



Fachverband der Kommunalkassenverwalter e.V.

Kompetenter Partner der Gemeinden, Städte und Landkreise für Zahlungsverkehr, Rechnungswesen, Liquiditäts- und Forderungsmanagement

Der professionelle Umgang mit der Grundschild und der Zwangssicherungs-/Hypothek

Dipl.-Rpfl. (FH) Rainer Goldbach

Dieses Skript ist ausschließlich für die Teilnehmenden des Workshops
auf der Bundesarbeitstagung am 10./11.7.2019 als Begleitmaterial bestimmt.
Einer weiteren Nutzung, Vervielfältigung oder Verteilung wird nicht zugestimmt.
Das Urheberrecht liegt beim Referenten.



Fachverband der Kommunalkassenverwalter e.V.

Kompetenter Partner der Gemeinden, Städte und Landkreise für Zahlungsverkehr, Rechnungswesen, Liquiditäts- und Forderungsmanagement

Das Grundbuch ...

- wird beim Grundbuchamt (Amtsgericht) geführt
- ist öffentliches Register privater und öffentlicher Grundstücke
- dient der Darlegung der Rechtsverhältnisse an Grundstücken
- genießt öffentlichen Glauben

§ 892 BGB - Öffentlicher Glaube des Grundbuchs

(1) Zugunsten desjenigen, welcher ein Recht an einem Grundstück oder ein Recht an einem solchen Recht durch Rechtsgeschäft erwirbt, **gilt der Inhalt des Grundbuchs als richtig**, es sei denn, dass ein Widerspruch gegen die Richtigkeit eingetragen oder die Unrichtigkeit dem Erwerber bekannt ist. Ist der Berechtigte in der **Verfügung** über ein im Grundbuch eingetragenes Recht zugunsten einer bestimmten Person **beschränkt**, so ist die Beschränkung dem Erwerber gegenüber **nur wirksam, wenn sie aus dem Grundbuch ersichtlich** oder dem Erwerber bekannt ist.

(2) Ist zu dem Erwerb des Rechts die Eintragung erforderlich, so ist für die Kenntnis des Erwerbers die Zeit der Stellung des Antrags auf Eintragung oder, wenn die nach § 873 erforderliche Einigung erst später zustande kommt, die Zeit der Einigung maßgebend.

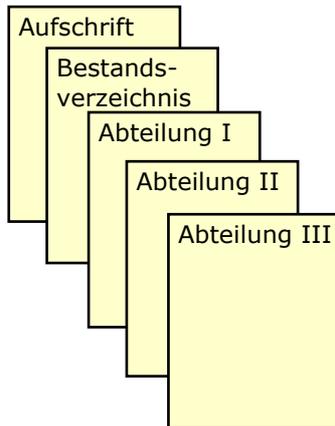


Fachverband der Kommunalkassenverwalter e.V.

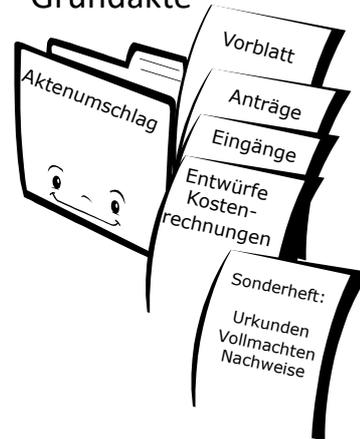
Kompetenter Partner der Gemeinden, Städte und Landkreise für Zahlungsverkehr, Rechnungswesen, Liquiditäts- und Forderungsmanagement

Das Grundbuch besteht aus...

- Grundbuch



- Grundakte



Fachverband der Kommunalkassenverwalter e.V.

Kompetenter Partner der Gemeinden, Städte und Landkreise für Zahlungsverkehr, Rechnungswesen, Liquiditäts- und Forderungsmanagement

Amtsgericht
Mainz

Grundbuch

von
Hechtsheim

Blatt 5555

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV umgestellt worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.

Freigegeben am 15.02.2001, Müller



Fachverband der Kommunalkassenverwalter e.V.

