

Grundpfandrechte als Sicherheit für Kreditgeber

Peter Plum benötigt ein langfristiges Darlehen und spricht mit seinem Kreditsachbearbeiter über geeignete Kreditsicherheiten hierfür. Da er Eigentümer einer schönen Immobilie ist, kommen Grundpfandrechte durchaus als Sicherheiten infrage. Worum handelt es sich hier?

1. Bedeutung von Grundpfandrechten

Grundpfandrechte berechtigen den Begünstigten, i.d.R. 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 Grundschuld 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 Grundbuches eingetragen, welches beim örtlichen Amtsgericht geführt wird (in fast allen deutschen Städten online).

4. Der Rang des Rechtes 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 Grundschuld?

a) Die Hypothek ist „akzessorisch“, d. h. sie ist an den tatsächlichen Bestand der Forderung gebunden, die der Begünstigte an den Grundstückseigentümer hat.

Sie steht dem Begünstigten nur in Höhe des jeweiligen (noch verbliebenen tatsächlichen) Forderungsbestandes 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 nach und nach in eine Eigentümergrundschuld. Sie kann leider nicht unter Beibehaltung der Rangstelle nochmals verwendet werden.

b) Hingegen ist die Grundschuld „abstrakt“, d. h. sie ist losgelöst von der zugrundeliegenden 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 dem selben Kreditgeber zur Sicherung anderer Forderungen gegenüber dem Kreditnehmer dienen.

6. Was geschieht nach vollständiger Abtragung des Kredites mit einer Grundschuld?

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 Kredites – 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 vonseiten des Eigentümers oder ein berechtigtes Interesse vorliegen. Berechtigtes Interesse hat z. B. jemand, der einen Titel gegen den Eigentümer besitzt.

