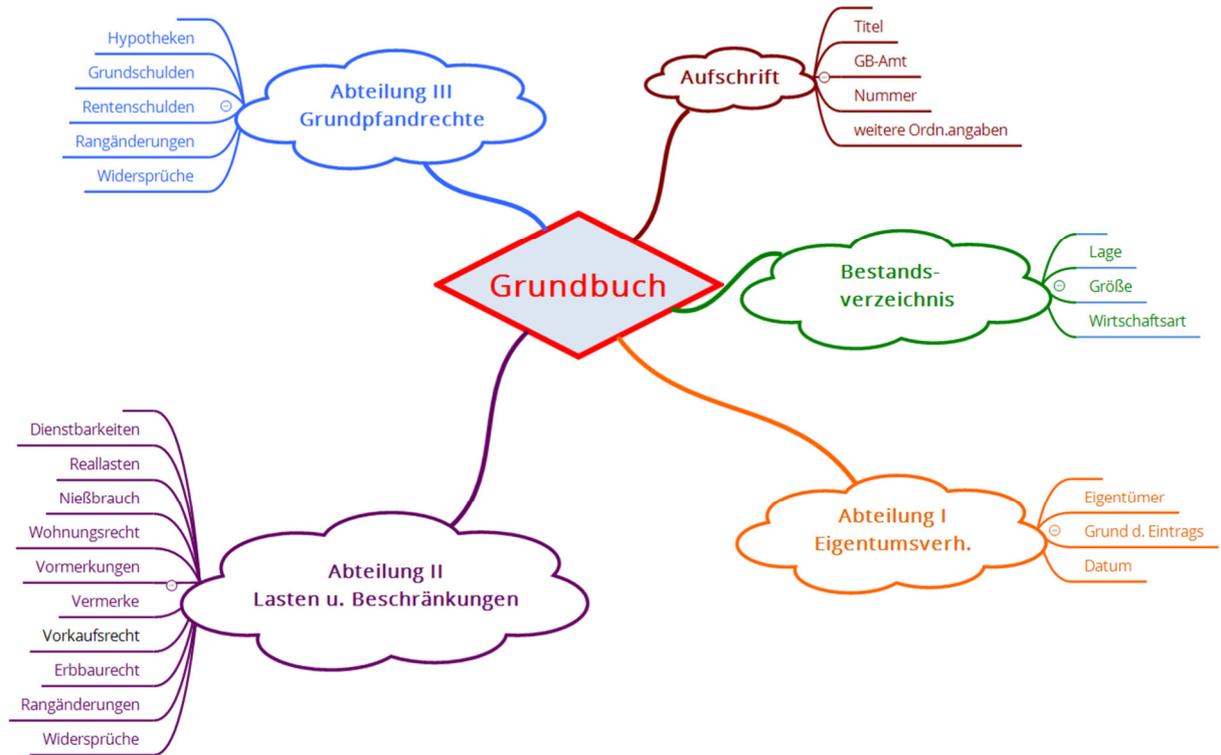


# Grundstücks-, Erbbau-, Grundbuchrecht

Überarbeitet am 15.01.2022, trotzdem keine Gewähr für Vollständigkeit und Fehlerfreiheit -  
Hinweise und Fehlermeldungen werden gern entgegengenommen.



## Inhalt:

1	Vom Flurstück zum Grundstück .....	5
1.1	Einleitung.....	5
1.2	Rechtliche Grundlagen.....	5
1.3	Das Liegenschaftskataster .....	5
1.4	Das Grundstück .....	7
1.4.1	Zusammenhang zum Flurstück.....	7
1.4.2	Mögliche Eigentumsverhältnisse .....	7
1.4.3	Alleineigentum .....	7
1.4.4	Gesamthandseigentum.....	7
1.4.5	Bruchteilseigentum .....	8
1.4.6	Sachen im Grundstücks-Zusammenhang .....	9
2	Fragen zur Erarbeitung, Wiederholung, Festigung .....	10
4	Das Grundbuch Aufschrift, Bestandsverzeichnis, erste Abteilung .....	13
4.1	Das Grundbuch.....	13
4.1.1	Überblick .....	13
4.1.2	Formvorschrift bei Grundbucheintragungen.....	14
4.1.3	Einteilung des Grundbuchs .....	15
4.1.4	Aufschrift.....	16
4.1.5	Bestandsverzeichnis .....	16
4.1.6	Erste Abteilung (Eigentumsverhältnisse, Erwerb).....	17
5	Fragen zur Erarbeitung, Wiederholung, Festigung .....	18
6	Die „zweite Abteilung“ eines Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen .....	20
6.1	Lernziele:.....	20
6.2	Überblick.....	20
6.3	Dienstbarkeiten .....	22
6.3.1	Grunddienstbarkeit .....	22
6.3.2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit.....	22
6.3.3	Nießbrauch .....	23
6.3.4	Dingliches Wohnungsrecht.....	23
6.4	Reallasten .....	24
6.4.1	Subjektiv-Dingliche Reallast.....	24
6.4.2	Subjektiv-Persönliche Reallast .....	24
6.5	Vorkaufsrecht.....	24
6.6	Vormerkungen .....	25
6.7	Vermerke .....	26
6.8	Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs.....	26
6.9	Rangänderungen bzw. Rangvorbehalte .....	26
6.10	Öffentliche Baulasten .....	26
6.11	Erbbaurecht.....	26
6.12	Überblick - Mögliche Eintragungen in Abt. II GB (Lasten und Beschränkungen).....	27

7	Fragen zur Erarbeitung, Wiederholung, Festigung .....	28
8	Das Erbbaurecht .....	30
8.1	Wesen des Erbbaurechts.....	30
8.2	Rechtsgrundlagen.....	30
8.2.1	Vergabe des Erbbaurechts .....	30
8.2.2	Der Erbbaurechtsvertrag .....	30
8.2.3	Grundbucheintragung des Erbbaurechts.....	31
8.2.4	Wohnungserbbaurecht und Teilerbbaurecht .....	31
8.2.5	Kostenbetrachtung des Erbbaurechts, Erbbauzins.....	31
8.2.6	Beleihung des Erbbaurechts .....	32
8.2.7	Erschließung und Versicherung .....	33
8.2.8	Heimfall .....	33
8.2.9	Verkauf des Erbbaurechts .....	33
8.2.10	Ablauf des Erbbaurechts .....	33
9	Fragen zur Erarbeitung, Wiederholung, Festigung .....	34
10	Die „dritte Abteilung“ eines Grundbuchs .....	37
10.1	Die Hypothek.....	39
10.1.1	Arten der Hypothek.....	39
10.1.1.1	Briefhypothek.....	39
10.1.1.2	Buchhypothek .....	39
10.1.1.3	Verkehrshypothek.....	39
10.1.1.4	Sicherungshypothek.....	39
10.1.1.5	Gesamthypothek.....	40
10.1.1.6	Teilhypothek .....	40
10.1.2	Entstehung einer Hypothek .....	40
10.1.3	Übertragung der Hypothek.....	40
10.1.4	Löschung einer Hypothek .....	41
10.2	Die Grundschild .....	41
10.2.1	Buch- und Briefgrundschild.....	41
10.2.2	Unabhängigkeit zur Forderung .....	41
10.2.3	Übertragung von Grundschilden .....	42
10.2.4	Sicherungsvertrag und Rückgewähranspruch .....	42
10.2.5	Befriedigung des Gläubigers - Rangverhältnisse .....	42
10.2.6	Zwangsvollstreckungsunterwerfung wegen des dinglichen Anspruchs.....	42
10.2.7	Persönliche Schuldübernahme und Zwangsvollstreckungsunterwerfung .....	42
10.2.8	Besondere Formen der Grundschild.....	43
10.2.8.1	Gesamtgrundschild .....	43
10.2.8.2	Eigentümergrundschild .....	43
10.2.9	Löschungsbewilligung nach Darlehensrückzahlung .....	43
10.2.10	Löschungsanspruch nachrangiger Gläubiger.....	44
10.3	Die Rentenschuld.....	45

10.4	Zusammenfassung Grundpfandrechte .....	45
10.4.1	Zusammenfassung Grundschild .....	46
10.4.2	Zusammenfassung Hypothek .....	47
10.4.3	Zusammenfassung: Unterschied Hypothek - Grundschild: .....	48
10.4.4	Überblick: Vergleich Grundschild - Hypothek .....	49
10.5	Inhalte der Grundschildbestellungsurkunde .....	50
10.6	Grundschildbestellungsurkunde mit Unterwerfungsklausel .....	51
10.7	Grundschildbrief .....	54
11	Fragen zur Erarbeitung, Wiederholung, Festigung .....	55
12	Eintragungen, Löschungen, Änderungen im Grundbuch .....	59
12.1	Eintragungen im Grundbuch .....	59
12.2	Löschung von Grundbucheintragungen .....	59
12.3	Rangfolge .....	59
13	Grundakte .....	60
14	Fragen zur Erarbeitung, Wiederholung, Festigung .....	61
15	Verbindung oder Teilung von Grundstücken .....	62
16	Fragen zur Erarbeitung, Wiederholung, Festigung .....	63
17	Weitere Arten von Grundbüchern .....	64
17.1	Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch .....	64
17.2	Erbbaugrundbuch .....	64

# 1 Vom Flurstück zum Grundstück

Lernziele:

Sie können die rechtlichen Grundlagen zum Thema Grundstücks- bzw. Grundbuchrecht nennen und deren grundsätzliche Inhalte grob umreißen.

Sie können die Begriffe „Flurstück“ und „Grundstück“ voneinander abgrenzen und den Zusammenhang erläutern.

Sie können wesentliche Bestandteile, Scheinbestandteile, Zubehör, Inventar, Früchte, Rechte am Grundstück unterscheiden, deren Eigentumsverhältnisse interpretieren und die entsprechenden Regelungen beim Verkauf des Grundstücks anwenden.

## 1.1 Einleitung

Bei Grund und Boden handelt es sich um ein Gut, welches nicht vermehrbar ist, unbeweglich und grundsätzlich auch keiner Abnutzung unterliegt. Das Eigentum an Grundstücken hat daher eine ganz besondere Bedeutung.

Die Eintragung im Grundbuch ist eine notwendige Voraussetzung für die Erlangung von Eigentum an Grund und Boden sowie das Entstehen von Rechten am Grundstück. Das Grundbuch verschafft dem Eigentümer bzw. den Vertragspartnern eine hohe rechtliche Sicherheit, beispielsweise im Zusammenhang mit der Duldung oder Ausübung bestimmter Rechte oder der Beschaffung finanzieller Mittel als Absicherung des Kreditgebers.

Für den Rechtsverkehr ist es unabdingbar, die wesentlichen Verhältnisse eines Grundstückes zuverlässig und verbindlich festzuhalten und darüber Auskunft zu geben. Diesem Zweck dient das Grundbuch.

Der „Lebenslauf“ eines Grundstücks soll jederzeit vollständig aus dem Grundbuch ersichtlich sein.

## 1.2 Rechtliche Grundlagen

Das **formelle Grundbuchrecht** ist u. a. in der Grundbuchordnung (GBO) und der Grundbuchverordnung (GBV) als öffentlich-rechtliche Vorschriften geregelt. Hier sind die Einrichtung des Grundbuches, die Organisation der Grundbuchämter, das Grundbucheinsichtsrecht und das Verfahren in Grundbuchsachen geregelt.

Das **sachliche (materielle) Grundbuchrecht** befasst sich mit Wesen und Inhalt der an einem Grundstück möglichen Rechte (Dingliche Rechte, z. B. Wegerecht); hier besonders mit den Voraussetzungen für Erwerb, den Belastungen, den Änderungen und der Aufhebung solcher Rechte, die im BGB (§§ 873 ff.) geregelt sind.

## 1.3 Das Liegenschaftskataster

Die gesamte Fläche der Bundesrepublik Deutschland ist vermessen und im Liegenschaftskataster eingetragen. Dabei handelt es sich um das amtliche öffentliche Verzeichnis durchnummerierter Flurstücke, früher auch Parzellen genannt.

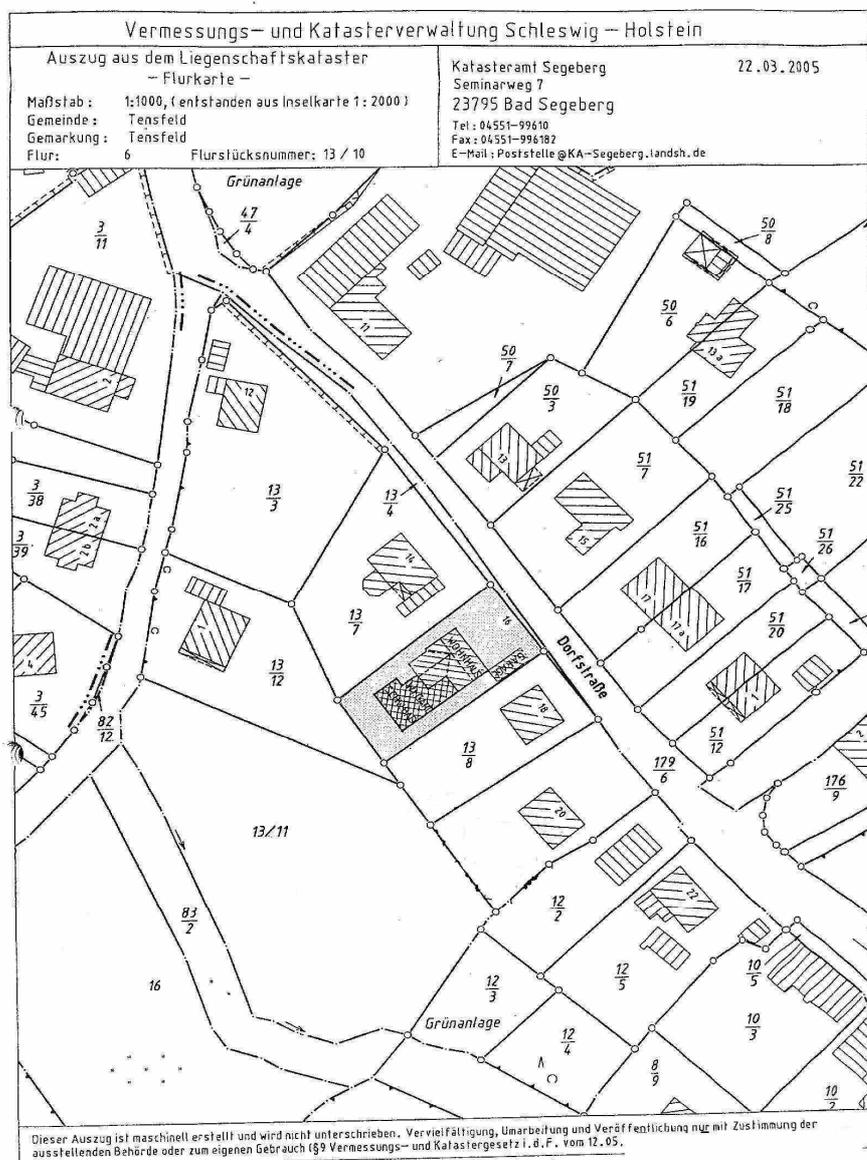
Ein Flurstück ist also ein Teil der Erdoberfläche, der von einer gedachten Linie umschlossen, katasteramtlich vermessen und im Liegenschaftskataster unter einer Nummer geführt wird.

Die Flurstücke sind durch Markierungen voneinander abgegrenzt. Das Staatliche Vermessungsamt als Katasteramt zeichnet Flurkarten (zeichnerischer Teil) und führt ein Flur- bzw. Liegenschaftsbuch (beschreibender Teil). Diese Unterlagen geben Auskunft über die tatsächlichen Verhältnisse wie Wirtschaftsart, Lage und Größe von Flurstücken.

„Die Unterlagen des Liegenschaftskatasters nehmen, soweit sie den Bestand und Umfang der Grundstücke nachweisen, am öffentlichen Glauben des Grundbuchs teil. Der öffentliche Glaube erstreckt sich nicht auf Lage, Wirtschaftsart und Größe der Grundstücke.“<sup>1</sup> Im Grundbuch beschränkt sich der öffentliche Glaube auf die Abteilungen I (Eigentumsverhältnisse), Abt. II (Lasten und Beschränkungen) und Abt. III (Grundpfandrechte).

Mehrere Flurstücke bilden eine Flur, mehrere Fluren die Gemarkung. Die Gemarkung soll mit dem Gemeindegebiet übereinstimmen und dauerhaft und sichtbar abgegrenzt sein. Ein Flurstück ist nicht verkehrsfähig, es ist also keine Eigentumsübertragung an einem Flurstück möglich.

Beispiel einer Flurkarte:



**Beispiel:**  
Herr Schulz möchte nur einen Teil der Fläche kaufen, die in der Karte mit 13/11 nummeriert ist. Doch die gesamte Wiese ist im Kataster als einheitliches Flurstück als Wirtschaftseinheit „Brachwiese“ eingetragen. Ohne Aufteilung und Veränderung (Bildung von Grundstücken) könnte er nie nur einen Teil dieser Wiese erwerben.

<sup>1</sup> Murfeld: SBWL der Immobilienwirtschaft, Hammonia Verlag, 5. Aufl., S. 948

## 1.4 Das Grundstück

### 1.4.1 Zusammenhang zum Flurstück

Im BGB ist die Rede vom „Grundstück“.

Ein Grundstück ist ein „räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, katasteramtlich vermessen und markiert (abgemarkt) und unter einer eindeutigen Nummer im Grundbuch eingetragen“.

Im Rechtsverkehr wird nur vom Grundstück gesprochen. Erst durch die Anlage eines Grundbuchblatts und Eintragung im Grundbuch können ein oder mehrere Flurstücke zum Grundstück werden, an dem Rechte bestehen und eine Eigentumsübertragung möglich ist.

Ein Grundstück kann aus einem oder mehreren Flurstücken bestehen, nicht umgekehrt! Verkehrsfähig (verkäuflich, vererblich etc.) ist immer nur das Grundstück.

