

# Hinweisblatt für Grundpfandrechtsbestellungen

## 1.) Vorbemerkung

Im Zusammenhang mit dem Grundstückskaufvertrag könnte sich die Notwendigkeit einer Finanzierung des Kaufpreises ergeben. In diesem Zusammenhang verlangen die Darlehensgeber (z. B. Banken, Versicherungen, etc.) die Absicherung durch ein Grundpfandrecht, meistens eine Grundschuld.

Es ist sinnvoll, eine solche Grundschuld oder ein sonstiges Grundpfandrecht, soweit die entsprechenden Unterlagen schon vorliegen, zusammen mit der Vertragsbeurkundung zu bestellen. Sollte dieses nicht möglich sein, so müssten Sie, weil der Notar eine Sicherheit für das Verfahren gewährleisten muss, zu einer Beurkundung gesondert erscheinen.

Damit Sie auch die rechtlichen Hintergründe kennen, sollten Sie immer selbst an der Beurkundung teilnehmen. Sollte dieses aus bestimmten Gründen nicht möglich sein, so senden Sie bitte die entsprechende Anlage zu diesem Hinweisblatt ausgefüllt zurück. Es wird dann ein Mitarbeiter von mir für Sie auftreten.

## 2.) Inhalt von Grundpfandrechtsbestellungsurkunden

Die Grundpfandrechtsbestellungen erfolgen nach Formularen der jeweiligen Banken, die praktisch immer eine dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung in den Grundbesitz als Sicherheit für die Bank enthält, aber auch ein abstraktes Schuldanerkenntnis mit einer persönlichen Zwangsvollstreckungsunterwerfung des Darlehensnehmers.

Bitte beachten Sie, dass nach den Vorgaben vieler Banken diese Sicherheiten auch für andere Verbindlichkeiten von Ihnen gegenüber dem Darlehensgeber verwandt werden können. Aufgrund der erklärten Zwangsvollstreckungsunterwerfung ist es dann dem Gläubiger möglich, ohne gerichtliche Verfahren Zwangsvollstreckungsmaßnahmen einzuleiten. Sie sind hier zwar nicht rechtlos gestellt, Sie müssten dann aber, wenn zu Unrecht vollstreckt wird, dann gegebenenfalls gerichtlich gegen die Vollstreckungsmaßnahmen vorgehen.

Die dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung bedeutet, dass von Seiten des Gläubigers die Zwangsversteigerung bzw. Zwangsverwaltung in den belasteten Grundbesitz möglich ist. Die persönliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung führt zu einem Titel, aus dem der Gläubiger auch in alle sonstigen pfändbaren Vermögensgegenstände des Schuldners, also von Ihnen, vollstrecken könnte.

Vorgenannte Möglichkeiten sind durchaus „üblich“. Sie stellen auch eine Sicherheit für den Gläubiger dar, die wiederum dazu führt, dass sozusagen auf die Zinsen keine „Versicherungsprämie“ wegen eventuellen Verlustes der Forderung aufgeschlagen werden müsste.

Sowohl die Grundschuld wie auch die Erklärung des Schuldanerkenntnisses sind „abstrakt“, was bedeutet, dass diese Erklärung unabhängig von dem zugrunde liegenden Kreditverhältnis abgegeben sind. Sie sind nur über eine sogenannte Sicherungsabrede mit dem zugrunde liegenden Kreditverhältnis verknüpft.

Beachten Sie bitte des Weiteren, dass die in den Grundpfandrechtsbestellungsurkunden aufgeführten Zinsbeträge, die zum Teil bis 20 % p.a. lauten, keineswegs eine Verpflichtung Ihrerseits darstellen, eine solche Zinszahlung vorzunehmen. Dieses bedeutet quasi, dass die Bank abgesichert ist bis zu dem entsprechenden Zinssatz für den Fall, dass der

Zinsfestlegungszeitraum abgelaufen und höhere Zinsen beansprucht werden können oder aber aufgrund Nichtzahlung von Leistungen auf das Darlehen hier Verzugszinsen entstehen könnten.

### 3.) Weiterer Hinweis

Soweit Sie aus oben geschilderten Gründen nicht selbst an der Grundpfandrechtsbestellung teilnehmen können, kann der Mitarbeiter im Notariat nur dann tätig sein, wenn das Grundstück belastet wird, das Gegenstand des Kaufvertrages war. Sollte ein weiteres Objekt belastet werden, so bezieht sich die Vollmacht hierauf nicht und Sie müssten die Erklärung immer persönlich abgeben, es sei denn, Sie hätten vorab auch die Vollmacht für dieses Objekt erteilt.

Nimmt ein Dritter an der Grundpfandrechtsbestellung teil, z. B. weil der Ehegatte, der nicht Vertragspartner des Kaufvertrages ist, das Finanzierungsgrundpfandrecht mit unterschreiben muss, so ist dessen persönliches Erscheinen immer erforderlich.

Sollten noch Fragen hierzu bestehen, so wenden Sie sich bitte an uns. Wir sind gern bereit, diese Fragen zu beantworten.