

A. Mandantenbegehren

Das anwaltliche Vorgehen wird sich am Mandantenbegehren zu orientieren haben.

Die Mandantin Dupont (D) begehrt zunächst eine Prüfung der derzeitigen rechtlichen Gesamtsituation hinsichtlich ihres Engagements zugunsten der Frau Hofer (H). Insbesondere fragt D, ob sie gegenwärtig Ansprüche gegen H hat und ob sie ihre gesamten Zuwendungen bereits jetzt zurückverlangen könnte. Etwaige Zinsansprüche möchte D nicht geltend machen.

Sodann bittet D um Erörterung möglicher Regelungen im Hinblick auf eine Absicherung ihrer Ansprüche und um Entwurf eines Regelungsvorschlags. Dieser soll nach dem Wunsch der D zu einer möglichst vorrangigen grundbuchlichen Sicherung des Anspruchs führen. Der Zugriff auf das Grundstück soll möglichst ohne vorherige Klage erfolgen können.

Anstelle einer sofortigen Rückforderung der an H gezahlten Beträge möchte D der H noch bis Ende 2017 die Chance geben, das Projekt zu stabilisieren: Sollten bis Ende 2017 mindestens weitere 2.500 € zurückgezahlt worden sein, sollen ab 2018 monatliche Zahlungen iHv. 500 € erfolgen. Für den Fall, dass die vorgenannten Zahlungsziele nicht erfüllt werden, möchte D den gesamten offenen Betrag zurückfordern können. ✓

In die Geschäftsführung des Projekts möchte D sich nicht einbringen. Hinsichtlich des Grundstücks Im Tal 4 in Simmern möchte D im Fall eines freihändigen Verkaufs durch H in Höhe der noch offenen Forderungen in den Genuss des Erlöses kommen. —

*Bitte an Herrn zahlen
denken!*

B. Gutachten

I. Ausgangssituation

Zu prüfen ist zunächst, wie sich die Ausgangssituation der Geschäftsbeziehung zwischen D und H darstellt.

1. Rückzahlungsanspruch

Fraglich ist, ob D einen Anspruch gegen H auf Rückzahlung der an sie zugewendeten Beträge iHv. 50.000 € hat. Ein solcher könnte aus § 488 I 2 Hs. 2 BGB folgen.

aa) Vertragsschluss

Dies setzt zunächst den wirksamen Abschluss eines Darlehensvertrags voraus. Ein Vertrag kommt durch zwei übereinstimmende Willenserklärungen, Antrag und Annahme, zustande, vgl. §§ 145, 147 BGB.

Zwar haben D und H nie explizit einen Darlehensvertrag angesprochen. Die wechselseitig abgegebenen Erklärungen könnten sich aber als auf den Abschluss eines Darlehensvertrags auslegen lassen. Maßgeblich ist der Parteiwille, §§ 133, 157 BGB.

Im Vorgang der E-Mail vom 04.04.2014 haben D und H telefonisch besprochen, dass H finanzielle Unterstützung zum Kauf eines Tierheims benötigt. Allerdings ist nicht erkennbar, dass die vertragswesentlichen Regelungen (essentialia negotii) bereits telefonisch abgesprochen gewesen sind.

Mithin kann ein Antrag erst in der E-Mail der D vom 04.04.2014 liegen. Darin hat D geäußert, H einen Betrag von 50.000 € zinslos zur Verfügung stellen zu wollen, der in monatlichen Raten von 500 € rückzahlbar sein sollte. Da dies die vertragstypischen gegenseitigen Pflichten beim Darlehen nach § 488 I BGB sind, hat D einen Antrag auf Abschluss eines Darlehensvertrags abgegeben. Zwar ist kein Beginn für die Ratenzahlungen festgelegt worden, dies stellt jedoch keine zwingend zu regelnde Bestimmung dar (vgl. § 488 III 1 BGB).

Indem H die Darlehensvaluta angenommen hat, hat sie ihr Einverständnis mit den von D gestellten Bedingungen erklärt. Nach § 151 S. 1 BGB brauchte die Annahmeerklärung der D nicht zugehen, weil dies im Geschäftsverkehr als entbehrlich angesehen wird.

Mithin haben D und H einen Darlehensvertrag über 50.000 € abgeschlossen.

Die E-Mail der H vom 10.06.2014 stellt vor diesem Hintergrund lediglich eine Bestätigung des Vertragsschlusses deklaratorischer Art dar. Hinsichtlich des Beginns der Raten hat diese E-Mail jedoch insoweit konsitutive Wirkung, als dass H der D den Zahlungsbeginn ab Juli 2014 und sodann jeweils zum Monatsersten zugesichert hat. Eine Annahmeerklärung seitens D ist wiederum nach § 151 S. 1 BGB entbehrlich gewesen.

bb) Formnichtigkeit

Der Darlehensvertrag könnte aber nach §§ 125 S. 1, 492 I 1 BGB nichtig sein. Da der Vertragsschluss nicht schriftlich iSd. § 126 BGB erfolgt ist, ist er formnichtig, wenn es sich um einen Verbraucherdarlehensvertrag iSd. § 491 I 1 BGB handelt.

Dass H mit ihrem Tierheim ein Gewerbe betreibt und sie mithin keine Verbraucherin iSd. § 13 BGB, sondern Unternehmerin iSd. § 14 I BGB ist, ist unschädlich. Denn weil sie das Darlehen zur Aufnahme ihres Gewerbes ausgenommen hat und der Darlehensbetrag 75.000 € nicht

übersteigt, gelten die §§ 491 bis 512 BGB auch für den von D und H geschlossenen Vertrag.

Allerdings ist einerseits fraglich, ob D als Unternehmerin iSd. § 14 I BGB gehandelt hat. Schließlich ist nicht erkennbar, dass die Gewährung von Unternehmenskrediten bei D über die bloße Verwaltung ihres Privatvermögens hinausgeht. Andererseits scheidet ein Verbraucherdarlehensvertrag jedenfalls deshalb aus, weil sowohl § 491 II 1 BGB als auch § 491 III 1 BGB eine Entgeltlichkeit des Darlehens voraussetzen. Diese ist hier aber nicht gegeben, weil der Darlehensvertrag keine Zinszahlungen vorsieht.

Mithin handelt es sich nicht um einen Verbraucherdarlehensvertrag, sodass kein Schriftformerfordernis besteht. Der Vertrag ist daher nicht formnichtig.

cc) Erfüllung

Da H die Raten iHv. 500 € von Juli 2014 bis August 2015 (14 Monate) gezahlt hat, ist der Anspruch iHv. 7.000 € nach § 362 I BGB erloschen.

dd) Nachträgliche Erhöhung

Es könnte eine nachträgliche Erhöhung dergestalt eingetreten sein, dass die Darlehensvaluta nunmehr 55.000 € beträgt. Dies setzt eine entsprechenden Änderungsvertrag hinsichtlich des Darlehens voraus.

Die Erklärung der D in der Mail vom 10.03.2016 kann nach §§ 133, 157 BGB als Antrag auf eine entsprechende Änderung ausgelegt werden, weil D deutlich gemacht hat, dass sie die Darlehenslaufzeit um 10 Raten á 500 € verlängern möchte.

In ihrer Mail vom 12.03.2016 hat H diesem Vorgehen nicht widersprochen. Zwar stellt das Schweigen noch keine Annahmeerklärung dar. Allerdings hat D bereits die erhöhte Valuta

iHv. 5.000 € ausgezahlt. Da H sich allgemein für das Verständnis der D bedankt hat, hat sie jedenfalls konkludent ihr Einverständnis zu dem Vorgehen geäußert.

Mithin haben D und H einerseits eine Erhöhung des Darlehensbetrags um 5.000 € vereinbart. Andererseits wurde vereinbart, dass die Auszahlung dieses Betrags an die Makler Müller GmbH für die Pflicht der D aus § 488 I 1 BGB Erfüllungswirkung iSd. §§ 362 I, II, 185 BGB haben sollte.

Da mithin das Darlehen wirksam valutiert worden ist, hat sich der Anspruch der D aus § 488 I 2 Hs. 2 BGB um 5.000 € erhöht.

ee) Zwischenergebnis

Es ist ein Anspruch auf Rückzahlung von 50.000 € entstanden, der zwischenzeitlich iHv. 7.000 € erloschen ist und sich nachträglich um 5.000 € erhöht hat.

ff) Fälligkeit

(1) Ratenzahlung

Da die Fälligkeitsregelung Teil des Darlehensvertrags und des Änderungsvertrags geworden ist, ist das Darlehen von H in Raten á 500 € zu Beginn eines jeden Monats zurückzuzahlen. Da H die Raten ab September 2015 nicht mehr gezahlt hat, sind im Bearbeitungszeitpunkt (07.02.2017) die Raten bis Februar 2017 (18 Raten) fällig geworden. Die Raten für den Erhöhungsbetrag sollten vereinbarungsgemäß erst nach den Raten des ursprünglich gewährten Darlehens fällig werden. Es handelt sich somit um einen Gesamtbetrag iHv. 9.000 €.

(2) Kündigung

Was ist mit
meiner Kündigung
nach § 488 III BGB?

Fraglich ist, ob D gleichwohl bereits den gesamten derzeit offenen Darlehensbetrag iHv. 48.000 € von H verlangen kann. Dies setzt eine außerordentliche Kündigung des Darlehens und damit insbesondere ein Kündigungsrecht voraus. Ein solches kann nur aus § 490 I Var. 1 BGB folgen.

Dafür ist es erforderlich, dass in den Vermögensverhältnisse des Darlehensnehmers eine wesentliche Verschlechterung eingetreten ist oder eintreten droht. Die Vorschrift dient dem Ausgleich darlehensstypischer Risiken und der Vermeidung von Schäden. Insbesondere setzt sie mithin voraus, dass tatsächlich eine erhebliche Gefährdung der rechtlichen Interessen des Kündigenden besteht. Dies ist insbesondere nicht der Fall, wenn die Ansprüche aus dem Darlehensvertrag durch Vollstreckung in das Vermögen des Darlehensnehmers durchsetzbar wären. Ferner setzt eine Verschlechterung voraus, dass die Vermögenslage bei Vertragsschluss besser gewesen ist als zur Zeit der Kündigung.

Hier hat sich H bereits bei Vertragsschluss in einer relativ prekären Vermögenslage befunden. Schließlich hat sie den Kaufpreis für das Grundstück im Tal 4 vollständig fremdfinanzieren müssen. Dass die Umsätze aus dem Tierheim nicht in der von H erwarteten Höhe eingetreten sind und H in der Folge nicht in der Lage war, die Darlehensraten zu tilgen, stellt für sich genommen keine Verschlechterung der Vermögensverhältnisse dar.

Zudem ist H Eigentümerin des – bei freihändigem Verkauf – 50.000 € wertvollen Grundstücks. Zwar würde bei einer Zwangsversteigerung ein erheblich geringerer Erlös erzielt, jedoch ist auch dieser Umstand bereits bei Vertragsschluss für D ersichtlich gewesen.

Eine nachträgliche Störung des Äquivalenzverhältnisses, die das Eingreifen eines Sonderkündigungsrechts rechtfertigt, ist somit nicht erkennbar. Vielmehr muss sich D nach dem Grundsatz *pacta sunt servanda* daran festhalten lassen, dass sie auf die Vereinbarung eines

Kündigungsrechts bei Nicht- oder Spätzahlung der Darlehensraten verzichtet hat.

gg) Zwischenergebnis

D hat einen Anspruch gegen H auf Zahlung von 48.000 € aus § 488 I 2 Hs. 2 BGB, der jedoch erst iHv. 9.000 € fällig geworden ist. Mit Beginn jedes weiteren Monats erhöht sich der Fälligkeitbetrag um je 500 €.

2. Sicherheit

Fraglich ist, ob und inwiefern der Rückzahlungsanspruch bereits abgesichert ist. D könnte durch die Befriedigung der Makler Müller GmbH deren Zwangshypothek iHv. 5.000 € erworben haben.

Maßgebend sind insoweit die Vorschriften des BGB über die Hypothek, da es sich bei der Zwangshypothek iSd. § 867 ZPO um eine Hypothek handelt. Nach § 1163 I 2 BGB erwirbt grundsätzlich der Eigentümer die Hypothek, wenn die besicherte Forderung erlischt. Zwar gilt dies nicht im Fall des § 1164 I 1 BGB; jedoch setzt dieser voraus, dass der Forderungsschuldner den Gläubiger befriedigt. Dies ist hier nicht der Fall gewesen, weil D nicht Schuldnerin der Maklerforderung gewesen ist.

Mithin hat infolge der Zahlung durch D die H nach § 1163 I 2 BGB die zugunsten der Makler Müller GmbH eingetragene Hypothek erworben, die nach § 1177 I 1 BGB als Eigentümergrundschuld fortbesteht. ✓

Die zugunsten des Finanzamts eingetragene Hypothek steht ebenfalls nicht der D zu.

Mithin ist der Rückzahlungsanspruch gegenwärtig nicht besichert. ✓

3. Zwischenergebnis

D hat gegenwärtig einen iHv. 9.000 € fälligen Rückzahlungsanspruch iHv. 48.000 € gegen H, der unbesichert ist. Sie kann den 9.000 € übersteigenden Betrag gegenwärtig nicht von H zurückverlangen.

II. Gestaltung einer Vereinbarung

Nunmehr ist zu untersuchen, wie den Anliegen der D mittels einer mit H zu schließenden Vereinbarung Rechnung getragen werden kann.

1. Fälligkeit des Rückzahlungsanspruchs

Da D wie oben erläutert die Zahlungsmodalitäten anpassen möchte, ist eine abermalige Änderung des Darlehensvertrags angezeigt. Da die Ausgestaltung der Fälligkeit nach §§ 488-490 BGB keinen zwingenden gesetzlichen Regelungen unterliegt, ist sie vollständig autonom regelbar. Insbesondere sind auch Strafklauseln im Fall nicht fristgerechter Zahlung möglich.

Entsprechend dem Wunsch der D sollte die bestehende Fälligkeitsregelung für die noch nicht fälligen Beträge iHv. 39.000 € aufgehoben werden. Stattdessen sollte vereinbart werden, dass ein Teilbetrag von 2.500 € zum 31.12.2017 fällig ist. Ab dem 01.01.2018 sollten zum 1. eines jeden Monats weitere Raten iHv. je 500 € fällig werden. Sofern die Zahlung des in 2017 fälligen Betrags nicht vollständig erfolgt oder mindestens zwei der ab 2018 fälligen Raten nicht zahlen sollte, sollte die sofortige Gesamtfälligkeit aller Raten vereinbart werden. Die Vereinbarung eines Sonderkündigungsrechts wäre zwar auch möglich, setzt jedoch zur Fälligkeit des Restbetrags eine Kündigungserklärung seitens D voraus. Dies wäre für D aufwändiger als die Vereinbarung der automatischen Fälligkeit.

↳ aber will sie da den
Kant behalten?

2. Besicherung

a) Abtretung eines Anspruchs auf Kaufpreiszahlung

Zur Besicherung des Rückzahlungsanspruchs kann einerseits eine teilweise Abtretung des Kaufpreisanspruchs gegen einen potentiellen Käufer erfolgen.

Nach § 398 S. 1 BGB ist auch eine Abtretung künftiger Forderungen möglich, was systematisch auch durch § 185 II BGB deutlich wird. Erforderlich ist lediglich, dass die Entstehung der Forderung zur Zeit der Abtretung möglich erscheint und die abgetretene Forderung hinreichend bestimmt bezeichnet ist.

