

6 Grundpfandrechte

Studienumfang

Das Kapitel 6 befasst sich mit Grundpfandrechten. Sie werden lernen, die Hypothek inhaltlich von der Grundschuld abzugrenzen. Zu Beginn werden Sie den Begriff „Grundpfandrechte“ näher betrachten. Welche Merkmale haben Grundpfandrechte? Welchen Rang nehmen sie im Grundbuch ein? Wie können Grundpfandrechte geltend gemacht werden?

Im folgenden beschäftigen Sie sich näher mit der Hypothek, ihrer rechtlichen Struktur, ihrer Entstehung und den verschiedenen Formen. Des Weiteren ist die Grundschuld ein großes Thema dieses Abschnitts. Es wird Ihnen vermittelt, wie eine Grundschuld entsteht, welche Bestellungsformen es gibt und wie eine Grundschuldbestellung abläuft.

6.1 Grundpfandrechte als Kreditsicherheiten

6.1.1 Allgemeines

Zur Absicherung der Kreditforderung bzw. zur Verminderung des Ausfallrisikos ist die **Bestellung** von **Kreditsicherheiten** regelmäßig **Voraussetzung für eine Kreditgewährung**. Die **Kreditsicherheiten** haben also die **Aufgabe**, den Rückzahlungsanspruch der Kreditinstitute zu verstärken bzw. zu besichern.

Der Begriff Kreditsicherheit wird in § 232 *BGB* unter dem Begriff „Sicherheitsleistung“ definiert. Zur weiteren Klarstellung des Begriffes **Kreditsicherheit** zwei wesentliche Definitionen:

Kreditsicherheiten

Die Kreditinstitute verstehen unter **Kreditsicherheiten alle Rechte**, die **neben** dem eigentlichen **Kreditvertrag eingeräumt** werden, um der Bank ein **zusätzliches Recht** zur **Durchsetzung** ihrer **Ansprüche** zu verschaffen. Bei diesen Rechten handelt es sich entweder um **schuldrechtliche Ansprüche gegen Dritte** oder um **absolute dingliche Rechte an Sachen**.

Sicherungsnehmer/Sicherungsgeber:

Die den **Kredit gewährende Bank** wird als **Sicherungsnehmer** bezeichnet. Beim **Sicherungsgeber** handelt es sich um eine **Person, die der Bank die Sicherheit** für ihre Ansprüche aus dem Kreditvertrag (Hauptforderung) **gegen den Kreditnehmer stellt**. Dies kann der Kreditnehmer selbst oder ein Dritter sein. Der konkrete Gegenstand, der der Bank als Sicherheit dienen soll, wird als Sicherungsgegenstand oder auch als Sicherungsgut bezeichnet.

In den folgenden Kapiteln werden die **gebräuchlichsten Kreditsicherheiten** in der Baufinanzierung genannt.

Für die Hereinnahme von Kreditsicherheiten sind folgende **Grundsätze** zu beachten:

- **Werthaltigkeit:** Wert und Wertbeständigkeit im angemessenen Verhältnis zur Kredithöhe und Kreditlaufzeit,

- **Angemessenheit:** Hierzu werden die wirtschaftlichen Verhältnisse des Kreditnehmers betrachtet,
- **Verwertbarkeit:** kurzfristige und mit geringem Aufwand verwertbare Sicherheit,
- **Vertragsgestaltung:** Die Sicherungsvereinbarung muss rechtlich wirksam und praktisch durchführbar sein.

Folgende **Kreditsicherheiten** werden in der Baufinanzierung **zur Kreditsicherung** herangezogen:

- Grundschulden,
- Hypotheken,
- Bürgschaften,
- Abtretung von Rechten und Ansprüchen,
- Rentenschuld.

Die **Besicherungsmodalitäten** der Praxis sind vielfältig und **auf den Einzelfall**, hier vor allem auf die Bonität des Kunden, die Kredithöhe, das Objekt, etc. **abzustellen**.