### 1.4.2 Mögliche Eigentumsverhältnisse

Eine Immobilie (bebautes oder unbebautes Grundstück) kann einem oder mehreren Eigentümern (ET) gehören.

### 1.4.3 Alleineigentum

Hier gehört das Grundstück einem einzelnen ET. Dieser eine ET trifft allein Entscheidungen, schließt Verträge, gibt und empfängt Willenserklärungen, trägt alle Kosten (z. B. Instandhaltungskosten), hat Anspruch auf alle Erträge (z. B. Mieteinnahmen), ist allein haftbar.

z. B.: „Eigentümer ist Paul Mustermann.“

### 1.4.4 Gesamthandseigentum

Das Grundstück gehört mehreren ET. Alles gehört allen. Sie können nur gemeinsam (oder mit entsprechender Vollmacht) Entscheidungen treffen, Verträge schließen, Willenserklärungen abgeben u. a. m. Sie tragen gemeinsam alle Kosten (z. B. Instandhaltungskosten), sie haben gemeinsam Anspruch auf alle Erträge (z. B. Mieteinnahmen).

Es ist aber nicht geregelt, in welchem Umfang sie an Kosten oder Erträgen teilhaben. Nach außen (Dritten gegenüber) haften sie jedenfalls gesamtschuldnerisch.

Wenn es sich z. B. um drei Gesamthandseigentümer handelt, denen ein vermietetes MFH mit 12 Wohnungen gehört, welches monatlich 6.000,- € Mieteinnahmen generiert, ist nicht geklärt wie hoch der jedem einzelnen (Gesamthands)Eigentümer zustehende Anteil genau ist. Der Betrag steht ihnen gemeinsam zu.

Ist eine Reparatur des Daches mit 9.000,- € zu bezahlen, haften sie gemeinsam (gesamtschuldnerisch) für diese Rechnungssumme. Ob und wer von ihnen wieviel davon übernimmt, ist ebenso nicht geklärt.

In beiden Fällen müssen diese drei Gesamthands-Eigentümer dies untereinander (im Innenverhältnis) klären.

Es ist auch nicht so, dass jedem der drei Gesamthands-ET vier (von 12) einzelne Wohnungen gehören würden. Alles gehört allen!

Soll die Immobilie verkauft werden, können sie den Kaufvertrag als Verkäufer nur gemeinsam schließen. Der Kaufpreis steht ihnen gemeinsam zu. Wie sie ihn genau aufteilen, müssen sie untereinander vereinbaren.

Beispiel für eine Gesamthandsgemeinschaft:

„Eigentümer sind die Geschwister Max, Moritz und Maria Bergmann.“

## 1.4.5 Bruchteilseigentum

(Hier folgt jetzt fast !! derselbe Text wie im Abschnitt „Gesamthandseigentum“.

Aber eben nur „fast“!)

Das Grundstück gehört mehreren ET. Alles gehört allen. Sie können nur gemeinsam (oder mit entsprechender Vollmacht) Entscheidungen treffen, Verträge schließen, Willenserklärungen abgeben u. a. m. Sie tragen gemeinsam alle Kosten (z. B. Instandhaltungskosten), sie haben gemeinsam Anspruch auf alle Erträge (z. B. Mieteinnahmen).

Hier ist aber klar geregelt, in welchem Umfang sie an Kosten oder Erträgen teilhaben. Nach außen (Dritten gegenüber) haften sie jedenfalls gesamtschuldnerisch.

Wenn es sich z. B. um drei Bruchteilseigentümer handelt, denen ein vermietetes MFH mit 12 Wohnungen gehört, welches monatlich 6.000,- € Mieteinnahmen generiert, ist genau geklärt, wie hoch der jedem einzelnen (Bruchteils-)Eigentümer zustehende Anteil rechnerisch genau ist. Der Betrag steht ihnen einzeln entsprechend dieser festgeschriebenen ideellen Anteile zu.

Ist eine Reparatur des Daches mit 9.000,- € zu bezahlen, haften sie gemeinsam (gesamtschuldnerisch) für diese Rechnungssumme. Wer von ihnen wieviel davon übernimmt, ist eindeutig zu berechnen.

Es ist aber auch hier nicht so, dass jedem der drei Bruchteils-ET vier (von 12) einzelne Wohnungen gehören würden. Alles gehört allen! Im Verhältnis ihrer ideellen Anteile.

Soll die Immobilie verkauft werden, können sie den Kaufvertrag als Verkäufer nur gemeinsam schließen. Der Kaufpreis steht ihnen im Verhältnis ihrer Anteile zu.

Beispiele für eine Bruchteils-Gemeinschaft:

„Eigentümer sind die Geschwister Max, Moritz und Maria Bergmann zu je ein Drittel.“

oder

„Eigentümer sind die Geschwister Max, Moritz und Maria Bergmann zu gleichen Teilen.“

oder

„Eigentümer sind die Geschwister Max zu 1/2, Moritz zu 1/4 und Maria Bergmann zu 1/4.“

oder ähnlich.

Es ist hier (im Unterschied zum Gesamthandseigentum) aber möglich, dass einer der drei (Bruchteils-)Eigentümer seinen ideellen Anteil an einen Dritten verkauft. Wenn also z. B. Moritz in dieser Variante

„Eigentümer: Max Bergmann zu 1/2, Moritz Bergmann zu 1/4 und Maria Bergmann zu 1/4.“

seinen Anteil an Frau Bolte verkauft, besteht die Bruchteils-Gemeinschaft anschließend aus

„Eigentümer: Max Bergmann zu 1/2, Frau Bolte zu 1/4 und Maria Bergmann zu 1/4.“

## 1.4.6 Sachen im Grundstücks-Zusammenhang

Bei fest mit dem Grundstück verbundenen Sachen handelt es sich um **wesentliche Bestandteile** (§ 94 BGB), z. B. Bauwerke oder Pflanzen. Diese Bestandteile gehören grundsätzlich zum Grundstück und stehen im Eigentum des Grundstückseigentümers. Gebäudeeinbauten sind wesentliche Bestandteile des Gebäudes. Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks oder Gebäudes gehen bei der Übertragung des Grundstücks auf den neuen Eigentümer über.

Allerdings kann man sich nicht immer auf den Augenschein verlassen. selbst bei fest mit dem Boden verbundenen Sachen kann es sich um **Scheinbestandteile** handeln, wenn sie nur **vorübergehend eingebracht** sind (§ 95 BGB) und vielleicht sogar einem Dritten gehören z. B. Gartenlaube im Pachtgarten, u. U. Spielplatzgeräte, Einbaumöbel, Swimmingpool o. ä.

Zu einem Grundstück können bestimmte **Rechte** gehören (§ 96 BGB), deren Ausübung dem jeweiligen Grundstückseigentümer zusteht. Auch solche Rechte gehen bei Eigentumswechsel mit über, z. B. dingliche Wegerechte oder Reallasten.

**Zubehör** ist beweglich, dient dem Zweck des Grundstücks und steht mit ihm in einem wirtschaftlichen Zusammenhang. (§ 97 BGB), z. B. Geräte zur Gartenpflege, Heizöl im Tank. Bei der Eigentumsübertragung eines Grundstücks kann vereinbart werden, dass Zubehör nicht mit übertragen wird. Ohne Vereinbarung gilt es als mitübertragen.

Dem wirtschaftlichen Zweck eines Grundstücks dient auch das gewerbliche und landwirtschaftliche **Inventar** (§ 98 BGB). Dabei handelt es sich beispielsweise um Produktionsmaschinen und -gerätschaften, zur bestimmungsgemäßen Nutzung notwendige Einbauten, landwirtschaftliche Erzeugnisse, Nutztiere u. a. m. Auch das Inventar wird beim Verkauf mit übertragen, solange nicht anders vereinbart.

Die **Früchte** eines Grundstücks (§ 99 BGB), z. B. landwirtschaftliche Erzeugnisse, Bodenschätze, Miet- oder Pachteinahmen stehen grundsätzlich dem Grundstückseigentümer zu. Sie können allerdings abgetreten werden, z. B. als Nießbrauch.

Ebenso mit dem Grundstück verbunden sind **Nutzungen** (§ 100 BGB) des jeweiligen Eigentümers. Hierbei handelt es sich um Früchte (s. o.), Rechte (s. o.) und um Vorteile durch den Gebrauch.

## 2 Fragen zur Erarbeitung, Wiederholung, Festigung

1. Was versteht man unter einem „Flurstück“?
2. Was ist demgegenüber ein „Grundstück“?
3. Wie hängen die Begriffe „Flur“, Gemarkung“, „Flurstück“ zusammen?
4. Bei welcher Behörde geht es um „Flurstücke“, bei welcher um „Grundstücke“?
5. Welche Unterlagen führt das Katasteramt?
6. Welche Informationen kann man diesen Unterlagen entnehmen?



11. Bitte entscheiden Sie, worum es sich im Folgenden jeweils handelt und wie es sich damit bei einem Verkauf verhält:

Rosenstöcke im Garten	
Dachziegel zum Dachdecken; auf Paletten auf dem Grundstück	
Dachziegel auf dem Dach	
Heizöl im Tank	
Tresen in der verpachteten Speisegaststätte	
Heizkörper der Zentralheizung in der Wohnung	
Einbauküche des Mieters	
Baugerüst während der Fassadenarbeiten	
Laube im gepachteten Garten einer Kleingartenanlage	
Wegerecht des Hinterlieger-Nachbarn	
Anspruch des Grundstückseigentümers auf Mietzahlung des Mieters	
Garage auf dem Grundstück	
Rasenmäher in der Garage	
PKW des Eigentümers in der Garage	

## 4 Das Grundbuch

### Aufschrift, Bestandsverzeichnis, erste Abteilung

Lernziele:

Sie können den untrennbaren Zusammenhang zwischen Grundstück und Grundbuch beschreiben.

Sie können die Aufgaben und die Einbindung des Grundbuchamtes benennen.

Sie kennen den Aufbau eines Grundbuch(blatt)es und die grundsätzlichen Aussagen bzw. Inhalte aller Bereiche.

Sie können im Detail die Inhalte der „Aufschrift“, des „Bestandsverzeichnisses“ und der „ersten Abteilung“ erläutern.

### 4.1 Das Grundbuch

#### 4.1.1 Überblick

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register, es wird von den Amtsgerichten (Abteilung Grundbuchamt) für die in Ihrem Bezirk gelegenen Grundstücke geführt und soll die Rechtsverhältnisse darlegen. Es gibt u. a. über folgende Fragen Auskunft:

- Wer ist der Eigentümer eines Grundstückes?
- Wie ist die Beschaffenheit, Lage, Größe?
- Welche Lasten, Beschränkungen, Grundpfandrechte ruhen auf dem Grundstück?

Die Grundbucheintragungen werden beim Grundbuchamt von einem Rechtspfleger in eigener unabhängiger Zuständigkeit bearbeitet und Grundbucheintragungen müssen von diesem sowie vom Urkundenbeamten der Geschäftsstelle (Grundbuchführer) unterzeichnet werden.

Alle Grundstücke in privatem Eigentum sind im Grundbuchamt verzeichnet.

Jeder, der ein berechtigtes Interesse darlegen kann, darf in das Grundbuch Einsicht nehmen, Notare oder Behörden müssen kein berechtigtes Interesse darlegen.

#### **Beispiel:**

Herr Schulz kann in das Grundbuch des Eigentümers Herr Werner Einsicht nehmen, wenn er mit diesem in Kaufvertragsverhandlungen steht. Herr Werner genehmigt gegenüber dem Grundbuchamt die Einsicht, oder Herr Schulz kann Unterlagen vorweisen, aus dem der geplante Kauf hervorgeht. Kommt es zu einer späteren Finanzierung, ist auch ein Kreditgeber berechtigt, Einsicht zu nehmen.

Auch ein Nachbar kann Einsicht nehmen, wenn er wissen will, ob sein seit Generationen ausgeübtes Wegerecht an einem Grundstück im Grundbuch eingetragen ist.

Eintragungen im Grundbuch genießen öffentlichen Glauben. Damit müssen sie nicht in jedem Fall mit den tatsächlichen Verhältnissen und der Rechtslage übereinstimmen, was zu Problemen führen kann. Dieser öffentliche Glaube erstreckt sich *nicht* auf Lage, Wirtschaftsart und Größe des Grundstücks. Diese Angaben sollen mit den Angaben im Liegenschaftskataster übereinstimmen.

**Beispiel:**

Herr Werner ist gestorben, der neue rechtmäßige Eigentümer ist sein Sohn, der erst später nach Vorlage des Erbscheines als Eigentümer eingetragen wird. Aufgrund eines Erbscheines wird er als Alleineigentümer eingetragen. Herr Schulz erwirbt das Grundstück von ihm und wird als neuer Eigentümer eingetragen. Doch später stellt sich heraus, dass Herr Werner noch einen weiteren erbberechtigten Sohn hatte und der Erbschein unrichtig war. Herr Schulz bleibt trotzdem Eigentümer, da er auf die Richtigkeit der Grundbucheintragung (öffentlicher Glaube) vertrauen durfte.

Das Grundbuch ist amtliches Verzeichnis der Grundstücke mit Eigentumsverhältnissen, dinglichen Rechten und Belastungen.

Diese Eintragungen genießen Öffentlichen Glauben.

Ein Grundbuch enthält auch Informationen zu Lage, Größe, Wirtschaftsart der Immobilie – diese Angaben sollen mit den Katasterangaben übereinstimmen.

Für jedes Grundstück wird im Grundbuch ein eigenes Grundbuchblatt angelegt

Dieses Grundbuchblatt ist als „Grundstücksgrundbuch“ anzusehen (§ 3 (1) GBO)

Das Grundbuchamt

- ist eine Abteilung des örtlichen Amtsgerichts, der Amtsgerichtsbezirk entspricht dem Grundbuchbezirk,
- führt die Grundbücher,
- ermöglicht bei berechtigtem Interesse die Einsicht in Grundbuchblätter, Grundakten,
- erstellt Grundbuchauszüge,
- überwacht und gewährleistet Ordnungsmäßigkeit der Grundbuchführung,
- bearbeitet Anträge auf Eintragungen, Löschungen, Änderungen,
- stellt Urkunden aus, z. B. Grundschuldbriefe,

## 4.1.2 Formvorschrift bei Grundbucheintragungen

Jede Eintragung, Löschung oder Änderung im Grundbuch benötigt den

- **Antrag** desjenigen, der einen rechtlichen Vorteil erwirbt (§ 13 GBO)

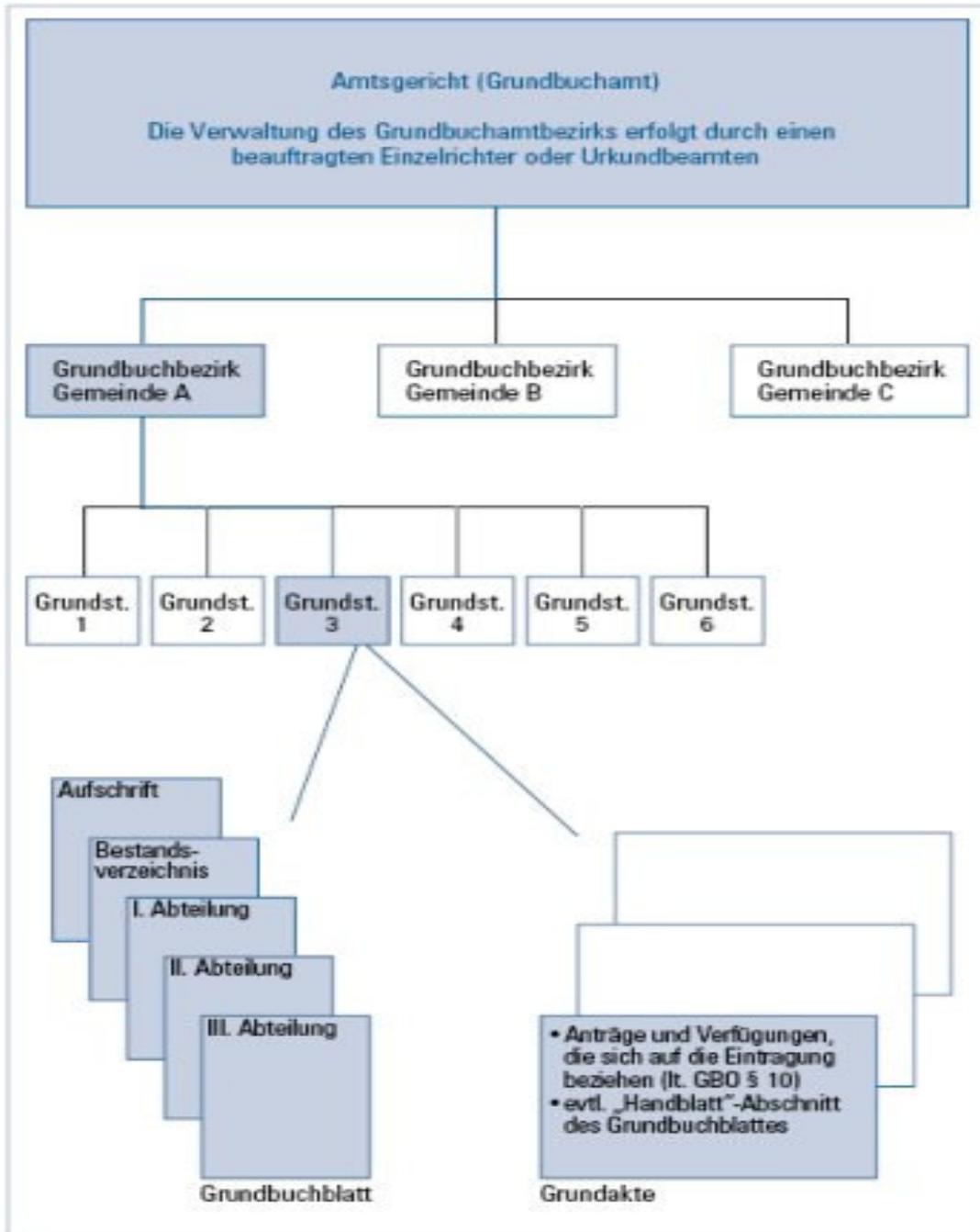
und die

- **Bewilligung** dessen, der von dieser Eintragung betroffen ist (§ 19 GBO).

