



# ZWANGSSICHERUNGSHYPOTHEK



## 1. DEFINITION

Die Zwangssicherungshypothek ist eine Maßnahme der Zwangsvollstreckung in ein Grundstück.

→ Sie dient dazu, eine Geldforderung des Gläubigers am Grundstück des Schuldners zu sichern.



Rechtsgrundlage:  
§ 866 Abs. 1 ZPO

## 2. WIE KOMMT ES ZUR ZWANGSSICHERUNGSHYPOTHEK?

- 1 Der Schuldner hat eine Geldschuld gegenüber dem Gläubiger.
- ↓
- 2 Der Gläubiger erlangt einen Vollstreckungstitel (z. B. Urteil, Vollstreckungsbescheid).
- ↓
- 3 Der Schuldner zahlt trotzdem nicht.
- ↓
- 4 Der Gläubiger beantragt beim Grundbuchamt die Eintragung einer Zwangssicherungshypothek.
- ↓
- 5 Die Zwangssicherungshypothek wird in Abteilung III des Grundbuchs eingetragen. Die Forderung ist dadurch am Grundstück gesichert.



## 3. UNTERSCHIED: NORMALE HYPOTHEK vs. ZWANGSSICHERUNGSHYPOTHEK

|                                                                                                             | NORMALE HYPOTHEK                                                                     | VS. | ZWANGSSICHERUNGSHYPOTHEK                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------|
|  Entstehung                | Freiwillig, mit Zustimmung des Eigentümers.                                          |     | Nicht freiwillig, gegen den Willen des Schuldners (Zwangsvollstreckung).              |
|  Zweck                   | Sicherung eines Kredits oder einer sonstigen Forderung (z. B. Hauskauf).             |     | Sicherung einer bestehenden Geldforderung.                                            |
|  Wer veranlasst?         | Der Eigentümer (Schuldner) selbst, oft im Interesse eines Kreditgebers (z. B. Bank). |     | Der Gläubiger aufgrund eines Vollstreckungstitels.                                    |
|  Voraussetzungen         | Vereinbarung zwischen Kreditgeber und Eigentümer, Eintragung im Grundbuch.           |     | Vollstreckungstitel (z. B. Urteil, Vollstreckungsbescheid) und Antrag des Gläubigers. |
|  Rechtsgrundlage         | §§ 1113 ff. BGB                                                                      |     | §§ 866, 867 ZPO                                                                       |
|  Eintragung im Grundbuch | Abteilung III                                                                        |     | Abteilung III                                                                         |

## 4. BEISPIELE

### BEISPIEL 1: NORMALE HYPOTHEK (FREIWILLIG)



Ali

- Ali möchte ein Haus kaufen.
- Die Bank gibt ihm einen Kredit über 250.000 €.
- Als Sicherheit für den Kredit trägt die Bank mit Alis Zustimmung eine Hypothek im Grundbuch ein.
- Ali ist damit einverstanden, weil er den Kredit bekommt.



### BEISPIEL 2: ZWANGSSICHERUNGSHYPOTHEK (ZWANG)



Peter

- Peter schuldet Ali 20.000 €.
- Ali gewinnt vor Gericht und hat ein Urteil.
- Peter zahlt trotzdem nicht.
- Ali beantragt beim Grundbuchamt eine Zwangssicherungshypothek auf Peters Grundstück.
- Diese wird ohne Peters Zustimmung im Grundbuch eingetragen.
- Alis Forderung ist nun gesichert.



## 5. WIE WIRD DIE ZWANGSSICHERUNGSHYPOTHEK GELÖSCHT? (SICHT DES SCHULDNERS)

- 1 Schuldner zahlt die komplette Summe (inkl. Zinsen und Verfahrenskosten) an den Gläubiger.
- 2 Die Hypothek verwandelt sich im selben Moment automatisch in eine Eigentümergrundschild.
- 3 Der Gläubiger muss eine notariell beglaubigte Löschungsbewilligung ausstellen.
- 4 Der Eigentümer beantragt mit dieser Bewilligung die endgültige Löschung beim Grundbuchamt.



Praxis-  
Hinweis



Im heutigen Bankenalltag wird die normale, freiwillige Hypothek kaum noch genutzt - Banken bevorzugen die flexiblere Grundschild. Die Zwangssicherungshypothek ist dagegen im Gesetz als festes Zwangsmittel vorgeschrieben und bleibt für Gläubiger ein mächtiges Werkzeug.

