



universität**bonn**

## Repetitorium Kreditsicherungsrecht – 4. Grundschuld, insb.: Entstehung, Übertragung (Donnerstag, 30.04.2015)

Prof. Dr. Michael Beurskens, LL.M. (Chicago), LL.M.  
(Gew. Rechtsschutz), Attorney at Law (New York)

# Was behandeln wir heute?

- Grundlagen
- Entstehung
- Übertragung
- Erlöschen
- Anspruch/Einreden
- Sicherungsgrundschuld

1	Welche allgemeinen Grundlagen der Grundschuld sind wichtig?
2	Was muss man zur Entstehung der Grundschuld wissen?
3	Wie wird eine Grundschuld übertragen?
4	Wodurch erlischt die Grundschuld?
5	Welche Rechte hat der Inhaber der Grundschuld?
6	Was muss man zur Sicherungsgrundschuld wissen?



Grundlagen

Entstehung

Übertragung

Erlöschen

Anspruch/Einreden

Sicherungsgrundschuld

1

Welche allgemeinen  
Grundlagen der Grundschuld  
sind wichtig?

# Was muss man zur **gesetzlichen Regelung** der Grundpfandrechte wissen?

## Grundlagen

## Entstehung

## Übertragung

## Erlöschen

## Anspruch/Einreden

## Sicherungsgrundschuld

Grundfall: Hypothek  
(§§ 1113 ff. BGB)

- Akzessorisch
- Durch Vertrag (§ 873 BGB); § 648 BGB
- Zwangsvollstreckung (§§ 866, 932 ZPO)
- Gesetz (§§ 1287 S. 2, 848 Abs. 2 ZPO)

**Umwandlung (§ 1198 BGB)**

Modifikation:  
Grundschuld  
(§§ 1191 ff. BGB)

- Nicht akzessorisch
- Entsprechende Anwendung der §§ 1113 ff.

Sonderfall:  
Rentenschuld  
(§§ 1199 ff. BGB)

- Sonderfall der Grundschuld
- Regelm. Zahlung aus Grundstück



## Warum **Grundschuld** statt Hypothek?

Grundlagen

Anonymität

Eigentümerbriefgrundschuld → Inhaber im Grundbuch nicht ersichtlich

Entstehung

Frühe Entstehung

Unabhängig von Valutierung der Forderung

Übertragung

Erlöschen

Anspruch/Einreden

Forderungs-  
wechsel

Wegen fehlender Akzessorietät kann Forderung beliebig getauscht werden

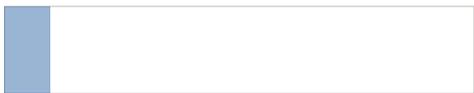
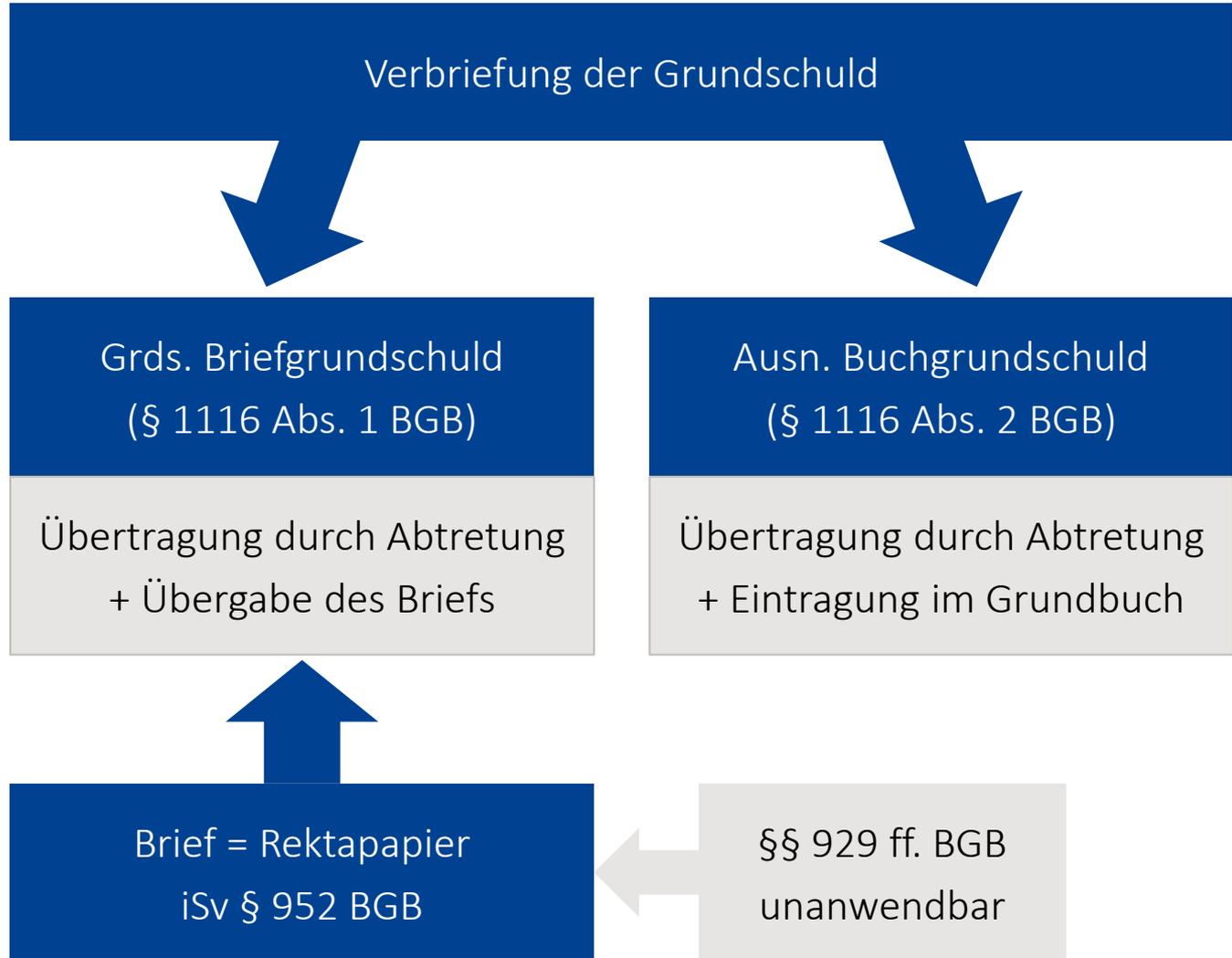
Sicherungsgrundschuld