Mithin kann D sich von H einen potentiellen Kaufpreisanspruch aus § 433 II BGB sicherheitshalber abtreten lassen.

Da das Grundstück bei einem freihändigen Verkauf 50.000 € wert ist, H aber bereits jetzt nur noch 48.000 € schuldet, sollte die Abtretung nur in Höhe des tatsächlich bei Entstehung des Kaufpreisanspruchs noch offenen Darlehensbetrags erfolgen. Auf diese Weise lässt sich auch eine Übersicherung (§ 138 I BGB) vermeiden.

b) Grundpfandrecht

Zur Besicherung kann sich D von H ferner ein Grundpfandrecht bestellen lassen. Um die Verkehrsfähigkeit zu erhöhen, sollte die Bestellung einer Grundschuld und nicht die einer Hypothek erfolgen und die Erteilung eines Grundschuldbriefs nicht ausgeschlossen werden.

Die Bestellung einer Grundschuld setzt nach §§ 1191, 1192 I, 1113, 1117, 873 BGB eine dingliche Einigung, Eintragung, Berechtigung sowie Briefübergabe voraus.

warum?

Damit D auch auf die erste Rangposition zugreifen kann, ist es erforderlich, dass H ihr die Eigentümergrundsuld in Höhe der vollen 5.000 € überträgt. Da die Eigentümergrundsuld aus einer Zwangshypothek herrührt, ist über sie kein Hypotheken- oder Grundschuldbrief erteilt. Mithin erfolgt die Übertragung der Grundsuld nach §§ 1191, 873 I BGB durch dingliche Einigung und Eintragung. Nach der Eintragung sollte nach § 1116 III BGB ein Grundschuldbrief zugunsten der D erteilt werden. Der Eintragung steht nicht § 19 GBO entgegen, weil D durch Vorlage des Schreibens der Makler Müller GmbH vom 20.03.2016 gegenüber dem Grundbuchamt nachweisen kann, dass sich die Zwangshypothek in eine Eigentümergrundsuld umgewandelt hat.

Mithin ist die Eigentümergrundsuld iHv. 5.000 € sicherheitshalber auf D zu übertragen und in Höhe von weiteren 43.000 € eine neue Grundsuld zugunsten D zu bestellen.

Da die Sicherungshypothek des Finanzamts in Kürze gelöscht werden wird, hat D sodann die ranghöchsten Grundpfandrechte. Damit D möglichst schnell in den Besitz der Briefe gelangt, sollte sie sich die Berechtigung nach § 1117 II BGB zur Aushändigung durch das Grundbuch erteilen lassen.

3. Vollstreckung in das Grundstück

Da D auf das Grundstück ohne vorherige Klage zugreifen möchte, sollte H sich wegen des Anspruchs aus dem Darlehensvertrag der sofortigen Zwangsvollstreckung in das Grundstück unterwerfen. Dies erfordert nach § 794 I Nr. 5 ZPO die Errichtung der Vertragsurkunde vor einem Notar.

Zwar ist es auch möglich, dass H sich nach § 800 I ZPO in der Weise der Zwangsvollstreckung in das Grundstück unterwirft, dass die Vollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer zulässig ist. Allerdings ist dies infolge der Eintragungspflicht (§ 800 I 2 ZPO) mit höheren Kosten für D verbunden. Da sich D im Fall eines freihändigen Verkaufs

ebenso wie die Eintragung der Bestellung der Grundschuld

bereits den Kaufpreisanspruch abtreten lässt, besteht für diesen Fall kein weiteres Sicherheitsbedürfnis.

4. Gerichtsstandsvereinbarung

Da D einen Rechtsstreit gegen H gerne in Saarbrücken führen würde, ist die Zulässigkeit einer Gerichtsstandsvereinbarung zu prüfen.

