

Inhalt

	Seite	RN (Rand- nummer)
Vorwort zur neunten Auflage	15	
Abkürzungsverzeichnis	17	
Teil 1 Das dingliche Recht Grundschuld	23	
1 Die Grundschuld als Grundpfandrecht	23	
1.1 Pfandrecht	23	1
1.2 Dingliches Recht	23	2
1.3 Keine Akzessorietät	24	4
1.4 Technik der gesetzlichen Regelung	25	7
1.5 Eurohypothek	25	8
2 Beleihungsobjekte	28	
2.1 Grundstück	28	10
2.2 Erbbaurecht	30	18
2.3 Wohnungs-/Teileigentum	36	29
2.4 Gebäudeeigentum	39	35
2.5 Miteigentumsanteil	42	40
2.6 Exkurs: Grundstückswert und Sicherung der Bebaubarkeit und Nutzung durch Grunddienstbarkeit bzw. Baulast	43	43
2.7 Exkurs: Altlasten	47	51
3 Verfahren beim Grundbuchamt	50	
3.1 Umfang der Prüfung durch das Grundbuchamt	50	53
3.2 Bei Mängeln: Zurückweisung oder Zwischenverfügung	54	64
3.3 Eintragungsbekanntmachung	54	67
3.4 Grundbucheinsicht	56	71
3.5 Haftung für Fehler des Grundbuchamts	58	77
4 Eintragung der Grundschuld	61	
4.1 Eintragungsantrag	61	82
4.2 Eintragungsbewilligung	66	101
4.3 Form der Bewilligung	70	110
4.4 Voreintragung des Betroffenen	73	120

	Seite	RN
4.5 Exkurs: Verpfändung von Übereignungsanspruch bzw. Anwartschaftsrecht des noch nicht eingetragenen Grundschuldbestellers	77	137
5 Erwerb der (Fremd-)Grundschuld durch den Gläubiger	81	
5.1 Die Einigung	81	145
5.2 Erwerb einer Buchgrundschuld durch den Gläubiger . .	84	154
5.3 Erwerb einer Briefgrundschuld durch den Gläubiger . .	86	159
5.4 Valutierung vor Erwerb (Eintragung) der Grundschuld .	90	167
6 Die wichtigsten Verfügungsbeschränkungen	93	
6.1 Ehegatten	93	173
6.2 Minderjährige, betreute oder unter Pflegschaft stehende Personen	97	188
6.3 Testamentsvollstreckung	100	191
6.4 Vor- und Nacherfolge	102	195
6.5 (Auflassungs-)Vormerkung	106	202
6.6 Grundstück in der Umlegung (BauGB)	109	209
6.7 Grundstück in der Sanierung (BauGB)	110	213
6.8 Erbbaurecht, Wohnungseigentum, Reichsheimstätte . .	111	216
7 Insolvenz des Sicherungsgebers	114	
7.1 Verlust der Verfügungsbefugnis durch Insolvenz oder Verfügungsverbot	114	220
7.2 Insolvenzanfechtung	119	230
7.3 Anfechtung außerhalb des Insolvenzverfahrens	125	234
8 Eigentümergrundschuld	126	
8.1 Unterschied zur Fremdgrundschuld	126	235
8.2 Eigentümergrundschuld kraft Bestellung	127	240
8.3 Eigentümergrundschuld kraft Gesetzes	129	250
9 Grundschuldkapital, Zinsen und sonstige		
Nebenleistungen	137	
9.1 Grundschuldkapital	137	275
9.2 Grundschuldzinsen	141	279
9.3 Sonstige Nebenleistungen	145	289
9.4 Unabhängigkeit von gesicherter Forderung	145	290
10 Persönliche Haftung des Grundstückseigentümers . .	146	
10.1 Abstraktes Schuldversprechen neben der Grundschuld .	146	291