Beachte: Für Zweiterwerber ist (Brief-) **Hypothek attraktiver**  
(§§ 1138, 1154 BGB ggü. § 1192 Abs. 1a BGB)



# Welche Rolle spielt der **Grundschuldbrief**?

- Grundlagen
- Entstehung
- Übertragung
- Erlöschen
- Anspruch/Einreden
- Sicherungsgrundschuld





Welche **Konstellationen** sind zu unterscheiden?

Grundlagen

Entstehung

Übertragung

Erlöschen

Anspruch/Einreden

Sicherungsgrundschild

Einpersonenverhältnis

Eigentümergrundschild

Zweipersonenverhältnis

Sicherungsgrundschild für eigene Forderung; isolierte Grundschild

Dreipersonenverhältnis

Sicherungsgrundschild für fremde Forderung





## Welche Bedeutung hat der „Rang“?

Grundlagen

Entstehung

Übertragung

Erlöschen

Anspruch/Einreden

Sicherungsgrundschuld

Befriedigung nach dem Rang

Reihenfolge der Eintragungen in der jeweiligen Abteilung  
(§ 879 Abs. 1 BGB) → Räumliche Anordnung („Locusprinzip“)

Aufrücken (gleitende Rangordnung) → für Eigentümergrundschuld:  
§§ 1163, 1177 BGB → § 1179a BGB

Vereinbarung (§ 879 Abs. 3 BGB), Änderung (§ 880 BGB)



## Was ist eine „Gesamtgrundschuld“?

Grundlagen

Entstehung

Übertragung

Erlöschen

Anspruch/Einreden

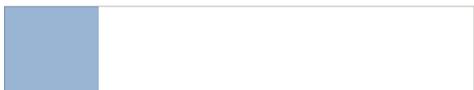
Sicherungsgrundschuld

§ 1132 BGB: Ein Grundpfandrecht an mehreren Grundstücken



Nach Befriedigung aus einem Grundstück:  
Eigentümergrundschulden an den anderen  
(§§§ 1143 Abs. 2, 1173 BGB) → kein Regress

Praktische Bedeutung gering (anders für Gesamthypothek)



## Wodurch wird der Inhaber der Grundschuld **geschützt**?

Grundlagen	§ 1133 BGB	Vorzeitige Vollstreckung nach Fristsetzung bei Verschlechterung des Grundstücks
Entstehung	§ 1134 BGB	Unterlassungsklage bei Verschlechterung des Grundstücks
Übertragung		
Erlöschen	§ 1135 BGB	Vollstreckung / Unterlassung bei Verschlechterung/Entfernung von Zubehör
Anspruch/Einreden		
Sicherungsgrundschuld	§ 823 BGB	<ul style="list-style-type: none"><li>• Grundschuld ist sonstiges Recht iSv § 823 Abs. 1</li><li>• §§ 1133-1135 BGB sind Schutzgesetze iSv § 823 Abs. 2</li></ul>





