Glossar

Grundschulden und Hypotheken

Abstraktes Schuldanerkenntnis | Während sich die Haftung mit der Grundschuld auf ein Grundstück, die Wohnung oder das Erbbaurecht beschränkt, begründet das abstrakte Schuldversprechen eine persönliche Haftung mit dem gesamten Vermögen.

Belastungsgegenstand | ist bei Grundpfandrechten immer eine unbewegliche Sache.

Briefgrundschulden | werden durch einen vom Grundbuchamt ausgestellten Grundschuldbrief verkörpert.

Buchgrundschulden | sind der praktische Regelfall. Sie werden nur im Grundbuch eingetragen; ein Grundschuldbrief existiert nicht.

Darlehensvertrag | enthält alle den Kredit betreffenden Regelungen, insbesondere dessen Höhe, Verzinsung und Fälligkeit.

Eigentum | ist die rechtliche Zuordnung einer Sache zu einer Person und umfasst u. a. die Befugnis, sie zu belasten.

Eigentümergrundschuld | ist eine Grundschuld, die dem Eigentümer selbst zusteht.

Finanzierungsgrundpfandrecht | dient dem Kreditinstitut als Sicherheit für einen Kredit zur Kaufpreiszahlung. Belastungsgegenstand ist das Kaufobjekt selbst, obwohl es dem Käufer noch nicht gehört.

Grundbuch | ist ein öffentliches Register für Grundstücke. Jedes Grundbuchblatt beginnt mit dem Bestandsverzeichnis. Es enthält die genaue Bezeichnung sowie Angaben zur Lage, Wirtschaftsart und Größe des Grundstücks. In weiteren drei Abteilungen sind der Eigentümer und eventuelle Belastungen des Grundstücks eingetragen, zum Beispiel Wege- und Leitungsrechte oder Grundschulden. Kraft Gesetzes wird vermutet, dass der im Grundbuch eingetragene Verkäufer auch Eigentümer des Grundstücks ist.

Grundpfandrechte | sind Grundschulden und Hypotheken. Sie dienen der Kreditsicherung durch Grundstücke. Wird das gesicherte Darlehen nicht bedient, kann der Kreditgeber durch Zwangsvollstreckung in das Grundstück den Verwertungserlös zur Kreditrückzahlung heranziehen.

Grundschuld | ist ein Mittel zur Kreditsicherung, das im Grundbuch eingetragen wird. Im „Verwertungsfall" findet die Zwangsvollstreckung in das belastete Grundstück statt. Im Gegensatz zur Hypothek erlischt die Grundschuld nicht kraft Gesetzes, wenn das abgesicherte Darlehen zurückgezahlt wird. Ob es sinnvoll ist, die Grundschuld danach „stehen zu lassen", hängt davon ab, ob weiterer Finanzierungsbedarf bei der gleichen Bank besteht. Häufig wiegen bereits geringe Zinsunterschiede die Kosten für Löschung und Neueintragung zugunsten eines anderen Kreditinstituts auf.

Hypothek | ist ein nur noch selten eingesetztes Mittel zur Kreditsicherung. Anders als die Grundschuld „steht und fällt" sie mit der gesicherten Forderung.

Kündigung | der Grundschuld ist erforderlich, um aus ihr die Zwangsvollstreckung zu betreiben. Die gesetzliche Kündigungsfrist beträgt sechs Monate und kann bei Sicherungsgrundschulden nicht verkürzt werden.

Nebenleistungen | Bei Grundschulden vereinbarte „einmalige Nebenleistungen" werden wie Grundschuldzinsen nicht geschuldet, sondern erhöhen nur den Sicherungsrahmen zur pauschalen Abdeckung von Kosten einer etwaigen Zwangsversteigerung.

Notare | sind Träger eines öffentlichen Amtes und unabhängige, besonders sachkundige Rechtsberater. Deshalb entwerfen und beurkunden sie wichtige Erklärungen wie Grundschulden und Hypotheken.

Der Notar - Ihr Experte im Immobilienrecht

Pfandbesitz | s. Belastungsgegenstand.