Antrag und Bewilligung für die Eintragung, Änderung, Löschung müssen öffentlich (Behördenurkunde) oder notariell (Privaturkunde) **beglaubigt** sein.

### 4.1.3 Einteilung des Grundbuchs

Das Grundbuch besteht aus Grundbuchblättern. Jedes Grundstück erhält im Grundbuch ein eigenes Grundbuchblatt. Ob es als Lose-Blatt-Grundbuch oder in automatisierter Form geführt wird – den grundsätzlichen Aufbau gibt die Grundbuchverordnung (GBV) im Zusammenhang mit der Grundbuchordnung (GBO) vor.



Jedes Grundbuchblatt besteht aus 5 Teilen:

- Aufschrift
- Bestandsverzeichnis
- Erste Abteilung (Eigentumsverhältnisse)
- Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)
- Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

### 4.1.4 Aufschrift

Die Aufschrift, auch Deckblatt oder Titelblatt genannt, enthält die Angabe des Amtsgerichts, des Grundbuchbezirks und der Nummer des Blattes eventuell auch noch den Schließungsvermerk und den Umschreibungsvermerk. Bei Erbbaurechten wird unter dem Vermerk über das Blatt in Klammern das Wort "Erbbaugrundbuch" und bei Wohnungseigentum das Wort "Wohnungsgrundbuch" oder "Teileigentumsgrundbuch" oder "Wohnungserbbaugrundbuch" gesetzt.



### 4.1.5 Bestandsverzeichnis

Beschreibung des Grundstückes nach Flur, Flurstück, Lage, Art und Größe. Dies ergibt sich als Auszug aus dem Kataster. Es enthält auch die Spalten „Bestand und Zuschreibung“ - von welchem Grundbuch wurde das Grundstück übernommen und ob es durch Teilung oder Vereinigung entstanden ist - und „Abschreibung“ = Übertragung des Grundstückes in ein anderes Grundbuchblatt. Ebenso können hier die Rechte an fremden Grundstücken eingetragen werden. Dies ist sozusagen die „Gegenbuchung“ zu dort in Abt. II eingetragenen Lasten und Beschränkungen. Sehr wichtig bei Zwangsversteigerung des fremden Grundstücks, weil der Erwerber es lastenfrei ersteht. Wenn dann das Recht nicht im eigenen Bestandsverzeichnis verbrieft ist, hat man Schwierigkeiten, das fremde Grundbuch berichtigen zu lassen.

Amtsgericht Musterstadt Grundbuch von Musterstadt Band 5 Blatt 73 (Bestandsverzeichnis)								
Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte								
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung (Vermessungsbezirk) a	Karte		Katasterbücher		Wirtschaft und Lage e	Größe ha a qm
			Flur b	Flurstück c	Lieg b	Geb B d		
1	2		3					4
1	-	Musterstadt	-	35	20	-	Gebäude und Freifläche Musterstr. 15-23	19 71

<sup>2</sup> Quelle der Grafiken: <http://www.grundbuch.de/grundbuch-lexikon.html>

#### 4.1.6 Erste Abteilung (Eigentumsverhältnisse, Erwerb)

In dieser Abteilung werden der oder die Eigentümer als Allein-, Gesamthands- oder Bruchteilseigentümer eingetragen und die Grundlage und das Datum der Eintragung vermerkt. Grundlage der Eintragung können z. B. sein: Auflassung, Erbfolge oder Zuschlagsbeschluss im Versteigerungsverfahren.

(Auflassung ist die Einigung zwischen Verkäufer und Käufer über den Übergang des Eigentums. Aufgrund der Eintragung der Auflassung kann nachvollzogen werden, wann ein Eigentumswechsel stattgefunden hat.)

Amtsgericht Musterstadt Grundbuch von Musterstadt Band 5 Blatt 73 (Erste Abteilung)			
Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	Hugo Mustermann, Musterstadt	1	Aufgrund der Auflassung vom 15. Mai 1998 eingetragen am 25. Mai 1998

## 5 Fragen zur Erarbeitung, Wiederholung, Festigung

12. Wie ist ein Grundbuch(blatt) aufgebaut?

13. Was ist der Unterschied zwischen einem Grundbuch(blatt) und der Grundakte?

14. Welche beiden formalen Voraussetzungen müssen vorliegen, damit im Grundbuch eine Änderung/Eintragung/Löschung erfolgen kann?

15. Welche Formvorschrift gilt für den Antrag und die Bewilligung einer Grundbucheintragung?

16. Welche Informationen kann man der „Aufschrift“ eines Grundbuchs entnehmen?

17. Was beinhaltet das „Bestandsverzeichnis“?

18. Was versteht man unter einem „Herrschermerk“? Wo und zu welchem Zweck wird ein solcher eingetragen?

19. Was wird in die „Erste Abteilung“ eines Grundbuchs eingetragen?

20. Unterscheiden Sie: Alleineigentum, Bruchteilseigentum, Gesamthandseigentum?

21. Bitte rechnen Sie um:

2 ha und 13 a und 9 m<sup>2</sup> = ..... m<sup>2</sup>

17.056 m<sup>2</sup> = ..... ha und ..... a und ..... m<sup>2</sup>

## 6 Die „zweite Abteilung“ eines Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen)

### 6.1 Lernziele:

Sie können beispielhaft verschiedene Lasten und Beschränkungen nennen, die in Abt. II dinglich gesichert werden.

Sie können Dienstbarkeiten und Reallasten unterscheiden.

Sie können besondere Unterformen sowohl von Dienstbarkeiten als auch Reallasten benennen und erläutern.

Sie können „Wohnrecht“ und „Nießbrauch“ erläutern und unterscheiden und die Auswirkungen bzw. Vor- oder Nachteile darstellen.

Sie können den grundsätzlichen Unterschied zwischen „Vormerkungen“ und „Vermerken“ erklären und jeweils mind. ein Beispiel nennen.

Sie können die Besonderheit(en) bei der Eintragung eines „Erbbaurechts“ ins Grundbuch nennen und im Zusammenhang mit der „Rangfolge“ erläutern.

Sie können die Bedeutung eines „Widerspruchs“ in Abt. II beschreiben.

### 6.2 Überblick

Die zweite Abteilung eines Grundbuchs beinhaltet dinglich gesicherte Lasten und Beschränkungen des Grundeigentums außer Grundpfandrechte, z. B.

- Dienstbarkeiten = Dulden oder Unterlassen (Dauerwohnrechte nach WEG, Leitungsführungsrechte Dritter, Wegerechte, private Baulasten, Unterlassungspflichten u.a.)
- Reallasten = wiederkehrende Leistungen, Tun oder Geben (Zahlung einer Leibrente, Pflege einer bedürftigen Person, Wärmelieferung u.a.)
- Nießbrauch
- Wohn(ungs)recht
- Erbbaurecht (zwingend auf Rang I)
- Vormerkungen = Hinweis auf künftige Rechtsänderung (z. B. Auflassungsvormerkung)
- Vermerke = Warnfunktion (Umlegungsvermerk, Zwangsverwaltervermerk u.a.)
- Widersprüche gegen die Richtigkeit des Grundbuchs
- Rangänderung, Rangvorbehalt
- Privat vereinbarte Vorkaufsrechte
- Beschränkungen des Verfügungsrechts des Eigentümers (durch Testament-, Gesamtvollstreckung, Zwangsversteigerung)
- u. ä. m. [s. auch Übersicht „Mögliche Eintragungen in Abt. II GB]

Solche Lasten und Beschränkungen können den Wert und Nutzen eines Grundstückes erheblich beeinträchtigen.

**Amtsgericht Musterstadt Grundbuch von Musterstadt Band 5 Blatt 73  
(Zweite Abteilung)**

Laufende Nummer der Eintragungen	Lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für die Stadt Musterstadt, eingetragen am 25. Mai 1998
2	1	Beschränkt persönliche Dienstbarkeit dahingehend: Die Elektrizitätswerke Musterstadt sind berechtigt, auf dem Grundstück Fernwärmeleitungen zu legen und zu betreiben. Gemäß Bewilligung vom 15. Mai 1998, eingetragen am 25. Mai 1998

Veränderungen

Löschungen

Laufende Nummer der Spalte 1		Laufende Nummer der Spalte 1	
4	5	6	7
		1	Gelöscht am 27. März 1999

## 6.3 Dienstbarkeiten

Dienstbarkeiten belasten ein dienendes Grundstück und bewirken ein Dulden oder Unterlassen.

### 6.3.1 Grunddienstbarkeit

Die Grunddienstbarkeit (§§ 1018 ff. BGB) ist eine Belastung eines Grundstücks (des *dienenden* Grundstücks) zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks (des *herrschenden* Grundstücks) in der Weise, dass sie *einzelne* Nutzungen des Grundstücks erlaubt bzw. *bestimmte* Handlungen oder Rechte ausschließt, insbesondere,

- dass dieser das dienende Grundstück in einzelnen Beziehungen nutzen kann (Nutzungsdienstbarkeit, Beispiel: Wegerecht),
- dass auf diesem Grundstück bestimmte Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen (Unterlassungsdienstbarkeit, z. B. Beschränkung der Bebauung) oder
- dass der Eigentümer des belasteten Grundstücks bestimmte Rechte nicht ausüben darf (Duldungsdienstbarkeit, z. B. Duldung übermäßiger Immissionen).

Eine Grunddienstbarkeit geht sie bei Übertragung des dienenden oder des herrschenden Grundstücks jeweils mit auf den neuen Eigentümer über.

Die Grunddienstbarkeit als zivilrechtliches Rechtsinstitut ist zu unterscheiden von der öffentlich-rechtlichen Baulast, die Pflichten gegenüber hoheitlichen Rechtsträgern begründet.

Die Grunddienstbarkeit entsteht durch Einigung der Eigentümer und Eintragung im Grundbuch des belasteten Grundstücks. Die Eintragung zusätzlich im Grundbuch des herrschenden Grundstücks (Herrschaftsvermerk) ist möglich, aber nicht erforderlich. Der Berechtigte ist gegen Störungen seines Nutzungsrechts wie ein Eigentümer geschützt. Die Grunddienstbarkeit ist wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks i. S. v. § 96 BGB.

In der Praxis wird die Grunddienstbarkeit vor allem zur individuellen Gestaltung der Rechtsbeziehungen von Nachbarn eingesetzt, um durch Wege-, Überfahrts- oder Leitungsrechte (für Wasser, Abwasser, elektrischen Strom usw.) die Nutzbarkeit insbesondere eines Hinterliegergrundstücks zu regeln. Eine bloße vertragliche Vereinbarung der Parteien ist hier in der Regel nicht ausreichend, weil der Berechtigte sie nicht dem Erwerber des belasteten Grundstücks entgegenhalten könnte.

Als Ausgleich zur Belastung, die der Eigentümer des dienenden Grundstücks dulden muss, kann vereinbart werden, dass der Eigentümer des herrschenden Grundstücks ihn entsprechend entschädigt, sich beispielsweise an den Unterhaltskosten der Zufahrt beteiligt oder ihm eine Nutzungsentschädigung, Überbaurente o. ä. bezahlt. In einem Vertrag vereinbaren dazu beide Seiten, welche Rechte dem Berechtigten zustehen sollen und wie viel er dafür bezahlen muss. Die Höhe der Kosten richtet sich in der Praxis nach dem Umfang der Nutzung bzw. der Belastung.

Eine Grunddienstbarkeit ist objektbezogen, veräußerbar, vererblich.

### 6.3.2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit

Die **beschränkte persönliche Dienstbarkeit** (§§ 1090 ff BGB) ist die Belastung eines Grundstücks zu Gunsten einer bestimmten natürlichen oder juristischen Person, das dienende, belastete Grundstück in einzelnen Beziehungen zu nutzen. Sie ist auf einzelne Aspekte der Grundstücksnutzung beschränkt, ist unveräußerlich und unvererblich. Der Unterschied zur Grunddienstbarkeit liegt darin, dass sie einer bestimmten Person und nicht dem jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstücks zusteht.

Diese berechnigte Person kann beispielsweise das belastete Grundstück in einzelnen Beziehungen selbst nutzen (z. B. Wohnungsrecht (§ 1093 BGB) oder Wegerecht), verlangen, dass der Eigentümer des belasteten Grundstücks einzelne Nutzungen oder Handlungen nicht vornehmen darf (z. B. Beschränkung der Bebaubarkeit) oder dass dem Eigentümer des belasteten Grundstücks einzelne Abwehrrechte nicht zustehen (z. B. Duldung übermäßiger Immissionen).

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit entsteht durch Einigung von Eigentümer und Berechtigtem und wird durch Eintragung im Grundbuch (Abt. II) dinglich gesichert.

Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist subjektbezogen, nicht veräußerbar, nicht vererblich.

### 6.3.3 Nießbrauch

Der Nießbrauch (lat.: Gebrauch, Fruchtgenuss) ist das unveräußerliche und unvererbliche umfassende (absolute) Recht einer bestimmten Person, eine Sache oder ein Recht zu nutzen (§§ 1030 ff BGB). Im Alltag würde man den „Nießbraucher“ wohl eher als „Nutznießer“ bezeichnen. Die häufigste Form des Nießbrauchs ist ein (i. d. R. lebenslanges) Recht, eine Wohnung oder ein Haus zu bewohnen und alle Nutzungen aus der Immobilie zu ziehen. Beispielsweise kann er die Immobilie/ das Grundstück vermieten oder verpachten und alle „Rechtsfrüchte“ (Miet-, Pachtzahlungen) einnehmen oder selbst nutzen und die „Sachfrüchte“ (landwirtschaftliche Erzeugnisse, abgebaute Bodenschätze u. ä.) beanspruchen. Der Nießbraucher wird daher häufig auch als „wirtschaftlicher Eigentümer“ der Sache bezeichnet.

Dem Eigentümer einer Sache stehen im Wesentlichen drei Rechte zu: Nutzung, Fruchtziehung und Veräußerung. Durch die Begründung des Nießbrauchs überträgt der Eigentümer einer Sache das Recht zur Nutzung und zur Fruchtziehung an einen Dritten und behält nur das Verfügungsrecht (rechtliche Verfügungsgewalt) für sich.

Der Nießbrauch ist regelmäßig unveräußerlich und unübertragbar. Seine Ausübung kann aber einem Dritten überlassen werden (§ 1059 BGB). Der Nießbrauch ist daher auch pfändbar.

In der Praxis wird der Nießbrauch häufig bei der Vermögensübertragung im Wege der vorweggenommenen Erbfolge eingesetzt. Der Übertragende verschafft dem Nachfolger zwar das Eigentum an den Gegenständen, behält sich aber zu seinen Lebzeiten den Nießbrauch vor.

### 6.3.4 Dingliches Wohnungsrecht

Das dingliche Wohnungsrecht ist eine besondere Form der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (s. o.).

Im Unterschied zum Nießbrauch gestattet das Wohnungsrecht nach §1093 BGB dem Berechtigten lediglich das Bewohnen eines Gebäudes oder Teilen eines Gebäudes, nicht jedoch die Fruchtziehung (Vermietung).

Auf das Wohnungsrecht finden die Vorschriften über den Nießbrauch weitgehend Anwendung. Das Wohnungsrecht kann sich immer nur auf Gebäude oder Gebäudeteile beziehen. Ist eine andere Nutzung als Wohnen erwünscht, kann dies nur durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit ermöglicht werden. Das Wohnungsrecht gilt regelmäßig für die Lebenszeit des Berechtigten. Es ist nicht übertragbar; die Ausübung kann jedoch Dritten überlassen werden, wenn dies vereinbart ist (§ 1092 (1) BGB).

Der Berechtigte eines Wohnungsrechts ist wie ein Wohnungsmieter befugt, Familienangehörige, Lebensgefährten o. a. Personen aufzunehmen.

## 6.4 Reallasten

Die Reallast ist die Belastung eines Grundstücks dahingehend, bestimmte wiederkehrende Leistungen aus dem Grundstück zu erbringen, sie bewirken ein aktives Tun oder Geben.

Diese Leistungen müssen nicht zwingend in der Zahlung von Geld bestehen. Auch andere Dienst- und Sachleistungen sind möglich. Die Reallast bedeutet nicht eine unmittelbare Nutzungsbefugnis des Berechtigten am Grundstück. Es ist vielmehr dem verpflichteten Eigentümer des belasteten Grundstücks überlassen, auf welche Weise er die erforderlichen Leistungen erwirtschaftet.

Sollten die geschuldeten und dinglich gesicherten Leistungen nicht erbracht werden, kann der Berechtigte seinen Anspruch im Wege der Zwangsvollstreckung in das Grundstück durchsetzen, er hat aber auch einen persönlichen Anspruch.

In der Praxis wird die Reallast häufig im Zusammenhang mit dem Altenteilsrecht eingesetzt. Der bisherige Eigentümer übergibt schon zu Lebzeiten das Grundstück an seinen Nachfolger, sichert seinen bislang aus dem Grundstück bestrittenen Bedarf aber durch Reallasten in Form z. B. von Sachleistungen, monatlichen Versorgungsrenten und Pflegeleistungen ab.

Häufig werden bei Reallasten Wertsicherungsvereinbarungen getroffen, zum Beispiel festgelegte Wertsteigerungen in Abhängigkeit vom Verbraucherpreisindex.

Die Reallast entsteht durch Einigung zwischen Eigentümer und Berechtigtem sowie durch Eintragung in das Grundbuch.

### 6.4.1 Subjektiv-Dingliche Reallast

Eine Reallast kann als übertragbares und vererbliches Recht (§ 1110 BGB) vereinbart werden. Damit stehen die wiederkehrenden Leistungen dem jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstücks zu.

