

# TEST

Herrn  
MaxMN MustermannNN  
Am Tyrol 11  
58636 Iserlohn

ING-DiBa AG  
Immobilienfinanzierung  
Theodor-Heuss-Allee 2  
60486 Frankfurt am Main

11.02.2022

**Vorgangsnummer: 0101444260 (0)**  
**Unterlagen zur Grundschuldbestellung**

Sehr geehrter Herr MustermannNN,

für die Baufinanzierung geben Sie uns mit der **Grundschuldeintragung** die entscheidende Sicherheit. Dazu beauftragen Sie bitte ein Notariat Ihrer Wahl. Im Anhang haben wir schon alles vorbereitet.

**Anhang weiterleiten, Termin ausmachen, unterschreiben:**

Leiten Sie die den Vordruck für die Grundschuldbestellungsurkunde bitte an Ihr Notariat weiter. Sie enthält wichtige Informationen und ein Formular, mit dem Ihr Notariat die im Darlehensvertrag vereinbarte Grundschuld für uns bestellen kann. Wenn Sie **zwei Darlehensnehmer/-innen** sind, benötigt Ihr Notariat die Dokumente **nur einmal**.

- Für gewöhnlich braucht Ihr Notariat ein paar Tage, um die Dokumente für Sie vorzubereiten.
- Wenn Sie dann Ihren Notariatstermin haben, leisten Sie dort noch Ihre Unterschrift – damit Ihre Notarin oder Ihr Notar beim Amtsgericht die Grundschuldeintragung beauftragen kann.

Weitere Infos zur Grundschuldbestellung und zum weiteren Ablauf finden Sie jederzeit auf unserer Website <https://www.ing.de/baufinanzierung/vertragsinfos-nf/>

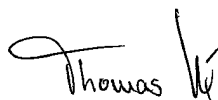
Wenn Sie Fragen haben, ist Ihr/-e Finanzierungsberater/-in gern für Sie da.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre ING-DiBa AG



Matthias Bayer  
Leiter Service



Thomas Nix  
Leiter Immobilienfinanzierung Neugeschäft

TEST

An die amtierende Notarin/  
den amtierenden Notar

ING-DiBa AG  
Immobilienfinanzierung  
Theodor-Heuss-Allee 2  
60486 Frankfurt am Main

11.02.2022

**Baufinanzierung Vorgangsnummer 0101444260  
Bestellung einer Buchgrundschuld**

Sehr geehrte Frau Notarin, sehr geehrter Herr Notar,

**MaxMN MustermannNN**

wird Sie beauftragen, die Bestellung folgender Buchgrundschuld/en von

› erstrangig 200.000,00 Euro nebst 12 % Jahreszinsen

für die **ING-DiBa AG mit Sitz in Frankfurt am Main**  
**(Gläubigerbezeichnung)**

zu beurkunden. Mit der/den Grundschuld/en sollen der dem Besteller gehörende Grundbesitz in

**Am Tyrol 11, 58636 Iserlohn,  
Einfamilienhaus (freistehend), eigengenutzt**

eingetragen im Grundbuch von **Iserlohn**  
des Amtsgerichts **Iserlohn**  
Blatt **1234**,

sowie sämtliche eventuell erworbenen Miteigentumsanteile und Mithaftstellen belastet werden.

Die Grundschuld/en soll/en wie folgt eingetragen werden:

Abteilung II: keine wertmindernden Vorlasten

Abteilung III: keine Vorlasten

Sollten in Abteilung III bereits Grundschulden zu unseren Gunsten eingetragen sein, ist/sind die oben genannte/n Grundschuld/en direkt im Rang nach diesen Grundschulden einzutragen.

Blatt 2 zum Schreiben vom 11.02.2022  
Vorgangsnummer: 0101444260 (0)

Wir bitten Sie, vor der Beurkundung das Grundbuch einzusehen, die Grundschuldbestellung auf den beigefügten Vordrucken zu beurkunden und etwa notwendige Änderungen mit uns abzustimmen. Die Vordrucke finden Sie auch im Internet unter [www.ing.de/notar](http://www.ing.de/notar)

Grundsätzlich dürfen uns, der ING-DiBa AG, in Abteilung II des Grundbuchs die folgenden Rechte vorgehen, auch wenn sie nicht einzeln oben genannt wurden: Leitungsrechte, Wegerechte, Überfahrtsrechte.