Grundlagen

Entstehung

Übertragung

Erlöschen

Anspruch/Einreden

Sicherungsgrundschuld

2

# Was muss man zur Entstehung der Grundschuld wissen?

## Wodurch **entsteht eine Grundschuld**?

Grundlagen

**Entstehung**

Übertragung

Erlöschen

Anspruch/Einreden

Sicherungsgrundschuld

- I. Dingliche **Einigung** (§ 873 Abs. 1 BGB) → §§ 145 ff. BGB
- II. **Eintragung** in das Grundbuch (§ 873 Abs. 1 BGB)
- III. **Einigsein** bei Eintragung oder Verbindlichkeit der Einigung (§ 873 Abs. 2 BGB)
- IV. **Berechtigung** des Verfügenden hins. Bestellung (insb. § 878 BGB)
- V. Herausgabe des **Grundschuldbriefs** (§ 1117 BGB) oder **Eintragung des Ausschlusses** im Grundbuch (§ 1116 Abs. 2 BGB)

## Welche Varianten der **Herausgabe des Grundschuldbriefs** gibt es?

Grundlagen

**Entstehung**

Übertragung

Erlöschen

Anspruch/Einreden

Sicherungsgrundschuld

§ 1117 Abs. 1 BGB

- Grundbuchamt gibt an Eigentümer heraus (§ 56 GBO)
- Eigentümer übergibt (§ 1117 Abs. 1 S. 1 BGB) oder Surrogat (§ 1117 Abs. 1 S. 2 BGB mit § 929 S. 2 BGB, § 930 BGB oder § 931 BGB)

§ 1117 Abs. 2 BGB

- Grundbuchamt gibt unmittelbar an Gläubiger heraus (praktischer Regelfall)
- Grundschuld entsteht bereits durch Vereinbarung nicht erst mit Übergabe (wichtig für guten Glauben!)

## Was setzt ein **gutgläubiger Grundschuldnerwerb** voraus?

- I. Dingliche **Einigung** (§ 873 Abs. 1 BGB) → §§ 145 ff. BGB
- II. **Eintragung** in das Grundbuch (§ 873 Abs. 1 BGB)
- III. **Einigsein** bei Eintragung oder Verbindlichkeit der Einigung (§ 873 Abs. 2 BGB)
- IV. Fehlende **Berechtigung des Verfügenden**
  1. **Rechtsgeschäft + Verkehrsgeschäft**
  2. **Rechtsschein** des Eigentums (Eintragung des Verfügenden, § 891 BGB)
  3. Keine **Kenntnis** (§ 892 Abs. 1 BGB) – Zeitpunkt: § 892 Abs. 2 BGB
  4. Kein **Widerspruch** (§§ 892 Abs. 1 S. 1, 899 BGB)
- V. Herausgabe des **Grundschuldbriefs** (§ 1117 BGB) oder **Eintragung des Ausschlusses** im Grundbuch (§ 1116 Abs. 2 BGB)

Grundlagen

Entstehung

Übertragung

Erlöschen

Anspruch/Einreden

Sicherungsgrundschuld

# Inwieweit findet Verbraucherschutzrecht Anwendung?

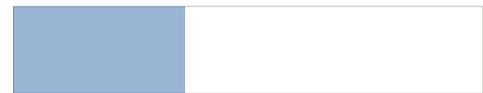
- Grundlagen
- Entstehung**
- Übertragung
- Erlöschen
- Anspruch/Einreden
- Sicherungsgrundschuld

**Darlehen**      Abstrakt      von      Grundschuld,      ggf.  
 Widerrufsrechte      nach      §      495      BGB  
 o. § 312g BGB

**Sicherungsabrede**

- Nicht § 495 BGB
- Aber: § 312g BGB? BGHZ 131, 1,4: entgeltliche Leistung, wenn Eigentümer erwartet, ihm oder Dritten erwächst Vorteil → Widerrufsrecht (+)
- (P) § 312 Abs. 2 Nr. 2 BGB

**Grundschuld**      Kein Widerrufsrecht  
 → ausdrücklicher Ausschluss  
 (§ 312 Abs. 2 Nr. 2 BGB)



## Kann die Grundschuldbestellung **sittenwidrig** (§ 138 Abs. 1 BGB) sein?

Grundlagen

Entstehung

Übertragung

Erlöschen

Anspruch/Einreden

Sicherungsgrundschuld

BGH: Keine Anwendung der  
Bürgschaftsgrundsätze

Nur Verlust des sichernden  
Grundstücks = Keine  
Gefährdung des  
Gesamtvermögens

Schutz durch Notar (anders  
§ 766 BGB)





