

Grundschuld als "sicherste"
Kreditsicherheit: Risiken & Nebenwirkungen
in der Praxis

FCH



Kreditsicherheitenpraxis: Fallen & Gefahren für die Grundschuld



Grundbuch als "Erkenntnisquelle" • Elektronisches Grundbuch • Rechte in
Abt. II • Öffentliches Recht/Baurecht als „Gefahrenquelle“ • Risiken
(er)kennen & verhindern

Themen u.a.:

- Das Grundbuch als "Erkenntnisquelle"
- Elektronisches Grundbuch
- Öffentliches Recht als Grundschuldrisiko: Baulasten - Abstandsflächen - Altlasten - Erschließungsbeiträge
- Risiken bei (Grund-)Dienstbarkeiten, persönlich beschränkte Dienstbarkeiten, Wohn-Dauernutzungsrecht
- Alles rund um: Wegerechte - Nießbrauch - Reallasten - Wohnrechte - Altenteile
- Vermerke im Grundbuch: Wirksamkeitsvermerk - Nacherbenvermerk - ZV-Vermerk
- Tipps aus Abwicklungs- und Zwangsversteigerungspraxis für das Neugeschäft

Grundbuch und Grundpfandrechte

- Das Grundbuch als „Erkenntnisquelle“
- **Elektronisches Grundbuch** und Auswirkungen auf die Kreditprozesse
- Praxisprobleme **Belastungsvollmacht** (im Außenverhältnis begrenzte Belastungsvollmacht)und Valutierung der Grundschuld vor rangrichtiger Eintragung (**Notarbestätigung** als Interimssicherheit?)
- Risiken bei **ZV-Teilunterwerfung**, clevere Alternativen möglich?
- Wirksamkeit **Nachweisverzichtsklausel** (BGH vom 07.10.2020)?
- **Verwertungsreife** Grundschuld und praxisrelevante Verjährungsfragen (u. a. Kündigung – wann spätestens, wann frühestens? Risiko kurze Regelverjährung)
- Praxisprobleme **GbR im Grundbuch** (u. a. Risiko fehlende Vertretungsmacht, Titelumschreibung/Vollstreckung)
- die „neue“ **eingetragene GbR (eGbR)/Immobilien-GbR**: künftige Änderungen bei Immobilinerwerb/-Verkauf einer GbR durch MoPeG zum 01.01.2024, Handlungserfordernisse für grundpfandrechtliche Besicherung
- Unzulässiges Entgelt für **Treuhandauftrag bei Ablösung**: Umgehung über neues „Interbankenentgelt“?

Eintragungen in Abt. II und ihre Auswirkungen auf Werthaltigkeit und Verwertungsmöglichkeiten

- **Grund-Dienstbarkeiten** (z. B. Wegerecht, Stromleitungsrecht, Gewerbeausschluss)

10:00 - 17:00 Uhr

Peter Freckmann

Rechtsanwalt Bereich Recht & Compliance
Bausparkasse Schwäbisch Hall AG

Rechtsanwalt und Syndikusrechtsanwalt mit langjährigem Tätigkeitsschwerpunkt im (Verbraucher-)Kredit- und Kreditsicherungsrecht (speziell zur Grundschuld), langjähriger Referent und Autor bei FCH

Benjamin Heinemann

Leiter Geschäfts- und Gewerbekunden Gewerbliche Kunden
Sparkasse Mittelmosel - Eifel Mosel Hunsrück

- **Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten** z. B. dingl. Wohn-/Dauernutzungsrecht, Nießbrauch, Wohnrecht, Altenteile
- Verfügungsbeschränkungen nach § 1010 BGB, Testamentsvollstreckervermerk, Nacherbenvermerk, Nachlassverwaltungsvermerk
- **Prüfpflichten bei Verfügungsbeschränkungen** - was prüft das Grundbuchamt? (OLG Düsseldorf vom 6.9.2021)

Öffentliches Recht als „Gefahrenquelle“

- **Baulasten**, Bau(planungs-)rechtliche Risiken, Wertverlustrisiken bei leerstehenden Gebäuden
- Vermeidung von **bauplanungsrechtlichen Risiken** (Nutzungsbeschränkungen, Finanzierung von Ersatzbauten im Außenbereich), baurechtswidrige Zuständen etc.

