



**Zweckerklärung für Grundschulden
Sicherung der Geschäftsverbindung**
mit Einschränkung der Haftung des Verkäufers

Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam
Saarmunder Str. 61
14478 Potsdam
USt-IdNr. DE 138 408 302

Geschäftszeichen _____
80660126

An die

Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam
Saarmunder Str. 61, 14478 Potsdam

– nachstehend die Sparkasse genannt –

1 Sicherungsabrede

1.1 Sicherungszweck

Die Sparkasse ist/wird Gläubigerin der auf dem/den im _____ Grundbuch von

Band (B:) / Heft (H:), Blatt (Bl:), Bestandsverzeichnis Nr. (BV:)

verzeichneten Pfandobjekt/Pfandobjekten des/der

– nachstehend, auch bei mehreren, der Sicherungsgeber genannt –
nebst Zinsen und sonstiger Nebenleistung in Abteilung III eingetragenen/einzutragenden Grundschuld(en):

Laufende Nr.	Betrag	Währung	Art der Grundschuld
--------------	--------	---------	---------------------

Die Grundschuld(en) nebst Zinsen und sonstiger Nebenleistung sowie ein im Zusammenhang mit der Grundschuld etwa übernommenes abstraktes Schuldversprechen (Übernahme der persönlichen Haftung) dient/dienen zur **Sicherung aller bestehenden und künftigen, auch bedingten oder befristeten Forderungen der Sparkasse** gegen

– nachstehend der Kreditnehmer genannt – aus der bankmäßigen Geschäftsverbindung (insbesondere aus laufender Rechnung, Krediten und Darlehen jeder Art einschließlich etwaiger gesetzlicher Ansprüche und Wechseln; Forderungen aus und im Zusammenhang mit Verbraucherdarlehen werden nur erfasst, soweit der betreffende Vertrag die Einbeziehung in eine Sicherungszweckerklärung zu Grundpfandrechten oder Reallasten nicht ausschließt). Sie sichert/sichern auch Ansprüche gegen den Kreditnehmer aus Wechseln, auch soweit sie von Dritten hereingegeben werden, aus Abtretungen oder gesetzlichem Forderungsübergang und aus vom Kreditnehmer gegenüber der Sparkasse übernommenen Bürgschaften ab deren Fälligkeit, soweit die Sparkasse diese Ansprüche im Rahmen ihrer bankmäßigen Geschäftsverbindung mit dem Kreditnehmer erwirbt.

1.2 Versicherung des Pfandobjektes

Der Sicherungsgeber ist im Sinne von Nr. 3.1 verpflichtet, das Pfandobjekt gegen Feuer und folgende weitere Risiken versichert zu halten:

- Sturm/Hagel
- Leitungswasser
-

1.3 Verrechnungsabrede

Zahlungen an die Sparkasse werden auf die gesicherten persönlichen Forderungen und nicht auf die Grundschuld(en) verrechnet.

1.4 Forderungsmehrheit

Reicht der Erlös aus der Verwertung der Grundschuld(en) nicht zur Befriedigung sämtlicher dadurch gesicherten Forderungen aus, so wird er zunächst auf diejenigen Forderungen verrechnet, die der Sparkasse geringere Sicherheit bieten.

1.5 Teilkündigung

Falls die Grundschuld(en) auch Verbindlichkeiten eines Dritten – ein vom Sicherungsgeber verschiedener Kreditnehmer – sichert/sichern, kann die Sicherungsvereinbarung nach Nr. 1.1 insoweit unter Einhaltung einer Frist von vier Wochen mit Wirkung für die Zukunft gekündigt werden. Mit Wirksamwerden der Kündigung beschränkt sich die Haftung für Verbindlichkeiten von Dritten auf die zu diesem Zeitpunkt begründeten Forderungen einschließlich etwa noch entstehender Forderungen aus bereits zugesagten Krediten oder Darlehen; Forderungen aus und im Zusammenhang mit Verbraucherdarlehen werden nur erfasst, soweit der betreffende Vertrag die Einbeziehung in eine Sicherungszweckerklärung zu Grundpfandrechten oder Reallasten nicht ausschließt. Gehört zu den Verbindlichkeiten eines Dritten, der kein Verbraucher ist, auch ein Kontokorrentkredit, haftet die Grundschuld bis zur Höhe des bei Wirksamwerden der Kündigung bestehenden Saldos, im Falle weiterer Tilgungen bis zur Höhe des niedrigsten bis zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme festgestellten Rechnungsabschlussaldos. Die Kündigung muss in Textform erfolgen. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

1.6 Vorläufige Einschränkung der Sicherungsabrede

Die Grundschuld(en) und die abgetretenen Rückgewähransprüche sichert/sichern die in Nr. 1.1 genannten Forderungen zunächst nur in Höhe der auf den Kaufpreis gemäß Kaufvertrag vom

_____ (Urkunden-Nr. _____ des Notars _____) an

– nachstehend der Verkäufer genannt – tatsächlich gezahlten Beträge. Die weitergehende Sicherungsabrede gilt erst ab vollständiger Zahlung des Kaufpreises, spätestens ab Eintragung des Eigentumswechsels. **Ab vollständiger Kaufpreiszahlung bzw. ab Eigentumswechsel tritt**

– nachstehend der Käufer genannt – anstelle des Verkäufers als Sicherungsgeber in den Sicherungsvertrag ein. Dem Käufer steht insbesondere von dort an bei Wegfall des Sicherungszwecks der uneingeschränkte Rückgewähranspruch zu. Der Verkäufer und seine Rechtsnachfolger können, wenn und soweit ihnen Rückgewähransprüche zustehen, nur die Löschung der Grundschuld – nicht Abtretung oder Verzicht – verlangen.

