

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XV
Teil 1 Das dingliche Recht Grundschatz	1
1 Die Grundschatz 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 <i>Exkurs:</i> Grundstückswert und Sicherung der Bebaubarkeit und Nutzung durch Grunddienstbarkeit bzw. Baulast	26
2.7 <i>Exkurs:</i> Altlasten	30
3 Verfahren beim Grundbuchamt	33
3.1 Umfang der Prüfung durch das Grundbuchamt	33
3.2 Bei Mängeln: Zurückweisung oder Zwischenverfügung	38
3.3 Eintragungsbekanntmachung	39
3.4 Grundbucheinsicht	41
3.5 Haftung für Fehler des Grundbuchamts	43
4 Eintragung der Grundschatz	46
4.1 Eintragungsantrag	46
4.2 Eintragungsbewilligung	52
4.3 Form der Bewilligung	57
4.4 Voreintragung des Betroffenen	60
4.5 <i>Exkurs:</i> Verpfändung von Übereignungsanspruch bzw. Anwartschaftsrecht des noch nicht eingetragenen Grundschatzbestellers	65
5 Erwerb der (Fremd-)Grundschatz durch den Gläubiger	70
5.1 Die Einigung	70
5.2 Erwerb einer Buchgrundschatz durch den Gläubiger	73
5.3 Erwerb einer Briefgrundschatz durch den Gläubiger	76
5.4 Valutierung vor Erwerb (Eintragung) der Grundschatz	80

6	Die wichtigsten Verfügungsbeschränkungen	83
6.1	Ehegatten	83
6.2	Minderjährige, betreute oder unter Pflegschaft stehende Personen	89
6.3	Testamentsvollstreckung	92
6.4	Vor- und Nacherbfolge	94
6.5	(Auflassungs-)Vormerkung	99
6.6	Grundstück in der Umlegung (BauGB)	102
6.7	Grundstück in der Sanierung (BauGB)	103
6.8	Erbbaurecht, Wohnungseigentum, Reichsheimstätte	104
7	Insolvenz des Sicherungsgebers	107
7.1	Verlust der Verfügungsbefugnis durch Insolvenz oder Verfügungsverbot	107
7.2	Insolvenzanfechtung	112
7.3	Anfechtung außerhalb des Insolvenzverfahrens	120
8	Eigentümergrundschuld	121
8.1	Unterschied zur Fremdgrundschuld	121
8.2	Eigentümergrundschuld kraft Bestellung	122
8.3	Eigentümergrundschuld kraft Gesetzes	124
9	Grundschuldkapital, Zinsen und sonstige Nebenleistungen	133
9.1	Grundschuldkapital	133
9.2	Grundschuldzinsen	137
9.3	Sonstige Nebenleistungen	143
9.4	Unabhängigkeit von gesicherter Forderung	143
10	Persönliche Haftung des Grundstückseigentümers	145
10.1	Abstraktes Schuldversprechen neben der Grundschuld	145
10.2	Schuldversprechen als selbstständiger, aber alternativer Anspruch	150
10.3	Sicherungszweck des abstrakten Schuldversprechens	152
10.4	Formularmäßiges Schuldversprechen	153
10.5	Rückgewähr des Schuldversprechens nach Erledigung des Sicherungszwecks	156
11	Sofort vollstreckbare Grundschatz	157
11.1	Unterwerfung durch den Grundstückseigentümer	157
11.2	Unterwerfung durch einen Bevollmächtigten	166
11.3	Unterwerfung wegen eines Teilbetrags	173
12	Rang der Grundschatz	180
12.1	Darstellung des Rangs im Grundbuch	180
12.2	Rangvereinbarung bei der Grundschatzbestellung	184
12.3	Rangvorbehalt	186
12.4	Rangänderung	190
12.5	Stillhalterklärung und/oder Bewertungserklärung statt Rangrücktritt bei Reallast bzw. Dienstbarkeit?	197
13	Belastung mehrerer Beleihungsobjekte (Gesamtgrundschatz)	202