	Seite	RN
10.2 Schuldversprechen als selbstständiger, aber alternativer Anspruch	150	296
10.3 Sicherungszweck des abstrakten Schuldversprechens	151	299
10.4 Formularmäßiges Schuldversprechen	152	300
10.5 Rückgewähr des Schuldversprechens nach Erledigung des Sicherungszwecks	154	302
11 Sofort vollstreckbare Grundschuld	156	
11.1 Unterwerfung durch den Grundstückseigentümer	156	304
11.2 Unterwerfung durch einen Bevollmächtigten	165	313.1
11.3 Unterwerfung wegen eines Teilbetrags	170	319
12 Rang der Grundschuld	176	
12.1 Darstellung des Rangs im Grundbuch	176	331
12.2 Rangvereinbarung bei der Grundschuldbestellung	180	347
12.3 Rangvorbehalt	181	350
12.4 Rangänderung	184	358
12.5 Stillhalteerklärung und/oder Bewertungserklärung statt Rangrücktritt bei Reallast bzw. Dienstbarkeit?	190	378
13 Belastung mehrerer Beleihungsobjekte (Gesamtgrundschuld)	195	
13.1 Einheitliche Belastung von wirtschaftlichen Einheiten	195	385
13.2 Entstehung einer Gesamtgrundschuld	198	394
13.3 Problem: Mitbelastung mit außerhalb des Grundbuchs abgetretener Grundschuld	199	402
13.4 Verteilung der Gesamtgrundschuld	202	410
13.5 Pfandfreigabe	203	413
13.6 Freigabeverecken nach § 3 MaBV	205	418
14 Abtretung der Grundschuld	211	
14.1 Buchgrundschuld	211	425
14.2 Briefgrundschuld	215	439
14.3 Abtretung eines Teilbetrags	224	469
14.4 Abtretung einer Gesamtgrundschuld	227	478
14.5 Was geschieht mit Anspruch aus abstraktem Schuldversprechen?	228	480
14.6 Was geschieht mit Rückgewähranspruch bezüglich einer anderen Grundschuld?	231	488
15 Gesetzlicher Löschungsanspruch	235	
15.1 Voraussetzungen der Löschungspflicht	235	495

	Seite	RN
15.2 Zur Löschung Verpflichteter	238	503
15.3 Löschungsberechtigter	239	507
15.4 Ausschluss/Einschränkung des Löschungsanspruchs ..	242	516
15.5 Löschungsanspruch in der Insolvenz des Eigentümers ..	245	526.1
16 Löschungsvormerkung	247	
16.1 Voraussetzungen der Löschungspflicht	247	527
16.2 Zur Löschung Verpflichteter	248	534
16.3 Löschungsberechtigter	248	536
16.4 Neueintragung von Löschungsvormerkungen	249	538
16.5 Zustimmung des Vormerkungsberechtigten	251	542
17 Erlöschen der Grundschuld	253	
17.1 Aufhebung durch Rechtsgeschäft	253	545
17.2 Erlöschen kraft Gesetzes	255	554
Teil 2 Grundschuld und gesicherte Forderung	259	
18 Sicherungsvertrag	259	
18.1 Inhalt und Abgrenzung zu anderen Rechtsverhältnissen	259	561
18.2 Abschluss des Sicherungsvertrags	263	568
18.3 Allgemeine Geschäftsbedingungen	266	571
18.4 Verpflichtung zur Sicherstellung von Verbraucherdarlehen	266	572
Annex: Folgen aus dem Verbraucherschutzrecht für die Sicherung durch Grundschuld	270	576
18.4a Widerruf des Verbraucherdarlehens	270	576
18.4b Widerruf bei verbundenen Verträgen	272	579
18.4c Einwendungen aus dem verbundenen Vertrag	275	583
18.4d Angabe des finanzierten Gegenstands im Darlehensvertrag	278	583.3
18.5 Sicherungsvertrag und Vorschriften über Haustürgeschäfte	279	584
18.6 Änderung des Sicherungsvertrags	287	593
18.7 Kündigung des Sicherungsvertrags	290	602
18.8 Beendigung des Sicherungsvertrags	294	608
18.9 Exkurs: Erteilung von Zweitschriften/Aufbewahrung von Unterlagen nach Beendigung des Sicherungsvertrags ..	297	623
19 Sicherungsgeber und Sicherungsnehmer	300	
19.1 Parteien des Sicherungsvertrags	300	630

