

Inhaltsverzeichnis

Geleitwort	5
Vorwort	7
§ 1 Die Grundschuld als Kreditsicherungsmittel	11
A. Einführung	11
B. Zusammenfassung	12
§ 2 Rechtliche Grundlagen	15
A. Gesetzliche Regelung der Grundschuld und sonstiger Grundpfandrechte	15
I. Der Anspruch auf Zwangsvollstreckung in die Immobilie	16
II. Verknüpfung von gesicherter Forderung und Grundpfandrecht	16
1. Rechtliche Trennung von Zahlungsanspruch und Verwertungsrecht	16
2. Verknüpfung von Zahlungsanspruch und Verwertungsrecht bei der Hypothek	17
3. Unabhängigkeit von Geldforderung und Verwertungsrecht bei der Grundschuld	17
4. Verknüpfung von Geldforderung und Grundschuld durch Sicherungsvereinbarung	18
5. Persönlicher Schuldner und Eigentümer – Drittsicherungsfälle	19
III. Der Anspruch auf Zwangsvollstreckung in das gesamte Vermögen	20
1. Persönliches Schuldanerkenntnis gemäß § 780 BGB	20
2. Drittsicherungsfälle	21
3. Verknüpfung von Geldforderung und persönlichem Schuldanerkenntnis durch Sicherungsvereinbarung	21
IV. Übersicht über die Rechtsverhältnisse	22
V. Unterformen der Grundschuld	22
1. Buchgrundschuld und Briefgrundschuld	22
2. Sicherungsgrundschuld	23
3. Gesamtgrundschuld	23
4. Finanzierungsgrundschuld	24
5. Eigentümergrundschuld	24
B. Die Bestellung der Grundschuld	24
I. Der rechtliche Ablauf	24
1. Einigung und Bewilligung	25
2. Bindung an die Grundschuldbestellung	25
3. Zustimmung des Ehegatten	26
4. Weitere Genehmigungen/Zustimmungserfordernisse	26
5. Drittsicherungsfälle	27
6. Inhalt der Grundschuld	27
7. Das Pfandobjekt	28
8. Eintragung im Grundbuch	28
II. Die Rangstelle der Grundschuld	28
1. Bedeutung der Rangstelle	28
2. Wertmindernde und nicht wertmindernde vorrangige Rechte	29
3. Rangrücktritt und Rangänderung	30
4. Der Rangvorbehalt	31
5. Rangbescheinigung	31
III. Der praktische Ablauf der Grundschuldbestellung	32
1. Der Grundschuldbestellungsauftrag	32
2. Die Vorbereitung der Grundschuldbestellung	33
3. Das Grundschuldbestellungsformular	35

4. Anmerkungen zum Grundschuldbestellungsformular	37
a) Persönliche Anwesenheit	37
b) Bezeichnung der Beteiligten	38
c) Grundschuldbestellung	38
d) Dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung	38
e) Persönliche Haftungsübernahme und Zwangsvollstreckungs- unterwerfung	38
f) Anträge	39
g) Zustimmung des Ehegatten	39
h) Vollstreckbare Ausfertigung	39
i) Kosten	39
j) Rangrücktritt	39
5. Nach der Beurkundung	40
6. Ausfertigungen und Abschriften	40
7. Bewertung der Grundschuld	40
8. Checkliste Grundschuldbestellung	41
IV. Besonderheiten bei der Grundschuldbestellung	42
1. Finanzierungsgrundschulden	42
2. Noch nicht vermessene Teilflächen oder fehlende Finanzierungsvollmacht	44
3. Bestellung an einem Erbbaurecht	47
4. Eigentümergrundschuld	48
C. Vorgänge nach abgeschlossener Grundschuldbestellung	49
I. Änderungen der Grundschuld nach Bestellung	49
1. Die Abtretung der Grundschuld	49
a) Grundsätze	49
b) Inhalt und Form der Abtretung	50
c) Bewertung der Abtretungserklärung	52
2. Eigentumswechsel am belasteten Grundstück	52
3. Die nachträgliche Erstreckung der Grundschuld auf weitere Pfandobjekte	53
a) Allgemeines	53
b) Bestandteilszuschreibung	53
c) Nachverpfändung	54
d) Bewertung der Nachverpfändung	55
4. Die Pfandfreigabe	55
II. Die Umschreibung der Vollstreckungsklausel	58
1. Allgemeines	58
2. Umschreibung nach Abtretung der Grundschuld	59
3. Umschreibung nach Wechsel des Eigentümers	61
4. Umschreibung gegen und für den Insolvenzverwalter	63
5. Bewertung der Umschreibung der Vollstreckungsklausel	64
III. Erlöschen von Grundpfandrecht und gesicherter Forderung	65
1. Die Grundschuld nach Zahlung	65
a) Die verschiedenen Rechtsverhältnisse	65
b) Der Normalfall – Zahlung auf die gesicherte Forderung	65
c) Ausnahmsweise Zahlung auf die Grundschuld	67
d) Zusammenfassung	67
2. Die Löschung der Grundschuld im Grundbuch	68
a) Löschungsbewilligung und Eigentümerzustimmung	68
b) Bewertung der Löschungsbewilligung und Eigentümerzustimmung	69
3. Die Löschung einer Zwangssicherungshypothek	71
§ 3 Prüfe dein Wissen	73
Fragen und Antworten	73
Stichwortverzeichnis	89