

29. OKTOBER 2019

---

**McMakler GmbH**

Franka Schulz

Head of Public Relations

E-Mail:

presse@mcmakler.de

Telefon:

+49 (0)30 555 744 917

## Grundpfandrechte:

### So sind Immobilienkredite abgesichert

- *Bei der Gesamtgrundsuld bekommen Kreditnehmer einerseits eine höhere Darlehenssumme, andererseits haften alle Grundstücke*
- *Eigentümer müssen eine Vorfälligkeitsentschädigung leisten, wenn sie einen Kredit vorzeitig abbezahlen möchten*

**Berlin, 29. OKTOBER 2019** – Eines Tages keine Miete mehr zu zahlen und in der eigenen Immobilie alt zu werden, klingt für die meisten Menschen sehr verlockend. Doch nicht immer ist das nötige Eigenkapital vorhanden, um Haus oder Wohnung auf einen Schlag zu bezahlen. Käufer nehmen dann einen Immobilienkredit auf, damit sie sich den Traum vom Eigenheim erfüllen können. Der Full-Service Immobiliendienstleister McMakler ([www.mcmakler.de](http://www.mcmakler.de)) erklärt, wie die Immobilie durch die Kreditaufnahme in Form von Grundpfandrechten belastet wird, wer den Eintrag ins Grundbuch vornimmt und was nach der Tilgung des Kredits geschieht.

#### **Was ist ein Grundpfandrecht?**

Grundpfandrechte dienen dazu, Immobilienkredite zu sichern. Eigentümer, die nicht genügend Eigenkapital besitzen und Kredite abschließen, räumen bei einem Kreditabschluss dem Gläubiger Pfandrechte an der Immobilie ein. „Wer sein Objekt mit der Zeit nicht mehr bezahlen kann, gibt seinem Gläubiger Rechte über die Immobilie. Dieser kann beispielsweise Verordnungen aufstellen und eine Zwangsversteigerung veranlassen“, sagt Hanno Heintzenberg, Gründer und Geschäftsführer von McMakler. Dabei gibt es verschiedene Formen von Grundpfandrechten wie die Grundsuld, Hypothek und Rentenschuld. Diese werden von einem Notar ins Grundbuch eingetragen. Besonders die Grundsuld findet – im Gegensatz zur Hypothek und Rentenschuld – oftmals Anwendung.

#### **Die Grundsuld – das am häufigsten genutzte Grundpfandrecht**

Kein Grundpfandrecht wird so oft angewendet wie die Grundsuld. Sie ist eine Belastung, die Eigentümer für ein Grundstück oder eine Immobilie aufnehmen. Grundstücks- und Immobilienbesitzer sowie Kreditgeber einigen sich über die Grundsuldbestellung. Dabei gibt es zwei Wege, die Grundsuld geltend zu machen. „Wenn der Eigentümer seine Einwilligung gibt, trägt der Notar die Buchgrundsuld in die Abteilung III des Grundbuchs ein. Bei der Briefgrundsuld bekommt der Gläubiger zusätzlich zu der jeweiligen Eintragung ein Grundschuldbrief. Er enthält Informationen zum belasteten

Objekt wie Belastungshöhe und vereinbarte Zinsen“, erklärt Heintzenberg. Für den Fall, dass eine Briefgrundschuld auf einen anderen Gläubiger übertragen wird, ist kein neuer Eintrag ins Grundbuch notwendig. Die Weitergabe des Schuldbriefs reicht dabei aus. Aber aufgepasst: Nur der Inhaber dieses Dokuments kann die Forderung gültig machen.

### **Formen der Grundschuld**

Je nach Verwendungszweck und der Person, die die Grundschuld bestellt, kann die Grundschuld in drei unterschiedlichen Ausprägungen angewendet werden. Zu den Formen gehören die Sicherungsgrundschuld, Gesamtgrundschuld und Eigentümergrundschuld. Bei der Sicherungsgrundschuld geht es um die Absicherung einer Forderung, bei der Kreditnehmer einen höheren Schutz als Kreditgeber bekommen. Kreditgeber dürfen hierbei die Grundschuld nur zur Sicherung einer Forderung verwenden. „Wenn ein und dieselbe Grundschuld auf mehreren Grundstücken lastet, wird dies als Gesamtgrundschuld bezeichnet. Sie dürfen unterschiedliche Eigentümer haben und der Kreditnehmer bekommt durch die Mitbelastung der anderen Grundstücke eine höhere Darlehenssumme. Doch jedes Grundstück haftet für die Forderung, bei der im Zweifelsfall der Gläubiger auswählen darf, welches Grundstück zur Schuldentilgung verwertet wird“, macht Immobilienexperte Heintzenberg von McMakler klar. Des Weiteren gibt es die Eigentümergrundschuld. Dabei trägt der Eigentümer die Grundschuld selbst in das Grundbuch ein, ohne einen Gegenwert dafür zu erbringen. Die Eigentümergrundschuld sichert einen besseren Platz in der Rangordnung im Grundbuch.