13.1	Einheitliche Belastung von wirtschaftlichen Einheiten	202
13.2	Entstehung einer Gesamtgrundschatz	206

13.3	Problem: Mitbelastung mit außerhalb des Grundbuchs abgetretener Grundschuld	208
13.4	Verteilung der Gesamtgrundschuld	211
13.5	Pfandfreigabe	212
13.6	Freigabever sprechen nach § 3 MaBV	214
14	Abtretung der Grundschuld	222
14.1	Buchgrundschuld	222
14.2	Briefgrundschuld	227
14.3	Abtretung eines Teilbetrags	239
14.4	Abtretung einer Gesamtgrundschuld	242
14.5	Was geschieht mit Anspruch aus abstraktem Schuldversprechen?	243
14.6	Was geschieht mit Rückgewähranspruch bezüglich einer anderen Grundschuld?	246
15	Gesetzlicher Löschungsanspruch	250
15.1	Voraussetzungen der Löschungspflicht	250
15.2	Zur Löschung Verpflichteter	253
15.3	Löschungsberechtigter	255
15.4	Ausschluss/Einschränkung des Löschungsanspruchs	258
15.5	Löschungsanspruch in der Insolvenz des Eigentümers	262
16	Löschungsvormerkung	263
16.1	Voraussetzungen der Löschungspflicht	263
16.2	Zur Löschung Verpflichteter	264
16.3	Löschungsberechtigter	265
16.4	Neueintragung von Löschungsvormerkungen	265
16.5	Zustimmung des Vormerkungsberechtigten	267
17	Erlöschen der Grundschuld	269
17.1	Aufhebung durch Rechtsgeschäft	269
17.2	Erlöschen kraft Gesetzes	273
17.2.1	<i>Alte</i> Bundesländer	273
17.2.2	<i>Neue</i> Bundesländer	273
Teil 2	Grundschuld und gesicherte Forderung	275
18	Sicherungsvertrag	277
18.1	Inhalt und Abgrenzung zu anderen Rechtsverhältnissen	277
18.2	Abschluss des Sicherungsvertrags und Rücksichtspflichten insb. des Kreditgebers/Sicherungsnehmers	286
18.3	Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)	293
18.4	Sicherungsgrundschuld und Verbraucherrecht	293
18.4.1	Grundpfandrechtliche Besicherung führt zum Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag	294
18.4.2	Verpflichtung zur Besicherung von Verbraucherdarlehen	296
18.4.3	Widerruf bei Verbraucherdarlehensverträgen	302
18.4.4	Widerruf bei verbundenen Verträgen	305
18.4.5	Einwendungen aus dem verbundenen Vertrag	312
18.4.6	Zusammenhängender Vertrag gemäß § 360 BGB	314

18.4.7 Außergeschäftsraum- und Fernabsatzverträge: Gesetzliches Widerrufsrecht des Verbrauchersicherungsgebers nach § 312g Abs. 1 BGB?	315
18.4.7.1 Keine eindeutige Gesetzeslage bis zum 22.09.2020 (BGH-Urteil XI ZR 219/19) sowie 15.06.2021 (Gesetzesanpassung)	316
18.4.7.2 Rechtslage seit 22.09.2020 (BGH-Urteil XI ZR 219/19) sowie 15.06.2021 (Gesetzesan- passung)	319
18.4.7.3 Keine Änderung durch Anpassung des § 312 Abs. 1 BGB zum 01.01.2022	321
18.4.7.4 Erteilte Widerrufsbelehrung: Folgefragen	321
18.5 Änderung des Sicherungsvertrags	322
18.6 Kündigung des Sicherungsvertrags	326
18.7 Beendigung des Sicherungsvertrags	331
18.8 Exkurs: Erteilung von Zweiterschriften/Aufbewahrung von Unterlagen nach Beendigung des Sicherungsvertrags	335
19 Sicherungsgeber und Sicherungsnehmer	339
19.1 Parteien des Sicherungsvertrags	339
19.2 Eigentümer als Sicherungsgeber	344
19.3 Fremdgrundschuldgläubiger als Sicherungsgeber	345