6.1.2 Merkmale der Grundpfandrechte

Grundpfandrechte sind **dingliche Rechte** und zwar **Rechte an einem Grundstück** (§§ 873 ff BGB). Als dingliches Recht wirkt das Grundpfandrecht gegenüber jedermann. Die **Forderung aus dem Grundpfandrecht** richtet sich **gegen das Grundstück**, die **Forderung aus dem Darlehensvertrag** richtet sich **gegen das Gesamtvermögen des Kunden**.

Folgende **Arten der Grundpfandrechte** sind zu unterscheiden:

- die Hypothek (§§ 1113 ff BGB),
- die Grundschuld (§§ 1191 ff BGB) und
- die Rentenschuld (§§ 1199 ff BGB).

6.1.3 Rangordnung der Grundpfandrechte im Grundbuch

Die **Rangordnung** im Grundbuch ist von **großer Bedeutung**, da sich danach bestimmt, in **welcher Reihenfolge** die eingetragenen **Rechte** in einer **Zwangsvollstreckung befriedigt** werden.

Nach den §§ 879-881 BGB gilt für die **Rangfolge**:

- Bei **Eintragungen innerhalb** einer **Abteilung** ist die **Reihenfolge der Eintragungen maßgebend**, das heißt, das unter der laufenden Nummer 1 eingetragene Recht wird in der Zwangsvollstreckung zuerst vollständig befriedigt. Verbleibt darüber hinaus ein Verwertungserlös, wird das an zweiter Stelle eingetragene Recht befriedigt.
- Bei **Eintragungen in verschiedenen Abteilungen** ist das **Datum der Eintragung** maßgebend.

Fachwirt für Finanzberatung

Baufinanzierung

Von dieser Regelung **abweichende Rangverhältnisse** sind nach § 879 Abs. 3 und § 880 BGB **zulässig** und müssen in das **Grundbuch eingetragen** werden.

Dabei sind folgende Begriffe zu beachten:

- **Rangänderung:** Im Antrag auf Eintragung eines Rechtes in Abteilung II oder III des Grundbuches wird in der Regel angegeben, in welchem **Rangverhältnis** das einzutragende Recht stehen soll. Dabei ist es auch möglich, bereits **vorhandene Rangverhältnisse zu ändern**. Dazu ist nach § 880 BGB die **Einigung** zwischen dem zurücktretenden und dem vortretenden Berechtigten und die **Eintragung der Rangänderung** in das Grundbuch **notwendig**. Soll ein Grundpfandrecht im Rang zurücktreten, ist außerdem die **Zustimmung des Grundstückseigentümers** erforderlich. Sollen bei Eintragung eines neuen Rechtes keine Rangänderungen vorgenommen werden, wird das Recht an rangbereiter Stelle eingetragen und somit im Falle der Zwangsvollstreckung in der Regel zuletzt befriedigt.
- **Rangvorbehalt:** Nach § 881 BGB hat der **Grundstückseigentümer** das **Recht**, eine **Belastung** in das Grundbuch **eintragen** zu lassen und kann sich dabei **vorzubehalten**, ein **anderes Recht**, das hinsichtlich seines Umfangs bestimmt sein muss, später im Rang **vor diese Belastung eintragen** zu lassen. Dieser **Rangvorbehalt** muss **ins Grundbuch eingetragen** werden.

