

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Autorenverzeichnis	VII
Abkürzungsverzeichnis	XVII
Teil 1 Das dingliche Recht Grundschuld	1
1 Die Grundschuld als Grundpfandrecht	3
1.1 Pfandrecht	3
1.2 Dingliches Recht	3
1.3 Keine Akzessorietät	4
1.4 Technik der gesetzlichen Regelung	5
1.5 Eurohypothek	5
2 Beleihungsobjekte	8
2.1 Grundstück	8
2.2 Erbbaurecht	10
2.3 Wohnungs-/Teileigentum	17
2.4 Gebäudeeigentum	21
2.5 Miteigentumsanteil	24
2.6 Exkurs: Grundstückswert und Sicherung der Bebaubarkeit und Nutzung durch Grunddienstbarkeit bzw. Baulast	26
2.7 Exkurs: Altlasten	29
3 Verfahren beim Grundbuchamt	32
3.1 Umfang der Prüfung durch das Grundbuchamt	32
3.2 Bei Mängeln: Zurückweisung oder Zwischenverfügung	37
3.3 Eintragungsbekanntmachung	38
3.4 Grundbucheinsicht	40
3.5 Haftung für Fehler des Grundbuchamts	42
4 Eintragung der Grundschuld	45
4.1 Eintragungsantrag	45
4.2 Eintragungsbewilligung	51
4.3 Form der Bewilligung	56
4.4 Voreintragung des Betroffenen	58
4.5 Exkurs	63
5 Erwerb der (Fremd-)Grundschuld durch den Gläubiger	68
5.1 Die Einigung	68
5.2 Erwerb einer Buchgrundschuld durch den Gläubiger	71
5.3 Erwerb einer Briefgrundschuld durch den Gläubiger	73
5.4 Valutierung vor Erwerb (Eintragung) der Grundschuld	78

6	Die wichtigsten Verfügungsbeschränkungen	81
6.1	Ehegatten	81
6.2	Minderjährige, betreute oder unter Pflegschaft stehende Personen	87
6.3	Testamentsvollstreckung	90
6.4	Vor- und Nacherbfolge	92
6.5	(Auflassungs-)Vormerkung	97
6.6	Grundstück in der Umlegung (BauGB)	100
6.7	Grundstück in der Sanierung (BauGB)	101
6.8	Erbbaurecht, Wohnungseigentum, Reichsheimstätte	102
7	Insolvenz des Sicherungsgebers	105
7.1	Verlust der Verfügungsbefugnis durch Insolvenz oder Verfügungsverbot	105
7.2	Insolvenzanfechtung	110
7.3	Anfechtung außerhalb des Insolvenzverfahrens	118
8	Eigentümergrundschuld	119
8.1	Unterschied zur Fremdgrundschuld	119
8.2	Eigentümergrundschuld kraft Bestellung	120
8.3	Eigentümergrundschuld kraft Gesetzes	122
9	Grundschuldkapital, Zinsen und sonstige Nebenleistungen	131
9.1	Grundschuldkapital	131
9.2	Grundschuldzinsen	135
9.3	Sonstige Nebenleistungen	141
9.4	Unabhängigkeit von gesicherter Forderung	141
10	Persönliche Haftung des Grundstückseigentümers	142
10.1	Abstraktes Schuldversprechen neben der Grundschuld	142
10.2	Schuldversprechen als selbstständiger, aber alternativer Anspruch	147
10.3	Sicherungszweck des abstrakten Schuldversprechens	149
10.4	Formularmäßiges Schuldversprechen	150
10.5	Rückgewähr des Schuldversprechens nach Erledigung des Sicherungszwecks	153
11	Sofort vollstreckbare Grundschatz	154
11.1	Unterwerfung durch den Grundstückseigentümer	154
11.2	Unterwerfung durch einen Bevollmächtigten	162
11.3	Unterwerfung wegen eines Teilbetrags	169
12	Rang der Grundschatz	175
12.1	Darstellung des Rangs im Grundbuch	175
12.2	Rangvereinbarung bei der Grundschatzbestellung	179
12.3	Rangvorbehalt	181
12.4	Rangänderung	185
12.5	Stillhaltererklärung und/oder Bewertungserklärung	192
13	Belastung mehrerer Beleihungsobjekte (Gesamtgrundschatz)	197
13.1	Einheitliche Belastung von wirtschaftlichen Einheiten	197
13.2	Entstehung einer Gesamtgrundschatz	201
13.3	Problem: Mitbelastung mit außerhalb des Grundbuchs abgetretener Grundschatz	203