19.4 Schuldner als Sicherungsgeber	346
19.5 Minderjähriger, betreuer oder unter Pflegschaft stehender Sicherungsgeber	348
20 Gesicherte Forderungen	351
20.1 Beschreibung der Forderung; Begrenzung des Verwer- tungsrechts	351
20.2 Enge und weite Sicherungsabrede sowie ihr jeweiliger Umfang	359
20.3 Gesichert: ausschließlich Verbindlichkeiten des Sicherungsgebers	368
20.4 Gesichert: ausschließlich Verbindlichkeiten Dritter	370
20.5 Gesichert: Verbindlichkeiten des Sicherungsgebers und eines Dritten	382
20.6 Nachträgliche Erweiterung/Einschränkung des Sicherungszwecks	387
20.7 Sonderfall: Vom Verkäufer bestellte Grundschuld sichert Verbindlichkeiten des Käufers des Grundstücks	390
20.8 Sonderfall: Sicherung der Verbindlichkeiten des Käufers eines Grundstücks beim Kauf vom Bauträger	397
21 Rückgewähranspruch	403
21.1 Rechtsgrund/Abgrenzung zum Löschungsanspruch	403
21.2 Wegfall des Sicherungszwecks	409
21.3 Möglichkeiten der Rückgewähr	415
21.4 Einschränkungen des Rückgewähranspruchs	421
21.5 Erneuter Einsatz einer Grundschuld als Sicherheit nach Erlledigung des (ersten) Sicherungszwecks	429

21.6	Gläubiger des Rückgewähranspruchs	430
21.7	Schuldner des Rückgewähranspruchs	433
21.8	Verletzung des Rückgewähranspruchs und Schadensersatz	435
21.9	Sicherung des Rückgewähranspruchs	438
22	Einreden gegen Grundschuld oder gesicherte Forderung	441
22.1	Rückgewähranspruch des Eigentümers: dauernde Einrede gegen die Grundschuld	441
22.2	Rückgewähranspruch des Schuldners: Zug-um-Zug-Einrede gegen die gesicherte Forderung	450
22.3	Sonstige (zeitweilige) Einreden aus dem Sicherungsvertrag	451
22.4	Verjährung bei Grundschuld und gesicherter Forderung	452
23	Tilgung von Grundschuld und/oder Forderung	454
23.1	Anrechnung worauf?	454
23.2	Zahlung auf die gesicherte Forderung und Folgen für die Grundschuld	459
23.3	<i>Exkurs:</i> Außerordentliche Kündigung eines Festzinsdarlehens und Sicherheitenaustausch	462
23.4	Zahlung auf die Grundschuld	464
23.5	Zahlung auf die Grundschuld und Verrechnung auf die gesicherte Forderung	472
24	Abtretung des Rückgewähranspruchs	480
24.1	Abtretbarkeit und Abtretung	480
24.2	Sicherungszweck des abgetretenen Rückgewähranspruchs	488
24.3	Rechtsstellung des neuen Gläubigers des Rückgewähr- anspruchs	493
24.4	Die Erfüllung des abgetretenen Rückgewähranspruchs	495
24.5	Rechte des Grundschuldgläubigers	496
24.6	Der Anspruch auf Rückabtretung des Rückgewähranspruchs und seine Abtretung	500
24.7	Sicherungswert des Rückgewähranspruchs	501
25	Pfändung des Rückgewähranspruchs	504
25.1	Die Pfändung	504
25.2	Rechtsstellung des Pfändungsgläubigers	506
25.3	Rechtsstellung des Grundschuldgläubigers	507
25.4	Die Erfüllung des gepfändeten Rückgewähranspruchs	508
25.5	Zusätzlich: Pfändung einer etwaigen Eigentümer- grundschuld	513
26	Eigentumswechsel am belasteten Grundstück	516
26.1	Bedeutung für Grundschuld und Sicherungsabrede	516
26.2	Erwerb des Grundstücks mit Eintritt in den Sicherungsvertrag	517