Kompetenter Partner der Gemeinden, Städte und Landkreise für Zahlungsverkehr, Rechnungswesen, Liquiditäts- und Forderungsmanagement

Der Rang der Eintragung

- **Lokusprinzip** innerhalb einer Abteilung
 - die Reihenfolge der Eintragungen ist maßgeblich
- **Prioritätsprinzip** zwischen den Abteilungen
 - das Datum der Eintragungen entscheidet
 - gleichzeitig eingetragene Rechte haben den gleichen Rang
- jede Abweichung hiervon muss eingetragen sein
 - Rangvermerk, Rangtausch

§ 879 BGB - Rangverhältnis mehrerer Rechte

(1) Das Rangverhältnis unter mehreren Rechten, mit denen ein Grundstück belastet ist, bestimmt sich, wenn die Rechte in derselben Abteilung des Grundbuchs eingetragen sind, nach der **Reihenfolge der Eintragungen**. Sind die Rechte in verschiedenen Abteilungen eingetragen, so hat das unter Angabe eines **früheren Tages eingetragene Recht den Vorrang**; Rechte, die unter Angabe desselben Tages eingetragen sind, haben gleichen Rang.

(2) Die Eintragung ist für das Rangverhältnis auch dann maßgebend, wenn die nach § 873 zum Erwerb des Rechts erforderliche Einigung erst nach der Eintragung zustande gekommen ist.

(3) Eine abweichende Bestimmung des Rangverhältnisses bedarf der Eintragung in das Grundbuch.



Fachverband der Kommunalkassenverwalter e.V.

Kompetenter Partner der Gemeinden, Städte und Landkreise für Zahlungsverkehr, Rechnungswesen, Liquiditäts- und Forderungsmanagement

Abteilung III

Hier sind die „finanziellen Belastungen“ eingetragen die auf einem oder mehreren der eingetragenen Grundstücke lasten:

- Hypotheken (§ 1113 BGB)
- Grundschulden (§ 1191 BGB)
- Rentenschulden (§ 1199 BGB)
- Vormerkungen, Widersprüche und Veränderungen mit Bezug zu diesen Rechten

Abteilung III			
Dritte Abteilung		Blatt 5555	
Grundbuchamt Frankfurt am Main		Gemarkung 32 Innenstadt	
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
1	1	41.000,- DM	Einundvierzigtausend Deutsche Mark Buchhypothek für ein tilgbares Darlehen der Landesbank und Girozentrale Rheinland-Pfalz, Mainz, mit jährlich 7 vom Hundert Zinsen sowie 1/2 vom Hundert, mindestens Deutsche Mark 10,- jährlichem Verwaltungskostenbeitrag. Der jeweilige Eigentümer ist der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 14. August 1967 eingetragen am 20. September 1967 in Blatt 2563, umgeschrieben am 07. November 1980 <i>EOLS</i> <i>Barz</i>
2	1	17.000,- DM	Grundschuld zu siebzehntausend Deutsche Mark für die <u>Sachsenhäuser Volksbank e. G., Frankfurt am Main</u> ; 15% Zinsen jährlich; vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäß Bewilligung vom 21. Oktober 1996 eingetragen am 07. November 1996 <i>EOLS</i> <i>Barz</i>

Abteilung III					
Dritte Abteilung			Blatt 5555		
Grundbuchamt Frankfurt am Main			Gemarkung 32 Innenstadt		
Veränderungen			Löschungen		
Laufende Nummer d. Spalte 1	Betrag		Laufende Nummer d. Spalte 1	Betrag	
5	6	7	8	9	10
2	17.000,- DM	ABGETRETEN MIT ZINSEN SEIT DEM 02.10.1998 AN DRESDNER BANK AKTIENGESELLSCHAFT, FRANKFURT/MAIN, FILIALE MAINZ; EINGETRAGEN AM 10.07.1999 <i>Wolker</i> <i>Mary</i>	1	41.000,- DM	GELÖSCHT AM 18.01.1984 <i>Wolker Mary</i>



Fachverband der Kommunalkassenverwalter e.V.