# Was gilt bei **Abweichung** von Einigung und Eintragung?

Grundlagen

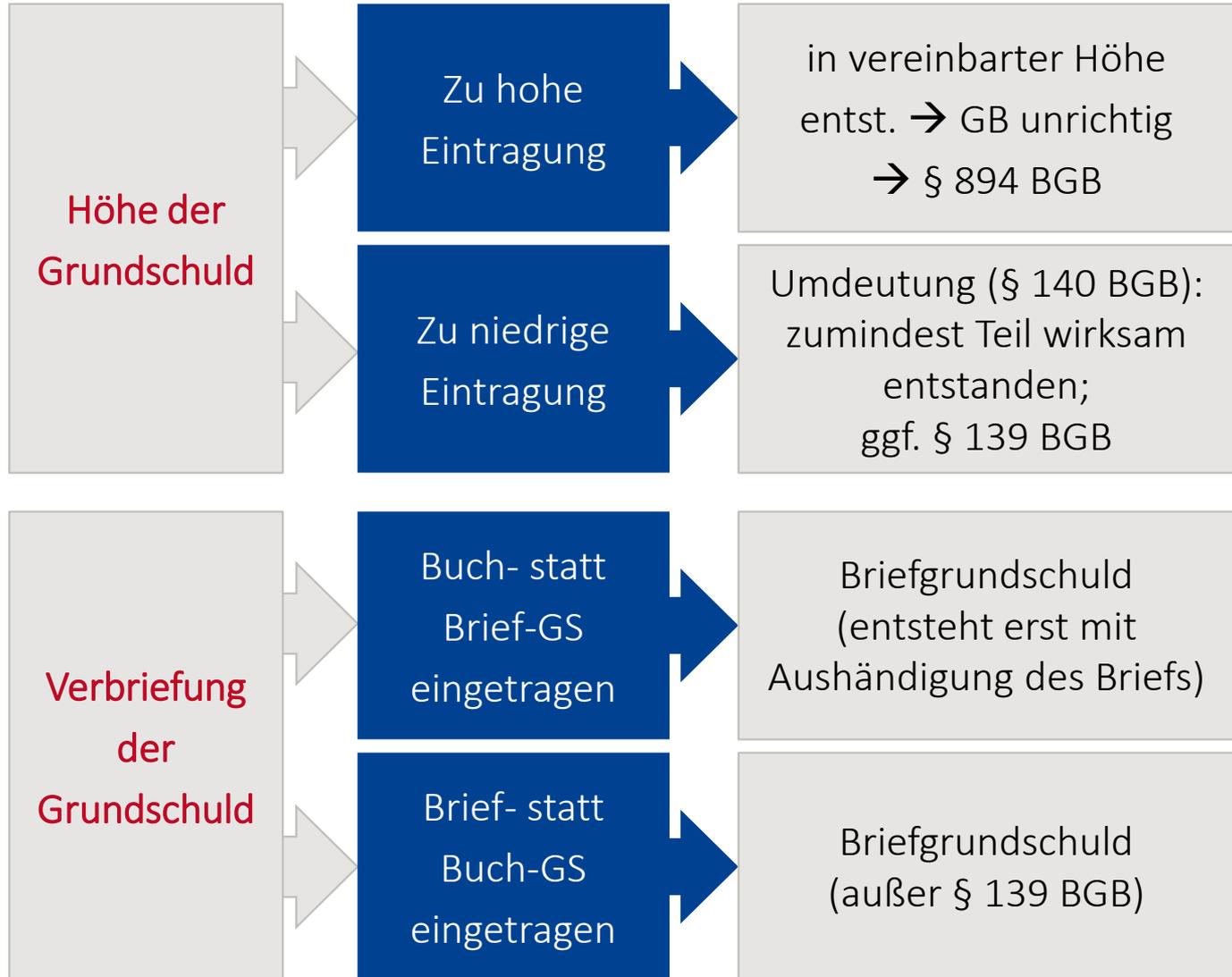
**Entstehung**

Übertragung

Erlöschen

Anspruch/Einreden

Sicherungsgrundschuld



## Was gilt für eine **Eigentümergrundschuld**? (§ 1196 BGB)

1. Einseitige Erklärung des Eigentümers
2. Eintragung in das Grundbuch
3. Berechtigung

Ziel: **Rangwahrung**

Siehe auch § 1163 Abs. 1 S. 2 BGB:  
Hypothek mit erloschener Forderung

Beachte aber: § 1179a BGB : Anspruch auf  
Löschung vorrangiger Eigentümergrundschulden

Grundlagen

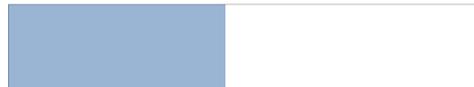
Entstehung

Übertragung

Erlöschen

Anspruch/Einreden

Sicherungsgrundschuld





Grundlagen

Entstehung

**Übertragung**

Erlöschen

Anspruch/Einreden

Sicherungsgrundschuld

**3**

# Wie wird eine Grundschuld übertragen?

## Wie wird eine Grundschuld **übertragen**?

Grundlagen

Entstehung

**Übertragung**

Erlöschen

Anspruch/Einreden

Sicherungsgrundschuld

1. **Einigung** über Übergang (§§ 398, 413 BGB)
2. **Schriftform** (§ 1154 Abs. 1 BGB) für Erklärung des Abtretenden (Zedent) oder **Eintragung** im Grundbuch (§ 1154 Abs. 2 BGB)
3. **Übergabe des Briefs** bei Briefgrundschuld (§§ 1154 Abs. 1, 1117 BGB) oder **Eintragung** im Grundbuch bei Buchgrundschuld (§§ 1154 Abs. 3, 873 BGB)
4. **Berechtigung** des Verfügenden (hins. Grundschuld)