2 Abtretung der Rückgewähransprüche

Zur Sicherung der unter Nr. 1.1 bezeichneten Ansprüche tritt der Sicherungsgeber hiermit den, auch künftigen oder bedingten, Anspruch auf Rückgewähr aller vor- und gleichrangigen Grundschulden (Anspruch auf Übertragung oder Löschung oder Verzicht sowie auf Zuteilung des Versteigerungserlöses) an die Sparkasse ab.

Ergänzend überträgt der Sicherungsgeber der Sparkasse seinen Anspruch auf Auskunft über die Höhe der vor- und gleichrangig grundpfandrechtlich besicherten Forderung(en).

Der Sicherungsgeber verpflichtet sich, die Sparkasse unverzüglich zu unterrichten, wenn ihm ein Gläubigerwechsel bei vor- oder gleichrangigen Grundschulden bekannt wird. Der Anspruch auf Rückgewähr von Grundschulden, die in Zukunft Vor- oder Gleichrang erhalten, ist von diesem Zeitpunkt an ebenfalls an die Sparkasse abgetreten.

Hat der Sicherungsgeber die Rückgewähransprüche bereits an einen anderen abgetreten, so sind sie mit dem Zeitpunkt an die Sparkasse abgetreten, in dem sie dem Sicherungsgeber wieder zustehen. Außerdem tritt er hiermit seinen Anspruch auf Rückabtretung der Rückgewähransprüche an die Sparkasse ab.

3 Pflichten des Sicherungsgebers

Der Sicherungsgeber hat neben den sich aus dem Gesetz ergebenden folgende **besondere Verpflichtungen**:

3.1 Versicherung

Die Gebäude und die beweglichen Gegenstände, auf welche sich die Grundschuld gemäß den §§ 1120 bis 1122, 1192 BGB erstreckt, sind bis zur vollen Höhe ihres Wertes – soweit nichts anderes vereinbart ist, zum gleitenden Neuwert – bei einem öffentlichen oder einem der Sparkasse geeignet erscheinenden privaten Versicherungsunternehmen versichert zu halten. Die nach dem Versicherungsvertrage zu zahlenden Versicherungsprämien sind regelmäßig und pünktlich zu entrichten; der Sparkasse ist hierüber auf ihr Verlangen jederzeit der Nachweis zu führen. Die Versicherung darf nur mit Zustimmung der Sparkasse aufgehoben oder geändert werden. Ist die Aufhebung erfolgt oder steht sie bevor, so steht der Sparkasse das Recht zu, die Versicherung in ihrem Interesse auf Kosten des Sicherungsgebers fortzusetzen oder zu erneuern oder die Gebäude anderweitig in Deckung zu geben. Im Falle einer vollständigen oder teilweisen Zerstörung hat der Sicherungsgeber die Gebäude nach Bauplänen und Kostenvorschlägen, die die Sparkasse genehmigt hat, innerhalb einer angemessenen Frist wieder herzustellen.

3.2 Erhaltung des Pfandobjektes

Der Sicherungsgeber hat das Pfandobjekt einschließlich Zubehör in einem guten Zustand zu erhalten. Mängelbeseitigungen und Erneuerungen sind innerhalb einer von der Sparkasse gesetzten angemessenen Frist auszuführen. Bauliche Veränderungen der Gebäude, insbesondere auch ein vollständiger oder teilweiser Abbruch sowie eine Änderung des Verwendungszwecks, dürfen nur mit Zustimmung der Sparkasse erfolgen.

3.3 Baulasten

Der Sicherungsgeber darf gegenüber der Bauaufsichtsbehörde öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem das Pfandobjekt betreffenden Handeln, Dulden oder Unterlassen (Baulasten) nur mit Zustimmung der Sparkasse übernehmen.

3.4 Bergschäden, sonstige Schäden

Der Sicherungsgeber darf ohne schriftliche Zustimmung der Sparkasse keine Vereinbarung über Schadenersatzansprüche für Bergschäden oder andere, auf benachbarte Anlagen zurückzuführende Schäden treffen.

3.5 Vermietung, Verpachtung

Der Sicherungsgeber darf ohne schriftliche Zustimmung der Sparkasse keine Vereinbarungen mit Mietern oder Pächtern treffen, welche eine Vorauszahlung der Miete oder Pacht oder deren Vorausverrechnung oder Einbehaltung vorsehen. Er versichert, dass er solche Vereinbarungen bisher nicht getroffen hat.