Kompetenter Partner der Gemeinden, Städte und Landkreise für Zahlungsverkehr, Rechnungswesen, Liquiditäts- und Forderungsmanagement

Brieferteilung

- Grundpfandrechte sind **grundsätzlich Briefrechte**
 - eine **Abtretung** der Rechte erfolgt durch Abtretungs-
erklärung **und Briefübergabe** außerhalb des Grundbuchs
 - das Grundbuch wird dadurch unrichtig und kann auf
Antrag berichtigt werden
 - mehrere Abtretungen außerhalb des GB sind möglich
- auf **Brieferteilung kann verzichtet werden**
 - Eintragung im GB, dass es sich um ein Recht ohne Brief
handelt
 - Abtretung erfolgt durch **Abtretungsvertrag UND
Grundbucheintragung**



Fachverband der Kommunalkassenverwalter e.V.

Kompetenter Partner der Gemeinden, Städte und Landkreise für Zahlungsverkehr, Rechnungswesen, Liquiditäts- und Forderungsmanagement

Gruppe 02 Nr.

**Deutscher
Grundschriftbrief**

Über

***** 255.000 € *****

eingetragen im Grundbuch von

BY (urf (Antergericht München)
Blatt 2000 Abt. III Nr. 1 (Münch.)
Belastungsgegenstand: Grundstück
Bestandsverzeichnis Nr. 1

Inhalt der Eintragung:
Grundschrift zu zweihunderttausend Euro für Stadtparksee
München, München) 18 + Zinsen (Schlicht) vollstreckbar nach
§ 809 ZPO gemäß Beschlusses vom 24.10.2000 -089- 009/
Notar ... eingetragen am 24.10.2000.

München, den 24.10.2000

Antergericht München
-Grundbuchamt-

Rechtspfleger Urkundsbeamter

Siegel



Fachverband der Kommunalkassenverwalter e.V.

Kompetenter Partner der Gemeinden, Städte und Landkreise für Zahlungsverkehr, Rechnungswesen, Liquiditäts- und Forderungsmanagement

Wirkung von Grundbucheintragungen

- „Rechte“ am Grundstück (Eigentum, Grundschuld, Zwangssicherungshypothek) entstehen mit der Eintragung
- Rechtsverhältnisse an Grundstücken und Grundpfandrechten werden dargelegt
- Verfügungsbeschränkungen werden dargelegt
- was im Grundbuch steht, muss man gegen sich gelten lassen und man kann sich nicht darauf berufen keine Kenntnis gehabt zu haben (öffentlicher Glaube)
- der Grundbuchstand ist Grundlage für die Vollstreckung (Rangfolge im Grundbuch = Rangfolge in der Vollstreckung)



Fachverband der Kommunalkassenverwalter e.V.

Kompetenter Partner der Gemeinden, Städte und Landkreise für Zahlungsverkehr, Rechnungswesen, Liquiditäts- und Forderungsmanagement

Hypothek

§ 1113 BGB Gesetzlicher Inhalt der Hypothek

(1) Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, **eine bestimmte Geldsumme zur Befriedigung wegen einer ihm zustehenden Forderung aus dem Grundstück zu zahlen ist** (Hypothek).

§ 1163 BGB Eigentümerhypothek

(1) Ist die Forderung, für welche die Hypothek bestellt ist, nicht zur Entstehung gelangt, so steht die Hypothek dem Eigentümer zu. **Erlischt die Forderung, so erwirbt der Eigentümer die Hypothek.**



Fachverband der Kommunalkassenverwalter e.V.

Kompetenter Partner der Gemeinden, Städte und Landkreise für Zahlungsverkehr, Rechnungswesen, Liquiditäts- und Forderungsmanagement

Grundschild

§ 1191 BGB Gesetzlicher Inhalt der Grundschild

(1) Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, **eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu zahlen ist** (Grundschild).

(2) Die Belastung kann auch in der Weise erfolgen, dass Zinsen von der Geldsumme sowie andere Nebenleistungen aus dem Grundstück zu entrichten sind.

§ 1192 BGB Anwendbare Vorschriften

(1) Auf die Grundschild finden die Vorschriften über die Hypothek entsprechende Anwendung, soweit sich nicht daraus ein anderes ergibt, dass die Grundschild nicht eine Forderung voraussetzt.



Fachverband der Kommunalkassenverwalter e.V.