# Was gilt für den **gutgläubigen Zweiterwerb** der Grundschuld?

1. **Einigung** über Übergang (§§ 398, 413 BGB)
2. **Schriftform** (§ 1154 Abs. 1 BGB) für Erklärung des Abtretenden (Zedent) oder **Eintragung** im Grundbuch (§ 1154 Abs. 2 BGB)
3. **Übergabe des Briefs** bei Briefgrundschuld (§§ 1154 Abs. 1, 1117 BGB) oder **Eintragung** im Grundbuch bei Buchgrundschuld (§§ 1154 Abs. 3, 873 BGB)
4. **Fehlende Berechtigung** des Verfügenden
  - a. Abtretung als **Verkehrsgeschäft**
  - b. **Rechtsschein**: Entweder Unrichtigkeit des GB+Legitimation des Abtretenden (§ 891 BGB) oder Kette öffentl. Beglaubigter Abtretungen (§ 1155 BGB)
  - c. Keine **Kenntnis** der fehlenden Existenz (§ 892 BGB)
  - d. Keine Eintragung eines **Widerspruchs** (§§ 892, 899 BGB)

Grundlagen

Entstehung

Übertragung

Erlöschen

Anspruch/Einreden

Sicherungsgrundschuld



Kann man die Übertragung  
auch **verhindern**?

Abtretungsausschluss (§ 399 BGB) möglich



Aber: Gutgläubiger Erwerb möglich (§ 892 BGB)  
→ Grundbucheintragung sinnvoll

Vermerk auf Brief  
zerstört Gutgläubigkeit

Aber: kein Vertrauen auf  
Briefinhalt (§ 1155 BGB  
betrifft nur Berechtigung)

Grundlagen

Entstehung

Übertragung

Erlöschen

Anspruch/Einreden

Sicherungsgrundschuld





Welche Probleme wirft **§ 1155 BGB** auf?

Grundlagen

Entstehung

Übertragung

Erlöschen

Anspruch/Einreden

Sicherungsgrundschuld

Brief statt Grundbuch als Publizitätstatbestand

Aussage des Grundbuchs (§§ 891 f. BGB) nützt nicht

Ununterbrochene Kette  
öffentlich beglaubigter  
Abtretungserklärungen



Besitz am Brief

Probleme:

- Was gilt bei **Lücken** in der Kette?
- Was gilt bei **Fälschungen**?

Problem:

Genügt **Besitzverschaffungsmacht** (Briefbesitzer als Geheißperson)?

Wie muss man sich das in einem Fall vorstellen?

Grundlagen

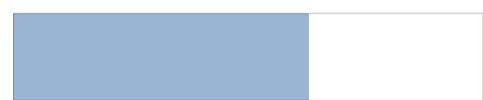
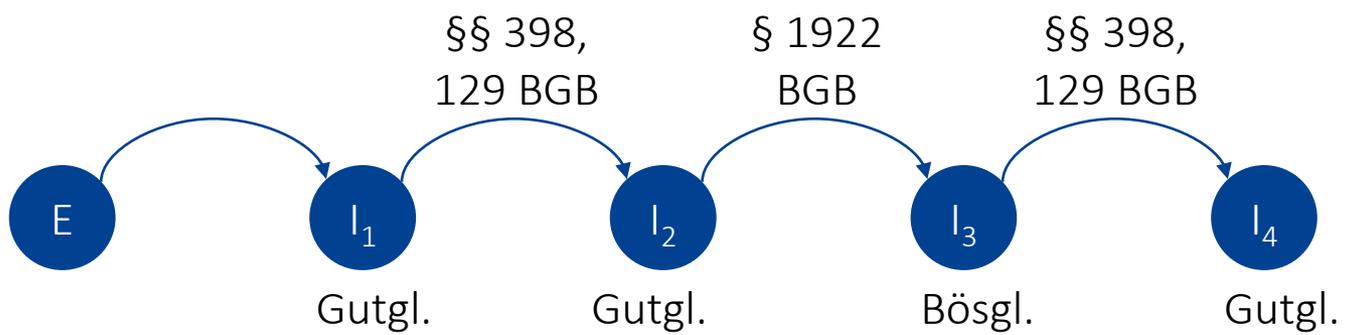
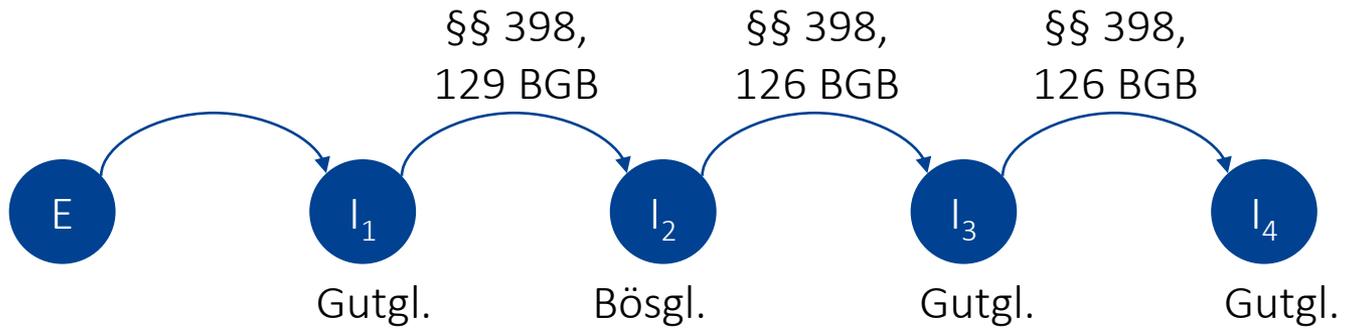
Entstehung

