

## Grundschuldbestellungsurkunde

Nr. \_\_\_\_\_ des Urkundsverzeichnisses

für das Jahr 20\_\_\_\_\_

Verhandelt am \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_

Vor dem unterzeichneten Notar \_\_\_\_\_

im Bezirk des Oberlandesgerichts \_\_\_\_\_

mit dem Amtssitz in \_\_\_\_\_

erschien(en) heute:

I. Name, Anschrift

- nachstehend "**der Sicherungsgeber**" genannt, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt -

II.<sup>1</sup> Name, Anschrift

- nachstehend "**der Darlehensnehmer**" genannt, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt -

Dem Notar

ist/sind die Erschienene(n) von Person bekannt/

legitimierte(n) sich der/die Erschienene(n) durch Vorlegung<sup>2</sup> \_\_\_\_\_

Der/Die Erschienene/n erklärte/n:

<sup>1</sup> Nicht ausfüllen, wenn Sicherungsgeber und Darlehensnehmer personengleich sind.

<sup>2</sup> Nichtzutreffendes streichen.

## 1. Grundschuldbestellung

Der Sicherungsgeber ist Eigentümer/Erbbauberechtigte(r)<sup>3</sup> des/der beim Amtsgericht \_\_\_\_\_  
im Grundbuch von \_\_\_\_\_ Blatt \_\_\_\_\_  
Gemarkung \_\_\_\_\_ Flur \_\_\_\_\_  
Flurstück(e) \_\_\_\_\_ verzeichneten Grundstücke(s)/Erbbaurechts<sup>4</sup>  
\_\_\_\_\_ Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum  
an \_\_\_\_\_

- nachstehend "**Pfandobjekt**" genannt, auch wenn es sich um mehrere handelt -.

Der Sicherungsgeber bestellt hiermit zugunsten des

**Landes Hessen (soziale Wohnraumförderung), Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr,  
Wohnen und ländlichen Raum, Kaiser-Friedrich-Ring 75, 65185 Wiesbaden**

- nachstehend "**Grundschuldgläubiger**" genannt -

zu Lasten des Pfandobjekts eine brieflose Grundschuld von

EUR

in Worten:

EURO

- nachstehend "**Grundschuldkapital**" genannt -

---

Die Grundschuld ist von heute an mit 16 v. H. des Grundschuldkapitals jährlich zu verzinsen.  
Die Zinsen sind jeweils zum 31.12. jährlich nachträglich fällig.

Zusätzlich ist eine einmalige Grundschuldnebenleistung in Höhe von 10 v. H. des Grundschuldkapitals zu zahlen. Die Grundschuldnebenleistung ist sofort fällig.

## 2. Dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Wegen des Grundschuldkapitals nebst Zinsen und sonstiger Nebenleistung unterwirft/unterwerfen sich der Sicherungsgeber – und der Darlehensnehmer<sup>5</sup> – unwiderruflich der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in das belastete Pfandobjekt in der Weise, dass die sofortige Zwangsvollstreckung bei einem Grundeigentum auch gegen den jeweiligen Eigentümer und bei einem Erbbaurecht auch gegen den jeweiligen Erbbauberechtigten zulässig sein soll (§ 800 Zivilprozessordnung, "**ZPO**").

## 3. Löschung vor- und gleichrangiger Rechte

Soweit der Grundschuldgläubiger nach §§ 1179a, 1192 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch ("**BGB**") die Löschung vor- und gleichrangiger Rechte verlangen kann, stimmt der Sicherungsgeber der Löschung zu. Der Grundschuldgläubiger wird hiermit unwiderruflich bevollmächtigt, im Namen des Sicherungsgebers, die zur Löschung notwendigen Urkunden nach §§ 1144, 1192 Abs. 1 BGB einzufordern, sowie Lösungsanträge zu stellen.

## 4. Persönliche Haftungsübernahme und Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Für die Zahlung eines Geldbetrages, dessen Höhe der bewilligten Grundschuld (Kapital, Zinsen und die sonstige Nebenleistung) entspricht, übernimmt der Darlehensnehmer<sup>6</sup>

---

- mehrere Personen als Gesamtschuldner - die persönliche Haftung, aus der sie/er ohne vorherige Zwangsvollstreckung in das belastete Pfandobjekt sofort in Anspruch genommen werden kann/können (*abstraktes Schuldversprechen*). Er unterwirft/sie unterwerfen sich wegen dieser persönlichen Haftung gegenüber dem Grundschuldgläubiger der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in das gesamte Vermögen. Der Grundschuldgläubiger kann die persönliche

<sup>3</sup> Nichtzutreffendes streichen.

