

GRUNDSCHULD

Die Grundschuld ist die Belastung eines Grundstücks in der Weise, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu zahlen ist. Die Grundschuld gehört zu den Grundpfandrechten und wird in der Regel zur Absicherung eines Darlehens bestellt. Im Gegensatz zur Hypothek ist sie in ihrem Bestand von der gesicherten Forderung unabhängig: wird das Darlehen zurückbezahlt, bleibt die Grundschuld unverändert bestehen und kann später als Sicherheit für ein neues Darlehen wiederverwendet werden. Sie entsteht durch Einigung und Eintragung im Grundbuch; sie kann auf mehreren Grundstücken lasten (Gesamtgrundschuld) und ist übertragbar.

Die Merkmale einer Grundschuld

Beide Parteien regeln die Grundschuld in einem Sicherungsvertrag. Sie vereinbaren eine konkrete Summe, mit welcher das Grundstück haftet. Vielfach vereinbaren sie zudem eine Verzinsung, die Grundschuldsumme steigt in der Folge. Damit wollen Banken zusätzliche Kosten abdecken, die entstehen können. Das gilt vor allem für Mahnkosten. Im nächsten Schritt lassen die Beteiligten die Grundschuld in das Grundbuch eintragen. Sie können die Grundschuld notariell beurkunden oder auf dem Grundbuchamt beim Amtsgericht beglaubigen lassen. Der Gesetzgeber erlaubt mehrfache Eintragungen, diese sind nach Rängen geordnet. Entscheidend ist der Zeitpunkt der Eintragung. Gläubiger mit einer Grundschuld ersten Ranges haben bei der Verwertung eines Grundstücks den Vorrang. Deswegen bestehen Kreditgeber in der Regel auf einer Grundschuld ersten Ranges, weil mit nachrangigen Eintragungen ein zu großes Risiko einhergeht. Die Löschung erfolgt auf Antrag und bedarf der Zustimmung beider Seiten.

Grundschuldbestellung

Eine Grundschuldbestellung ist die Zustimmung des Eigentümers eines Grundstücks zu der Belastung seines Grundstücks (z. B. als Kreditsicherheit für Kredite) mit einer Grundschuld. Die komplexen Regelungen zur Grundschuldbestellung sind in einem Vordruck, der so genannten Grundschuldbestellungsurkunde, enthalten. Sie ist ein Sicherungsvertrag, der eine Allgemeine Geschäftsbedingung darstellt und deshalb der gerichtlichen Inhaltskontrolle von Haftungsklauseln unterliegt (§ 305 ff. BGB). Die Grundschuldbestellung umfasst sowohl die materiell-rechtlichen Erfordernisse (§ 873 BGB) als auch die formell-rechtlichen Aspekte, nämlich den Antrag auf Eintragung der Grundschuld in das Grundbuch und die Bewilligung des Grundstückseigentümers. Die Grundschuldbestellung ist entweder notariell zu beurkunden oder öffentlich beglaubigt dem zuständigen Amtsgericht (Grundbuchamt) vorzulegen. Eine Beurkundung ist erforderlich, wenn sich der Grundstückseigentümer in der Urkunde vorab der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwirft (§ 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO).

Welche Grundschuld-Arten gibt es?

1. **Sicherungsgrundschuld** Wie der Name schon sagt, dient die Sicherungsgrundschuld der Sicherung einer Forderung. Diese wird durch einen Sicherungsvertrag bzw. eine schuldrechtliche Abrede zwischen dem Gläubiger und dem Grundstückseigentümer festgesetzt. Der Vertrag wird dabei mit der Forderung verknüpft.
2. **Eigentümergrundschuld** Bei der Eigentümergrundschuld handelt es sich um die allgemeine Briefgrundschuld. Der Eigentümer kann das eigene Grundstück belasten, indem er die Grundschuld für sich selbst eintragen lässt. Falls der Eigentümer nun einen Kredit aufnehmen möchte, kann er durch die damit erworbene absolute Rangstelle die Grundschuld verpfänden oder an andere abtreten.
3. **Fremdgrundschuld** Verkauft der Eigentümer sein Grundstück und überträgt es auf eine andere Person, geht es um eine Fremdgrundschuld.
4. **Gesamtgrundschuld** Eine Gesamtgrundschuld wird zum Beispiel dann aufgenommen, wenn der Schuldner eine höhere Darlehenssumme benötigt oder verschiedene Gebäude eine wirtschaftliche Einheit bilden (z.B. ein Produktionsbetrieb mit mehreren Gebäuden). Die verschiedenen Immobilien oder Gegenstände müssen aber nicht einer einzelnen Person gehören. Somit können auch Freunde oder Familienangehörige dem Kreditnehmer helfen. Kann der Schuldner nicht zahlen, darf die Bank entscheiden, durch welche Immobilie die Forderung beglichen werden soll.

JETZT IHR PERSÖNLICHES ANGEBOT EINHOLEN!

TEL: 0 5 4 1 8 0 0 1 8 5 0

WEITERE INFORMATIONEN UNTER :

WWW.ADU-INKASSO.DE