### 6.4.2 Subjektiv-Persönliche Reallast

Sie kann ebenso durch Vereinbarung als unübertragbar und unvererblich (§ 1111 BGB) bestellt werden. Damit hat eine konkrete natürliche oder juristische Person den Anspruch auf die entsprechenden wiederkehrenden Leistungen.

## 6.5 Vorkaufsrecht

Ein solches privates Vorkaufsrecht räumt dem Berechtigten die Möglichkeit ein, im Falle des Verkaufs des Grundstücks den zwischen Verkäufer und Käufer vereinbarten und beurkundeten Kaufvertrag durch eine einseitige empfangsbedürftige Erklärung zu grundsätzlich gleichen Bedingungen mit dem Verkäufer abzuschließen. (§ 463 ff BGB)

Voraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts ist der Abschluss eines wirksamen (not. Beurkundeten) Kaufvertrages zwischen dem Eigentümer und dem interessierten Dritten. Die Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgt durch Erklärung des Vorkaufsberechtigten gegenüber dem Vorkaufsverpflichteten. Diese bedarf nicht der für den Kaufvertrag bestimmten Form (§ 464 Abs. 1 BGB), wohl aber der spätere Kaufvertrag selbst.

Für Immobilien bedeutet dies:

Eigentümer und interessierter Käufer schließen einen notariell beurkundeten Kaufvertrag, worin ein Rücktrittsrecht des Verkäufers für den Fall des Vorkaufs vereinbart wurde.

Dem Vorkaufsberechtigten wird eine beglaubigte Kopie des Kaufvertrages zugestellt.

Innerhalb von zwei Monaten (§ 469 (2) BGB) kann der Berechtigte erklären, sein Vorkaufsrecht ausüben zu wollen.

In diesem Fall tritt der Vorkaufsberechtigte nicht in den bestehenden Kaufvertrag ein, sondern es entsteht ein eigenständiger neuer Kaufvertrag – regelmäßig zu den Bedingungen des bereits bestehenden Vertrages. Da der ursprüngliche Kaufvertrag grundsätzlich wirksam ist, macht der Verkäufer nun von seinem vereinbarten Rücktrittrecht Gebrauch, um nicht zwei Personen zur Übertragung derselben Immobilie verpflichtet zu sein.

Ein privates Vorkaufsrecht kann im Grundbuch dinglich gesichert werden (auf Grundstücke bezogen, im Grundbuch gesichert, s. §§ 1094 ff BGB). Es kann nur für Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte bestellt werden. Es entsteht durch Einigung und Eintragung im Grundbuch (§ 873 BGB).

Das dingliche Vorkaufsrecht kann zu Gunsten einer bestimmten Person, aber auch zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks bestellt werden.

Es kann einmalig (für den ersten Verkaufsfall) oder dauerhaft (für jeden Verkaufsfall) bestellt werden.

Neben solchen privaten gibt es in der Immobilienwirtschaft auch gesetzliche Vorkaufsrechte, insbesondere das Vorkaufsrecht von Mietern nach § 577 BGB oder das der Gemeinde zur Sicherung der Bauleitplanung (§ 24 BauGB). Diese Vorkaufsrechte werden nicht dinglich gesichert, also nicht im Grundbuch eingetragen – sie bestehen durch Gesetz.

## 6.6 Vormerkungen

Eine Vormerkung dient der Sicherung des Anspruchs auf Einräumung oder Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück und hat damit eine wichtige Hinweisfunktion auf eine bevorstehende Rechtsänderung. (s § 883 BGB)

Bekanntestes Beispiel einer Vormerkung ist die „Auflassungsvormerkung“ im Zusammenhang mit einem Grundstücksverkauf – also die dingliche Sicherung der Einigung zwischen Verkäufer und Käufer darüber, dass das Grundstück vom (Noch-) Eigentümer auf den entsprechenden Käufer übergehen soll.

Hintergrund ist, dass zwischen Grundstückskaufvertrag und Auflassung einerseits und der Eintragung des neuen Eigentümers im Grundbuch andererseits oft Monate vergehen. In der Zwischenzeit könnte der Grundstückseigentümer sein Grundstück erneut verkaufen, und es kann zur (wirksamen) Eintragung des zweiten Käufers als Eigentümer kommen. Der erste Käufer hätte dann gegen den Verkäufer nur einen Anspruch auf Schadensersatz.

Die Vormerkung bewirkt aber keine absolute Verfügungs- und Grundbuchsperrung. Grundsätzlich kann auch trotz der Eintragung einer Vormerkung ein Dritter als Inhaber eines das Grundstück betreffenden dinglichen Rechts eingetragen werden. Folge der Eintragung einer Vormerkung ist vielmehr gemäß § 883 Abs. 2 BGB, dass eine später getroffene Verfügung insoweit unwirksam ist, als dass sie den Anspruch vereiteln oder beeinträchtigen würde. Der aus der Vormerkung Berechtigte hat dann gemäß § 888 BGB gegen den tatsächlich Eingetragenen einen vollstreckbaren Anspruch auf Zustimmung zur Eintragung seines durch die Vormerkung gesicherten Rechts.

Die Vormerkung erlischt

- mit dem Erlöschen des Rechtsanspruchs oder
- mit der Aufgäbeerklärung gemäß § 875 BGB.

## 6.7 Vermerke

Vermerke in Abt. II eines Grundbuchs haben eine Warnfunktion. Sie werden von Amts wegen bzw. auch ohne Bewilligung des Eigentümers eingetragen.

Beispielsweise bewirkt eine beschlossene Sanierungssatzung der Gemeinde einen Sanierungsvermerk in allen betroffenen Grundbüchern. Damit kommen auf den Eigentümer evtl. verschiedene Pflichten entsprechend der Sanierungssatzung zu, nach Abschluss der Sanierung und Entlassung des Grundstücks aus dem Sanierungsgebiet sind Ausgleichsbeträge zu leisten.

## 6.8 Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs

Grundsätzlich genießen die Eintragungen in den Grundbuch-Abteilungen „Öffentlichen Glauben“ – Rechtsgeschäfte können im Vertrauen auf die Richtigkeit geschlossen werden.

Dieser Öffentliche Glaube wird durch einen Widerspruch (vorerst) aufgehoben. Sollte es also Hinweise, Dokumente, Aussagen u. ä. geben, die auf einen unrichtigen Eintrag hinweisen, kann (gerichtlich, von Amts wegen) ein Widerspruch bis zur endgültigen Klärung eingetragen werden.

Widersprüche gegen Eintragungen in Abt. III werden auch in Abt. III eingetragen, alle anderen Widersprüche in Abt. II.

## 6.9 Rangänderungen bzw. Rangvorbehalte

werden in der Abteilung eingetragen, in der sie wirken sollen. (s. dazu Kapitel „Rangfolge“)

## 6.10 Öffentliche Baulasten

werden in den meisten Bundesländern gar nicht ins Grundbuch eingetragen, sondern in das Baulastenbuch oder Baulastenverzeichnis bei der Baubehörde.

In Bayern gibt es kein solches Baulastenbuch. Dort werden öffentliche Baulasten (z. B. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht als Erschließungslast zur baulichen Nutzung) als beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Baubehörde ins Grundbuch, Abt. II eingetragen.

## 6.11 Erbbaurecht

Wenn ein Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet werden soll, ist dies in der II. Abteilung – zwingend auf dem ersten Rang (s. ErbBauRG) – einzutragen. Evtl. bereits bestehende vorrangige Rechte müssen gelöscht werden oder einem Rangrücktritt zustimmen.

Im Erbbaugrundbuch wird in der II. Abt. der vertragliche Erbbauzins inkl. der Wertsicherungsvereinbarung als dingliche Reallast gesichert.

## 6.12 Überblick - Mögliche Eintragungen in Abt. II GB (Lasten und Beschränkungen)

Dienstbarkeiten (Dulden oder Unterlassen)		Reallast (§§ 1105 ff BGB) (wiederkehrende Leistungen; Tun oder Geben)								
Grunddienstbarkeit (§§ 1018 f BGB)	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090 ff BGB)	Nießbrauch (§§ 1030 ff BGB)	dingliche Reallast (§ 1110 BGB)	persönliche Reallast (§ 1111 BGB)	Vermerk	Vormerkung	Vorkaufsrecht (§§ 1094 ff BGB)	Widerspruch	Rangänderung / Rangvorbehalt	Erbbaurecht
objektbezogen vererblich veräußerbar zu Lasten des jeweiligen Eigentümers z. B. • Wege-/Leihungsrecht • Gewerbeverbot • Übernahme Abstandsflächen • Unterlassungsrechte (bzw. -pflichten) aller Art	subjektbezogen nicht vererblich nicht veräußerbar auf Person(en) bezogene Last z.B. • alle Dienstbarkeiten auf bestimmte Person bezogen • <i>Wohnungsrecht</i> (§ 1093 BGB)	persönliche Dienstbarkeit der besonderen Art kein Eigentum nicht vererblich nicht veräußerbar Recht zur „Fruchtziehung“ (Vermietung) „Nutznießer“ an unbeweglichen Gütern beweglichen Gütern Vermögen Rechten	auf GS (Objekt) bezogen, zu Lasten des jeweiligen Eigentümers z. B. • Unterhaltspflicht • Abnahmepflicht / Bezahlung für Lieferung von Wasser, Strom, Gas, Wärme ...	auf bestimmte Person(en) bezogen nicht vererblich nicht veräußerbar z. B. • Naturalienleistung (Alteinteil) • Pflegeleistung • Leibrente	Warnfunktion z. B. • Testamentsvollstreckungsvermerk des Erblassers • Nachlassverwaltungsvermerk des Erben • Sanierungsvermerk der Gemeinde • Entwicklungsvermerk • Umlegungsvermerk (von Amts wegen) • Zwangsvollstreckungsvermerk des Gläubigers • Zwangsverwaltungsvermerk • Rechtshängigkeitsvermerk • Insolvenzvermerk	Hinweis auf zukünftige Rechtsänderung z. B. • Auflassungsvormerkung – sichert zukünftigen Eigentumsübergang • Lösungsvermerk – vormerkung beeinflusst Rangwirkung in Abt. II und III • Vormerkung auf neue Erbbauszinsen, d. h. Lösungsvermerkung von alten Erbbauszinsen • Wiederkaufrecht bzw. • Rückkaufrecht als Form der (Rück)Auflassungsvormerkung)	dingliche Sicherung eines vererblichen Vorkaufsrechts	zur Berichtigung von Grundbucheinträgen in Bestandsverzeichnis, Abt. I, Abt. II (Widersprüche gegen Abt. III werden dort eingetragen.)	nachträgliche oder vorübergehende Rangänderung der Rangstelle	zwingend im 1. Rang im Grundbuch des Grundstückseigentümers

## 7 Fragen zur Erarbeitung, Wiederholung, Festigung

22. Was sind „Dienstbarkeiten“ im Unterschied zu „Reallasten“?

23. Was versteht man unter „Nießbrauch“, welche Unterschiede, Vor- und Nachteile bestehen zum „Wohnungsrecht“?

24. In welcher Form, wie, wo, als was wird die vierteljährlich an's Finanzamt zu zahlende Grundsteuer dinglich gesichert?

25. Unterscheiden Sie „Vormerkungen“ und „Vermerke“, nennen Sie je ein Beispiel (kurze Erklärung)!



## 8 Das Erbbaurecht

Lernziele:

Sie können den Begriff und das Wesen des Erbbaurechts erläutern.

Sie können die Aussage „Das Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches Recht“ erklären.

Sie kennen den Zusammenhang zwischen einem Grundstück, einem Erbbaurecht und dem Grundbuch.

Sie können die Entstehung und die Beendigung eines Erbbaurechts darstellen.

### 8.1 Wesen des Erbbaurechts

Das Erbbaurecht ist ein „grundstücksgleiches Recht“. Es ist ein zeitlich begrenztes (ausschließliches) Nutzungsrecht an einem Grundstück. Es gestattet dem Begünstigten (Berechtigten), auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben, meist für die Dauer von 99 Jahren. Der Grundstückseigentümer behält sein Grundstück und erhält für die Vergabe des Rechts periodisch eine Zinszahlung (Erbbauzins). Erbbaurechte sind veräußerlich und vererblich.

Das Erbbaurecht ist auch in anderen Ländern eine mögliche Form des Nutzungsrechts an einem Grundstück.

Das Erbbaurecht ist vergleichbar mit dem in der DDR weit verbreiteten Gebäudeeigentum. Im Zuge der Bereinigung der Rechtsverhältnisse spielte es nach der Wende eine verstärkte Rolle in den neuen Bundesländern. So können Eigentümer von Bauwerken auf fremden Grund unter bestimmten Voraussetzungen gegen den Grundstückseigentümer einen Anspruch auf Bestellung des Erbbaurechts haben.

### 8.2 Rechtsgrundlagen

Die gesetzliche Grundlage findet sich im Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz). Darin wird allerdings nur der Mindestinhalt des Erbbaurechts festgelegt. Individuelle Vereinbarungen mit ergänzendem Charakter sind grundsätzlich zulässig und notwendig, da das Erbbaurecht rel. allgemein gefasst ist und großen Gestaltungsspielraum bietet.

#### 8.2.1 Vergabe des Erbbaurechts

Erbbaurechtsgrundstücke werden gelegentlich von Gemeinden und Städten vorrangig für sozial Schwache oder kinderreiche Familien angeboten. Auch die Kirchen, insbesondere die katholische Kirche als größter Grundstückseigentümer Deutschlands, vergeben Erbbaurechte.

Eine Vergabe durch Privatpersonen ist sehr selten.

#### 8.2.2 Der Erbbaurechtsvertrag

Das Erbbaurecht wird durch notarielle Beurkundung zwischen Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten begründet. Dieser Erbbaurechtsvertrag enthält unter anderem Vereinbarungen über die Dauer des Rechts, den Erbbauzins, die Errichtung, Instandhaltung und Verwendung des Bauwerks, seine Versicherung und die Tragung der öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben. Auch die Nutzung wird festgelegt, spätere Nutzungsänderungen bedürfen der Einwilligung des GS-Eigentümers.

### 8.2.3 Grundbucheintragung des Erbbaurechts

Für die Begründung eines Erbbaurechts ist die notarielle Beurkundung vorgeschrieben. Aus der Sicht des Grundstückseigentümers wird sein Grundstück mit einem dinglichen Recht an 1. Stelle in der Abt. II (Nutzungsrechte) belastet. Dieses Recht geht allen anderen Rechten vor. Damit muss es auch einem erstrangigen Grundpfandrecht in Abt. III GB vorgehen. Das heißt im Umkehrschluss beispielsweise: Ist in Abt. III ein Grundpfandrecht eingetragen und der Berechtigte stimmt einer Rangänderung zu Gunsten des EBR nicht zu, kann kein EBR begründet werden!

Entgegen §§ 94 und 946 BGB wird durch dieses Recht der Erbbauberechtigte faktisch Eigentümer des Bauwerkes, alle mit dem Boden dauerhaft fest verbundenen Sachen sind wesentliche Bestandteile des EBR. Das Erbbaurecht (mit Bauwerk) wird nach dem Grundstücksrecht einem Grundstück gleichgestellt. Daraus folgt, dass alle dinglichen Rechte am Grundstück nur auf das Bauwerk wirken. Da das Bauwerk nicht über die gleiche Eigenschaft wie ein Grundstück verfügt, gehen bestimmte beschränkte dingliche Rechte (z.B. das Wegerecht) unter bzw. bedürfen der ausdrücklichen Nutzungserlaubnis des EBR-Nehmers.

Erläuterung: Das EBR als dingliches (grundstücksgleiches) Recht erstreckt sich auf das gesamte Grundstück, damit ist ein am Grundstück bestehendes Wegerecht praktisch nicht mehr vorhanden. Im GB des Eigentümers steht das EBR an 1. Stelle, das Wegerecht ‚rutscht‘ damit auf den 2. Rang. Und daraus ergibt sich folgende ‚Spitzfindigkeit‘: Das Grundstück dürfte zwar durch den Wegerechtsinhaber betreten werden, nicht aber das EBR. Und da sich das EBR auf das gesamte GS erstreckt, kann das Grundstück während der Laufzeit des EBR-Vertrages durch den Inhaber des Wegerechts praktisch nicht mehr betreten werden. Deshalb sollte der Wegerechts-Inhaber seine Bewilligung der Rangänderung davon abhängig machen, dass sein Wegerecht im EBR-Grundbuch dinglich gesichert wird.

Für den Erbbauberechtigten wird ein gesondertes Grundbuchblatt, das Erbbaugrundbuch(blatt), angelegt, in dem auch der Eigentümer des Grundstücks und der vereinbarte Erbbauzins vermerkt sind.

### 8.2.4 Wohnungserbbaurecht und Teilerbbaurecht

Besteht ein Erbbaurecht, so kann an dem auf dem Grund des Erbbaurechts errichteten Gebäude Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung (Wohnungserbbaurecht) oder Teileigentum an nicht zu Wohnzwecken bestimmten Räumen (Teilerbbaurecht) durch Einigung und Eintragung im Grundbuch geschaffen werden (siehe dazu § 30 Absatz 2 WEG). Nur so kann das EBR auf einen Gebäudeteil beschränkt werden.

Beim Kauf einer solchen Wohnung wird durch den Notar ausdrücklich auf das bestehende EBR und alle daraus folgenden Bedingungen hingewiesen (Restlaufzeit, Heimfall u. ä.). Die Parteien erklären im not. beurkundeten Kaufvertrag ihr Einverständnis mit diesen Gegebenheiten.

### 8.2.5 Kostenbetrachtung des Erbbaurechts, Erbbauzins

Für den Erwerb des Erbbaurechts fällt kein Kaufpreis an, eine mögliche Geldzahlung kann sich nur auf schon bestehende Gebäude o. a. wesentliche Bestandteile beziehen.

