

AUSBILDUNGSREIHE FÜR
NOTARFACHANGESTELLTE

HERAUSGEGEBEN
VON DER
NOTARKASSE A. D. Ö. R.,
MÜNCHEN

 Notare Bayern und Pfalz
Notarkasse

Michael Gutfried

Grundsschulden

3. Auflage



Deutscher**Notar**Verlag

Michael Gutfried

Grundsulden

AUSBILDUNGSREIHE FÜR
NOTARFACHANGESTELLTE

HERAUSGEGEBEN VON DER
NOTARKASSE A.D.Ö.R., MÜNCHEN

Grundsschulden

3. Auflage

von

Notar

Michael Gutfried

Dingolfing



Deutscher**Notar**Verlag

Weitere Titel der Ausbildungsreihe für Notarfachangestellte

Michael Bernauer/Nora Ziegert/
Hans-Joachim Vollrath
Familienrecht, 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-256-6)

Franz Heitzer
Notarkosten, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-277-1)

Judith Junk
Erbrecht, 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-253-5)

Sonja Karl Pelikan
**Grundbuch lesen und verstehen,
2. Auflage**
(ISBN 978-3-95646-254-2)

Jens Neie
Überlassungsvertrag, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-371-4)

Holger Sagmeister
**Anmeldungen zum Registergericht,
3. Auflage**
(ISBN 978-3-95646-284-9)

Valentin Spornath
Grundstücksrecht Spezial, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-311-2)

Andreas Bosch/Benedikt Strauß
Berufs- und Beurkundungsrecht, 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-257-3)

Jens Haßelbeck
Wohnungs- und Teileigentum, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-278-8)

Anja Heringer/Franz Heitzer/
Hans-Joachim Vollrath
Prüfungswissen kompakt, 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-306-8)

Martin Jurkat
Büroorganisation, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-307-5)

Bernadette Kell
Grundbuch – Rechte in Abt. II, 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-255-9)

Sonja Karl Pelikan
Basiswissen im Notariat, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-310-5)

Markus Sikora
**Vollmachten, Genehmigungen,
Zustimmungen, Beglaubigungen,
3. Auflage**
(ISBN 978-3-95646-279-5)

Michael Volmer
Vollzug von Kaufverträgen, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-280-1)

Melanie Falkner
Grundstückskaufvertrag, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-313-6)

Christian Esbjörnsson
Gesellschaftsrecht, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-323-5)

Hinweis

Die Formulierungsbeispiele in diesem Buch wurden mit Sorgfalt und nach bestem Wissen erstellt. Sie stellen jedoch lediglich Arbeitshilfen und Anregungen für die Lösung typischer Fallgestaltungen dar. Die Eigenverantwortung für die Formulierung von Verträgen, Verfügungen und Schriftsätzen trägt der Benutzer. Autor und Verlag übernehmen keinerlei Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in dem Buch enthaltenen Ausführungen und Formulierungsbeispiele.

Copyright 2025 by Deutscher Notarverlag, Bonn
Umschlaggestaltung: gentura, Holger Neumann, Bochum
Satz: PMGi – Agentur für intelligente Medien GmbH, Hamm
Druck: Hans Soldan Druck GmbH, Essen
ISBN 978-3-95646-322-8

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme.

Bibliografische Information der Deutschen Bibliothek

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Geleitwort

Hinter jedem guten Notar stehen seine Mitarbeiter, die den reibungslosen Ablauf im Notariat sicherstellen.

Der Beruf der Notarfachangestellten ist ein spannender und vielfältiger Beruf, der in Anforderung und Verantwortung weit über einen „gewöhnlichen“ Bürojob hinausgeht. Immobilienkäufe, Testamente, Unternehmensgründungen, Eheverträge, Scheidungsvereinbarungen und einiges mehr – über die ganze Bandbreite notarieller Tätigkeiten müssen auch Sie als Mitarbeiter im Notariat tiefgehende Kenntnisse haben. Nur mit Ihrer Unterstützung kann der Notar sein Büro erfolgreich führen.

Wie kann man Sie möglichst gezielt und effizient unterstützen, um eine bestmögliche Ausbildung zum Notarfachangestellten zu absolvieren? Diese Frage haben wir uns als Notarkasse gemeinsam mit Autoren aus der Praxis, nämlich Notarinnen und Notare, Notarassessoren und Büroleitern gestellt. Zusammen mit dem Deutschen Notarverlag wurde die „*Ausbildungsreihe für Notarfachangestellte*“ ins Leben gerufen. Wir haben uns zum Ziel gesetzt, Auszubildende während ihrer anspruchsvollen Ausbildungszeit und Berufsanfänger bei ihrem Einstieg in den komplexen Büroalltag zu unterstützen. Auch für Quereinsteiger zur Vermittlung von Grundlagen und für den erfahrenen Notarfachangestellten als Nachschlagewerk ist die Reihe gut geeignet.

Pro Band vermitteln die Autoren dieser Reihe anschaulich die komplette Bandbreite eines notariellen Fachgebiets von den Grundlagen bis hin zu komplexeren Fallgestaltungen. Um Ihnen die Anwendung des Erlernten zu erleichtern, enthält jedes Buch ein Kapitel zur Wissensüberprüfung. Die Lösungsvorschläge verbinden bereits einzelne Fachgebiete miteinander und geben so Gelegenheit zur Vertiefung der gewonnenen Fähigkeiten.

Michael Gutfried, Notar in Dingolfing, stellt in diesem Band das trockene Thema Grundschulden so anschaulich und praxistauglich wie möglich dar. Das Vorbereiten und Ausfertigen von Grundschulden, einschließlich der Umschreibung von Vollstreckungsklauseln, gehört in seinem Büro zu den Aufgaben der Auszubildenden. Er ist somit mit deren Problemen und Fragen in diesem Bereich bestens vertraut.

Dr. *Helene Ludewig*

Präsidentin der Notarkasse A.d.ö.R., München

Vorwort

Bestellung, Abtretung und Löschung von Grundschulden gehören zu den alltäglichen und meistens eiligen Geschäften in jedem Notarbüro. Umso wichtiger ist es, dass die zuständigen Mitarbeiter die hierfür erforderlichen Schritte sicher beherrschen, da kaum ein Notar die Zeit haben wird, sich eingehender mit der Vorbereitung und Abwicklung einer Grundschuldbestellung zu befassen. Die rechtlichen Grundlagen der Grundschuld sind trotz der oft standardisierten Bearbeitung komplex. In diesem Buch habe ich versucht, die schwierigen Rechtsfragen möglichst einfach darzustellen, um so das erforderliche Fachwissen für die Abschlussprüfung zum/zur Notarfachangestellten und zum/zur Inspektorenanwärter(in) zu vermitteln und die theoretischen Grundlagen für eine sichere Beherrschung der praktischen Abwicklungsschritte zu legen. Daneben soll das Buch ein praktischer Leitfaden für die in der Notarkanzlei anfallenden Aufgaben sein.

Die dritte Auflage wurde auf den aktuellen Stand der Rechtsprechung und Gesetzgebung gebracht. Weiterhin habe ich Anregungen aufgegriffen, die aus dem Kreis der Leserschaft kamen und meine eigenen Erfahrungen aus der Durchführung von Schulungsseminaren benutzt, um einzelne schwierige Punkte noch klarer herauszuarbeiten. Für weitere Verbesserungsvorschläge bin ich jederzeit dankbar.

Dingolfing, im Juni 2025

Michael Gutfried

Inhaltsverzeichnis

Geleitwort	5
Vorwort	7
§ 1 Die Grundschuld als Kreditsicherungsmittel	11
A. Einführung	11
B. Zusammenfassung	12
§ 2 Rechtliche Grundlagen	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 Schuldanerkenntnis gemäß § 780 BGB	20
2. Drittsicherungsfälle	21
3. Verknüpfung von Geldforderung und persönlichem Schuldanerkenntnis 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	24
B. Die Bestellung der Grundschuld	24
I. Der rechtliche Ablauf	24
1. Einigung und Bewilligung	25
2. Bindung an die Grundschuldbestellung	25
3. Zustimmung des Ehegatten	26
4. Weitere Genehmigungen/Zustimmungserfordernisse	26
5. Drittsicherungsfälle	27
6. Inhalt der Grundschuld	27
7. Das Pfandobjekt	28
8. Eintragung im Grundbuch	28
II. Die Rangstelle der Grundschuld	28
1. Bedeutung der Rangstelle	28
2. Wertmindernde und nicht wertmindernde vorrangige Rechte	29
3. Rangrücktritt und Rangänderung	30
4. Der Rangvorbehalt	31
5. Rangbescheinigung	31
III. Der praktische Ablauf der Grundschuldbestellung	32
1. Der Grundschuldbestellungsauftrag	32
2. Die Vorbereitung der Grundschuldbestellung	33
3. Das Grundschuldbestellungsf formular	35

4. Anmerkungen zum Grundschuldbestellungsformular	37
a) Persönliche Anwesenheit	37
b) Bezeichnung der Beteiligten	38
c) Grundschuldbestellung	38
d) Dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung	38
e) Persönliche Haftungsübernahme und Zwangsvollstreckungs- unterwerfung	38
f) Anträge	39
g) Zustimmung des Ehegatten	39
h) Vollstreckbare Ausfertigung	39
i) Kosten	39
j) Rangrücktritt	39
5. Nach der Beurkundung	40
6. Ausfertigungen und Abschriften	40
7. Bewertung der Grundschuld	40
8. Checkliste Grundschuldbestellung	41
IV. Besonderheiten bei der Grundschuldbestellung	42
1. Finanzierungsgrundschulden	42
2. Noch nicht vermessene Teilflächen oder fehlende Finanzierungsvollmacht.	44
3. Bestellung an einem Erbbaurecht	47
4. Eigentümergrundschuld	48
C. Vorgänge nach abgeschlossener Grundschuldbestellung	49
I. Änderungen der Grundschuld nach Bestellung	49
1. Die Abtretung der Grundschuld	49
a) Grundsätze	49
b) Inhalt und Form der Abtretung	50
c) Bewertung der Abtretungserklärung	52
2. Eigentumswechsel am belasteten Grundstück	52
3. Die nachträgliche Erstreckung der Grundschuld auf weitere Pfandobjekte.	53
a) Allgemeines	53
b) Bestandteilszuschreibung	53
c) Nachverpfändung	54
d) Bewertung der Nachverpfändung	55
4. Die Pfandfreigabe	55
II. Die Umschreibung der Vollstreckungsklausel	58
1. Allgemeines	58
2. Umschreibung nach Abtretung der Grundschuld	59
3. Umschreibung nach Wechsel des Eigentümers	61
4. Umschreibung gegen und für den Insolvenzverwalter	63
5. Bewertung der Umschreibung der Vollstreckungsklausel	64
III. Erlöschen von Grundpfandrecht und gesicherter Forderung	65
1. Die Grundschuld nach Zahlung	65
a) Die verschiedenen Rechtsverhältnisse	65
b) Der Normalfall – Zahlung auf die gesicherte Forderung	65
c) Ausnahmsweise Zahlung auf die Grundschuld	67
d) Zusammenfassung	67
2. Die Löschung der Grundschuld im Grundbuch	68
a) Löschungsbewilligung und Eigentümerzustimmung	68
b) Bewertung der Löschungsbewilligung und Eigentümerzustimmung	69
3. Die Löschung einer Zwangssicherungshypothek	71
§ 3 Prüfe dein Wissen	73
Fragen und Antworten	73
Stichwortverzeichnis	89

§ 1 Die Grundschild als Kreditsicherungsmittel

A. Einführung

Die Grundschild ist das in der Praxis wohl wichtigste Kreditsicherungsmittel. Kreditsicherungsmittel bedeutet, dass ein Gläubiger (meistens eine Bank) einen dem Kunden gewährten Kredit absichert. Die Bank stellt also sicher, dass sie das von ihr geliehene Geld wiederbekommt. Fast jeder, der in seinem Leben eine Immobilie kaufen oder selbst bauen möchte und dafür ein Bankdarlehen benötigt, wird eine Grundschild als Kreditsicherheit bestellen müssen. Warum das so ist, soll nachfolgend verdeutlicht werden.

Nehmen wir an, ein Kunde K möchte bei seiner örtlichen Bank ein Darlehen zum Kauf einer Immobilie in Höhe von 300.000 EUR aufnehmen. Bevor die Bank das Darlehen zusagt, wird sie zunächst eine Bonitätsprüfung durchführen. Die Bank erstellt also eine Prognose darüber, ob der Kunde mit seinem Einkommen in der Lage sein wird, das Darlehen zurückzuzahlen. Ohne positive Bonitätsprüfung wird das Darlehen auf keinen Fall ausbezahlt.

Da die Bonitätsprüfung aber nur eine Prognose ist, kann es sein, dass sich die Bank täuscht. Vielleicht verliert K infolge einer Wirtschaftskrise seinen Arbeitsplatz und kann den Kredit nicht mehr zahlen. Oder er beschließt, lieber die Welt zu bereisen, als sein ganzes Leben im Büro zu verbringen. Auch für diese Fälle möchte die Bank abgesichert sein und ihr verliehenes Geld wiederbekommen. Würde die Bank das Darlehen allein auf Grundlage der durchgeführten Bonitätsprüfung vergeben und sich keine weiteren Sicherheiten bestellen lassen, so müsste die Bank wie folgt vorgehen:

Stellt K die Rückzahlung des Kredites aus welchen Gründen auch immer ein, so muss die Bank einen Gerichtsprozess führen, in dem K auf Rückzahlung der offenen Kreditraten verurteilt wird. Für diesen Gerichtsprozess fallen Kosten an (Gerichtsgebühren, Anwaltsgebühren), welche die Bank erst einmal vorstrecken muss. Im Prozess muss die Bank dann darlegen und beweisen, dass sie dem K einen Kredit gewährt hat und K diesen vertragswidrig nicht zurückbezahlt hat. Kann die Bank dies beweisen, wird der Richter den K zur Rückzahlung des Kredites verurteilen. Bis dahin vergeht erstmal Zeit. Auch nach gewonnenem Prozess hat die Bank immer noch kein Geld. Sie muss das Urteil zu ihren Gunsten erst vollstrecken. Dazu müsste sie mit einer vollstreckbaren Ausfertigung des Gerichtsurteils zum Gerichtsvollzieher gehen und nachsehen, was K überhaupt noch besitzt. Hat K seinen Arbeitsplatz verloren, so verfügt er vielleicht weder über Einkommen noch Bankguthaben auf Girokonten, auf welche die Bank zugreifen könnte. Die Immobilie, die K mit dem Darlehen ursprünglich erworben hat, hat K vielleicht bereits wiederverkauft oder an seine Ehefrau oder Kinder verschenkt, sodass die Bank auch hierauf nicht mehr zugreifen kann. Die Bank hat also zwar ein Recht darauf, dass K den Kredit und die Zinsen an sie zahlt, geht aber dennoch eventuell leer aus, weil es bei K nichts mehr gibt, was sie verwerten könnte.

Um das zu vermeiden, will sich die Bank daher bei der Darlehensvergabe absichern, dass sie

- wenigstens auf die von K gekaufte Immobilie zugreifen und diese verwerten kann, wenn K den Kredit wider Erwarten nicht zurückbezahlen kann;
- bei Zahlungsschwierigkeiten des K möglichst sofort mit Zwangsvollstreckungsmaßnahmen beginnen kann, insbesondere nicht erst einen unter Umständen langen und teuren Gerichtsprozess führen muss.

Um diese zwei Ziele zu erreichen kommt nun die Bestellung einer Grundschild ins Spiel. Die Grundschild ist ein sogenanntes dingliches Recht, das im Grundbuch an einer Immobilie (also insbesondere einem Grundstück, einem Erbbaurecht oder einem Wohnungseigentum) eingetragen wird. Die Immobilie, an der die Grundschild im Grundbuch eingetragen wird, wird auch als „**Pfandobjekt**“ bezeichnet. Die Grundschild gibt der Bank das Recht, das Pfandobjekt in die Zwangsvollstreckung zu bringen, d.h. die mit der Grundschild belastete Immobilie gegen den Willen des Eigentümers an den Meistbietenden zu versteigern oder die Erträge aus der Immobilie (z.B. Mieteinnahmen) für sich zu verwenden. Ist die Grundschild einmal im Grundbuch an einer Immobilie eingetragen, so kann die Grundschild ohne

Zustimmung der Bank nicht mehr gelöscht werden. Die Bank kann auch dann noch auf das Pfandobjekt zugreifen, also insbesondere dieses zwangsversteigern, wenn der Eigentümer die Immobilie verkauft oder an Familienangehörige verschenkt. Als dingliches Recht wirkt die Grundschuld wie man sagt „**absolut**“, d.h. gegenüber jedermann, ganz gleich wer Eigentümer des Pfandobjekts ist. Die Bank kann das Pfandobjekt auch dann versteigern, wenn der Eigentümer der Immobilie wechselt und gar nicht mehr der Vertragspartner ist, der die Rückzahlung des Kredites gegenüber der Bank schuldet.

- 4 Weiterhin macht sich die Bank einen Vorteil notarieller Urkunden zu Nutze. Es ist möglich, dass sich der Eigentümer der Immobilie und der Darlehensnehmer zur notariellen Urkunde der **sofortigen Zwangsvollstreckung** unterwerfen. Ist dies erfolgt, so kann die Bank direkt mit Zwangsvollstreckungsmaßnahmen, insbesondere mit der Versteigerung des belasteten Pfandobjekts beginnen, ohne dass sie vorher nochmals einen teuren und langwierigen Gerichtsprozess führen muss.

Diese Zwangsvollstreckungsunterwerfung zu notarieller Urkunde (geregelt in § 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO) ist nicht nur für die Immobilie zulässig. Denn schließlich kann es sein, dass bei einer Zwangsversteigerung der belasteten Immobilie zu wenig Erlös erzielt wird, um das noch offene Darlehen vollständig zu tilgen. Die Bank möchte sich daher das Recht vorbehalten, zusätzlich auch auf weitere Vermögensgegenstände des K zuzugreifen, zum Beispiel dessen Arbeitseinkommen oder Bankguthaben zu pfänden.

Die Zwangsvollstreckungsunterwerfung in der notariellen Urkunde wird daher im Regelfall zweimal erklärt: einmal hinsichtlich der belasteten Immobilie (die sogenannte **dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung**) und einmal hinsichtlich des gesamten sonstigen Vermögens (die sogenannte **Zwangsvollstreckungsunterwerfung in persönlicher Hinsicht**). Damit die Zwangsvollstreckung in das gesamte Vermögen möglich ist, gibt der Darlehensnehmer regelmäßig in der Grundschuldbestellungsurkunde ein persönliches Schuldanerkenntnis in Höhe des Grundschuldbetrags ab und unterwirft sich diesbezüglich der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen.

B. Zusammenfassung

- 5 Die Grundschuld ist für die Bank ein wichtiges Mittel zur Absicherung von Krediten. Mithilfe der Bestellung einer Grundschuld und deren Eintragung im Grundbuch stellt die Bank sicher, dass sie stets auf das Pfandobjekt (die Immobilie, an der die Grundschuld eingetragen ist) zugreifen kann, wenn der Kunde wider Erwarten den Kredit nicht zurückbezahlt. Die Bank kann dann das Pfandobjekt im Wege der Zwangsvollstreckung verwerten. Sie kann es z.B. in die Zwangsversteigerung bringen und aus dem Versteigerungserlös versuchen, die offenen Schulden zu tilgen oder im Wege der Zwangsverwaltung auf Mieterträge des Pfandobjekts zugreifen.

Die Grundschuld wirkt als im Grundbuch eingetragenes **dingliches Recht** gegenüber jedem Eigentümer des belasteten Pfandobjekts, d.h. die Bank kann auch dann noch die Zwangsvollstreckung betreiben, wenn ihr ursprünglicher Vertragspartner und Kreditnehmer die belastete Immobilie weiterveräußert.

Damit die Bank möglichst schnell mit der Zwangsvollstreckung beginnen kann und nicht erst einen unter Umständen langwierigen und teuren Gerichtsprozess führen muss, verlangt sie in der Regel, dass der Kunde sich zu notariellen Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwirft. Die Bank hat dann einen vollstreckbaren Titel und muss keinen Gerichtsprozess mehr führen, bevor sie mit der Zwangsvollstreckung beginnen kann.

