



RechtsinstituteB7hs

Zur Eintragung ist im Übrigen noch ein **Antrag** als Verfahrenshandlung erforderlich. Der Antrag ist die Prozesshandlung, die das eigentliche Eintragungsverfahren in Gang setzt.

**2.**

deutschen Rechtspraxis hat die Hypothek im eigentlichen Sinn aber nur noch geringe Bedeutung. In reiner Form kommt sie fast nur noch als Sicherungshypothek vor. Die verschiedenen Formen der Hypotheken sind vor allem im gewerblichen Kreditverkehr weitestgehend durch die Grundschuld (§ 1191 BGB) verdrängt, und zwar fast ausschließlich in der Form der sog. Sicherungsgrundschuld. Die Grundschuld ist im Unterschied zur Hypothek rechtlich nicht von der Entstehung oder dem Bestand einer Forderung abhängig und daher sehr flexibel einsetzbar. So kann eine nach vollständiger Rückzahlung der Forderung bestehende Grundschuld genutzt werden, eine neue Forderung abzusichern.

Hypothek und Grundschuld können als **Brief- oder Buchrecht** bestellt werden. Obwohl nach der Systematik des BGB die Briefhypothek die Grundform der Grundpfandrechte darstellt (§ 1116 Abs. 1 BGB), dominieren in der Praxis die Buchrechte, da die Kreditinstitute den mit der Verwahrung des Briefs verbundenen Aufwand scheuen. Briefrechte werden daher grundsätzlich allenfalls dann noch bestellt, wenn der Vorteil des Briefs, die Abtretung des Grundpfandrechts zu vereinfachen und zu beschleunigen, voraussichtlich tatsächlich genutzt werden wird. Ist hingegen damit zu rechnen, dass der Gläubiger niemals oder selten wechseln wird, ist ein Buchrecht vorzuziehen.

Die Bestellung von Grundpfandrechten ist grundsätzlich nicht beurkundungspflichtig. Stets **beurkundungsbedürftig** ist jedoch die Erklärung über die **Unterwerfung** unter die **sofortige Zwangsvollstreckung** nach §§ 794 Abs. 1 Nr. 5, 800 Abs. 1 S. 1 ZPO. In der Regel unterwirft sich der Schuldner hinsichtlich zweier Ansprüche des Gläubigers der sofortigen Zwangsvollstreckung: zum einen hinsichtlich des Anspruchs auf Duldung der Zwangsversteigerung in das belastete Grundstück und zum anderen in Bezug auf den, aus einem in der Bestellungsurkunde erklärten abstrakten Schuldversprechen folgenden Anspruch auf persönliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung. Das abstrakte Schuldversprechen gibt der Schuldner als weiteres Sicherungsmittel gegenüber dem Kreditgeber und Sicherungsnehmer ab.

Zwischen der abstrakten Grundschuld und der zu sichernden Schuld stellt der **Sicherungsvertrag** (auch Sicherungszweckerklärung genannt) das verbindende Element dar. Der Sicherungsvertrag ermächtigt den Gläubiger, sich wegen seines Anspruchs an die Sicherheiten zu halten. Fehlt ein Sicherungsvertrag, so unterliegt die Sicherheit regelmäßig einem Rückgabeanspruch wegen ungerechtfertigter Bereicherung. Der Sicherungsvertrag bestimmt, wegen welcher Schuld der Gläubiger aus der gestellten Sicherheit vollstrecken darf.

Der Sicherungsnehmer darf sich trotz der verschiedenen Sicherheiten insgesamt nur **einmal** in Höhe seiner Forderung befriedigen. Nach der Zwangsversteigerung des Grundstücks

dagegen die auf das Bauwerk bezogenen Inhalte wie zum Beispiel Vereinbarungen über die Errichtung, Instandhaltung und Verwendung sowie über Versicherung und Wiederaufbau. Eine zeitliche Begrenzung des Erbbaurechts ist nicht vorgeschrieben, aber üblich. Mit Eintritt des Endtermins erlischt das Erbbaurecht von selbst, das Grundbuch wird unrichtig. Für das Bauwerk, das Eigentum des Grundstückseigentümers wird, hat der ehemalige Erbbauberechtigte einen Entschädigungsanspruch (§ 28 ErbbauRG). Im Grundbuch kann das Erlöschen des Erbbaurechts nur dann ohne weiteres nachvollzogen werden, wenn die Entschädigungsleistung für das auf dem Grundstück bestehende Bauwerk ausdrücklich ausgeschlossen ist oder eine Löschungsbewilligung des Erbbauberechtigten vorliegt.

Ein wichtiger Gegenstand dinglicher Vereinbarung kann die Verpflichtung des Erbbauberechtigten sein, das Recht unter bestimmten Voraussetzungen dem Grundstückseigentümer vor Ende der Laufzeit zu übertragen (sog. **Heimfall**). In der Bestimmung der Heimfallgründe sind die Beteiligten weitgehend frei. Üblich als Heimfallgründe sind zum Beispiel die Verletzung bestimmter Abreden oder der Eintritt bestimmter Umstände wie Tod oder Insolvenz eines Beteiligten, Eigenbedarf oder Änderung des öffentlichen Baurechts.

