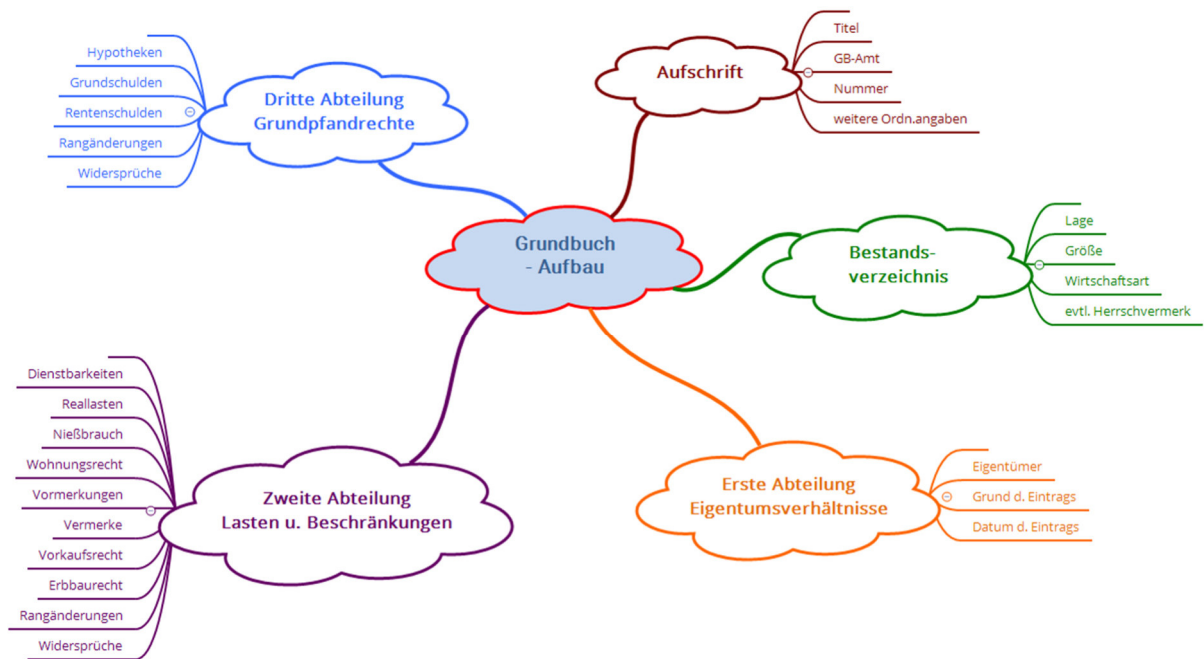


Grundstücks-, Grundbuch-, Erbbaurecht

Überarbeitet am 23.10.2024, trotzdem keine Gewähr für Vollständigkeit und Fehlerfreiheit -
Hinweise und Fehlermeldungen werden dankend entgegengenommen.



*Im Text wird nicht geändert.
Es bleibt bei der Schriftsprache von Goethe, T. Mann oder M. Ende,
der Empfehlung des Deutschen Rechtschreibrats
und unserem Grundgesetz: „Alle Menschen sind ... gleich.“*

Inhalt:

1	Vom Flurstück zum Grundstück	6
1.1	Einleitung	6
1.2	Rechtliche Grundlagen.....	6
1.3	Das Liegenschaftskataster	6
1.4	Das Grundstück	8
1.4.1	Zusammenhang zum Flurstück	8
1.4.2	Mögliche Eigentumsverhältnisse.....	8
1.4.3	Alleineigentum	8
1.4.4	Gesamthandseigentum	8
1.4.5	Bruchteilseigentum	9
1.4.6	Sachen im Grundstücks-Zusammenhang.....	10
2	Fragen zur Erarbeitung, Wiederholung, Festigung	11
4	Das Grundbuch Aufschrift, Bestandsverzeichnis, erste Abteilung	14
4.1	Das Grundbuch.....	14
4.1.1	Überblick.....	14
4.1.2	Formvorschrift bei Grundbucheintragen	15
4.1.3	Einteilung des Grundbuchs	16
4.1.4	Aufschrift	17
4.1.5	Bestandsverzeichnis.....	18
4.1.6	Erste Abteilung (Eigentümer-Infos).....	18
5	Fragen zur Erarbeitung, Wiederholung, Festigung	20
6	Die „zweite Abteilung“ eines Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen)	22
6.1	Lernziele:.....	22
6.2	Überblick.....	23
6.3	Dienstbarkeiten	24
6.3.1	Grunddienstbarkeit	24
6.3.2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit	24
6.3.3	Nießbrauch.....	25
6.3.4	Dingliches Wohnungsrecht	25
6.4	Reallasten	26
6.4.1	Subjektiv-Dingliche Reallast	26
6.4.2	Subjektiv-Persönliche Reallast.....	26
6.5	Vorkaufsrecht.....	26
6.6	Vormerkungen	27
6.7	Vermerke	28
6.8	Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs.....	28
6.9	Rangänderungen bzw. Rangvorbehalte	28
6.10	Öffentliche Baulasten	28
6.11	Erbbaurecht.....	28
6.12	Überblick - Mögliche Eintragungen in Abt. II GB (Lasten und Beschränkungen).....	29
7	Fragen zur Erarbeitung, Wiederholung, Festigung	30

8	Das Erbbaurecht	32
8.1	Wesen des Erbbaurechts.....	32
8.2	Rechtsgrundlagen.....	32
8.2.1	Vergabe des Erbbaurechts	32
8.2.2	Der Erbbaurechtsvertrag.....	32
8.2.3	Grundbucheintragung des Erbbaurechts	33
8.2.4	Wohnungserbbaurecht und Teilerbbaurecht.....	34
8.2.5	Kostenbetrachtung des Erbbaurechts, Erbbauzins	34
8.2.6	Beleihung des Erbbaurechts.....	35
8.2.7	Erschließung und Versicherung.....	35
8.2.8	Heimfall.....	35
8.2.9	Verkauf des Erbbaurechts.....	35
8.2.10	Zeitablauf des Erbbaurechts.....	36
9	Fragen zur Erarbeitung, Wiederholung, Festigung	37
10	Die „dritte Abteilung“ eines Grundbuchs	40
10.1	Grundpfandrechte - Überblick.....	40
10.2	Die Hypothek.....	42
10.2.1	Arten der Hypothek.....	42
10.2.1.1	Nach Art der Beurkundung	42
10.2.1.1.1	Briefhypothek	42
10.2.1.1.2	Buchhypothek.....	42
10.2.1.2	Nach Sicherungsfunktion.....	42
10.2.1.2.1	Verkehrshypothek.....	42
10.2.1.2.2	Sicherungshypothek	43
10.2.1.3	Nach belasteten Grundstücken	43
10.2.1.3.1	Gesamthypothek.....	43
10.2.1.3.2	Teilhypothek.....	43
10.2.2	Entstehung einer Hypothek	43
10.2.3	Übertragung der Hypothek.....	44
10.2.4	Löschung einer Hypothek	44
10.2.5	Zusammenfassung - Hypothek.....	44
10.3	Die Grundschild	45
10.3.1	Buch- und Briefgrundschild	45
10.3.2	Unabhängigkeit zur Forderung.....	45
10.3.3	Die Entstehung einer Grundschild.....	46
10.3.4	Übertragung von Grundschilden	46
10.3.5	Sicherungsvertrag und Rückgewähranspruch	46
10.3.6	Befriedigung des Gläubigers - Rangverhältnisse	46
10.3.7	Zwangsvollstreckungsunterwerfungsklausel	46
10.3.8	Persönliche Schuldübernahme	47
10.3.9	Besondere Formen der Grundschild	47
10.3.9.1	Gesamtgrundschild	47
10.3.9.2	Eigentümergrundschild	47