<sup>4</sup> Nichtzutreffendes streichen.

<sup>5</sup> Wird der Darlehensnehmer nicht Eigentümer des Grundstücks (z. B. beim Drittsicherungsfall), sind diese Worte zu streichen.

<sup>6</sup> Name und Adresse

Haftung unabhängig von der Eintragung der Grundschuld und ohne vorherige Zwangsvollstreckung in das belastete Pfandobjekt geltend machen.

## 5. Grundschuldbrief

Es wird zunächst kein Grundschuldbrief gebildet.

Der Sicherungsgeber stimmt jedoch einer späteren Brieferteilung schon jetzt zu und verzichtet für diesen Fall auf die Widerspruchsrechte nach §§ 1160, 1192 BGB auch für die Rechtsnachfolger. Der Sicherungsgeber ermächtigt den Grundschuldgläubiger, jederzeit die Eintragung der Brieferteilung und des Verzichts auf die Widerspruchsrechte in das Grundbuch zu beantragen und bewilligt die Eintragung schon jetzt. Der Grundschuldbrief ist dem Grundschuldgläubiger vom Grundbuchamt unmittelbar zu übersenden.

## 6. Schuldrechtliche Abreden

**Zahlungen/Verwertungserlös:** Zahlungen an den Grundschuldgläubiger oder Dritte, wie Darlehensgeber, werden auf die Forderungen, deren Sicherung die Grundschuld dient, verrechnet. Im Fall der Zwangsversteigerung ist der Grundschuldgläubiger nicht verpflichtet, den über die gesicherten Forderungen hinausgehenden Grundschuldbetrag geltend zu machen.

Dem Grundschuldgläubiger wird freigestellt, ob er die an den Sicherungsgeber bzw. bisherigen Eigentümer zu leistenden Zahlungen auf die Kaufpreisschuld des Käufers selbst oder über die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen – rechtlich unselbstständige Anstalt in der Landesbank Hessen-Thüringen, Frankfurt am Main, bewirken lässt.

## 7. Anträge

Der Sicherungsgeber **bewilligt und beantragt**, die Grundschuld gemäß Ziffer 1. und die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung gemäß Ziffer 2. in das Grundbuch einzutragen.

Die Erschienenen beantragen

**gegenüber dem Notar,**

dem Grundschuldgläubiger eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen;

den Erschienenen eine einfache Abschrift dieser Urkunde zu erteilen;

dem Grundbuchamt eine Ausfertigung oder elektronisch beglaubigte Abschrift dieser Urkunde einzureichen;

**gegenüber dem Grundbuchamt,**

dem Grundschuldgläubiger nach Erledigung der Eintragungsanträge eine vollständige – beglaubigte – Grundbuchabschrift zu erteilen;

von sämtlichen gemäß § 55 Grundbuchordnung ("**GBO**") erforderlichen Bekanntmachungen an den eingetragenen Eigentümer dem Grundschuldgläubiger eine Abschrift zu übersenden;

alle Ausfertigungen, Abschriften, Bekanntmachungen und Mitteilungen zu vorstehend bestellter Grundschuld des Grundschuldgläubigers an folgende Anschrift zu übersenden:

Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen  
- rechtlich unselbstständige Anstalt in der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale  
60297 Frankfurt am Main

Die in dieser Urkunde gestellten Anträge gelten nicht als einheitlicher Antrag. Der Notar ist berechtigt, die Anträge aus der Urkunde dem Grundbuchamt getrennt vorzulegen, sie einzuschränken und ganz oder teilweise zurückzuziehen.

## 8. Vollstreckbare Ausfertigung

Der Grundschuldgläubiger ist berechtigt, auf seinen einseitigen Antrag eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde sowohl wegen des Kapitals als auch wegen eines Teiles desselben und wegen einzelner Zinsraten auf Kosten des/der Darlehensnehmer/s erteilen zu lassen. Es wird auf den Nachweis der Tatsachen verzichtet, die das Entstehen und die Fälligkeit der Grundschuld nebst Zinsen und sonstiger Nebenleistung oder ihrer schuldrechtlichen Ansprüche bedingen.

