

Prof. Dr. Peter Limmer
Notar

Marktplatz 24
97070 Würzburg
Telefon 09 31 / 322 330
Telefax 09 31 / 13824
email: limmer@notare-marktplatz24.de
internet: <http://www.dnoti.de> bzw. www.notarinstitut.de bzw. www.notare-marktplatz24.de

Vorlesung: Vertragsgestaltung im Zivilrecht

IX. Die Grundschuldbestellungsurkunde

Fall: Die Eheleute Müller sind Eigentümer eines Einfamilienhauses in Würzburg. Der Ehemann benötigt für einen Geschäftskredit in Höhe von 300.000 € eine Sicherheit. Die Bank verlangt die Eintragung einer Grundschuld am Hausgrundstück.

1. Überblick

a) Arten

- * Hauptfall: Sicherungsgrundschuld
- * isolierte Grundschuld, Eigentümergrundschuld
- * Brief-, Buchgrundschuld
- * Einzel-, Gesamtgrundschuld

b) Rechtsbeziehungen

- * Kreditvertrag
- * Grundschuld
- * Sicherungsvertrag
- * abstraktes Schuldanerkenntnis
- * evtl. Rechtsverhältnis Sicherungsgeber (Grundstückseigentümer) Schuldner

2. Die Grundschuldbestellung

a) Bestellung

materiellrechtlich: Buchgrundschuld :Einigung und Eintragung (§ 873 BGB)
Briefgrundschuld: Briefübergabe (§ 1191, 1117 BGB)

grundbuchrechtlich: Bewilligung (§ 19 GBO)

b) Inhalt der Einigung (§ 1113, 1115, 11191)

Bestimmtheitsgrundsatz:

- * Grundstück als Belastungsobjekt
- * Schuldner
- * Gläubiger
- * evtl. Briefausschluß (§ 1116)
- * Zahlung einer bestimmten Geldsumme
- * Währung
- * Grundschuldzins (§ 1192 Abs. 2), Zinsbeginn
- * andere Nebenleistungen (§ 1115)

3. Übernahme der persönlichen Haftung samt Zwangsvollstreckungsunterwerfung

abstraktes Schuldanerkennntnis (§ 780 BGB)

4. Sicherungsvertrag

a) Form

b) Inhalt

- *schuldrechtlicher Vertrag, fiduziarisches Rechtsverhältnis
- *Zweckbestimmungserklärung
- *Rückgewähr oder Löschung bei Sicherungszweckwegfall
- *Anrechnung von geleisteten Zahlungen
- *Abtretung vorangiger Rückgewähransprüche
- *Verwertungsrecht
- *Versicherung, Besichtigungsrecht

c) Haftung für fremde Schulden

* Anlaßrechtsprechung des BGH: DNotZ 1989, 609, DNotZ 1992, 562: § 3 AGBG

* persönliche Haftung bei Personenverschiedenheit ist Verstoß gegen § 9 AGBG, nicht bei Personenidentität

BGH Urt. 23. Mai 2000:

Bei der Grundschuld ist die formularmäßige Erstreckung der dinglichen Haftung sowie einer zusätzlichen persönlichen Haftungsübernahme auf alle bestehenden und künftigen Verbindlichkeiten des jeweiligen Sicherungsgebers nicht

überraschend im Sinne des § 3 AGBG.

5. Vertragsmuster

a) Bestellung einer Briefgrundschuld

Verhandelt am

in

Vor mir

erschien(en)

, wohnhaft - nachstehend: Besteller -

§ 1

Eintragungsbewilligung und Eintragungsantrag mit Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in das Grundstück

Nach Unterrichtung über den Grundbuchinhalt werden folgende Erklärungen beurkundet: Der Besteller **bewilligt** und **beantragt** unwiderruflich, auf dem(n)

im Grundbuch des Amtsgerichts Band Blatt Flur Flurstück

verzeichneten Grundstück(en)/Erbbaurecht(en)/Wohnungseigentum/Teileigentum

- nachstehend: Grundbesitz -

eine (Gesamt-)Grundschild von 300.000,-- €

in Worten: dreihunderttausend Deutsche Mark

für Stadtparkasse Würzburg

- nachstehend: Bank -

wie folgt einzutragen:

1. Die Grundschild ist von heute an mit 15 vom Hundert jährlich zu verzinsen. Die Zinsen sind jeweils am ersten Tag des folgenden Kalenderjahres nachträglich zu entrichten.
2. Die Grundschild ist fällig.

