

# Inhaltsverzeichnis

Geleitwort .....	5
Vorwort .....	7
<b>§ 1 Die Grundschuld als Kreditsicherungsmittel</b> .....	11
A. Einführung .....	11
B. Zusammenfassung .....	12
<b>§ 2 Rechtliche Grundlagen</b> .....	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 Schuldnerkenntnis gemäß § 780 BGB .....	20
2. Drittsicherungsfälle .....	21
3. Verknüpfung von Geldforderung und persönlichem Schuldnerkenntnis 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
<b>IV. Besonderheiten bei der Grundschuldbestellung .....</b>	<b>42</b>
1. Finanzierungsgrundschulden .....	42
2. Noch nicht vermessene Teilstufen oder fehlende Finanzierungsvollmacht .....	44
3. Bestellung an einem Erbbaurecht .....	47
4. Eigentümergrundschuld .....	48
<b>C. Vorgänge nach abgeschlossener Grundschuldbestellung .....</b>	<b>49</b>
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
<b>III. Erlöschen von Grundpfandrecht und gesicherter Forderung .....</b>	<b>66</b>
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
<b>§ 3 Prüfe dein Wissen .....</b>	<b>75</b>
Fragen und Antworten .....	75
Stichwortverzeichnis .....	91