13.4	Verteilung der Gesamtgrundschuld	206
13.5	Pfandfreigabe	207
13.6	Freigabeverecken nach § 3 MaBV	208
14	Abtretung der Grundschuld	217
14.1	Buchgrundschuld	217
14.2	Briefgrundschuld	222
14.3	Abtretung eines Teilbetrags	234
14.4	Abtretung einer Gesamtgrundschuld	237
14.5	Was geschieht mit Anspruch aus abstraktem Schuldversprechen?	238
14.6	Was geschieht mit Rückgewähranspruch bezüglich einer anderen Grundschuld?	241
15	Gesetzlicher Löschungsanspruch	245
15.1	Voraussetzungen der Löschungspflicht	245
15.2	Zur Löschung Verpflichteter	248
15.3	Löschungsberechtigter	250
15.4	Ausschluss/Einschränkung des Löschungsanspruchs	253
15.5	Löschungsanspruch in der Insolvenz des Eigentümers	256
16	Löschungsvormerkung	258
16.1	Voraussetzungen der Löschungspflicht	258
16.2	Zur Löschung Verpflichteter	259
16.3	Löschungsberechtigter	260
16.4	Neueintragung von Löschungsvormerkungen	260
16.5	Zustimmung des Vormerkungsberechtigten	262
17	Erlöschen der Grundschuld	264
17.1	Aufhebung durch Rechtsgeschäft	264
17.2	Erlöschen kraft Gesetzes	267
17.2.1	Für die alten Bundesländer gilt	268
17.2.2	Für die neuen Bundesländer gilt	268
Teil 2	Grundschuld und gesicherte Forderung	271
18	Sicherungsvertrag	273
18.1	Inhalt und Abgrenzung zu anderen Rechtsverhältnissen	273
18.2	Abschluss des Sicherungsvertrags und Rücksichtspflichten	281
18.3	Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)	289
18.4	Sicherungsgrundschuld und Verbraucherrecht	289
18.4.1	Grundpfandrechtliche Besicherung	290
18.4.2	Verpflichtung zur Besicherung	292
18.4.3	Widerruf bei Verbraucherdarlehensverträgen	298
18.4.4	Widerruf bei verbundenen Verträgen	300
18.4.5	Einwendungen aus dem verbundenen Vertrag	307
18.4.6	Zusammenhängender Vertrag gemäß § 360 BGB	310
18.4.7	Außergeschäftsraum- und Fernabsatzverträge	311
18.4.7.1	Keine eindeutige Gesetzeslage	311
18.4.7.2	Erteilte Widerrufsbelehrung: Folgefragen	315
18.4.7.3	Unterstellung eines Widerrufsrechts	317
18.5	Änderung des Sicherungsvertrags	321
18.6	Kündigung des Sicherungsvertrags	325

18.7	Beendigung des Sicherungsvertrags	330
18.8	Exkurs	334
19	Sicherungsgeber und Sicherungsnehmer	337
19.1	Parteien des Sicherungsvertrags	337
19.2	Eigentümer als Sicherungsgeber	342
19.3	Fremdgrundschuldgläubiger als Sicherungsgeber	343
19.4	Schuldner als Sicherungsgeber	344
19.5	Minderjähriger, betreuter oder unter Pflegschaft stehender Sicherungsgeber	345
20	Gesicherte Forderungen	349
20.1	Beschreibung der Forderung; Begrenzung des Verwertungsrechts	349
20.2	Enge bzw. weite Sicherungsabrede und ihr jeweiliger Umfang	357
20.3	Gesichert: ausschließlich Verbindlichkeiten des Sicherungsgebers	366
20.4	Gesichert: ausschließlich Verbindlichkeiten Dritter	368
20.5	Gesichert: Verbindlichkeiten des Sicherungsgebers und eines Dritten	380
20.6	Nachträgliche Erweiterung/Einschränkung des Sicherungszwecks	386
20.7	Sonderfall: Vom Verkäufer bestellte Grundschrift sichert Verbindlichkeiten des Käufers des Grundstücks	389
20.8	Sonderfall: Sicherung der Verbindlichkeiten des Käufers eines Grundstücks beim Kauf vom Bauträger	395
21	Rückgewähranspruch	400
21.1	Rechtsgrund/Abgrenzung zum Löschungsanspruch	400
21.2	Wegfall des Sicherungszwecks	405
21.3	Möglichkeiten der Rückgewähr	410
21.4	Einschränkungen des Rückgewähranspruchs	416
21.5	Erneuter Einsatz einer Grundschrift als Sicherheit nach Erledigung des (ersten) Sicherungszwecks	424
21.6	Gläubiger des Rückgewähranspruchs	425
21.7	Schuldner des Rückgewähranspruchs	428
21.8	Verletzung des Rückgewähranspruchs und Schadensersatz	430
21.9	Sicherung des Rückgewähranspruchs	433
22	Einreden gegen Grundschrift oder gesicherte Forderung	436
22.1	Rückgewähranspruch des Eigentümers	436
22.2	Rückgewähranspruch des Schuldners	445
22.3	Sonstige (zeitweilige) Einreden aus dem Sicherungsvertrag	446
22.4	Verjährung bei Grundschrift und gesicherter Forderung	447
23	Tilgung von Grundschrift und/oder Forderung	449
23.1	Anrechnung worauf?	449
23.2	Zahlung auf die gesicherte Forderung und Folgen für die Grundschrift	454
23.3	Exkurs	457