# Löschung und Abtretung einer Grundschuld

## Definition:

Für die Löschung einer Grundschuld benötigen Sie die Löschungsbewilligung Ihrer Bank, einen notariell beglaubigten Löschungsantrag und den Original-Grundschuldbrief (bei Briefgrundschulden).

Die Kosten betragen insgesamt ca. 0,2 % bis 0,4 % des Nominalbetrags. Eine Löschung ist nicht verpflichtend, empfiehlt sich jedoch bei einem Immobilienverkauf.

## Ablauf der Grundschuld-Löschung

1. **Löschungsbewilligung anfordern:**  
Ist Ihr Darlehen vollständig abbezahlt, stellen Sie den Antrag auf die Löschungsbewilligung bei Ihrer Bank. Oft wird dieses Dokument nach Kredittilgung unaufgefordert zugeschickt.
2. **Notar beauftragen:**  
Vereinbaren Sie einen Termin bei einem Notar. Sie benötigen den Löschungsantrag und die Bewilligung. Alle im Grundbuch eingetragenen Eigentümer müssen anwesend sein oder sich legitimieren, da die Unterschriften notariell beglaubigt werden müssen.
3. **Grundbuchamt:**  
Der Notar leitet den Antrag und die Bewilligung an das zuständige Grundbuchamt weiter. Dieses prüft die Unterlagen und nimmt die Löschung im Grundbuch vor.

## Kosten und Dauer

Die Kosten für die Löschung sind gesetzlich im Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG) festgeschrieben und richten sich nach der Höhe der ursprünglichen Grundschuld, nicht nach der Restschuld. Die Gesamtkosten teilen sich in der Regel hälftig zwischen Notar und Grundbuchamt auf (etwa 0,2 % bis 0,4 %):]

- 50.000 Euro Grundschuld: ca. 165 Euro
- 150.000 Euro Grundschuld: ca. 350 bis 400 Euro
- 200.000 Euro Grundschuld: ca. 400 bis 440 Euro

Für den gesamten Prozess müssen Sie in der Regel mehrere Wochen einplanen, da die Banken für die Ausstellung der Dokumente oft einige Wochen Bearbeitungszeit benötigen.

## Sollte die Grundschuld gelöscht werden?

Sie sind nicht verpflichtet, eine getilgte Grundschuld aus dem Grundbuch zu entfernen. Da der Vorgang Geld kostet, ist es oft ratsam, den Eintrag bestehen zu lassen.

Das kann sinnvoll sein, wenn Sie in absehbarer Zeit erneut einen Kredit aufnehmen oder das Haus modernisieren möchten (die Bank kann den bestehenden Eintrag dann nutzen, ohne dass neue Notar- und Grundbuchgebühren anfallen).

Eine Löschung sollte jedoch in jedem Fall erfolgen, wenn Sie die Immobilie verkaufen möchten.