Übertragung

Erlöschen

Anspruch/Einreden

Sicherungsgrundschuld



# Was gilt für gefälschte Abtretungserklärungen?

- Grundlagen
- Entstehung
- Übertragung**
- Erlöschen
- Anspruch/Einreden
- Sicherungsgrundschuld

M<sub>1</sub>: Auch Fälschung genügt  
(RG, Lit.)

M<sub>2</sub>: Fälschung genügt nicht  
(heute hM)

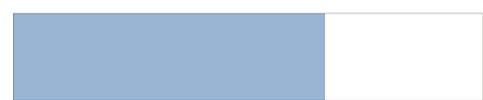
Verkehr kann Fälschung  
nicht erkennen

Nur zurechenbarer  
Rechtsschein legitimiert

Vertrauen in Kette wertlos  
→ Verkehrsfähigkeit (-)

Äußeres Erscheinungsbild  
erfüllt nicht § 129 BGB

Gefälschtes Grundbuch  
nützt auch nichts





Grundlagen

Entstehung

Übertragung

**Erlöschen**

Anspruch/Einreden

Sicherungsgrundschuld

4

# Wodurch erlischt die Grundschuld?



## Welche Fälle des Erlöschens sind zu unterscheiden?

Grundlagen

Entstehung

Übertragung

Erlöschen

Anspruch/Einreden

Sicherungsgrundschuld

Aufhebungsvertrag

- §§ 875 Abs. 1 S. 1, 1183 S. 1, 1191 BGB

Verzicht

- §§ 1168, 1191 BGB  
→ Eigentümergrundschuld  
(§ 1177 Abs. 1 S. 1 BGB)



## Was gilt wenn der **Eigentümer** zahlt?

Grundlagen

Entstehung

Übertragung

Erlöschen

Anspruch/Einreden

Sicherungsgrundschuld

Eigentümer  
gleichzeitig  
Schuldner

- auf Forderung → GS unberührt
- auf Grundschuld → EigentümerGS (analog §§ 1142, 1143 BGB oder analog § 1163 Abs. 1 S. 2 BGB oder analog §§ 1168, 1170 BGB)
- Vertragsklausel: Grds. auf Forderung
- Teilzahlung: Vermerk (§

Eigentümer nicht  
Schuldner

- Grds. Zahlung auf Grundschuld
- Kein Forderungsübergang analog § 1143 BGB
- Aber: Anspruch auf Abtretung der Forderung
- Arg: § 774 Abs. 1 BGB / § 1143 Abs. 1 BGB gegen „Befriedigungseinrede“ (§ 404)

Wichtig: Bei Zahlung durch Schuldner nicht § 1164 BGB



Grundlagen

Entstehung

Übertragung

Erlöschen

Anspruch/Einreden

Sicherungsgrundschuld

5

Welche Rechte hat der  
Inhaber der Grundschuld?

