**Dingliche Rechte der Abt. III**

In Abteilung III des Grundbuchs werden Grundpfandrechte eingetragen, die die im Bestandsverzeichnis gebuchten Grundstücke belasten.
Darunter fallen Hypotheken Grundschulden und Rentenschulden.
Hinzu kommen Vormerkungen und Widersprüche, die diese Rechte betreffen.

Alle Grundpfandrechte dienen der Sicherung einer Geldhingabe. Details werden in § 11 GBV geregelt.

|  |  |
| --- | --- |
| Hauptspalte  | Spalte 1: Angabe der lfd. Nr. der Eintragung, § 11 II GBV. Spalte 2: Angabe der lfd. Nr. des betroffenen Grundstücks im Bestandsverzeichnis, § 11 III GBV. Spalte 3: Angabe des Nennbetrags des Rechts, § 11 IV GBV. Spalte 4: Inhalt des Grundpfandrechts, § 11 V GBV  |
| Veränderungsspalte  | Spalten Angabe von Veränderungen eines in Abt. III 5-7: eingetragenen Rechts (auch Verfügungs- beschränkungen), § 11 VI, VIII GBV.  |
| Löschungsspalte  | Spalten Eintragung von Löschungen eines in Abt. III 8-10: eingetragenen Rechts, § 11 VII, VIII GBV.  |

Grundpfandrechte sind somit ein Mittel der Kreditsicherung. Die Gläubige rmachen die Auszahlung von Darlehen von der vorherigen Eintragung eines Grundpfandrechts in Abt. III des Grundbuchs abhängig.

**Hypothek, §§ 1113 ff. BGB**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |

Die Hypothek ist ein Pfandrecht an einem Grundstück zur Sicherung einer Geldforderung.

Sie ist somit eine Grundstücksbelastung mit dem Inhalt, dass an den Berechtigten eine bestimmte Geldsumme zur Befriedigung zu zahlen ist.

Dem Gläubiger steht demnach ein dingliches Verwertungsrecht zu, aus dem er in das Grundstück vollstrecken darf (§ 1147BGB).

Typisch für die Hypothek ist deren Abhängigkeit von einer zugrundeliegenden persönlichen Forderung, die man „Akzessorietät“ nennt.

**Es gibt 2 Arten von Hypotheken:**

**a)** Die Verkehrshypothek §§ 1113 - 1183 BGB

**b)** Die Sicherungshypothek §§ 1183 – 1190 BGB

**Zu a)** Die übliche Form einer Hypothek stellt die **Verkehrshypothek** dar, die im Gegensatz zur Sicherungshypothek steht.
Die Verkehrshypothek, ugs. Hypothek, wird durch bestimmte Bedingungen gekennzeichnet, so etwa durch den öffentlichen Glauben des Grundbuchs. Das heißt, der Gläubiger dieser Hypothek kann sich auf den Eintrag im Grundbuch berufen, ohne die Forderung nachweisen zu müssen. Die Verkehrshypothek kann sowohl als Buch- oder Briefhypothek auftreten.

Bei der Verkehrshypothek benötigt man eine Einigung des Eigentümers mit dem Berechtigten (§ 873 I BGB), mit dem Inhalt des § 1113 I BGB.

Bei einer Buchhypothek muss zusätzlich nach § 1116 II BGB der Briefausschluss erklärt werden.

Von einer Briefhypothek spricht man, wenn über die Hypothek ein Hypothekenbrief durch das Grundbuchamt erteilt wird. Die Briefhypothek entsteht durch Einigung des Grundstückseigentümers und Gläubigers und durch Eintragung in das Grundbuch sowie die Übergabe des Hypothekenbriefes an den Gläubiger (§ 1117 BGB). Dem Brief kommt eine besondere Bedeutung zu, denn der Erwerb, die Übertragung und Geltendmachung der Hypothek sind an den Besitz des Briefes geknüpft.

Da der Brief erst bei Eintragung des Rechts vom Grundbuchamt erteilt wird, entsteht eine Briefhypothek stets zunächst als Eigentümergrundschuld (§§ 1163 II, 1177 BGB), erst mit Briefübergabe wird eine Fremdhypothek begründet.

