

Michael Gutfried

Grundsulden

AUSBILDUNGSREIHE FÜR
NOTARFACHANGESTELLTE

HERAUSGEGEBEN VON DER
NOTARKASSE A.D.Ö.R., MÜNCHEN

Grundschulden

2. Auflage

von

Notar

Michael Gutfried

Dingolfing



Deutscher**Notar**Verlag

Weitere Titel der Ausbildungsreihe für Notarfachangestellte

Andreas Bosch/Benedikt Strauß
Berufsrecht – BNotO, BeurkG
(ISBN 978-3-95646-156-9)

Christian Esbjörnsson
Gesellschaftsrecht
(ISBN 978-3-95646-153-8)

Melanie Falkner
Kaufvertrag, 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-219-1)

Jens Haßelbeck
**Wohnungs- und Teileigentum
2. Auflage**
(ISBN 978-3-95646-201-6)

Anja Heringer/Franz Heizer/
Hans-Joachim Vollrath
Prüfungswissen kompakt
(ISBN 978-3-95646-207-8)

Judith Junk
Erbrecht
(ISBN 978-3-95646-158-3)

Bernadette Kell
Grundbuch – Rechte in Abt. II
(ISBN 978-3-95646-157-6)

Andreas Kersten
Büroorganisation, 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-203-0)

Jens Neie
Überlassungsvertrag, 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-220-7)

Sonja Pelikan
Grundbuch lesen und verstehen
(ISBN 978-3-95646-124-8)

Sonja Karl Pelikan
Basiswissen im Notariat, 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-221-4)

Holger Sagmeister
**Anmeldungen zum Handels- und
Vereinsregister, 2. Auflage**
(ISBN 978-3-95646-205-4)

Markus Sikora
**Vollmachten, Genehmigungen,
Zustimmungen, Beglaubigungen,
2. Auflage**
(ISBN 978-3-95646-206-1)

Valentin Spernath
**Grundstücksrechte Spezial, Bauträger,
Erbbaurecht, Insolvenz, 2. Auflage**
(ISBN 978-3-95646-222-1)

Werner Tiedtke
Notarkosten, 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-202-3)

Michael Volmer
Vollzug und Betreuung, 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-204-7)

Nora Ziegert/Hans-Joachim Vollrath
Familienrecht
(ISBN 978-3-95646-154-5)

Hinweis

Die Formulierungsbeispiele in diesem Buch wurden mit Sorgfalt und nach bestem Wissen erstellt. Sie stellen jedoch lediglich Arbeitshilfen und Anregungen für die Lösung typischer Fallgestaltungen dar. Die Eigenverantwortung für die Formulierung von Verträgen, Verfügungen und Schriftsätzen trägt der Benutzer. Autor und Verlag übernehmen keinerlei Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in dem Buch enthaltenen Ausführungen und Formulierungsbeispiele.

Copyright 2022 by Deutscher Notarverlag, Bonn
Umschlaggestaltung: gentura, Holger Neumann, Bochum
Satz: PMGi – Agentur für intelligente Medien GmbH, Hamm
Druck: Hans Soldan Druck GmbH, Essen
ISBN 978-3-95646-252-8

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme.

Bibliografische Information der Deutschen Bibliothek

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Geleitwort

Hinter jedem guten Notar stehen seine Mitarbeiter, die den reibungslosen Ablauf im Notariat sicherstellen.

Der Beruf der Notarfachangestellten ist ein spannender und vielfältiger Beruf, der in Anforderung und Verantwortung weit über einen „gewöhnlichen“ Bürojob hinausgeht. Immobilienkäufe, Testamente, Unternehmensgründungen, Eheverträge, Scheidungsvereinbarungen und einiges mehr – über die ganze Bandbreite notarieller Tätigkeiten müssen auch Sie als Mitarbeiter im Notariat tiefgehende Kenntnisse haben. Nur mit Ihrer Unterstützung kann der Notar sein Büro erfolgreich führen.

Wie kann man Sie möglichst gezielt und effizient unterstützen, um eine bestmögliche Ausbildung zum Notarfachangestellten zu absolvieren? Diese Frage haben wir uns als Notarkasse gemeinsam mit Autoren aus der Praxis, nämlich Notarinnen und Notare, Notarassessoren und Büroleitern gestellt. Zusammen mit dem Deutschen Notarverlag wurde die „*Ausbildungsreihe für Notarfachangestellte*“ ins Leben gerufen. Wir haben uns zum Ziel gesetzt, Auszubildende während ihrer anspruchsvollen Ausbildungszeit und Berufsanfänger bei ihrem Einstieg in den komplexen Büroalltag zu unterstützen. Auch für Quereinsteiger zur Vermittlung von Grundlagen und für den erfahrenen Notarfachangestellten als Nachschlagewerk ist die Reihe gut geeignet.

Pro Band vermitteln die Autoren dieser Reihe anschaulich die komplette Bandbreite eines notariellen Fachgebiets von den Grundlagen bis hin zu komplexeren Fallgestaltungen. Um Ihnen die Anwendung des Erlernten zu erleichtern, enthält jedes Buch ein Kapitel zur Wissensüberprüfung. Die Lösungsvorschläge verbinden bereits einzelne Fachgebiete miteinander und geben so Gelegenheit zur Vertiefung der gewonnenen Fähigkeiten.

Michael Gutfried, Notar in Dingolfing, stellt in diesem Band das trockene Thema Grundschulden so anschaulich und praxistauglich wie möglich dar. Das Vorbereiten und Ausfertigen von Grundschulden, einschließlich der Umschreibung von Vollstreckungsklauseln, gehört in seinem Büro zu den Aufgaben der Auszubildenden. Er ist somit mit deren Problemen und Fragen in diesem Bereich bestens vertraut.