### **Kreditabsicherung mithilfe einer Hypothek**

Auch die Hypothek gehört zu den Grundpfandrechten und soll Kredite absichern. Die Immobilie wird auch hier durch ein Grundbucheintrag belastet. Eigentümer überschreiben die Grundstücksrechte an denjenigen, von dem sie den Kredit bekommen möchten. Der Immobilienwert entscheidet über die Höhe der Hypothek. Es gibt diverse Hypotheken-Modelle, die verschiedene Zahlungsarten vorsehen. Dazu gehören die Tilgungshypothek, Festhypothek und variable Hypothek. Immobilienbesitzer können bei der Tilgungshypothek im Vorfeld jährliche Beträge ausmachen und monatliche Raten zurückzahlen, die sich aus dem Tilgungsbetrag und den Zinsen zusammensetzen. Bei der Festhypothek werden Zinssatz und Gesamtlaufzeit im Voraus vereinbart. Dadurch hat der Kreditnehmer eine höhere Planungssicherheit. Anders funktioniert dagegen die variable Hypothek. Der Zinssatz variiert und orientiert sich an den Entwicklungen des Kapitalmarktes. Dieser Weg ist für Eigentümer oft günstiger als feste Hypotheken. Auf der anderen Seite kann es wegen Schwankungen am Kapitalmarkt zum Schluss sogar zu höheren Zinsen kommen.

„Wenn Eigentümer das Darlehen einer Hypothek begleichen, wird der Eintrag im Grundbuch im Nachhinein automatisch entfernt. Dagegen ist es bei der Grundschuld möglich, sie im Grundbuch stehen zu lassen, um die Grundschuld so als Sicherheit für zukünftige Kredite vorzuzeigen“, so Heintzenberg von McMakler.

### **Eher selten: die Rentenschuld**

Die Rentenschuld als Grundstücksbelastung findet kaum noch Anwendung. Der Schuldner kann in diesem Fall über einen gewissen Zeitraum eine bestimmte Geldrente aus dem Grundstückswert erhalten. Am Ende muss der Eigentümer den aufgenommenen Betrag zurückzahlen. Ansonsten erhält die Bank das belastete Grundstück.

### **Eintragung ins Grundbuch**

Der Notar trägt die Grundpfandrechte in das Grundbuch ein. Eigentümer müssen Gebühren an das Grundbuchamt und den Notar bezahlen. Hat der Immobilienbesitzer keine Schulden mehr und eine Löschungsbewilligung beantragt, werden die Pfandrechte entfernt. „Wenn mehrere Gläubiger auf ein Eigentum mehr als eine Grundschuld eingetragen haben, erfolgt eine gewisse Rangordnung. Dafür ist das eingetragene Datum im Grundbuch wichtig. Im Falle einer Zwangsversteigerung müssen Eigentümer die älteste Grundschuld als Erstes begleichen“, sagt Hanno Heintzenberg.

### **Gläubiger sichern sich durch Grundschuldzinsen ab**

Neben den Grundschulden wird auch der Grundschuldzins ins Grundbuch eingetragen. Der ist meist deutlich höher als der Darlehenszins. Ziel ist es im Falle einer Zwangsversteigerung weitere Forderungen abzudecken. Bis dahin müssen Eigentümer die Grundschuldzinsen nicht zusätzlich zu den Darlehensraten und -zinsen an die Bank zahlen. „Wer einen vorzeitigen Ausstieg aus dem Immobilienkredit plant, sollte dies genau überdenken. Es kann zu einer Vorfälligkeitsentschädigung kommen, die der Kreditnehmer leisten muss. Auf diese Weise sichern sich Gläubiger ab, wenn Eigentümer den Kredit deutlich vor Ende der Laufzeit abbezahlen möchten“, lässt Heintzenberg von McMakler wissen.

### **Fazit**

Den Entschluss eine Immobilie zu kaufen sollten Interessenten immer sorgfältig durchdenken. Um ein böses Erwachen zu vermeiden, muss der Kauf finanzierbar sein. Aus diesem Grund sollten Finanzen auf einen längeren Zeitraum geprüft werden, sodass die Rechnung am Ende aufgeht.

## Über McMakler

McMakler ([www.mcmakler.de](http://www.mcmakler.de)) ist ein in Deutschland, Österreich und Frankreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister und verbindet seit 2015 modernste, digitale Analyse-, Vermarktungs- und Kommunikationstechnologien mit der persönlichen Beratung seiner Kunden durch eigene Makler vor Ort. Mit diesem hybriden Geschäftsmodell hat sich McMakler zu einem Pionier der Digitalisierung in der Maklerbranche und zu einem der schnellst wachsenden Immobilienunternehmen Deutschlands entwickelt. Das Unternehmen, mit Hauptsitz in Berlin, beschäftigt aktuell mehr als 450 Mitarbeiter, davon 255 eigene Makler. Gründer und Geschäftsführer sind Felix Jahn, Hanno Heintzenberg und Lukas Pieczonka. Zudem verfügt Felix Jahn über große Erfahrung mit schnell wachsenden Unternehmen. Er war Mitbegründer von Home24, Europas größtem Online-Möbelhändler und Investor vieler schnell wachsender Unternehmen wie Zalando und der Auto1 Group.