

## Vergleich der Grundpfandrechte Grundschuld und Hypothek

Hinweis: Haben wir bereits im Unterricht als Letztes besprochen. Hier jedoch nochmals alles schön übersichtlich zusammengefasst!

Hypothek	Grundschuld
<b>Umfang</b>	
<p>Pfandrecht an einem Grundstück zur Sicherung einer <b>bestimmten</b> Forderung</p> <p>⇒ <b>akzessorische</b> Sicherheit (= vom Bestehen einer Forderung <b>abhängig</b>, 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; margin: 5px;">dinglicher Anspruch</div> <div style="font-size: 2em;">}</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px;">persönlicher Anspruch</div> </div> <p>= Anspruch aus dem <b>Grundstück</b> eine Geldsumme zu fordern</p> <p>= schuldrechtlicher Anspruch des Gläubigers auf Rückzahlung durch den <b>Schuldner</b></p> <p>ergibt sich aus der <b>Hypothek</b></p> <p>ergibt sich aus dem <b>Darlehensvertrag</b></p> <p>beides bildet eine Schicksalsgemeinschaft, d.h. ist untrennbar <b>verbunden</b> (es besteht ein rechtlicher und wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen Darlehen und Hypothek)</p> <p>⇒ Haftung einer Hypothek = <b>weit</b> (neben Grundstück haftet auch automatisch das gesamte <b>Vermögen</b>)</p>	<p>Pfandrecht an einem Grundstück</p> <p>⇒ <b>abstrakte</b> Sicherheit (nicht akzessorisch) (= losgelöst, <b>unabhängig</b> vom Bestehen einer Forderung, rechtswirksam auch ohne Kredit; Grundschuld könnte theoretisch ohne Kredit verwertet werden, jedoch fiduziarischer<sup>1</sup> Charakter; außerdem ist eine Sicherungsvereinbarung<sup>2</sup> notwendig)</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px;">dinglicher Anspruch</div> <div style="font-size: 2em;">}</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px;">persönlicher Anspruch</div> </div> <p>= Anspruch aus dem <b>Grundstück</b> eine Geldsumme zu fordern</p> <p>= schuldrechtlicher Anspruch des Gläubigers auf Rückzahlung durch den <b>Schuldner</b></p> <p>ergibt sich aus der <b>Grundschuld</b></p> <p>ergibt sich aus dem <b>Darlehensvertrag</b></p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>Sicherheit und Forderung sind nicht automatisch miteinander verbunden, sondern getrennt; es besteht kein rechtlicher und wirtschaftlicher<sup>3</sup> Zusammenhang</p> <p>Verbindung muss erst durch einen zusätzlichen Vertrag (<b>Sicherungsvereinbarung</b>) hergestellt werden</p> <p>⇒ Haftung einer Grundschuld = <b>eng</b> (es haftet nur das Grundstück, eine private Haftung muss <b>zusätzlich</b> in der Grundschuldurkunde vereinbart werden)</p>

