

4. NACH DER TILGUNG DES DARLEHENS

Einen Anspruch auf **RÜCKGEWÄHR DES PANDES** haben der Eigentümer und / oder Darlehensnehmer, wenn alle damit gesicherten Forderungen (siehe Zweckerklärung) beglichen wurden, d. h. der Eigentümer hat regelmäßig Anspruch auf Abgabe der Löschungsbewilligung durch den Kreditgeber bzw. auf Löschung der Grundschuld in seinem Grundbuch und der Darlehensnehmer einen Anspruch auf Rückgabe des persönlichen Schuldtitels.



1

Vorsicht bei privatschriftlichem Abschluss von Bau- und Fertig- hauskaufverträgen im Zusammenhang mit Grundstückskaufverträgen

2

Die Grundschuld – ein Grundpfandrecht

3

Die Abwicklung eines Grundstückskaufvertrages

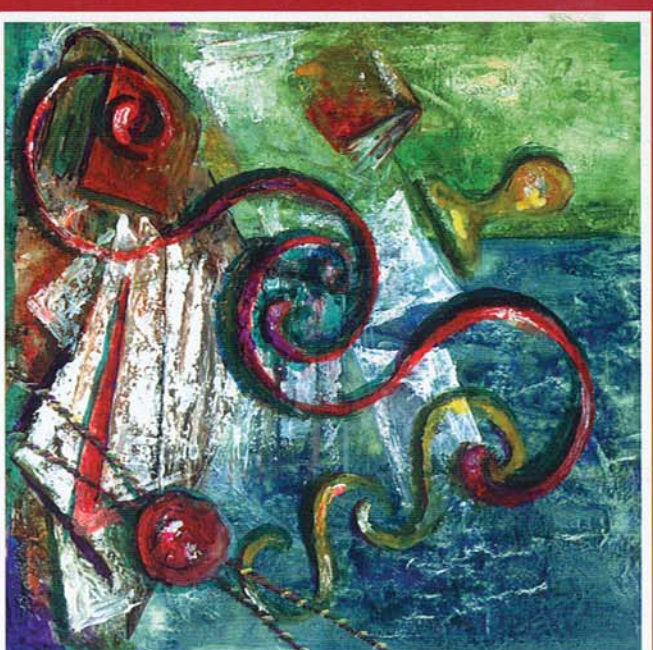
4

Vereinsrecht

5

Der Pflichtteil

Notarkammer Sachsen



Die Grundschuld - ein Grundpfandrecht

2

NOTARKAMMER SACHSEN

Königstraße 25
01097 Dresden

Telefon: 05 51 / 8 07 27 0

Telefax: 05 51 / 8 07 27 50

E-mail: Notarkammer@Notarkammer-Sachsen.de

Internet: <http://www.notarkammer-sachsen.de>



1. DIE GRUNDSCHULD- EIN GRUNDPFANDRECHT

Wenn Kreditgeber aus Anlass eines Darlehens eine "dingliche Absicherung" fordern, so erfolgt dies regelmäßig durch Eintragung eines Pfandrechtes an einem Grundstück in Abl. III des Grundbuches zugunsten des Kreditgebers.

Formen solcher Grundpfandrechte – die übrigens auch an einer Eigentumswohnung oder einem Erbbaurecht bestellt werden können – sind Grundschulden und Hypotheken: Die Hypothek wird für ein genau bestimmtes Darlehen bestellt und ist mit dessen Rückzahlung „verbunden“. Die Grundschuld hingegen kann beliebig oft als Sicherheit verwendet werden, insbesondere auch für spätere, neue Darlehen, weshalb sie sich in der Praxis als Hauptform der dinglichen Sicherheit durchgesetzt hat.

Als **Pfandobjekt** wird dem Kreditgeber das **Grundstück** vom Eigentümer zur Verfügung gestellt, denn nur er kann die Verpfändung und Eintragung von Belastungen in seinem Grundbuch bewilligen.

Darüber hinaus gibt häufig der bzw. jeder Darlehensnehmer auch ein abstraktes persönliches Schuldversprechen in Höhe des Grundschuldbetrages zugunsten des Kreditgebers ab. Damit steht dem Kreditgeber als weiteres „Sicherungsobjekt“ – neben dem Grundstück – auch das gesamte **persönliche Vermögen** des Darlehensnehmers zur Verfügung.

Die Grundschuld und das abstrakte persönliche Schuldversprechen dienen somit dem Kreditgeber als Sicherheiten für die Rückzahlung persönlicher Forderungen (Darlehen) des Kreditgebers.

Erfüllt der Eigentümer bzw. Darlehensnehmer seine Verbindlichkeiten nicht, kann sich der Kreditgeber als Gläubiger aus den ihm eingeräumten Sicherheiten bedienen.

