



Mandanteninformation

Bestellung einer Grundschuld

Wer träumt nicht von den eigenen vier Wänden und dem Erwerb eines Grundstücks oder einer Eigentumswohnung? Häufig ist es für den Käufer jedoch schwierig, den Kaufpreis in einem Zug aufzubringen. Ein Darlehen ist daher notwendig, das die Bank jedoch nur gegen Sicherheiten gewährt. In der Praxis weit verbreitet ist die Bestellung einer Grundschuld.

1. Was ist eine Grundschuld?

Eine Grundschuld ist ein Grundpfandrecht. Durch die Grundschuld wird ein Grundstück in der Weise belastet, dass es für die Zahlung einer bestimmten Geldsumme haftet. Die Grundschuld sichert also eine Geldforderung, meistens die Verpflichtung zur Rückzahlung eines Darlehens. Kommt der Schuldner seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nach, kann der Inhaber der Grundschuld in das Grundstück vollstrecken. Dies geschieht durch Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung.

2. Wie wird eine Grundschuld bestellt?

Die Bestellung einer Grundschuld erfolgt durch den Eigentümer des Grundstücks. Dieser erklärt einseitig, dass er zu Gunsten eines anderen (häufig der kreditgebenden Bank) eine Grundschuld bestellt.

Regelmäßig wird in der Grundschuldbestellungsurkunde erklärt, dass sich der Grundstückseigentümer der sofortigen Zwangsvollstreckung in das Grundstück und in sein Vermögen unterwirft, wenn die Zahlungsverpflichtung nicht mehr erfüllt wird. Aus diesem Grunde bedarf die Bestellung einer Grundschuld der notariellen Beurkundung.

Im Anschluss an die Beurkundung veranlasst der Notar die Eintragung der Grundschuld ins Grundbuch.

[Genauere Informationen über die Kosten von Beurkundung und Beglaubigung finden Sie in unserer Mandanteninformation „Notarkosten“.]

3. Grundschuldbestellung zur Finanzierung des Kaufpreises

Beim Erwerb eines Grundstücks erfolgt die Eigentumsumschreibung nur dann, wenn der Kaufpreis vollständig an den Käufer gezahlt worden ist. Der Kaufpreis wird häufig über ein Darlehen finanziert. Die Bank gewährt das Darlehen jedoch regelmäßig nur dann, wenn sie dafür eine Sicherheit in Form der Grundschuld erhält. Allerdings gehört das Grundstück zu diesem Zeitpunkt noch dem Verkäufer.

Die Lösung dieser verzwickten Situation besteht in der Erteilung einer Belastungsvollmacht. Darin ermächtigt der Verkäufer den Käufer, das Grundstück zum Zwecke der Kaufpreisfinanzierung bereits vor der Eigentumsübertragung zu belasten. Die Belastungsvollmacht bedarf ebenfalls der notariellen Beurkundung und ist in der Regel Bestandteil des Kaufvertrages.

Ein weiteres Problem in der Praxis ist, dass die Grundbuchämter aufgrund von Arbeitsüberlastung zum Teil sehr langsam arbeiten. Dies kann die Eintragung der Grundschuld ins Grundbuch und damit die Auszahlung des Darlehens erheblich verzögern. Ein Ausweg ist die sog. Notarbestätigung. Darin bestätigt der Notar gegenüber der Bank, dass die Eintragung der Grundschuld ins Grundbuch sichergestellt ist.



4. Die Entstehung einer Eigentümergrundschild

Hat der Schuldner seine Zahlungsverpflichtungen vollständig erfüllt, verwandelt sich die Grundschild automatisch in eine Eigentümergrundschild. Der Eigentümer kann sie dann im Grundbuch löschen lassen. Mitunter ist dies jedoch unklug, da mit der Grundschild weitere Forderungen gesichert werden können. Auf diese Weise können die Kosten für eine erneute Grundschildbestellung gespart werden.

5. Die Beratung im Einzelfall

Bei der Bestellung einer Grundschild sind stets die Umstände des Einzelfalles entscheidend. Für eine individuelle Beratung und Gestaltung der Grundschildbestellungsurkunde stehen Ihnen unsere Notare als kompetente Ansprechpartner zur Verfügung.

Wir bedanken uns für das in unser Notariat gesetzte Vertrauen.

Hinweis:

Diese Mandanteninformation enthält unverbindliche allgemeine Empfehlungen. Sie ersetzt eine persönliche Beratung im individuellen Fall nicht. Jede Haftung für die Richtigkeit des Inhalts dieser Mandanteninformation muss ausgeschlossen werden, obwohl diese selbstverständlich mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde.