

# DEFINITION: GRUNDSCHULD



Alle 350 Immobilien Definitionen [gratis](#) als PDF herunterladen

## Was bedeutet Grundschuld?

Hier erkläre ich Dir ganz einfach, was dieser Begriff im Bereich Immobilie / Immobilien / Immobilien kaufen bedeutet. Vielleicht hast Du Dir schon mal die Frage „Was ist die Definition / Erklärung dieses Wortes?“ gestellt. Dies beantworte ich hier in diesem Video oder in meinem kostenlosen Immobilienlexikon der Grundlagen.

## Definition „Grundschuld“ gemäß Immobilienlexikon

Eine Sicherheit, die eine Bank auf Immobilien eintragen lässt, um sicherzustellen, dass vergebene Darlehen durch die Immobilie gesichert sind. Meist verlangt die Bank zusätzlich auch die persönliche Haftung mit dem Vermögen des Darlehensnehmers.

Wenn ein Darlehensnehmer seiner Zahlungsverpflichtung nicht nachkommt und die Bank keine andere Möglichkeit sieht, ihr Geld einzutreiben, ist sie durch die Grundschuld berechtigt, die Immobilie versteigern zu lassen. Durch die eingetragene Grundschuld wird ebenfalls verhindert, dass der Besitzer die Immobilie verkauft, ohne dass die Bank das von ihr gewährte Darlehen zurückerhält.

*„Eine Grundschuld ist eine Absicherung für eine Bank, die sie sich in das Grundbuch eintragen lässt. Das ist so eine Art „Daumen drauf legen“ auf das Objekt, zur Besicherung des gegebenen Darlehens.“*

## Beispiel

Du kaufst Dir eine Immobilie. Dafür benötigst Du einen Kredit von der Bank. Die Bank verlangt dafür, dass im Grundbuch eine Grundschuld auf das Haus eingetragen wird. Das hat für die Bank folgende Vorteile: Du kannst die Immobilie nicht verkaufen und Dir den ganzen Kaufpreis selber einsacken. Es ist so abgesichert, dass die Bank im Verkaufsfall auf jeden Fall ihr Geld bekommt. Du würdest dann nur den Rest bekommen.

## Die persönliche Haftungsübernahme

Außerdem lassen sich die Banken üblicherweise neben der Grundschuld, gleich mit der Grundschuldbestellung, eine persönliche Haftungsübernahme ins gesamte Vermögen unterschreiben. Das bedeutet, durch das Unterschreiben der Grundschuldbestellung beim Notar, unterschreibst Du einerseits, dass diese Sicherheit ins Grundbuch eingetragen wird, andererseits verpflichtest Du Dich auch der vollständigen Haftung für diesen Kredit mit Deinem gesamten privaten Vermögen.

Das wäre jetzt nichts besonderes, denn allein für den Kreditvertrag haftest Du ja schon. Aber der Vorteil der sofortigen Zwangsvollstreckungsunterwerfung ist, dass die Bank den Schuldner nicht erst noch verklagen muss. Sie kann Dir also Dir direkt den Gerichtsvollzieher schicken, wenn Du Deine Raten nicht entsprechen zahlst. Das heißt, diese persönliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung ist gleich ein vollstreckbarer Titel.

GRATIS VIDEOS

GRATIS PODCASTS

IMMOBILIENBLOG

ZUR WEBSEITE

# DEFINITION: GRUNDSCHULD



Alle 350 Immobilien Definitionen [gratis](#) als PDF herunterladen

## Wie benutzt die Bank die Grundschuld bei Nichtzahlung?

Dafür gibt es natürlich auch gewisse Regeln. Die Bank kann z. B. nicht sagen, wir schnappen uns jetzt diese Immobilie und sie kann sie auch nicht direkt in die Zwangsversteigerung geben. Hier gibt es verschiedene Mahnstufen. Als erstes würde die Bank einmal freundlich erinnern, dass man vergessen hat, seine Rate zu zahlen. Dann beim zweiten, dritten Mal wird es etwas unfreundlicher. Irgendwann würde die Bank mit der Kündigung des Kredites drohen und würde den Kredit auch kündigen.

Sobald der Kredit dann gekündigt ist, würde alsbald von der Bank die Zwangsverwertung angeleiert werden. Das heißt die Bank schaut, dass sie das Objekt in die Zwangsversteigerung bringt und könnte sich aufgrund ihrer Grundschuld dann auch das Geld holen, das dann bei der Zwangsversteigerung heraus kommt.

## Erstrangige und zweitrangige Grundschulden

Zu Grundschulden muss man eins wissen: es gibt erstrangige und zweitrangige Grundschulden. Erstrangige sind natürlich wertvoller als zweitrangige.

Warum? Wenn versteigert wird oder wenn eine Immobilie verkauft wird, hat der Erstrangige natürlich wesentlich höhere Chancen, sein Geld zu bekommen, als der, der an zweiter Stelle kommt. Deswegen mögen die Banken keine zweitrangigen Grundschulden, sondern möchten immer am ersten Rang sitzen.

GRATIS VIDEOS

GRATIS PODCASTS

IMMOBILIENBLOG

ZUR WEBSEITE