Kompetenter Partner der Gemeinden, Städte und Landkreise für Zahlungsverkehr, Rechnungswesen, Liquiditäts- und Forderungsmanagement

Grundbucheintragung

- **Antrag** an Grundbuchamt durch Eigentümer (oder Gläubiger) schriftlich oder zu Protokoll (§§ 13, 30 GBO)
- **Bewilligung** des Eigentümers (§ 19 GBO) mit notariellem **Prüfungsvermerk** (§ 15 Abs. 3 GBO) in der **Form des § 29 GBO** (mind. unterschriftsbeglaubigt)
- **Bezeichnung des Grundstücks** (§ 28 GBO) und Voreintragung des Eigentümers erforderlich (§ 39 GBO)
- Angabe von einzutragendem Geldbetrag, Zinssatz und Nebenleistungen (§ 1115 Abs. 1 BGB)
- Eintragungskosten schuldet der Antragsteller (§ 22 GNotKG)
- grundsätzlich **keine Vorschusspflicht** für Eintragungskosten (§ 13 Satz 2 GNotKG)



Fachverband der Kommunalkassenverwalter e.V.

Kompetenter Partner der Gemeinden, Städte und Landkreise für Zahlungsverkehr, Rechnungswesen, Liquiditäts- und Forderungsmanagement

Hypothek und Grundschuld

- die **Hypothek** sichert eine konkrete Forderung in der Weise, dass der Eigentümer das Grundstück nicht ohne Berücksichtigung der Forderung veräußern kann
- die **Grundschuld** stellt eine „dingliche Belastung“ dar, die unabhängig von einer Forderung besteht
- regelmäßig werden Grundschulden aber zur Sicherung von Gläubigerforderungen bestellt und werden als **Sicherungsgrundschulden** (§ 1192 Abs. 1a BGB) bezeichnet
- Sicherungsgrundschulden sind Sicherheiten, die dauerhaft genutzt und **mit neuen Forderungen aufgefüllt** werden können
- Grundpfandrechten steht im Insolvenzverfahren ein **Absonderungsrecht** zu (§ 49 InsO)



Fachverband der Kommunalkassenverwalter e.V.

Kompetenter Partner der Gemeinden, Städte und Landkreise für Zahlungsverkehr, Rechnungswesen, Liquiditäts- und Forderungsmanagement

Hypothek und Grundschuld

- in Grundbüchern sind oft Grundpfandrechte eingetragen, die **nicht mehr in voller Höhe valutieren**, weil die gesicherten Darlehen ganz oder teilweise zurück gezahlt sind
- für nachrangige Gläubiger stellt sich die Frage, **wie diese Rechte zu bewerten** sind
- aus einer zurück gezahlten (Zwangssicherungs-)Hypothek entsteht eine „**verdeckte**“ **Eigentümergrundschuld**
- nach Rückzahlung einer durch Grundschuld gesicherten Forderung geht das Grundpfandrecht nicht automatisch über; der Grundstückseigentümer erwirbt lediglich einen **Rückgewähranspruch** gegen den Gläubiger
- Grundpfandrechte haben also **immer den Wert, der im Grundbuch eingetragen** ist



Fachverband der Kommunalkassenverwalter e.V.

Kompetenter Partner der Gemeinden, Städte und Landkreise für Zahlungsverkehr, Rechnungswesen, Liquiditäts- und Forderungsmanagement

Rückgewähransprüche

Nach Wegfall des Sicherungszwecks ist die Grundschuld laut Darlehensvertrag an den Sicherungsgeber (= Grundstückseigentümer) zurück zu gewähren.

Der Sicherungsgeber hat grundsätzlich die Wahl zwischen:

- ***Aufhebung/Löschung der Grundschuld***
- ***Verzicht (grundbuchmäßig)***
- ***(Rück-)Abtretung***

Das Wahlrecht kann vertraglich eingeschränkt werden.

Der Anspruch kann abgetreten oder verpfändet werden, was meist geschieht, wenn eine nachrangige Belastung eingetragen wird.



Fachverband der Kommunalkassenverwalter e.V.

Kompetenter Partner der Gemeinden, Städte und Landkreise für Zahlungsverkehr, Rechnungswesen, Liquiditäts- und Forderungsmanagement

Eintragung einer Zwangssicherungshypothek

§ 866 ZPO Arten der Vollstreckung

(1) Die **Zwangsvollstreckung in ein Grundstück erfolgt durch Eintragung einer Sicherungshypothek für die Forderung**, durch Zwangsversteigerung und durch Zwangsverwaltung.