Allerdings wird ein Erbbauzins (Erbbaupacht) vereinbart, der regelmäßig vom EBR-Nehmer an den EBR-Geber zu zahlen ist. Der jährliche Erbbauzins wird in Euro pro Quadratmeter bzw. als Jahressumme angegeben. Er liegt naturgemäß meist 1 % bis 2 % unter den am Markt gerade gültigen Zinsen für Immobilienkredite. Auch deshalb ist der Erwerb eines Erbbaurechts (vorerst!) günstiger als der Kauf des entsprechenden Grundstücks. Da ein Erbbaurecht aber meist über 99 Jahre vergeben wird, liegt die Zinsbelastung über die gesamte Laufzeit wesentlich höher als bei einem Immobilienkredit, der nach ca. 30 Jahren getilgt ist.

Theoretisch wird die Höhe des Erbbauzinses für die gesamte Vertragslaufzeit im Voraus bestimmt. Die Erbbaurechtsgeber verknüpfen den Zinssatz jedoch meist mit einer Anpassungsklausel (Zinsgleitklausel). Damit wird diese Klausel an einen amtlichen Index gekoppelt, z. B. den Lebenshaltungskostenindex des statistischen Bundesamtes und kann sich (bei Nutzung des EBR zu Wohnzwecken) frühestens alle drei Jahre den geänderten Verhältnissen anpassen.

Sollte, was eher die Ausnahme darstellt, keine Zinsanpassungsklausel vereinbart sein, so kann nach einem Zeitraum von drei Jahren, in dem keine Erhöhung erfolgt ist, der Zins nur erhöht werden, wenn an allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen gemessen eine Erhöhung nicht unbillig ist. (Die Rechtsprechung interpretiert billig als: für alle gleichmäßig und nicht ungerechtfertigt; für die meisten bestens, aber nicht für Einzelne billigst)

Der Anspruch des GS-Eigentümers auf Zahlung des Erbbauzinses wird durch die Eintragung einer (subjektiv-dinglichen) Reallast in Abt. II des Erbbaugrundbuches dinglich gesichert.

Als Inhalt der Reallast kann vereinbart werden, dass die zu entrichtenden Leistungen sich ohne weiteres an veränderte Verhältnisse anpassen, ... (§ 1105 BGB (1)). Der EBZ kann also durch Kopplung an den Lebenshaltungskostenindex als unmittelbar wertgesicherte Reallast vereinbart werden. Diese Indexkoppelung muss aber ausdrücklich als Inhalt der Reallast vereinbart, von der Eintragungsbewilligung umfasst und im GB eingetragen werden. (s. § 9 a ErbbauRG)

Weitere Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb eines EBR sind:

Grunderwerbsteuer (Berechnungsgrundlage ist ein Vielfaches des jährlichen EBZ in Abhängigkeit von der Laufzeit des EBR-Vertrages; s. dazu Anl. 21 Bewertungsgesetz)

Notar- und Grundbuchkosten

Laufende Bewirtschaftungskosten

Bau- und Instandhaltungskosten

Ggf. Maklerprovision

Ggf. Kapitaldienst (Kredittilgung, -zinsen)

## 8.2.6 Beleihung des Erbbaurechts

Das Erbbaurecht ist ein sogenanntes „grundstücksgleiches Recht“. Beim Erwerb zahlt man Grunderwerbsteuer und es gibt ein eigenes EBR-Grundbuch – ein EBR wird wie ein Grundstück behandelt. Dementsprechend kann man es auch mit Grundpfandrechten belasten, also eine Grundschuld oder Hypothek in Abt. III des EBR-Grundbuchs eintragen lassen. Damit wird aber nur das EBR belastet, mit dem „richtigen“ Grundstück und dessen Eigentümer hat das nichts zu tun.

Aber natürlich wird der Kreditgeber in seinem Darlehensangebot die Restlaufzeit des EBR-Vertrages berücksichtigen. Wenn das Darlehen nicht spätestens bis 10 Jahre vor Ablauf des EBR-Vertrages planmäßig – in Form eines Annuitätendarlehens - zu tilgen ist, dürfte eine seriöse Beleihung kaum noch möglich sein. Die Höhe des Darlehens wird die Hälfte des Wertes des EBR kaum übersteigen, wenn man einen solchen Kredit mit einer Geschäftsbank aushandelt. Diese Hälfte berechnet sich nach der halben Summe des Bauwerkes bzw. des jährlichen Mietreinertrages.

In §§ 18 – 20 ErbbauRG finden sich diese Sicherheits-Bestimmungen sogar zwingend wieder, allerdings vom Gesetzgeber nur für eine ganz spezielle Situation vorgeschrieben. Als Größenordnung lassen sich aber diese Vorschriften für die generelle Beleihung eines EBR sicherlich verallgemeinern.

## 8.2.7 Erschließung und Versicherung

Wer die Erschließungskosten trägt, sollte im Erbbaurechtsvertrag geregelt sein. Der Erbbaurechtsnehmer ist verpflichtet, das Gebäude zu versichern und im Schadensfall wieder aufzubauen. Des Weiteren vereinbaren die Vertragspartner eine Dauerverpflichtung für die regelmäßige Durchführung von Werterhaltungsmaßnahmen am Bauwerk durch den Begünstigten.

## 8.2.8 Heimfall

Der Grundstückseigentümer hat unter bestimmten Voraussetzungen einen Anspruch darauf, dass ihm das Grundstück wieder anheim fällt.

z.B.:

- vertragswidriger Gebrauch des Erbbaurechts
- Zahlungsverzug des Erbbaurechtsnehmers i. H. v. mindestens zwei Jahresbeträgen
- Insolvenzantrag des EBR-Nehmers
- Anordnung der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung über das EBR
- keine oder unzureichende Versicherung des Gebäudes durch den EBR-Nehmer

Der Grundstückseigentümer hat beim Heimfall eine angemessene Entschädigung (mind. zwei Drittel des gemeinen Wertes des Erbbaurechts) für das Erbbaurecht zu gewähren.

## 8.2.9 Verkauf des Erbbaurechts

In der Regel enthalten die Erbbaurechtsverträge einen Passus der beinhaltet, dass die schuldrechtlichen Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag auf den Erwerber übergehen.

Es ist auch in fast allen Erbbaurechtsverträgen geregelt, dass der Verkauf des Erbbaurechts samt Haus nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers erfolgen darf. Die Zustimmung könnte z. B. verweigert werden, wenn die wirtschaftlichen Verhältnisse des Käufers schlecht sind und somit der Erbbauzins in Gefahr ist.

Meist ist im EBR-Vertrag auch ein (gegenseitiges) Vorkaufsrecht zwischen EBR-Geber und -Nehmer vereinbart.

## 8.2.10 Ablauf des Erbbaurechts

Das Erbbaurecht erlischt mit Zeitablauf oder nach vorheriger Vereinbarung. Danach geht das Bauwerk in das Eigentum des Grundstückseigentümers über. Dieser hat dafür eine angemessene Entschädigung zu zahlen.

Ist das Erbbaurecht zur Befriedigung des Wohnbedarfs minderbemittelter Bevölkerungskreise bestellt, so muss die Entschädigung mindestens zwei Drittel des Bauwertes betragen.

Eine Verlängerung ist möglich, dadurch entsteht vorerst kein Entschädigungsanspruch. Bei Ablehnung der Verlängerung durch den Erbbauberechtigten erlischt der Entschädigungsanspruch.

## 9 Fragen zur Erarbeitung, Wiederholung, Festigung

33. Wie ist der Begriff „Erbbaurecht“ (EBR) definiert?

34. Wie entsteht ein solches EBR?

35. Warum bezeichnet man ein EBR auch als „grundstücksgleiches Recht“?

36. Wenn ein Grundstück in Abt. II mit einer Grunddienstbarkeit (Wegerecht) belastet ist und an diesem Grundstück das EBR begründet wird – was geschieht mit dem Wegerecht? Ist der Berechtigte des Wegerechts einzubeziehen? Inwiefern?

37. Welche wesentlichen Inhalte beinhaltet ein EBR-Vertrag (s. dazu § 2 ErbbauRG)

38. Fällt beim Erwerb eines EBR auch Grunderwerbsteuer an?

39. Welche Grundstückseigentümer vergeben oft nur Erbbaurechte an ihren Grundstücken an Stelle eines Verkaufs?

40. Welche Vorteile und/oder Nachteile hat ein Grundstückseigentümer durch die Vergabe eines solchen EBR im Unterschied zum Verkauf? (steht nirgends – sollen Sie selbst entscheiden)
41. Welche Vorteile und/oder Nachteile hat ein EBR-Nehmer durch den Erwerb eines EBR im Unterschied zum Kauf eines Grundstücks? (steht nirgends – sollen Sie selbst entscheiden)
42. Wonach richtet sich die Höhe des Erbbauzinses? In welcher Größenordnung dürfte sich der Erbbauzins eines heute beurkundeten EBR-Vertrages bewegen?
43. Wie können die Zahlung und die Anpassung (Erhöhung) des Erbbauzinses während der Laufzeit gesichert werden? Unterscheiden Sie hierbei die „schuldrechtliche“ und die „dingliche“ Sicherung.
44. Wer ist der Eigentümer eines Gebäudes auf einem EBR? (s. dazu § 12 ErbbauRG)
45. Wann bzw. durch welche Sachverhalte endet ein EBR?

46. Bitte erklären Sie den Begriff „Heimfall“ im Unterschied zum „Zeitablauf“ eines EBR!

47. Welche rechtlichen und finanziellen Auswirkungen ergeben sich mit Beendigung eines EBR?

## 10 Die „dritte Abteilung“ eines Grundbuchs

Lernziele:

- Sie können die drei grundsätzlich möglichen Inhalte der Abt. III benennen.
- Sie können begründen, warum eine „Rentenschuld“ in der Praxis (fast?) keine Rolle spielt bzw. stattdessen eine Reallast den gleichen Zweck erfüllt.
- Sie können wesentliche Unterschiede zwischen einer Hypothek und einer Grundschuld erläutern.
- Sie kennen die gesetzlichen Mindestinhalte der Eintragung einer Grundschuld oder Hypothek.
- Sie können besondere Formen einer Grundschuld bzw. Hypothek benennen und unterscheiden, insbes. zwischen der „Brief“- und der „Buch“-Form.
- Sie können wichtige Regelungen bei der Bestellung einer Grundschuld benennen und erläutern (Grundschuldbestellungsurkunde)

Das Gesetz kennt drei Arten von Grundpfandrechten, die in Abteilung III eingetragen werden. Die Hypothek<sup>3</sup>, die Grundschuld<sup>4</sup> und als spezielle Form der Grundschuld bei regelmäßig wiederkehrenden Geldleistungen die Rentenschuld<sup>5</sup>.

Hypotheken und Grundschulden stehen meist im Zusammenhang mit der Finanzierung und dienen damit der dinglichen Sicherung von Banken für die gewährten Darlehen.

### § 1113 BGB Gesetzlicher Inhalt der Hypothek

(1) Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, eine bestimmte Geldsumme zur Befriedigung wegen einer ihm zustehenden Forderung aus dem Grundstück zu zahlen ist (Hypothek).

(2) ...

### § 1191 BGB Gesetzlicher Inhalt der Grundschuld

(1) Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu zahlen ist (Grundschuld).

(2) Die Belastung kann auch in der Weise erfolgen, dass Zinsen von der Geldsumme sowie andere Nebenleistungen aus dem Grundstück zu entrichten sind.

---

<sup>3</sup> hypo-theke (griech. = Unterlage, Unterpfund) ist ein Pfandrecht an einem Grundstück wegen einer Forderung

<sup>4</sup> Belastung eines Grundstückes in der Weise, dass an Denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu zahlen ist

<sup>5</sup> Sonderform der Grundschuld. Sie verpflichtet den Eigentümer, zu regelmäßigen wiederkehrenden Terminen eine bestimmte Summe zu zahlen. Im Grundbuch werden der laufende Betrag und ein Betrag, mit dem die Rentenschuld abgelöst werden kann, eingetragen. Bei der Kreditsicherung spielt die Rentenschuld keine Rolle. Hat auch anderweitig praktisch kaum noch eine Bedeutung, da der gleiche Zweck durch eine persönliche Reallast sichergestellt werden kann.

**Amtsgericht Musterstadt Grundbuch von Musterstadt Band 5 Blatt 73  
(Dritte Abteilung)**

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
1	1	DM 200.000,00	Zweihunderttausend Deutsche Mark Grundschuld für die Musterbank AG, Musterstadt, mit 15 % jährlichen Zinsen und einer einmaligen Nebenleistung von 10 %. Der jeweilige Eigentümer ist der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15. Mai 1998 - unter Briefausschluß - eingetragen am 25. Mai 1998.
2	1	DM 150.000,00	Einhundertundfünfzigtausend Deutsche Mark Grundschuld für die Stadtparkasse Musterstadt, mit 16 % jährlichen Zinsen und einer einmaligen Nebenleistung von 8 %. Der jeweilige Eigentümer ist der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 20. Mai 1998 - unter Briefausschluß - eingetragen am 25. Mai 1998.

**Veränderungen**

**Löschungen**

Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag	Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag
1	DM 200.000,00		
		Löschungsvormerkung gemäß Bewilligung vom 20. Mai 1998 für die Stadtparkasse Musterstadt eingetragen am 25. Mai 1998	

## 10.1 Die Hypothek

Die Hypothek ist eine Grundstücksbelastung in der Weise, dass an den Berechtigten (Hypothekengläubiger) eine bestimmte Geldsumme zur Befriedigung wegen einer dem Hypothekengläubiger zustehenden Forderung, aus dem Grundstück zu zahlen ist (§ 1113 BGB).

Eine Hypothek ist (streng akzessorisch) mit einer bestimmten Geldforderung eines Gläubigers verbunden. Sie kann nur übertragen werden, wenn gleichzeitig auch die entsprechende Forderung mitübertragen wird.

Durch diese Akzessorität besteht eine Hypothek immer nur in Höhe der noch offenen Forderung des kreditgebenden Gläubigers. Sie sinkt also durch die Tilgung des zugrunde liegenden Kredits, ohne dass dies im Grundbuch erkennbar ist. Der bereits getilgte Teil eines mit einer Hypothek besicherten Kredits wird als verdeckte Eigentümergrundschuld bezeichnet.

Bei Eintragung einer Hypothek muss die Geldforderung genau bestimmt sein. Das belastete Grundstück haftet dinglich, d.h. der Eigentümer des Grundstücks muss die Befriedigung des Gläubigers aus dem Grundstück dulden, wenn er mit der vereinbarten Tilgung des Kredits in Verzug kommt. Und zwar durch Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Grundstückes (§ 1147 BGB).

### 10.1.1 Arten der Hypothek

Das Grundstück haftet für die eingetragene Hauptforderung nebst den vereinbarten Zinsen. Die Hypothek kann bestellt werden

- nach Art der Beurkundung als Buch- oder Briefhypothek,
- nach belasteten Grundstücke als Einzel-, Teil- oder Gesamthypothek,
- nach Sicherungsfunktion als Sicherungs- oder Verkehrshypothek.

In den folgenden Abschnitten werden die verschiedenen Arten näher beschrieben.

#### 10.1.1.1 *Briefhypothek*

Grundsätzlich wird mit Entstehung (GB-Eintragung) einer Hypothek ein Hypothekenbrief (Urkunde über das Bestehen einer Hypothek) ausgestellt, sofern dies nicht vom Gesetz oder per Vereinbarung ausgeschlossen ist (§ 1116 BGB).

#### 10.1.1.2 *Buchhypothek*

Hier gibt es keinen Hypothekenbrief, die Hypothek wird nur in Abt. III des belasteten Grundbuchs eingetragen.

#### 10.1.1.3 *Verkehrshypothek*

Die Verkehrshypothek, die als Buch- und Briefhypothek bestellt werden kann, ist an das Bestehen der Forderung gebunden. Sie ist dafür gedacht, ggf. „in Verkehr“ gebracht, also übertragen zu werden. Die Beweislast für das Bestehen bzw. Nicht-Mehr-Bestehen der Forderung liegt hier beim Schuldner.

#### 10.1.1.4 *Sicherungshypothek*

Die Sicherungshypothek ist streng gebunden an die ihr zugrunde liegende Forderung und nur in jeweiliger Höhe der gesicherten Forderung. Sie ist stets brieflos. Die Sicherungshypothek besteht also nicht mehr, soweit die ihr zugrunde liegende Forderung nicht mehr besteht. Die Beweislast

für das Bestehen der Forderung liegt hier beim Gläubiger. (Anwendungsbeispiel: Handwerkersicherungshypothek)

### **10.1.1.5 Gesamthypothek**

Eine Gesamthypothek (§ 1132 BGB) wird z. B. eingetragen, wenn mehrere Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit bilden. Beispiel: Eine zusammenhängende Hoffläche. Die Hypothek wird dann auf allen Grundstücken eingetragen. Der Gläubiger der Gesamthypothek kann nach seinem freien Belieben alle Grundstücke zugleich oder nur einzelne Grundstücke wegen seiner Forderung in Anspruch nehmen. Insgesamt aber nur bis zur Höhe der noch bestehenden Forderung.

### **10.1.1.6 Teilhypothek**

Wird die einer Hypothek zugrunde liegende Forderung geteilt, so entstehen Teilhypotheken. Bei der Briefhypothek kann in diesem Fall für jeden Teil ein gesonderter Teilhypothekenbrief hergestellt werden, der insoweit an die Stelle des bisherigen Hypothekenbriefs tritt (§ 1152 BGB). Hierzu und zur Änderung des Rangverhältnisses der Teilhypotheken untereinander (§ 1151 BGB) ist Zustimmung des Grundstückseigentümers nicht erforderlich.