Dr. Helene Ludewig

Präsidentin der Notarkasse A.d.ö.R., München

Vorwort

Bestellung, Abtretung und Löschung von Grundschulden gehören zu den alltäglichen und meistens eiligen Geschäften in jedem Notarbüro. Umso wichtiger ist es, dass die zuständigen Mitarbeiter die hierfür erforderlichen Schritte sicher beherrschen, da kaum ein Notar die Zeit haben wird, sich eingehender mit der Vorbereitung und Abwicklung einer Grundschuldbestellung zu befassen. Die rechtlichen Grundlagen der Grundschuld sind trotz der oft standardisierten Bearbeitung komplex. In diesem Buch habe ich versucht, die schwierigen Rechtsfragen möglichst einfach darzustellen, um so das erforderliche Fachwissen für die Abschlussprüfung zum/zur Notarfachangestellten und zum/zur Inspektorenanwärter(in) zu vermitteln und die theoretischen Grundlagen für eine sichere Beherrschung der praktischen Abwicklungsschritte zu legen. Daneben soll das Buch ein praktischer Leitfaden für die in der Notarkanzlei anfallenden Aufgaben sein.

Die zweite Auflage wurde auf den aktuellen Stand der Rechtsprechung und Gesetzgebung gebracht. Weiterhin habe ich Anregungen aufgegriffen, die aus dem Kreis der Leserschaft kamen und meine eigenen Erfahrungen aus der Durchführung von Schulungsseminaren benutzt, um einzelne schwierige Punkte noch klarer herauszuarbeiten. Insbesondere habe ich das Buch um einen Abschnitt über Besonderheiten bei Grundschuldbestellungen erweitert und den Abschnitt über die Umschreibung der Vollstreckungsklausel überarbeitet. Für weitere Verbesserungsvorschläge bin ich jederzeit dankbar.

Dingolfing, im April 2022

Michael Gutfried

Inhaltsverzeichnis

Geleitwort	5
Vorwort	7
§ 1 Die Grundschuld als Kreditsicherungsmittel	11
A. Einführung	11
B. Zusammenfassung	12
§ 2 Rechtliche Grundlagen	15
A. Gesetzliche Regelung der Grundschuld und sonstiger Grundpfandrechte	15
I. Der Anspruch auf Zwangsvollstreckung in die Immobilie	16
II. Verknüpfung von gesicherter Forderung und Grundpfandrecht	16
1. Rechtliche Trennung von Zahlungsanspruch und Verwertungsrecht	16
2. Verknüpfung von Zahlungsanspruch und Verwertungsrecht bei der Hypothek	17
3. Unabhängigkeit von Geldforderung und Verwertungsrecht bei der Grundschuld	17
4. Verknüpfung von Geldforderung und Grundschuld durch Sicherungsvereinbarung	18
5. Persönlicher Schuldner und Eigentümer – Drittsicherungsfälle	19
III. Der Anspruch auf Zwangsvollstreckung in das gesamte Vermögen	20
1. Persönliches Schuldanerkenntnis gemäß § 780 BGB	20
2. Drittsicherungsfälle	21
3. Verknüpfung von Geldforderung und persönlichem Schuldanerkenntnis durch Sicherungsvereinbarung	21
IV. Übersicht über die Rechtsverhältnisse	22
V. Unterformen der Grundschuld	22
1. Buchgrundschuld und Briefgrundschuld	22
2. Sicherungsgrundschuld	23
3. Gesamtgrundschuld	23
4. Finanzierungsgrundschuld	24
5. Eigentümergrundschuld	25
B. Die Bestellung der Grundschuld	25
I. Der rechtliche Ablauf	25
1. Einigung und Bewilligung	25
2. Bindung an die Grundschuldbestellung	26
3. Zustimmung des Ehegatten	26
4. Weitere Genehmigungen/Zustimmungserfordernisse	27
5. Drittsicherungsfälle	27
6. Inhalt der Grundschuld	27
7. Das Pfandobjekt	28
8. Eintragung im Grundbuch	28
II. Die Rangstelle der Grundschuld	29
1. Bedeutung der Rangstelle	29
2. Wertmindernde und nicht wertmindernde vorrangige Rechte	30
3. Rangrücktritt und Rangänderung	30
4. Der Rangvorbehalt	31
5. Rangbescheinigung	32
III. Der praktische Ablauf der Grundschuldbestellung	32
1. Der Grundschuldbestellungsauftrag	32
2. Die Vorbereitung der Grundschuldbestellung	33
3. Das Grundschuldbestellungsformular	35
4. Anmerkungen zum Grundschuldbestellungsformular	38
a) Persönliche Anwesenheit	38

b) Bezeichnung der Beteiligten	38
c) Grundschuldbestellung	38
d) Dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung	39
e) Persönliche Haftungsübernahme und Zwangsvollstreckungsunterwerfung	39
f) Anträge	39
g) Zustimmung des Ehegatten	39
h) Vollstreckbare Ausfertigung	39
i) Kosten	40
j) Rangrücktritt	40
5. Nach der Beurkundung	40
6. Ausfertigungen und Abschriften	40
7. Bewertung der Grundschuld	41
8. Checkliste Grundschuldbestellung	42
IV. Besonderheiten bei der Grundschuldbestellung	42
1. Finanzierungsgrundschulden	42
2. Noch nicht vermessene Teilflächen oder fehlende Finanzierungsvollmacht	44
3. Bestellung an einem Erbbaurecht	47
4. Eigentümergrundschuld	48
C. Vorgänge nach abgeschlossener Grundschuldbestellung	49
I. Änderungen der Grundschuld nach Bestellung	49
1. Die Abtretung der Grundschuld	49
a) Grundsätze	49
b) Inhalt und Form der Abtretung	51
c) Bewertung der Abtretungserklärung	53
2. Eigentumswechsel am belasteten Grundstück	53
3. Die nachträgliche Erstreckung der Grundschuld auf weitere Pfandobjekte	53
a) Allgemeines	53
b) Bestandteilszuschreibung	54
c) Nachverpfändung	54
d) Bewertung der Nachverpfändung	56
4. Die Pfandfreigabe	56
II. Die Umschreibung der Vollstreckungsklausel	58
1. Allgemeines	58
2. Umschreibung nach Abtretung der Grundschuld	59
3. Umschreibung nach Wechsel des Eigentümers	62
4. Umschreibung gegen und für den Insolvenzverwalter	64
5. Bewertung der Umschreibung der Vollstreckungsklausel	65
III. Erlöschen von Grundpfandrecht und gesicherter Forderung	66
1. Die Grundschuld nach Zahlung	66
a) Die verschiedenen Rechtsverhältnisse	66
b) Der Normalfall – Zahlung auf die gesicherte Forderung	66
c) Ausnahmsweise Zahlung auf die Grundschuld	67
d) Zusammenfassung	68
2. Die Löschung der Grundschuld im Grundbuch	68
a) Löschungsbewilligung und Eigentümerzustimmung	68
b) Bewertung der Löschungsbewilligung und Eigentümerzustimmung	70
3. Die Löschung einer Zwangssicherungshypothek	72
§ 3 Prüfe dein Wissen	75
Fragen und Antworten	75
Stichwortverzeichnis	91

