

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 Schuldanerkennnis gemäß § 780 BGB	20
2. Drittsicherungsfälle	21
3. Verknüpfung von Geldforderung und persönlichem Schuldanerkennnis 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	25
B. Die Bestellung der Grundschuld	25
I. Der rechtliche Ablauf	25
1. Einigung und Bewilligung	25
2. Bindung an die Grundschuldbestellung	26
3. Zustimmung des Ehegatten	26
4. Weitere Genehmigungen/Zustimmungserfordernisse	27
5. Drittsicherungsfälle	27
6. Inhalt der Grundschuld	27
7. Das Pfandobjekt	28
8. Eintragung im Grundbuch	28
II. Die Rangstelle der Grundschuld	29
1. Bedeutung der Rangstelle	29
2. Wertmindernde und nicht wertmindernde vorrangige Rechte	30
3. Rangrücktritt und Rangänderung	30
4. Der Rangvorbehalt	31
5. Rangbescheinigung	32
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	38
a) Persönliche Anwesenheit	38

b) Bezeichnung der Beteiligten	38
c) Grundschuldbestellung	38
d) Dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung	39
e) Persönliche Haftungsübernahme und Zwangsvollstreckungs- unterwerfung	39
f) Anträge	39
g) Zustimmung des Ehegatten	39
h) Vollstreckbare Ausfertigung	39
i) Kosten	40
j) Rangrücktritt	40
5. Nach der Beurkundung	40
6. Ausfertigungen und Abschriften	40
7. Bewertung der Grundschuld	41
8. Checkliste Grundschuldbestellung	42
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	51
c) Bewertung der Abtretungserklärung	53
2. Eigentumswechsel am belasteten Grundstück	53
3. Die nachträgliche Erstreckung der Grundschuld auf weitere Pfandobjekte	53
a) Allgemeines	53
b) Bestandteilszuschreibung	54
c) Nachverpfändung	54
d) Bewertung der Nachverpfändung	56
4. Die Pfandfreigabe	56
II. Die Umschreibung der Vollstreckungsklausel	58
1. Allgemeines	58
2. Umschreibung nach Abtretung der Grundschuld	59
3. Umschreibung nach Wechsel des Eigentümers	62
4. Umschreibung gegen und für den Insolvenzverwalter	64
5. Bewertung der Umschreibung der Vollstreckungsklausel	65
III. Erlöschen von Grundpfandrecht und gesicherter Forderung	66
1. Die Grundschuld nach Zahlung	66
a) Die verschiedenen Rechtsverhältnisse	66
b) Der Normalfall – Zahlung auf die gesicherte Forderung	66
c) Ausnahmsweise Zahlung auf die Grundschuld	67
d) Zusammenfassung	68
2. Die Löschung der Grundschuld im Grundbuch	68
a) Löschungsbewilligung und Eigentümerzustimmung	68
b) Bewertung der Löschungsbewilligung und Eigentümerzustimmung ...	70
3. Die Löschung einer Zwangssicherungshypothek	72
§ 3 Prüfe dein Wissen	75
Fragen und Antworten	75
Stichwortverzeichnis	91