10.4	Löschungsbewilligung nach Kreditrückzahlung	48
10.5	Zusammenfassung Grundschild	48
10.6	Inhalte einer Grundschildbestellungsurkunde	49
10.7	Grundschildbestellungsurkunde mit ZV-Klausel	50
10.8	Grundschildbrief	52
11	Löschungsanspruch nachrangiger Gläubiger	53
12	Unterscheidung Hypothek und Grundschild.....	54
13	Die Rentenschuld.....	57
14	Fragen zur Erarbeitung, Wiederholung, Festigung	58
15	Eintragungen, Löschungen, Änderungen im Grundbuch	62
15.1	Eintragungen im Grundbuch	62
15.2	Löschung von Grundbucheintragungen	62
15.3	Rangfolge.....	63
16	Grundakte.....	63
17	Fragen zur Erarbeitung, Wiederholung, Festigung	64
18	Verbindung oder Teilung von Grundstücken	65
19	Fragen zur Erarbeitung, Wiederholung, Festigung	66
20	Weitere Arten von Grundbüchern.....	67
20.1	Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch	67
20.2	Erbbaugrundbuch	67

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.

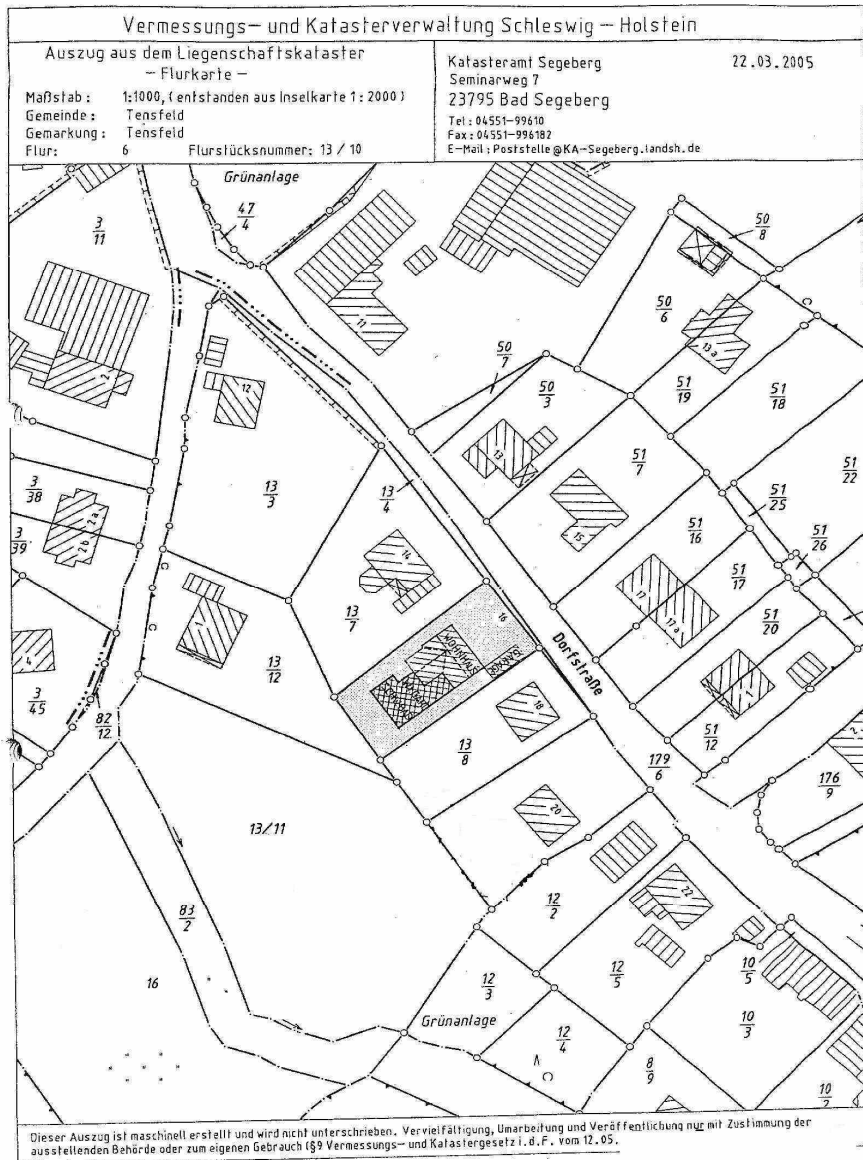
Die Flurstücke sind durch Markierungen voneinander abgegrenzt. Das Staatliche Vermessungsamt als Katasteramt zeichnet Flurkarten (zeichnerischer Teil) und führt ein Flur- bzw. Liegenschaftsbuch (beschreibender Teil). Diese Unterlagen geben Auskunft über die tatsächlichen Verhältnisse wie Wirtschaftsart, 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.“¹ 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.

So sehen Vermessungs- bzw. Grenzpunkte aus:



¹ 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 Bruchteilsgemeinschaft:

„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 (sie wären nur mit bestimmter Zerstörung abtrennbar) 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 sog. „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.

Möglicherweise (sehr selten) spielt auch ein sog. Notwegerecht eine Rolle. Es kann dann gelten, wenn man ein fremdes Grundstück überqueren muss, um sein eigenes zu erreichen, zu dem es keine öffentliche oder dinglich gesicherte Zuwegung gibt. (s. §§ 917, 918 BGB)

§ 917 Notweg

(1) Fehlt einem Grundstück die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Wege, so kann der Eigentümer von den Nachbarn verlangen, dass sie bis zur Hebung des Mangels die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden. Die Richtung des Notwegs und der Umfang des Benutzungsrechts werden erforderlichenfalls durch Urteil bestimmt.

(2) Die Nachbarn, über deren Grundstücke der Notweg führt, sind durch eine Geldrente zu entschädigen. Die Vorschriften des § 912 Abs. 2 Satz 2 und der §§ 913, 914, 916 finden entsprechende Anwendung.