6.1.4 Geltendmachung von Grundpfandrechten

Es gibt verschiedene **Möglichkeiten Grundpfandrechte geltend zu machen:**

- **Freigabe der Kreditsicherheit:** Üblicherweise gibt der eingetragene Gläubiger dem Eigentümer eine Erklärung ab, nach der er - der Gläubiger - selbst die Löschung bewilligt (Löschungsbewilligung). Ist diese Löschungsbewilligung in der Form des § 29 GBO erteilt, so wird das zuständige Amtsgericht die Löschung durchführen, wenn der Eigentümer einem separaten Lösungsanspruch gemäß § 1179a BGB entgegensteht, das Grundpfandrecht wieder abzutreten. Die Form des § 29 GBO ist einzuhalten. Dazu bedarf es:
 - einer lösungsfähigen Quittung (Bekanntgabe des Gläubigers, dass Forderung befriedigt ist),
 - einer Löschungsbewilligung (Grundpfandgläubiger bewilligt Löschung des Grundpfandrechtes) und
 - einem gesetzlichen Lösungsanspruch (in bestimmten Fällen nach § 1179 a BGB).
- **Rangänderung der Kreditsicherheit** (siehe 6.1.3),
- **Verwertung der Kreditsicherheit:** Bei der Verwertung sind die Regelungen des Sicherungsvertrages sowie das Zwangsversteigerungsgesetz zu beachten. Eine Verwertung ist nur möglich, wenn die gesicherte Forderung fällig ist. Es besteht die Informationspflicht an einen dritten Sicherungsgeber.

Ansonsten sind die **Gläubiger von Grundpfandrechten berechtigt**, sich **in der Höhe der eingetragenen Geldsumme aus dem belasteten Grundstück zu befriedigen**. Dies erfolgt nach § 1147 BGB durch die Verwertung des Grundstückes im Wege der **Zwangsvollstreckung**.

Die Zwangsvollstreckung ist im „**Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung**“ (ZVG) geregelt.

Die **Voraussetzung für die Durchführung der Zwangsvollstreckung** ist ein **vollstreckbarer Titel**. Dieser liegt in der Regel in Form einer **vollstreckbaren Ausfertigung der notariellen Bestellsurkunde** für die Hypothek/Grundschuld vor.

Nach § 800 ZPO ist es möglich, dass sich der Grundstücksgläubiger bereits bei der Bestellung der Grundpfandrechte (außer Bausparkassen) der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwirft (wird ins Grundbuch eingetragen).

Die **Zwangsvollstreckung** erfolgt **erst**, wenn der **Gerichtsvollzieher** die **Zustellung des vollstreckbaren Titels an den Grundstückseigentümer** vollzogen hat (Bescheinigung in der Zustellungsurkunde durch Gerichtsvollzieher mit Übergabe an den Gläubiger). Der Gläubiger stellt **beim zuständigen Amtsgericht den Antrag auf Zwangsversteigerung** des belasteten Grundstücks. Der Antrag enthält nach § 16 ZVG:

- das zu versteigernde Grundstück,
- den Eigentümer des Grundstücks und
- den Anspruch des Gläubigers, also den Grundschuldbetrag zzgl. Zinsen und Nebenleistungen.

Wiederholung

- 1.) Welche Kreditsicherheiten werden in der Baufinanzierung zur Kreditsicherung herangezogen?
- 2.) Wie kann eine Rangänderung der Grundpfandrechte im Grundbuch erfolgen?
- 3.) Welche Möglichkeiten gibt es, Grundpfandrechte geltend zu machen?

6.2 Hypothek als akzessorische Sicherheit

6.2.1 Rechtliche Struktur der Hypothek

Nach den §§ 1113 ff BGB **entsteht** eine **Hypothek** wie folgt:

„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.“

Die **Hypothek** kann auch für eine **künftige** oder eine **bedingte Forderung** bestellt werden.

Die **Hypothek** ist ein **akzessorische Recht**. Dies bedeutet, dass das **Bestehen der Hypothek vom Bestehen einer Forderung abhängig** ist. Eine Hypothek kann also rechtlich nicht ohne eine dazugehörige Forderung bestehen.

Fachwirt für Finanzberatung

Baufinanzierung

Auch im Kapitel 1.6.3 des Skripts „Fachberater/ -in für Finanzdienstleistungen – Bausparen und Immobilien“ können Sie sich über das Thema Hypothek informieren.

6.2.2 Entstehung und Erwerb der Hypothek

Die **Hypothek** stellt eine **Belastung des Grundstückes** dar und unterliegt damit der Vorschrift des § 873 *BGB*. Danach **entsteht** die **Hypothek** durch:

- Einigung (zwischen Grundstückseigentümer und künftigem Gläubiger),
- Eintragung (in das Grundbuch Abteilung III) sowie
- Forderung.