# Was kann der **Gläubiger** verlangen?

- Grundlagen
- Entstehung
- Übertragung
- Erlöschen
- Anspruch/Einreden**
- Sicherungsgrundschuld

Kein Anspruch auf  
Zahlung

Nur Anspruch auf  
Duldung der  
Zwangsvollstreckung  
(§ 1192 Abs. 1 BGB  
iVm § 1147 BGB)

**Grds. Titel=Urteil erforderlich**

**Ausnahme:**

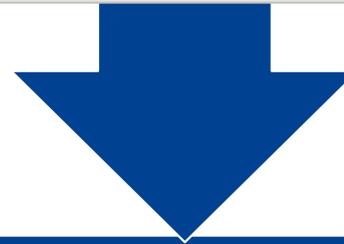
§ 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO



## Wann wird die Grundschuld fällig?

§ 1193 Abs. 1 BGB: Grundsätzlich nach Kündigung

Frist: sechs Monate



§ 1193 Abs. 2 BGB: Abweichende Vereinbarung möglich

Nicht: Unterwerfung unter „**sofortige**“ Zwangsvollstreckung  
(§ 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO)

→ nur Verzicht auf Prozess und Urteil

Grundlagen

Entstehung

Übertragung

Erlöschen

Anspruch/Einreden

Sicherungsgrundschuld

Welche **Einreden** stehen dem Eigentümer gegen den ursprünglichen Gläubiger zu?

Grundlagen

Entstehung

Übertragung

Erlöschen

Anspruch/Einreden

Sicherungsgrundschuld

Einreden aus dem  
Grundschuldverhältnis

Einreden aus der  
Sicherungsabrede

Nur mittelbar: Einreden  
gegen die Forderung





## Inwieweit gilt dies auch nach einem **Gläubigerwechsel?**

Grundlagen

Entstehung

Übertragung

Erlöschen

Anspruch/Einreden

Sicherungsgrundschuld

§ 1192 Abs. 1 BGB iVm § 1157 S. 1 BGB:  
Einreden gegen die Grundschuld (+)

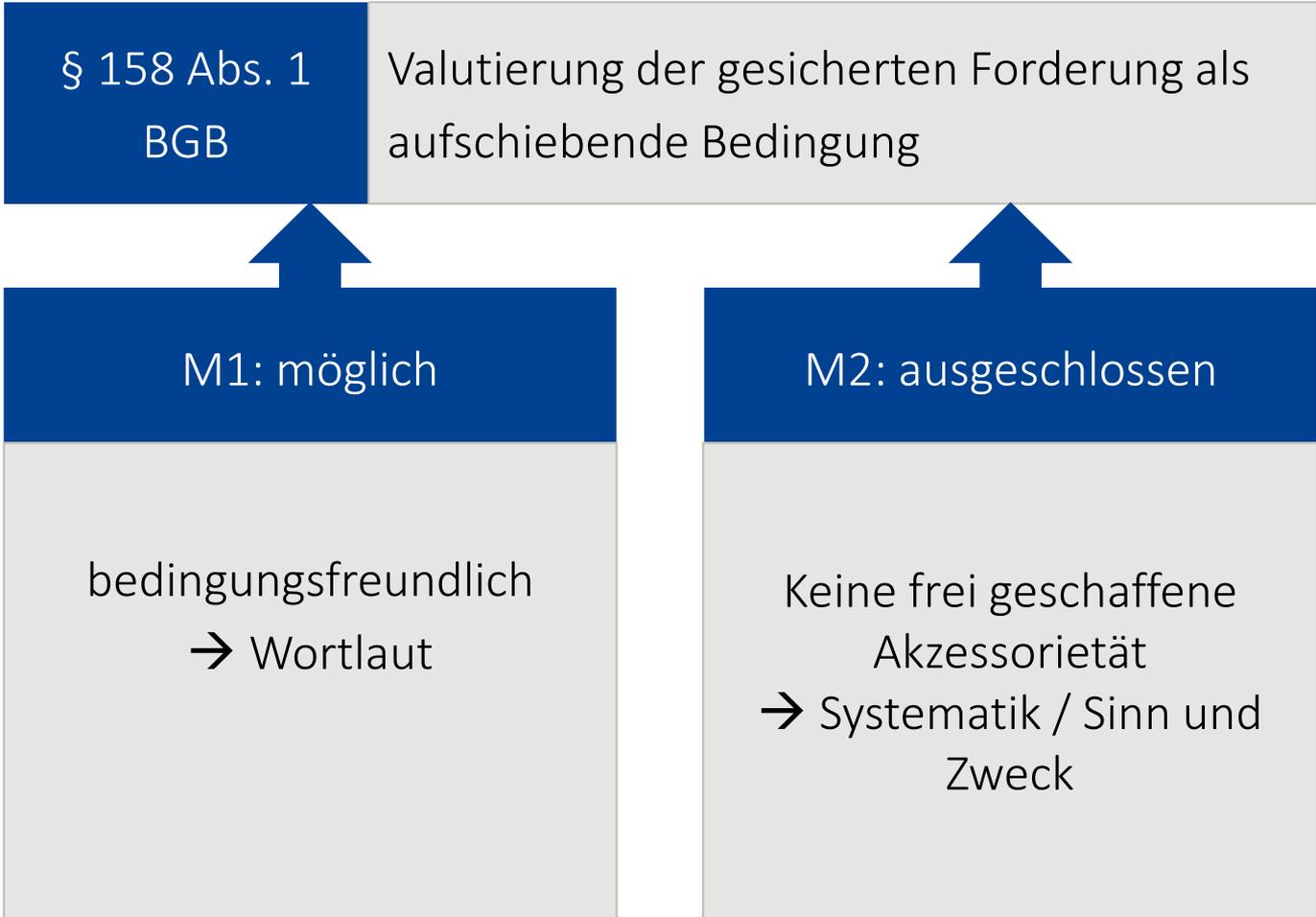
Aber: gutgläubiger einredefreier Erwerb (§§ 1192 Abs. 1, 1157 S. 2, 892 BGB)