Soll die Zwangsvollstreckung in das Pfandobjekt erfolgen (also insbesondere die Versteigerung der Immobilie ermöglichen), so spricht man von einer **dinglichen Zwangsvollstreckungsunterwerfung**. Diese wird in der notariellen Grundschuldbestellungsurkunde gemäß § 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO erklärt mit Wirkung gegen den jeweiligen Eigentümer der Immobilie (§ 800 ZPO).

Möchte die Bank unter Umständen nicht nur auf das belastete Pfandobjekt zugreifen können, sondern auch auf Arbeitslohn oder Bankguthaben ihres Vertragspartners, so wird sie verlangen, dass sich ihr Vertragspartner in notarieller Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterwirft. Man spricht dann auch von einer **persönlichen Zwangsvollstreckungsunterwerfung**. Der Darlehensnehmer erkennt bei Grundschuldbestellung an, der Gläubigerin einen Geldbetrag in Höhe des Grundschuldbetrags persönlich zu schulden und unterwirft sich wegen dieser Zahlungsverpflichtung der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen gemäß § 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO.

§ 2 Rechtliche Grundlagen

A. Gesetzliche Regelung der Grundschild und sonstiger Grundpfandrechte

Die Grundschild ist im BGB nur am Rande geregelt. Die speziell und unmittelbar für die Grundschild geltenden Regelungen umfassen nur acht Paragraphen, nämlich die §§ 1191–1198 BGB. Dies kommt daher, dass zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des BGB ein anderes Sicherungsmittel als wichtiger eingeschätzt wurde, das der Grundschild recht ähnlich ist, nämlich die Hypothek. Die Hypothek spielt zwar heute in der Praxis kaum noch eine Rolle, weshalb sie in diesem Buch auch nur behandelt wird, soweit sie für das Verständnis der Grundschild von Bedeutung ist. Dennoch sind die gesetzlichen Vorschriften über die Hypothek deswegen weiterhin wichtig, weil sie überwiegend auch für die Grundschild entsprechend anwendbar sind. Geregelt ist dies in § 1192 Abs. 1 BGB, der die Vorschriften über die Hypothek weitgehend auch für die Grundschild für anwendbar erklärt.

1

Die für die Hypothek unmittelbar geltenden – und für die Grundschild weitgehend ebenfalls anwendbaren Vorschriften – finden sich in den §§ 1113–1190 BGB.

Hypothek und Grundschild werden auch mit dem Oberbegriff **Grundpfandrechte** bezeichnet. Neben der Hypothek und der Grundschild gibt es auch noch ein drittes Grundpfandrecht: die Rentenschild. Diese ist in den §§ 1199–1203 BGB geregelt. In der Praxis taucht diese jedoch so selten auf, dass sie nachfolgend nicht näher erläutert wird.

2

Hypothek, Grundschild und Rentenschild werden auch mit dem Oberbegriff Grundpfandrechte bezeichnet. Von den Grundpfandrechten ist die Grundschild in der Praxis die Wichtigste.

Neben den speziellen Regelungen für Grundschild und Hypothek gelten für die Grundschild auch die **allgemeinen Vorschriften des Sachenrechts** des BGB über Rechte an Grundstücken. Diese sind in den §§ 873–902 BGB geregelt. Dabei gilt der Grundsatz, dass die spezielleren Vorschriften die allgemeinen verdrängen. Will man eine Rechtsfrage zur Grundschild lösen, führt der erste Blick daher immer in die speziellen Regeln der §§ 1191–1198 BGB. Findet sich dort keine Regelung, sind zunächst die Vorschriften über die Hypothek in §§ 1113–1190 BGB maßgeblich. Ist auch dort nichts Spezielles geregelt, gelten die allgemeinen Vorschriften des Sachenrechts über Rechte an Grundstücken gemäß den §§ 873–902 BGB.

3

Daneben gelten für die Eintragung, Änderung und Löschung der Grundschild im Grundbuch die Vorschriften der **Grundbuchordnung**.

