

Orientierungshilfe zu den Grundpfandrechten

I. Vorbemerkung

Grundpfandrecht ist der wissenschaftliche Oberbegriff für

1. Hypothek (§§ 1113-1190) und
2. Grundschuld (§§ 1191-1198); Unterfall: Rentenschuld (§§ 1199-1203).

Wesentlicher Unterschied zwischen Hypothek und Grundschuld: Hypothek **akzessorisch** (§ 1113 Abs. 1); Grundschuld **abstrakt** (§ 1192 Abs. 1, aber Ausgleich über §§ 812 ff.).

II. Grundsätze des Hypothekenrechts

1. Das Hypothekenrecht wird vom **Akzessorietätsdogma** beherrscht. Im Vordergrund steht nach dem BGB die obligatorische Forderung, die durch das dingliche Recht der Hypothek gesichert wird. Gläubiger und Hypothekar sind stets identisch; Schuldner und Eigentümer des Grundstücks können auseinanderfallen. Durchbrechung des Akzessorietätsdogmas zum Schutz des redlichen Erwerbers: § 1138, aber nicht bei der Sicherungshypothek, die streng akzessorisch ist - § 1184 Abs. 1, 1185 Abs. 2!

2. Briefhypothek - Buchhypothek

Normalfall: Briefhypothek; vgl. §§ 1116, 1117! Es würde die Zirkulationsfähigkeit der Grundpfandrechte erschweren, wäre bei jeder Übertragung der Hypothek (richtig: der durch die Hypothek gesicherten Forderung) eine Eintragung im Grundbuch erforderlich. Deshalb im Normalfall, also bei der Verkehrshypothek: Briefhypothek; die Erteilung des Briefes kann jedoch ausgeschlossen werden (§ 1116 Abs. 2), dann **Buchhypothek**.

Die **Sicherungshypothek** muß im Grundbuch ausdrücklich als Sicherungshypothek bezeichnet werden, § 1184 Abs. 2; sie ist stets **Buchhypothek**, § 1185 Abs. 1.

3. Die Begründung der Hypothek: §§ 873, 1117!

Bei Nichtentstehen und Erlöschen der Forderung steht die Hypothek dem Eigentümer als **Eigentümergegrundschuld** zu (Grundschuld, da keine Forderung besteht), kein Erlöschen der Hypothek! (§§ 1163, 1177).

4. Die Übertragung der Hypothek

- a) Akzessorietätsdogma der Hypothek! - Im Mittelpunkt der Abtretung steht die **Forderung**; die Hypothek geht ex lege auf den neuen Gläubiger über, **§ 1153 Abs. 1**.
- b) **Briefhypothek**: § 1154 Abs. 1, Abs. 2.
- c) **Buchhypothek**,: §§ 1154 Abs.3, 873; abgetreten wird auch hier die **Forderung**, die Hypothek folgt nach.

Beachte also: Übertragung einer Forderung nach sachenrechtlichen Grundsätzen, §§ 398, 1154! Für die Hypothek gelten §§ 401, 1153.

5. Der Schutz des redlichen Erwerbers einer Hypothek

- a) §§ 892, 893 gelten auch für die Hypothek, und zwar sowohl für die Verkehrs- wie für die Sicherungshypothek; aber nur hinsichtlich des **dinglichen Rechts** und dessen Mängel.
- b) **Durchbrechung des Akzessorietätsdogmas** zum Schutz des redlichen Erwerbers: § 1138 - aber nur für die Verkehrshypothek, **nicht** bei der **Sicherungshypothek**, die streng akzessorisch ist, § 1185 Abs. 2.
Beachte aber: kein gutgläubiger Erwerb der Forderung, sondern lediglich Fiktion der Forderung, damit die Hypothek redlich erworben werden kann.
- c) Besonderheiten bei der **Briefhypothek**:
 - aa) Darf sich der Erwerber auf den Briefbesitz des Zedenten verlassen? - § 1155!
 - bb) Unrichtigkeit des Hypothekenbriefs? - §§ 892, 893 nur, wenn Brief und Grundbuch übereinstimmen; der Brief allein genießt **keinen öffentlichen Glauben**. Er ist aber geeignet, den Grundbuchstand zu **diskreditieren**; vgl. § 1140.

