

J. von Staudingers
Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch
mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen

Buch 3
Sachenrecht
§§ 1113–1203
(Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld)

Neubearbeitung 2015
von
Hans Wolfsteiner

Redaktor
Wolfgang Wiegand

Sellier – de Gruyter • Berlin

Inhaltsübersicht

	Seite*
Vorwort _____	IX
Buch 3 · Sachenrecht	
Abschnitt 7 · Hypothek, Grundschild, Rentenschuld _____	1
Titel 1 · Hypothek _____	103
Titel 2 · Grundschild, Rentenschuld	
Untertitel 1 · Grundschild _____	821
Untertitel 2 · Rentenschuld _____	1023
Sachregister _____	1033

* Zitiert wird nicht nach Seiten, sondern nach Paragraph bzw Artikel und Randnummer; siehe dazu auch „Zitierweise“.

Systematische Übersicht

A. Allgemeines			
I. Sprachgebrauch _____	1	3. Die Funktionalität der Grundpfandrechte _____	9
II. Entwicklung des Rechts der Grundpfandrechte		a) Das streng akzessorische Grundpfandrecht _____	10
1. Entwicklung vor 1900 _____	2	b) Der Treuhandtypus _____	11
2. Entwicklung ab 1900 _____	4	c) Der Typus des eigenständigen Rechts _____	12
3. Ausblick _____	6	d) Der Typus der Sicherungsübereignung _____	13
III. Typologie der Grundpfandrechte		4. Die Systematisierung im BGB _____	14
1. Grundpfandrechte als Rechte an Grundstücken _____	7	IV. Politische, verfassungsrechtliche und wirtschaftliche Bedeutung	
2. Die Vielfalt der Grundpfandrechte _____	8	1. Grundpfandrechte als Mittel zur Kreditsicherung _____	15

2.	Realkredit	18	aa)	Grundsatz	61
a)	Begriff	18	bb)	Anbindung an Basiszinssatz	62
b)	Hypothekarische Darlehen	19	cc)	Beginn und Ende	63
c)	Grundpfandrechtlich gesicherte Darlehen (Immobilienkredit)	21	dd)	Momente außerhalb des Grundbuchs	66
d)	Umkehrhypothek	22	5.	Verbraucherschutz, Sittenverstoß	67
3.	Realkreditinstitute	23	a)	Allgemeine Geschäftsbedingungen, Verbraucherverträge	67
a)	Pfandbriefbanken, öffentlich-rechtliche Kreditinstitute	23	b)	Verbraucherdarlehen, Haustürgeschäfte, Fernabsatz	69
b)	Bausparkassen	25	aa)	Verbraucherdarlehen	69
c)	Versicherungsdarlehen	26	bb)	Haustürgeschäft	70
d)	Sonstiger Realkredit	27	cc)	Fernabsatz	71
4.	Formenwahl	28	dd)	Vollmachten	72
a)	Die ursprüngliche Dominanz der Hypothek	28	c)	Sittenverstoß	73
b)	Das Vordringen der Grundschuld	30			
c)	Der Stimmungsumschwung infolge der Hypothekenkrise	32	III. Der Gläubiger des Grundpfandrechts		
d)	Rechtspolitische Bewertung	34	1.	Individueller Gläubiger	74
			2.	Tauglicher Gläubiger	75
B. Rechtliche Ausgestaltung der Grundpfandrechte			a)	Rechtsfähigkeit	75
I. Inhalt des Rechts			b)	Rechtsfähige Personengesellschaften	76
1.	Zahlung einer Geldsumme aus dem Grundstück	37	c)	BGB-Gesellschaft	77
2.	Brief- und Buchrechte	42	d)	Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	81
II. Der Anspruch			e)	Nicht rechtsfähiger Verein	82
1.	Grundsätzliches	43	f)	Personen nach Auslandsrecht	83
2.	Geld	44	aa)	Natürliche Personen	83
a)	Geldbegriff	44	bb)	Juristische Gebilde	84
b)	Inländische Währung	46	3.	Gläubigermehrheit und Gläubigereinheit	87
c)	Ausländische Währungen	47	4.	Der (noch) nicht existente Gläubiger	90
3.	Zinsen und andere Nebenleistungen	51	IV. Gegenstand der Belastung		
a)	Zinsen	51	1.	Grundstück	93
aa)	Zinsbegriff	51	2.	WohnungseigentumsG	94
bb)	Variable Zinsen	52	a)	Wohnungs- und Teileigentum	94
cc)	Abhängigkeit vom Grundpfandrechtskapital	53	b)	Dauerwohn- und Dauernutzungsrechte	95
dd)	Rückständige, laufende und künftige Zinsen	54	3.	Erbbaurechte	96
b)	Andere Nebenleistungen	55	4.	Andere grundstücksgleiche Rechte	97
4.	Bestimmtheit	57	V. Umfang der dinglichen Haftung		
a)	Sachenrechtlicher Bestimmtheitsgrundsatz	57	1.	Bestandteile	99
b)	Bestimmte Summe Geldes	58	2.	Bewegliche Sachen	100
c)	Bestimmtheit von Zinsen	61	3.	Miet- und Pachtzinsforderungen	101
			4.	Subjektiv dingliche Rechte auf wiederkehrende Leistungen	102

