

Grundsschuldbestellung

Eine Grundsschuldbestellung ist die Zustimmung des Eigentümers eines Grundstücks zu der Belastung seines Grundstücks (z.B. zur Absicherung von Darlehen) mit einer Grundsschuld .

Die Grundsschuldbestellung umfasst auch den Antrag auf Eintragung der Grundsschuld in das Grundbuch. Die Einigung von Eigentümer und Grundschuldgläubiger ist formfrei möglich. Zur Eintragung der Grundsschuld in das Grundbuch muss die Bewilligung entweder notariell beurkundet oder öffentlich beglaubigt dem zuständigen Amtsgericht (Grundbuchamt) vorgelegt werden.

Im Unterschied zur Hypothek ist die Grundsschuld abstrakt. Das heißt, dass die im Grundbuch eingetragene Schuldsumme nichts über das dadurch abgesicherte Darlehen aussagt.

Beispiel: Der Schuldner macht mit seiner Bank eine sogenannte Sicherungsabrede. Darin erklären Bank und Darlehensnehmer, dass die bestellte Grundsschuld über 150.000,00 € zur Sicherung eines Darlehens über 70.000,00 € dient. Eine solche Sicherungsabrede kann privatschriftlich verfasst werden und bedarf somit nicht der notariellen Form. Im vorliegenden Beispiel ist die Grundsschuld nur mit 70.000,00 € evaluiert (belastet). Da die Grundsschuld abstrakt ist, kann sie auch durch ein weiteres Darlehen belastet werden, bis die 150.000,00 € ausgereizt sind, also noch mit weiteren 80.000,00 €

Die Grundsschuld kann also mehrere Darlehen absichern bis zum eingetragenen Betrag, allerdings ausschließlich für den eingetragenen Gläubiger.

Ein weiterer Aspekt der Abstraktheit der Grundsschuld besteht in ihrer Eigenschaft der Eigentümergrundsschuld. Zahlt man ein Darlehen ab, das durch eine Grundsschuld gesichert ist, so erwirbt der Schuldner diese Grundsschuld. Ist das Darlehen komplett zurückgezahlt, so ist die Grundsschuld zur Eigentümergrundsschuld geworden.

Der Vorteil im Gegensatz zur Hypothek besteht nun darin, dass die Grundsschuld erneut mit einem oder mehreren Darlehen evaluiert werden kann, an einen anderen Gläubiger abgetreten oder im Grundbuch gelöscht werden kann.

Diese Tatsachen führten in den letzten Jahren dazu, dass die Grundsschuld bei den Grundpfandrechten den größten Anteil besitzt (derzeit rund 80 %).

Hypotheken werden lediglich nur noch von öffentlichen Stellen verwendet (z.B. der WfA - Wohnungsbauförderungsanstalt) zur Absicherung von staatlichen Darlehen.