§ 1192 Abs. 1a BGB iVm § 1157 S. 1 BGB:  
Einreden aus der Sicherungsabrede (+)

→ Kein gutgläubiger einredefreier Erwerb möglich

# Inwieweit kann man frei **Einreden gegen die Grundschuld schaffen?**

- Grundlagen
- Entstehung
- Übertragung
- Erlöschen
- Anspruch/Einreden**
- Sicherungsgrundschuld



§ 158 Abs. 1  
BGB

Valutierung der gesicherten Forderung als  
aufschiebende Bedingung

M1: möglich

M2: ausgeschlossen

bedingungsfreundlich  
→ Wortlaut

Keine frei geschaffene  
Akzessorietät  
→ Systematik / Sinn und  
Zweck



Grundlagen

Entstehung

Übertragung

Erlöschen

Anspruch/Einreden

Sicherungsgrundschuld

6

Was muss man zur  
Sicherungsgrundschuld  
wissen?



## Welche Besonderheiten gelten für die **Sicherungsgrundschuld**?

Grundlagen

Entstehung

Übertragung

Erlöschen

Anspruch/Einreden

**Sicherungsgrundschuld**

Legaldefinition (§ 1192 Abs. 1a):

„Grundschuld zur Sicherung eines Anspruchs verschafft“



Einreden aus Sicherungsvertrag gelten auch gegenüber Zweitererwerber

Gutgläubigkeit irrelevant (§ 1157 S. 2 BGB unanwendbar)  
→ besserer Schutz als bei Hypothek!

Beachte für Unterwerfungserklärung (§ 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO)  
→ BGH: Vollstreckung aus Urkunde nur bei Eintritt in SicherungsV  
→ Haftung nach § 799a ZPO,

# Was ist demgegenüber eine „Sicherungshypothek“?

- Grundlagen
- Entstehung
- Übertragung
- Erlöschen
- Anspruch/Einreden
- Sicherungsgrundschuld**

**Verkehrshypothek  
(Regelfall)**



Vorrang des Verkehrsschutzes  
(§ 1138 BGB)

➔ Einschränkung der  
Akzessorietät durch  
Grundbuch

**Sicherungshypothek  
(§ 1184 BGB)**



Vorrang des Schuldnerschutzes

➔ Vorrang des tatsächlichen  
Bestands der Forderung vor  
Grundbuch

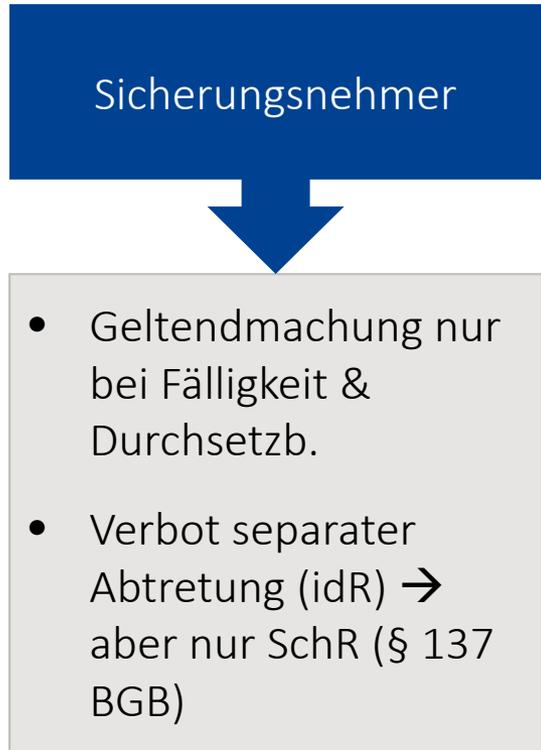
**Kein Hypothekenbrief möglich  
(§ 1185 BGB)**





# Was ist die **Sicherungsabrede**?

- Grundlagen
- Entstehung
- Übertragung
- Erlöschen
- Anspruch/Einreden
- Sicherungsgrundschuld**



Zweckerklärung:  
Verknüpfung mit gesicherter Forderung

Sonst:  
§ 821 BGB