5. Versicherungsforderungen	103
6. Entgelt für das Dauerwohnrecht	104
7. Entschädigungsansprüche bei Ent- eignungen	105

VI. Rechtsgeschäftliche Begründung der Grundpfandrechte

1. Allgemeines	106
a) Verfügungsgeschäft	106
b) Allgemeine Vorschriften über Rechte an Grundstücken	107
2. Eintragung	113
a) Eintragungsbewilligung	113
b) Bedingungen	114
3. Einigung	116
a) Entstehenstatbestand	116
b) Vertragscharakter der Einigung	118
c) Inhalt der Einigung	119
d) Bedingte Einigung	121
e) Zeitlich begrenzte Grundpfand- rechte	125
f) Form	126
g) Unwirksame Einigung	127
aa) Verwalter	129
bb) Vorerbe	132
h) Genehmigungserfordernisse	134
aa) Staatliche Genehmigung	134
bb) Familien- und Betreuungsgerichtliche Genehmigung	135
cc) Weitere Zustimmungsbedürfnisse	136
dd) Auslandsrechte	137
4. Übereinstimmung von Einigung und Eintragung	138
a) Eintragung als Höchstgrenze	139
b) Buchrecht statt Briefrecht	141
c) Briefrecht statt Buchrecht	142
d) Dissens über die Brieferteilung	143
e) Einigungskonflikt Verkehrshypo- thek – Sicherungshypothek	144
f) Anpassung der Einigung an das Grundbuch	145

VII. Nicht rechtsgeschäftlich begründete Grundpfandrechte

1. Begründung durch Surrogation	146
2. Begründung im Wege der Zwangs- vollstreckung	149
3. Begründung auf Ersuchen	150

4. Umlegungsverfahren, Flurberei- nigung	153
5. Ersitzung	154

VIII. Übertragung, Übergang und Belastung von Grundpfandrechten

1. Übertragung	155
a) Nicht übertragbare Hypothek	157
aa) Ausschluss als Inhalt der Hypothek	157
bb) Abtretungsausschluss der Forderung	160
b) Nicht übertragbare Grundschuld	162
c) Grenzen des Übertragungsausschlus- ses	163
aa) § 354a Abs 1 HGB	163
bb) UN-Übereinkommen über die Abtretung von Forderungen im internationalen Handel	167
cc) Refinanzierungsregister	168
2. Gesetzlicher Übergang von Grund- pfandrechten	169
3. Belastung des Grundpfandrechts	172
4. Zwangsvollstreckung in das Grund- pfandrecht	173
a) Einzelzwangsvollstreckung	174
b) Insolvenz	177