Der Darlehensnehmer verzichtet zudem auf den Nachweis des Eigentumswechsels.<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Wird der Darlehensnehmer nicht Eigentümer des Pfandobjekts (z. B. im Drittsicherungsfall), so ist der letzte Absatz zu streichen.

## 9. Zustimmung des Ehegatten/Lebenspartners

Jeder Ehegatte oder im Falle des Bestehens einer eingetragenen Lebensgemeinschaft jeder Lebenspartner stimmt, soweit erforderlich, den Erklärungen des anderen Ehegatten/Lebenspartners zu. Jeder Ehegatte/Lebenspartner duldet und bewilligt, soweit erforderlich, die sofortige Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in das Vermögen des anderen Ehegatten/Lebenspartners. Er erklärt sich mit der jederzeitigen Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung einverstanden.<sup>8</sup>

## 10. Verjährungserstreckung

Der Grundschuldgläubiger erhält die Grundschuld und die weiteren Sicherheiten nach dieser Urkunde mit der Maßgabe, dass der Rückgewähranspruch des Sicherungsgebers erst 30 Jahre nach seiner Fälligkeit verjährt und die Fälligkeit erst mit der Geltendmachung des Rückgewähranspruchs im Sinne von §§ 199, 200 BGB eintritt. Der enthaltene Anspruch des Grundschuldgläubigers aus dem abstrakten Schuldversprechen gemäß Ziffer 5. nebst Unterwerfungserklärung unter die sofortige Zwangsvollstreckung soll ebenfalls erst 30 Jahre nach Fälligkeit verjähren.

## 11. Vollmachten

**Vollmacht an Notar:** Der Sicherungsgeber und der Grundschuldgläubiger beauftragen und bevollmächtigen hiermit unwiderruflich den Notar, diese Urkunde zugunsten des Grundschuldgläubigers durchzuführen. Der Notar wird insbesondere ermächtigt, Anträge aus diesen Urkunden im Namen der Beteiligten zu stellen und zurückzunehmen, auch getrennt, eingeschränkt oder einheitlich, und in Form der Eigenurkunde für sie sämtliche für den Vollzug erforderliche oder zweckmäßige grundbuchliche Erklärungen abzugeben. Der Sicherungsgeber und der Grundschuldgläubiger erteilen dem Notar Vollmacht zum Empfang von Zustellungen und Erklärungen aller Art, die mit der Begründung dieser Grundschuld in Zusammenhang stehen. Ferner wird der beurkundende Notar ermächtigt, diese Urkunde zum getrennten Vollzug einzelner Anträge beim jeweiligen Grundbuchamt vorzulegen. Das Recht zur Rücknahme des Antrages gemäß § 15 GBO in Verbindung mit § 24 Abs. 3 Bundesnotarordnung ("**BNotO**") soll ausgeschlossen werden. Diese Vollmacht erlischt mit Eintragung der Grundschuld im Grundbuch. Die Vollmacht gilt über den Tod des Vollmachtgebers hinaus.

**Vollmacht an Notarangestellte:** Der Sicherungsgeber und der Grundschuldgläubiger erteilen hiermit den Notarangestellten: \_\_\_\_\_

- sämtlich geschäftsansässig \_\_\_\_\_ -  
je einzeln handelnd und mit dem Recht Untervollmacht zu erteilen, Vollmacht, aber vorläufig keinen Auftrag, unter verantwortlicher Überwachung durch den Notar und deshalb frei von jeder persönlichen Haftung alle für den Vollzug dieser Urkunde erforderlichen oder zweckmäßigen Erklärungen abzugeben und hierzu erforderlichenfalls auch den Inhalt dieser Urkunde zu ändern oder zu ergänzen. Von der Vollmacht umfasst sind insbesondere Erklärungen, die zur Durchführung, Abänderung und Ergänzung dieser Grundschuldbestellung oder Behebung von Verfügungen des Grundbuchamtes oder die der Rangverbesserung der Grundschuld dienen. Von dieser Vollmacht darf nur vor dem amtierenden Notar oder dessen amtlich bestelltem Vertreter Gebrauch gemacht werden. Den Bevollmächtigten darf jederzeit eine Ausfertigung dieser Urkunde erteilt werden.

