



Die **Fiduziarität** einer Grundschuld

Wortbedeutung	lat. fiducia = Vertrauen, treuhänderisch anvertraut
eingeschränktes Verwertungsrecht	<ol style="list-style-type: none"> 1. Eine Bank darf das Recht aus einer Grundschuld nur bis max. zur Höhe der Kreditverpflichtung geltend machen, sofern der Kreditnehmer seine Zahlungsverpflichtung nicht erfüllt. → Der Kreditnehmer wird so vor willkürlicher Sicherheitenverwertung geschützt (vgl. auch Punkt 2. „Verwertung von Sicherheiten“ im SchmidtBank-Formular „Sicherungsvereinbarung für eine Grundschuld“!) 2. Weiterhin gilt, dass die Bank die Grundschuld nicht ohne die zugrundeliegende Forderung verwerten darf. Eine Grundschuld ist abstrakt, d.h. unabhängig von einer bestehenden Baufinanzierung. Rein theoretisch könnte die Bank die Summe aus der Grundschuld verlangen und auch noch die Rückzahlung des Darlehens. Sie könnte also doppelt abkassieren. Die Bank hat die Grundschuld aber nur treuhänderisch vom Sicherungsgeber erhalten und dieser muss darauf vertrauen können, dass die Bank derartiges nicht tut.
dinglicher Grundschuldzins und Nebenleistung	Die Fiduziarität bezieht sich weiterhin auf den in der Grundschuldurkunde angegebenen Grundschuldzins. Auch hier muss der Kreditnehmer darauf vertrauen können, dass die Bank nur den gebundenen Sollzins des Darlehens verlangt und erst im Verwertungsfall des Grundpfandrechts den Grundschuldzins und ggf. eine Nebenleistung verlangt.
Anspruch auf Rückübertragung bzw. Löschung	Der letzte Gesichtspunkt der Fiduziarität bezieht sich auf die Zeit nach der Rückzahlung des Darlehens. Da die Grundschuld abstrakt ist und nicht automatisch erlischt, würde sie rein theoretisch auf unbestimmte Zeit weiterhin der Bank gehören. Ein Treuhänder kann jedoch nicht nach Wegfall des eigentlichen Grundes für den Erhalt einer Grundschuld verlangen, dass diese weiterhin für ihn als Sicherheit bereitsteht. Der Sicherungsgeber muss darauf vertrauen können, dass er nach Tilgung des Kredits eine Rückübertragung bzw. Freigabe bzw. Löschung der Grundschuld verlangen kann.