Das Erbbaurecht in der Finanzierungspraxis

- Ausübungsbeschränkungen des Erbbaurechts
- Drohender Ablauf des Erbbaurechts und richtiges Agieren im Vorfeld zur Risikobegrenzung
- Heimfall und Auswirkungen auf die Besicherung
- **Vorrangiger Erbbauzins** (wirtschaftlich vernünftige Höhe für Bank?) und dessen Kapitalisierung – Erbbauzinsreallast – Zulässigkeit von Anpassungs-/Erhöhungsvereinbarungen
- **Stillhalteerklärung**, versteigerungsfester Erbbauzins mit Rangvorbehalt, Bestehensbleibensvereinbarungen

Tipps aus Abwicklungs- und Zwangsversteigerungspraxis für das Neugeschäft

Mit freundlicher Unterstützung unseres namhaften und etablierten Kooperationspartners:



Kreditsicherheitenpraxis: Fallen & Gefahren für die Grundschuld

Ich melde mich an zu folgendem Seminar:

Kreditsicherheitenpraxis: Fallen & Gefahren für die Grundschuld



14.11.2023 (231112)

790,00 €*

| Preise für TreuePlus Kunden | |
|-----------------------------|----------|
| Treue PLUS 15 | 671,50 € |
| Treue PLUS 20 | 632,00 € |
| Treue PLUS 25 | 592,50 € |

Sie interessieren sich für unser TreuePlus-Rabattmodell?
Infos unter <https://fch-gruppe.de/TreueAngebot>

Wir haben Interesse an einem individuellen **Inhouse-Seminar** für unser Haus zu einem der oben genannten Seminarthemen.

Bitte kontaktieren Sie mich für weitere Informationen

Name:

Vorname:

Position:

Abteilung:

Firma:

Straße:

PLZ/Ort:

Tel.:

Fax:

E-Mail:

Rechnung an:
(Name, Vorname)

(Abteilung)

E-Mail:

Bemerkungen:

Vielfältige vorgehende Rechte, Vermerke, Lasten und Beschränkungen können die gerne als „sicherste“ Kreditsicherheit bezeichnete Grundschuld in ihrem Wert – bis hin zur Wertlosigkeit – beeinträchtigen. Unsere langjährigen Referenten und versierten „Grundschuldexperten“ zeigen anhand vieler Fälle „aus dem Leben“, welche Gefahren, Fallen und Risiken bei der Grundschuld wie auch beim Erbbaurecht lauern und wie diese beherrscht werden können. Dieses Seminar richtet sich an Mitarbeiter aus Kreditsachbearbeitung, Baufinanzierung, Abwicklung, Recht und Revision, um drohende Risiken (noch) besser erkennen, einschätzen und vermeiden zu können.

14.11.2023 10:00 bis 17:00 Uhr

Online-Veranstaltung mit Zoom. Zoom ist der erste Anbieter von Videokonferenzlösungen, dessen Software im Jahr 2021 vom BSI nach dem internationalen Standard Common Criteria zertifiziert wurde.

Der Zugang zum Seminar erfolgt über Ihren persönlichen Nutzerbereich in „MeinFCH“. Informationen zum Zugang und eine Anleitung erhalten Sie spätestens eine Woche vor dem Seminar. Ihre Teilnahmebestätigung und die Seminardokumentation als PDF finden Sie ebenfalls unter „MeinFCH“.

Bei der Anmeldung gewähren wir ab dem zweiten Teilnehmer aus dem demselben Haus bei zeitgleicher Anmeldung einen Rabatt von **20%**.

Sie erhalten nach Eingang der Anmeldung Ihre Anmeldebestätigung/Rechnung. Bitte überweisen Sie den Rechnungsbetrag innerhalb von 30 Tagen nach Zugang der Rechnung.

Eine Stornierung Ihrer Anmeldung ist nicht möglich. Eine kostenfreie Vertretung durch Ersatzteilnehmer beim gebuchten Termin dagegen schon. Der Name des Ersatzteilnehmers muss dem Veranstalter jedoch spätestens vor Seminarbeginn mitgeteilt werden. Wir weisen darauf hin, dass „Teilnahmen“ von anderen als den gebuchten Teilnehmern nicht gestattet sind und Schadensersatzansprüche des Veranstalters auslösen.

Bei Absage durch den Veranstalter wird das volle Seminarentgelt erstattet. Darüber hinaus bestehen keine Ansprüche. Änderungen des Programms aus dringendem Anlass behält sich der Veranstalter vor.

* zzgl. 19 % MwSt. ** inkl. 7 % MwSt. *** zzgl. 7 % MwSt.

Fach-/Produktinformationen und Datenschutz

Die FCH AG und ihre Dienstleister (z. B. Lettershop) verwenden Ihre personenbezogenen Daten für die Durchführung unserer Leistungen und um Ihnen ausgewählte Fach- und Produktinformationen per Post zukommen zu lassen. Sie können der Verwendung Ihrer Daten jederzeit durch eine Mitteilung per Post, E-Mail oder Telefon widersprechen.

Senden Sie mir bitte Fach- und Produktinformationen sowie die Banken-Times SPEZIAL für meinen Fachbereich kostenfrei an meine angegebene E-Mail Adresse (Abbestellung jederzeit möglich).

Senden Sie uns Ihre Bestellung per Mail an:
info@fch-gruppe.de

oder schriftlich an:
FCH AG
Im Bosseldorn 30, 69126 Heidelberg
Fax: +49 6221 99898-99

Weitere Informationen erhalten Sie unter:
+49 6221 99898-0
oder unter www.FCH-Gruppe.de