## **10.1.2 Entstehung einer Hypothek**

Eine Hypothek entsteht durch

- Einigung zwischen Kreditnehmer und -geber (Darlehensvertrag zwischen GS-ET und kreditgebender Bank)
- Eintragung der Hypothek in Abt. III des Grundbuchs des Kreditnehmers (Antrag und Bewilligung); Ausstellung des Hypothekenbriefs bei Briefhypothek
- Auszahlung des Kredits durch die kreditgebende Bank an den Kreditnehmer (erst damit entsteht die Forderung der Bank auf Rückzahlung des Kredits)

Zur Entstehung der Hypothek sind Einigung und Eintragung im Grundbuch sowie das Bestehen einer Forderung (z. B. Auszahlung des gesicherten Darlehens) erforderlich. Die Einigung muss zwischen dem Gläubiger der Forderung (kreditgebende Bank) und dem Grundstückseigentümer (Kreditnehmer) geschlossen werden. Die Eintragung der Hypothek in das Grundbuch muss enthalten:

- den Namen des Gläubigers,
- den Betrag der Forderung und
- die kalkulatorischen Hypothekenzinsen.

Bei einer Briefhypothek ist die Übergabe des Briefes an den Gläubiger erforderlich.

## **10.1.3 Übertragung der Hypothek**

(Verkehrs-)Hypotheken können zwischen Kreditinstituten übertragen werden.

Die Übertragung erfolgt durch Einigung über die Übertragung des Grundpfandrechts und Eintragung im Grundbuch. Bei Hypotheken ist die Abtretung der Forderung erforderlich. Bei Briefgrundschuld bzw. Briefhypotheken wird die Eintragung im Grundbuch durch die Übergabe des Briefes ersetzt.

### 10.1.4 Löschung einer Hypothek

Ist der einer Hypothek zugrunde liegende Kredit vollständig getilgt, erhält der (Ex)Schuldner eine löschungsfähige Quittung des (Ex)Gläubigers. Die immer noch im Grundbuch eingetragene Hypothek hat sich vollständig in eine verdeckte Eigentümergrundschild umgewandelt. Da die zugrunde liegende Forderung nicht mehr besteht, besteht auch die Hypothek nicht mehr. Dementsprechend kann sie auch nicht erneut beliehen werden, sie kann nicht für einen erneuten Kredit genutzt werden.

Der Grundstückseigentümer kann unter Vorlage der löschungsfähigen Quittung beim Grundbuchamt beantragen und bewilligen, dass die Hypothek gelöscht wird.

## 10.2 Die Grundschild

Auch die Grundschild gehört zu den Grundpfandrechten und ist in den §§ 1191 ff. im 3. Buch „Sachenrecht“ des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) geregelt. Mit der Grundschild wird gemäß § 1191 BGB ein Grundstück in der Weise belastet, dass dieses für die Zahlung einer bestimmten Geldsumme haftet. Die Grundschild wird als dingliches Recht an einem Grundstück in Abteilung III des Grundbuchs eingetragen. Sie gewährt dem Gläubiger gemäß § 1147 BGB einen Anspruch auf „Duldung der Zwangsvollstreckung“ gegen den Schuldner. Der Anspruch entsteht nach der Kündigung der Grundschild (§ 1193 BGB). Die Verwertung des Grundstücks erfolgt dann durch öffentliche Zwangsversteigerung§ 15 ff. ZVG oder Zwangsverwaltung gemäß § 146 ff. ZVG

Eine Grundschild ist „eine Schuld ohne Schuldgrund“.

### 10.2.1 Buch- und Briefgrundschild

Man unterscheidet zwischen der

- Buchgrundschild, die nur in das Grundbuch eingetragen wird, und der
- Briefgrundschild, für die darüber hinaus vom Grundbuchamt (auf einem Formular der Bundesdruckerei) ein Grundschildbrief ausgestellt wird.

Der Briefausschluss ist im Grundbuch einzutragen. D.h.: Eine Grundschild ist grundsätzlich eine Briefgrundschild, es sei denn der Briefausschluss ist eingetragen – dann handelt es sich um eine Buchgrundschild (§§ 1192 Abs. 1, § 1116 Abs. 1, Abs. 2 BGB).

### 10.2.2 Unabhängigkeit zur Forderung

Im Gegensatz zu Hypotheken sind Grundschilden nicht akzessorisch zu einer Forderung, d.h. sie sind nicht von Bestand und Umfang der gesicherten Forderung(en), beispielsweise Darlehen, abhängig und können für sich allein übertragen oder genutzt werden. In der Praxis wird die Grundschild allerdings fast nur – wie die Hypothek – zur Sicherung einer Forderung bewilligt. Diese wird als Sicherungsgrundschild bezeichnet (Legaldefinition in § 1192 Abs. 1a BGB). Aber auch die Sicherungsgrundschild ist nicht von dem Bestand der Forderung abhängig. Grundschilden können daher – anders als Hypotheken – auch nach deren Bestellung noch für andere Forderungen als Sicherheit herangezogen werden, indem einfach der Sicherungsvertrag entsprechend erweitert wird. Das ist auch der Grund, weshalb in der Praxis Grundschilden den Hypotheken vorgezogen werden. Neben dem eigentlichen Grundschildbetrag werden üblicherweise noch Grundschildzinsen (dingliche Zinsen) und die Nebenleistung eingetragen. Die Grundschildzinsen sichern höhere Forderungen mit ab, die z.B. durch Zahlungsverzug entstehen und den Grundschildnominalbetrag übersteigen.

### 10.2.3 Übertragung von Grundschulden

Die Übertragung erfolgt durch Einigung (Abtretungserklärung) über die Übertragung des Grundpfandrechts und Eintragung im Grundbuch. Bei Hypotheken ist die Abtretung der Forderung erforderlich. Bei Briefgrundschuld (bzw. Briefhypotheken) wird die Eintragung im Grundbuch durch die Übergabe des Briefes ersetzt.

### 10.2.4 Sicherungsvertrag und Rückgewähranspruch

Trotz der rechtlichen Unabhängigkeit der Grundschuld von der gesicherten Forderung als persönlichem Anspruch sind Grundschuld und gesicherte Forderung durch den Sicherungsvertrag (Zweckerklärung für Grundschulden) verbunden. Nach der Rückzahlung aller durch die Grundschuld gesicherten Forderungen entsteht aus dem Sicherungsvertrag ein Rückgewähranspruch. Der Rückgewähranspruch kann auf Rückabtretung der Grundschuld, auf Verzicht durch den Gläubiger sowie auf Löschung der Grundschuld gerichtet sein. In der Praxis wird dieser Anspruch von Kreditinstituten aber meistens auf den Anspruch auf Erteilung einer Löschungsbewilligung beschränkt.

### 10.2.5 Befriedigung des Gläubigers - Rangverhältnisse

Maßgeblich für den Wert und die Sicherheit einer Grundschuld ist der **Rang** ihrer Grundbucheintragung. Der Rang eines Rechtes in Abt. II und III richtet sich in derselben Abteilung nach der Reihenfolge, im Übrigen nach dem Zeitpunkt der Eintragung. Das früher eingetragene Recht geht grundsätzlich dem später eingetragenen Recht vor.

Bei einer Zwangsversteigerung werden die Gläubiger dem Rang nach befriedigt. Daher verlangen viele Banken zur Absicherung eines Darlehens eine Grundschuld ersten Ranges.

Die Rangverhältnisse können durch Einigung und Eintragung geändert werden (Rangbestimmung). Die betreffenden Erklärungen bedürfen nach § 29 GBO der notariellen Beglaubigung.

### 10.2.6 Zwangsvollstreckungsunterwerfung wegen des dinglichen Anspruchs

Ferner ist üblich, dass der Eigentümer sich gemäß § 800 ZPO in der Weise der sofortigen Zwangsvollstreckung in das Grundstück unterwirft, dass die Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer zulässig sein soll, was allerdings auch der Eintragung ins Grundbuch bedarf. Andernfalls muss die Bank in einem Urteil rechtskräftig feststellen lassen, dass der Eigentümer des Grundstücks zur Duldung der Zwangsvollstreckung verpflichtet ist. Ein solcher Prozess wäre sehr kostenintensiv und zeitaufwendig. Somit ist die Zwangsvollstreckung in das Grundstück auch nach einem Eigentumswechsel möglich, ohne dass vorher ein Vollstreckungstitel gegen den neuen Eigentümer erwirkt werden muss.

### 10.2.7 Persönliche Schuldübernahme und Zwangsvollstreckungsunterwerfung

In der Praxis erfolgt anlässlich der Grundschuldbestellung in der Grundschuldbestellungsurkunde üblicherweise auch eine Übernahme der persönlichen Haftung samt Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in Höhe des Grundschuldbetrages und ggf. der Nebenleistungen in das gesamte Vermögen. Die *persönliche Haftungsübernahme* ist ein von der eigentlichen Grundschuldbestellung zu trennender Vorgang. Es handelt sich dabei um ein abstraktes

Schuldversprechen und wegen der *Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung* auch um einen gesonderten Vollstreckungstitel gemäß § 794 Absatz 1 Ziffer 5 ZPO. Aus der notariellen Urkunde kann damit die Zwangsvollstreckung sowohl in den belasteten Grundbesitz als auch in das gesamte sonstige Vermögen erfolgen, ohne dass hierzu ein Urteil erforderlich ist.

Bei der Abtretung der Grundschuld geht die persönliche Vollstreckungsunterwerfung nicht automatisch mit der Grundschuld auf den neuen Gläubiger über. Vielmehr muss der selbständige Anspruch hieraus ausdrücklich mit abgetreten werden.

## 10.2.8 Besondere Formen der Grundschuld

### 10.2.8.1 *Gesamtgrundschuld*

Von einer Gesamtgrundschuld spricht man, wenn dieselbe Grundschuld auf mehreren Grundstücken lastet. Die Grundstücke müssen nicht demselben Eigentümer gehören. Die Grundschuld wird in Abt. III des Grundbuchs bei jedem Einzelgrundstück mit einem Gesamthaftvermerk eingetragen.

Analog zur Gesamtschuld haftet jedes belastete Grundstück für den gesamten Grundschuldbetrag. Der Gläubiger kann sich aussuchen, aus welchem der Grundstücke er seine Befriedigung verlangt, er kann aber auch alle belasteten Grundstücke gleichzeitig in Anspruch nehmen. Eine Gesamtgrundschuld ist wirtschaftlich zweckmäßig, wenn die Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit bilden, beispielsweise wenn mehrere Grundstücke in ihrer Gesamtheit einen landwirtschaftlichen Betrieb bilden.

Eine Gesamtgrundschuld entsteht auch bei der Umwandlung eines belasteten bebauten Grundstücks in Wohnungseigentum oder Teileigentum. In diesem Fall wird das ursprüngliche Grundbuchblatt geschlossen und die ursprüngliche Grundschuld wird, ohne dass sie in irgendeiner Weise verteilt wird, in jeweils voller Höhe zur Gesamthaft auf allen neuen Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbuchblättern eingetragen.

### 10.2.8.2 *Eigentümergrundschuld*

Eine Eigentümergrundschuld ist eine Grundschuld, die auf den Namen des Grundstückseigentümers in das Grundbuch eingetragen ist. Dies ist möglich, da einer Grundschuld nicht zwangsläufig eine persönliche Forderung gegenüber stehen muss (Merksatz: „Eine Grundschuld hat keinen Schuldgrund“), wie es etwa bei der Hypothek der Fall ist.

Ziel der Eintragung einer Eigentümergrundschuld kann es zum Beispiel sein, sich eine höhere Rangstelle für eine spätere Kreditaufnahme zu sichern. Insbesondere bei einer Eigentümer-Briefgrundschuld steht ein schnelles Sicherungsmittel zur Verfügung. Aber auch durch Schenkung oder Erbschaft von dem ursprünglichen Kreditgeber kann eine Eigentümergrundschuld entstehen.

Eine Eigentümergrundschuld entsteht auch kraft Gesetzes, wenn bei einer Hypothek die gesicherte Forderung ganz oder teilweise erloschen ist, beispielsweise durch Kredittilgung (§ 1164, § 1177 BGB). Die „freien Teile“ der Hypothek wandeln sich dann automatisch in eine (verdeckte) Eigentümergrundschuld um. Dies ist aus dem Grundbuch in der Regel nicht ersichtlich.

## 10.2.9 Löschungsbewilligung nach Darlehensrückzahlung

Im Gegensatz zur Hypothek kann eine Grundschuld auch nach der Erfüllung der abgesicherten Schuld weiterbestehen. Nach Rückzahlung des Darlehens, für dessen Sicherung die Grundschuld ins Grundbuch eingetragen wurde, hat der Sicherungsgeber einen Anspruch auf Löschung oder Übertragung der Grundschuld. Diese Löschung oder Übertragung ist eine Nebenpflicht des Kreditvertrages.

Der Schuldner kann, mit Zustimmung des Grundschuldgläubigers, die Grundschuld (für ein künftiges Darlehen) bestehen lassen oder der Gläubiger erteilt eine Löschungsbewilligung. Die Löschungsbewilligung kann, nachdem sie notariell beglaubigt wird, vom Eigentümer dazu verwendet werden, beim Grundbuchamt die Löschung der Grundschuld zu beantragen.

Der Schuldner kann frei entscheiden, ob er eine Löschungsbewilligung oder eine Übertragung der Grundschuld bei Darlehenserledigung fordert. Er kann die Grundschuld auch auf sich selbst übertragen lassen, womit eine Eigentümergrundschuld entsteht.

## 10.2.10 Löschungsanspruch nachrangiger Gläubiger

Beispielsweise bei einer eventuellen Zwangsversteigerung kommt der Rangfolge der Grundbucheintragungen in Abt. II und III eine entscheidende Bedeutung zu – vorrangige Eintragungen werden auch vorrangig befriedigt. Für den Fall, dass sich ein Kreditgeber mit dem zweiten (oder einem noch schlechteren) Rang zufrieden gibt ist es interessant, den den ersten Rang einnehmenden Eintrag zu untersuchen.

Bei einer erstrangig eingetragenen Hypothek besteht nämlich ein gesetzlicher Löschungsanspruch gleich- und nachrangiger Gläubiger, wenn der der Hypothek zu Grunde liegende Kredit vollständig getilgt ist, es sich also mittlerweile um eine verdeckte Eigentümergrundschuld handelt.

Der Eigentümer hat in diesem Fall keinen Anspruch darauf, diese Hypothek als echte Eigentümergrundschuld umschreiben zu lassen oder ein weiteres erstrangiges Darlehen aufzunehmen.

Bei einer Grundschuld ist das nicht so – eine eingetragene Grundschuld bleibt als solche bestehen, auch wenn es keine offenen Forderungen des Kreditgebers mehr gibt.

Beispiel 1):

Eintrag in Abt. III:

- 1) Hypothek über 200.000,00; 15% Zinsen, Commerzbank
- 2) Grundschuld über 50.000,00; 16% Zinsen, Dt. Bank

Wenn der Hypotheken-Kredit 200.000,00 komplett getilgt ist, kann die Dt. Bank verlangen, dass die erstrangige Hypothek der Commerzbank gelöscht wird, die Dt. Bank rutscht damit automatisch auf Rang 1.

Beispiel 2):

Eintrag in Abt. III:

- 1) Grundschuld über 200.000,00; 15% Zinsen, Commerzbank
- 2) Grundschuld über 50.000,00; 16% Zinsen, Dt. Bank

Hier ist die Dt. Bank ein größeres Risiko eingegangen. Auch wenn der Kredit der Commerzbank getilgt ist, bleibt die Grundschuld über 200.000,00 bestehen und kann wieder neu beliehen werden.

### Überblick –

Löschungsansprüche nach- und gleichrangiger Gläubiger nach vollständiger Tilgung des Kredits:

... bei vor- und gleichrangigen Grundschulden:	... bei vor- und gleichrangigen Hypotheken:
- Kein gesetzlicher Löschungsanspruch - ist bei einer Grundschuld der Kredit getilgt („der Sicherungszweck entfallen“), steht	- gesetzlicher Löschungsanspruch der gleich- oder nachrangigen Gläubiger

<p>dem Grundstückseigentümer ein Lösungs- bzw. Rückgewähranspruch zu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ein nachrangiger Gläubiger besitzt keinen gesetzlichen Lösungsanspruch gem. § 1179a BGB für vorrangige Grundschulden aufgrund der Abstraktheit der Grundschuld</li> <li>- daher: Abtretung der Lösungsansprüche an nachrangige Gläubiger möglich – wird ggf. von der finanzierenden Bank verlangt, wenn sie sich auf den zweiten oder schlechteren Rang einlässt</li> </ul>	<p>(§1179a BGB) für vor- oder gleichrangige Hypotheken</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Gläubiger eines Grundpfandrechts kann die Löschung vor- oder gleichrangiger Hypotheken verlangen, wenn diese zur (verdeckten) Eigentümergrundschuld geworden ist</li> <li>- eine verdeckte Eigentümergrundschuld kann nicht in eine echte Eigentümergrundschuld umgewandelt werden</li> </ul>
---	---

### 10.3 Die Rentenschuld

Die Rentenschuld besteht in der Belastung eines Grundstücks in der Form, dass zu regelmäßig wiederkehrenden Terminen eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu zahlen ist (Rente). Diese ist damit eine Sonderform der Grundschuld, die in der Praxis kaum Bedeutung entfaltet, weil der gleiche Zweck genauso durch eine persönliche Reallast erreicht wird.

Während es bei einer Rentenschuld aber nur um Geldzahlungen gehen kann, kann sich eine Reallast neben Geld- auch auf Sach- oder Dienstleistungen beziehen.

### 10.4 Zusammenfassung Grundpfandrechte

Kaum ein Grundstückskauf ist ohne Kredit möglich – solche Realkredite werden fast immer durch Eintrag im Grundbuch Abt III dinglich gesichert.

Grundschuld und Hypothek sind diese Sicherungsmöglichkeiten eines Kreditgebers, sie belasten das Grundstück und stellen für die begünstigten Gläubiger ein dingliches Verwertungsrecht dar.