## Abtretung gem. § 398 ff BGB

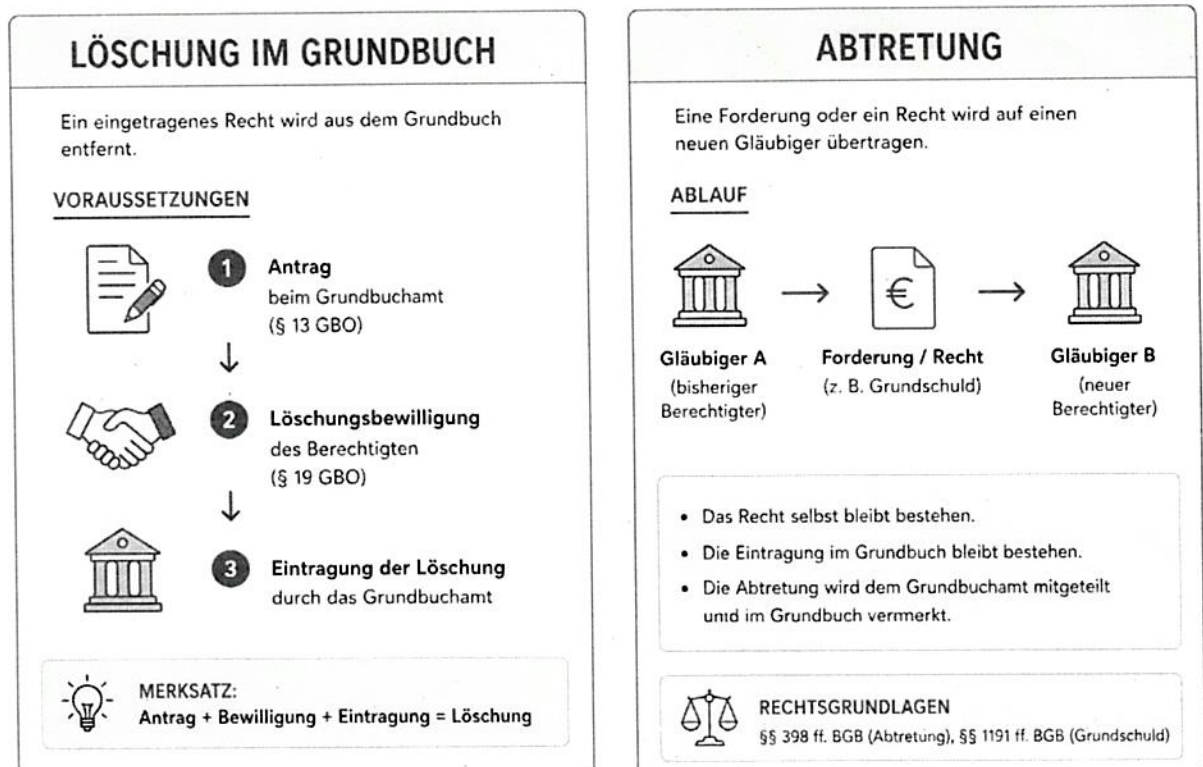
### Definition:

Grundschuld bleibt bestehen, es wechselt lediglich der Gläubiger.

z.B.: eine Bank verkauft einen Immobilienkredit an eine andere Bank und die neue Bank wird Gläubiger der Grundschuld.

### Voraussetzungen

- Einigung zwischen des alten und neuen Gläubigers
- Eintragung der Abtretung im Grundbuch
- Einhaltung der gesetzlichen Form





Eine **Grundschild** ist eine **Sicherheit für die Bank**.

Wenn jemand ein Haus oder eine Wohnung kauft und dafür einen Kredit aufnimmt, möchte die Bank sicher sein, dass sie ihr Geld zurückbekommt. Deshalb wird eine Grundschild im **Grundbuch** eingetragen.

---

### Wo wird die Grundschild eingetragen?

Die Grundschild steht im **Grundbuch** in der **Abteilung III**.

Dort werden alle Grundpfandrechte eingetragen, zum Beispiel:

- Grundschilden
- Hypotheken
- Rentenschulden

---

### Warum ist die Grundschild wichtig?

Die Bank hat durch die Grundschild eine Sicherheit.

Wenn der Kreditnehmer den Kredit nicht mehr bezahlen kann, darf die Bank das Grundstück verwerten (z. B. durch eine Zwangsversteigerung), um ihr Geld zurückzubekommen.

---

### Arten der Grundschild

#### Buchgrundschild

- Wird nur im Grundbuch (Abteilung III) eingetragen.
- Es wird kein Grundschildbrief ausgestellt.
- Die Grundschild besteht bis zu ihrer Löschung im Grundbuch.

#### Briefgrundschild

- Neben der Eintragung im Grundbuch wird zusätzlich ein Grundschildbrief als Urkunde ausgestellt.
- Der Grundschildbrief ist ein Wertpapier.
- Die Grundschild kann durch Übergabe des Briefes übertragen werden.

---

### Was passiert nach der Rückzahlung?

Ist der Kredit vollständig bezahlt:

- Die Grundschild bleibt zunächst im Grundbuch stehen.
- Sie wird **nicht automatisch gelöscht**.
- Der Eigentümer kann sie löschen lassen oder für eine spätere Finanzierung behalten.

---

### Beispiel:

Herr Müller kauft ein Haus.

- Kaufpreis: **300.000 €**
- Die Bank gibt ihm einen Kredit.
- Zur Sicherheit wird eine **Grundsuld über 300.000 € in Abteilung III des Grundbuchs** eingetragen.

Solange Herr Müller seinen Kredit bezahlt, passiert nichts.