Eine Buchgrundschuld entsteht auch durch Einigung und Eintragung in das Grundbuch unter Ausschluss der Ausstellung eines Briefes (§§ 873 iVm 1116 II BGB). Der Hypothekengläubiger erwirbt die Hypothek mit Eintragung in das Grundbuch.

**Zu b)** **Sicherungshypothek** §§ 1184 – 1190 BGB

Eine Sicherungshypothek ist eine Unterform der Hypothek und sichert eine Geldforderung durch Grundbucheintragung. Die Sicherungshypothek ist nur eine Arresthypothek bzw. Zwangshypothek (§§ 866 ff, 932 ZPO).

Im Gegensatz zur Hypothek kann der Gläubiger sich nicht auf den guten Glauben berufen, sondern muss beweisen, dass die gesicherte Forderung tatsächlich besteht. Die Hypothek ist durch bestimmte Kriterien gekennzeichnet: Die Hypothek wird als Sicherungshypothek ins Grundbuch eingetragen, der öffentliche Glaube des Grundbuchs nicht für die Forderung, sie ist immer eine Buchgrundschuld.

Belastungsgegenstand kann jedes Grundstück oder grundstücksgleiche Recht sein. Auch Bruchteilsmiteigentumsanteile, nicht aber Gesamthandsanteile.

**Eine Hypothek erlischt durch:**

- Aufgabeerklärung des Gläubigers, Zustimmung des Eigentümers und Löschung im Grundbuch, §§ 875 I, 1183 BGB

- Befriedigung des Gläubigers im Wege der Zwangsvollstreckung, § 1181 BGB

- Zuschlag in der Zwangsversteigerung, wenn die Hypothek rangmäßig mit dem betreibenden Gläubiger gleich – oder ihm nachsteht, §§ 91, 52, 44 ZVG.

**Grundschuld, §§ 1191 ff. BGB**

Die Grundschuld gehört zu den Grundpfandrechten, § 1191 BGB. Sie ist eine Grundstücksbelastung mit dem Inhalt, dass an den Berechtigten (Gläubiger) eine bestimmte Geldsumme zur Befriedigung aus dem Grundstück zu zahlen ist, § 1191 I BGB.

Eine Grundschuld ist ein dingliches Verwertungsrecht. Der grundlegende Unterschied zur Hypothek besteht darin, dass bei der Grundschuld die rechtliche Verbindung zwischen Forderung und dinglichem Recht **fehlt** (keine Akzessorietät).

Es gibt zwei Arten der Grundschuld:

- eine **Buchgrundschuld** und

- eine **Briefgrundschuld**.

Bei der **Buchgrundschuld** erfolgt die Eintragung in der Abt. III; bei einer **Briefgrundschuld** wird zusätzlich zum Eintrag ein Grundschuldbrief erteilt.

Der Briefausschluss ist im Grundbuch einzutragen, d.h. eine Grundschuld ist grundsätzlich eine Briefgrundschuld, es sei denn, der Briefausschluss ist eingetragen, dann handelt es sich um eine Buchgrundschuld, §§ 1192 I, 1116 I+II BGB.

**Der Vorteil einer Briefgrundschuld ist, dass für die Abtretung der Briefgrundschuld eine Grundbucheintragung nicht erforderlich ist, es reichen ein Abtretungsvertrag und die Übergabe des Briefes aus.** Die Briefgrundschuld lässt also nicht immer erkennen, wer der Gläubiger ist; die Gläubigerstellung kann sich außerhalb des Grundbuches geändert haben.

Ein Briefverlust nötigt zu einem Aufgebotsverfahren, um den Brief für kraftlos zu erklären. Dies geschieht beim zuständigen Amtsgericht in dessen Gerichtsbezirk das Grundstück liegt.

Gemäß § 34ff AllGeschBeh werden die Briefvordrucke bei der Bundesdruckerei bestellt.

Für die Verwahrung werden gem. § 36 AllGeschBeh von der Behördenleitung des Amtsgerichts Beamte oder Angestellte/Beschäftigte beauftragt, die diese unter sicherem Verschluss zu verwahren haben.