(2) Der Gläubiger kann verlangen, dass eine dieser Maßregeln allein oder neben den übrigen ausgeführt werde.

(3) Eine Sicherungshypothek (Absatz 1) darf nur für einen **Betrag von mehr als 750 Euro** eingetragen werden; **Zinsen bleiben dabei unberücksichtigt, soweit sie als Nebenforderung geltend gemacht sind. Auf Grund mehrerer demselben Gläubiger zustehender Schuldtitel kann eine einheitliche Sicherungshypothek eingetragen werden.**



Fachverband der Kommunalkassenverwalter e.V.

Kompetenter Partner der Gemeinden, Städte und Landkreise für Zahlungsverkehr, Rechnungswesen, Liquiditäts- und Forderungsmanagement

Rechtsgrundlage der Zwangsvollstreckung

§ 322 AO Verfahren

(1) Der Vollstreckung in das unbewegliche Vermögen unterliegen **außer den Grundstücken** die Berechtigungen, für welche die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften gelten, die im Schiffsregister eingetragenen Schiffe, die Schiffsbauwerke und Schwimmdocks, die im Schiffsbauregister eingetragen sind oder in dieses Register eingetragen werden können, sowie die Luftfahrzeuge, die in der Luftfahrzeugrolle eingetragen sind oder nach Löschung in der Luftfahrzeugrolle noch in dem Register für Pfandrechte an Luftfahrzeugen eingetragen sind. **Auf die Vollstreckung sind die für die gerichtliche Zwangsvollstreckung geltenden Vorschriften, namentlich die §§ 864 bis 871 ZPO und das ZVG anzuwenden.**



Fachverband der Kommunalkassenverwalter e.V.

Kompetenter Partner der Gemeinden, Städte und Landkreise für Zahlungsverkehr, Rechnungswesen, Liquiditäts- und Forderungsmanagement

Rechtsgrundlage der Zwangsvollstreckung

§ 322 AO Verfahren

(3) Die für die Vollstreckung in das unbewegliche Vermögen erforderlichen Anträge des Gläubigers stellt die Vollstreckungsbehörde. Sie **hat** hierbei **zu bestätigen, dass** die gesetzlichen **Voraussetzungen für die Vollstreckung vorliegen. Diese Fragen unterliegen nicht der Beurteilung des Vollstreckungsgerichts oder des Grundbuchamts.**

(5) Soweit der zu vollstreckende Anspruch gemäß **§ 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG** den Rechten am Grundstück im Rang vorgeht, kann eine **Sicherungshypothek unter der aufschiebenden Bedingung** in das Grundbuch eingetragen werden, dass das Vorrecht wegfällt.



Fachverband der Kommunalkassenverwalter e.V.

Kompetenter Partner der Gemeinden, Städte und Landkreise für Zahlungsverkehr, Rechnungswesen, Liquiditäts- und Forderungsmanagement

Zuständigkeit für Eintragung von Grundpfandrechten

- sachlich:** Amtsgericht als Grundbuchamt
(§ 1 Abs. 1 Satz 1 GBO)
- örtlich:** Amtsgericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt (§ 1 Abs. 1 Satz 2 GBO)
- funktionell:** Rechtspfleger/in (§ 3 Nr. 1 h RPflG)



Fachverband der Kommunalkassenverwalter e.V.

Kompetenter Partner der Gemeinden, Städte und Landkreise für Zahlungsverkehr, Rechnungswesen, Liquiditäts- und Forderungsmanagement

Die Zwangssicherungshypothek

- schafft „zwangsweise“ ein **streng akzessorisches** (§ 1184 BGB) dingliches **Pfandrecht** an einem Grundstück des Schuldners
- **Brieferteilung** ist gesetzlich **ausgeschlossen** (§ 1185 Abs. 1 BGB)
- Zwangsversteigerung zulässig (§ 867 Abs. 3 ZPO)
- dient zur **Sicherung aller vollstreckbaren Forderungen**, wenn der Gläubiger nicht sofort ins Grundstück vollstrecken möchte
- **Druckmittel** zur Zahlung, da Zwangsversteigerung droht
- ist **insolvenzfest** und gewährt Absonderungsrecht (§ 49 InsO)



Fachverband der Kommunalkassenverwalter e.V.