Als weiterer dinglicher Inhalt des Erbbaurechts können **Zustimmungsvorbehalte** nach § 5 ErbbauRG vereinbart werden. Sie betreffen die Veräußerung des Erbbaurechts und die Belastung insbesondere mit Grundpfandrechten. Weitere mögliche **dingliche Regelungen** betreffen z.B. die Tragung der Grundsteuer (ErbbauRG), Verpflichtungen des Erbbauberechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen (§ 2 Nr. 5 ErbbauRG), das Vorrecht auf Erneuerung nach Ende der Laufzeit (ErbbauRG).

Inhalts des Erbbaurechts besteht häufig weiterer Regelungsbedarf, der durch ergänzende schuldrechtliche Vereinbarungen gedeckt wird.

Wenn die Bestellung des Erbbaurechts entgeltlich erfolgt, ist die Vereinbarung eines Erbbauzinses die Regel. Der **Erbbauzins** ist nicht Inhalt des Erbbaurechts. Er ist eine in Abteilung II des Grundstücksgrundbuchs einzutragende Belastung. Die übliche lange Laufzeit der Erbbaurechte macht regelmäßig erforderlich, den Erbbauzinswert durch Eintragung einer Reallast im Grundbuch zu sichern. Oft räumen sich Grundstückseigentümer

Das Erbbaurecht kann nur zur ausschließlich ersten Rangstelle bestellt werden (§ 10 Abs. 1 S. 1 ErbbauRG).

**c) Vormerkung**

Die Vormerkung ist zwar kein dingliches Recht am Grundstück, sondern nur ein vom Bestehen eines Anspruchs abhängiges **Sicherungsmittel** eigener Art. Sie wird aber weitestge

Vorkaufsrechte eröffnen dem Berechtigten die Möglichkeit, einen Gegenstand kaufweise zu erwerben, wenn der Verpflichtete diesen einem Dritten, dem sog. Drittkäufer verkauft. Durch



## **Familienangehörige**

privatrechtlichen Lasten zu tragen (§ 1047 BGB). Hinsichtlich dieser Verteilung von Lasten und Aufwendungen ist das Nießbrauchrecht aber **dispositiv**, kann also durch Parteivereinbarung geän

## **Bürgerliches Gesetzbuch**

### **§ 93 Wesentliche Bestandteile einer Sache**

Bestandteile einer Sache, die voneinander nicht getrennt werden können, ohne dass der eine oder der andere zerstört oder in seinem Wesen verändert wird (wesentliche Bestandteile), können nicht Gegenstand besonderer Rechte sein.

### **§ 100 Nutzungen**

Nutzungen sind die Früchte einer Sache oder eines Rechts sowie die Vorteile, welche der Gebrauch der Sache oder des Rechts gewährt.

### **§ 401 Übergang der Neben- und Vorzugsrechte**

(1) Mit der abgetretenen Forderung gehen die Hypotheken, Schiffshypotheken oder Pfandrechte, die für sie bestehen, sowie die Rechte aus einer für sie bestellten Bürgschaft auf den neuen Gläubiger über.

Ž á

### **§ 463 Voraussetzungen der Ausübung**

Wer in Ansehung eines Gegenstandes zum Vorkauf berechtigt ist, kann das Vorkaufsrecht ausüben, sobald der Verpflichtete mit einem Dritten einen Kaufvertrag über den Gegenstand geschlossen hat.

### **§ 873 Erwerb durch Einigung und Eintragung**

(1) Zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück, zur Belastung eines Grundstücks mit einem Recht sowie zur Übertragung oder Belastung eines solchen Rechts ist die Einigung des Berechtigten und des anderen Teils über den Eintritt der Rechtsänderung und die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch erforderlich, soweit nicht das Gesetz ein anderes vorschreibt.

(2) Vor der Eintragung sind die Beteiligten an die Einigung nur gebunden, wenn die Erklärungen notariell beurkundet oder vor dem Grundbuchamt abgegeben oder bei diesem eingereicht sind odereingereicht

µT1 0

(2) Eine Verfügung, die nach der Eintragung der Vormerkung über das Grundstück oder das Recht getroffen wird, ist insoweit unwirksam, als sie den Anspruch vereiteln oder beeinträchtigen würde. Dies gilt auch, wenn die Verfügung im Wege der Zwangsvollstreckung oder der Arrestvollziehung oder durch den Insolvenzverwalter erfolgt.

#### **§ 885 Voraussetzung für die Eintragung der Vormerkung**

(1) Die Eintragung einer Vormerkung erfolgt auf Grund einer einstweiligen Verfügung oder auf Grund der Bewilligung desjenigen, dessen Grundstück oder dessen Recht von der Vormerkung betroffen wird. Zur Erlassung der einstweiligen Verfügung ist nicht erforderlich, dass eine Gefährdung des zu sichernden Anspruchs glaubhaft gemacht wird.

