

Inhaltsverzeichnis

Geleitwort	5
Vorwort	7
§ 1 Die Grundschild als Kreditsicherungsmittel	11
A. Einführung	11
B. Zusammenfassung	12
§ 2 Rechtliche Grundlagen	15
A. Gesetzliche Regelung der Grundschild 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 Grundschild	17
4. Verknüpfung von Geldforderung und Grundschild 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 Grundschild	22
1. Buchgrundschild und Briefgrundschild	22
2. Sicherungsgrundschild	23
3. Gesamtgrundschild	23
4. Finanzierungsgrundschild	24
5. Eigentümergrundschild	24
B. Die Bestellung der Grundschild	25
I. Der rechtliche Ablauf	25
1. Einigung und Bewilligung	25
2. Bindung an die Grundschildbestellung	26
3. Zustimmung des Ehegatten	26
4. Weitere Genehmigungen/Zustimmungserfordernisse	27
5. Drittsicherungsfälle	27
6. Inhalt der Grundschild	28
7. Das Pfandobjekt	28
8. Besonderheiten bei der Finanzierungsgrundschild	29
9. Eintragung im Grundbuch	30
II. Die Rangstelle der Grundschild	30
1. Bedeutung der Rangstelle	30
2. Wertmindernde und nicht wertmindernde vorrangige Rechte	31
3. Rangrücktritt und Rangänderung	31
4. Der Rangvorbehalt	32
5. Rangbescheinigung	33
III. Der praktische Ablauf der Grundschildbestellung	33
1. Der Grundschildbestellungsauftrag	33
2. Die Vorbereitung der Grundschildbestellung	35

3. Das Grundschuldbestellungsformular	36
4. Anmerkungen zum Grundschuldbestellungsformular	39
a) Persönliche Anwesenheit	39
b) Bezeichnung der Beteiligten	39
c) Grundschuldbestellung	40
d) Dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung	40
e) Persönliche Haftungsübernahme und Zwangsvollstreckungs- unterwerfung	40
f) Anträge	40
g) Zustimmung des Ehegatten	41
h) Vollstreckbare Ausfertigung	41
i) Kosten	41
j) Rangrücktritt	41
k) Besonderheiten bei der Finanzierungsgrundschuld	41
5. Nach der Beurkundung	42
6. Ausfertigungen und Abschriften	42
7. Bewertung der Grundschuld	43
8. Checkliste Grundschuldbestellung	44
IV. Besonderheiten bei noch nicht vermessenen Teilflächen oder fehlender Finanzierungsvollmacht	44
V. Änderungen der Grundschuld nach Bestellung	47
1. Die Abtretung der Grundschuld	47
a) Grundsätze	47
b) Inhalt und Form der Abtretung	49
c) Bewertung der Abtretungserklärung	51
2. Eigentumswechsel am belasteten Grundstück	51
3. Die nachträgliche Erstreckung der Grundschuld auf weitere Pfandobjekte	51
a) Allgemeines	51
b) Bestandteilszuschreibung	52
c) Nachverpfändung	52
d) Bewertung der Nachverpfändung	54
4. Die Pfandfreigabe	54
5. Die Umschreibung der Vollstreckungsklausel	56
a) Umschreibung nach Abtretung der Grundschuld	56
b) Umschreibung nach Wechsel des Eigentümers	59
c) Umschreibung gegen und für den Insolvenzverwalter	61
d) Bewertung der Umschreibung der Vollstreckungsklausel	63
VI. Erlöschen von Grundpfandrecht und gesicherter Forderung	63
1. Die Grundschuld nach Zahlung	63
a) Die verschiedenen Rechtsverhältnisse	63
b) Der Normalfall – Zahlung auf die gesicherte Forderung	63
c) Ausnahmsweise Zahlung auf die Grundschuld	65
d) Zusammenfassung:	65
2. Die Löschung der Grundschuld im Grundbuch	66
a) Löschungsbewilligung und Eigentümerzustimmung	66
b) Bewertung der Löschungsbewilligung und Eigentümerzustimmung ...	67
3. Die Löschung einer Zwangssicherungshypothek	69
§ 3 Prüfe dein Wissen	71
Fragen und Antworten	71
Stichwortverzeichnis	87