6. Umfang der Hypothekenhaftung

- a) Keine persönliche Verpflichtung des Eigentümers; dingliche Haftung des Grundstücks; also keine Leistungspflicht, sondern lediglich eine **Duldungspflicht**, § 1147!
- b) **Wofür haftet das Grundstück?** - Vgl. §§ 1118, 1119
- c) **Womit haftet das Grundstück?** - Zunächst mit dem Grundstück selbst, den wesentlichen und nicht wesentlichen Bestandteilen einschließlich der Erzeugnisse, und zwar auch nach der Trennung (§ 1120; siehe auch § 1126), und dem Zubehör (§ 1120); vgl. weiterhin §§ 1123 ff. Hier stellt sich das schwierige Problem des **Ausscheidens aus dem Haftungsverband**:
 - aa) **Bestandteile einschließlich der Erzeugnisse**

- (1) Vor der Beschlagnahme: Veräußerung und Entfernung, § 1121 Abs. 1; dauernde Entfernung im Rahmen ordnungsgemäßer Wirtschaft getrennter Bestandteile und Erzeugnisse, § 1122 Abs. 1.
- (2) Wenn Beschlagnahme vor Veräußerung oder aber auch vor Entfernung, dann § 23 ZVG - §§ 135, 136 BGB.

bb) **Zubehör**

- (1) Vor der Beschlagnahme: Veräußerung und Entfernung, § 1121 Abs. 1; Aufhebung der Zubehöreigenschaft im Rahmen einer ordnungsmäßigen Wirtschaft, § 1122 Abs. 2.
- (2) Nach der Beschlagnahme: § 23 ZVG - §§ 135, 136 BGB.

7. Verwirklichung der Hypothekenhaftung

a) Verwertung, wenn Anspruch aus der **Hypothek** fällig ist. Fälligkeit der Forderung und Fälligkeit des Anspruchs der Hypothek können auseinanderfallen; vgl. § 1141!

b) Einreden gegen das **dingliche Recht**; beachte: § 1157!

c) Einreden gegen die **Forderung**: vgl. § 1137!

d) **Ablösung der Hypothek**

aa) Wenn die Hypothekenforderung fällig wird, so wird in aller Regel der Schuldner leisten; die Hypothek geht dann grundsätzlich auf den Eigentümer als Eigentümergrundschild über, § 1163 Abs. 1 Satz 2, § 1177 Abs. 1.

bb) Der Eigentümer des Grundstücks und der Schuldner der Forderung brauchen nicht identisch zu sein; diese **Divergenzfälle** können erhebliche Schwierigkeiten bereiten:

(1) Schuldner leistet nicht; Ablösungsrecht des Eigentümers, § 1142. Rechtsfolge hinsichtlich der **Forderung**: § 1143; Rechtsfolge hinsichtlich der **Hypothek**: § 1153 (nicht § 1163), § 1177 Abs. 2 - **Eigentümerhypothek!**

(2) Schuldner leistet zwar, hat aber gegen den Eigentümer einen Anspruch auf Ersatz; Beispiel: Veräußerung eines Grundstücks, wobei die Hypothek auf den Kaufpreis angerechnet wird. Gläubiger genehmigt die Schuldübernahme nicht (vgl. § 416!), so daß der alte Eigentümer persönlicher Schuldner bleibt. Hier gemäß § 1164 **gesetzlicher Hypothekübergang unter gesetzlicher Forderungsauswechslung.**

cc) **Ablösungsrecht Dritter**: § 1150. Rechtsfolge hinsichtlich der **Forderung**: §§ 1143, 1150, 268; Rechtsfolge hinsichtlich der Hypothek: § 1153.

III. Grundsätze des Grundschuldrechts

1. Bei einer Unterscheidung der Grundpfandrechte nach dem Grad der Akzessorietät nimmt die Grundschuld im Verhältnis zur Sicherungshypothek die andere Extremposition ein: **Bei ihr spielt es keine Rolle**, ob eine Forderung besteht, die durch die Grundschuld - faktisch - gesichert werden soll; vgl. § 1192 Abs. 1!

2. Grundschuld im Normalfall **Briefgrundschuld**; wenn der Grundschuldbrief ausgeschlossen wird, **Buchgrundschuld!** - Vgl. §§ 1192, 1116!

3. Grundsätzlich entsprechende Anwendung der Vorschriften über die Hypothek, § 1192 Abs. 1, soweit nicht sich aus der Unabhängigkeit der Grundschuld von einer Forderung etwas anderes ergibt. Daraus folgt insbesondere:

a) **nicht**: §§ 1163, 1177, aber Ausgleich über §§ 812 ff.

b) **nicht**: § 1137!

c) Übertragen wird die **Grundschuld**. Besteht daneben eine Forderung, so ist Möglichkeit der Abtretung an verschiedene Personen gegeben.

d) **nicht**: § 1138, da er keine Rolle spielen kann.