3. Die Erteilung eines Briefes ist ausgeschlossen.

Die Grundschild soll folgende Rangstelle erhalten:

Abteilung II: Nachrang nach Grunddienstbarkeit...

Abteilung III: erste Rangstelle

Ist diese Rangstelle nicht sofort erreichbar, so ist der Notar berechtigt, die Eintragung an nächstfolgender Rangstelle zu beantragen.

Wegen des Grundschildbetrages und der Zinsen unterwirft sich der Besteller der sofortigen Zwangsvollstreckung in den belasteten Grundbesitz in der Weise, daß die Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde gegen den jeweiligen Eigentümer/Erbbauberechtigten zulässig ist. Der Besteller bewilligt und beantragt unwiderruflich die Eintragung dieser Unterwerfungserklärung in das Grundbuch.

§ 2

Entstehung der Grundschild bei mehreren Pfandobjekten

Falls der belastete Grundbesitz aus mehreren Pfandobjekten besteht und die Eintragung der Grundschild nicht an allen Pfandobjekten zugleich, d. h. an demselben Tage, erfolgt, erklärt der Besteller: Die Grundschild soll in diesem Fall an denjenigen Pfandobjekten, an denen sie jeweils eingetragen wird, bereits mit der Eintragung unabhängig vom weiteren Vollzug der Urkunde entstehen.

§ 3

Aufträge an den Notar

Der Besteller beauftragt den Notar, von dieser Urkunde zugunsten der Bank Gebrauch zu machen, und erteilt dem Notar Vollmacht zum Empfang von Zustellungen und zur Entgegennahme von Erklärungen aller Art, die mit der Begründung dieser Grundschild in unmittelbarem Zusammenhang stehen.

Die Bank ist berechtigt, sich den Brief vom Grundbuchamt aushändigen zu lassen. Der Brief ist an die Bank auszuhändigen.

Der Notar wird ferner beauftragt, der Bank sofort eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen. I. ü. ist der jeweilige Gläubiger berechtigt, weitere Ausfertigungen auf Kosten des Bestellers zu verlangen.

§ 4

Zustellungsvollmacht

Bei Zustellungen im Sinne des Zwangsversteigerungsgesetzes ist bei mehreren Bestellern jeder einzelne zustellungsbevollmächtigt für alle anderen.

§ 5

Übernahme der persönlichen Haftung mit Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in das gesamte Vermögen

Zugleich übernimmt
Herr Heiner Müller
(der/die Antragsteller)

für die Zahlung eines Geldbetrages in Höhe des Grundschuldbetrages und der vereinbarten Grundschuldzinsen (max. 12 % über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank) die persönliche Haftung, aus der der jeweilige Gläubiger ihn/sie schon vor der Vollstreckung in den Grundbesitz in Anspruch nehmen kann. Mehrere Schuldner haften als Gesamtschuldner. Jeder Schuldner unterwirft sich wegen dieser Haftung der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.

§ 6

Kosten

Alle bei der Errichtung und Durchführung dieser Urkunde entstehenden Kosten trägt der Besteller.

§ 7

Zustimmung des Ehegatten

Der Ehegatte des Bestellers stimmt den in dieser Urkunde abgegebenen Erklärungen des anderen Ehegatten zu.

(Unterschriften der Beteiligten)

(Unterschrift des Notars)

b) Sicherungsvereinbarung

(Name und Anschrift des Sicherungsgebers)

Bezeichnung der Grundschuld

Grundbuch/Wohnungseigentumsgrundbuch/Erbbaugrundbuch von
des Amtsgerichts

Band Blatt Flur Flurstück Abt. III Lfd. Nr.

über €

Eigentümer/Erbbauberechtigte(r) des belasteten Grundstücks (Name und Anschrift)

Für die o. g. Grundschild gelten ergänzend zu den in der Grundschildbestellungsurkunde getroffenen Regelungen folgende Vereinbarungen:

§ 1 Sicherungszweck

Sicherung eigener Verbindlichkeiten des Sicherungsgebers

Die Grundschild, die Übernahme der persönlichen Haftung sowie die Abtretung der Rückgewähransprüche dienen der Sicherung aller bestehenden, künftigen und bedingten Ansprüche, die der Bank mit ihren sämtlichen in- und ausländischen Geschäftsstellen aus der bankmäßigen Geschäftsverbindung gegen den Sicherungsgeber zustehen. Hat der Sicherungsgeber die Haftung für die Verbindlichkeiten eines anderen Kunden der Bank übernommen (z. B. als Bürge), so sichert die Grundschild die aus der Haftungsübernahme folgende Schuld erst ab ihrer Fälligkeit.

