

Grundpfandrechte

Hypothek und Grundschuld

= Pfandrecht an einem bebauten oder unbebauten Grundstück

Hypothek

- Setzt das **Bestehen einer Forderung** (Kredit) voraus. Die Hypothek ist unlöslich (**akzessorisch**) mit der zugrunde liegenden Forderung verbunden. Sie passt sich der Forderung an und erlischt mit ihr.
- Vor Auszahlung bzw. nach Rückzahlung des Kredits entsteht aus der Hypothek eine **Eigentümergrundschuld**, d.h. ein Grundpfandrecht des Eigentümers selbst.
- Dem Gläubiger (z.B. Bank) haftet:
 - das Grundstück als Pfand (**dingliche Haftung**)
 - der Schuldner (Kreditnehmer) mit seinem ganzen Vermögen (**persönliche Haftung**).

Grundschuld

- Das **Bestehen einer Forderung** ist **nicht** erforderlich. Die Grundschuld ist eine **abstrakte** dingliche Schuld („Grundschuld ohne Schuldgrund“).
- Die Grundschuld erlischt nicht bei Rückzahlung des Kredits.
- Dem Gläubiger haftet nur das Grundstück (**dingliche Haftung**)
- Durch die Grundschuld können flexibel mehrere selbständige Forderungen gesichert werden.

Eine Grundschuld entsteht durch **notarielle Beurkundung** der **Einigung** zwischen Grundstückseigentümer und Gläubiger und durch **Eintragung ins Grundbuch**.