Verwertung durch Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung

Zur Verwertung ist ein vollstreckbarer Titel nötig; durch Zwangsvollstreckungsunterwerfungsklausel im Vertrag entfällt das Gerichtsverfahren

- Buchrecht = nur im Grundbuch eingetragen; keine weitere Urkunde
- Briefrecht = zusätzlich zur Grundbucheintragung ein Grundschuldbrief oder Hypothekenbrief

GB-*Eintrag* (Abt. III) mit notariell beurkundeter Grundschuldbestellung, Antrag und Bewilligung

Die Übertragung ist möglich, dazu Übergabe des Hypotheken- bzw. Grundschuldbriefes, bei Hypotheken auch Forderungsabtretung. Sollte es keinen Brief geben, ist die Übertragung ausgeschlossen (Sicherheitshypothek) oder erschwert (Umschreibung im GB nötig)

Die *Löschung* erfolgt durch Rückgabe des Hypotheken- bzw. Grundschuldbriefes sowie Löschung im Grundbuch; durch Antrag und Bewilligung (löschungsfähige Quittung bzw. Löschungsbewilligung)

Bei einer Zwangsversteigerung hat ein höherer Rang im Grundbuch immer Vorrang vor dem niedrigeren Rang.

## 10.4.1 Zusammenfassung Grundschuld

§ 1191 BGB

Eine Grundschuld

ist eine „Schuld ohne Schuldgrund“;

sie besteht abstrakt, d.h. von der Forderung unabhängig

ist übertragbar, auch ohne Wissen des Darlehensschuldners

kann für mehrere, auch zukünftige Forderungen verwendet werden

Zur Eintragung ist eine Bestellsurkunde notwendig -> Übertragung durch Abtretung des dinglichen Anspruches und Eintragung im Grundbuch und ggf. Übergabe des Grundschuldbriefes

Eine Grundschuld bleibt unverändert, wenn Kreditkonditionen geändert werden

Es sind keine Einwendungen des Grundstückseigentümers möglich

Bei Verwertung ist die Belastung inklusive der Zinsen möglich

Eine Grundschuld belastet immer das gesamte Grundstück

Konkretisierung der Grundschuld mit der Forderung erfolgt durch Sicherungsabrede (auch Zweckbestimmungsabrede, Sicherungsvereinbarung) -> legt Rückübertragung der Grundschuld bzw. die Löschung nach Tilgung des Kredites fest

Hat der Schuldner eines Darlehens alle mit einer Grundschuld besicherten Verpflichtungen erfüllt, bleibt die Grundschuld trotzdem in voller Höhe als Fremd-Grundschuld bestehen. Der Inhaber dieser Grundschuld könnte diese Grundschuld weiterhin verwerten (kann aber nur bei offenen Forderungen der Fall sein). Kann der Schuldner allerdings nachweisen, alle mit der Grundschuld besicherten Forderungen erfüllt zu haben, steht ihm ein Rückgewähranspruch für diese Grundschuld zu - meist in Form einer Löschungsbewilligung.

Damit kann beim Grundbuchamt die Löschung dieser Grundschuld beantragt und bewilligt werden.

Eine Übertragung auf den Eigentümer ist nicht möglich, eine (Fremd)Grundschuld wandelt sich nicht in eine Eigentümergrundschuld um, nach- und gleichrangige Gläubiger haben keinen Anspruch darauf, dass eine vorrangige Grundschuld gelöscht wird, wenn keine schuldrechtliche Verpflichtung mehr besteht.

## 10.4.2 Zusammenfassung Hypothek

§ 1113 BGB

dingliche Kreditsicherung, streng akzessorisch an Forderung gebunden

wird seltener als eine Grundschuld verwendet

Entstehung durch Einigung, Eintragung und Entstehung der Forderung und ggf. Übergabe des Hypothekenbriefes (Briefhypothek) § 1117 BGB

Bei der Übertragung der Hypothek durch Abtretung wird auch die Forderung mit abgetreten

Sicherungshypothek = Gläubiger muss Höhe der Forderung nachweisen und kann nur in dieser Höhe durchsetzen

Höchstbetragshypothek = Grundstück haftet nur bis zum eingetragenen Höchstbetrag

Bei Tilgung der einer Hypothek zugrunde liegenden Forderung wandelt sich die Hypothek sukzessive in eine (verdeckte) Eigentümergrundschuld um, ohne dass dies im Grundbuch ersichtlich ist.

Mit kompletter Rückzahlung - keine Forderung des Gläubigers mehr - ist die Hypothek erloschen bzw. hat sich in eine (verdeckte) Eigentümergrundschuld umgewandelt.

Der Grundstückseigentümer hat Anspruch auf eine löschungsfähige Quittung = Gläubiger bescheinigt Erlöschen der Forderung -> Löschung der Hypothek oder Übertragung (als Eigentümergrundschuld) auf den Eigentümer

### 10.4.3 Zusammenfassung: Unterschied Hypothek - Grundschuld:

Eine Hypothek ist untrennbar (streng akzessorisch) an eine Forderung geknüpft. Sie entsteht mit Einigung, Eintragung ins Grundbuch und Entstehung der Forderung (Auszahlung des Darlehens). Mit Rückzahlung eines Kredits an die Bank sinkt also gleichermaßen die Hypothek und könnte mit jeder Rückzahlungsrate im Grundbuch berichtigt werden – wird in der Praxis aber nie getan. Bei Einsichtnahme in ein Grundbuch ist in aller Regel also nicht zu erkennen, ob bei einer eingetragenen Hypothek auch die entsprechende Forderung eines Gläubigers noch besteht. Wird nämlich die der Hypothek zugrunde liegende Forderung sukzessive bzw. vollständig abbezahlt und nicht im Grundbuch gelöscht, entsteht eine (verdeckte) Eigentümergrundschuld. Der Grundstückseigentümer hat dem (ehemaligen) Kreditgeber gegenüber, zu dessen Gunsten die abbezahlte Hypothek eingetragen wurde, einen Anspruch auf eine löschungsfähige Quittung. Beim Regelfall für ein Immobiliendarlehen, der Verkehrshypothek mit Brief, muss der Darlehensnehmer die Höhe der noch bestehenden bzw. bereits getilgten Forderung beweisen (§ 1117 (3) BGB). Bei einer Sicherungshypothek (nicht verkehrsfähig), muss der Darlehensgeber seine Forderung beweisen.

Eine Grundschuld existiert unabhängig von einer Forderung. Sie entsteht mit Eintragung ins Grundbuch – unabhängig von der Aus- bzw. Rückzahlung. Das bedeutet, dass einer eingetragenen Grundschuld keine oder eine viel geringere Forderung gegenüberstehen kann. Sollte ein mit einer Grundschuld besichertes Darlehen vollständig zurückgezahlt worden sein, wandelt diese sich nicht automatisch in eine Eigentümergrundschuld um. Die Grundschuld existiert als Pfandrecht zu Gunsten der Bank weiter, ohne dass ein Schuldgrund, eine offene Forderung besteht. Der Inhaber der Grundschuld kann eine solche grundsätzlich jederzeit abtreten. Wenn dies geschieht, kann der neue Inhaber diese Grundschuld verwerten (Zwangsvollstreckung), auch wenn der Darlehensnehmer alle seine Verpflichtungen erfüllt hat. (In Deutschland praktisch nicht möglich – s. dazu folgende Zeitungsartikel) Dieser Gefahr für den Darlehensnehmer kann mit einer Sicherungsabrede im Darlehensvertrag begegnet werden, nach welcher sich der Kreditgeber verpflichtet, die Grundschuld nicht abzutreten, zumindest solange, wie alle Darlehensverpflichtungen erfüllt werden.

Nach vollständiger Rückzahlung des Kredits hat der Darlehensnehmer einen Anspruch auf Rückgewähr der Grundschuld, meist in Form einer entsprechenden Löschungsbewilligung.

Es ist auch möglich, dass der Eigentümer eines Grundstücks eine Eigentümergrundschuld eintragen lässt, um damit die entsprechende Rangstelle zu sichern und bei Bedarf an einen Kreditgeber abtreten zu können.

Bei der dinglichen Sicherung eines Kreditgebers mittels einer Hypothek kann sich der Kreditgeber bei (Rück)Zahlungsverzug aus dem Grundstück *und/oder* aus dem gesamten sonstigen Vermögen des Schuldners befriedigen.

Bei einer Grundschuld haftet *nur* das Grundstück.

Dieser „Nachteil“ (aus Sicht des Kreditgebers) wird mittels der sogenannten Zwangsvollstreckungsunterwerfungsklausel vertraglich abgedungen - der Schuldner unterwirft sich für den Fall des Zahlungsverzugs der Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen.

### 10.4.4 Überblick: Vergleich Grundschuld - Hypothek

	Grundschuld	Hypothek
Wesen	abstrakt, unabhängig von einer Forderung	akzessorisch, untrennbar mit einer Forderung verbunden
Form	Buch- und Briefform (Ausn.: Sicherungshypothek nur ohne Brief möglich)	
Entstehung	Einigung (DL-Vertrag) und Eintragung im GB	Einigung (DL-Vertrag) und Auszahlung der DL-Summe und Eintragung im GB
Haftungsumfang	Grundstück	dinglich: Grundstück + schuldrechtl.: Kreditnehmer
Zwangsvollstreckungsklausel	Möglich	
Wiederaufleben mit einer neuen Forderung	möglich, unabhängig von der Forderung	Nein, nicht möglich
während und nach Tilgung des Kredits	bleibt als (Fremd)grundschuld bestehen, kann weitere Darlehen, Forderungen absichern	wandelt sich sukzessive um in verdeckte Eigentümergrundschuld, kann nicht neu beliehen werden
Löschungsmöglichkeit	ja, Anspruch auf Löschungsbewilligung oder Rückgewähr	Anspruch auf löschungsfähige Quittung
Löschungsanspruch gleich- und nachrangiger Gläubiger nach Kredittilgung	besteht nicht	besteht

## 10.5 Inhalte der Grundschuldbestellungsurkunde

- Antrag und Bewilligung
- Brief- oder Buchgrundschuld
- Höhe und Rang
- Dinglicher Zinssatz; gilt nur nach außen; gegenüber dem Kreditinstitut zahlt der Kunde nur die vereinbarten Zinsen, daher ist der eingetragene Zinssatz recht hoch
- Fälligkeit der Grundschuld
- Zwangsvollstreckungsklausel (notarielle Beurkundung nötig)
- Abtretung von Rückgewähransprüchen, d.h. der nachrangige Gläubiger kann die Löschung von nicht mehr gültigen, vorrangigen Grundschulden verlangen

Form: notariell beurkundet

## 10.6 Grundschuldbestellungsurkunde mit Unterwerfungsklausel

Beispiel:

Urk.-Rolle Nr. ..... des Notar .....
Stamm-Nr. / Konto-Nr. Muster-Bank ..... - vom Notar einzusetzen -

Grundschuldbestellungsurkunde

Verhandelt in ...

am ...

Vor dem/der unterzeichnenden Notar(in)

erschien(en) heute

1. der/die Eigentümer / für den/die Eigentümer ...

- nachstehend Eigentümer genannt -

2. der/die Kreditnehmer / Mitverpflichtete(n) ...

- nachstehend Kreditnehmer genannt -

Eigentümer und Kreditnehmer nachstehend auch der/die Erschienene(n) genannt -

Gegen die Geschäftsfähigkeit des/der Erschienene(n) bestehen keine Bedenken.

Der/Die Erschienene(n) ist/sind dem Notar von Person bekannt/wies(en) sich aus durch Vorlage von:

Der/Die Erschienene(n) erklärte(n):

### 1. Grundschuldbestellung

Der/Die Erschienene(n) bestellt/bestellen hiermit an dem im Grundbuch des Amtsgerichts

von Bd. Bl.

eingetragenen Grundbesitz/Erbbaurecht/Wohnungseigentum/Teileigentum/Wohnungserbbaurecht<sup>3)</sup>

- nachstehend Grundbesitz genannt -

für die Muster-Bank, Zweigniederlassung der Deutsche Musterbank AG Bonn

im Folgenden Gläubigerin genannt

eine Grundschuld in Höhe von

...Euro

(in Worten: ... Euro)

nebst jährlich 15 v.H. Zinsen vom heutigen Tage an und einer einmaligen Nebenleistung von 10 v.H. des Grundschuldbetrages. Die Grundschuld und die Nebenleistungen sind fällig.

Die Zinsen sind jeweils am 31.12. eines Kalenderjahres nachträglich zu entrichten.

Sofern die Grundschuld zunächst nicht an allen aufgeführten Grundstücken eingetragen wird, soll sie bereits mit der Eintragung an einem der Grundstücke als Einzelgrundschuld entstehen; wird sie an mehreren Grundstücken eingetragen, entsteht sie insoweit als Gesamtgrundschuld.

Die Erteilung eines Grundschuldbriefes ist ausgeschlossen.

Bei Briefbildung verzichtet/verzichten der/die Erschienene(n) im Falle der Mahnung, Kündigung oder Geltendmachung der Grundschuld auf das Recht, die Vorlegung des Grundschuldbriefes und der sonstigen Urkunden (§ 1192 BGB in Verbindung mit § 1160 BGB) zu verlangen.

Der/Die Erschienene(n) bewilligt/bewilligen und beantragt/beantragen zugleich unwiderruflich die Eintragung der Grundschuld.

Bei Briefbildung soll die Gläubigerin berechtigt sein, sich den Brief von dem Grundbuchamt aushändigen zu lassen (§ 1117 Abs. 2 BGB).

## 2. Vermerke über Rangverhältnisse:

...

## 3. Dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Der/Die Erschienene(n) / der Erschienene zu 2. als künftiger Eigentümer unterwirft/unterwerfen sich wegen aller Ansprüche der Gläubigerin aus der Grundschuld in der Weise der sofortigen Zwangsvollstreckung in den vorgeannten Grundbesitz, dass die Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde gegen den jeweiligen Eigentümer/Erbbauberechtigten zulässig sein soll.

Der/Die Erschienene(n) bewilligt/bewilligen und beantragt/beantragen unwiderruflich die grundbuchliche Eintragung der Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in den Grundbesitz.

Die Anträge auf Eintragung der Grundschuld und der Unterwerfungsklausel sollen nicht als einheitlicher Antrag angesehen werden.

## 4. Persönliche Haftungsübernahme mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Der/die Kreditnehmer (bitte ausfüllen: Name und Anschrift)

übernimmt/übernehmen (bei mehreren Personen als Gesamtschuldner) für die Zahlung eines Betrages in Höhe der Grundschuld, der einmaligen Nebenleistung und der Zinsen die persönliche Haftung mit der Maßgabe, dass die Gläubigerin schon vor der Eintragung der Grundschuld oder Vollstreckung aus ihr berechtigt ist, den/die Vorgenannten wegen dieser Zahlungsverpflichtung in Anspruch zu nehmen. Der/die Kreditnehmer unterwirft/unterwerfen sich wegen dieser Zahlungsverpflichtung der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein/ihr gesamtes Vermögen.

## 5. Grundschuldbrief

Ist über die Grundschuld ein Brief gebildet worden, so beantragt/beantragen der/die Erschienene(n), der Gläubigerin den Grundschuldbrief zu übersenden. Außerdem stimmt/stimmen der/die Erschienene(n) einer späteren Ausschließung des Briefes im Voraus zu und bevollmächtigt/bevollmächtigen die Gläubigerin unwiderruflich, jederzeit in seinem/i ihrem Namen die Eintragung der Umwandlung der Grundschuld in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen sowie die zur Umwandlung der Grundschuld sonst erforderlichen Erklärungen für ihn/sie abzugeben und entgegenzunehmen (unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB).

## 6. Zahlungen/Verwertungserlös

Zahlungen an die Gläubigerin werden auf die Forderungen, deren Sicherung die Grundschuld dient, verrechnet. Im Falle der Zwangsversteigerung ist die Gläubigerin nicht verpflichtet, den über ihre Forderungen hinausgehenden Grundschuldbestand geltend zu machen; sie kann auf den entsprechenden Erlösanteil verzichten.

## 7. Rückgewähransprüche vor- und gleichrangiger Grundpfandrechte

Der/Die Erschienene(n) tritt/treten hiermit seine/i ihre gegenwärtigen und künftigen Rückgewähransprüche (insbesondere auf Abtretung, Erteilung einer Löschungsbewilligung, Verzicht, Anteil am Zwangsversteigerungserlös) gegen alle Gläubiger von jetzt oder in Zukunft vorrangigen oder gleichrangigen Grundschulden an die Gläubigerin ab. Ist über diese Rückgewähransprüche bereits anderweitig verfügt worden, so tritt/treten der/die Erschienene(n) hiermit der Gläubigerin seine/ ihre sämtlichen gegenwärtigen und künftigen Ansprüche ab, die auf Rückübertragung der Rückgewähransprüche gerichtet sind.

Der/Die Erschienene(n) ist/sind verpflichtet, auf Verlangen der Gläubigerin alle Erklärungen abzugeben, die zur völligen oder teilweisen Löschung der vorgenannten Grundschulden erforderlich sind, und bevollmächtigt/bevollmächtigen die Gläubigerin, in seinem/i ihrem Namen diese Erklärungen abzugeben.

Soweit die Gläubigerin nach § 1179 a BGB die Löschung vor- und gleichrangiger Rechte verlangen kann, wird sie hiermit bevollmächtigt, im Namen des/der Erschienenen die zur Löschung notwendigen Urkunden (§ 1144 BGB) anzufordern, sowie Löschanträge für ihn/sie zu stellen.

#### 8. Kosten und Gebühren

Sämtliche Kosten und Gebühren, die durch Aufnahme dieser Urkunde und ihres Vollzugs entstehen, trägt/tragen der/die Eigentümer der/die Kreditnehmer (bei mehreren Personen als Gesamtschuldner), soweit nicht Gebührenfreiheit besteht.

#### 9. Grundbuchauszug

Der/Die Erschienenene(n) beantragt/beantragen, der Gläubigerin nach Eintragung dieser Grundsuld eine vollständige unbeglaubigte Abschrift des Grundbuchblattes zu übersenden.