	Seite	RN
19.2 Eigentümer als Sicherungsgeber	303	637
19.3 Fremdgrundschuldgläubiger als Sicherungsgeber	304	641
19.4 Schuldner als Sicherungsgeber	305	644
19.5 Minderjähriger, betreuter oder unter Pflegschaft stehender Sicherungsgeber	307	647
 20 Gesicherte Forderungen	 310	
20.1 Beschreibung der Forderung; Begrenzung des Verwertungsrechts	310	654
20.2 Enge bzw. weite Sicherungsabrede und ihr jeweiliger Umfang	317	667
20.3 Gesichert: ausschließlich Verbindlichkeiten des Sicherungsgebers	323	682
20.4 Gesichert: ausschließlich Verbindlichkeiten Dritter ..	324	685
20.5 Gesichert: Verbindlichkeiten des Sicherungsgebers und eines Dritten	334	696
20.6 Nachträgliche Erweiterung/Einschränkung des Sicherungszwecks	338	701
20.7 Sonderfall: Vom Verkäufer bestellte Grundschuld sichert Verbindlichkeiten des Käufers des Grundstücks	340	704
20.8 Sonderfall: Sicherung der Verbindlichkeiten des Käufers eines Grundstücks beim Kauf vom Bauträger	344	714
 21 Rückgewähranspruch	 349	
21.1 Rechtsgrund/Abgrenzung zum Löschungsanspruch ..	349	723
21.2 Wegfall des Sicherungszwecks	352	729
21.3 Möglichkeiten der Rückgewähr	357	742
21.4 Einschränkungen des Rückgewähranspruchs	361	754
21.5 Erneuter Einsatz einer Grundschuld als Sicherheit nach Erledigung des (ersten) Sicherungszwecks	366	761
21.6 Gläubiger des Rückgewähranspruchs	367	766
21.7 Schuldner des Rückgewähranspruchs	369	771
21.8 Verletzung des Rückgewähranspruchs	371	776
21.9 Sicherung des Rückgewähranspruchs	374	784
 22 Einreden gegen Grundschuld oder gesicherte Forderung	 376	
22.1 Rückgewähranspruch des Eigentümers: dauernde Einrede gegen die Grundschuld	376	788
22.2 Rückgewähranspruch des Schuldners: Zug-um-Zug- Einrede gegen die gesicherte Forderung	381	795

		Seite	RN
22.3	Sonstige (zeitweilige) Einreden aus dem Sicherungsvertrag	382	799
22.4	Verjährung bei Grundschuld und gesicherter Forderung	383	801
23	Tilgung von Grundschuld und/oder Forderung	385	
23.1	Anrechnung worauf?	385	804
23.2	Zahlung auf die gesicherte Forderung und Folgen für die Grundschuld	390	814
23.3	Exkurs: Außerordentliche Kündigung eines Festzinsdarlehens und Sicherheitenaustausch	393	821
23.4	Zahlung auf die Grundschuld	395	824
23.5	Verrechnung des auf die Grundschuld erhaltenen Betrags auf die gesicherten Forderungen	401	839
24	Abtretung des Rückgewähranspruchs	408	
24.1	Abtretbarkeit und Abtretung	408	851
24.2	Sicherungszweck des abgetretenen Rückgewähranspruchs	413	864
24.3	Rechtsstellung des neuen Gläubigers des Rückgewähranspruchs	417	873
24.4	Die Erfüllung des abgetretenen Rückgewähranspruchs	419	878
24.5	Rechte des Grundschuldgläubigers	420	883
24.6	Der Anspruch auf Rückabtretung des Rückgewähranspruchs und seine Abtretung	424	891
24.7	Sicherungswert des Rückgewähranspruchs	426	896
25	Pfändung des Rückgewähranspruchs	428	
25.1	Die Pfändung	428	900
25.2	Rechtsstellung des Pfandgläubigers	429	905
25.3	Rechtsstellung des Grundschuldgläubigers	431	910
25.4	Die Erfüllung des gepfändeten Rückgewähranspruchs	431	913
25.5	Zusätzlich: Pfändung einer etwaigen Eigentümergrundschuld	435	923
26	Eigentumswechsel am belasteten Grundstück	438	
26.1	Bedeutung für Grundschuld und Sicherungsabrede	438	928
26.2	Erwerb des Grundstücks mit Eintritt in den Sicherungsvertrag	439	932
26.3	Erwerb des Grundstücks (lediglich) mit Abtretung des Rückgewähranspruchs	440	935
26.4	Erwerb des Grundstücks ohne Abtretung des Rückgewähranspruchs	444	942

