

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis _____	8
Einleitung und Zielsetzung des Studienbriefs _____	9
1 Der Darlehensvertrag als Grundlage der Gewährung und Absicherung des Darlehens _____	11
1.1 Begriff des Darlehens _____	11
1.2 Arten von Gelddarlehen _____	11
1.3 Inhalt und Bedeutung des Darlehensvertrages _____	12
1.4 Wesentliche Rechte und Pflichten des Darlehensnehmers und des Darlehensgebers _____	13
1.5 Form des Darlehensvertrages _____	14
1.6 Verhältnis der darlehensvertraglichen Regelungen zum Bankaufsichtsrecht _____	15
1.7 Aufgaben _____	16
2 Grundpfandrechte _____	17
2.1 Begriff und Bedeutung _____	17
2.2 Grundpfandrechtsarten _____	18
2.2.1 Hypothek _____	18
2.2.2 Grundschuld _____	18
2.2.3 Rentenschuld _____	22
2.3 Aufgaben _____	22
3 Arten der Grundschuld und ihre Bedeutung _____	23
3.1 Briefgrundschuld _____	23
3.2 Buchgrundschuld _____	24
3.3 Einzelgrundschuld _____	24
3.4 Gesamtgrundschuld _____	24
3.4.1 Mithaftvermerk _____	25
3.4.2 Haftung der einzelnen Grundstücke _____	25
3.4.3 Nachverpfändung _____	26
3.4.4 Verteilung der Gesamtgrundschuld _____	26
3.5 Eigentümergrundschuld _____	27
3.5.1 Gesetzlicher Lösungsanspruch _____	27
3.5.2 Ausschluss des gesetzlichen Lösungsanspruchs _____	30
3.6 Aufgaben _____	31

7	Gegenstand der dinglichen Haftung der Grundschild	67
7.1	Bestandteile des Grundstücks	68
7.1.1	Sachen als wesentliche Bestandteile	68
7.1.2	Rechte als wesentliche Bestandteile des Grundstücks	72
7.1.3	Nicht wesentliche Bestandteile	72
7.1.4	Scheinbestandteile	73
7.1.5	Getrennte Bestandteile und Erzeugnisse	75
7.1.6	Bedeutung der Bestandteileigenschaft für die Grundschild als Darlehenssicherheit	76
7.2	Grundstückszubehör	77
7.2.1	Begriff des Zubehörs	77
7.2.2	Gewerbliches Inventar	78
7.2.3	Landwirtschaftliches Inventar	78
7.2.4	Eigentum am Zubehör	78
7.2.5	Enthftung des Grundstückszubehörs	79
7.2.6	Zusätzliche Absicherung am Zubehör	79
7.2.7	Zubehör bei der Ermittlung des Sicherungswerts einer Grundschild	79
7.3	Miet- und Pachtforderungen	80
7.3.1	Beschlagnahme der Mietforderungen	80
7.3.2	Schriftform des Mietvertrages	81
7.3.3	Wertsicherung der Miete	83
7.4	Versicherungsforderungen	86
7.4.1	Umfang der Haftung	86
7.4.2	Gebäudeversicherung	86
7.5	Aufgaben	89
8	Rang der Grundschild	90
8.1	Rangordnung im Grundbuch	90
8.1.1	Bedeutung des Grundbuchrangs für den Grundschildgläubiger	90
8.1.2	Rangverhältnis mehrerer Rechte	91
8.2	Rangvereinbarung	91
8.3	Rangvorbehalt	92
8.4	Rangänderung	95
8.5	Aufgaben	96
9	Auflassungsvormerkungen im Rang vor der Grundschild	97
9.1	Auflassungsvormerkung	97
9.1.1	Wirkung der Vormerkung	98
9.1.2	Ausnahme bei Teilflächen	98
9.1.3	Auswirkungen der Auflassungsvormerkung auf den Sicherungswert der Grundschild	99

9.2	Vormerkung zur Sicherung eines Wiederkaufsrechts	100
9.2.1	Begriff des Wiederkaufsrechts	101
9.2.2	Wiederkaufpreisbelegungsklausel	101
9.2.3	Abtretung des Wiederkaufpreisanspruchs und Festlegung eines Höchstbetrages	103
9.3	Aufgaben	104
10	Dingliche Rechte an Grundstücken im Rang vor der Grundschuld	105
10.1	Vorlasten und Wertminderungspositionen	105
10.2	Vorrangige Grundschulden	108
10.3	Vorrangige Rechte der Abteilung II des Grundbuchs	109
10.3.1	Erbbaurecht	110
10.3.2	Dingliches Nutzungsrecht/Gebäudeeigentum	111
10.3.3	Nießbrauch	112
10.3.3.1	Begriff und Inhalt des Nießbrauchs	112
10.3.3.2	Entstehung des Nießbrauchs	113
10.3.3.3	Auswirkungen des Nießbrauchs auf den Sicherungswert der Grundschuld	113
10.3.4	Grunddienstbarkeit	114
10.3.4.1	Begriff und Inhalt der Grunddienstbarkeit	114
10.3.4.2	Entstehung der Grunddienstbarkeit	117
10.3.4.3	Auswirkungen der Grunddienstbarkeit auf den Sicherungswert der Grundschuld	117
10.3.5	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit	118
10.3.5.1	Begriff und Inhalt der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit	118
10.3.5.2	Dingliches Wohnungsrecht	119
10.3.5.3	Mieter – Dienstbarkeit	120
10.3.5.4	Auswirkungen der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit auf den Sicherungswert der Grundschuld	121
10.3.6	Reallast	125
10.3.6.1	Begriff und Inhalt der Reallast	125
10.3.6.2	Wertsicherung der Reallast	126
10.3.6.3	Berechtigter	126
10.3.6.4	Entstehung der Reallast	127
10.3.6.5	Auswirkungen der Reallast auf den Sicherungswert der Grundschuld	127
10.4	Aufgaben	128

11	Verwertung der Grundschuld durch Zwangsvollstreckung	129
11.1	Allgemeine Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung	129
11.1.1	Vollstreckungstitel	129
11.1.2	Rechtsnachfolge	130
11.1.3	Zustellung	130
11.1.4	Wartefrist	131
11.2	Zwangsversteigerung des Grundstücks	131
11.2.1	Anordnung der Zwangsversteigerung und Beschlagnahme des Grundstücks	131
11.2.2	Umfang der Beschlagnahme	132
11.2.3	Festsetzung des Verkehrswerts	132
11.2.4	Rangordnung der Rechte	133
11.2.5	Versteigerungstermin	137
11.2.6	Wirkung des Zuschlags	138
11.3	Zwangsverwaltung des Grundstücks	139
11.3.1	Anordnung der Zwangsverwaltung und Beschlagnahme des Grundstücks	139
11.3.2	Zwangsverwalter	140
11.3.3	Verwendung der Einnahmen	141
11.3.4	Aufhebung der Zwangsverwaltung	141
11.4	Aufgaben	142
12	Anlagen zum Studienbrief	143
12.1	Formular „Bestellung einer brieflosen Sicherungsgrundschuld“	143
12.2	Hofraumverordnung	147
12.3	Preisklauselgesetz	148
13	Lösungen der Aufgaben	151
	Literaturverzeichnis	165
	Stichwortverzeichnis	166
	Abbildungsverzeichnis	169