#### 10. Urkundsausfertigungen

Der/Die Erschienenene(n) willigt/willigen ein, daß der Gläubigerin jederzeit auf ihren einseitigen Antrag vollstreckbare Ausfertigungen dieser Verhandlung wegen der vorbezeichneten Verbindlichkeiten ohne den Nachweis der Umstände, von denen die Fälligkeit oder Vollstreckbarkeit abhängt, erteilt werden.

Der Erschienenene zu 2. als künftiger Eigentümer verzichtet zum Zwecke der Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung dieser Urkunde auf den Nachweis des Eigentumswechsels durch den Gläubiger.

Der/Die Erschienenene(n) beantragt/beantragen, der Gläubigerin sofort eine vollstreckbare Ausfertigung und eine einfache Abschrift dieser Urkunde zu übersenden und dem Grundbuchamt eine Ausfertigung dieser Verhandlung zum Vollzug vorzulegen.

#### 11. Zustimmung des Ehegatten

Jeder Ehegatte stimmt soweit erforderlich den Erklärungen des anderen zu.

#### 12. Rechtswirksamkeit

Sollten sich Erklärungen in dieser Urkunde ganz oder teilweise als unwirksam erweisen, bleiben die übrigen Erklärungen gleichwohl wirksam.

Diese Verhandlung wurde vom Notar vorgelesen, von dem/den Erschienenen genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben.



## 11 Fragen zur Erarbeitung, Wiederholung, Festigung

48. Erklären Sie den Begriff „Grundpfandrecht“! Welche drei Grundpfandrechte gibt es? Erläutern Sie sie kurz!

49. Die Eheleute Heinz (Ausgangssituation) bieten der Bank die Sicherung des Darlehens durch die Eintragung einer Hypothek oder einer Grundschuld im Grundbuch ihres Grundstückes an. Erläutern Sie bitte noch einmal einige wesentliche Unterschiede zwischen Hypothek und Grundschuld.

Ausgangssituation:

Die Eheleute Karl und Herta Heinz sind je zur ideellen Hälfte Eigentümer (Bruchteilseigentümer) eines mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstückes. Das Grundbuch weist in Abteilung II keine Eintragungen auf. In Abteilung III ist eine Grundschuld eingetragen über 90.000 € zugunsten der Commerzbank Musterstadt (siehe Auszug). Diese Grundschuld wurde beim Erwerb des Grundstückes eingetragen. Die Eheleute möchten nun das Dachgeschoss des Hauses aus- bzw. umbauen und benötigen entsprechende finanzielle Mittel in Höhe von 50.000 €.

Die Hausbank – die Deutsche Bank Schmidhausen – ist gegen eine entsprechende Sicherheit bereit, den Eheleuten Heinz gegen eine entsprechende Sicherheit ein Darlehen in Höhe von 30.000 € zu gewähren.

Grundbuchauszug:

Grundbuch von Musterstadt			Dritte Abteilung	Blatt 1234
Lfd. Nr. der Eintragung	Lfd. Nr. des Grundstückes im Bestandsverz.	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden	
1	1	90.0000 €	Grundschuld ohne Brief zu neunzigtausend Euro für die Commerzbank Musterstadt, 15 % Zinsen, 4% Nebenleistungen einmalig. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Gemäß Bewilligung vom 05.01.20... eingetragen am 15.03.20....  Frieda Plegrecht	

50. Die Bank besteht auf der Eintragung einer Grundschuld. Erklären Sie bitte warum!

51. Worauf ist der Anspruch aus der Grundschuld gerichtet?

52. Wo kann die Grundschuld in diesem Fall eingetragen werden?

53. Welche rechtliche Bedeutung hat die Eintragung „ohne Brief“.

54. Wie können Grundschulden mit und ohne Brief übertragen werden.

55. Was unterscheidet eine Verkehrshypothek von einer Sicherungshypothek? (§ 866 ZPO)

56. Wie werden Rechte in Abteilung II und III des Grundbuches gelöscht?

57. Prüfen Sie bei der eingetragenen Grundschuld (s. Ausgangssituation), ob das Grundbuch alle erforderlichen Angaben enthält. Nennen Sie die erforderlichen Angaben.

58. Selbst wenn der tatsächliche Darlehenszinssatz am Markt z. B. nur 3,5 % beträgt, wurde bei der Grundschuld trotzdem ein Zinssatz von 15 % eingetragen. Warum?
59. Die Eheleute benötigen zur Finanzierung der Baumaßnahme noch weitere 20.000 €. Da das Grundstück keine ausreichende Sicherheit mehr bietet, will die Tante von Herta sie unterstützen. Sie bietet an, auf ihrem Grundstück in Waldstedt eine Hypothek zur Sicherung dieser 20.000 € eintragen zu lassen. Ist dies möglich?
60. Sie finden unter laufender Nr. 1 die Formulierung „Vollstreckbar nach § 800 ZPO“. Wie bezeichnet man diese Klausel und welchen Zweck hat sie.
61. Unterstellen Sie, dass die Eheleute Heinz die Rückzahlungsverpflichtung aus der Grundschuld über 90.000 € nicht erfüllen können. Auf welche Weise und unter welchen Voraussetzungen könnte die Commerzbank Musterhausen in diesem Fall ihre Ansprüche durchsetzen?
62. Eine ggf. durchgeführte Zwangsversteigerung erbrachte einen Erlös von 70.000 €. Auf welcher Rechtsgrundlage könnte die Commerzbank ihren Anspruch auf die restliche Forderung geltend machen?

63. In den folgenden Grundbucheintragungen in Abteilung III werden bestimmte Grundpfandrechtsarten angesprochen.

- (1) 50.000 € zu 6% verzinsliche Hypothek für Gunter Arm, eingetragen am...
- (2) 60.000 € zu 16% verzinsliche Grundschuld für die KXZ Bank, ohne Brief, eingetragen am ...
- (3) 40.000 € zu 5% verzinsliche Hypothek, für die AA Bank, brieflos eingetragen am....
- (4) 30.0000 € zu 15% verzinsliche Grundschuld für die CC Bank, eingetragen am...

a) Bezeichnen Sie diese Grundpfandrechte (Buchgrundschuld, Briefgrundschuld, Buchhypothek, Briefhypothek)

b) Bei dem Recht Nr. (3) - Hypothek 40.000 € - ist das Darlehen vollständig zurückgezahlt worden. Erläutern Sie die Rechtslage.

c) Bei dem Recht Nr. (4) - Grundschuld 30.000 € - ist das Darlehen vollständig zurückgezahlt worden. Erläutern Sie die Rechtslage.

64. Was ist eine „Rentenschuld“? s. §§ 1199 ff BGB

65. Welches dingliche Sicherungselement ersetzt heute gleichwertig meist eine solche Rentenschuld? s. dazu §§ 1105 BGB

## 12 Eintragungen, Löschungen, Änderungen im Grundbuch

Lernziele:

- Sie können die Begrifflichkeit „Antrag und Bewilligung ... im Zusammenhang mit einer Grundbuchänderung erläutern.
- Sie können dabei auch die entsprechende Formvorschrift(en) eingehen.
- Sie können die Ermittlung der Rangfolge von Grundbucheintragungen beschreiben und an konkreten Beispielen erläutern.
- Sie kennen die Bedeutung der Grundakte im Zusammenhang mit einem Grundbuch.

### 12.1 Eintragungen im Grundbuch

Allein der Abschluss des Kaufvertrages führt nicht zum Erwerb des Eigentums am Grundstück, sondern nur die Eintragung im Grundbuch.

Eintragungen im Grundbuch können nur auf **Antrag** (§ 13 GBO) und **Bewilligung** (§ 19 GBO) erfolgen.

Der Antrag erfolgt immer durch denjenigen der Beteiligten, der ein Recht am Grundstück erwerben will, die Bewilligung durch den, dessen bestehendes Recht betroffen ist.

Beim Kaufvertrag muss also der Antrag auf Auflassungsvormerkung vom Käufer gestellt werden, die Bewilligung erfolgt durch den Verkäufer.

Bei einer Grundschuldeintragung muss der Eigentümer bewilligen, der Gläubiger beantragen; eine Grundschuldlöschung beantragt der Eigentümer und bewilligt der Gläubiger.

Formvorschrift: Alle beim Grundbuchamt eingereichten Schriftstücke müssen dort bei Anwesenheit aller Beteiligten (auch per Vollmacht) zu Protokoll gegeben oder durch grundbuchfähige Urkunden oder notariell beglaubigte Erklärungen belegt werden (§ 29 GBO).

Zur Eigentumsübertragung bedarf es der (vorherigen) Auflassung. Damit ist gemeint die gemeinsame Einigung des Verkäufers und Käufers, dass das Eigentum auf den Käufer übergehen soll. Sie muss bei gleichzeitiger Anwesenheit vor einer zuständigen Stelle (in der Regel Notar) erklärt werden.

Eigentum kann jedoch ausnahmsweise auch ohne Eintragung im Grundbuch auf einen neuen Eigentümer übergehen z.B. beim Tod des Eigentümers, im Erbfall (durch Erbschein), beim Zuschlag in der Zwangsversteigerung. In diesen Fällen wird das Grundbuch „unrichtig“ und muss „berichtigt“ werden.

### 12.2 Löschung von Grundbucheintragungen

In einer besonderen Spalte der betreffenden Abteilung wird die Löschung eingetragen und die ursprüngliche Eintragung rot unterstrichen (gerötet). Oder die Eintragung wird auf ein neues Grundbuchblatt nicht übertragen. Auch jede Löschung bedarf eines Antrags und der Bewilligung.

### 12.3 Rangfolge

Insbesondere bei der Zwangsversteigerung einer Immobilie spielt die Rangfolge der Grundbucheintragungen eine wesentliche Rolle. Die Ansprüche der im Grundbuch eingetragenen – dinglich gesicherten – Gläubiger werden nämlich entsprechend ihres Ranges befriedigt; nach Abzug der Gerichtskosten u. a. Ansprüche wird aus dem Versteigerungserlös zuerst das Recht des erstrangigen Gläubiger voll befriedigt, anschließend das des zweitrangigen usw.

Der Rangfolge der eingetragenen Rechte in Abteilung II und III des Grundbuches ergibt sich durch das Datum ihrer jeweiligen Eintragung (§ 879 BGB). Eine ältere hat Vorrang vor einer späteren Eintragung.

Sind die Rechte mit gleichem Datum in gleicher Abteilung eingetragen, geht es nach der Reihenfolge der Eintragung (Das früher eingetragene Recht steht weiter vorn/oben.) Sind Rechte mit dem gleichen Datum in verschiedenen Abteilungen eingetragen, haben diese Rechte Gleichrang.

Das Rangverhältnis kann nachträglich geändert werden, bedarf aber der Eintragung im Grundbuch.

**Rangänderung:** Voraussetzung ist die Einigung zwischen dem zurücktretenden Berechtigten und dem vortretenden Berechtigten. Bei Hypotheken, Grund- und Rentenschulden ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich.

**Rangvorbehalt:** Man kann sich auch für die Einräumung einer späteren Belastung einen Rang vorbehalten (Maximalumfang muss schon bezeichnet sein). Der Vorbehalt muss ins Grundbuch eingetragen werden und geht jedem anderen Recht vor.

(s. hierzu auch Skript „Zwangsversteigerung“)

## 13 Grundakte

Das Grundbuchamt führt für jedes Grundstück neben dem Grundbuch(blatt) eine Grundakte, in der sämtliche Urkunden und gerichtlichen Protokolle aufbewahrt werden, die zu Grundbucheintragungen geführt haben sowie das dazugehörige Handblatt (entspricht in Form und Inhalt dem Grundbuchblatt, erleichtert die Bearbeitung der Grundbuchsachen)

Bei berechtigtem Interesse kann auch in diese Akte Einsicht genommen werden.

## 14 Fragen zur Erarbeitung, Wiederholung, Festigung

66. Nach welcher gesetzlichen Regel wird die Rangfolge der im Grundbuch eingetragenen Rechte bestimmt?  
Lesen Sie dazu § 879 BGB.

67. Bestimmen Sie bei folgenden Beispielen die Rangfolge

a)

Abteilung II: Lasten und Beschränkungen	Abteilung III: Grundpfandrechte
1. Wohnrecht für Frau Frida Schulz, eingetragen am 12.5.1996	1. Grundschuld über 150 000 € für die Volksbank Nordstadt, eingetragen am 7.4.1999
2. Leitungsrecht für die Stadtwerke Nordstadt, eingetragen am 23.7.1999	2. Grundschuld über 70 000 € für die ABC-Bausparkasse, eingetragen am 9.9.2003

b)

Abteilung II: Lasten und Beschränkungen	Abteilung III: Grundpfandrechte
1. Wegerecht für P. Schulz eingetragen am 14.10.1992	1. Hypothek f. die BLB Bank über 120 000 €, eingetragen am 01.06.1992
2. Reallast für M. Meier eingetragen am 03.03.2006	2. Grundschuld für Lutz Paus über 50.000 € eingetragen am 15.04.2006
3. Sanierungsvermerk eingetragen am 01.04.2006	
4. Fahrrecht für das Grundstück Z Blattnr. 1111, eingetragen am 01.02.2007	

68. In welchem Zusammenhang ist der Rang eines im Grundbuch eingetragenen Rechtes von entscheidender Bedeutung?

## 15 Verbindung oder Teilung von Grundstücken

Mehrere Grundstücke können zu einem einzelnen Grundstück verbunden werden.

Dies kann geschehen:

entweder durch die Vereinigung mehrerer Grundstücke

oder dadurch, dass ein Grundstück einem anderen Grundstück zugeschrieben wird.

Bei einer Vereinigung verlieren die Grundstücke ihre Selbständigkeit und werden damit ein einziges Grundstück, wobei vorhandene Belastungen dem jeweiligen Teilgrundstück erhalten bleiben.

Bei der Zuschreibung verliert das zugeschriebene Grundstück seine rechtliche Selbständigkeit und wird dem Hauptgrundstück angegliedert, auf dem Hauptgrundstück liegende Belastungen gehen mit auf das Zuschreibegrundstück über, jedoch haben alte Belastungen auf dem Zuschreibegrundstück Vorrang.

Neue Belastungen können nur auf dem Gesamtgrundstück eingetragen werden.

Voraussetzung für eine solche Verbindung ist ein öff. beglaubigter Antrag des Grundstückseigentümers und die entsprechende Bewilligung. Der Antrag muss beim Grundbuchamt des Amtsgerichtes gestellt werden.

Ein Grundstück wird geteilt, indem es teilweise im Grundbuch abgeschrieben wird und der abgeschriebene Teil als selbständiges Grundstück im Bestandsverzeichnis aufgenommen wird.

Voraussetzung ist, dass die entstehenden Grundstücke durch das Katasteramt neu vermessen werden,

Der abzuschreibende Teil erhält im Liegenschaftskataster eine eigene Nummer; ggf. muss die Genehmigung der zuständigen Stelle vorliegen, sofern die Teilung genehmigungspflichtig ist

Die damit entstandenen Flurstücke können im Bestandsverzeichnis des (alten) Grundstücks aufgenommen werden. Bei einer beabsichtigten Teilung beantragt und bewilligt der Eigentümer die Abschreibung bzw. die Anlage von neuen Grundbüchern entlang der jetzt bestehenden Flurstücksgrenzen.

Bestehende Rechte an den Teilgrundstücken bestehen fort, werden also durch die Teilung nicht beeinträchtigt.

## 16 Fragen zur Erarbeitung, Wiederholung, Festigung

69. Welche beiden Verbindungsmöglichkeiten für Grundstücke gibt es?
70. Was ist dabei der wesentliche Unterschied?
71. Was ist zwingende Voraussetzung für eine Verbindung?
72. Wo muss die Verbindung beantragt werden?
73. Wie wird ein Grundstück geteilt und was ist Voraussetzung für eine Teilung?
74. Was passiert mit bestehenden Rechten am Grundstück bei einer Teilung?
75. Ein Bauträger erwirbt ein unbebautes Baugrundstück und nimmt dafür ein Darlehen von 1.000.000,- (1 Mio) auf, welches als Grundschuld in Abt. III des Grundbuchs eingetragen wird. Anschließend teilt er dieses Gesamtgrundstück in 10 einzelne Grundstücke, um diese später mit EFH zu bebauen und einzeln verkaufen zu können. Was geschieht grundbuchrechtlich bei der Teilung mit der Grundschuld?

## 17 Weitere Arten von Grundbüchern

Prinzipiell liegt jedem Grundbuch(blatt) der geschilderte Aufbau zu Grunde.

### 17.1 Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch

Bei Begründung von Wohnungseigentum wird für jedes einzelne Sondereigentum jeweils ein eigenes Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbuch(blatt) angelegt. Erst damit sind die Eigentumswohnungen oder -gewerberäume einzeln verkehrsfähig. Das ursprüngliche Grundstücks-Grundbuch wird geschlossen.

### 17.2 Erbbaugrundbuch

Bei einem Erbbaurecht wird das Recht, ein Gebäude auf oder unter einem fremden Grundstück zu haben, als Belastung an erster Rangstelle des Grundstücks-Grundbuches eingetragen.

Dies bedeutet, dass ein bestehendes erstrangiges Grundpfandrecht im Grundstücks-Grundbuch nur noch auf dem zweiten Rang geführt werden könnte. Bewilligt der Gläubiger (kreditgebende Bank) diese Rangänderung nicht, kann kein Erbbaurecht am Grundstück begründet werden. Andererseits ist es für den Grundstückseigentümer praktisch unmöglich, für sein mit einem Erbbaurecht belastetes Grundstück einen dinglich gesicherten Kredit zu erhalten, wenn der Kreditgeber die erste Rangstelle beansprucht. Die ist und bleibt durch ein bestehendes Erbbaurecht blockiert.

Für das Erbbaurecht (Gebäude) selbst wird ein besonderes Erbbaugrundbuch geführt, damit es verkehrsfähig wird. Dieses Erbbaurecht(sgrundbuch) ist lastenfrei und kann als grundstücksgleiches Recht vom Erbbauberechtigten belastet und veräußert werden.