Im Hinblick auf § 1365 BGB bitten wir Sie, falls erforderlich, in die Grundschuldbestellungsurkunde die Zustimmungserklärung des Ehepartners des Grundschuldbestellers aufzunehmen.

**In jedem Fall hat der/haben die Darlehensnehmer die persönliche Haftung zu übernehmen und sich der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein/ihr Vermögen zu unterwerfen.**

Bitte nehmen Sie in die Grundschuldbestellungsurkunde/n keine weitere Erklärung über den Sicherungszweck der Grundschuld/en auf. Hierüber wird zwischen dem Grundschuldbesteller und uns, der ING-DiBa AG, eine besondere Vereinbarung getroffen.

Sofern eine Grundstücksteilfläche erworben und bis zur Vermessung das gesamte Grundstück mit unserer Grundschuld/unseren Grundschulden belastet wird, bestätigen wir Ihnen bereits jetzt, dass wir nach erfolgter Teilung des Grundstücks für den vom Käufer nicht erworbenen Grundstücksteil Pfandhaftentlassung erteilen werden. Die Pfandfreigabe wird auflagenfrei und unwiderruflich erfolgen. Zu gegebener Zeit ist uns ein Veränderungsnachweis nebst Lageplan zur Prüfung einzureichen.

Wie Sie dem Grundschuldbestellungsformular entnehmen können (Punkt 10), wird dort die vorläufige Einschränkung der Sicherungsabrede bestätigt. Danach dürfen wir, die ING-DiBa AG, als Grundschuldgläubigerin die Grundschuld/en nur so weit als Sicherheit behalten oder verwerten, als tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung aus der Darlehensvaluta auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet werden. Sollte/n die Grundschuld/en zurückzugewähren sein, so kann nur ihre Löschung verlangt werden, nicht die Abtretung oder der Verzicht. Von weiteren Bestätigungen durch uns, die ING-DiBa AG, bitten wir diesbezüglich abzusehen.

Mit Rücksicht auf § 873 BGB beauftragen wir Sie, die Grundschuldbestellungsurkunde/n für uns, die ING-DiBa AG, entgegenzunehmen. **Beantragen Sie bitte beim Grundbuchamt unverzüglich auch in unserem Namen die Eintragung der Grundschuld/en.** Wir bitten Sie, dem Grundbuchamt mitzuteilen, dass wir, die ING-DiBa AG, für die Kosten, die der Besteller vereinbarungsgemäß zu tragen hat, dem Grundbuchamt gegenüber die Haftung übernehmen.

Blatt 3 zum Schreiben vom 11.02.2022  
Vorgangsnummer: 0101444260 (0)

TEST  
Wir bitten Sie ferner, unverzüglich nach Beurkundung uns, der ING-DiBa AG, eine einfache Ausfertigung der Grundschuldbestellungsurkunde/n zu übersenden. Leiten Sie bitte **diese Urkunde/n uns, der ING-DiBa AG, 60628 Frankfurt am Main, zu.**

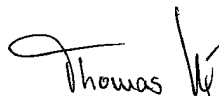
Bitte informieren Sie uns gleichzeitig über alle in Abt. II und Abt. III vorrangig eingetragenen und nicht eingetragenen Vorbelastungen sowie über beim Grundbuchamt vorliegende unerledigte Anträge mit Vorrang vor dem anstehenden Auftrag zur Eintragung unserer Grundschuld/en.

Mit freundlichen Grüßen

ING-DiBa AG



Matthias Bayer  
Leiter Service



Thomas Nix  
Leiter Immobilienfinanzierung Neugeschäft

TEST

# Bestellung einer Grundschuld

Vorgangs-Nr.: 0101444260

TEST

Der/Die Erschienenene(n) erklärte(n):

eingetragene Eigentümer/Berechtigter des/der Grundstück  
Erbbaurechts<sup>1)</sup>  
Wohnungseigentums<sup>1)</sup>  
- nachstehend „Grundbesitz“ genannt -  
in

Flur

Flurstück

Der Grundbesitz ist eingetragen im Erbbau-/Wohnungs-/Grundbuch<sup>1)</sup>  
des Amtsgerichts

von

Band

Blatt/Heft

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen

Ich/Wir bestelle(n) für die  
ING-DiBa AG mit Sitz in Frankfurt am Main  
- nachstehend „Gläubigerin“ genannt -

auf dem vorstehend bezeichneten Grundbesitz

eine Buch-Grundschild in Höhe von Euro

(in Worten:

Euro)

Die Erteilung eines Grundschuldbriefes wird ausgeschlossen.

- 1.1** Die Grundschild soll eingetragen werden  
an rangbereiter Stelle<sup>1)</sup>  
an erster Rangstelle<sup>1)</sup>  
im Rang nach dem Recht/den Rechten<sup>1)</sup>  
Abt. II

Abt. III

Ist diese Rangstelle nicht sofort erreichbar, so ist der Notar berechtigt, die Eintragung an nächst offener Rangstelle zu beantragen

- 1.2** Die Grundschild ist von heute ab mit **12** v.H. jährlich zu verzinsen. Die Zinsen sind in jährlichen Raten am letzten Tag eines jeden Kalenderjahres zu bezahlen.

- 1.3** Falls der belastete Grundbesitz aus mehreren Pfandobjekten besteht und die Eintragung der Grundschild nicht an allen Pfandobjekten zugleich, d. h. an demselben Tag, erfolgt, soll die Grundschild an denjenigen Pfandobjekten, an denen sie jeweils eingetragen wird, bereits mit der Eintragung unabhängig vom weiteren Vollzug dieser Urkunde entstehen.

- 2.** Wegen des Grundschuldkapitals nebst Zinsen unterwerfen sich

- der/die Eigentümer und

- Herr/Frau \_\_\_\_\_ und Herr/Frau \_\_\_\_\_ als künftige(r) Eigentümer

der sofortigen Zwangsvollstreckung in den belasteten Grundbesitz in der Weise, dass die Zwangsvollstreckung gegen den/die jeweiligen Eigentümer/Berechtigte(n) des belasteten Grundbesitzes zulässig sein soll.

- 3.1** Ich/Wir **bewillige(n)** und **beantrage(n)** die Eintragung der Grundschild nebst Zinsen gemäß Nr. 1 dieser Urkunde sowie der Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung gemäß Nr. 2 dieser Urkunde in das Grundbuch.

- 3.2** Ich/Wir bitte(n), der Gläubigerin per Adresse ING-DiBa AG, Theodor-Heuss-Allee 2, 60486 Frankfurt am Main, nach Eintragung der Grundschild einen unbeglaubigten Grundbuchauszug zu übersenden.

- 3.3** Der Eigentümer ist, namentlich für Zwecke der Zwischenfinanzierung, mit der späteren Umwandlung in eine Briefgrundschild einverstanden, desgleichen mit einem erneuten Briefausschluss und bevollmächtigt die Gläubigerin, jederzeit die Eintragung der Umwandlung in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen sowie sich den Brief vom Grundbuchamt aushändigen zu lassen.

- 3.4** Der Gläubigerin soll per unter Nr. 3.2 genannten Adresse unverzüglich nach Bestellung der Grundschild ohne Nachweis des Eigentumsübergangs eine einfache Ausfertigung dieser Urkunde und nach Aufforderung der Gläubigerin eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilt werden. Die Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung ist nicht davon abhängig, dass die Gläubigerin den Zugang der Kündigung der Grundschild gemäß § 1193 Abs. 1 BGB sowie den Ablauf der Kündigungsfrist von 6 Monaten nachweist.