ž á

#### **§ 925 Auflassung**

(1) Die zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück nach § 873 erforderliche Einigung des Veräußerers und des Erwerbers (Auflassung) muss bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile vor einer zuständigen Stelle erklärt werden. Zur Entgegennahme der Auflassung ist, unbeschadet der Zuständigkeit weiterer Stellen, jeder Notar zuständig. Eine Auflassung kann auch in einem gerichtlichen Vergleich oder in einem rechtskräftig bestätigten Insolvenzplan erklärt werden.

(2) Eine Auflassung, die unter einer Bedingung oder einer Zeitbestimmung erfolgt, ist unwirksam.

#### **§ 1018 Gesetzlicher Inhalt der Grunddienstbarkeit**

welche schon zur Zeit der Bestellung des Nießbrauchs auf der Sache ruhten, insbesondere die Zinsen der Hypothekenforderungen und Grundschulden sowie die auf Grund einer Rentenschuld zu entrichtenden Leistungen.

### **§ 1059 Unübertragbarkeit; Überlassung der Ausübung**

Der Nießbrauch ist nicht übertragbar. Die Ausübung des Nießbrauchs kann einem anderen überlassen werden.

### **§ 1059a Übertragbarkeit bei juristischer Person oder rechtsfähiger Personengesellschaft**

(1) Steht ein Nießbrauch einer juristischen Person zu, so ist er nach Maßgabe der folgenden Vorschriften übertragbar:

1. Geht das Vermögen der juristischen Person auf dem Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf einen anderen über, so geht auch der Nießbrauch auf den Rechtsnachfolger über, es sei denn, dass der Übergang ausdrücklich ausgeschlossen ist.
2. Wird sonst ein von einer juristischen Person betriebenes Unternehmen oder ein Teil eines solchen Unternehmens auf einen anderen übertragen, so kann auf den Erwerber auch ein Nießbrauch übertragen werden, sofern er den Zwecken des Unternehmens oder des Teils des Unternehmens zu dienen geeignet ist. Ob diese Voraussetzungen gegeben sind, wird durch eine Erklärung der zuständigen Landesbehörde festgestellt. Die Erklärung bindet die Gerichte und die



**§ 1105 Gesetzlicher Inhalt der Reallast**

(1) Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die

## § 2

Zum Inhalt des Erbbaurechts gehören auch Vereinbarungen des Grundstückseigentümers und des Erbbauberechtigten über:

ž á

2. die Versicherung des Bauwerks und seinen Wiederaufbau im Falle der Zerstörung;

ž á

5. eine Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen;

6. die Einräumung eines Vorrechts für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf;

7. eine Verpflichtung des Grundstückseigentümers, das Grundstück an den jeweiligen Erbbauberechtigten zu verkaufen.

## § 5

(1) Als Inhalt des Erbbaurechts kann auch vereinbart werden, dass der Erbbauberechtigte zur Veräußerung des Erbbaurechts der Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf.

(2) Als Inhalt des Erbbaurechts kann ferner vereinbart werden, dass der Erbbauberechtigte zur Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast der Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf. Ist eine solche Vereinbarung getroffen, so kann auch eine Änderung des Inhalts der Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder der Reallast, die eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthält, nicht ohne die Zustimmung des Grundstückseigentümers erfolgen.  
Grund

## § 10

(1) Das Erbbaurecht kann nur zur ausschließlich ersten Rangstelle bestellt werden; der Rang kann nicht geändert werden. Rechte, die zur Erhaltung der Wirksamkeit gegenüber dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs der Eintragung nicht bedürfen, bleiben außer Betracht.

ž á

## § 12

(1) Das auf Grund des Erbbaurechts errichtete Bauwerk gilt als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts. Das gleiche gilt für ein Bauwerk, das bei der Bestellung des Erbbaurechts schon vorhanden ist. Die Haftung des Bauwerks für die Belastungen des Grundstücks erlischt mit der Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch.

(2) Die §§ 94 und 95 des Bürgerlichen Gesetzbuchs finden auf das Erbbaurecht entsprechende Anwendung; die Bestandteile des Erbbaurechts sind nicht zugleich Bestandteile des Grundstücks.



Mietverhältnisses über Wohnraum betrifft, und der Schuldner sich in der Urkunde wegen des zu bezeichnenden Anspruchs der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen hat;

(2) Soweit nach den Vorschriften der §§ 737, 743, des § 745 Abs. 2 und des § 748 Abs. 2 die Verurteilung eines Beteiligten zur Duldung der Zwangsvollstreckung erforderlich ist, wird sie dadurch ersetzt, dass der Beteiligte in einer nach Absatz 1 Nr. 5 aufgenommenen Urkunde die sofortige Zwangsvollstreckung in die seinem Recht unterworfenen Gegenstände bewilligt.

### **§ 800 Vollstreckbare Urkunde gegen den jeweiligen Grundstückseigentümer**

(1) Der Eigentümer kann sich in einer nach § 794 Abs. 1 Nr. 5 aufgenommenen Urkunde in Ansehung einer Hypothek, einer Grundschuld oder einer Rentenschuld der sofortigen Zwangsvollstreckung in der Weise unterwerfen, dass die Zwangsvollstreckung aus der Urkunde gegen den jeweiligen