Nach § 38 I ZPO ist eine Gerichtsstandsvereinbarung bei Naturalparteien nur zulässig, wenn diese Kaufleute (§§ 1 ff. HGB) sind. Zwar wird H mit ihrem Tierheim die Voraussetzungen eines Handelsgewerbes iSd. § 1 II HGB erfüllen, da sie über ein eigenes Grundstück sowie eine Vielzahl von Tieren und Kunden verfügt und mithin einen in kaufmännischer Weise eingerichteten Geschäftsbetrieb benötigt. Allerdings handelt D als Privatier, sodass sie lediglich eigenes Privatvermögen verwaltet und daher keine Kauffrau ist. ✓

Nach § 38 II ZPO ist eine Prorogation zwar zulässig, wenn eine Partei (hier D) mangels Wohnsitz in Deutschland keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat. Allerdings kann dann nach § 38 II 3 ZPO nur der allgemeine Gerichtsstand der H gewählt werden, weil H diesen im Inland hat. Diesen hat sie nicht in Saarbrücken, sondern nach §§ 12, 13 ZPO beim AG Simmern bzw. beim LG Bad Kreuznach. ✓
Ein besonderer Gerichtsstand in Saarbrücken ist nicht erkennbar.

Allerdings könnte eine Analogie zu § 38 I, II ZPO für die Fälle geboten sein, in denen die Anwendung des § 38 I ZPO nur am einseitigen Nichterfüllen der Kaufmannseigenschaft scheitert, während diese Partei gleichzeitig im Inland keinen allgemeinen Gerichtsstand hat. Schließlich ist nach dem Gesamtkonzept des § 38 ZPO dann in keiner der Vertragsparteien ein Grund begründet, der der Zulässigkeit der Prorogation entgegensteht. Jedoch setzt eine Analogie neben der hier gegebenen vergleichbaren Interessenlage auch eine planwidrige Regelungslücke voraus. Diese besteht hier nicht, weil § 38 ZPO eine vom Gesetzgeber bewusst geschaffene abschließende Regelung ✓

enthält. Gerichtsstandsvereinbarungen sollen nur wirksam sein, wenn sie nach § 38 ZPO zugelassen sind. Da der Gesetzgeber den hiesigen Fall nicht geregelt hat, muss davon ausgegangen werden, dass dies eine bewusste Entscheidung gewesen ist. Für eine Analogie ist aufgrund des Gewaltenteilungsprinzips (Art. 20 II GG) in dieser Situation kein Raum. ✓

Mithin kann keine Gerichtsstandsvereinbarung getroffen werden.

C. Zweckmäßigkeitserwägungen

Da nach dem Ergebnis des Gutachtens zur Erfüllung des Mandantenbegehrens ein Vertrag mit H erforderlich ist, sollte dieser nach den Ergebnissen des Gutachtens (B.II.) entworfen werden. Da die Parteien bisher keinen ausdrücklichen Vertrag geschlossen haben, ist es zweckmäßig, den Vereinbarungen eine Präambel mit einer Beschreibung der derzeitigen Sach- und Rechtslage voranzustellen. ✓

Da Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung vor dem Notar erfolgen muss, bittet D um Beurkundung der gesamten Vereinbarung durch den Notar und um Vorformulierung derselben. ✓

D. Praktischer Aufgabenteil

UR-Nr. ...

Verhandelt zu ... am ...

Vor mir, dem unterzeichneten Notar ..., erschienen heute:

1. Frau Patricia Dupont, 12 Rue Principal, 57211 Saargemünd,
Frankreich, ausgewiesen durch ...

2. Frau Anne Hofer, Im Tal 4, 55469 Simmern/Hunsrück, ausgewiesen
durch ...

Die Frage nach einer Vorbefassung iSd. § 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 7 BeurkG
wurde von den Erschienenen verneint.

Die Erschienenen baten um die Beurkundung folgenden

Darlehensänderungsvertrags nebst Sicherungsabtretung,
Grundschuldbestellung und Grundschuldabtretung.

