

Vergleich der Grundpfandrechte Grundschuld und Hypothek

Hypothek	Grundschuld
Umfang	
<p>Pfandrecht an einem Grundstück zur Sicherung einer Forderung</p> <p>⇒ Sicherheit (= vom Bestehen einer Forderung, d.h. der Kredit wurde ausbezahlt; Haftung der Hypothek geht mit Tilgung zurück; Hypothek erlischt bei vollständiger Tilgung)</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">dinglicher Anspruch</div> <div style="font-size: 2em;">}</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">persönlicher Anspruch</div> </div> <p>= Anspruch aus dem eine Geldsumme zu fordern</p> <p>= schuldrechtlicher Anspruch des Gläubigers auf Rückzahlung durch den</p> <p>ergibt sich aus der</p> <p>ergibt sich aus dem</p> <hr/> <p>beides bildet eine Schicksalsgemeinschaft, d.h. ist untrennbar (es besteht ein rechtlicher und wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen Darlehen und Hypothek)</p> <p>⇒ Haftung einer Hypothek = (neben Grundstück haftet auch automatisch das gesamte)</p>	<p>Pfandrecht an einem Grundstück</p> <p>⇒ Sicherheit (nicht akzessorisch) (= losgelöst, vom Bestehen einer Forderung, rechtswirksam auch ohne Kredit; Grundschuld könnte theoretisch ohne Kredit verwertet werden, jedoch fiduziarischer¹ Charakter; außerdem ist eine Sicherungsvereinbarung² notwendig)</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">dinglicher Anspruch</div> <div style="font-size: 2em;">}</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">persönlicher Anspruch</div> </div> <p>= Anspruch aus dem eine Geldsumme zu fordern</p> <p>= schuldrechtlicher Anspruch des Gläubigers auf Rückzahlung durch den</p> <p>ergibt sich aus der</p> <p>ergibt sich aus dem</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>Sicherheit und Forderung sind nicht automatisch miteinander verbunden, sondern getrennt; es besteht kein rechtlicher und wirtschaftlicher³ Zusammenhang</p> <hr/> <p>Verbindung muss erst durch einen zusätzlichen Vertrag () hergestellt werden</p> <p>⇒ Haftung einer Grundschuld = (es haftet nur das Grundstück, eine private Haftung muss in der Grundschuldurkunde vereinbart werden)</p>

¹ Erläuterung auf Extrablatt

² Erläuterung auf Extrablatt

³ wirtschaftlich bedeutet = ich lasse eine GS nur eintragen, wenn ich auch einen Kredit erhalte

<p>Hypothek haftet für:</p> <ul style="list-style-type: none"> • • • • <p>Beispiel: Hypothek haftet für Kontokorrentkredit über 35.000,00 € (Dispo)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">Kontostand</td> <td style="width: 20%;">01.09.20xx</td> <td style="width: 15%; text-align: right;">35.000 € S</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> <tr> <td>Überweisungs- eingang</td> <td>30.09.20xx</td> <td style="text-align: right;">3.000 € H</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">Saldo</td> <td style="border-top: 1px solid black;">30.09.20xx</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">32.000 € S</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Lastschrift</td> <td>12.10.20xx</td> <td style="text-align: right;">5.000 € S</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">Saldo</td> <td style="border-top: 1px solid black;">12.10.20xx</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">37.000 € S</td> <td></td> </tr> </table> <p>Fragen:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">persönlicher Anspruch am 12.10.20xx</td> <td style="width: 30%;"></td> </tr> <tr> <td>dinglicher Anspruch am 12.10.20xx (Höhe der Hypothek)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Eigentümergrundschild</td> <td></td> </tr> </table>	Kontostand	01.09.20xx	35.000 € S		Überweisungs- eingang	30.09.20xx	3.000 € H		Saldo	30.09.20xx	32.000 € S		Lastschrift	12.10.20xx	5.000 € S		Saldo	12.10.20xx	37.000 € S		persönlicher Anspruch am 12.10.20xx		dinglicher Anspruch am 12.10.20xx (Höhe der Hypothek)		Eigentümergrundschild		<p>Grundschild haftet für:</p> <ul style="list-style-type: none"> • • • • <p>Beispiel: Grundschild haftet für Kontokorrentkredit über 35.000,00 € (Dispo)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">Kontostand</td> <td style="width: 20%;">01.09.20xx</td> <td style="width: 15%; text-align: right;">35.000 € S</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> <tr> <td>Überweisungs- eingang</td> <td>30.09.20xx</td> <td style="text-align: right;">3.000 € H</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">Saldo</td> <td style="border-top: 1px solid black;">30.09.20xx</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">32.000 € S</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Lastschrift</td> <td>12.10.20xx</td> <td style="text-align: right;">5.000 € S</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">Saldo</td> <td style="border-top: 1px solid black;">12.10.20xx</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">37.000 € S</td> <td></td> </tr> </table> <p>Fragen:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">persönlicher Anspruch am 12.10.20xx</td> <td style="width: 30%;"></td> </tr> <tr> <td>dinglicher Anspruch am 12.10.20xx (Höhe der Hypothek)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Eigentümergrundschild</td> <td></td> </tr> </table>	Kontostand	01.09.20xx	35.000 € S		Überweisungs- eingang	30.09.20xx	3.000 € H		Saldo	30.09.20xx	32.000 € S		Lastschrift	12.10.20xx	5.000 € S		Saldo	12.10.20xx	37.000 € S		persönlicher Anspruch am 12.10.20xx		dinglicher Anspruch am 12.10.20xx (Höhe der Hypothek)		Eigentümergrundschild	
Kontostand	01.09.20xx	35.000 € S																																																			
Überweisungs- eingang	30.09.20xx	3.000 € H																																																			
Saldo	30.09.20xx	32.000 € S																																																			
Lastschrift	12.10.20xx	5.000 € S																																																			
Saldo	12.10.20xx	37.000 € S																																																			
persönlicher Anspruch am 12.10.20xx																																																					
dinglicher Anspruch am 12.10.20xx (Höhe der Hypothek)																																																					
Eigentümergrundschild																																																					
Kontostand	01.09.20xx	35.000 € S																																																			
Überweisungs- eingang	30.09.20xx	3.000 € H																																																			
Saldo	30.09.20xx	32.000 € S																																																			
Lastschrift	12.10.20xx	5.000 € S																																																			
Saldo	12.10.20xx	37.000 € S																																																			
persönlicher Anspruch am 12.10.20xx																																																					
dinglicher Anspruch am 12.10.20xx (Höhe der Hypothek)																																																					
Eigentümergrundschild																																																					