Liegen dagegen **nur Einigung** und **Eintragung** vor, dann handelt es sich um eine **Eigentümergrundschuld**.

Bei einer **Briefhypothek** ist außer Einigung, Eintragung und Forderung noch eine **vierte Voraussetzung** erforderlich: Die **Übergabe des Hypothekenbriefes** durch den Eigentümer **an den Gläubiger**.

Nach § 1115 *BGB* muss die **Eintragung** folgende **Punkte** enthalten:

- den Gläubiger der Hypothek,
- den Geldbetrag, also die Höhe der zugrunde liegenden Forderung,
- den Zinssatz, sofern die Forderung verzinslich ist,
- den Geldbetrag anderer vereinbarter Nebenleistungen, dies kann z.B. die Kostenerstattung bei Zahlungsverzug sein.

Außerdem wird ein **Hinweis auf die Vollstreckbarkeit** der Hypothek **eingetragen** sowie der **Vermerk**, ob es sich um eine **Brief- und Buchhypothek** handelt.

6.2.3 Bestellungsformen der Hypotheken im Grundbuch

Verkehrshypothek

Die **Verkehrshypothek** ist der **Normaltyp der Hypothek** § 1113 *ff BGB*. Um die Geltendmachung der Hypothek - also des dinglichen Rechts - zu ermöglichen, wird die **Forderung**, von deren Bestehen ja die Hypothek abhängig ist, **als bestehend fingiert**, auch wenn sie in Wirklichkeit nicht existent ist und aus ihr deshalb nicht geklagt werden könnte. Der **Gläubiger** kann sich daher **auf die bestehende, im Grundbuch eingetragene Forderung berufen** und braucht diese nicht zu begründen. Auch können einem gutgläubigen Erwerber Einwendungen aus dem persönlichen Schuldverhältnis und aus der Person des alten Gläubigers nicht entgegengesetzt werden. Auch wenn die Forderung fehlerhaft ist, so gilt sie jedoch nach Abtretung an einen gutgläubigen Erwerber als voll gültig.

Sicherungshypothek

Die **Sicherungshypothek** ist **streng akzessorisch**. Bei ihr kann sich der gutgläubige Erwerber auf die Richtigkeit des Grundbuches nur hinsichtlich der Voraussetzungen berufen, die nicht die Eintragung der Forderung betreffen. Die Sicherungshypothek

muss als solche **im Grundbuch bezeichnet** sein und kann nur **als Buchgrundpfandrecht bestellt** werden.

Für die Sicherungshypothek gilt nicht § 1138 BGB. Der Inhaber muss also den **Bestand der zu sichernden Forderung beweisen**, wenn er aus der Sicherungshypothek die Zwangsvollstreckung betreiben will.

Höchstbetragshypothek

Es handelt sich um eine **Unterart der Sicherungshypothek** (§ 1190 BGB). Bei ihr ist **nur der Höchstbetrag bestimmt, bis zu dem das Grundstück haften** soll, während die Feststellung der Forderung, die an Höhe zunächst unbestimmt ist, vorbehalten bleibt. Der **Höchstbetrag** muss **im Grundbuch eingetragen** werden.

Gesamthypothek

Als **Gesamthypothek** (§ 1132) wird eine Hypothek bezeichnet, bei der **mehrere Grundstücke zur Sicherung einer Forderung haften**. **Jedes Grundstück haftet für die ganze Forderung**. Der Gläubiger kann die Befriedigung nach seinem Belieben aus jedem der Grundstücke ganz oder zu einem Teil suchen. Die Gesamthypothek verschafft dem Gläubiger dadurch eine **erhöhte Sicherheit**.

Schiffshypothek

Schiffe und Schiffsbauwerke, die im Schiffsregister eines deutschen Gerichtes eingetragen sind, können als bewegliche Sachen zur **Sicherung von Forderungen** ausschließlich mit **Schiffshypotheken** belastet werden. Die Schiffshypothek ist **streng akzessorisch**, kann auch **als Gesamthypothek** und als **Höchstbetragshypothek** eingetragen werden.