1) Nichtzutreffendes streichen

4. Sofern der in dieser Verhandlung bestellten Grundschuld jetzt oder künftig andere Grundschulden im Range vorgehen und gleichstehen, trete(n) ich/wir hiermit zusätzlich sicherungshalber folgende Ansprüche gegen die jeweiligen Grundschuldgläubiger an die Gläubigerin ab:
- a) den mit Wegfall des Grundes für die Bestellung oder Abtretung entstehenden Anspruch auf Rückübertragung, Aufhebung oder Verzicht dieser Grundschulden.
  - b) für den Fall, dass bei der Verwertung vorgehender oder gleichstehender Grundschulden ein Betrag erzielt wird, der die durch die Grundschulden gesicherten Forderungen übersteigt, den Anspruch auf Auszahlung des Mehrerlöses.
  - c) Sollten Rückgewähransprüche an vorrangigen oder gleichrangigen Grundschulden bereits an Dritte abgetreten sein, trete(n) ich/wir hiermit meine/unsere gegenwärtigen und künftigen Ansprüche auf Rückabtretung dieser Ansprüche an die Gläubigerin ab.
  - d) Sollten durch Verzichte vor- oder gleichrangiger Grundschuldgläubiger Eigentümerrechte entstehen, tritt der Eigentümer hiermit bereits jetzt diese Rechte an die Gläubigerin ab.
5. Alle Ansprüche des Bestellers aus dieser Grundschuldbestellung, insbesondere die Ansprüche auf Rückgewähr dieses Grundpfandrechts in jeder Form, verjähren in 30 Jahren ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn. Der Anspruch auf Rückgewähr entsteht unter der aufschiebenden Bedingung, dass er vom Besteller geltend gemacht wird.
6. Zugleich verpflichte(n) ich/wir  
- nachstehend „Schuldner“ genannt -

mich/uns gegenüber der Gläubigerin zur Zahlung eines Betrages in Höhe der in dieser Urkunde bestellten Grundschuld (Kapital und Zinsen). **Die Forderung aus diesem Schuldanerkenntnis ist sofort fällig.** Mehrere Personen verpflichten sich als Gesamtschuldner. Wegen dieser Zahlungsverpflichtung unterwirft/unterwerfen sich der/die Schuldner der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein/ihr gesamtes Vermögen. Die Gläubigerin ist berechtigt, den/die Schuldner aus dieser persönlichen Haftung schon vor Eintragung der Grundschuld und vor Vollstreckung in den Grundbesitz in Anspruch zu nehmen.

- 7.1 Zahlungen, die an die Gläubigerin geleistet werden, sind nicht auf die Grundschuld anzurechnen.
- 7.2 Sämtliche Gerichts- und Notariatskosten sowie alle Kosten dieser Verhandlung und ihrer Ausführung und der Notarbestätigung trägt der Grundstückseigentümer/Berechtigte.
8. Der/Die Erschienene zu  erklärte:
- Mit vorstehenden Erklärungen meines Ehegatten bin ich einverstanden und stimme ihnen hiermit zu.<sup>1)</sup>
- Der/Die Erschienene(n) verzichten zudem auf den Nachweis des Eigentumswechsels.
9. Für die Zustellung dieser Urkunde sowie für Zustellungen im Rahmen der Zwangsvollstreckung aus der mit dieser Urkunde bestellten Grundschuld ist bei mehreren Bestellern jeder einzelne zustellungsbevollmächtigt für alle anderen.
10. Vorläufige Einschränkung der Sicherungsabrede

Die Grundschuld und die abgetretenen Rückgewähransprüche sichern zunächst nur die Forderungen der Gläubigerin aus dem mit dem/den Schuldner(n) zur Finanzierung des Kaufpreises für den Grundbesitz geschlossenen Kreditvertrag, soweit aus der Darlehensvaluta Zahlungen auf den Kaufpreis geleistet worden sind. Die weitergehende Sicherungsabrede gilt erst ab vollständiger Zahlung des Kaufpreises, spätestens ab Eintragung des Eigentumswechsels.

Ab vollständiger Kaufpreiszahlung bzw. ab Eigentumswechsel tritt/treten der/die Schuldner anstelle des Verkäufers als Sicherungsgeber in den Sicherungsvertrag ein; dann steht/stehen dem/den Schuldner(n) bei Wegfall des Sicherungszwecks der uneingeschränkte Rückgewähranspruch zu. Der Verkäufer und sein Rechtsnachfolger können, wenn und soweit ihnen Rückgewähransprüche zustehen, nur die Löschung, nicht die Abtretung oder den Verzicht verlangen.

1) Die Mitwirkung des Ehegatten des Grundstückseigentümers/Berechtigten ist nicht erforderlich, wenn Gütertrennung besteht oder wenn bei gesetzlichem Güterstand keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass es sich bei dem zu belastenden Grundbesitz um das im wesentlichen ganze Vermögen des Grundstückseigentümers/Berechtigten handelt.