

# Inhaltsverzeichnis

Geleitwort .....	5
Vorwort .....	7
<b>§ 1 Die Grundschild als Kreditsicherungsmittel .....</b>	<b>11</b>
A. Einführung .....	11
B. Zusammenfassung .....	12
<b>§ 2 Rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>15</b>
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 Schuldanerkennntnis gemäß § 780 BGB .....	20
2. Drittsicherungsfälle .....	21
3. Verknüpfung von Geldforderung und persönlichem Schuldanerkennntnis 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 .....	25
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 .....	27
7. Das Pfandobjekt .....	28
8. Eintragung im Grundbuch .....	28
II. Die Rangstelle der Grundschild .....	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 Grundschildbestellung .....	32
1. Der Grundschildbestellungsauftrag .....	32
2. Die Vorbereitung der Grundschildbestellung .....	33
3. Das Grundschildbestellungsformular .....	35
4. Anmerkungen zum Grundschildbestellungsformular .....	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 Grundsuld .....	41
8. Checkliste Grundsuldbestellung .....	42
IV. Besonderheiten bei der Grundsuldbestellung .....	42
1. Finanzierungsgrundschulden .....	42
2. Noch nicht vermessene Teilflächen oder fehlende Finanzierungsvollmacht .....	44
3. Bestellung an einem Erbbaurecht .....	47
4. Eigentümergrundsuld .....	48
C. Vorgänge nach abgeschlossener Grundsuldbestellung .....	49
I. Änderungen der Grundsuld nach Bestellung .....	49
1. Die Abtretung der Grundsuld .....	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 Grundsuld 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 Grundsuld .....	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 Grundsuld nach Zahlung .....	66
a) Die verschiedenen Rechtsverhältnisse .....	66
b) Der Normalfall – Zahlung auf die gesicherte Forderung .....	66
c) Ausnahmsweise Zahlung auf die Grundsuld .....	67
d) Zusammenfassung .....	68
2. Die Löschung der Grundsuld im Grundbuch .....	68
a) Löschungsbewilligung und Eigentümerzustimmung .....	68
b) Bewertung der Löschungsbewilligung und Eigentümerzustimmung ...	70
3. Die Löschung einer Zwangssicherungshypothek .....	72
<b>§ 3 Prüfe dein Wissen .....</b>	<b>75</b>
Fragen und Antworten .....	75
Stichwortverzeichnis .....	91