

Sinn und Zweck der Grundschuld

Eine Grundschuld ist (wie die Hypothek) ein sogenanntes Pfandrecht am Grundbesitz. Sie ermöglicht dem Grundschuldgläubiger (i.d.R. der Bank) die Verwertung des (Pfand-)Grundbesitzes insbesondere für den Fall, dass ein ausgegebenes Darlehen trotz Fälligkeit nicht zurückbezahlt wird.

Diese Verwertung erfolgt durch öffentlich Zwangsversteigerung
Maßgebend für den Wert einer Grundschuld als Sicherheit ist ihr Rang im Grundbuch. Die beste Sicherheit bietet stets eine Grundschuld, der keine anderen Rechte vorgehen.

Buchgrundschuld und Briefgrundschuld

Das Gesetz kennt zwei Arten von Grundschulden, Briefgrundschulden und Buchgrundschulden. Der Unterschied ist der, dass über die Briefgrundschuld nach Eintragung durch das Grundbuchamt ein Grundschuldbrief erteilt wird.



Grundsätze

- Grundschulden verbrauchen sich durch Darlehensrückzahlung nicht und können als Sicherheit wiederverwendet werden
- Ist nicht absehbar, in welchem Umfang Darlehensmittel benötigt werden, können Grundschulden in ausreichender Höhe „auf Vorrat“ bestellt werden
- Werden unvermessene Teilflächen gekauft, ist zu klären, unter welchen Voraussetzungen (Grundschuldeintragung oder nicht?) die Bankdarlehen ausgezahlt werden
- Durch die Zwangsvollstreckungsunterwerfung kann im Verwertungsfall eine rasche Verwertung des Grundbesitzes erfolgen
- Obwohl die Grundschuld nur am Grundbesitz eingetragen wird, beschränkt sich die Haftung in der Regel nicht auf diesen Grundbesitz, vielmehr wird mit dem ganzen Vermögen gehaftet