Wenn Herr Müller den Kredit nicht mehr bezahlt, kann die Bank das Haus zwangsversteigern lassen. Mit dem Geld aus der Versteigerung bekommt die Bank ihren noch offenen Kredit zurück.

---

### Vorteile einer Grundsuld

- ✓ Sie sichert den Kredit der Bank.
- ✓ Sie kann später für einen neuen Kredit wieder genutzt werden.
- ✓ Eine neue Eintragung ist oft nicht nötig.

---

### Merksatz

Die Grundsuld ist eine Sicherheit für die Bank. Sie wird in **Abteilung III des Grundbuchs** eingetragen und dient zur Absicherung eines Kredits.

---

### Zusammenfassung

- Die Grundsuld gehört zum Grundstück.
- Sie schützt die Bank.
- Sie steht in **Abteilung III** des Grundbuchs.
- Sie sichert einen Kredit.
- Nach der Rückzahlung muss sie nicht sofort gelöscht werden.

# HYPOTHEK §§ 1113 ff. BGB

## 3. Abteilung: Grundpfandrechte

### DEFINITION

= ist ein Grundpfandrecht auf eine Immobilie. Sie dient als Sicherheit für einen Kredit.



### ARTEN

- Verkehrshypothek
- Sicherungshypothek
- Briefhypothek
- Buchhypothek



### FUNKTION

= Sicherheit für ein Darlehen

- bei der Bank ein Darlehen
- Grundpfandrecht in Abteilung 3
- mit Zinsen in Raten
- erlischt mit Tilgung
- nicht Zahlungsfähig → mögliche Verwertung



## RECHTE UND PFLICHTEN

#### Kreditnehmer (Eigentümer)

#### Rechte

- Grundstück nutzen und Bewohnen
- Vereinbarte Rückzahlung
- Löschung der Hypothek

#### Pflichten

- pünktlich zahlen
- Einhaltung der Vertragsbedingungen
- keine Wertmindernden Handlungen

#### Bank (Gläubiger)

- Anspruch auf Tilgungszahlungen mit Zinsen
- Eintragung im Grundbuch
- Möglichkeit der Zwangsversteigerung

- vereinbarte Auszahlung
- Hypothek ermöglichen
- Freigabe der Löschung

## EINTRAGUNG

1. Einigung
2. Eintragungsantrag
3. Eintragungsbewilligung
4. Voreintragung (§ 39 GBO)
5. gesicherte Geldforderung

## BEISPIEL

1. Anna möchte bei der Bank 250 000€ für den Hauskauf aufnehmen. Sie erklärt sich gegenüber der Bank bereit, ihr Grundstück mit einer Hypothek zu belasten. Die Bank nimmt dies an.  
→ Voraussetzung erfüllt: Eigentümer + Gläubiger sind sich einig

2. Anna unterschreibt beim Notar eine Bewilligung, dass die Hypothek zugunsten der Bank ins Grundbuch eingetragen werden darf.  
→ Voraussetzung erfüllt: Die erforderliche Bewilligung liegt in notariell beglaubigter Form vor.

3. Der Notar reicht danach den Antrag auf Eintragung der Hypothek beim Grundbuchamt ein.  
→ Voraussetzung erfüllt

4. Anna hat das Haus gerade gekauft. Zuerst wird sie als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen. Erst danach kann die Hypothek für die Bank eingetragen werden.  
→ Voraussetzung erfüllt: Nur der eingetragene Eigentümer kann eine Hypothek bestellen

5. Die Bank zahlt Anna ein Darlehen über 250 000€ aus. Diese Darlehen ist die Forderung, die durch die Hypothek gesichert wird.  
→ Voraussetzung erfüllt: Ohne eine bestehende Forderung kann keine Hypothek bestehen

**Merke:** Einigung + Eintragungsantrag + Eintragungsbewilligung + Voreintragung des Eigentümers + bestehende Forderung = wirksame Hypothek

## VORTEILE & NACHTEILE

### Vorteile

- Sicherheit für die Bank
- Ermöglicht Immobilienkredite
- Oft niedrigere Zinsen
- Erlischt mit der Rückzahlung des Kredits
- Klare rechtliche Absicherung im Grundbuch

### Nachteile

- Grundstück ist belastet.
- Risiko der Zwangsversteigerung bei Zahlungsausfall.
- Kosten für Eintragung und Löschung.
- Weniger flexibel als eine Grundschild.