Die Weitergabe der Briefe muss durch die Führung einer Liste nachgewiesen werden, § 37 AllGeschBeh.

Die Herstellung von Briefen ergibt sich aus den §§ 29ff AllGeschBeh.

Anwendbar sind §§ 56 – 76 GBO und § 52 GBV Anlagen 3 bis 8 als Muster. Muster befinden sich am Ende des Skiptes

Sind mehrere Grundbuchblätter betroffen, wird ein Gesamtgrundschuldbrief erstellt, §§ 59, 63, 70 GBO).

**Eigentümergrundschuld, § 1196 BGB:**

Die Eigentümergrundschuld ist ein Grundpfandrecht, das dem Eigentümer an seinem Grundstück zusteht.
Ziel kann sein, sich im Falle einer späteren Kreditaufnahme einen bevorzugten Rangplatz zu sichern.

Alternativ kann die Eigentümergrundschuld dann später für einen neuen Kredit verwendet werden, ohne dass erneut Kosten für die Eintragung im Grundbuch entstehen. Zur Begründung der Eigentümergrundschuld reicht die einseitige Erklärung des Eigentümers, dass ein Brief- oder Buchrecht für ihn eingetragen werden soll und die Eintragung im Grundbuch.

**Rentenschuld, §§ 1199ff BGB:**

Die Rentenschuld ist eine Abart der Grundschuld und wird in der Weise bestellt, dass nicht wie bei der Grundschuld eine bestimmte Kapitalsumme, sondern in regelmäßig wiederkehrenden Terminen eine Geldrente aus dem Grundstück zu zahlen ist. Im Grundbuch muss ein bestimmter Betrag eingetragen werden, durch dessen Zahlung der Eigentümer die Rentenschuld ablösen kann, § 1199 II BGB. Das Recht der Ablösung steht nur dem Eigentümer zu, § 1201 BGB).

**Abtretung:**

Abtretung einer Grundschuld bedeutet: Die bisher eingetragene Bank reicht ihre Kreditsicherheit an eine neue Bank weiter.

Typischerweise geschieht dies, wenn der Kunde bei einer Anschlussfinanzierung für einen Baukredit die Bank wechselt. Jede Abtretung setzt voraus, dass es eine Einigung des alten Gläubigers mit dem neuen Gläubiger über den Übergang des Rechts gibt, §§ 1192 I, 1154, 873 I BGB.

Zusätzlich muss der neue Gläubiger im Grundbuch eingetragen werden, §§ 1192 I, 1154 III, 873 BGB.

Bei einem Briefrecht muss der Grundschuldbrief vorgelegt werden, damit dort die Abtretung eingetragen/vermerkt wird.

Möglich sind auch eine Teilabtretung und Teillöschung der Grundschuld. Die Einzelheiten der Grundschuldabtretung regeln alte und neue Bank weitgehend untereinander.

Wenn nur ein Teil einer Briefgrundschuld abgetreten wird, muss für den Teilbetrag ein neuer Brief erstellt werden= Teilgrundschuldbrief. Der alte Brief wird dann Stammbrief genannt, §§ 61, 70 GBO.

**Erlöschen eines Grundpfandrechts**:

Wenn der Schuldner alle Forderungen der Gläubigerbank erfüllt hat, kann er das Grundpfandrecht im Grundbuch löschen lassen. Voraussetzung dafür ist eine Löschungsbewilligung.

Die Löschungsbewilligung ist die Zustimmung des Kreditgebers, dass sein im Grundbuch eingetragenes Sicherungsrecht gelöscht wird. Ohne diese Zustimmung kann kein Grundpfandrecht gelöscht werden. Durch die Löschung im Grundbuch erlischt auch die Sicherheit für den Gläubiger.

Wenn es sich um ein Briefgrundpfandrecht handelt, muss bei der Löschung der Brief im Original vorliegen, §§ 69, 70 GBO. Die Löschung muss auf dem Brief vermerkt werden, § 69 Satz 1 GBO, § 53 I GBV. Der gesamte Brief wird rot durchkreuzt und dreimal eingeschnitten. Danach wird der unbrauchbar gemachte Brief zu den Sammelakten genommen, § 53 IIGBV.