

Studienbrief

Absicherung von Darlehen durch Grundpfandrechte

Bernd Schmidt

8. Auflage

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung der vdpPfandbriefAkademie unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen und Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Abspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Stand November 2018

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	8
Einleitung und Zielsetzung des Studienbriefes	9
1 Der Darlehensvertrag	11
1.1 Begriff des Darlehens	11
1.2 Arten von Gelddarlehen	11
1.3 Inhalt und Bedeutung des Darlehensvertrags	14
1.4 Rechte und Pflichten des Darlehensnehmers und -gebers	14
1.5 Form des Darlehensvertrags	15
1.6 Verhältnis der darlehensvertraglichen Regelungen zum Bankenaufsichtsrecht	16
1.7 Aufgaben	17
2 Grundpfandrechte	18
2.1 Begriff und Bedeutung	18
2.2 Grundpfandrechtsarten	19
2.2.1 Hypothek	19
2.2.2 Grundschuld, Sicherungsgrundschuld	19
2.2.3 Rentenschuld	23
2.3 Fälligkeit und Verwertungsreife von Sicherungsgrundschulden	23
2.3.1 Grundschuldkapital	23
2.3.2 Grundschuldzinsen	24
2.4 Aufgaben	25
3 Arten der Grundschuld und ihre Bedeutung	26
3.1 Briefgrundschuld	26
3.2 Buchgrundschuld	26
3.3 Einzelgrundschuld	27
3.4 Gesamtgrundschuld	27
3.4.1 Mithaftvermerk	27
3.4.2 Haftung der einzelnen Grundstücke	28
3.4.3 Nachverpfändung	28
3.4.4 Verteilung der Gesamtgrundschuld	28
3.5 Eigentümergrundschuld	29
3.5.1 Gesetzlicher Lösungsanspruch	29
3.5.2 Ausschluss des gesetzlichen Lösungsanspruchs	32
3.6 Aufgaben	33

4	Bestellung und Abtretung der Grundschuld	34
4.1	Gesetzliche Voraussetzungen der Grundschuld	34
4.1.1	Dingliche Einigung	34
4.1.2	Eintragung im Grundbuch	35
4.1.3	Erwerb des Grundschuldbriefes	36
4.2	Grundschuldbestellungsformulare der Kreditinstitute	37
4.2.1	Sonstige Nebenleistungen	37
4.2.2	Sofortige Vollstreckbarkeit der Grundschuld	38
4.2.3	Vollstreckbares abstraktes Schuldversprechen	39
4.3	Abtretung der Grundschuld	40
4.3.1	Abtretung der Buchgrundschuld	40
4.3.2	Abtretung der Briefgrundschuld	41
4.4	Aufgaben	41
5	Grundstücke als Belastungsgegenstände	42
5.1	Begriff des Grundstücks	42
5.2	Miteigentumsanteil an einem Grundstück	43
5.3	Wohnungs- und Teileigentum	44
5.3.1	Grundlagen	44
5.3.2	Grundstück, Gebäude, Grundbuch	45
5.3.3	Inhalt des Sonder- und Gemeinschaftseigentums	47
5.3.4	Sondernutzungsrechte	48
5.3.5	Abweichung der Bauausführung vom Teilungsplan	49
5.3.6	Gebrauchsregelungen	51
5.3.7	Verteilung der Lasten und Kosten im Innenverhältnis der Eigentümer	52
5.3.8	Veräußerungsbeschränkung	53
5.3.9	Gemeinschaft der Eigentümer	54
5.4	Aufgaben	54
6	Grundstücksgleiche Rechte als Belastungsgegenstände	55
6.1	Erbbaurecht nach dem Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG)	56
6.1.1	Begriff und Inhalt des Erbbaurechts	56
6.1.2	Veräußerungs- und Belastungsbeschränkung	58
6.1.3	Erbbauzins	60
6.1.4	Wertsicherung des Erbbauzinses	64
6.1.5	Deckungsgrundpfandrechte der Pfandbriefbanken	66
6.2	Untererbbaurecht	66
6.3	Wohnungs- und Teilerbbaurecht	67
6.4	Gebäudeeigentum in den neuen Bundesländern	67
6.4.1	Gebäudeeigentum aufgrund eines dinglichen Nutzungsrechts an einem Grundstück	67
6.4.2	Nutzungsrechtsloses Gebäudeeigentum	68
6.5	Aufgaben	69

