

Panikmache unter Hauseigentümern

Kaum einer kann sein Haus auf einmal bezahlen. Regelmäßig muss ein Kredit aufgenommen werden. Den vergibt die Bank nicht ohne Sicherheit. Meistens lässt sie sich eine Grundschuld bestellen. Die berechtigt zur Zwangsvollstreckung in das Grundstück. Wer pünktlich bezahlt, hat aber nichts zu befürchten. Im Vertrag mit der Bank ist vereinbart, dass diese nur aus der Grundschuld vorgehen darf, wenn der Kredit „notleidend“ wird.

Einige Medien beschwören allerdings folgendes Szenario: Die Bank verkauft die Grundschuld. Der Käufer vollstreckt aus der Grundschuld. Der Eigenheimbesitzer kann es nicht verhindern und verliert sein Grundstück. Das sei nach derzeit geltendem Recht nicht zu verhindern.

Das Reichsgericht sah das allerdings anders. Seine Rechtsprechung bewirkte den Schutz des Eigentümers und kann auch heute Eigenheimbesitzern helfen. Denn danach gilt: Immer wenn der Grundschuldkäufer weiß, dass die Grundschuld einen Kredit sichert, hat er das Nachsehen. Er ist – wie die Juristen sagen – „bösgläubig“. Er erwirbt also keine bessere Rechtsposition als die kreditgebende Bank. Solange der Eigentümer pünktlich zahlt, hat er also auch vom Käufer der Grundschuld nichts zu befürchten. Regelmäßig ist eine Grundschuld nämlich eine „Sicherungsgrundschuld“. Kein Käufer, der von einer Bank eine Grundschuld erwirbt, wird sagen können, er habe nicht gewusst, dass die Grundschuld einen Kredit sichert. Also keine Panik, sondern sofort zum Anwalt. Der kann Ihnen in jedem Fall helfen.

Infos: Anwaltskanzlei Dr. Zacharias
Volmerstraße 5, 12489 Berlin-Adlershof
Tel.: 6392-4567