Entstehung und Erwerb	
<p><u>Buchhypothek</u></p> <p>Entstehung</p> <p style="text-align: right;">(+ Hinweis, dass es sich um eine Hypothek ohne Brief handelt)</p> <p>Erwerb</p> <p>mit der Forderung (= Kredit- auszahlung); vor Auszahlung ist die Hypothek eine</p>	<p><u>Buchgrundschild</u></p> <p>Entstehung</p> <p style="text-align: right;">(+ Hinweis, dass es sich um eine Grundschild ohne Brief handelt)</p> <p>Erwerb</p> <p>bereits mit (wegen Abstraktheit)</p>

<p><u>Briefhypothek⁴</u></p> <p>Entstehung (kein Hinweis auf Brief notwendig, da kein Hinweis bedeutet, dass ein Brief ausgestellt wurde)</p> <p>Erwerb mit der Forderung (= Kreditauszahlung); vor Auszahlung ist die Hypothek eine</p>	<p><u>Briefgrundschuld⁵</u></p> <p>Entstehung (kein Hinweis auf Brief notwendig)</p> <p>Erwerb des Briefes notwendig</p>
--	--

Übertragung	
<p><u>Buchhypothek</u></p> <p>+ der Forderung der Abtretung ins Grundbuch</p> <p><u>Briefhypothek</u></p> <p>Alternative a) + Abtretung der Forderung Brief (keine Eintragung ins Grundbuch unbedingt notwendig)</p> <p>Alternative b) + Abtretung der Forderung Brief + der Abtretung ins Grundbuch</p> <p>⇒ Hypothek kann nur mit der Forderung übertragen werden</p>	<p><u>Buchgrundschuld</u></p> <p>+ des dinglichen Anspruchs der Abtretung ins Grundbuch</p> <p><u>Briefgrundschuld</u></p> <p>Alternative a) + Abtretung des dinglichen Anspruchs Brief (keine Eintragung ins Grundbuch unbedingt notwendig)</p> <p>Alternative b) + Abtretung des dinglichen Anspruchs Brief + der Abtretung ins Grundbuch</p> <p>⇒ Grundschuld kann auch die Forderungen übertragen werden</p>

⁴ Vorteil gegenüber einem Buchpfandrecht: für Abtretung kein Grundbucheintrag notwendig; Nachteile: Vorlage bei Vollstreckungsmaßnahmen; Aufgebotsverfahren bei Verlust; höhere Kosten für Besteller. Für die Übertragung von Briefhypotheken und Briefgrundschulden wird eigentlich kein Notar benötigt. Will jedoch die Bank B später einmal im Grundbuch eingetragen werden, kommt sie nach der Grundbuchordnung nicht hinein, wenn die Abtretungserklärung nicht öffentlich (notariell) beglaubigt ist. Will die Bank B die Grundschuld an die Bank C weiter abtreten, kann die Bank C nach §1154 BGB die Grundschuld nicht gutgläubig erwerben, weil keine lückenlose Kette an öffentlich beglaubigten Abtretungen vorhanden ist.

⁵ dto. (vgl. Fußnote 4)

Fälligkeit

Hypothek wird fällig mit dem
der zugrunde liegenden Forderung.

Grundschild wird erst durch
fällig (Kündigungsfrist Monate)