	Seite	RN
27 Schuldübernahme	448	
27.1 Bedeutung für Grundschuld und Sicherungsabrede ..	448	951
27.2 Mitwirkung des Gläubigers	448	954
27.3 Mitwirkung des Grundstückseigentümers bzw. des Sicherungsgebers	449	956
27.4 Mitwirkung des Inhabers des Rückgewähranspruchs? ..	452	962
28 Gläubigerwechsel, insbesondere Ablösung und Umschuldung des Kredits	454	
28.1 Übergang der Forderung – Bedeutung für Grundschuld und Sicherungsabrede	454	964
28.2 Abtretung der Grundschuld an den neuen Gläubiger der Forderung	456	970
28.3 Verkauf der gesicherten Forderung (und der Grundschuld)	459	978
28.4 Umschuldung der gesicherten Forderung (und Grundschuld)	462	980
28.5 Sicherungszweck der Grundschuld (nach der Abtretung) ..	463	982
29 Treuhänderisch für einen anderen gehaltene Grundschuld	469	
29.1 Übersicht	469	992
29.2 Sicherungsvertrag	472	998
29.3 Treuhandabrede	473	1002
29.3a Refinanzierungsregister	475	1005.1
29.4 Abtretung der Grundschuld	477	1006
29.5 Beispiel: Sicherung eines Zwischenkredits	479	1010
29.6 Beispiel: Ersatz einer Teilabtretung	483	1016
30 Befriedigung aus einer weiteren Sicherheit neben der Grundschuld – Ausgleich zwischen mehreren Sicherungsgebern	486	
30.1 Abtretung der Grundschuld an den Ausgleichsberechtigten	486	1022
30.2 Die vom Nicht-Schuldner bestellte Grundschuld bei Befriedigung des Gläubigers durch einen anderen Sicherungsgeber	488	1028
30.3 Die vom Alleinschuldner bestellte Grundschuld bei Befriedigung des Gläubigers durch einen anderen Sicherungsgeber	491	1036

		Seite	RN
30.4	Die von einem Gesamtschuldner bestellte Grundschuld bei Befriedigung des Gläubigers durch den/einen anderen Gesamtschuldner	493	1040
30.5	Unterschiedliche Sicherungszwecke der mehreren Sicherheiten	494	1043
30.6	Beschränkungen bei der Verwertung der Sicherheiten?	497	1049
31	Auskunft über die gesicherten Forderungen	499	
31.1	Auskunft an den Drittsicherungsgeber	499	1052
31.2	Auskunft an den Zessionar des Rückgewähranspruchs	501	1059
31.3	Auskunft an den Pfändungspfandgläubiger des Rückgewähranspruchs	503	1065
31.4	Auskunft an einen nachrangigen Grundschuldgläubiger oder das Vollstreckungsgericht?	505	1067
31.5	Falsche Auskunft	506	1068
Teil 3	Die Verwertung der Grundschuld	507	
32	Für den Grundschuldgläubiger bedeutsame Einzelfragen aus dem Zwangsversteigerungsverfahren	507	
32.1	Anordnung der Zwangsversteigerung; Beschlagnahme	507	1069
32.2	Dinglicher Vollstreckungstitel	509	1073
32.3	Geringstes Gebot	510	1075
32.3 a	Geringstes Gebot in der Teilungsversteigerung	514	1085
32.3 b	Geringstes Gebot in der Versteigerung auf Antrag des Insolvenzverwalters	516	1088
32.4	In der Versteigerung zu berücksichtigende Grundschuldzinsen	518	1089
32.5	Ablösung des betreibenden Gläubigers	520	1095
32.6	Rücksichtnahme auf die Interessen des Sicherungsgebers	522	1097
32.7	Umsatzsteuer in der Zwangsversteigerung	524	1099
33	Die in der Zwangsversteigerung erlöschenden Grundschulden	527	
33.1	Die in Betracht kommenden Grundschulden	527	1106
33.2	Bei der Erlösverteilung zu berücksichtigender Umfang der Rechte	529	1114
33.3	Erforderliche Nachweise zum Empfang des Erlöses	530	1117
33.4	Befriedigterklärung	531	1119