Sicherung von Verbindlichkeiten eines Dritten

Die Grundschild sowie die Abtretung der Rückgewähransprüche dienen der Sicherung der Ansprüche, die der Bank aus (Bezeichnung der Forderung)

gegen

, wohnhaft (Kreditnehmer)

zustehen, und zwar auch dann, wenn die vereinbarte Kreditlaufzeit verlängert wird.

§ 2 Erweiterung des Haftungsumfanges durch Abtretung der Ansprüche auf Rückgewähr vor- und gleichrangiger Grundschulden

1. Falls der Grundschild gegenwärtig oder künftig andere Grundschulden im Rang vorgehen oder gleichstehen, werden der Bank hiermit die Ansprüche auf Rückübertragung vor- und gleichrangiger Grundschulden und Grundschuldteile nebst Zinsen und Nebenrechten, die Ansprüche auf Erteilung einer Löschungsbewilligung, einer Verzichtserklärung, eine Nichtvalutierungserklärung sowie die Ansprüche auf Auszahlung des Übererlöses im Verwertungsfalle abgetreten. Sollten diese Rückgewähransprüche an vorrangigen Grundschulden bereits anderweitig abgetreten sein, wird hiermit der Anspruch auf Rückübertragung dieser Ansprüche abgetreten.

2. Die Abtretung erfolgt mit der Maßgabe, daß die Bank sich bei Fälligkeit des Rückgewähranspruchs auch aus der ihr dann abzutretenden Grundschild befriedigen darf, wobei diese Grundschild zusätzlich zu der o. g. Grundschild als weitere Sicherheit für ihre Forderungen dient. Für diese weitere Grundschild gelten die Bestimmungen dieser Sicherungsvereinbarung entsprechend.

3. Die Bank ist befugt, die Abtretung der Rückgewähransprüche dem Rückgewährverpflichteten anzuzeigen.

4. Bei Briefgrundschulden wird ferner der Anspruch auf Aushändigung der Grundschuldbriefe und der Anspruch auf deren Vorlegung beim Grundbuchamt zur Bildung von Teilbriefen abgetreten.
5. Auf Verlangen der Bank wird der Sicherungsgeber alle Erklärungen abgeben, die zur Geltendmachung der vorstehend abgetretenen Ansprüche erforderlich sind. Die Bank ist berechtigt, bei vor- und gleichrangigen Grundschuldgläubigern Auskünfte über die durch diese Grundschulden gesicherten Ansprüche einzuholen.

§ 3 Verwertung der Sicherheiten

1. Die Bank darf die Grundschuld durch Zwangsversteigerung verwerten, wenn der Kreditnehmer fällige Zahlungen auf die durch die Grundschuld gesicherten Forderungen trotz Nachfristsetzung nicht erbracht hat und die Bank aufgrund der getroffenen vertraglichen Vereinbarungen oder aufgrund gesetzlicher Bestimmungen zur Kündigung der gesicherten Forderung berechtigt ist. Entsprechendes gilt, wenn ein Kredit zum vereinbarten Rückzahlungstermin nicht getilgt wird.
2. Die Bank ist berechtigt, den Antrag auf Zwangsverwaltung zu stellen, wenn der Kreditnehmer mit einem Betrag, der 1 % des Grundschuldennennbetrages entspricht, im Verzug ist.
3. Aus der Übernahme einer persönlichen Haftung darf die Bank die Zwangsvollstreckung betreiben, wenn der Kreditnehmer fällige Zahlungen trotz Nachfristsetzung nicht erbracht hat.
4. Zwangsvollstreckungsmaßnahmen wird die Bank mit einer Frist von einem Monat schriftlich androhen.