§ 1 Die Grundschuld als Kreditsicherungsmittel

A. Einführung

Die Grundschuld ist das in der Praxis wohl wichtigste Kreditsicherungsmittel. Kreditsicherungsmittel bedeutet, dass ein Gläubiger (meistens eine Bank) einen dem Kunden gewährten Kredit absichert. Die Bank stellt also sicher, dass sie das von ihr geliehene Geld wiederbekommt. Fast jeder, der in seinem Leben eine Immobilie kaufen oder selbst bauen möchte und dafür ein Bankdarlehen benötigt, wird eine Grundschuld als Kreditsicherheit bestellen müssen. Warum das so ist, soll nachfolgend verdeutlicht werden.

Nehmen wir an, ein Kunde K möchte bei seiner örtlichen Bank ein Darlehen zum Kauf einer Immobilie in Höhe von 300.000 EUR aufnehmen. Bevor die Bank das Darlehen zusagt, wird sie zunächst eine Bonitätsprüfung durchführen. Die Bank erstellt also eine Prognose darüber, ob der Kunde mit seinem Einkommen in der Lage sein wird, das Darlehen zurückzuzahlen. Ohne positive Bonitätsprüfung wird das Darlehen auf keinen Fall ausbezahlt.

Da die Bonitätsprüfung aber nur eine Prognose ist, kann es sein, dass sich die Bank täuscht. Vielleicht verliert K infolge einer Wirtschaftskrise seinen Arbeitsplatz und kann den Kredit nicht mehr zahlen. Oder er beschließt, lieber die Welt zu bereisen, als sein ganzes Leben im Büro zu verbringen. Auch für diese Fälle möchte die Bank abgesichert sein und ihr verliehenes Geld wiederbekommen. Würde die Bank das Darlehen allein auf Grundlage der durchgeführten Bonitätsprüfung vergeben und sich keine weiteren Sicherheiten bestellen lassen, so müsste die Bank wie folgt vorgehen:

Stellt K die Rückzahlung des Kredites aus welchen Gründen auch immer ein, so muss die Bank einen Gerichtsprozess führen, in dem K auf Rückzahlung der offenen Kreditraten verurteilt wird. Für diesen Gerichtsprozess fallen Kosten an (Gerichtsgebühren, Anwaltsgebühren), welche die Bank erst einmal vorstrecken muss. Im Prozess muss die Bank dann darlegen und beweisen, dass sie dem K einen Kredit gewährt hat und K diesen vertragswidrig nicht zurückbezahlt hat. Kann die Bank dies beweisen, wird der Richter den K zur Rückzahlung des Kredites verurteilen. Bis dahin vergeht erstmal Zeit. Auch nach gewonnenem Prozess hat die Bank immer noch kein Geld. Sie muss das Urteil zu ihren Gunsten erst vollstrecken. Dazu müsste sie mit einer vollstreckbaren Ausfertigung des Gerichtsurteils zum Gerichtsvollzieher gehen und nachsehen, was K überhaupt noch besitzt. Hat K seinen Arbeitsplatz verloren, so verfügt er vielleicht weder über Einkommen noch Bankguthaben auf Girokonten, auf welche die Bank zugreifen könnte. Die Immobilie, die K mit dem Darlehen ursprünglich erworben hat, hat K vielleicht bereits wiederverkauft oder an seine Ehefrau oder Kinder verschenkt, sodass die Bank auch hierauf nicht mehr zugreifen kann. Die Bank hat also zwar ein Recht darauf, dass K den Kredit und die Zinsen an sie zahlt, geht aber dennoch eventuell leer aus, weil es bei K nichts mehr gibt, was sie verwerten könnte.

Um das zu vermeiden, will sich die Bank daher bei der Darlehensvergabe absichern, dass sie

- wenigstens auf die von K gekaufte Immobilie zugreifen und diese verwerten kann, wenn K den Kredit wider Erwarten nicht zurückbezahlen kann;
- bei Zahlungsschwierigkeiten des K möglichst sofort mit Zwangsvollstreckungsmaßnahmen beginnen kann, insbesondere nicht erst einen unter Umständen langen und teuren Gerichtsprozess führen muss.

Um diese zwei Ziele zu erreichen kommt nun die Bestellung einer Grundschuld ins Spiel. Die Grundschuld ist ein sogenanntes dingliches Recht, das im Grundbuch an einer Immobilie (also insbesondere einem Grundstück, einem Erbbaurecht oder einem Wohnungseigentum) eingetragen wird. Die Immobilie, an der die Grundschuld im Grundbuch eingetragen wird, wird auch als „**Pfandobjekt**“ bezeichnet. Die Grundschuld gibt der Bank das Recht, das Pfandobjekt in die Zwangsvollstreckung zu bringen, d.h. die mit der Grundschuld belastete Immobilie gegen den Willen des Eigentümers an den Meistbietenden zu versteigern oder die Erträge aus der Immobilie (z.B. Mieteinnahmen) für sich zu verwenden. Ist die Grundschuld einmal im Grundbuch an einer Immobilie eingetragen, so kann die Grund-

1

2

3

schuld ohne Zustimmung der Bank nicht mehr gelöscht werden. Die Bank kann auch dann noch auf das Pfandobjekt zugreifen, also insbesondere dieses zwangsversteigern, wenn der Eigentümer die Immobilie verkauft oder an Familienangehörige verschenkt. Als dingliches Recht wirkt die Grundschuld wie man sagt „**absolut**“, d.h. gegenüber jedermann, ganz gleich wer Eigentümer des Pfandobjekts ist. Die Bank kann das Pfandobjekt auch dann versteigern, wenn der Eigentümer der Immobilie wechselt und gar nicht mehr der Vertragspartner ist, der die Rückzahlung des Kredites gegenüber der Bank schuldet.