Flugzeughypothek

Luftfahrzeuge, die in der Luftfahrzeugsrolle beim Luftfahrt-Bundesamt eingetragen sind, können in Form einer „**Flugzeughypothek**“ nur mit einem **Registerpfandrecht**, einem besitzlosen Pfandrecht, **belastet** werden.

6.2.4 Folgen der Akzessorität der Hypothek

Der **Inhaber der Hypothek** hat immer **zwei Ansprüche**:

- der erste Anspruch auf **Erfüllung der gesicherten Forderung** - zum Beispiel auf Rückzahlung eines gewährten Darlehens gemäß § 607 BGB - richtet sich an das gesamte Vermögen des Schuldners sowie
- der Anspruch auf **Duldung der Zwangsvollstreckung** (§ 1147 BGB) richtet sich an das Grundstück und die mithaftenden Gegenstände zur Befriedigung der gesicherten Forderung.

Hypotheken werden in der Praxis zur Sicherung von Krediten kaum noch bestellt. Trotzdem ist das Hypothekenrecht von erheblicher Bedeutung, da das Recht der Grundschild weitgehend durch Verweisungen auf Vorschriften des Hypothekenrechts geregelt ist

Wiederholung

- 4.) Wodurch entsteht eine Hypothek?
- 5.) Welche Bestellungsformen der Hypothek im Grundbuch gibt es?
- 6.) Welche Ansprüche hat der Inhaber einer Hypothek?

6.3 Grundschild als abstrakte Sicherheit

6.3.1 Rechtliche Struktur der Grundschild

Die **Grundschild** ist im Gegensatz zur Hypothek gesetzlich **nicht von einer Forderung abhängig** (abstrakt), d.h. es **fehlt die Akzessorität**. (siehe auch 1.6.4 des Skripts „Fachberater/ -in für Finanzdienstleistungen – Bausparen und Immobilien“)

Die Grundschild **begründet** eine **unmittelbare dingliche Haftung** des belasteten Grundstückes in **Höhe des eingetragenen Kapitalbetrages zuzüglich Zinsen und Nebenleistungen**.

Die **Vorschriften des Hypothekenrechts** sind **anwendbar** (§ 1192 BGB). Nach § 1191 BGB gilt folgender Merksatz:

„Auf die Grundschild finden die Vorschriften über die Hypothek entsprechende Anwendung, soweit sich nicht daraus ein anderes ergibt, dass die Grundschild nicht eine Forderung voraussetzt.“

6.3.2 Entstehung und Erwerb der Grundschild

Die **Grundschild** entsteht daher wie die Hypothek **durch Einigung über die Entstehung und Eintragung der Grundschild** in **Abteilung III** des Grundbuches.

Der Gläubiger der Grundschild erwirbt diese jedoch schon mit der Eintragung in das Grundbuch, eine Forderung muss nicht entstanden sein, die **Grundschild** ist vollkommen **losgelöst von der Forderung**, von dem **Grundgeschäft** und seiner **Erfüllung**. Die **Nichtigkeit des Grundgeschäftes** berührt den Bestand der **Grundschild** nicht.

6.3.3 Bestellungsformen der Grundschild im Grundbuch

Zur **Bestellung von Grundschilden** ist nach materiellem Recht die **Einigung** und **Eintragung** im Grundbuch erforderlich. Zur **Eintragung** genügt nach formellem Grundbuchrecht die **einseitige Eintragungsbewilligung des Betroffenen in notariell beglaubigter Form** (§§ 19, 29 GBO).

In der **Praxis** ist die **Grundschild** an die **Stelle der Hypothek** getreten.

Es gibt **verschiedene Bestellungsformen** der Grundschuld im Grundbuch.

Sicherungsgrundschuld

Sie dient der **Forderungsabsicherung**. Durch eine **schuldrechtliche Sicherungsabrede** zwischen dem **Eigentümer** des belasteten Grundstückes und dem **Sicherungsnehmer** wird vertraglich vereinbart, dass die **Grundschuld zur Absicherung einer Forderung** dienen soll. Damit sind **Forderung und Grundschuld nicht mehr unabhängig voneinander**, sondern **schuldrechtlich miteinander verbunden** (Grundschuld ist weiterhin abstrakte Sicherheit).