26.3	Erwerb des Grundstücks (lediglich) mit Abtretung des Rückge- währanspruchs	518
26.4	Erwerb des Grundstücks ohne Abtretung des Rückge- währanspruchs	521

27	Schuldübernahme	525
27.1	Bedeutung für Grundschatz und Sicherungsabrede	525
27.2	Mitwirkung des Gläubigers	525
27.3	Mitwirkung des Grundstückseigentümers bzw. des Sicherungsgebers	528
27.4	Mitwirkung des Inhabers des Rückgewähranspruchs?	532
28	Gläubigerwechsel, insb. Ablösung und Umschuldung des Kredits	535
28.1	Übergang der Forderung – Bedeutung für Grundschatz und Sicherungsabrede	535
28.2	Abtretung der Grundschatz an den neuen Gläubiger der Forderung	538
28.3	Verkauf der gesicherten Forderung (und der Grundschatz)	542
28.4	Umschuldung der gesicherten Forderung (und Grundschatz)	545
28.5	Sicherungszweck der Grundschatz (nach der Abtretung)	548
29	Treuhänderisch für einen anderen gehaltene Grundschatz	554
29.1	Übersicht	554
29.2	Sicherungsvertrag	558
29.3	Treuhandabrede	560
29.3a	Refinanzierungsregister	561
29.4	Abtretung der Grundschatz	563
29.5	Beispiel: Sicherung eines Zwischenkredits	565
29.6	Beispiel: Ersatz einer Teilabtretung	570
30	Befriedigung aus einer weiteren Sicherheit neben der Grundschatz – Ausgleich zwischen mehreren Sicherungsgebern	573
30.1	Abtretung der Grundschatz an den Ausgleichsberechtigten	573
30.2	Die vom Nicht-Schuldner bestellte Grundschatz bei Befriedigung des Gläubigers durch einen anderen Sicherungsgeber	578
30.3	Die vom Alleinschuldner bestellte Grundschatz bei Befriedigung des Gläubigers durch einen anderen Sicherungsgeber	583
30.4	Die von einem Gesamtschuldner bestellte Grundschatz bei Befriedigung des Gläubigers durch den/einen anderen Gesamtschuldner	584
30.5	Unterschiedliche Sicherungszwecke der mehreren Sicherheiten	586
30.6	Beschränkungen bei der Verwertung der Sicherheiten	589
31	Auskunft über die gesicherten Forderungen	592
31.1	Auskunft an den Drittsicherungsgeber	592
31.2	Auskunft an den Zessionär des Rückgewähranspruchs	595
31.3	Auskunft an den Pfändungspfandgläubiger des Rückgewähranspruchs	598
31.4	Auskunft an einen nachrangigen Grundschatzgläubiger oder das Vollstreckungsgericht?	599
31.5	Falsche Auskunft	600
31.6	Verjährung des Auskunftsanspruchs	600

Teil 3 Die Verwertung der Grundschuld	603
32 Für den Grundschuldgläubiger bedeutsame Einzelfragen aus dem Zwangsversteigerungsverfahren	605
32.1 Anordnung der Zwangsversteigerung; Beschlagnahme	605
32.2 Dinglicher Vollstreckungstitel	609
32.3 Geringstes Gebot	610
32.3a Geringstes Gebot in der Teilungsversteigerung	615
32.3b Geringstes Gebot in der Versteigerung auf Antrag des Insolvenzverwalters	618
32.4 In der Versteigerung zu berücksichtigende Grundschuldzinsen	619
32.5 Ablösung des betreibenden Gläubigers	622
32.6 Rücksichtnahme auf die Interessen des Sicherungsgebers	624
32.7 Umsatzsteuer in der Zwangsversteigerung	626
33 Die in der Zwangsversteigerung erlöschenden Grundschulden	629
33.1 Die in Betracht kommenden Grundschulden	629
