



Die **Fiduziarität** einer Grundschild

Wortbedeutung	lat. fiducia = Vertrauen, treuhänderisch anvertraut
eingeschränktes Verwertungsrecht	<ol style="list-style-type: none"> 1. Eine Bank darf das Recht aus einer Grundschild 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 Grundschild“!) 2. Weiterhin gilt, dass die Bank die Grundschild nicht ohne die zugrundeliegende Forderung verwerten darf. Eine Grundschild ist abstrakt, d.h. unabhängig von einer bestehenden Baufinanzierung. Rein theoretisch könnte die Bank die Summe aus der Grundschild verlangen und auch noch die Rückzahlung des Darlehens. Sie könnte also doppelt abkassieren. Die Bank hat die Grundschild aber nur treuhänderisch vom Sicherungsgeber erhalten und dieser muss darauf vertrauen können, dass die Bank derartiges nicht tut.
dinglicher Grundschildzins und Nebenleistung	Die Fiduziarität bezieht sich weiterhin auf den in der Grundschildurkunde angegebenen Grundschildzins. 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 Grundschildzins 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 Grundschild 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 Grundschild 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 Grundschild verlangen kann.