3.6 Auskunft, Besichtigung

Der Sparkasse sind auf Verlangen die Mietverträge sowie die sonstigen, das Pfandobjekt betreffenden Unterlagen vorzulegen. Der Sparkasse oder deren Bevollmächtigten ist die Besichtigung des Grundstücks und der Gebäude zu gestatten, im Falle einer beantragten oder angeordneten Zwangsvollstreckung in das Pfandobjekt auch zusammen mit Kaufinteressenten.

4 Abrechnung im Falle der Zwangsversteigerung

Für den Fall der Zwangsversteigerung erklärt sich der Sicherungsgeber damit einverstanden, dass über die in der Versteigerung liegende Lieferung durch Gutschrift des Erstehers abgerechnet wird (§ 14 Abs. 2 Satz 2 UStG).

5 Verwertungsrecht der Sparkasse

5.1 Die Sparkasse ist berechtigt, ihre Sicherungsrechte zu verwerten, wenn

- ihre gesicherten Forderungen fällig sind und der Kreditnehmer mit seinen Zahlungen in Verzug ist oder
- der Kreditnehmer seine Zahlungen eingestellt hat oder
- ein gerichtliches Insolvenzverfahren über sein Vermögen beantragt worden ist.

Das Kapital aus der/den zur Sicherheit bestellten Grundschuld(en) wird die Sparkasse soweit erforderlich nach Maßgabe der vertraglichen Vereinbarungen und der gesetzlichen Vorschriften (§ 1193 Abs. 2 Satz 2 BGB) kündigen.

5.2 Die Sparkasse wird die Verwertung mit angemessener Nachfrist vorab androhen, soweit dies nicht untunlich ist. Diese Frist wird so bemessen sein, dass sie dem Sicherungsgeber sowohl das Vorbringen von Einwendungen als auch das Bemühen um Zahlung der geschuldeten Beträge zur Abwendung der Verwertung ermöglicht. Soweit der vorliegende Vertrag für den Sicherungsgeber ein Handelsgeschäft nach dem HGB ist, beträgt die Frist grundsätzlich eine Woche. Im Übrigen wird sie in der Regel vier Wochen betragen. Eine Fristsetzung ist nicht erforderlich, wenn der Sicherungsgeber seine Zahlungen eingestellt hat oder die Eröffnung eines gerichtlichen Insolvenzverfahrens über sein Vermögen beantragt worden ist.

5.3 Die Sparkasse ist nicht verpflichtet, in einem etwaigen **Zwangsversteigerungsverfahren** aus der/den Grundschuld(en) einen Betrag geltend zu machen, der über den persönlichen Anspruch hinausgeht. Sie ist berechtigt, auf den ihren persönlichen Anspruch übersteigenden Teil der Grundschuld(en) zu verzichten. Die Sparkasse wird ermächtigt, jederzeit den Antrag auf Eintragung des Verzichts im Grundbuch zu stellen. Sie ist ferner nicht verpflichtet, in einem etwaigen Zwangsversteigerungsverfahren mehr als ihre eigenen Zinsen aus der/den Grundschuld(en) geltend zu machen.

5.4 Grundschulden wird die Sparkasse, falls der Sicherungsgeber nicht einem abweichenden Verfahren zustimmt, auf freihändigem Wege nur zusammen mit der gesicherten Forderung und nur in einer im Verhältnis zu ihr angemessenen Höhe verkaufen.

6 Freigabe von Sicherheiten

Sobald die Sparkasse wegen aller ihrer Ansprüche – auch bedingter und befristeter – gegen den Kreditnehmer befriedigt ist, ist sie – auf entsprechendes Verlangen – verpflichtet, ihre Rechte aus der/den Grundschuld(en) freizugeben. Sie ist schon vorher auf Verlangen zur Freigabe verpflichtet, soweit sie die Grundschuld(en) nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Kreditsicherung zur Sicherung ihrer Ansprüche nicht mehr benötigt.

Soweit der Sicherungsgeber selbst der Kreditnehmer ist, wird die Sparkasse, wenn sie von einem Bürgen oder einem sonstigen Dritten befriedigt wird, ihre Rechte auf diesen übertragen, soweit ihr nicht Ansprüche anderer nachgewiesen werden. In allen anderen Fällen wird die Sparkasse ihre Rechte auf den Sicherungsgeber zurückübertragen, es sei denn, dieser hat der Übertragung an einen Dritten zugestimmt.

7 Besondere Vereinbarungen

8 Allgemeine Geschäftsbedingungen

Die Sparkasse weist ausdrücklich darauf hin, dass ergänzend ihre Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) Vertragsbestandteil sind. Die AGB können in den Geschäftsräumen der Sparkasse eingesehen werden und werden auf Wunsch zur Verfügung gestellt.¹

¹ Jeder Vertragspartner der Sparkasse erhält ein Exemplar der AGB, soweit noch keine Geschäftsverbindung besteht und der Vertragsabschluss außerhalb der Sparkasse erfolgt.

Ort, Datum

Ort, Datum

Unterschrift(en) Verkäufer

Unterschrift(en) Käufer

Ort, Datum

Potsdam, 13.08.2019

Unterschrift(en) Sparkasse

Verkäufer

manuell