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, um welche Art von „Sachen ...“ (s. weiter vorn) es 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	
Monatl. Mietzahlung per Überweisung an den ET	
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 Grundbuchangelegenheiten 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 Kaufvertrags-verhandlungen 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)

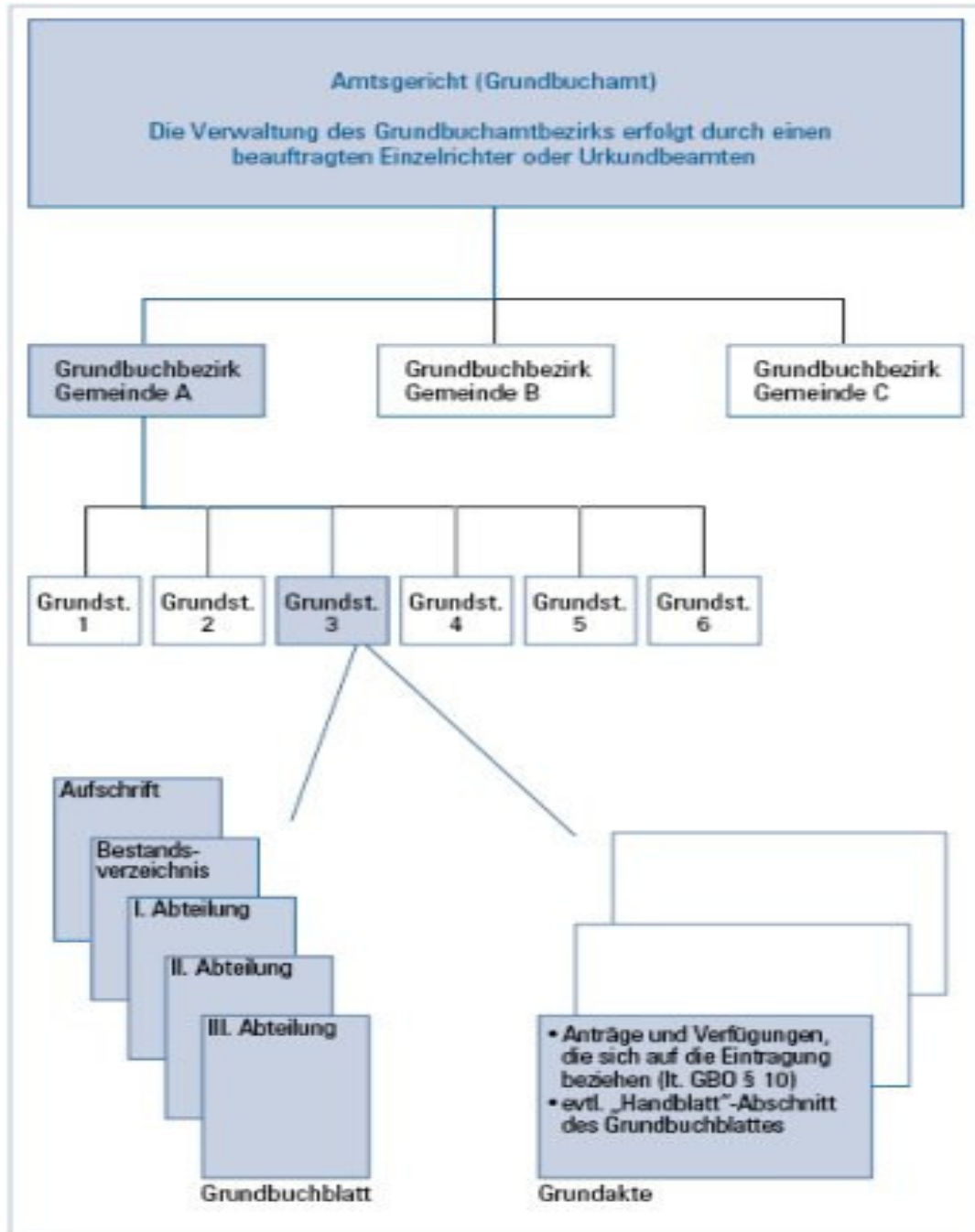
und die

- **Bewilligung** dessen, der von dieser Eintragung (negativ) 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 (Eigentümer-Infos)
- Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)
- Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

4.1.4 Aufschrift

§ 5 GBV

In der Aufschrift sind das Amtsgericht, der Grundbuchbezirk und die Nummer des Bandes und des Blattes anzugeben. ...

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

§ 6 GBV
 (1) In dem Bestandsverzeichnis ist die Spalte 1 für die Angabe der laufenden Nummer des Grundstücks bestimmt.
 (2) In der Spalte 2 sind die bisherigen laufenden Nummern der Grundstücke anzugeben, aus denen das Grundstück durch Vereinigung, Zuschreibung oder Teilung entstanden ist.
 (3a) Die Spalte 3 dient zur Bezeichnung der Grundstücke gemäß dem amtlichen Verzeichnis im Sinne des § 2 Abs. 2 der Grundbuchordnung. ...

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. Das ist dann ein sog. „Herrschvermerk“, sozusagen die „Gegenbuchung“ zu den im dienenden (belasteten) in Abt. II eingetragenen Lasten und Beschränkungen. Herrschvermerke können, müssen aber nicht eingetragen werden. Sie sind aber möglicherweise wichtig bei einer Zwangsversteigerung des fremden (dienenden, belasteten) 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.

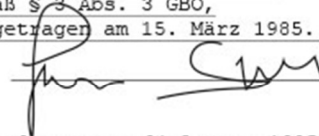


Amtsgericht Siegburg		Grundbuch von Oberwenden		Blatt 910		Bestandsverzeichnis 1			
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm
1	2	a	b	c	d	e	4		
1		Oberwenden	4	2127		Bauplatz Keplerstraße		3	49
2/zu 1		Ein sechstel Miteigentumsanteil an dem Grundstück							
		Oberwenden	4	2125		Weg Keplerstraße		1	28

4.1.6 Erste Abteilung (Eigentümer-Infos)

§ 9 GBV
 (1) In der ersten Abteilung sind einzutragen:
 a) in Spalte 1: die laufende Nummer der unter Buchstabe b vorgesehenen Eintragung. Mehrere Eigentümer, die in einem Verhältnis der in § 47 der Grundbuchordnung genannten Art stehen, sollen entsprechend dem Beispiel 1 in DIN 1421, Ausgabe Januar 1983* , nummeriert werden;
 b) in Spalte 2: der Eigentümer, bei mehreren gemeinschaftlichen Eigentümern auch die in § 47 der Grundbuchordnung vorgeschriebene Angabe; besteht zwischen mehreren Eigentümern kein Rechtsverhältnis der in § 47 der Grundbuchordnung genannten Art, so ist bei den Namen der Eigentümer der Inhalt ihres Rechts anzugeben;
 c) in Spalte 3: die laufende Nummer der Grundstücke, auf die sich die in Spalte 4 enthaltenen Eintragungen beziehen;
 d) in Spalte 4: der Tag der Auflassung oder die anderweitige Grundlage der Eintragung (Erbschein, Europäisches Nachlasszeugnis, Testament, Zuschlagsbeschluß, Bewilligung der Berichtigung des Grundbuchs, Ersuchen der zuständigen Behörde, Enteignungsbeschluß usw.), der Verzicht auf das Eigentum an einem Grundstück (§ 928 Abs. 1 BGB) und der Tag der Eintragung. ...

In der ersten 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.

Hinweis: Die Auflassung ist die Einigung zwischen Verkäufer und Käufer über den Übergang des Eigentums – vor einer zuständigen Stelle (meist Notar), bei gleichzeitiger Anwesenheit der Vertragspartner, ohne aufschiebende Bedingung. Sie wird meist als Bestandteil des Kaufvertrages erklärt. Der Eigentumswechsel findet aber erst bei Eintragung des neuen und Löschung des alten Eigentümers in Abt. I statt. Das Datum der Auflassung wird dann ebenfalls eingetragen.