- 4 Weiterhin macht sich die Bank einen Vorteil notarieller Urkunden zu Nutze. Es ist möglich, dass sich der Eigentümer der Immobilie und der Darlehensnehmer zur notariellen Urkunde der **sofortigen Zwangsvollstreckung** unterwerfen. Ist dies erfolgt, so kann die Bank direkt mit Zwangsvollstreckungsmaßnahmen, insbesondere mit der Versteigerung des belasteten Pfandobjekts beginnen, ohne dass sie vorher nochmals einen teuren und langwierigen Gerichtsprozess führen muss.

Diese Zwangsvollstreckungsunterwerfung zu notarieller Urkunde (geregelt in § 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO) ist nicht nur für die Immobilie zulässig. Denn schließlich kann es sein, dass bei einer Zwangsversteigerung der belasteten Immobilie zu wenig Erlös erzielt wird, um das noch offene Darlehen vollständig zu tilgen. Die Bank möchte sich daher das Recht vorbehalten, zusätzlich auch auf weitere Vermögensgegenstände des K zuzugreifen, zum Beispiel dessen Arbeitseinkommen oder Bankguthaben zu pfänden.

Die Zwangsvollstreckungsunterwerfung in der notariellen Urkunde wird daher im Regelfall zweimal erklärt: einmal hinsichtlich der belasteten Immobilie (die sogenannte **dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung**) und einmal hinsichtlich des gesamten sonstigen Vermögens (die sogenannte **Zwangsvollstreckungsunterwerfung in persönlicher Hinsicht**). Damit die Zwangsvollstreckung in das gesamte Vermögen möglich ist, gibt der Darlehensnehmer regelmäßig in der Grundschuldbestellungsurkunde ein persönliches Schuldanerkenntnis in Höhe des Grundschuldbetrags ab und unterwirft sich diesbezüglich der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen.

B. Zusammenfassung

- 5 Die Grundschuld ist für die Bank ein wichtiges Mittel zur Absicherung von Krediten. Mithilfe der Bestellung einer Grundschuld und deren Eintragung im Grundbuch stellt die Bank sicher, dass sie stets auf das Pfandobjekt (die Immobilie, an der die Grundschuld eingetragen ist) zugreifen kann, wenn der Kunde wider Erwarten den Kredit nicht zurückbezahlt. Die Bank kann dann das Pfandobjekt im Wege der Zwangsvollstreckung verwerten. Sie kann es z.B. in die Zwangsversteigerung bringen und aus dem Versteigerungserlös versuchen, die offenen Schulden zu tilgen oder im Wege der Zwangsverwaltung auf Mieterträge des Pfandobjekts zugreifen.

Die Grundschuld wirkt als im Grundbuch eingetragenes **dingliches Recht** gegenüber jedem Eigentümer des belasteten Pfandobjekts, d.h. die Bank kann auch dann noch die Zwangsvollstreckung betreiben, wenn ihr ursprünglicher Vertragspartner und Kreditnehmer die belastete Immobilie weiterveräußert.

Damit die Bank möglichst schnell mit der Zwangsvollstreckung beginnen kann und nicht erst einen unter Umständen langwierigen und teuren Gerichtsprozess führen muss, verlangt sie in der Regel, dass der Kunde sich zu notariellen Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwirft. Die Bank hat dann einen vollstreckbaren Titel und muss keinen Gerichtsprozess mehr führen, bevor sie mit der Zwangsvollstreckung beginnen kann.

Soll die Zwangsvollstreckung in das Pfandobjekt erfolgen (also insbesondere die Versteigerung der Immobilie ermöglichen), so spricht man von einer **dinglichen Zwangsvollstreckungsunterwerfung**. Diese wird in der notariellen Grundschuldbestellungsurkunde gemäß § 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO erklärt mit Wirkung gegen den jeweiligen Eigentümer der Immobilie (§ 800 ZPO).

Möchte die Bank unter Umständen nicht nur auf das belastete Pfandobjekt zugreifen können, sondern auch auf Arbeitslohn oder Bankguthaben ihres Vertragspartners, so wird sie verlangen, dass sich ihr Vertragspartner in notarieller Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterwirft. Man spricht dann auch von einer **persönlichen Zwangsvollstreckungsunterwerfung**. Der Darlehensnehmer erkennt bei Grundschuldbestellung an, der Gläubigerin einen Geldbetrag in Höhe des Grundschuldbetrags persönlich zu schulden und unterwirft sich wegen dieser Zahlungsverpflichtung der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen gemäß § 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO.

§ 2 Rechtliche Grundlagen

A. Gesetzliche Regelung der Grundschild und sonstiger Grundpfandrechte

Die Grundschild ist im BGB nur am Rande geregelt. Die speziell und unmittelbar für die Grundschild geltenden Regelungen umfassen nur acht Paragraphen, nämlich die §§ 1191–1198 BGB. Dies kommt daher, dass zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des BGB ein anderes Sicherungsmittel als wichtiger eingeschätzt wurde, das der Grundschild recht ähnlich ist, nämlich die Hypothek. Die Hypothek spielt zwar heute in der Praxis kaum noch eine Rolle, weshalb sie in diesem Buch auch nur behandelt wird, soweit sie für das Verständnis der Grundschild von Bedeutung ist. Dennoch sind die gesetzlichen Vorschriften über die Hypothek deswegen weiterhin wichtig, weil sie überwiegend auch für die Grundschild entsprechend anwendbar sind. Geregelt ist dies in § 1192 Abs. 1 BGB, der die Vorschriften über die Hypothek weitgehend auch für die Grundschild für anwendbar erklärt.

