

PLÖGER·UKAT

RECHTSANWÄLTE·NOTAR·FACHANWÄLTE



Notar Rouven Kai Plöger
mit Amtssitz in Bremerhaven

Immobilienkaufvertrag

Mandanteninformationen
zum Erwerb von Immobilien

Rouven Kai Plöger
Rechtsanwalt und Notar

Borriesstraße 10, 27570 Bremerhaven

Tel: 0471/800888-0

Fax: 0471/800888-19

E-Mail: notariat@ploeger-ukat.de

PLÖGER·UKAT

RECHTSANWÄLTE·NOTAR·FACHANWÄLTE

Sehr geehrte Mandantinnen,
sehr geehrte Mandanten,

wer bei einer Bank einen Immobilienkredit oder eine Baufinanzierung beantragt, muss in den meisten Fällen eine Grundschuld zur Sicherung des Anspruchs der Bank in das Grundbuch des Darlehensnehmers eingetragen werden. Diese Grundschuld muss notariell beurkundet werden. Die Banken zahlen das Darlehen erst nach Eintragung an den Darlehensnehmer aus.

Hierfür stellt die Bank in der Regel ein Grundschuldformular zur Verfügung. Dieses Formular enthält mehrere voneinander unabhängige Kreditsicherheiten, wie die Grundschuld und ein Schuldanerkenntnis jeweils mit Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung.

In diesem Informationsblatt möchte ich Ihnen einen kurzen Überblick über den Verlauf und die notariellen Tätigkeiten bezüglich einer Grundschuld geben.

Sollten weitere Rückfragen bestehen, stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Rouven Plöger, Notar

Grundschuld

Mit der Grundschuld sichert der Darlehensgeber die Rückzahlung des Darlehens ab. Sie wird im Grundbuch des belasteten Grundstücks eingetragen. Durch die Grundschuld hat der Darlehensgeber die Möglichkeit den Grundbesitz zu verwerten. Die Zwangsvollstreckungsunterwerfung ermöglicht dem Darlehensgeber, den Grundbesitz zu versteigern, ohne eine Klage und ein gerichtliches Urteil erwirken zu müssen. Diese Unterwerfung gilt gegenüber allen Eigentümern, auch die zukünftigen, solange die Grundschuld im Grundbuch eingetragen ist.

Schuldanerkenntnis

Das Schuldanerkenntnis mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung ermöglicht dem Darlehensgeber, auch das gesamte übrige pfändbare Vermögen des Darlehensnehmers zu verwerten, beispielsweise durch eine Konto- oder Gehaltspfändung. Die Zwangsvollstreckungsunterwerfung ermöglicht dem Darlehensgeber auch den Gerichtsvollzieher oder dem Vollstreckungsgericht die Pfändung ohne vorherige Klage oder ein rechtskräftiges Urteil zu beantragen. Dieses Sicherungsmittel ist zusätzlich zu der dinglichen Zwangsvollstreckung für den Darlehensnehmer vereinbart.

PLÖGER·UKAT

RECHTSANWÄLTE·NOTAR·FACHANWÄLTE

Sicherungsabrede

Aufgrund dieser Kreditsicherheiten kann der Darlehensgeber an sich also jederzeit Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in den Grundbesitz und das gesamte übrige pfändbare Vermögen einleiten. Ob der Darlehensgeber das im Einzelfall auch tatsächlich darf, ergibt sich aus der Sicherungsabrede. Die Sicherungsabrede wird auch Zweckerklärung, Sicherungsvereinbarung oder Sicherungsvertrag genannt. Sie ist in dem Grundschuldformular in der Regel nicht enthalten, sondern Teil der Darlehensunterlagen, die nicht notariell beurkundet werden. Die Sicherungsabrede regelt, welche Verbindlichkeiten durch die Grundschuld und das Schuldanerkenntnis gesichert werden und wessen Verbindlichkeiten.

Grundschuldzinsen

Grundschulden werden oft mit hohen Grundschuldzinsen bestellt, weil nach den üblichen Sicherungsabreden die Grundschuldzinsen nicht nur der Sicherung der Darlehenszinsen dienen, sondern den Umfang der Sicherheit insgesamt erweitern. Die Grundschuldzinsen in der beurkundeten Grundschuldurkunde haben nur im förmlichen Vollstreckungsverfahren Bedeutung. Sie bezeichnen zusammen mit dem Grundschuldbetrag und der einmaligen Nebenleistung den Gesamtbetrag, den der Darlehensgeber dem Verwertungserlös höchstens entnehmen darf, bevor nachrangige Gläubiger auf den Verwertungserlös zugreifen können. Der Darlehensnehmer muss aber nur die Darlehenszinsen zahlen und nicht die Grundschuldzinsen, auch wenn er das Darlehen nicht ordnungsgemäß zurückzahlen sollte, und der Darlehensgeber darf von dem Verwertungserlös nicht mehr behalten, als der Darlehensnehmer tatsächlich noch schuldet, auch wenn der Umfang der Sicherheiten wegen der Grundschuldzinsen über diesen Betrag hinausgeht.

Löschung

Wenn der Darlehensnehmer sein Darlehen an den Darlehensgeber ordnungsgemäß abgezahlt hat, kann die Grundschuld im Grundbuch gelöscht werden. Dies passiert nicht automatisch. Der Darlehensnehmer kann nach Abzahlung den Notar beauftragen, die Grundschuld im Grundbuch löschen zu lassen. Hierzu erhält der Darlehensnehmer in der Regel von seinem Darlehensgeber nach Rückzahlung eine Löschungsbewilligung. Um eine Grundschuld löschen zu lassen, muss der Darlehensgeber die Löschung bewilligen und der Darlehensnehmer die Löschung im Grundbuch beantragen.