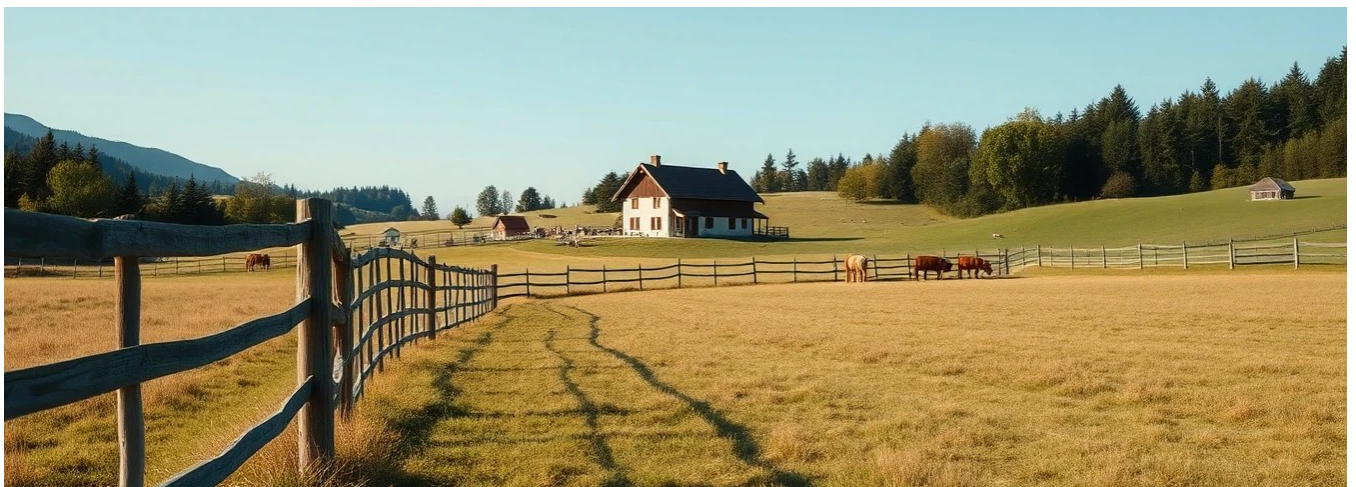


DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Das eigene Grundstück soll einen fremden Kredit sichern: Grundstücksrisiko und persönliche Zahlungspflicht getrennt klären

Was muss ich vor einer Hypothekenbestellung für die Finanzierung einer anderen Person unabhängig von deren Ratenzusage prüfen?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Eine nahestehende Person bittet dich, dein Grundstück für ihre Finanzierung als Sicherheit einzusetzen. Sie will sämtliche Raten selbst zahlen. Diese Absicht beantwortet noch nicht, welches Risiko dein Grundstück übernimmt oder ob du zusätzlich persönlich verpflichtet werden sollst. Vor jeder Unterschrift müssen diese Ebenen unabhängig erklärt werden.

Die tatsächliche Urkunde lesen lassen

Frage, welche Sicherheit genau bestellt werden soll und welche Forderung sie absichert. Hypothek, Grundschuld und persönliche Bürgschaft sind keine austauschbaren Bezeichnungen. Der Beitrag betrachtet nur eine ausdrücklich geplante Hypothek als begrenzten Ausgangspunkt; andere Urkunden benötigen ihre eigene rechtliche Einordnung.

§ 1113 BGB beschreibt die Hypothek als Belastung eines Grundstücks zur Befriedigung wegen einer Forderung aus diesem Grundstück. § 1147 sieht die Befriedigung aus Grundstück und erfassten Gegenständen im Wege der Zwangsvollstreckung vor. [\[BGB1113\]](#)[\[BGB1147\]](#) Eine eigene laufende Rate ist damit nicht die einzige finanzielle Bedeutung einer solchen Vereinbarung.

Persönliche Verpflichtungen zusätzlich kennzeichnen

Lass unabhängig prüfen, wer Darlehensnehmer ist, welche persönliche Verpflichtung du gegebenenfalls eingehst und was ausschließlich das Grundstück betrifft. Eine mündliche Aussage, du würdest nur helfen, erklärt diese Fragen nicht. Notiere Betrag, Sicherungszweck, Laufzeitbezug und Bedingungen einer späteren Freigabe.

Falls die Urkunde weitere Forderungen, künftige Veränderungen oder persönliche Vollstreckungserklärungen umfasst, gehören diese ausdrücklich zur fachlichen Prüfung. Aus den zwei hier genannten Normen wird keine vollständige Prüfung dieser Inhalte abgeleitet.

Den unangenehmen Fall vorab durchsprechen

Im fiktiven Fall möchte ein Vater sein bislang anders genutztes Grundstück für den Kredit eines erwachsenen Kindes einsetzen. Das Kind hält seine Raten für gut tragbar. Der Vater fragt trotzdem nach dem Fall, dass diese Zahlungen ausbleiben oder die Finanzierung verändert werden soll.

Er lässt erklären, welche Rechte die Bank hätte und welche eigenen Handlungsmöglichkeiten tatsächlich bestünden. Er plant keinen Rückkauf oder Ersatzkredit als automatisch verfügbaren Ausweg ein. Ob und wann eine Verwertung möglich wäre, wird für die konkrete Urkunde geprüft. Der Artikel nennt dafür keine pauschale Frist.

Die eigene Lebensplanung einbeziehen

Soll das Grundstück später verkauft, selbst bewohnt oder anderweitig finanziert werden, müssen die Sicherungsbindung und mögliche Freigabe dazu passen. Eine nur erhoffte spätere Entlassung wird nicht als bestätigter Zustand behandelt. Auch die private Beziehung ersetzt diese Klarheit nicht.

Die Entscheidung braucht eine verständliche Erklärung des Grundstücksrisikos, möglicher persönlicher Verpflichtungen und des konkreten Ausstiegswegs. Hole dafür unabhängige Beratung ein, die deine eigene Position prüft. Eine fremde Ratenzusage ist eine wichtige Absicht, aber kein Ersatz für diese eigene Entscheidung.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Gesicherter Kredit

Trag ein, wessen Kredit gesichert werden soll, mit Bank, Betrag und Zweck.

02 / Art der Sicherheit

Notiere, welche Sicherheit laut Urkunde bestellt werden soll und welche Forderung sie absichert.

03 / Persönliche Verpflichtung

Trag ein, ob du zusätzlich persönlich haften sollst, etwa durch Bürgschaft oder Mitunterschrift.

04 / Sicherungsbetrag und Umfang

Notiere den Betrag in der Urkunde und ob auch künftige oder weitere Forderungen erfasst sind.

05 / Bedingungen der Freigabe

Trag ein, unter welchen Bedingungen die Sicherheit später wieder freigegeben wird.

06 / Fall ausbleibender Raten

Beschreib, was laut Erklärung der Bank geschieht, wenn die Raten ausbleiben, und welche Möglichkeiten du hättest.

07 / Eigene Pläne mit Grundstück

Notiere, ob du das Grundstück später verkaufen, bewohnen oder anders finanzieren möchtest.

08 / Unabhängige Beratung

Trag ein, wer die Urkunde für dich prüft und den Termin vor jeder Unterschrift.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[BGB1113\] BGB § 1113 – Gesetzlicher Inhalt der Hypothek](#)

Gesetze im Internet, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[\[BGB1147\] BGB § 1147 – Befriedigung durch Zwangsvollstreckung](#)

Gesetze im Internet, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P06-0051-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.