Rang | Belastungen eines Grundstücks werden im Grundbuch grundsätzlich in der Reihenfolge des Antragseingangs eingetragen. Im Fall der Zwangsvollstreckung werden Grundpfandrechte in der Reihenfolge ihres Ranges bei der Verteilung des Erlöses berücksichtigt. Nachrangig eingetragene Belastungen erlöschen.

Rangbescheinigung | Soll die Auszahlung des Darlehens schon vor Eintragung der Grundschuld erfolgen, kann der Notar bestätigen, dass keine Eintragungshindernisse bestehen.

Risikobegrenzungsgesetz | hat den Eigentümerschutz vor unberechtigten Zwangsvollstreckungen aus Grundschulden verbessert.

Rückgewähransprüche | Wurden alle gesicherten Verbindlichkeiten getilgt, besteht ein Anspruch auf Rückgewähr der Grundschuld. Er kann durch Rückabtretung, Verzicht oder Löschung der Grundschuld erfüllt werden. Häufig beschränken ihn Kreditinstitute auf die Erteilung einer Löschungsbewilligung. Rückgewähransprüche vorrangiger Grundschulden werden häufig an nachrangig abgesicherte Kreditinstitute abgetreten, damit deren Grundpfandrechte aufrücken, wenn der vorrangig abgesicherte Kredit getilgt wurde.

Sicherungsabrede | legt fest, welche Forderungen durch die Grundschuld abgesichert sind und in welcher Art und Weise das Kreditinstitut über die Grundschuld verfügen darf.

Valutierung | bedeutet bei Grundschulden, ob und in welcher Höhe sie Verbindlichkeiten absichern.

Verlesen der Urkunde | Das Verlesen der notariellen Niederschrift ist als höchst effiziente Methode der Qualitätssicherung zentraler Bestandteil des Beurkundungsverfahrens. Es vermittelt Kenntnis der gesamten Urkunde und bietet Gelegenheit zu Fragen, Aufklärung und Beratung. Das laute Vorlesen schafft im Gegensatz zum bloßen Durchlesen eine größere Distanz zum Inhalt der Niederschrift und ermöglicht dadurch, den Willen der Beteiligten und seine exakte Verkörperung in der Urkunde genau zu überprüfen.

Vollstreckungsklausel | erteilt der Notar mit der vollstreckbaren Ausfertigung der Urkunde. Sie ist erforderlich, um aus der Grundschuld ohne vorheriges gerichtliches Verfahren die Zwangsvollstreckung zu betreiben. Die Klausel muss auf einen neuen Gläubiger umgeschrieben werden, wenn das Grundpfandrecht abgetreten wurde. Dafür ist die Rechtsnachfolge durch notarielle Urkunden nachzuweisen.

Zinsen | der Grundschulden liegen zwischen 10 und 20 % jährlich. Sie müssen aber – anders als Zinsen des Darlehensvertrags – nicht bezahlt werden, sondern erweitern den Sicherungsumfang des Grundpfandrechts, falls es zu einer Zwangsvollstreckung kommt.

Zwangsversteigerung | dient der Tilgung einer Schuld mit dem Erlös für ein Grundstück, das durch ein Vollstreckungsgericht in einem geregelten Verfahren versteigert wird.

Zwangsverwaltung | dient der Tilgung einer Schuld durch Vermietung oder Verpachtung des Grundstücks.

Zwangsvollstreckung | ist ein gesetzlich geregeltes Verfahren zur Durchsetzung von Ansprüchen. Die Immobiliarzwangsvollstreckung kann durch Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung oder Eintragung einer Zwangshypothek erfolgen.

Zwangsvollstreckungsunterwerfung | Ein Anspruch kann ohne vorheriges gerichtliches Verfahren vollstreckt werden, wenn sich der Schuldner in einer notariellen Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen hat.

Zweckerklärung | s. Sicherungsabrede.

Herausgeber: Bundesnotarkammer, Mohrenstraße 34, 10117 Berlin
Stand: Januar 2020