1

Die für die Hypothek unmittelbar geltenden – und für die Grundschild weitgehend ebenfalls anwendbaren Vorschriften – finden sich in den §§ 1113–1190 BGB.

Hypothek und Grundschild werden auch mit dem Oberbegriff **Grundpfandrechte** bezeichnet. Neben der Hypothek und der Grundschild gibt es auch noch ein drittes Grundpfandrecht: die Rentenschild. Diese ist in den §§ 1199–1203 BGB geregelt. In der Praxis taucht diese jedoch so selten auf, dass sie nachfolgend nicht näher erläutert wird.

2

Hypothek, Grundschild und Rentenschild werden auch mit dem Oberbegriff Grundpfandrechte bezeichnet. Von den Grundpfandrechten ist die Grundschild in der Praxis die Wichtigste.

Neben den speziellen Regelungen für Grundschild und Hypothek gelten für die Grundschild auch die **allgemeinen Vorschriften des Sachenrechts** des BGB über Rechte an Grundstücken. Diese sind in den §§ 873–902 BGB geregelt. Dabei gilt der Grundsatz, dass die spezielleren Vorschriften die allgemeinen verdrängen. Will man eine Rechtsfrage zur Grundschild lösen, führt der erste Blick daher immer in die speziellen Regeln der §§ 1191–1198 BGB. Findet sich dort keine Regelung, sind zunächst die Vorschriften über die Hypothek in §§ 1113–1190 BGB maßgeblich. Ist auch dort nichts Spezielles geregelt, gelten die allgemeinen Vorschriften des Sachenrechts über Rechte an Grundstücken gemäß den §§ 873–902 BGB.

3

Daneben gelten für die Eintragung, Änderung und Löschung der Grundschild im Grundbuch die Vorschriften der **Grundbuchordnung**.



I. Der Anspruch auf Zwangsvollstreckung in die Immobilie

- 4 Grundpfandrechte (also insbesondere Hypothek und Grundschuld) sind vom Ausgangspunkt her erst einmal auf dasselbe Ziel gerichtet, nämlich die Zahlung eines bestimmten Geldbetrags aus einem Grundstück (§ 1113 Abs. 1 BGB). Eine Grundschuld oder Hypothek lautet immer auf einen bestimmten Betrag, der im Grundbuch eingetragen wird, z.B. 300.000 EUR. Dies bedeutet, dass der Gläubiger eines Grundpfandrechts von dem Eigentümer der Immobilie, an der das Grundpfandrecht im Grundbuch eingetragen ist, die Zahlung des Geldbetrags, der bei Bestellung des Grundpfandrechts festgelegt wurde, verlangen kann.

Die Zahlung kann der Gläubiger jedoch vom Eigentümer der Immobilie nicht in bar verlangen, sondern nur durch **Zwangsvollstreckung** in die belastete Immobilie. Sowohl für die Hypothek als auch für die Grundschuld ist dies in § 1147 BGB geregelt, der für die Hypothek unmittelbar gilt und für die Grundschuld über die Verweisung in § 1192 Abs. 1 BGB.

§ 1147 BGB besagt in etwas umständlichem Deutsch:

Die Befriedigung des Gläubigers aus dem Grundstück und den Gegenständen, auf die sich die Hypothek erstreckt, erfolgt im Wege der Zwangsvollstreckung.

Die **Zwangsvollstreckung** in eine Immobilie gibt es in zweierlei Formen:

- der **Zwangsversteigerung**, d.h., die Immobilie wird in einem gerichtlichen Verfahren an den Meistbietenden versteigert (geregelt in den §§ 15 ff. ZVG)
- der **Zwangsverwaltung** (geregelt in den §§ 146 ff. ZVG); dabei wird die Nutzung der Immobilie auf einen Verwalter übertragen. Dieser hat die Erträge aus der Nutzung der Immobilie an den Gläubiger auszukehren. Eine Zwangsverwaltung macht also vor allem bei vermieteten Immobilien Sinn, weil dann die Mieterträge dem Gläubiger zustehen und damit die offenen Schulden getilgt werden können.

Das Grundpfandrecht gibt dem Gläubiger also das Recht, in die belastete Immobilie zwangszuvollstrecken, insbesondere diese zu versteigern oder verwalten zu lassen und aus dem Versteigerungserlös oder den Immobilienerträgen maximal so viel zu behalten, wie bei Bestellung der Hypothek oder Grundschuld festgelegt wurde.

Ist der Versteigerungserlös höher als der Betrag der Hypothek/Grundschuld, so steht der Rest des Versteigerungserlöses dem Eigentümer oder sonstigen Gläubigern zu. Ist der Versteigerungserlös niedriger als der Betrag der Hypothek/Grundschuld, so ist der Eigentümer aus der Hypothek/Grundschuld nicht verpflichtet, den fehlenden Betrag noch zu zahlen. Denn die Zahlung erfolgt nur aus dem Grundstück und nicht aus dem sonstigen Vermögen. Dies bedeutet, die Haftung des Eigentümers ist auf das belastete Grundstück beschränkt. Er verliert also nicht mehr als maximal die belastete Immobilie.

Merke:

Grundpfandrechte geben dem Gläubiger das Recht, die belastete Immobilie (Pfandobjekt) durch Zwangsvollstreckung zu verwerten. Sie geben keinen Anspruch auf Zahlung des Geldbetrags aus dem restlichen Vermögen. Man bezeichnet Grundpfandrechte daher auch als Verwertungsrechte. Die Haftung des Eigentümers ist maximal auf den Verlust des Pfandobjekts beschränkt.

Bevor der Gläubiger zwangsvollstrecken darf, muss er das Grundpfandrecht kündigen. Für die Grundschuld gilt dabei eine Kündigungsfrist von sechs Monaten (§ 1193 Abs. 1 BGB).

II. Verknüpfung von gesicherter Forderung und Grundpfandrecht

1. Rechtliche Trennung von Zahlungsanspruch und Verwertungsrecht

- 5 Rechtlich müssen zunächst zwei Rechtsverhältnisse sauber auseinandergehalten werden:
- der vertragliche Anspruch des Gläubigers gegen den persönlichen Schuldner, eine bestimmte Geldzahlung zu verlangen;

- das Recht des Gläubigers gegen den Eigentümer, die mit der Hypothek/Grundschuld belastete Immobilie in die Zwangsvollstreckung zu bringen, um einen bestimmten Geldbetrag, der bei der Bestellung des Grundpfandrechts festgelegt wurde, zu erzielen.

Der Anspruch des Gläubigers gegen den persönlichen Schuldner, eine bestimmte Geldzahlung zu verlangen, folgt meist aus einem Vertragsverhältnis. Besonders relevant ist der Darlehensvertrag gemäß den §§ 488 ff. BGB. Gemäß § 488 Abs. 1 S. 2 BGB hat der Gläubiger (meist eine Bank) einen vertraglichen Anspruch auf Rückzahlung des gewährten Darlehens.

Das Recht, eine Immobilie in die Zwangsvollstreckung zu bringen, folgt aus der Hypothek oder der Grundschuld, jeweils gemäß § 1147, ggf. i.V.m. § 1192 Abs. 1 BGB.

Diese zwei Rechtsverhältnisse, d.h., der vertragliche Geldzahlungsanspruch und das Recht aus der Hypothek oder Grundschuld, eine Immobilie in die Zwangsvollstreckung zu bringen, müssen nun miteinander verknüpft werden. Es muss also geregelt werden, dass eine Zwangsvollstreckung aus einer Hypothek oder Grundschuld nur erfolgen darf, wenn eine bestimmte Geldforderung nicht getilgt wird. Eine Zwangsvollstreckung in eine Immobilie soll nämlich nicht ohne Grund erfolgen, sondern nur, wenn der Darlehensnehmer seinen Zahlungspflichten aus dem Darlehensvertrag nicht nachkommt.

2. Verknüpfung von Zahlungsanspruch und Verwertungsrecht bei der Hypothek

Der wesentliche Unterschied zwischen einer Hypothek und einer Grundschuld ist nun, dass die Verknüpfung von vertraglichem Zahlungsanspruch und Verwertungsrecht bei der Hypothek von Gesetzes wegen erfolgt. Eine Hypothek sichert immer eine bestimmte Geldforderung ab. Man spricht daher auch davon, dass die Hypothek ein **akzessorisches Sicherungsmittel** ist (akzessorisch bedeutet, dass die Hypothek von einer bestimmten Forderung abhängig ist). Wird die Geldforderung, zu deren Sicherung die Hypothek bestellt wurde, getilgt, so verliert der Gläubiger sowohl die Forderung als auch die Hypothek.

Beispiel:

Der Kunde K nimmt bei seiner Bank B ein Darlehen in Höhe von 300.000 EUR auf, um den Kauf einer Immobilie zu finanzieren. Zehn Jahre später hat er dieses Darlehen vollständig getilgt. Er möchte nun ein neues Darlehen in Höhe von 100.000 EUR aufnehmen, um das Dachgeschoss der Immobilie für seine Kinder auszubauen.

Hat die Bank das erste Darlehen in Höhe von 300.000 EUR durch eine Hypothek an der gekauften Immobilie abgesichert, so verliert sie die Hypothek automatisch, wenn K das Darlehen getilgt hat. Mit der Forderung vergeht auch die Hypothek. Eine Hypothek kann nicht ohne gesicherte Forderung existieren. Geregelt ist das in § 1163 Abs. 1 S. 2 BGB in Verbindung mit § 1177 Abs. 1 BGB (die ursprüngliche Hypothek wandelt sich mit Tilgung der gesicherten Forderung außerhalb des Grundbuchs in eine Eigentümergrundschuld). Möchte K ein neues Darlehen für den Ausbau des Dachgeschosses aufnehmen, so muss er der Bank eine neue Hypothek für eine neue Geldforderung einräumen. Dafür entstehen erneut Notar- und Grundbuchkosten.

3. Unabhängigkeit von Geldforderung und Verwertungsrecht bei der Grundschuld

Im Gegensatz zur Hypothek kann die Grundschuld unabhängig von einer bestimmten Geldforderung existieren. **Forderung vergeht – Grundschuld besteht.** Man bezeichnet die Grundschuld daher auch als **abstraktes Recht**.

Wurde in vorstehendem Beispiel das erste Darlehen in Höhe von 300.000 EUR durch eine Grundschuld abgesichert, so bleibt die Bank auch dann Inhaberin und Berechtigte aus der eingetragenen Grundschuld, wenn K das Darlehen getilgt hat (näher dazu Rdn 173). Denn die Grundschuld setzt im Gegensatz zur Hypothek gerade nicht voraus, dass eine bestimmte gesicherte Forderung besteht. Möchte K das weitere Darlehen für den Ausbau des Dach-

geschosses absichern, so kann er die alte, bereits vorhandene Grundschuld für die Bank B auch als Sicherheit für das neue Darlehen hernehmen. Er spart sich damit Kosten bei Notar und Grundbuchamt, die mit der Bestellung einer neuen Grundschuld verbunden wären.

Die Unabhängigkeit der Grundschuld von einer bestimmten Forderung und damit die Möglichkeit, eine Grundschuld wiederzuverwenden, hat dazu geführt, dass die Grundschuld die Hypothek in der Praxis fast vollständig verdrängt hat. Banken sichern Darlehensverträge fast ausschließlich über Grundschulden ab. Dabei wird vertraglich festgelegt, dass alle Zahlungen des Darlehensnehmers immer nur zur Tilgung des vertraglichen Darlehensanspruchs erfolgen und nicht auf die Grundschuld. Dadurch wird zwar das Darlehen getilgt, die Grundschuld bleibt jedoch in voller Höhe bestehen und kann als Sicherheit für ein neues Darlehen wiederverwendet werden.

4. Verknüpfung von Geldforderung und Grundschuld durch Sicherungsvereinbarung

- 9 Die rechtliche Unabhängigkeit der Grundschuld von einer bestimmten gesicherten Forderung darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass auch die Grundschuld fast immer eine bestimmte Geldforderung absichern soll. Niemand bestellt eine Grundschuld, um seiner Bank ohne Grund die Zwangsversteigerung seiner Immobilie zu ermöglichen. Vielmehr soll auch bei der Grundschuld die Bank eine Immobilie nur dann zwangsversteigern, wenn eine bestimmte Geldforderung, insbesondere aus einem Darlehensvertrag, nicht zurückbezahlt wird.

Da diese Verknüpfung zwischen Geldforderung und Verwertungsrecht sich bei der Grundschuld im Gegensatz zur Hypothek nicht unmittelbar aus dem Gesetz ergibt, bedarf es eines **dritten Vertragsverhältnisses: der sogenannten Sicherungsvereinbarung oder Zweckabrede**.

- 10 Die Sicherungsvereinbarung oder auch Zweckabrede ist ein gesetzlich nicht geregelter Vertrag zwischen dem Grundschuldbesteller (Eigentümer) und dem Grundschuldgläubiger, in dem bestimmt wird, unter welchen Umständen der Gläubiger in das Pfandobjekt zwangsvollstrecken darf. Dies wird meistens dann der Fall sein, wenn der Darlehensnehmer eine bestimmte Darlehensforderung nicht zurückbezahlt. In der Sicherungsvereinbarung oder Zweckabrede wird also festgelegt, welche schuldrechtliche Geldforderung durch die Grundschuld abgesichert wird.
- 11 Dabei unterscheidet man sogenannte **enge und weite Zweckabreden**. Bei der engen Zweckabrede wird eine bestimmte Darlehensforderung genau bezeichnet. Eine solche enge Zweckabrede könnte in etwa wie folgt lauten:

Die Grundschuld an dem Grundstück Flurstück 123 der Gemarkung Musterstadt dient zur Sicherung des Darlehens Nr. 68543 des Kunden K bei der B-Bank.

Eine solche **enge Zweckabrede** bedeutet, dass die Bank nur dann Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in das Pfandobjekt ergreifen darf, wenn K das Darlehen Nr. 68543 vertragswidrig nicht zurückbezahlt. Hätte K noch ein weiteres Darlehen bei der B Bank, welches er vertragswidrig nicht zurückbezahlt, so dürfte die Bank die mit der Grundschuld belastete Immobilie dennoch nicht in die Zwangsversteigerung bringen, da die Grundschuld nur das Darlehen 68543 und nicht die weiteren Darlehen des Kunden K absichert.

- 12 Bei einer sogenannten **weiten Zweckabrede** wird die Absicherung nicht auf ein bestimmtes mit Nummer bezeichnetes Darlehen begrenzt, sondern es werden sämtliche Schulden abgesichert, die eine Person bei Bestellung der Grundschuld hat oder in Zukunft noch haben wird. Ein Beispiel für eine weite Zweckabrede könnte wie folgt lauten:

Die Grundschuld an dem Grundstück Flurstück 123 der Gemarkung Musterstadt dient zur Sicherung sämtlicher derzeitigen und etwaigen zukünftigen Verbindlichkeiten des Kunden K bei der B-Bank.

Eine **weite Zweckabrede** ist insbesondere dann vorteilhaft, wenn von vornherein feststeht, dass es zur Aufnahme mehrerer Darlehensverträge kommen kann. Durch eine weite Zweckabrede wird sichergestellt, dass die Grundschuld immer wieder als Sicherungsmittel hergenommen wird, ohne dass weitere Schritte, etwa die Neubestellung einer weiteren Grundschuld oder zumindest die Abänderung der Sicherungsvereinbarung, erforderlich sind. Hätte K in unserem vorstehenden Beispiel also eine weite Sicherungsvereinbarung mit seiner Bank getroffen, so wäre auch das zweite Darlehen in Höhe von 100.000 EUR zum Ausbau des Dachgeschosses automatisch durch die Grundschuld abgesichert. Dies erspart dem K etwaige Zusatzkosten und die Bank stellt sicher, dass sie wegen aller noch offenen Schulden des K in die Immobilie zwangsvollstrecken kann.

Eine **enge Zweckabrede** ist insbesondere dann vorteilhaft, wenn verschiedene Immobilien verschiedene Darlehen aus unterschiedlichen Sphären absichern.

13

Beispiel:

K ist Eigentümer einer selbstgenutzten Wohnimmobilie und Eigentümer verschiedener Betriebsgrundstücke (Maschinenhallen), auf denen er als selbstständiger Unternehmer ein Logistikunternehmen betreibt. Er hat einen Kredit bei der B-Bank aufgenommen, um den Kauf der Wohnimmobilie zu finanzieren. Daneben hat er eine Kreditlinie ebenfalls bei der B-Bank, mit der er den Betrieb seines Logistikunternehmens finanziert. Er möchte sicherstellen, dass für seine betrieblichen Verbindlichkeiten vorrangig die Betriebsgebäude haften und die Wohnimmobilie nur dann zwangsversteigert wird, wenn er den Kreditvertrag zum Kauf der Wohnimmobilie nicht tilgt.

Angenommen, K hat sowohl an seiner Wohnimmobilie als auch an den Betriebsgrundstücken Grundschulden für die B-Bank bestellt. Würde er mit der B-Bank eine weite Zweckabrede treffen, so könnte die Bank die Wohnimmobilie auch dann versteigern, wenn K zwar ordnungsgemäß das Darlehen tilgt, das er zum Kauf dieser Wohnimmobilie aufgenommen hat, jedoch mit betrieblichen Verbindlichkeiten in Rückstand gerät. Will K das nicht, so empfiehlt sich eine enge Sicherungsvereinbarung sowohl für die Grundschuld an der Wohnimmobilie als auch für die Grundschulden an den Betriebsgrundstücken. Es kann dann festgelegt werden, dass für betriebliche Verbindlichkeiten vorrangig die Betriebsgrundstücke haften.