	Seite	RN
33.5 Verrechnung des Erlöses auf die gesicherten Forderungen	532	1123
34 Die als Teil des geringsten Gebots bestehen bleibenden Grundschulden	534	
34.1 Die in Betracht kommenden Grundschulden	534	1125
34.2 Befriedigung (nur) wegen der Nebenleistungen	535	1129
34.3 Sicherungsvertrag und spätere Rückgewähr	536	1131
34.4 Verrechnung von Leistungen des Erstehers	538	1137
35 Die nicht (voll) valutierte Grundschuld	540	
35.1 Berücksichtigung bei der Erlösverteilung	540	1141
35.2 Entstehen und Verwendung eines Übererlöses	542	1146
35.3 Pflicht zur Erzielung eines Übererlöses?	542	1148
35.4 Hebungsvorbehalt als Problemlöser?	546	1158
35.5 Vermeidung von Übererlös durch Minderanmeldung?	548	1161
35.6 Rückgewähr der durch Zuschlag erlöschenden Grundschuld während des Versteigerungsverfahrens	549	1163
35.7 Rückgewähr der als Teil des geringsten Gebots bestehen bleibenden Grundschuld	551	1171
36 Das Liegenbelassen einer Grundschuld	553	
36.1 Das Verfahren	553	1173
36.2 Die liegen belassene Grundschuld	554	1176
36.3 Wirkung im Rahmen der Erlösverteilung	554	1179
36.4 Verhältnis Grundschuldgläubiger/Erstehrer	556	1184
36.5 Verhältnis Grundschuldgläubiger/früherer Sicherungsgeber	557	1188
36.6 Grundschuld, die bei der Erlösverteilung (teilweise) ausfallen würde	559	1194
37 Schutz gegen Grundstücksverschleuderung; Befriedigungsfiktion	561	
37.1 Absolutes Mindestgebot: die Hälfte des Werts (§ 85a ZVG)	561	1196
37.2 Relatives Mindestgebot: $\frac{7}{10}$ des Werts (§ 74a ZVG)	564	1201
37.3 Die Befriedigungsfiktion bei Geboten unter $\frac{7}{10}$ des Werts (§ 114a ZVG)	565	1204
38 Löschungsanspruch und Löschungsvormerkung in der Zwangsversteigerung	570	
38.1 Eigentümergrundschuld in der Zwangsversteigerung	570	1212

	Seite	RN
38.2 Gesetzlicher Löschungsanspruch bei erlöschenden Grundpfandrechten	571	1215
38.3 Gesetzlicher Löschungsanspruch bezüglich eines bestehenden bleibenden Grundpfandrechts	575	1222
38.4 Durch Löschungsvormerkung gesicherter Löschungsanspruch	577	1226
39 Die Haftung von Zubehör	578	
39.1 Grundlagen der Zubehörhaftung	578	1229
39.2 Zubehör	579	1234
39.3 Die Enthaftung einzelner Zubehörstücke	581	1236
39.4 Das Schicksal des Zubehörs in der Zwangsversteigerung	585	1244
39.5 Schutz des mithaftenden Zubehörs	588	1255
39.6 Sicherungsübereignung von Zubehör	590	1260
40 Die Haftung von Mietzinsen und Versicherungsansprüchen	593	
40.1 Haftung von Miet- und Pachtzinsen	593	1264
40.2 Haftung des Anspruchs aus einer Gebäude-Feuer-Versicherung	597	1269
40.3 Haftung des Anspruchs aus einer anderen Versicherung	600	1274
41 Verwertung der Grundschuld durch ihre freihändige Veräußerung	602	
41.1 Voraussetzungen und Folgen	602	1276
41.2 Gemeinsame Veräußerung von Grundschuld und gesicherter Forderung	603	1280
41.3 Isolierte Veräußerung der Grundschuld	605	1286
42 Zwangsverwaltung	609	
42.1 Praktische Bedeutung	609	1291
42.2 Zwangsverwalter	609	1292
42.3 Verteilung von Überschüssen	612	1296
Anhang	615	
Literaturverzeichnis	685	
Stichwortverzeichnis	689	