<sup>1</sup> Erläuterung auf Extrablatt

<sup>2</sup> Erläuterung auf Extrablatt

<sup>3</sup> 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"> <li>• <b>Forderung</b></li> <li>• <b>Zinsen</b></li> <li>• <b>Kosten der Kündigung</b></li> <li>• <b>Kosten der Rechtsverfolgung</b></li> </ul> <p>Beispiel: Hypothek haftet für Kontokorrentkredit über 35.000,00 € (Dispo)</p> <table border="1"> <tr> <td>Kontostand</td> <td>01.09.20xx</td> <td>35.000 € S</td> </tr> <tr> <td>Überweisungs- eingang</td> <td>30.09.20xx</td> <td>3.000 € H</td> </tr> <tr> <td>Saldo</td> <td>30.09.20xx</td> <td>32.000 € S</td> </tr> <tr> <td>Lastschrift</td> <td>12.10.20xx</td> <td>5.000 € S</td> </tr> <tr> <td>Saldo</td> <td>12.10.20xx</td> <td>37.000 € S</td> </tr> </table> <p>Fragen:</p> <table border="1"> <tr> <td>persönlicher Anspruch am 12.10.20xx</td> <td><b>37.000 €</b></td> </tr> <tr> <td>dinglicher Anspruch am 12.10.20xx (Höhe der Hypothek)</td> <td><b>32.000 €</b></td> </tr> <tr> <td>Eigentümergrundschild</td> <td><b>3.000 €</b></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	<b>37.000 €</b>	dinglicher Anspruch am 12.10.20xx (Höhe der Hypothek)	<b>32.000 €</b>	Eigentümergrundschild	<b>3.000 €</b>	<p>Grundschild haftet für:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Forderung</b></li> <li>• <b>Zinsen</b></li> <li>• <b>Kosten der Kündigung</b></li> <li>• <b>Kosten der Rechtsverfolgung</b></li> </ul> <p>Beispiel: Grundschild haftet für Kontokorrentkredit über 35.000,00 € (Dispo)</p> <table border="1"> <tr> <td>Kontostand</td> <td>01.09.20xx</td> <td>35.000 € S</td> </tr> <tr> <td>Überweisungs- eingang</td> <td>30.09.20xx</td> <td>3.000 € H</td> </tr> <tr> <td>Saldo</td> <td>30.09.20xx</td> <td>32.000 € S</td> </tr> <tr> <td>Lastschrift</td> <td>12.10.20xx</td> <td>5.000 € S</td> </tr> <tr> <td>Saldo</td> <td>12.10.20xx</td> <td>37.000 € S</td> </tr> </table> <p>Fragen:</p> <table border="1"> <tr> <td>persönlicher Anspruch am 12.10.20xx</td> <td><b>37.000 €</b></td> </tr> <tr> <td>dinglicher Anspruch am 12.10.20xx (Höhe der Hypothek)</td> <td><b>35.000 €</b></td> </tr> <tr> <td>Eigentümergrundschild</td> <td><b>0 €</b></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	<b>37.000 €</b>	dinglicher Anspruch am 12.10.20xx (Höhe der Hypothek)	<b>35.000 €</b>	Eigentümergrundschild	<b>0 €</b>
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	<b>37.000 €</b>																																										
dinglicher Anspruch am 12.10.20xx (Höhe der Hypothek)	<b>32.000 €</b>																																										
Eigentümergrundschild	<b>3.000 €</b>																																										
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	<b>37.000 €</b>																																										
dinglicher Anspruch am 12.10.20xx (Höhe der Hypothek)	<b>35.000 €</b>																																										
Eigentümergrundschild	<b>0 €</b>																																										

Entstehung und Erwerb	
<p><u>Buchhypothek</u></p> <p>Entstehung <b>Einigung und Eintragung</b> (+ Hinweis, dass es sich um eine Hypothek ohne Brief handelt)</p> <p>Erwerb mit <b>Entstehung</b> der Forderung (= Kreditauszahlung); vor Auszahlung ist die Hypothek eine <b>Eigentümergrundschild</b></p>	<p><u>Buchgrundschild</u></p> <p>Entstehung <b>Einigung und Eintragung</b> (+ Hinweis, dass es sich um eine Grundschild ohne Brief handelt)</p> <p>Erwerb bereits mit <b>Eintragung</b> (wegen Abstraktheit)</p>

<p><u>Briefhypothek<sup>4</sup></u></p> <p>Entstehung <b>Einigung und Eintragung</b> (kein Hinweis auf Brief notwendig, da kein Hinweis bedeutet, dass ein Brief ausgestellt wurde)</p> <p>Erwerb mit <b>Entstehung</b> der Forderung (= Kreditauszahlung); vor Auszahlung ist die Hypothek eine <b>Eigentümergrundschuld</b></p>	<p><u>Briefgrundschuld<sup>5</sup></u></p> <p>Entstehung <b>Einigung und Eintragung</b> (kein Hinweis auf Brief notwendig)</p> <p>Erwerb <b>Übergabe</b> des Briefes notwendig</p>
---	--

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

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> dto. (vgl. Fußnote 4)

Fälligkeit

Hypothek wird fällig mit dem **Fälligwerden** der zugrunde liegenden Forderung.

Grundschild wird erst durch **Kündigung** fällig (Kündigungsfrist **6** Monate)