2. EIGENTÜMER und DARLEHENS- NEHMER : Wer haftet für was?

Für die an der Bestellung der Sicherheiten Beteiligten (Eigentümer und/oder Darlehensnehmer) ist die Frage von zentraler Bedeutung, **wessen bzw. welche Forderungen werden mit den „Sicherungsobjekten“ für den Kreditgeber gesichert?**

Der Kreis der Forderungen, die mit den Sicherungsobjekten gesichert sind, wird schriftlich zwischen dem Kreditgeber und Eigentümer bzw. Darlehensnehmer in einer Sicherungsabrede (auch Zweckbestimmungs-) Erklärung genannt) vereinbart.

Diese **ZWECKERKLÄRUNG** ist das rechtliche Bindeglied zwischen den Sicherheiten (Grundschuld sowie ggf. Schuldversprechen) und den damit gesicherten Verbindlichkeiten.

In dieser Vereinbarung ist klar abzugrenzen, wer in welcher Eigenschaft (als Eigentümer und / oder Darlehensnehmer) handelt und für wessen und welche Verbindlichkeiten der Eigentümer und / oder Darlehensnehmer mit der von ihm zur Verfügung gestellten Sicherheit haftet. Diese Zweckerklärung ist nicht Bestandteil der Grundschuldbestellung und muß daher dem Notar auch nicht vorliegen.

Es kann aber mit besonderen Gefahren verbunden sein, wenn Grundschuld und Schuldversprechen auch sonstige und künftige Forderungen des Kreditgebers gegen einzelne von mehreren beteiligten Personen (verschiedene Eigentümer und / oder Darlehensnehmer) oder gar Dritte sichern sollen und die Zweckerklärung nicht konkret auf ein Darlehen begrenzt ist, das der Sicherheitenbestellung zugrunde liegt. Dann empfiehlt sich eine Nachfrage beim Notar.

3. BEIM NOTAR

Da Kreditgeber häufig die Auszahlung des Darlehens von der Eintragung des Grundpfandrechtes im Grundbuch abhängig machen, sollte der Darlehensnehmer (Eigentümer) nach Rücksprache mit seinem Kreditgeber – aber rechtzeitig vor Inanspruchnahme des Darlehens – einen Notar aufsuchen. Der Notar berät bei der Beurkundung über die rechtlichen Risiken. Er bringt die Urkunde entsprechend den Wünschen der Beteiligten zum Vollzug.

Da die Eintragung der Grundschuld im Grundbuch u. U. eine längere Bearbeitungszeit beanspruchen kann, verlangen Kreditgeber bisweilen eine sogenannte **Notarbestätigung**, um eventuell bereits vor Eintragung im Grundbuch das Darlehen auszahlen. Der Notar ist jedoch zur Abgabe einer solchen, für die Beteiligten zusätzliche Kosten verursachenden Bestätigung nicht verpflichtet. Er kann diese Bestätigung ohnehin nur unter bestimmten Voraussetzungen erteilen; diesbezüglich sollte der Darlehensnehmer **vorab klären**, ob der Kreditgeber die Bestätigung zwingend fordert bzw. ob der Notar bereit ist, sie zu erteilen.

In der Grundschuldbestellungsurkunde unterwirft sich der jeweilige Besteller von Sicherheiten vor dem Notar der sofortigen **Zwangsvollstreckung** in die von ihm gestellte Sicherheit: Der Eigentümer "dinglich" in das Grundstück, der Darlehensnehmer "persönlich" in sein gesamtes Vermögen. Diese Erklärung in der notariellen Urkunde erspart dem Kreditgeber lediglich den Gerichtsweg, da er mit der Urkunde bereits einen Vollstreckungstitel in Händen hat, wenn eine der abgesehenen Verbindlichkeiten (entsprechend der Zweckerklärung) nicht erfüllt wird.

Ob es jedoch zu Zwangsvollstreckungsmaßnahmen kommt, wird maßgeblich vom Darlehensnehmer beeinflusst, denn

* werden alle gesicherten Verbindlichkeiten wie vereinbart erfüllt, darf der Kreditgeber von dem Pfand keinen Gebrauch machen,

* will aber der Darlehensnehmer eine gesicherte Verbindlichkeit nicht erfüllen, kann der Kreditgeber mit dem Schuldtitel sofort zum Gerichtsvollzieher gehen und die offene Forderung vollstrecken,

* kann der Darlehensnehmer eine gesicherte Verbindlichkeit nicht erfüllen, sollte er sich unverzüglich mit dem Kreditgeber in Verbindung setzen, um Zwangsvollstreckungsmaßnahmen abzuwenden.