Amtsgericht Leipzig Grundbuch von Leipzig Blatt 910 Erste Abteilung		1	
1	2	3	4
1	Sachsen <u>Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung in Leipzig</u>	1 2	Ohne Eigentumsveränderung, gemäß § 3 Abs. 3 GBO, eingetragen am 15. März 1985. 
2	Eheleute	1,2	Aufgelassen am 31. August 1985, eingetragen am 10. Januar 1986
a)	Maik Mustermann - geb. am 26.04.1975		 Musterbeamter
b)	Tanja Mustermann - geb. 14.06.1980		 Musterbeamte
	beide wohnhaft in Leipzig je zu einhalb Anteil		

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 „Herschvermerk“? 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 m² = m²

17.056 m² = ha und a und m²

22. Aus einer vergangenen Abschlussprüfung:

30. Aufgabe

Ihr Wohnungsunternehmen kauft ein Grundstück von 1 ha 50 a zum Preis von 52,38 €/m². Im Kaufpreis enthalten sind 4,76 % Maklerprovision einschließlich 19 % Umsatzsteuer.

Ermitteln Sie, wie viel € Umsatzsteuer im Kaufpreis enthalten sind!

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

§ 10 GBV

(1) In der zweiten Abteilung werden eingetragen:

a) alle Belastungen des Grundstücks oder eines Anteils am Grundstück, mit Ausnahme von Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden, einschließlich der sich auf diese Belastungen beziehenden Vormerkungen und Widersprüche;

b) die Beschränkung des Verfügungsrechts des Eigentümers sowie die das Eigentum betreffenden Vormerkungen und Widersprüche;

c) die im Enteignungsverfahren, im Verfahren zur Klarstellung der Rangverhältnisse (§§ 90 bis 115 der Grundbuchordnung) und in ähnlichen Fällen vorgesehenen, auf diese Verfahren hinweisenden Grundbuchvermerke.

(2) In der Spalte 1 ist die laufende Nummer der in dieser Abteilung erfolgenden Eintragungen anzugeben.

(3) Die Spalte 2 dient zur Angabe der laufenden Nummer, unter der das betroffene Grundstück im Bestandsverzeichnis eingetragen ist.

(4) In der Spalte 3 ist die Belastung, die Verfügungsbeschränkung, auch in Ansehung der in Absatz 1 bezeichneten beschränkten dinglichen Rechte, oder der sonstige Vermerk einzutragen. Dort ist auch die Eintragung des in § 9 Abs. 1 der Grundbuchordnung vorgesehenen Vermerks ersichtlich zu machen. ...

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. Aufassungsvormerkung)
- 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	<u>Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für die Stadt Musterstadt, eingetragen am 25. Mai 1998</u>
2	1	Beschränkt persönliche Dienstbarkeit dahingehend: Die Elektrizitätswerke Musterstadt sind berechtigt, auf dem Grundstück Fernwärmelösungen 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. [Soll diese Zahlungspflicht auch dinglich gesichert (im GB Abt. II) werden, kann dies als Reallast (s. dort) im GB Abt. II des dienenden (des zahlenden) Grundstücks eingetragen werden.]

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. Andererseits trägt der Nießbraucher auch die Bewirtschaftungskosten, die für diese Immobilie anfallen (sofern nicht anders vereinbart). Er wird daher gelegentlich auch als „wirtschaftlicher Eigentümer“ der Sache bezeichnet.

Dem Eigentümer einer Sache stehen im Wesentlichen drei Rechte zu: Nutzung, Fruchtziehung und Verfügungsrecht (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, z. B. Verkauf) für sich.

Der Nießbrauch ist 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 bisherige Eigentümer verschafft dem Nachfolger zwar das Eigentum an der Immobilie, 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). Dafür trägt der Wohnungsberechtigte aber auch keine Bewirtschaftungskosten (sofern nicht anders vereinbart) – die bleiben beim Eigentümer.

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 Berechnigte 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 zu bestimmten Zeitpunkten 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.

Nur 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)		Reallasten (§§ 1105 ff BGB) (wiederkehrende Leistungen; Tun oder Geben)		Vermerk (VeM)	Vormerkung (VoM)	Vorkaufrecht (§§ 1094 ff BGB)	Widerspruch	Rangänderung / Rangvorbe- halt	Erbbaurecht
Grunddienstbarkeit (§§ 1018 f BGB)	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090 ff BGB)	Nießbrauch (§§ 1030 ff BGB)	Reallasten (§§ 1105 ff BGB) (wiederkehrende Leistungen; Tun oder Geben)	Vermerk (VeM)	Vormerkung (VoM)	Vorkaufrecht (§§ 1094 ff BGB)	Widerspruch	Rangänderung / Rangvorbehalt	Erbbaurecht
objektbezogen vererblich veräußerbar zu Lasten des jeweiligen Eigentümers z. B. - Wege-/Leitungsrecht - Gewerbeverbot - Übernahme Abstandsflächen - Unterlassungsrechte (bzw. -pflichten) anderer 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 Vermögen Rechten	auf bestimmte Person(en) bezogen nicht vererblich nicht veräußerbar z. B. - Naturalienleistung (Alimentteil) - Pflegeleistung - Leibrente	Warnfunktion z. B. - Testamentsvollstreckung - Auflassung des Erblassers - Nachlassverwalter - VeM des Erben - Sanierungs- - VeM der Gemeinde - Entwicklungs- - VeM - Umlegungs- - VeM (von Amts wegen) - Zwangsstreckung - VeM des Gläubigers - Zwangsverwalter - Rechtshängigkeits- - Insolvenz- - VeM	Hinweis auf zukünftige Rechtsänderung z. B. - Auflassung - VoM – sichert zukünftigen Eigentumsübergang - Lösungs- - VoM – beeinflusst Rangwirkung in Abt. II und III - VoM auf neue Erbbauzinsen, d. h. Lösungs- - VoM von alten Erbbauzinsen - Wiederkaufrecht bzw. Rückkaufrecht als Form der (Rück)Auflassung - VoM	dingliche Sicherung eines vereinbarten Vorkaufsrechts	zur Berichtigung von Grundbucheinträgen in Bestandsverzeichnis, Abt. I, Abt. II (Widersprüche gegen Abt. III werden dort eingetragen.)	nachträgliche oder vorübergehende Änderung der Rangstelle	zwingend im 1. Rang im Grundbuch des Grundstückseigentümers

7 Fragen zur Erarbeitung, Wiederholung, Festigung

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

23.1. Was ist und wozu dient eine Grunddienstbarkeit im Unterschied zu einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit? Bitte auch jeweils ein Beispiel.

23.2. Was ist und wozu dient eine (subjektiv-)dingliche Reallast im Unterschied zu einer (subjektiv-)persönlichen Reallast? Bitte auch jeweils ein Beispiel.

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

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

26. 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

Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG)

§ 1

(1) Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, daß demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht).

(2) Das Erbbaurecht kann auf einen für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt.

...

§ 10

(1) Das Erbbaurecht kann nur zur ausschließlich ersten Rangstelle bestellt werden; der Rang kann nicht geändert werden. ...

