgische Notarkammer, übermittelt durch news aktuell
Diese Meldung kann unter https://www.presseportal.de/pm/107955/2384287 abgerufen werden.