



Grundschild

Mandanten-Informationen über
Grundschilden, Schuldanerkenntnisse und
Zwangsvollstreckungsunterwerfungen

Dr. Ralf Herzog
Notar

Weingangstraße 7
02625 Bautzen

Tel.: 03591 43109 Fax: 03591 42022
info@herzog.de www.herzog.de

Über uns

Gemeinsam mit seinem Team von erfahrenen und engagierten Mitarbeitern ist Dr. Ralf Herzog in allen notariellen Fachgebieten tätig, vor allem im Immobilien- und Bauträgerrecht, im Gesellschafts- und Unternehmensrecht sowie im Erb- und Familienrecht, insbesondere der rechtlichen und steuerlichen Gestaltung der Vermögensnachfolge sowie der Notfallvorsorge.

Unser Notariat finden Sie in der Weigangstraße 7 in 02625 Bautzen. Kostenlose Parkplätze sind auf dem Hof und vor dem Notariat.

Sie erreichen uns auch gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Den Busbahnhof erreichen Sie zu Fuß in weniger als fünf Minuten und den Bahnhof in weiteren fünf Minuten.

Unsere Geschäftszeiten sind Montag bis Freitag von 8.00 bis 18.00 Uhr.

Über den Notar

Dr. Ralf Herzog ist seit 2019 Notar in Bautzen und führt das Notariat der ehemaligen Notarin Ingrid Steinbrecher fort.

Den Anwärterdienst als Notarassessor leistete er seit 2013 in mehreren Notariaten unter anderem bei den renommierten Notaren Prof. Dr. Heribert Heckschen und Prof. Dr. Oswald van de Loo in Dresden sowie Prof. Dr. Matthias Wagner in Leipzig.

Vor seiner notariellen Tätigkeit war Dr. Ralf Herzog Rechtsanwalt in verschiedenen Wirtschaftskanzleien und beriet sowohl mittelständische als auch internationale Unternehmen sowie staatliche Einrichtungen im Immobilienrecht und im Gesellschaftsrecht. Während dieser Zeit bestand er die Fortbildungen zum Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und zum Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht.

Dr. Ralf Herzog stammt aus der Oberlausitz. Er ist verheiratet und hat zwei Kinder. Er studierte Rechtswissenschaft und promovierte in Leipzig. Das Referendariat leistete er in verschiedenen Anwaltskanzleien, Gerichten und Behörden in Hamburg und London. Er veröffentlicht regelmäßig notarielle Fachbeiträge zum Immobilienrecht und zum Gesellschaftsrecht sowie zum Erb- und Familienrecht.

**Sehr geehrte Mandantinnen,
sehr geehrte Mandanten,**

wer bei einer Bank oder Sparkasse einen Immobilienkredit oder eine Baufinanzierung beantragt, muss oft eine Grundschuld notariell beurkunden und in das Grundbuch eintragen lassen, bevor das Darlehen ausgezahlt werden kann.

Kreditinstitute halten hierfür Formulare bereit. Diese Formulare enthalten in der Regel mehrere voneinander unabhängige Kreditsicherheiten, nämlich eine Grundschuld und ein Schuldanerkenntnis jeweils mit Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung.

Auf den folgenden Seiten möchte ich Ihnen einen ersten Überblick über den Inhalt und die Bedeutung dieser Kreditsicherheiten geben. Für Fragen und Erläuterungen stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Ralf Herzog
Notar

Grundschild

Mit der Grundschild sichert ein Darlehensgeber seine Forderungen auf Rückzahlung des Darlehens und andere Geldzahlungen gegenüber dem Darlehensnehmer. Die Grundschild wird zulasten des Grundbesitzes im Grundbuch eingetragen. Sie ermöglicht dem Darlehensgeber, den Grundbesitz zu verwerten und sich aus dem Verwertungserlös zu befriedigen. Die Zwangsvollstreckungsunterwerfung ermöglicht dem Darlehensgeber, bei dem Vollstreckungsgericht die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung des Grundbesitzes zu beantragen, ohne erst Klage erheben und ein rechtskräftiges Urteil erwirken zu müssen. Grundschild und Zwangsvollstreckungsunterwerfung wirken dabei gegen den derzeitigen und alle künftigen Eigentümer des Grundbesitzes.

Schuldanerkenntnis

Das Schuldanerkenntnis mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung ermöglicht dem Darlehensgeber, auch das gesamte übrige pfändbare Vermögen des Darlehensnehmers zu verwerten, beispielsweise durch eine Konto- oder eine Gehaltspfändung. Die Zwangsvollstreckungsunterwerfung ermöglicht dem Darlehensgeber auch insoweit, bei dem Gerichtsvollzieher oder dem Vollstreckungsgericht die Pfändung ohne vorherige Klage oder ein rechtskräftiges Urteil zu beantragen. Dieses Sicherungsmittel steht dem Darlehensgeber zusätzlich und unabhängig von der Zwangsvollstreckung in den Grundbesitz zur Verfügung.

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 Grundschildformular in der Regel nicht enthalten, sondern Teil der Darlehensunterlagen, die nicht notariell beurkundet werden. Die Sicherungsabrede regelt, welche Verbindlichkeiten durch die Grundschild und das Schuldanerkenntnis gesichert werden und wessen Verbindlichkeiten.

Haftungsverbund

Gewähren mehrere Sicherungsgeber dem Darlehensgeber eine Grundschuld oder ein Schuldanerkenntnis, kann dies zu einem Haftungsverbund mit besonderen Risiken führen. Aufgrund der Sicherungsabrede können möglicherweise auch künftige Forderungen gesichert sein, die der Darlehensgeber nur gegenüber einem von mehreren Sicherungsgebern hat. Es empfiehlt sich daher, Inhalt und Wirksamkeit der Sicherungsabrede genau zu überprüfen.

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 haben nur 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 – etwa wegen der Grundschuldzinsen – über diesen Betrag hinausgeht.

Löschung

Zahlt der Darlehensnehmer das Darlehen ordnungsgemäß zurück, wird die Grundschuld nicht automatisch im Grundbuch gelöscht. Der Darlehensnehmer kann den Notar nach der Rückzahlung beauftragen, die Grundschuld im Grundbuch löschen zu lassen. Hierzu erhält der Darlehensnehmer von dem Darlehensgeber eine Löschungsbewilligung. Der Darlehensgeber muss die Löschung bewilligen, wenn er die Grundschuld zu seiner Sicherheit nicht mehr benötigt. Der Darlehensnehmer und der Darlehensgeber können die Grundschuld aber auch revalutieren, statt sie zu löschen, also beispielsweise mit der Grundschuld eine Anschlussfinanzierung sichern. Dazu wird die Sicherungsabrede entsprechend angepasst.

Stand: Juli 2019



Impressum

Dr. Ralf Herzog

Notar

Weingangstraße 7

02625 Bautzen

Tel.: 03591 43109

Fax: 03591 42022

www.herzog.de

info@herzog.de