Der **Grundschuldgläubiger** ist durch den schuldrechtlichen Sicherungsvertrag verpflichtet; seinen dinglichen Verwertungsanspruch aus der Grundschuld erst geltend zu machen, wenn die abgesicherte Forderung nicht wie vereinbart zurückgezahlt und die Grundschuld auf den Eigentümer des belasteten Grundstückes zurück übertragen wird oder die Löschung der Grundschuld zu bewilligen, wenn die abgesicherte Forderung zurückgezahlt ist

Eigentümergrundschuld

Hierbei handelt es sich um eine **besondere Form der Grundschuld**. Gläubiger dieser Grundschuld ist der Grundstückseigentümer selbst. Die Eigentümergrundschuld kann wie folgt entstehen:

- **offene Eigentümergrundschuld** (Eigentümer bestellt für sich eine Grundschuld, mit der Folge der Sicherung der ersten Rangstelle, § 1196 BGB)
- **vorläufige Eigentümergrundschuld** (bevor Forderung entstanden ist, wird Grundschuld für einen anderen Gläubiger eingetragen, § 1163 Abs. 1 Satz 1 BGB)
- **abgeleitete Eigentümergrundschuld** (wenn die einer Hypothek zugrunde liegende Forderung erlischt, § 1163 Abs. 1 Satz 2 BGB).

Die Höhe des **Grundschuldzinses**, der ebenfalls in das Grundbuch einzutragen ist, ist **unabhängig** von der **Darlehensforderung** und kann daher von den Zinsen in dem Kreditvertrag abweichen.

6.3.4 Ablauf einer Grundschuldbestellung

Eine **Grundschuldbestellung** läuft in folgenden **Schritten** ab:

- **Einigung über die Bestellung der Grundschuld** ist ein formfreier abstrakter dinglicher Vertrag, der durch Angebot und Annahme zustande kommt (§§ 145 ff BGB). Die Annahme braucht aber nicht ausdrücklich erklärt zu werden. Die Einigung ist - anders als das zugrundeliegende Verpflichtungsgeschäft - bis zur Eintragung durch Erklärung gegenüber dem anderen Teil einseitig widerruflich, auch wenn eine Grundschuld unwiderruflich bestellt ist. Vor der Eintragung sind die Beteiligten an die Einigung jedoch dann gebunden, wenn zum Beispiel der Eigentümer der Bank eine der Grundbuchordnung entsprechende Eintragungsbewilligung ausgehändigt hat (§ 873 BGB).
- **Notarielle Rangbestätigung:** Der Notar bestätigt, dass er den Antrag auf Eintragung der Grundschuld beim Amtsgericht gestellt hat, sonstige

Fachwirt für Finanzberatung

Baufinanzierung

Eintragungsanträge nicht vorliegen und somit der ranggerechten Eintragung der Grundschuld keine Hinderungsgründe entgegen stehen.

- Die **Grundschuldbestellungsurkunde** enthält unter anderem auch Bestimmungen zur Höhe und Fälligkeit der dinglichen Zinsen und eventuell dinglicher Nebenleistungen. Es wird vermerkt, ob ein Grundschuldbrief gebildet werden soll oder nicht.

Mit Ausnahme der Bausparkassen legen die **Kreditinstitute** im allgemeinen Wert darauf, dass sich **Eigentümer** und **Schuldner dinglich** und **persönlich unterwerfen** (dingliche Unterwerfungsklausel). Das besagt, dass der jeweilige **Eigentümer des Grundstückes** die **sofortige Zwangsvollstreckung des Grundstücks duldet**.

Mit der persönlichen Unterwerfungsklausel unterwirft der Schuldner sich in Höhe des Grundschuldbetrages zuzüglich Zinsen und Nebenleistungen, Verzugszinsen und Kosten der dinglichen Rechtsverfolgung und der sofortigen Zwangsvollstreckung seines gesamten Vermögens.