23.4	Zahlung auf die Grundschuld	460
23.5	Verrechnung des auf die Grundschuld erhaltenen Betrags	468
24	Abtretung des Rückgewähranspruchs	476
24.1	Abtretbarkeit und Abtretung	476
24.2	Sicherungszweck des abgetretenen Rückgewähranspruchs	484
24.3	Rechtsstellung des neuen Gläubigers des Rückgewähranspruchs	488
24.4	Die Erfüllung des abgetretenen Rückgewähranspruchs	490
24.5	Rechte des Grundschuldgläubigers	491
24.6	Der Anspruch auf Rückabtretung des Rückgewähranspruchs	495
24.7	Sicherungswert des Rückgewähranspruchs	497
25	Pfändung des Rückgewähranspruchs	499
25.1	Die Pfändung	499
25.2	Rechtsstellung des Pfändungsgläubigers	500
25.3	Rechtsstellung des Grundschuldgläubigers	502
25.4	Die Erfüllung des gepfändeten Rückgewähranspruchs	502
25.5	Pfändung einer etwaigen Eigentümergrundschuld	507
26	Eigentumswechsel am belasteten Grundstück	510
26.1	Bedeutung für Grundschuld und Sicherungsabrede	510
26.2	Erwerb des Grundstücks mit Eintritt in den Sicherungsvertrag	511
26.3	Erwerb des Grundstücks (lediglich) mit Abtretung des Rückgewähranspruchs	512
26.4	Erwerb des Grundstücks ohne Abtretung des Rückgewähranspruchs	516
27	Schuldübernahme	520
27.1	Bedeutung für Grundschuld und Sicherungsabrede	520
27.2	Mitwirkung des Gläubigers	520
27.3	Mitwirkung des Grundstückseigentümers bzw. des Sicherungsgebers	523
27.4	Mitwirkung des Inhabers des Rückgewähranspruchs?	527
28	Gläubigerwechsel, insb. Ablösung und Umschuldung des Kredits	529
28.1	Übergang der Forderung – Bedeutung für Grundschuld und Sicherungsabrede	529
28.2	Abtretung der Grundschuld an den neuen Gläubiger der Forderung	531
28.3	Verkauf der gesicherten Forderung (und der Grundschuld)	536
28.4	Umschuldung der gesicherten Forderung (und Grundschuld)	539
28.5	Sicherungszweck der Grundschuld (nach der Abtretung)	542
29	Treuhänderisch für einen anderen gehaltene Grundschuld	548
29.1	Übersicht	548
29.2	Sicherungsvertrag	552
29.3	Treuhandabrede	554
29.3a	Refinanzierungsregister	555
29.4	Abtretung der Grundschuld	557

Inhaltsverzeichnis

29.5 Beispiel: Sicherung eines Zwischenkredits	559
29.6 Beispiel: Ersatz einer Teilabtretung	564
30 Befriedigung aus einer weiteren Sicherheit neben der Grundschuld – Ausgleich zwischen mehreren Sicherungsgebern	567
30.1 Abtretung der Grundschuld an den Ausgleichsberechtigten	567
30.2 Die vom Nicht-Schuldner bestellte Grundschuld bei Befriedigung des Gläubigers durch einen anderen Sicherungsgeber	572
30.3 Die vom Alleinschuldner bestellte Grundschuld bei Befriedigung des Gläubigers durch einen anderen Sicherungsgeber	577
30.4 Die von einem Gesamtschuldner bestellte Grundschuld bei Befriedigung des Gläubigers durch den/einen anderen Gesamtschuldner	578
30.5 Unterschiedliche Sicherungszwecke der mehreren Sicherheiten	580
30.6 Beschränkungen bei der Verwertung der Sicherheiten	583
31 Auskunft über die gesicherten Forderungen	586
31.1 Auskunft an den Drittsicherungsgeber	586
31.2 Auskunft an den Zessionar des Rückgewähranspruchs	589
31.3 Auskunft an den Pfändungspfandgläubiger des Rückgewähranspruchs	592
31.4 Auskunft an einen nachrangigen Grundschuldgläubiger oder das Vollstreckungsgericht?	593
31.5 Falsche Auskunft	594
31.6 Verjährung des Auskunftsanspruchs	594
Teil 3 Die Verwertung der Grundschuld	597
32 Für den Grundschuldgläubiger bedeutsame Einzelfragen aus dem Zwangsversteigerungsverfahren	599
32.1 Anordnung der Zwangsversteigerung: Beschlagnahme	599
32.2 Dinglicher Vollstreckungstitel	603
32.3 Geringstes Gebot	604
32.3a Geringstes Gebot in der Teilungsversteigerung	609
32.3b Geringstes Gebot in der Versteigerung auf Antrag des Insolvenzverwalters	611
32.4 In der Versteigerung zu berücksichtigende Grundschuldzinsen	613
32.5 Ablösung des betreibenden Gläubigers	615
32.6 Rücksichtnahme auf die Interessen des Sicherungsgebers	617
32.7 Umsatzsteuer in der Zwangsversteigerung	620
33 Die in der Zwangsversteigerung erlöschenden Grundschulden	623
33.1 Die in Betracht kommenden Grundschulden	623
33.2 Bei der Erlösverteilung zu berücksichtigender Umfang der Rechte	626
33.3 Erforderliche Nachweise zum Empfang des Erlöses	627
33.4 Befriedigerklärung	628
33.5 Verrechnung des Erlöses auf die gesicherten Forderungen	629