IX. Rang des Grundpfandrechts

1. Rang und Einigung	178
a) Rangbegriff	178
b) Relative Unwirksamkeit	179
c) Öffentlich-rechtliche Eigentums- beschränkungen	180
d) Gesetzlicher Vorrang im Privatrecht	181
2. Rangreservierung	184

X. Änderung des Inhalts von Grundpfandrechten

1. Teilung	187
2. Vereinigung	188
3. Erweiterung	190
4. Forderungsauswechslung	191
5. Umwandlung	192

XI. Veränderungen im Belastungsgegenstand

1. Grundsatz	193
2. Verringerung des Belastungsgegen- stands	194
a) Teilung des Grundstücks	194

b)	Aufteilung in Wohnungseigentum	195	b)	Zinsen und andere Nebenleistungen	233
aa)	Die Erstaufteilung	195	c)	Bedeutung und Rechtsfolgen der Verjährung	236
bb)	Spätere Veränderungen	197	4.	Nichterlösen in den Fällen der §§ 889, 1163	237
cc)	Pseudovereinbarungen	202	XIV. Eigentümergrundpfandrechte		238
dd)	Öffnungsklauseln	203	C. Die causa der Grundpfandrechte		241
ee)	Quotenänderung	204	1.	Die Kausalvereinbarung	241
c)	Veräußerung und Entfernung von Bestandteilen	205	2.	Die Grundpfandvormerkung	244
d)	Tatsächlich nachteilige Veränderungen	206	D. Übergangsrecht		245
3.	Erweiterung und Umgestaltung des Belastungsgegenstands	208	I. Bundesrepublik Deutschland einschließlich Berlin West in den Grenzen vom 23. 5. 1949 (alte Bundesrepublik) – Rechte aus der Zeit vor dem 1. 8. 1948 (Währungsreform)		246
a)	Bestandteilszuschreibung eines weiteren Grundstücks	208	1.	Reichsmark	247
b)	Vereinigung	209	2.	Andere Reichswährungen	248
c)	Pfandaustausch	210	3.	Sachen statt Geld	249
d)	Erlöschen in der Zwangsversteigerung	211	II. Beitrittsgebiet nach dem Einigungsvertrag		250
XII. Die Ansprüche des Grundpfandgläubigers, ihre Durchsetzung und die Folgen der Befriedigung des Gläubigers			1.	Reichsmark- und auf RM umgestellte Rechte	251
1.	Dinglicher und persönlicher Anspruch	214	2.	Rechte aus der Zeit vor dem ZGB	252
2.	Befriedigung des Gläubigers durch Zwangsvollstreckung	215	a)	Zeit bis 1. 1. 1976	252
3.	Befriedigung des Gläubigers durch freiwillige Zahlung	216	b)	Übergang auf Staatsbank und sonstige Träger	254
a)	Zahlung durch den Eigentümer	216	3.	ZGB-Rechte	259
b)	Zahlung durch den persönlichen Schuldner	217	a)	ZGB der DDR	259
c)	Zahlung durch einen Bürgen	219	b)	Überleitung	260
d)	Zahlung durch Erben und Miterben	220	4.	Währungsumstellung	263
e)	Zahlung durch einen Gesamtschuldner oder Mitbürgen	221	5.	Erleichterte Löschung nach GBBerG	264
f)	Zahlung durch einen sonstigen Dritten	222	III. Euro		265
XIII. Das Erlöschen der Grundpfandrechte			E. Kollisionsrecht		
1.	Rechtsgeschäftliche Aufhebung (Verzicht)	224	I. Sachstatut für das dingliche Recht		
2.	Aufhebung kraft Gesetzes	227	1.	Grundsatz	266
3.	Verjährung	230	2.	Wechselwirkung bei der Hypothek	268
a)	Grundpfandrechtskapital	230			
aa)	Keine Verjährung des dinglichen Rechts bei bestehender Forderung	231			
bb)	Verjährung der gesicherten Forderung	232			

II. Wechsel des Sachstatuts _____	269	F. Auslandsrechte _____	272
III. Schuldstatut _____	270		