Merke:

Durch die Sicherungsvereinbarung wird festgelegt, unter welchen Voraussetzungen die Gläubigerin der Grundschuld zwangsvollstrecken darf. Man unterscheidet enge und weite Sicherungsvereinbarungen. Bei einer engen Sicherungsvereinbarung wird nur ein bestimmtes Darlehen durch die Grundschuld abgesichert. Bei der weiten Sicherungsvereinbarung werden sämtliche Schulden, die der Eigentümer jetzt oder in Zukunft beim Gläubiger der Grundschuld hat, abgesichert.

14

5. Persönlicher Schuldner und Eigentümer – Drittsicherungsfälle

Im Zusammenhang mit der Bestellung von Grundpfandrechten ist es wichtig, die Begriffe **persönlicher Schuldner** und **Eigentümer** auseinanderzuhalten. Persönlicher Schuldner ist derjenige, der dem Gläubiger (meist einer Bank) die Zahlung eines bestimmten Geldbetrages schuldet. Persönlicher Schuldner ist also die Person, die den Darlehensvertrag unterschrieben hat (Darlehensnehmer).

15

In unseren bisherigen Beispielen sind wir davon ausgegangen, dass der Darlehensnehmer auch Eigentümer der Immobilie ist, an der die Grundschuld bestellt wird. Dies muss aber nicht so sein. Vielmehr kann sich auch ein Dritter bereit erklären, eine Grundschuld als Sicherheit für eine bestimmte Geldforderung zu bestellen. Dies kommt besonders häufig in Familiensituationen vor.

Beispiel:

Sohn S möchte sich nach Abschluss seines Studiums selbstständig machen und benötigt dafür ein Startkapital in Höhe von 100.000 EUR. Die Bank ist nur bereit das Darlehen zu gewähren, wenn sie zur Absicherung eine Grundschuld an einer Immobilie erhält. Da S nicht über Eigentum an einer Immobilie verfügt, erklären sich seine Eltern V und M bereit, der Bank eine Grundschuld an ihrer Eigentumswohnung zur Absicherung des Kredits zu bestellen.

- 16** Sind Eigentümer und persönlicher Schuldner nicht identisch, so spricht man von einer **Drittsicherung**. Hier ist es besonders wichtig, die verschiedenen Vertragsverhältnisse auseinanderzuhalten. Verpflichtet zur Rückzahlung des Darlehens gemäß § 488 Abs. 1 S. 2 BGB ist lediglich der Sohn S, der den Darlehensvertrag mit der Bank geschlossen hat. Die Eltern V und M sind gegenüber der Bank nicht persönlich zur Rückzahlung des Darlehens verpflichtet. Gelingt S die Tilgung des Darlehens jedoch nicht, so kann die Bank gemäß §§ 1192 Abs. 1, 1147 BGB die Immobilie der Eltern in die Zwangsversteigerung bringen und aus dem Versteigerungserlös den noch offenen Darlehensbetrag tilgen.
- 17** Die Verknüpfung zwischen dem Darlehensvertrag und der Grundschuld erfolgt auch hier durch die Sicherungsvereinbarung. In dieser wird festgelegt, dass die Bank die Immobilie der Eltern zwangsversteigern darf, wenn das Darlehen des S nicht getilgt wird. In den Fällen der Drittsicherung ist es besonders wichtig, eine **enge Sicherungsvereinbarung** zu treffen. So bleibt die Haftung der Eltern mit der Immobilie auf ein bestimmtes Darlehen ihres Sohnes S begrenzt. Nimmt S ein weiteres Darlehen bei der Bank auf, das er nicht zurückzahlen kann, so hat die Bank bei einer engen Sicherungsvereinbarung dann nicht das Recht, die Immobilie der Eltern zu versteigern.

III. Der Anspruch auf Zwangsvollstreckung in das gesamte Vermögen

1. Persönliches Schuldanerkenntnis gemäß § 780 BGB

- 18** Wie in der Einleitung bereits näher ausgeführt, möchte die Bank gegebenenfalls nicht nur die Zwangsvollstreckung in die mit der Grundschuld belastete Immobilie betreiben, sondern auf das gesamte sonstige Vermögen des Darlehensnehmers (z.B. Arbeitslohn, Pkw, Bankguthaben) zwangsweise zugreifen können. Denn dann hat die Bank eine zusätzliche Sicherheit, falls bei einer Zwangsversteigerung der Immobilie nicht genug Versteigerungserlös erzielt wird.

Zu diesem Zweck benötigt die Bank einen Vollstreckungstitel in das gesamte Vermögen des Darlehensnehmers.

Ein Grundpfandrecht – also auch die Grundschuld – gewährt einen solchen Anspruch nicht. Denn die Grundschuld bezweckt gerade nur die Verwertung der belasteten Immobilie.

- 19** Will die Gläubigerin also in das gesamte Vermögen des Kreditnehmers vollstrecken können, benötigt sie neben der Grundschuld einen persönlichen Zahlungsanspruch. Wegen dieses persönlichen Zahlungsanspruchs kann der Darlehensnehmer zu notarieller Urkunde zusätzlich zur Grundschuld die Zwangsvollstreckungsunterwerfung in sein gesamtes Vermögen erklären.

Ein persönlicher Zahlungsanspruch besteht eigentlich bereits aus dem zwischen der Bank und dem Darlehensnehmer abgeschlossenen Darlehensvertrag. Gemäß § 488 Abs. 1 S. 2 BGB ist der Darlehensnehmer verpflichtet, den geschuldeten Zins zu zahlen und das Darlehen bei Fälligkeit zurückzugewähren.

Das Problem ist jedoch, dass die Höhe des Darlehensanspruchs schwankt. Der jeweils zu zahlende Darlehensbetrag kann sich laufend ändern, weil der Darlehensnehmer im Normalfall bereits Teile der offenen Darlehensforderung getilgt hat. Damit ein Zahlungsanspruch vollstreckbar ist, muss er jedoch bestimmt sein, d.h., die Höhe muss ohne Nachforschungen