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, häufig für die Dauer von 99 Jahren. Der Grundstückseigentümer bleibt Eigentümer seines 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.

8.2 Rechtsgrundlagen

Die gesetzliche Grundlage findet sich im Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG). Darin wird allerdings nur der Mindestinhalt des Erbbaurechts festgelegt. Individuelle Vereinbarungen mit ergänzendem Charakter sind grundsätzlich zulässig und notwendig, da das ErbbauRG 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 des Bauwerks und des Grundstücks 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 Eigentümer des Bauwerkes, das mit dem Boden dauerhaft fest verbundene Gebäude ist wesentlicher Bestandteil 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.

Anders formuliert:

Nach § 1 (1) ErbbauRG gilt das EBR nur für das Gebäude, die Nutzung des Grundstücks muss im EBR-Vertrag festgehalten sein.

Aber nach § 1 (2) ErbbauRG (2) kann das Erbbaurecht auf einen für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt.

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 am Beispiel eines Wegerechts auf dem Grundstück:

Das EBR als dingliches (grundstücksgleiches) Recht erstreckt sich primär nur auf die Grundstücksfläche, die das vorhandene oder geplante Bauwerk einnimmt. Ein Wegerecht zu Gunsten eines Dritten würde damit erhalten bleiben. Wird die Nutzung des gesamten Grundstücks aber vertraglich dem EBR-Nehmer überlassen, könnte der Dritte sein Wegerecht nicht mehr nutzen. Deshalb sollte der Wegerechts-Inhaber seine Bewilligung der Rangänderung (das EBR muss erstrangig im GS-GB (II) eingetragen werden) 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 Koppelung 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 fällt Grunderwerbsteuer an 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 Kreditangebot die Restlaufzeit des EBR-Vertrages berücksichtigen. Wenn der Kredit nicht spätestens bis 10 Jahre vor Ablauf des EBR-Vertrages planmäßig – in Form eines Annuitätenkredits - zu tilgen ist, dürfte eine seriöse Beleihung kaum noch möglich sein. Die Höhe des Kredits 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 Erbbauvertrag 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 (an ihn zurückgeht, erlischt).

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 Gebäude auf dem 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 Erbbauvertrag auf den Erwerber übergehen.

Es ist auch in fast allen Erbbaurechtsverträgen geregelt, dass der Verkauf des Erbbaurechts samt Gebäude 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 Zeitablauf 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 des EBR-Vertrages ist möglich, dadurch entsteht vorerst kein Entschädigungsanspruch. Die Dauer einer solchen Verlängerung wird meist anhand der aktuellen Restnutzungsdauer des Gebäudes bestimmt.

Bei Ablehnung der Verlängerung durch den Erbbauberechtigten erlischt der Entschädigungsanspruch.

9 Fragen zur Erarbeitung, Wiederholung, Festigung

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

36. Wie entsteht ein solches EBR?

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

38. 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?

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

40. Fällt beim Erwerb eines EBR auch Grunderwerbsteuer an?
41. Welche Grundstückseigentümer vergeben oft nur Erbbaurechte an ihren Grundstücken an Stelle eines Verkaufs?
42. Welche Vorteile und/oder Nachteile hat ein Grundstückseigentümer durch die Vergabe eines solchen EBR im Unterschied zum Verkauf? (steht nirgends – sollen Sie selbst entscheiden)
43. 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)
44. Wonach richtet sich die Höhe des Erbbauzinses? In welcher Größenordnung dürfte sich der Erbbauzins eines heute beurkundeten EBR-Vertrages bewegen?

45. Wie können die Zahlung und die Anpassung (Erhöhung) des Erbbauzinses während der Laufzeit gesichert werden? Unterscheiden Sie hierbei die „schuldrechtliche“ und die „dingliche“ Sicherung.
46. Wer ist der Eigentümer eines Gebäudes auf einem EBR? (s. dazu § 12 ErbbauRG)
47. Wann bzw. durch welche Sachverhalte endet ein EBR?
48. Bitte erklären Sie den Begriff „Heimfall“ im Unterschied zum „Zeitablauf“ eines EBR!
49. Welche rechtlichen und finanziellen Auswirkungen ergeben sich mit Beendigung eines EBR?

10 Die „dritte Abteilung“ eines Grundbuchs

§ 11 GBV

(1) In der dritten Abteilung werden Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden einschließlich der sich auf diese Rechte beziehenden Vormerkungen und Widersprüche eingetragen.

...

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)

10.1 Grundpfandrechte - Überblick

Das Gesetz kennt drei Arten von Grundpfandrechten, die in Abteilung III eingetragen werden. Die Hypothek², die Grundschuld³ und als spezielle Form der Grundschuld bei regelmäßigen wiederkehrenden Geldleistungen die Rentenschuld⁴.

Damit dient ein Grundstück als Pfand und gibt dem Gläubiger das Recht, seine offenen Forderungen durch den Wert des Grundstücks zu befriedigen.

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

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

Hinweis: Kredit oder Darlehen?

Beide Begriffe werden meist synonym verwendet. Bei einem Kredit handelt es sich immer um eine Geldsumme, ein Darlehen kann sich auch auf andere Sachen erstrecken. Hier im Skript wird der Begriff „Kredit“ genutzt.

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

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

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

² hypo-theke (griech. = Unterlage, Unterpfang) ist ein Pfandrecht an einem Grundstück wegen einer Forderung

³ Belastung eines Grundstückes in der Weise, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu zahlen ist

⁴ 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.

Grundpfandrechte werden im Grundbuch in Abt. III des belasteten Grundstücks nach Antrag und Bewilligung eingetragen. Die Grundschuld (o. Hypotheken-) -bestellung muss notariell beurkundet werden

Die Übertragung ist möglich, dazu Übergabe des Hypotheken- bzw. Grundschuldbriefes, bei Hypotheken auch Forderungsabtretung. Sollte es keinen Brief geben, ist die Übertragung ausgeschlossen (Sicherungshypothek) 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 eines Gläubigers im Grundbuch immer Vorrang vor dem niedrigeren Rang und wird deshalb aus dem ZV-Erlös vorrangig befriedigt.

§ 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) ...

§ 1199 Gesetzlicher Inhalt der Rentenschuld

(1) Eine Grundschuld kann in der Weise bestellt werden, dass in regelmäßig wiederkehrenden Terminen eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu zahlen ist (Rentenschuld).

(2) Bei der Bestellung der Rentenschuld muss der Betrag bestimmt werden, durch dessen Zahlung die Rentenschuld abgelöst werden kann. Die Ablösungssumme muss im Grundbuch angegeben werden.

Beispiel, Grundbuchauszug:

Amtsgericht Euskirchen Grundbuch von Langscheid Blatt 3333 Dritte Abteilung

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
	2	3	4
1	1	90.000,-- EUR	Neunzigtausend EURO Grundschuld – brieflos – nebst 15 % Zinsen und 2 % einmalige Nebenleistung für die Stadtparkasse Bad Münstereifel, Bad Münstereifel.. Vollstreckbar gem. § 800 ZPO. Bezug: Bewilligung vom 15.04.2003 (UR-Nr. 336/2003 des Notars Ralf Rupp in Bad Münstereifel); eingetragen am 27.05.2003.
2	1	30.000,-- EUR	Dreißigtausend Euro Grundschuld nebst 12 % Zinsen für die Deutsche Beamtenkreditbank AG in Köln. Bezug: Bewilligung vom 23.06.2004 (UR-Nr. 551/2003 des Notars Peter Weich in Bad Münstereifel); eingetragen am 14.07.2004.