## 12. Sonstiges

Die Gerichts- und Notarkosten sowie alle anderen Kosten, die durch die Aufnahme dieser Urkunde und ihren Vollzug entstehen, einschließlich der Kosten für Besichtigung des belasteten Grundeigentums durch Beauftragte des Grundschuldgläubigers trägt/tragen der/die Darlehensnehmer. Diese/r ist/sind außerdem verpflichtet, die von dem Grundschuldgläubiger für die Aufnahme dieser Urkunde und ihren Vollzug angeforderten Unterlagen auf seine/ihre Kosten zu beschaffen und insbesondere dem Grundschuldgläubiger die Kosten der von ihr veranlassten Wertschätzungen zu erstatten.

Diese Wertschätzungen bleiben Eigentum des Grundschuldgläubigers. Auch die sonstigen Darlehensunterlagen, die er bei den Akten zu behalten wünscht, gehen in das Eigentum des Grundschuldgläubigers über.

Der Sicherungsgeber verzichtet hiermit auf den Zugang der Annahmeerklärung bezüglich sämtlicher empfangsbedürftiger Willenserklärungen aus dieser Urkunde, § 151 S. 1 BGB.

Der Sicherungsgeber stimmt hiermit unwiderruflich der Auskunftserteilung seitens der Steuer- und sonstigen Behörden an den Grundschuldgläubiger über Rückstände solcher öffentlicher Lasten zu, die in einer Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung des belasteten Grundeigentums mit dem Rang vor dem Recht des Grundschuldgläubigers zu befriedigen sind. Auch soll der Grundschuldgläubiger unwiderruflich berechtigt sein, sich jederzeit den Einheitswert von den zuständigen Stellen mitteilen sowie das Grundeigentum jederzeit zum Zwecke der Besichtigung durch Beauftragte betreten zu lassen.

Der Sicherungsgeber darf gegenüber der Bauaufsichtsbehörde öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem das

<sup>8</sup> Ist der Ehegatte/Lebenspartner weder Mitschuldner noch Sicherungsgeber, kann anstelle einer Mitunterzeichnung dieser Urkunde dem Notar auch eine entsprechende schriftliche Erklärung des Ehegatten/Lebenspartners vorgelegt werden, die als Anlage zu dieser Urkunde zu nehmen ist.

Grundeigentum betreffenden Handeln, Dulden und Unterlassen (Baulasten) nur mit Zustimmung des Grundschuldgläubigers übernehmen.

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Urkunde unwirksam sein bzw. nicht durchgeführt werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen wirksam. Soweit Bestimmungen unwirksam sind, gelten ergänzend die gesetzlichen Vorschriften.

### 13. Hinweise des Notars

Der Notar hat auf Folgendes hingewiesen:

In dieser Urkunde wird nicht nur eine Grundschuld bestellt und die dingliche Haftung mit dem belasteten Grundbesitz übernommen, sondern auch durch ein abstraktes Schuldversprechen eine persönliche Haftung begründet. Dabei sind Grundschuld und Schuldversprechen unabhängig von einer Darlehensaufnahme und begründen jederzeit durchsetzbare Ansprüche des Grundschuldgläubigers – wobei die Zwangsvollstreckung aus dem Schuldversprechen jederzeit neben, aber auch statt, vor oder nach der Vollstreckung in den belasteten Grundbesitz möglich ist –, die durch eine Zweckerklärung für die Grundschuld ("**Zweckerklärung für Grundschulden**") begrenzt werden müssen. Der Kreis der gesicherten Forderungen wird durch die Zweckerklärung für Grundschulden festgelegt.

Es ist mit besonderen Gefahren verbunden, wenn Grundschuld und Schuldversprechen auch Forderungen des Grundschuldgläubigers gegen einzelne von mehreren beteiligten Personen oder gegen Dritte und dabei insbesondere künftige Forderungen sichern sollen. Es ist deshalb zu empfehlen, stets Inhalt und Wirksamkeit der Zweckerklärung für Grundschulden zu überprüfen.

Die Niederschrift ist in Gegenwart des Notars der/dem/den Erschienenen vorgelesen, von ihr/ihm/ihnen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben worden: