

Die nachfolgenden Stichworte sollen eine allgemeine Information über die Struktur des Grundbuches liefern und Ihnen eine kleine Hilfe sein, Veränderungen im Grundbuch Ihres Objektes vorzunehmen.

Löschungsbewilligung

Das Grundbuch besteht aus drei Abteilungen und dem Bestandsverzeichnis, das die Beschreibung des Grundstückes enthält.

- Abt. I Eigentümer
- Abt. II Lasten und Beschränkungen z.B. Wohnungsbesetzungsrecht
- Abt. III Belastungen z.B. Hypotheken und Grundschulden

Die Rechte der Stadt Düsseldorf sind entweder in Abt. II (Besetzungsrecht, Auflassungsvormerkung) oder in Abt. III (Hypothek/ Grundschuld) eingetragen. Für diese, zugunsten der Stadt Düsseldorf im Grundbuch eingetragenen, Rechte wird durch die Darlehensverwaltung eine Löschungsbewilligung erteilt, wenn die darlehensrechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind (z.B. Rückzahlung). Mit Hilfe der Löschungsbewilligung können die eingetragenen Rechte im Grundbuch gelöscht werden.

Die Erstellung einer solchen Urkunde (Löschungsbewilligung) ist für den Darlehensnehmer nach Rückzahlung des Darlehens kostenfrei. Sollte jedoch eine Zweitausfertigung angefordert werden, so ist eine Verwaltungsgebühr zu entrichten, die nach der derzeit gültigen Verwaltungsgebührenordnung der Stadt Düsseldorf erhoben wird.

Löschungsverpflichtung und Abtretung

In Abt. III des Grundbuches sind alle Grundschulden und Hypotheken der Reihe nach an rangbereiter Stelle eingetragen. Der Rang entscheidet im Verwertungsfalle (z.B. Zwangsversteigerung) darüber welcher Gläubiger zuerst bedient wird.

Ist z.B. unter Abt. III/1 eine Grundschuld zugunsten einer Bank und unter Abt. III/2 ein Recht zugunsten der Stadt Düsseldorf eingetragen, gibt der vorrangige Gläubiger gegenüber dem nachrangigen eine Löschungsverpflichtung und Abtretung ab. D.h. dass sich bei diesem Beispiel die Bank verpflichtet unter anderem

- das Recht nur einmal in Anspruch zu nehmen,
- das Recht nur zum Bau oder zum Erwerb eines Objektes zu gewähren und
- das Recht löschen zu lassen, sobald es getilgt ist.

Der Darlehensnehmer/Schuldner verpflichtet sich ebenso mit dieser Erklärung und tritt gleichzeitig die Rückgewähransprüche (Eigentümergrundschuld) an den nachrangigen Gläubiger ab.

Pfandfreigabe

Das eingetragene Grundpfandrecht lastet immer auf dem Gesamtobjekt, d.h. wird ein Teil des belasteten Grundstückes veräußert, muss dieser aus der Gesamthaft entlassen werden. Hierzu ist eine Urkunde des Darlehensgebers erforderlich.

Für die Erstellung der Pfandfreigabe-Urkunde ist eine Verwaltungsgebühr zu entrichten, die nach der derzeit gültigen Verwaltungsgebührenordnung der Stadt Düsseldorf erhoben wird.

Verpflichtung zur gleitenden Neuwertversicherung

Laut Darlehensvertrag ist der Darlehensnehmer verpflichtet das Pfandobjekt bei einer Versicherung / Versicherungsanstalt zu seinem vollen Zeitwert (Ersatzwert) in Form einer gleitenden Neuwertversicherung gegen Brandschaden zu versichern und dauernd versichert zu halten. Der Abschluss ist in Form einer entsprechenden Versicherungspolice nachzuweisen.

Die Stadt Düsseldorf meldet sodann bei der Versicherung / Versicherungsanstalt ihr Realrecht an, so dass im Schadensfall eine Absicherung der eingetragenen Grundschuld durch die Versicherungssumme gewährleistet ist. Ein Wechsel der Versicherung / Versicherungsanstalt bzw. eine Änderung der Versicherungssumme bedarf daher immer der Zustimmung durch die Stadt Düsseldorf.

Zustimmung zur Abtretung

Soll ein vorrangiges Recht an einen anderen Gläubiger mit gleicher Rangstelle abgetreten werden, so muss aufgrund der abgegebenen Lösungsverpflichtung und Abtretung bei der Stadt Düsseldorf eine entsprechende Zustimmung beantragt werden.

Der neue Gläubiger ist dann ebenfalls verpflichtet, gegenüber der Stadt Düsseldorf eine Lösungsverpflichtung und Abtretung abzugeben.

Zustimmung zur Neuvaluierung

Soll eine vorrangige Grundschuld nach Tilgung neu in Anspruch genommen werden, so muss auch hier aufgrund der abgegebenen Lösungsverpflichtung und Abtretung bei der Stadt Düsseldorf eine entsprechende Zustimmung beantragt werden. Durch die Zustimmung wird der Gläubiger für diese Neuvaluierung aus seiner Verpflichtung entlassen, das Recht nur einmal in Anspruch zu nehmen.

Zustimmung zur Vorrangseinräumung

Ein neu einzutragendes Grundrecht wird an bereitester Rangstelle im Grundbuch eingetragen. Soll das neue Recht mit Rang vor dem städtischen Darlehen ins Grundbuch eingetragen werden, so muss grundsätzlich die Zustimmung bei der Stadt Düsseldorf beantragt werden. Die Zustimmung erfolgt

dann nur unter der Bedingung, dass sowohl der vorrangige Gläubiger als auch der Eigentümer gegenüber der Stadt Düsseldorf eine Löschungsverpflichtung und Abtretungserklärung abgibt.

In allen oben aufgeführten Grundbuchveränderungen erfolgt eine Zustimmung nur dann, wenn über die Nutzung der neuen Grundschuld/Hypothek der wohnwirtschaftliche Verwendungsnachweis erbracht wird. D.h. das neue Darlehen dient ausschließlich zur Erhaltung oder Neuschaffung von Wohnraum im vorhandenen Objekt (Wertsteigerung).