10.2 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 Akzessorietät⁵ 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 Eigentümergrundsschuld 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).

10.2.1 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 Sicherungsfunktion als Sicherungs- oder Verkehrshypothek
- nach belasteten Grundstücken als Einzel-, Teil- oder Gesamthypothek.

In den folgenden Abschnitten werden die verschiedenen Arten näher beschrieben.

10.2.1.1 *Nach Art der Beurkundung*

10.2.1.1.1 *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).

10.2.1.1.2 *Buchhypothek*

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

10.2.1.2 *Nach Sicherungsfunktion*

10.2.1.2.1 *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.

⁵ **Akzessorietät** (Adjektiv: akzessorisch, von lateinisch *accedere* ‚hinzutreten‘) ist ein Rechtsbegriff, der die Abhängigkeit des Bestehens eines Rechtes von dem Bestehen eines anderen Rechts kennzeichnet. Juristen sprechen auch davon, dass das eine Recht am anderen „klebt“.

10.2.1.2.2 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)

10.2.1.3 Nach belasteten Grundstücken

10.2.1.3.1 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.

10.2.1.3.2 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.

10.2.2 Entstehung einer Hypothek

Eine Hypothek entsteht durch

- Einigung zwischen Kreditnehmer und -geber (Kreditvertrag zwischen GS-ET und kreditgebender Bank) und
- Eintragung der Hypothek in Abt. III des Grundbuchs des Kreditnehmers (Antrag und Bewilligung); Ausstellung des Hypothekenbriefs bei Briefhypothek und
- 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 Kredits) 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 Hypothekenbriefes an den Gläubiger erforderlich.

10.2.3 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.

10.2.4 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 Eigentümergrundschuld 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.

10.2.5 Zusammenfassung - Hypothek

§§ 1113 ff BGB

dingliche Kreditsicherung, streng akzessorisch an die Hauptschuld 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

10.3 Die Grundschuld

Die Grundschuld ist eine Grundstücksbelastung in der Weise, dass an den Berechtigten (Grundschuldgläubiger) eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu zahlen ist (§ 1191 BGB).

Auch die Grundschuld gehört zu den Grundpfandrechten und ist in den §§ 1191 ff. im 3. Buch „Sachenrecht“ des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) geregelt. Mit der Grundschuld wird gemäß § 1191 BGB ein Grundstück in der Weise belastet, dass dieses für die Zahlung einer bestimmten Geldsumme haftet. Die Grundschuld 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 Grundschuld (§ 1193 BGB) z. B. dann, wenn der Schuldner die vereinbarten Kreditraten nicht oder nicht in voller Höhe zahlt. Die Verwertung des Grundstücks erfolgt dann durch öffentliche Zwangsversteigerung§ 15 ff. ZVG oder Zwangsverwaltung gemäß § 146 ff. ZVG

Auch wenn es eher ein Wortspiel ist: Eine Grundschuld ist „eine Schuld ohne Schuldgrund“.

10.3.1 Buch- und Briefgrundschuld

Man unterscheidet zwischen der

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

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

10.3.2 Unabhängigkeit zur Forderung

Im Gegensatz zu Hypotheken sind Grundschulden nicht akzessorisch zu einer Forderung, sie bestehen fiduziarisch⁶. Das heißt, sie existieren abstrakt, unabhängig von einer Forderung, sie sind nicht von Bestand und Umfang der gesicherten Forderung(en), beispielsweise Kredit, abhängig und können für sich allein übertragen oder genutzt werden. In der Praxis wird die Grundschuld allerdings fast nur – wie die Hypothek – zur Sicherung einer Forderung bewilligt. Diese wird als Sicherunggrundschuld bezeichnet (Legaldefinition in § 1192 Abs. 1a BGB). Aber auch die Sicherunggrundschuld ist nicht von dem Bestand der Forderung abhängig. Grundschulden 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 Grundschulden den Hypotheken vorgezogen werden. Neben dem eigentlichen Grundschuldbetrag werden üblicherweise noch Grundschuldzinsen (dingliche Zinsen) und die Nebenleistung eingetragen. Die Grundschuldzinsen sichern höhere Forderungen mit ab, die z.B. durch Zahlungsverzug entstehen und den Grundschuldnominalbetrag übersteigen.

⁶ **Fiduziarität** (lat. fiducia „Vertrauen“, „Selbstvertrauen“, „Unterpfand“; fiduciarius „auf Treu und Glauben anvertraut“); Sicherheit, die nicht vom Bestehen einer Forderung oder einer Verbindlichkeit abhängig ist, deren Verwertung jedoch nur bei Verzug des Schuldners erfolgen darf. Sie bleibt bestehen, auch wenn die ursprüngliche Forderung getilgt wurde und kann somit als Sicherheit für neue Verbindlichkeiten herangezogen werden. Für welche Forderungen die Sicherheit dienen kann, ergibt sich aus einer schuldrechtlichen Sicherungsabrede.

10.3.3 Die Entstehung einer Grundschuld

Eine Grundschuld entsteht (1.) durch die Einigung zwischen Kreditgeber und -nehmer, also durch den Kreditvertrag und die Vereinbarung, dafür eine Grundschuld zu bestellen. Der Notar, der auch für die Beurkundung des Kaufvertrags zuständig ist, erstellt die Grundschuldbestellungsurkunde und reicht sie mit beim Grundbuchamt ein.

Sowie durch das Grundbuchamt (2.) daraufhin diese Grundschuld zu Gunsten des Kreditgebers im Grundbuch (III) eingetragen wurde, existiert die Grundschuld.

Auf die teilweise oder vollständige Auszahlung des Kredits kommt es dabei nicht an, weil eine Grundschuld ja unabhängig von einer Forderung des Kreditgebers ist.

10.3.4 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.

10.3.5 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.

10.3.6 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 Kredits eine Grundschuld ersten Ranges.

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

10.3.7 Zwangsvollstreckungsunterwerfungsklausel

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.

10.3.8 Persönliche Schuldübernahme

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.

10.3.9 Besondere Formen der Grundschuld

10.3.9.1 Gesamtgrundschuld

Von einer Gesamtgrundschuld (= Globalgrundschuld) 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.

10.3.9.2 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, welches im Bedarfsfall (Kreditaufnahme) an einen Kreditgeber übertragen werden kann. Aber auch durch Schenkung oder Erbschaft kann eine Eigentümergrundschuld entstehen.

Eine verdeckte Eigentümergrundschuld entsteht 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.

10.4 Löschungsbewilligung nach Kreditrückzahlung

Im Gegensatz zur Hypothek kann eine Grundschuld auch nach der Erfüllung der abgesicherten Schuld weiterbestehen. Nach Rückzahlung des Kredits, 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 einen künftigen Kredit) 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 Krediterledigung fordert. Er kann die Grundschuld auch auf sich selbst übertragen lassen, womit eine Eigentümergrundschuld entsteht.