33.2 Bei der Erlösverteilung zu berücksichtigender Umfang der Rechte	632
33.3 Erforderliche Nachweise zum Empfang des Erlöses	633
33.4 Befriedigterklärung	634
33.5 Verrechnung des Erlöses auf die gesicherten Forderungen	635
34 Die als Teil des geringsten Gebots bestehen bleibenden Grundschulden	637
34.1 Die in Betracht kommenden Grundschulden	637
34.2 Befriedigung (nur) wegen der Nebenleistungen	638
34.3 Sicherungsvertrag und spätere Rückgewähr	639
34.4 Verrechnung von Leistungen des Erstehers	641
35 Die nicht (voll) valutierte Grundschuld	644
35.1 Berücksichtigung bei der Erlösverteilung	644
35.2 Entstehen und Verwendung eines Übererlöses	646
35.3 Pflicht zur Erzielung eines Übererlöses?	646
35.4 Hebungsvorzicht als Problemlöser?	652
35.5 Vermeidung von Übererlös durch Minderanmeldung?	654
35.6 Rückgewähr der durch Zuschlag erlöschenden Grundschuld während des Versteigerungsverfahrens	655
35.7 Rückgewähr der als Teil des geringsten Gebots bestehen bleibenden Grundschuld	657
36 Das Liegenbelassen einer Grundschuld	659
36.1 Das Verfahren	659
36.2 Die liegen belassene Grundschuld	660
36.3 Wirkung im Rahmen der Erlösverteilung	660
36.4 Verhältnis Grundschuldgläubiger/Erstehher	662
36.5 Verhältnis Grundschuldgläubiger/früherer Sicherungsgeber	663
36.6 Grundschuld, die bei der Erlösverteilung (teilweise) ausfallen würde	666

37	Schutz gegen Grundstücksverschleuderung; Befriedigungsifiktion	667
37.1	Absolutes Mindestgebot: die Hälfte des Werts (§ 85a ZVG)	667
37.2	Relatives Mindestgebot: 7/10 des Werts (§ 74a ZVG)	671
37.3	Die Befriedigungsifiktion bei Geboten unter 7/10 des Werts (§ 114a ZVG)	672
38	Löschungsanspruch und Löschungsvormerkung in der Zwangs- versteigerung	678
38.1	Eigentümergrundschuld in der Zwangsversteigerung	678
38.2	Gesetzlicher Löschungsanspruch bei erlöschenden Grundpfandrechten	679
38.3	Gesetzlicher Löschungsanspruch bezüglich eines bestehen- bleibenden Grundpfandrechts	683
38.4	Durch Löschungsvormerkung gesicherter Löschungs- anspruch	685
39	Die Haftung von Zubehör	686
39.1	Grundlagen der Zubehörhaftung	686
39.2	Zubehör	687
39.3	Die Enthaltung einzelner Zubehörstücke	691
39.4	Das Schicksal des Zubehörs in der Zwangsversteigerung	695
39.5	Schutz des mithaltenden Zubehörs	699
39.6	Sicherungsübereignung von Zubehör	701
40	Die Haftung von Mieten und Versicherungsansprüchen	704
40.1	Haftung von Mieten und Pachten	704
40.2	Haftung des Anspruchs aus einer Gebäude-Feuer- Versicherung	709
40.3	Haftung des Anspruchs aus einer anderen Versicherung	713
41	Verwertung der Grundschuld durch ihre freihändige Veräußerung	714
41.1	Voraussetzungen und Folgen	714
41.2	Gemeinsame Veräußerung von Grundschuld und gesicherter Forderung	715
41.3	Isolierte Veräußerung der Grundschuld	718
42	Zwangsverwaltung	721
42.1	Praktische Bedeutung	721
42.2	Zwangsverwalter	722
42.3	Verteilung von Überschüssen	725
Anhang	727
Literaturverzeichnis	795
Stichwortverzeichnis	799
Die Autoren	815