6.3.5 Folgen des abstrakten Charakters der Grundschuld

Die **Grundschuld** ist **nicht an eine Forderung gebunden** (abstrakt), weshalb die **Grundschuld wieder aufleben** kann.

Der **Gläubiger** kann die **Grundschuld freihändig verkaufen**.

Die Zwangsversteigerung bzw. die Zwangsverwaltung kann nur eingeleitet werden, wenn eine Verwertung des Grundbesitzes nicht durch freihändigen Verkauf und im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer möglich ist oder wegen zu hoher nachrangiger Belastungen ein freihändiger Verkauf ausscheidet.

Wiederholung

- 7.) Wodurch entsteht eine Grundschuld und wie kann sie erworben werden?
- 8.) Wie läuft eine Grundschuldbestellung ab?
- 9.) Wie kann eine Eigentümergrundschuld entstehen?

6.4 Bedeutung der Grundschuld und Hypothek im Kreditgeschäft

Das Bürgerliche Gesetzbuch unterscheidet als **Grundpfandrechte**:

- Hypothek,
- Grundschuld,
- Rentenschuld als Unterart der Grundschuld.

Grundpfandrechte sind **dingliche Sicherungsrechte** und **machen Immobilien für Kreditzwecke verfügbar**. Durch Grundpfandrechte können **Kredite** jeder Art **gesichert** werden, ihre Verwendung muss nicht in einem wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem belasteten Objekt stehen. Gleichzeitig sind

Grundpfandrechte jedoch auch **Verwertungsrechte**. Der **Eigentümer** ist **nicht zur Zahlung verpflichtet**, sondern muss die Befriedigung des Gläubigers aus dem belasteten Grundbesitz im Wege der Zwangsvollstreckung dulden.

Wiederholung

10.) Welche Bedeutung haben Grundpfandrechte für das Kreditgeschäft?

6.5 Rentenschuld (§ 1199 Abs. 1 BGB)

Die Rentenschuld ist eine **Unterart der Grundschuld** (§§ 1199-1203 BGB). Sie ist eine Grundschuld, die nicht die Zahlung einer bestimmten Geldsumme, sondern die Zahlung **regelmäßig wiederkehrender Geldleistungen** aus dem Grundstück (**Rente**) **zusichert**. Sie ist unabhängig vom Bestehen einer Forderung.

Bei ihrer **Bestellung** wird auch eine **Ablösesumme** zur Tilgung der Rentenschuld **vereinbart**. Nur der **Eigentümer** des Grundstückes, **nicht** aber **Gläubiger** der Rentenschuld, **kann** diese **Ablösung verlangen**. In der Praxis kann dies zu Problemen führen.

Die Rentenschuld **steht** nach § 1201 BGB nur dem **Eigentümer des Grundstückes zu**. Dadurch ist der Gläubiger der Rentenschuld gegenüber dem Eigentümer des Grundstückes schlechter gestellt, wenn die abgesicherte Forderung ausfallgefährdet ist.

Sie wird in der Weise bestellt, dass nur eine zu regelmäßig wiederkehrenden Terminen bestimmte **Rente aus dem Grundstück zu bezahlen** ist. Die Rentenschuld ist **sicherungsrechtlich unpraktikabel**. Eine praktische Bedeutung kommt ihr nicht zu. Selbst bei einem Verkauf eines Grundstückes auf Rentenbasis wird als Mittel der Sicherstellung in aller Regel die Reallast gewählt. Auch sie ist unabhängig vom Bestehen einer Forderung.

Wiederholung

11.) Was ist das besondere an einer Rentenschuld?

Alles gemerkt?

- Was sind **Grundpfandrechte** und welche Bedeutung erlangen sie in der Praxis?*
- Erläutern Sie den Unterschied zwischen **Hypothek** und **Grundschuld**!*
- Unterscheiden Sie die **Sicherungsgrundschuld** von der **Eigentümergrundschuld**!*
- Was ist unter einer **Rentenschuld** zu verstehen?*