10.5 Zusammenfassung Grundschuld

§§ 1191 ff BGB

Eine Grundschuld

ist eine „Schuld ohne Schuldgrund“;

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

ist übertragbar, auch ohne Wissen des Kreditschuldners

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 Kredits 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.

10.6 Inhalte einer 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 (ZV-Klausel) - notarielle Beurkundung nötig
- Abtretung von Rückgewähransprüchen, d.h. der nachrangige Gläubiger kann die Löschung von nicht mehr gültigen, vorrangigen Grundschulden verlangen

Form: notariell beurkundet

10.7 Grundschuldbestellungsurkunde mit ZV-Klausel

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/Wohnungserbbaurecht³⁾

- 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 auszuhändigen 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 vorgenannten 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/ihrer 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 Grundschuldbetrag geltend zu machen; sie kann auf den entsprechenden Erlösanteil verzichten.

7. Rückgewähransprüche vor- und gleichrangiger Grundpfandrechte

Der/Die Erschienene(n) tritt/treten hiermit seine/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/ihrer 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 Erschienene(n) beantragt/beantragen, der Gläubigerin nach Eintragung dieser Grundschuld eine vollständige unbeglaubigte Abschrift des Grundbuchblattes zu übersenden.

10. Urkundsausfertigungen

Der/Die Erschienene(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 Erschienene 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 Erschienene(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.

10.8 Grundschuldbrief

Beispiel:

Gruppe 02 Nr. ...

Deutscher Grundschuldbrief

über

..... 200.000 EUR

eingetragen im Grundbuch von

XY Dorf (Amtsgericht München)
Blatt 2000 Abt. III Nr. 1 (eins)

Belastungsgegenstand: Grundstück
Bestandsverzeichnis Nr. 1

Inhalt der Eintragung:

Grundschuld zu zweihunderttausend Euro; für Stadtparkasse München, München; 10 % Zinsen jährlich; vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäß Bewilligung vom 24.10.2000 -URNr. 000/Notar ...; eingetragen am 24.10.2000.

München, den 24.10.2000

Amtsgericht München
-Grundbuchamt-

...
Rechtspfleger Urkundsbeamter

Siegel

Grundschuldbrief
Dieser Brief ist eine Urkunde, die die Eintragung einer Grundschuld in das Grundbuch bestätigt.
Er ist gültig, wenn er von dem Grundbuchamt ausgestellt ist.

10.10.2000, 10.10.2000

11 Lösungsanspruch nachrangiger Gläubiger

Bei einer eventuellen Zwangsversteigerung kommt der Rangfolge der Grundbucheintragen 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 Lösungsanspruch 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 Kredit 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:
<p>Kein gesetzlicher Löschungsanspruch ist bei einer Grundschuld der Kredit getilgt („der Sicherungszweck entfallen“), steht dem Grundstückseigentümer ein Löschungs- bzw. Rückgewähranspruch zu</p> <p>ein nachrangiger Gläubiger besitzt keinen gesetzlichen Löschungsanspruch gem. § 1179a BGB für vorrangige Grundschulden aufgrund der Fiduziarität der Grundschuld</p> <p>daher: Abtretung der Löschungsansprüche an nachrangige Gläubiger möglich – wird ggf. von der finanzierenden Bank verlangt, wenn sie sich auf den zweiten oder schlechteren Rang einlässt</p>	<p>gesetzlicher Löschungsanspruch der gleich- oder nachrangigen Gläubiger (§1179a BGB) für vor- oder gleichrangige Hypotheken</p> <p>der Gläubiger eines Grundpfandrechts kann die Löschung vor- oder gleichrangiger Hypotheken verlangen, wenn diese zur (verdeckten) Eigentümergrundschuld geworden ist – aufgrund der Akzessorietät besteht die Hypothek dann nicht mehr</p> <p>eine verdeckte Eigentümergrundschuld kann nicht in eine echte Eigentümergrundschuld umgewandelt werden</p>

12 Unterscheidung Hypothek und Grundschuld

Eine Hypothek ist untrennbar (streng akzessorisch) an eine Hauptschuld (Kredit, Forderung) geknüpft. Sie entsteht mit Einigung, Eintragung ins Grundbuch und Entstehung der Forderung (Auszahlung des Kredits). 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 Immobilienkredit, der Verkehrshypothek, muss der Kreditnehmer die Höhe der noch bestehenden bzw. bereits getilgten Forderung beweisen (§ 1117 (3) BGB). Bei einer Sicherungshypothek (nicht verkehrsfähig), muss der Kreditgeber seine Forderung beweisen.

Eine Grundschuld existiert fiduziarisch = 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 besicherter Kredit 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. Eine Grundschuld stellt also einen eigenen Wertgegenstand dar, wie eine Aktie oder ein anderes Wertpapier. Deshalb kann der Inhaber einer Grundschuld diesen Wertgegenstand namens Grundschuld auch zur Absicherung eigener Kredite verwenden.

Beispiel: Der Eigentümer Fred Schöner hat bei der Deutschen Bank einen Kredit über 250.000,- € aufgenommen und dafür eine Grundschuld in Abt. III seines Grundbuchs eintragen lassen. Wenn die Deutsche Bank ihrerseits einen Kredit für eigene Geschäfte braucht, erhält sie diesen von der Bundesbank, muss dafür aber auch eine geldwerte Sicherheit hinterlegen – z. B. solche Grundschulden wie die von Hr. Schöner. Zahlt die Deutsche Bank ihren Kredit an die Bundesbank zurück, werden diese Grundschulden von der Bundesbank an die Deutsche Bank zurück übertragen. Die Forderungen auf Kreditrückzahlung durch Herrn Schöner werden aber nicht mitübertragen – eine Grundschuld existiert unabhängig von einer Forderung. Möglicherweise erfährt Herr Schöner davon gar nichts. Eine Verwertung durch den Inhabers einer solchen Grundschuld in Form einer Zwangsversteigerung ist aber nicht möglich, solange der Kreditnehmer Herr Schöner seine Tilgungsraten und Zinszahlungen regelmäßig in vereinbarter Höhe leistet. Dieser Umgang mit Grundschulden kann mit einer Sicherungsabrede im Kreditvertrag begegnet werden, nach welcher sich der Kreditgeber verpflichtet, die Grundschuld nicht abzutreten, zumindest solange, wie alle Kreditverpflichtungen erfüllt werden.

Nach vollständiger Rückzahlung des Kredits hat der Kreditnehmer 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 abbedungen - der Schuldner unterwirft sich für den Fall des Zahlungsverzugs der Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen.

Überblick, Vergleich Grundschuld - Hypothek

	Grundschuld	Hypothek
Wesen	fiduziarisch, 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 Kredite, Forderungen absichern	wandelt sich sukzessive um in verdeckte Eigentümergrundschuld, kann nicht neu beliehen werden
Löschungsmöglichkeit	ja, Anspruch auf Löschungsbewilligung oder Rückgewähr	Ja, Anspruch auf löschungsfähige Quittung
Löschungsanspruch gleich- und nachrangiger Gläubiger nach Kredittilgung	besteht nicht	besteht

13 Die Rentenschuld

§ 1199 BGB - Gesetzlicher Inhalt der Rentenschuld

(1) Eine Grundschuld kann in der Weise bestellt werden, dass in regelmäßig wiederkehrenden Terminen eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu zahlen ist (Rentenschuld).