§ 4 Sicherheitenfreigabe

1. Nach Befriedigung ihrer durch die Grundschuld gesicherten Ansprüche ist die Bank verpflichtet, die Grundschuld nebst Zinsen und sonstigen Rechten an den Sicherungsgeber freizugeben. Die Bank wird diese Sicherheiten an einen Dritten übertragen, falls sie hierzu verpflichtet ist. Dies ist z. B. der Fall, wenn der Sicherungsgeber zugleich Kreditnehmer ist und ein Bürge die Bank befriedigt hat oder ein Anspruch auf Rückgewähr der Grundschuld an einen Dritten abgetreten worden ist.
2. Die Bank ist schon vor vollständiger Befriedigung ihrer durch die Grundschuld gesicherten Ansprüche verpflichtet, auf Verlangen nachrangige Grundschulden oder Grundschuldteile freizugeben, wenn und soweit der Grundschuldbetrag die gesicherten Ansprüche übersteigt.
3. Sind für die durch die Grundschuld gesicherten Ansprüche noch weitere Sicherheiten bestellt worden (z. B. Grundschulden an anderen Pfandobjekten, Sicherungsübereignungen, Forderungsabtretungen), so ist die Bank über ihre Freigabeverpflichtung in Abs. 2 hinaus verpflichtet, auf Verlangen nach ihrer Wahl die Grundschuld oder auch etwaige Sicherheiten an den jeweiligen Sicherungsgeber ganz oder teilweise freizugeben, sofern der realisierbare Wert sämtlicher Sicherheiten % der gesicherten Ansprüche der Bank nicht nur vorübergehend überschreitet. Sofern kein Prozentsatz eingesetzt und auch anderweitig nichts anderes vereinbart worden ist, ist ein Satz von 100 % maßgeblich.
4. Die Bank wird bei der Auswahl der freizugebenden Sicherheiten auf die berechtigten Belange des Sicherungsgebers und des Bestellers zusätzlicher Sicherheiten Rücksicht nehmen.

§ 5**Versicherung des belasteten Grundbesitzes und Verpfändung der Ansprüche aus der
Zubehörversicherung**

1. Die auf dem belasteten Grundbesitz befindlichen Gebäude und Anlagen sowie das Zubehör werden - soweit nicht bereits geschehen - auf Kosten des Sicherungsgebers gegen alle Gefahren versichert, wegen derer die Bank einen Versicherungsschutz für erforderlich hält. Wenn dies nicht oder nicht ausreichend geschieht, darf die Bank selbst die Versicherung auf Kosten des Sicherungsgebers abschließen.
2. Die Ansprüche aus den bestehenden oder künftig noch abzuschließenden Zubehörversicherungen werden der Bank hiermit für den oben bestimmten Sicherungszweck verpfändet. Die Bank ist berechtigt, im Namen des Versicherungsnehmers der Versicherungsgesellschaft die Verpfändung anzuzeigen.

§ 6**Auskünfte und Besichtigung**

Die Bank kann die Erteilung aller Auskünfte und Nachweise sowie die Aushändigung der Urkunden verlangen, die sie für die Verwaltung und Verwertung der Grundschuld benötigt. Sie darf solche Auskünfte, Nachweise und Urkunden auch bei Behörden, Versicherungsgesellschaften oder sonstigen Dritten auf Kosten des Kreditnehmers einholen. Die Bank ist berechtigt, das belastete Grundstück, die Gebäude sowie das Zubehör zu besichtigen und in alle den belasteten Grundbesitz betreffende Unterlagen Einblick zu nehmen.

§ 7**Anrechnung von Zahlungen**

Die Bank wird alle Zahlungen auf die durch die Grundschuld gesicherten Forderungen verrechnen, soweit nicht im Einzelfall berechtigterweise auf die Grundschuld selbst geleistet wird.

(Ort, Datum und Unterschrift des Sicherungsgebers)

Erklärung des/der Eigentümer(s)/Erlaubnisberechtigten, falls nicht mit dem Sicherungsgeber identisch: Der obigen Erklärung stimme(n) ich/wir als Eigentümer/Erbbauberechtigter des belasteten Grundbesitzes zu, insbesondere bin ich/sind wir mit der Abtretung der Rückgewährungsansprüche gem. Nr. 2 einverstanden.

(Ort, Datum und Unterschrift(en) des/der Eigentümer(s)/Erbbauberechtigten)

(Ort, Datum und Unterschrift(en) des Kreditnehmers, sofern mit dem Sicherungsgeber nicht identisch)

(Ort, Datum und Unterschrift der Bank)