BNotK Glossar

BNotK
BUNDESNOTARKAMMER

Grundschulden und Hypotheken

Abstraktes Schuldanerkenntnis | Während sich die Haftung mit der Grundschuld auf ein Grundstück, die Wohnung oder das Erbbaurecht beschränkt, begründet das abstrakte Schuldversprechen eine persönliche Haftung mit dem gesamten Vermögen.

Belastungsgegenstand | ... ist bei Grundpfandrechten immer eine unbewegliche Sache.

Briefgrundschulden | ... werden durch einen vom Grundbuchamt ausgestellten Grundschuldbrief verkörpert.

Buchgrundschulden | ... sind der praktische Regelfall. Sie werden nur im Grundbuch eingetragen; ein Grundschuldbrief existiert nicht.

Darlehensvertrag | ... enthält alle den Kredit betreffenden Regelungen, insbesondere dessen Höhe, Verzinsung und Fälligkeit.

Eigentum | ... ist die rechtliche Zuordnung einer Sache zu einer Person und umfasst u.a. die Befugnis, sie zu belasten.

Eigentümergrundschuld | ... ist eine Grundschuld, die dem Eigentümer selbst zusteht.

Finanzierungsgrundpfandrecht | ... dient dem Kreditinstitut als Sicherheit für einen Kredit zur Kaufpreiszahlung. Belastungsgegenstand ist das Kaufobjekt selbst, obwohl es dem Käufer noch nicht gehört.

Grundbuch | ... ist ein öffentliches Register für Grundstücke, in das der jeweilige Eigentümer und Belastungen eingetragen sind.

Grundpfandrechte | ... sind Grundschulden und Hypotheken. Sie dienen der Kreditsicherung durch Grundstücke. Wird das gesicherte Darlehen nicht bedient, kann der Kreditgeber durch Zwangsvollstreckung in das Grundstück den Verwertungserlös zur Kreditrückzahlung heranziehen.

Grundschulden | ... sind von der Darlehensverbindlichkeit unabhängige Sicherungsrechte. Sie erlöschen durch Rückzahlung des Kredits nicht automatisch.

Hypotheken | ... sind anders als Grundschulden fest mit dem zu Grunde liegenden Darlehen verknüpft und erlöschen mit dessen Rückzahlung kraft Gesetzes.

Kündigung | ... der Grundschuld ist erforderlich, um aus ihr die Zwangsvollstreckung zu betreiben. Die gesetzliche Kündigungsfrist beträgt sechs Monate und kann bei Sicherungsgrundschulden nicht verkürzt werden.

Nebenleistungen | Bei Grundschulden vereinbarte „einmalige Nebenleistungen“ werden wie Grundschuldzinsen nicht geschuldet, sondern erhöhen nur den Sicherungsrahmen zur pauschalen Abdeckung von Kosten einer etwaigen Zwangsversteigerung.

Notare | ... sind Träger eines öffentlichen Amtes und unabhängige, besonders sachkundige Rechtsberater. Deshalb entwerfen und beurkunden sie wichtige Erklärungen wie Grundschulden und Hypotheken.

Pfandbesitz | s. Belastungsgegenstand.

Rang | Belastungen eines Grundstücks werden im Grundbuch geordnet eingetragen. Im Fall der Zwangsvollstreckung werden Grundpfandrechte in der Reihenfolge ihres Ranges bei der Verteilung des Erlöses berücksichtigt.

Rangbescheinigung | Soll die Auszahlung des Darlehens schon vor Eintragung der Grundschuld erfolgen, kann der Notar bestätigen, dass keine Eintragungshindernisse bestehen.

BNotK Glossar

Der Notar – Ihr Experte im Immobilienrecht.

Risikobegrenzungsgesetz | ... hat den Eigentümerschutz vor unberechtigten Zwangsvollstreckungen aus Grundschulden verbessert.

Rückgewähransprüche | Wurden alle gesicherten Verbindlichkeiten getilgt, besteht ein Anspruch auf Rückgewähr der Grundschuld. Er kann durch Rückabtretung, Verzicht oder Löschung der Grundschuld erfüllt werden. Häufig beschränken ihn Kreditinstitute auf die Erteilung einer Löschungsbewilligung. Rückgewähransprüche vorrangiger Grundschulden werden häufig an nachrangig abgesicherte Kreditinstitute abgetreten, damit deren Grundpfandrechte aufrücken, wenn der erstrangig abgesicherte Kredit getilgt wurde.

Sicherungsabrede | ... legt fest, welche Forderungen durch die Grundschuld abgesichert sind und in welcher Art und Weise das Kreditinstitut über die Grundschuld verfügen darf.

Valutierung | ... bedeutet bei Grundschulden, ob und in welcher Höhe sie Verbindlichkeiten absichern.

Verlesen der Urkunde | Das Verlesen der notariellen Niederschrift ist als höchst effiziente Methode der Qualitätssicherung zentraler Bestandteil des Beurkundungsverfahrens. Es vermittelt Kenntnis der gesamten Urkunde und bietet Gelegenheit zu Fragen, Aufklärung und Beratung. In einer Anlage enthaltene weitere Bestimmungen zu Grundpfandrechten müssen ausnahmsweise nicht vorgelesen werden, wenn deren Inhalt bekannt ist und jede Seite der Anlage unterschrieben wird.

Vollstreckungsklausel | ... erteilt der Notar mit der vollstreckbaren Ausfertigung der Urkunde. Sie ist erforderlich, um aus der Grundschuld die Zwangsvollstreckung zu betreiben. Die Klausel muss auf einen neuen Gläubiger umgeschrieben werden, wenn das Grundpfandrecht abgetreten wurde. Dafür sind die Rechtsnachfolge und der Beitritt zur Sicherungsabrede durch notarielle Urkunden nachzuweisen.

Zinsen | ... der Grundschulden liegen zwischen 10 und 20% jährlich. Sie müssen aber – anders als Zinsen des Darlehensvertrags – nicht bezahlt werden, sondern erweitern den Sicherungsumfang des Grundpfandrechts, falls es zu einer Zwangsvollstreckung kommt.

Zwangsversteigerung | ... dient der Tilgung einer Schuld mit dem Erlös für ein Grundstück, das durch ein Vollstreckungsgericht in einem geregelten Verfahren versteigert wird.

Zwangsverwaltung | ... dient der Tilgung einer Schuld durch Vermietung oder Verpachtung des Grundstücks.

Zwangsvollstreckung | ... ist ein gesetzlich geregeltes Verfahren zur Durchsetzung von Ansprüchen. Die Immobliarzwangsvollstreckung kann durch Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung oder Eintragung einer Zwangshypothek erfolgen.

Zwangsvollstreckungsunterwerfung | Ein Anspruch kann ohne vorheriges gerichtliches Verfahren vollstreckt werden, wenn sich der Schuldner in einer notariellen Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen hat.

Zweckerklärung | s. Sicherungsabrede.

TIPP

Sind Finanzierungsfragen geklärt, können notwendige Sicherheiten bei der Beurkundung des Kaufvertrags gleich mitbestellt werden.

2. Auflage 2012

Wir beraten Sie gerne:

KUCERA

KUCERA Rechtsanwälte und Notar
Kornmarkt 1 A, 60311 Frankfurt am Main
T +49 69 60 60 800-0
F +49 69 60 60 800-450
E-Mail: notariat@kucera.biz
www.kucera.biz