Vorbemerkung:

Frau Patricia Dupont (Im Folgenden: Darlehensgeberin) hat Frau Anne
Hofer (im Folgenden: Darlehensnehmerin) im Juni 2014 aufgrund
eines im April 2014 geschlossenen Vertrags ein unverzinsliches
Darlehen in Höhe von 50.000 € gewährt. Die Rückzahlung sollte durch
monatliche Raten ab am 01. Juli 2014 in Höhe von je 500 € erfolgen.

Die Darlehensnehmerin hat die Raten bis einschließlich August 2015 getilgt. Zahlungen ab September 2015 sind nicht erfolgt.

Im März 2016 ist der Darlehensbetrag einvernehmlich um 5.000 € erhöht worden; die Auszahlung ist erfolgt. Die Rückzahlung sollte durch zehn weitere Monatsraten nach Fälligkeit des gesamten ursprünglichen Darlehensbetrags erfolgen.

Demnach valutiert das Darlehen derzeit mit 48.000 €.

Die Darlehensnehmerin ist Eigentümerin des Grundstücks Im Tal 5 in Simmern, eingetragen beim Amtsgericht Simmern, Grundbuch Simmern, Bl. 100. Sie ist ferner Inhaberin einer erstrangigen Eigentümergrundschuld in Höhe von 5.000 € an diesem Grundstück.

Dies vorweggeschickt vereinbaren die Parteien:

§ 1

Der Darlehensvertrag zwischen den Parteien wird dergestalt geändert, dass die bisherige Fälligkeitsregelung aufgehoben wird. An deren Stelle tritt folgende Regelung:

(1) Von dem derzeit bestehenden Darlehensbetrag ist ein Teilbetrag in Höhe von 2.500 € zum 31.12.2017 fällig.

(2) Ab dem 01.01.2018 sind Raten in Höhe von jeweils 500 € zum jeweils Monatsersten fällig.

(3) Sollte die Darlehensnehmerin mit der Verpflichtung aus Abs. 1 ganz oder teilweise oder mit der Verpflichtung aus Abs. 2 hinsichtlich mindestens zweier Raten in Verzug geraten, so wird der gesamte Darlehensbetrag sofort fällig. Als Verzug gilt ein späterer Zahlungseingang bei der Darlehensgeberin als drei Tage nach dem Fälligkeitstermin.

§ 2 Abtretung

Die Darlehensnehmerin tritt Ansprüche auf Kaufpreiszahlung aus einem etwaigen Verkauf des in der Vorbemerkung bezeichneten Grundstücks an die Darlehensgeberin ab. Die Abtretung erfolgt zur Besicherung der Pflichten aus dem mit dieser Urkunde geänderten Darlehensvertrag. Sie erfolgt nur in der Höhe, in der im Zeitpunkt der Fälligkeit des etwaigen Kaufpreisanspruchs noch Ansprüche aus dem Darlehensvertrag bestehen.

§ 3 Übertragung der Eigentümergrundschild

Die Darlehensnehmerin überträgt zur weiteren Sicherung der Ansprüche aus dem Darlehensvertrag ihre Eigentümergrundschild an dem vorbezeichneten Grundstück auf die Darlehensgeberin. Die Erteilung eines Grundschuldbriefs wird vereinbart.

§ 4 Bestellung einer Grundschuld

Die Darlehensnehmerin bestellt der Darlehensgeberin zur weiteren Sicherung der Ansprüche aus dem Darlehensvertrag eine weitere zinslose Grundschuld in Höhe von 43.000 € an dem vorbezeichneten Grundstück.

§ 5 Brieferteilung

Die Darlehensgeberin ist nach § 1117 Abs. 2 BGB berechtigt, sich die Grundschuldbriefe (§§ 3, 4) von dem Grundbuchamt aushändigen zu lassen.

§ 6 Sofortige Vollstreckung

Die Darlehensnehmerin unterwirft sich gegenüber der Darlehensgeberin wegen der Ansprüche aus dem Darlehensvertrag der sofortigen Vollstreckung in das vorbezeichnete Grundstück.

Unterschriften:

Patricia Dupont

Anne Hofer

..., Notar

Stuvia About

15 Punkte