(2) Bei der Bestellung der Rentenschuld muss der Betrag bestimmt werden, durch dessen Zahlung die Rentenschuld abgelöst werden kann. Die Ablösungssumme muss im Grundbuch angegeben werden.

Die Rentenschuld ist eine Sonderform einer Grundschuld. Sie ist die Belastung eines Grundstücks in der Form, dass zu regelmäßig wiederkehrenden Terminen eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu zahlen ist (Rente). Eine Rentenschuld kann nur zu Gunsten einer konkreten Person bestellt werden – wie eine persönliche Reallast.

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

Beim Eintrag einer Rentenschuld in Abt. III muss neben der regelmäßig zu zahlenden Geldsumme auch eine Ablösesumme eingetragen werden – vglb. mit der Kreditsumme bei einer Grundschuld.

Damit ist es dem Schuldner möglich, die Rentenschuld durch einmalige Zahlung dieses Betrags (bzw. der noch offenen Summe) abzulösen.

Es gibt Leibrenten (abgekürzte oder verlängerte) oder Zeitrenten – das soll hier aber nicht weiter ausgeführt werden. Jedenfalls kann für eine Rentenschuld – unabhängig von einer Kreditsumme – eine Mindestlaufzeit bestimmt werden.

Stirbt der Rentenberechtigte (z. B. Grundstücksverkäufer) vor Ablauf der Mindestlaufzeit, geht der Rentenanspruch auf die Erben über. Überlebt er die Mindestlaufzeit, endet die Rentenzahlung mit seinem Tod.

In der heutigen Grundstückspraxis kommt die Rentenschuld nur selten vor, weil:

Bei Aufnahme eines Immobilienkredits wird dieser durch eine Grundschuld dinglich gesichert.

Bei anderer Belastung eines Grundstücks mit wiederkehrenden Zahlungen wird eher auf eine persönliche Reallast zurückgegriffen, da dann der Grundstückseigentümer gemäß § 1108 BGB auch persönlich haftet. Bei einer Rentenschuld haftet der Schuldner nur mit dem Grundstück.

Auch ist es bei einer Reallast möglich und üblich, eine Steigerung der Zahlungsbeträge dinglich zu sichern – z. B. Indexierung, Anpassung an den VPI (Inflationsrate). Bei einer Rentenschuld bleiben die regelmäßig zu zahlenden Beträge unverändert.

Gegenüberstellung, Vergleich:

Rentenschuld (Abt. III)	Pers. Reallast (Abt. II)
Haftung nur aus dem Grundstück	Haftung aus dem Grundstück und/oder mit dem persönlichen Vermögen
Feste, gleichbleibende Zahlungen	Regelmäßige (Geld-)Leistungen bis zum Tod des Berechtigten
Regelmäßige (Geld-)Leistungen in Euro, Ablösesumme auch im GB	Wiederkehrende (Geld-)Leistungen – können (wenn vereinbart) z. B. an die Inflationsrate angepasst werden
Zahlungspflicht endet nach bestimmter Laufzeit oder mit dem Tod des Berechtigten	Zahlungspflicht endet mit dem Tod des Berechtigten

14 Fragen zur Erarbeitung, Wiederholung, Festigung

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

51. Die Eheleute Heinz (Ausgangssituation) bieten der Bank die Sicherung des Kredits 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 Grundstücks. 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 Grundstücks 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 Schmidthausen – ist gegen eine entsprechende Sicherheit bereit, den Eheleuten Heinz gegen eine entsprechende Sicherheit ein Kredit in Höhe von 30.000 € zu gewähren.

Grundbuchauszug:

Grundbuch von Musterstadt			Dritte Abteilung	Blatt 1234
Lfd. Nr. der Eintragung	Lfd. Nr. des Grundstücks 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	

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

53. Worauf ist der Anspruch aus der Grundschuld gerichtet?
54. Wo kann die Grundschuld in diesem Fall eingetragen werden?
55. Welche rechtliche Bedeutung hat die Eintragung „ohne Brief“.
56. Wie können Grundschulden mit und ohne Brief übertragen werden.
57. Was unterscheidet eine Verkehrshypothek von einer Sicherheitshypothek? (§ 866 ZPO)
58. Wie werden Rechte in Abteilung II und III des Grundbuches gelöscht?
59. Prüfen Sie bei der eingetragenen Grundschuld (s. Ausgangssituation), ob das Grundbuch alle erforderlichen Angaben enthält. Nennen Sie die erforderlichen Angaben.

60. Selbst wenn der tatsächliche Kreditzinssatz am Markt z. B. nur 3,5 % beträgt, wurde bei der Grundschuld trotzdem ein Zinssatz von 15 % eingetragen. Warum?
61. 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?
62. Sie finden unter laufender Nr. 1 die Formulierung „Vollstreckbar nach § 800 ZPO“. Wie bezeichnet man diese Klausel und welchen Zweck hat sie.
63. 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?
64. Eine ggf. durchgeführte Zwangsversteigerung erbrachte einen Erlös von 70.000 €. Auf welcher Rechtsgrundlage könnte die Commerzbank ihren Anspruch auf die restliche Forderung geltend machen?

65. 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 Kredit vollständig zurückgezahlt worden. Erläutern Sie die Rechtslage.

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

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

67. Welche Gemeinsamkeiten und Unterschiede bestehen zwischen einer persönlichen Reallast und einer Rentenschuld? s. dazu §§ 1105 BGB

15 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.

15.1 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 Grundschuld eintragung 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.

15.2 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.

15.3 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“)

16 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.

17 Fragen zur Erarbeitung, Wiederholung, Festigung

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

69. 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
Wegerecht für P. Schulz eingetragen am 14.10.1992	1. Hypothek f. die BLB Bank über 120 000 €, eingetragen am 01.06.1992
Reallast für M. Meier eingetragen am 03.03.2006	2. Grundschuld für Lutz Paus über 50.000 € eingetragen am 15.04.2006
Sanierungsvermerk eingetragen am 01.04.2006	
Fahrrecht für das Grundstück Z Blattnr. 1111, eingetragen am 01.02.2007	

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

18 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.

19 Fragen zur Erarbeitung, Wiederholung, Festigung

71. Welche beiden Verbindungsmöglichkeiten für Grundstücke gibt es?

72. Was ist dabei der wesentliche Unterschied?

73. Was ist zwingende Voraussetzung für eine Verbindung?

74. Wo muss die Verbindung beantragt werden?

75. Wie wird ein Grundstück geteilt und was ist Voraussetzung für eine Teilung?

76. Was passiert mit bestehenden Rechten am Grundstück bei einer Teilung?

77. Ein Bauträger erwirbt ein unbebautes Baugrundstück und nimmt dafür ein Kredit 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?

20 Weitere Arten von Grundbüchern

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

20.1 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.

20.2 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.

----- Skriptende -----

