



Abteilung III

- Hypothek § 1113 ff BGB
 - Die Hypothek ist eine Grundstücksbelastung mit dem Inhalt, dass an den Berechtigten (Hypothekengläubiger) eine bestimmte Geldsumme zur Befriedigung wegen einer ihm zustehenden Forderung aus dem Grundstück zu zahlen ist.
 - Dem Gläubiger steht demnach ein dingliches Verwertungsrecht zu, aus dem er in das Grundstück vollstrecken darf, wenn z.B. die gesicherte Forderung nicht rechtzeitig zurückbezahlt wird § 1147 BGB
 - Charakteristisch für die Hypothek ist deren Abhängigkeit von einer zugrundeliegenden persönlichen Forderung, die man Akzessorietät nennt.
 - Eine Hypothek erlischt durch die Aufgabeeerklärung des Gläubigers, Zustimmung des Eigentümers und Löschung im Grundbuch §§ 875 I, 1183 BGB
-



Grundschild §§ 1191 ff BGB

- Die Grundschild ist eine Grundstücksbelastung mit dem Inhalt, dass an den Berechtigten (Grundschildgläubiger) eine bestimmte Geldsumme zur Befriedigung aus dem Grundstück zu zahlen ist.
 - Wie die Hypothek ist die Grundschild ein dingliches Verwertungsrecht.
 - Es gibt eine Briefgrundschild und eine Buchgrundschild.
 - Um eine Buchgrundschild handelt es sich, wenn die Grundschild im Grundbuch eingetragen wird und den Zusatz „ ohne Brief“ enthält.
 - Bei der Briefgrundschild wird ein Grundschildbrief erteilt.
-



Briefgrundschuld

- Der Vorteil einer Briefgrundschuld ist der, dass für die Abtretung der Briefgrundschuld eine Grundbucheintragung nicht erforderlich ist.
 - Beim Grundbuchamt fallen zusätzliche Kosten in Form einer $\frac{1}{4}$ Gebühr für die Erteilung eines Briefes an.
 - Ein Briefverlust nötigt zu einem Aufgebotsverfahren, um den Brief für kraftlos zu erklären (Abt. 70)
-



Bestandteile eines Grundschuldbriefes

- Gruppennummer (01= Hypothekenbrief, 02 Grundschuldbrief, 03 Rentenschuld)
 - Neben der Gruppennummer steht die laufende Nummer
 - Bezeichnung
 - Betrag
 - Daten zum Grundstück
 - Inhalt der Eintragung, Gläubigerbezeichnung
 - Siegel, Unterschrift UdG und Rechtspfleger
-



Grundschuldbriefe

- Briefe werden bei der Bundesdruckerei bestellt (§§ 34 ff Allgemeine Verfügung über die geschäftliche Behandlung Grundbuchsachen)
 - Für die Verwahrung werden gem. § 36 Allge...von der Behördenleitung Beamte oder Angestellte beauftragt, die diese unter sicheren Verschluss zu verwahren hat.
 - Die Weitergabe der Briefe muss durch Führung einer Liste nachgewiesen werden (§ 37 Allge...)
 - Die Herstellung von Briefen ergibt sich aus §§ 29 ff Allgem....
 - Anwendbar sind die §§ 56-70 GBO und § 52 GBV, Anlage 3 bis 8 als Muster
-



Grundschuldbriefe

- Sind mehrere Grundbuchblätter betroffen, wird ein Gesamtgrundschuldbrief erstellt (§§ 59,63,70 GBO)
 - Wird eine Briefgrundschuld abgetreten und die Abtretung im Grundbuch eingetragen, muss auch der Brief vorliegen und die Abtretung dort vermerkt werden.
 - Wenn nur ein Teil der Grundschuld abgetreten wird, muss für den Teilbetrag ein neuer Brief erstellt werden= Teilbrief.
 - Der alte Brief wird dann Stammbrief genannt. §§ 61,70 GBO
-



Löschung der Grundschuld

- Bei der Löschung einer Grundschuld muss eine Bewilligung der Gläubigerbank vorliegen sowie der Antrag des Eigentümers mit einer Unterschriftenbeglaubigung. Der Antrag des Eigentümers ersetzt die Bewilligung des Eigentümers (siehe § 30 GBO Gemischter Antrag)
 - Bei der Löschung einer Briefgrundschuld muss der Brief vorliegen. Die Löschung muss auf dem Brief vermerkt werden (§69 Satz 1 GBO, § 53 I GBV)
 - Der ganze Brief wird rot durchkreuzt und eingeschnitten (§53 Abs. 1 GBV)
 - Aufbewahrung nach der Löschung in Sammelakten (§ 53 Abs. 2GBV)
-



Akzessorietät

- Der grundlegende Unterschied zur Hypothek besteht darin, dass bei der Grundschuld die rechtliche Verbindung zwischen Forderung und dinglichen Recht fehlt (keine Akzessorietät)
 - Dies hat den großen Vorteil, dass weder die Entstehung noch die dauerhafte Bestand der Grundschuld von einer Forderung abhängig sind. Die daraus resultierende Flexibilität bei der Kreditsicherung führte in den letzten Jahren zu einem regelrechten Siegeszug der Grundschuld gegenüber der Hypothek
-



Eigentümergrundschild § 1196 BGB

- Die Eigentümergrundschild ist ein Grundpfandrecht, das dem Eigentümer an seinem eigenen Grundstück zusteht.





Rentenschuld § 1199ff BGB

- Die Rentenschuld ist eine Abart der Grundschuld. Hier ist nicht ein bestimmtes Kapital einmal aus dem Grundstück zu zahlen, sondern eine bestimmte Geldsumme in regelmäßig wiederkehrenden Abständen.
-



Zwangssicherungshypothek § 866 ZPO

- Die Eintragung einer Zwangssicherungshypothek ist eine Maßnahme der Zwangsvollstreckung in ein Grundstück.
 - Das Grundbuchamt hat daher die vollstreckungsrechtlichen Voraussetzungen der ZPO und die grundbuchrechtlichen Voraussetzungen des GBO zu prüfen.
 - Eintragungsvoraussetzungen:
 - Antrag des Gläubigers (§867 Abs. 1 ZPO, § 13 GBO)
 - Vollstreckungstitel (§§704,794 ZPO, §§ 86, 120 FamFG) = gerichtliche Vergleiche, KFB, Vollstreckungsbescheide, notarielle Urteile
-