34 Die als Teil des geringsten Gebots bestehen bleibenden Grundschulden	631
34.1 Die in Betracht kommenden Grundschulden	631
34.2 Befriedigung (nur) wegen der Nebenleistungen	632
34.3 Sicherungsvertrag und spätere Rückgewähr	633
34.4 Verrechnung von Leistungen des Erstehers	635
35 Die nicht (voll) valutierte Grundschuld	638
35.1 Berücksichtigung bei der Erlösverteilung	638
35.2 Entstehen und Verwendung eines Übererlöses	640
35.3 Pflicht zur Erzielung eines Übererlöses?	640
35.4 Hebungsverzicht als Problemlöser?	646
35.5 Vermeidung von Übererlös durch Minderanmeldung?	648
35.6 Rückgewähr der durch Zuschlag erlöschenden Grundschuld	649
35.7 Rückgewähr der als Teil des geringsten Gebots bestehen bleibenden Grundschuld	651
36 Das Liegenbelassen einer Grundschuld	652
36.1 Das Verfahren	652
36.2 Die liegen belassene Grundschuld	653
36.3 Wirkung im Rahmen der Erlösverteilung	653
36.4 Verhältnis Grundschuldgläubiger/Ersteher	655
36.5 Verhältnis Grundschuldgläubiger/früherer Sicherungsgeber	656
36.6 Grundschuld, die bei der Erlösverteilung (teilweise) ausfallen würde	659
37 Schutz gegen Grundstücksverschleuderung; Befriedigungsfiktion	660
37.1 Absolutes Mindestgebot: die Hälfte des Werts (§ 85a ZVG)	660
37.2 Relatives Mindestgebot: 7/10 des Werts (§ 74a ZVG)	664
37.3 Die Befriedigungsfiktion bei Geboten unter 7/10 des Werts	665
38 Löschungsanspruch und Löschungsvormerkung in der Zwangsversteigerung	671
38.1 Eigentümergrundschuld in der Zwangsversteigerung	671
38.2 Gesetzlicher Löschungsanspruch bei erlöschenden Grundpfandrechten	672
38.3 Gesetzlicher Löschungsanspruch bezüglich eines bestehen bleibenden Grundpfandrechts	676
38.4 Durch Löschungsvormerkung gesicherter Löschungs- anspruch	678
39 Die Haftung von Zubehör	679
39.1 Grundlagen der Zubehörhaftung	679
39.2 Zubehör	680
39.3 Die Enthaftung einzelner Zubehörstücke	684
39.4 Das Schicksal des Zubehörs in der Zwangsversteigerung	688
39.5 Schutz des mithaftenden Zubehörs	692
39.6 Sicherungsübereignung von Zubehör	694

Inhaltsverzeichnis

40 Die Haftung von Mieten und Versicherungsansprüchen	697
40.1 Haftung von Mieten und Pachten	697
40.2 Haftung des Anspruchs aus einer Gebäude-Feuer-Versicherung	702
40.3 Haftung des Anspruchs aus einer anderen Versicherung	705
41 Verwertung der Grundschuld durch ihre freihändige Veräußerung	707
41.1 Voraussetzungen und Folgen	707
41.2 Gemeinsame Veräußerung von Grundschuld und gesicherter Forderung	708
41.3 Isolierte Veräußerung der Grundschuld	711
42 Zwangsverwaltung	714
42.1 Praktische Bedeutung	714
42.2 Zwangsverwalter	715
42.3 Verteilung von Überschüssen	718
Anhang	721
Literaturverzeichnis	789
Stichwortverzeichnis	793