7	Gegenstand der dinglichen Haftung der Grundschuld	70
7.1	Bestandteile des Grundstücks	71
7.1.1	Sachen als wesentliche Bestandteile	71
7.1.2	Rechte als wesentliche Bestandteile	73
7.1.3	Nicht wesentliche (einfache) Bestandteile	74
7.1.4	Scheinbestandteile	74
7.1.5	Getrennte Bestandteile und Erzeugnisse	76
7.1.6	Bedeutung der Bestandteileigenschaft für die Grundschuld als Darlehenssicherheit	77
7.2	Grundstückszubehör	79
7.2.1	Begriff des Grundstückszubehörs	79
7.2.2	Gewerbliches Inventar	79
7.2.3	Landwirtschaftliches Inventar	80
7.2.4	Eigentum am Grundstückszubehör	80
7.2.5	Enthftung des Grundstückszubehörs	80
7.2.6	Zusätzliche Absicherung am Grundstückszubehör	81
7.2.7	Zubehör bei der Ermittlung des Sicherungswerts einer Grundschuld	81
7.3	Miet- und Pachtforderungen	82
7.3.1	Beschlagnahme der Mietforderungen	82
7.3.2	Schriftform des Mietvertrags	83
7.3.3	Wertsicherung der Miete	85
7.4	Versicherungsforderungen	88
7.4.1	Umfang der Haftung	88
7.4.2	Gebäudeversicherung	88
7.5	Aufgaben	90
8	Rang der Grundschuld	92
8.1	Rangordnung im Grundbuch	92
8.1.1	Bedeutung des Grundbuchsangs für den Grundschuldgläubiger	92
8.1.2	Rangverhältnis mehrerer Rechte	92
8.2	Rangvereinbarung	93
8.3	Rangvorbehalt	94
8.4	Rangänderung	96
8.5	Aufgaben	98
9	Auflassungsvormerkungen im Rang vor der Grundschuld	99
9.1	Auflassungsvormerkung	99
9.1.1	Wirkung der Vormerkung	99
9.1.2	Ausnahme bei Teilflächen	100
9.1.3	Auswirkungen der Auflassungsvormerkung auf den Sicherungswert	100
9.2	Vormerkung zur Sicherung eines Wiederkaufsrechts	102
9.2.1	Begriff des Wiederkaufsrechts	102

9.2.2	Wiederkaufpreisbelegungsklausel	103
9.2.3	Abtretung des Wiederkaufpreisanspruchs und Festlegung eines Höchstbetrags	104
9.3	Aufgaben	105
10	Dingliche Rechte an Grundstücken im Rang vor der Grundschild	106
10.1	Vorlasten und Wertminderungspositionen	106
10.2	Vorrangige Grundpfandrechte	110
10.3	Vorrangige Rechte der Abteilung II	112
10.3.1	Erbbaurecht	113
10.3.2	Dingliches Nutzungsrecht/Gebäudeeigentum	114
10.3.3	Nießbrauch	115
10.3.3.1	Begriff und Inhalt	115
10.3.3.2	Entstehung	115
10.3.3.3	Auswirkungen auf den Sicherungswert der Grundschild	116
10.3.4	Grunddienstbarkeit	117
10.3.4.1	Begriff und Inhalt	117
10.3.4.2	Entstehung der Grunddienstbarkeit	121
10.3.4.3	Auswirkungen der Grunddienstbarkeit auf den Sicherungswert der Grundschild	121
10.3.5	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit	122
10.3.5.1	Begriff und Inhalt	122
10.3.5.2	Dingliches Wohnungsrecht	123
10.3.5.3	Mieter-Dienstbarkeit	124
10.3.5.4	Auswirkungen auf den Sicherungswert der Grundschild	125
10.3.6	Reallast	128
10.3.6.1	Begriff und Inhalt	128
10.3.6.2	Wertsicherung der Reallast	129
10.3.6.3	Berechtigter	130
10.3.6.4	Entstehung der Reallast	130
10.3.6.5	Auswirkungen der Reallast auf den Sicherungswert der Grundschild	130
10.4	Aufgaben	131
11	Verwertung der Grundschild durch Zwangsvollstreckung	132
11.1	Allgemeine Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung	132
11.1.1	Vollstreckungstitel	132
11.1.2	Rechtsnachfolge	133
11.1.3	Zustellung	133
11.1.4	Wartefrist	133
11.2	Zwangsversteigerung des Grundstücks	134
11.2.1	Anordnung der Zwangsversteigerung und Beschlagnahme des Grundstücks	134
11.2.2	Umfang der Beschlagnahme	134
11.2.3	Festsetzung des Verkehrswerts	135

11.2.4	Rangordnung der Rechte	136
11.2.5	Versteigerungstermin	139
11.2.6	Wirkung des Zuschlags	140
11.3	Zwangsverwaltung des Grundstücks	141
11.3.1	Anordnung der Zwangsverwaltung und Beschlagnahme	141
11.3.2	Zwangsverwalter	142
11.3.3	Verwendung der Einnahmen	143
11.3.4	Aufhebung der Zwangsverwaltung	144
11.4	Aufgaben	144
12	Anlagen	145
12.1	Formular „Bestellung einer brieflosen Sicherungsgrundschuld“	145
12.2	Sondereigentum an Garagenstellplätzen (ausgewählte Vorschriften)	149
12.3	Muster Erklärungen Erbbaurecht	150
12.3.1	Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Belastung und zur Veräußerung des Erbbaurechts	150
12.3.2	Stillhalteerklärung des Grundstückseigentümers	151
12.3.3	Stillhalteerklärung des Grundpfandgläubigers	152
12.4	Bestandsverzeichnis des Untererbbaugrundbuchs	153
12.5	Preisklauselgesetz	154
13	Lösungen der Aufgaben	157
	Literaturverzeichnis	169
	Stichwortverzeichnis	170
	Abbildungsverzeichnis	174