**Was ist der Unterschied zwischen Hypothek und Grundschuld?**

Der wichtigste Unterschied zwischen Hypothek und Grundschuld ist die Abhängigkeit vom Darlehen. Das bedeutet: Die Grundschuld ist nicht an ein bestimmtes Darlehen gebunden und bleibt somit auch nach der Rückzahlung des Darlehens in ihrer Höhe bestehen. Eine Hypothek dagegen ist zwingend vom [Immobilienkredit](https://www.drklein.de/immobilienkredit.html) abhängig und sinkt mit der Tilgung des Darlehens.

**Grundschuld und Hypothek: Die Unterschiede im Detail**

Die Grundschuld und die [Hypothek](https://www.drklein.de/hypothek.html) sind eine Sicherheit für die Bank, wenn sie Ihnen im Rahmen einer Baufinanzierung Geld zur Verfügung stellt. Zum Hintergrund: Erwerben Sie ein Haus oder eine Wohnung und benötigen dafür ein Darlehen, möchte die Bank, die Ihnen das Geld gibt, sich absichern. Sie erhält für ihre Dienstleistung einen Eintrag im Grundbuch, der ihr zusichert, die Immobilie verwerten zu dürfen, falls Sie die Raten des Darlehens nicht mehr bedienen können. Eine Zwangsversteigerung wäre dann beispielsweise ein solcher Verwertungsweg.

Früher hat man eine [Baufinanzierung](https://www.drklein.de/baufinanzierung.html) häufig per Hypothek abgesichert. Sie ist immer an ein bestimmtes Darlehen gekoppelt und orientiert sich an dessen Höhe. Das heißt ganz konkret: Weil Sie die Restschuld Ihres Darlehens mit der Zeit abtragen, sinkt auch der Wert der eingetragenen Hypothek nach und nach. Sobald die Restschuld bei null angekommen ist, erlischt die Hypothek.

Im Unterschied zur [Grundschuld](https://www.drklein.de/grundschuld.html): Sie existiert gänzlich unabhängig vom Darlehen. Zu Beginn wird die Grundschuld zwar in der Höhe des aufgenommenen Darlehens eingetragen, die Grundschuld sinkt aber nicht parallel zur Restschuld. Sie bleibt über die gesamte Zeit hinweg immer gleich hoch. Ist die Restschuld vollständig abgetragen, muss die Grundschuld per Antrag aus dem Grundbuch gelöscht werden, und dies ist nur mit Zustimmung des Gläubigers, also der Bank, möglich.

**Welche Vorteile hat die Grundschuld gegenüber der Hypothek?**

Auf den ersten Blick scheint die Hypothek mehr Vorteile aufzuweisen als die Grundschuld, weil sie automatisch mitsinkt und erlischt. Warum geht man dann heute bei einem Immobilienkauf vermehrt den Grundschuld-Weg? Weil die Grundschuld flexibler ist. Sie kann zum Beispiel bei einem Verkauf auf den neuen Immobilienbesitzer übertragen werden, falls die Bank dem zustimmt.

Außerdem ist es möglich, die bestehende Grundschuld für ein neues Darlehen zu nutzen. Ist bereits ein Teil der Restschuld abgetragen, kann das neue Darlehen die Grundschuld sozusagen wieder auffüllen. Es ist also möglich, ein weiteres Darlehen über die Höhe des bereits abgetragenen Restschuldbetrags aufzunehmen, ohne es neu absichern zu müssen. Das erspart [Notarkosten](https://www.drklein.de/notarkosten-hauskauf.html), Grundbuchkosten und bürokratischen Aufwand.