

Grundpfandrechte als Sicherheit für Kreditgeber

- 1. Peter Plum benötigt ein langfristiges Darlehen und hat mit seinem Kreditsachbearbeiter über geeignete Kreditsicherheiten hierfür gesprochen. Da er Eigentümer einer schönen Immobilie ist, kommen Grundpfandrechte durchaus als Sicherheiten in Frage. Worum handelt es sich hier?**

Grundpfandrechte berechtigen den Begünstigten, in der Regel eine Bank, die Zwangsvollstreckung in das Grundstück zu betreiben für den Fall, dass der Schuldner seine Forderung nicht vertragsgemäß erfüllt.

- 2. Welche Grundpfandrechte gibt es?**

Es gibt die Hypothek, die Grundschild und die Rentenschuld. Letztere eignet sich allerdings nicht zur Absicherung von Bankkrediten und soll hier im Weiteren vernachlässigt werden.

- 3. Wie sichert sich ein Kreditgeber die Rechte?**

Grundpfandrechte werden in Abteilung III des Grundbuchs eingetragen, welches beim örtlichen Amtsgericht geführt wird.

- 4. Der Rang der Eintragung bestimmt entscheidend den Wert der Sicherheit. Was bedeutet dies?**

Unter dem Rang der Sicherheit versteht man ihr Verhältnis zu anderen Rechten am selben Grundstück. Der Rang richtet sich grundsätzlich nach dem Datum der Eintragung und regelt die Reihenfolge der Befriedigung bei der Zwangsvollstreckung. Daher verlangen Banken für die Vergabe von Darlehen meist ein erstrangiges Grundpfandrecht.

- 5. Was ist der Unterschied zwischen einer Hypothek und einer Grundschild?**

a) Die Hypothek ist „akzessorisch“, d.h. sie ist an den tatsächlichen Bestand der Forderung gebun-

den, die der Begünstigte an den Grundstückseigentümer hat. Sie steht dem Begünstigten nur in Höhe des jeweiligen (noch verbliebenen tatsächlichen) Forderungsbestands zu. In Höhe der Differenz zwischen eingetragener Höhe der Sicherheit und der durch Tilgung verminderten tatsächlichen Kredithöhe steht sie dem Eigentümer zu. Das bedeutet: die Hypothek wandelt sich durch Tilgung sukzessive – nach und nach – in eine Eigentümergrundschild. Sie kann leider nicht unter Beibehaltung der Rangstelle nochmals verwendet werden.

b) Hingegen ist die Grundschild „abstrakt“, d.h. sie ist losgelöst von der zugrunde liegenden Forderung. Auch bei Tilgung ist sie wertbeständig in Höhe der Eintragung im Grundbuch. Sie steht dem Begünstigten auch nach der teilweisen Rückzahlung in voller Höhe zu. Sie kann demselben Kreditgeber zur Sicherung anderer Forderungen gegenüber dem Kreditnehmer dienen.

- 6. Was geschieht nach vollständiger Abtragung des Kredits mit einer Grundschild?**

In der Regel erteilt der Kreditgeber eine Löschungsbewilligung. Diese Löschung muss jedoch nicht vollzogen werden. Vielmehr kann der Eigentümer sie unter Beibehaltung der Rangstelle wieder verwenden zur Besicherung eines anderen Kredits – durchaus auch für einen anderen Kreditgeber.

- 7. Kann jeder, der sich dafür interessiert, in das Grundbuch von Peter Plum einsehen?**

Nein. Es muss hierzu eine Ermächtigung von Seiten des Eigentümers oder ein „berechtigtes Interesse“ vorliegen. Berechtigtes Interesse hat z.B. jemand, der einen Titel gegen den Eigentümer besitzt.