Kompetenter Partner der Gemeinden, Städte und Landkreise für Zahlungsverkehr, Rechnungswesen, Liquiditäts- und Forderungsmanagement

Grundbuchrechtliche Eintragungsvoraussetzungen

- konkreter **Antrag** an Grundbuchamt durch Gläubiger schriftlich oder zu Protokoll (§§ 13, 30 GBO)
- Bezeichnung des Grundstücks (§ 28 GBO) und Voreintragung des Schuldners erforderlich (§ 39 GBO)
- Angabe von einzutragendem Geldbetrag, Zinssatz und Nebenleistungen (§ 1115 Abs. 1 BGB)
- **an Stelle einer Bewilligung** (§ 19 GBO) ist der Nachweis der **Vollstreckungsvoraussetzungen** (z.B. nach § 750 ZPO) nötig, was im VZV-Verfahren durch die Vollstreckbarkeitsbescheinigung geschieht
- grundsätzlich **keine Vorschusspflicht** für Eintragungskosten (§ 13 GNotKG)



Fachverband der Kommunalkassenverwalter e.V.

Kompetenter Partner der Gemeinden, Städte und Landkreise für Zahlungsverkehr, Rechnungswesen, Liquiditäts- und Forderungsmanagement

Vollstreckungsvoraussetzungen

nach den VwVG der Länder bzw. der AO:

- wirksamer **Leistungsbescheid** (gegen den Richtigen!)
- die **Fälligkeit der Leistung**
- Schonfrist **von einer Woche**
- **Mahnung** unter setzen einer Zahlungsfrist **von einer Woche**



Fachverband der Kommunalkassenverwalter e.V.

Kompetenter Partner der Gemeinden, Städte und Landkreise für Zahlungsverkehr, Rechnungswesen, Liquiditäts- und Forderungsmanagement

Besondere Voraussetzungen für ZSH

- **Mindestbetrag** von 750,01 € (§ 866 Abs. 3 ZPO, 28 GBO)
- „**sammeln**“ von Forderungen möglich
(Gläubigerfiktion § 252 AO)
- ZV-Kosten, Mahngebühren und Säumniszuschläge sind eintragungsfähig
- Forderung kann **verzinslich** eingetragen werden, es dürfen aber keine Säumniszuschläge auf Säumniszuschläge bzw. Zinseszinsen erhoben werden (§ 289 BGB)
- **Eintragungskosten** der ZSH sind nicht eintragungsfähig, da das Grundstück gesetzlich dafür haftet (§ 867 Abs. 1 Satz 3 ZPO)



Fachverband der Kommunalkassenverwalter e.V.

Kompetenter Partner der Gemeinden, Städte und Landkreise für Zahlungsverkehr, Rechnungswesen, Liquiditäts- und Forderungsmanagement

Besondere Voraussetzungen für ZSH

- Vollstreckungsforderung kann vom Gläubiger auf **mehrere Grundstücke** verteilt werden
- Gesamtwangshypothek (also auf mehreren Grundstücken des selben Schuldners) wäre nichtig
- zulässig ist aber die Eintragung als **Gesamtrecht auf den Miteigentumsanteilen mehrerer Gesamtschuldner**
- **jede Forderung kann nur einmal dinglich gesichert werden**, Kontrolle erfolgt über Eintragungsvermerk auf dem Vollstreckungstitel (§ 867 Abs. 3 ZPO)
- **Eintragung** darf auch an „**aussichtsloser**“ **Rangstelle** erfolgen; Verbot der zwecklosen Pfändung (§ 803 ZPO) gilt in der Immobilienvollstreckung nicht
(BGH v. 30.4.2015 – IX ZR 301/13, KKZ 2016, 59 = Rpfleger 2015, 588)

Was muss die Vollstreckungsbehörde nach Zahlung der gesicherten Forderung veranlassen?

- wird die ZSH oder Sicherungsgrundschuld nicht mehr benötigt, sollte die Pfändung beseitigt werden
- die Löschung eines Grundpfandrechts erfolgt auf Bewilligung des Gläubigers (Form: § 29 Abs. 3 GBO) mit Zustimmung des Eigentümers (§ 27 GBO)
- meist erteilt der Gläubiger eine Löschungsbewilligung, mit welcher der Schuldner die kostenpflichtige Löschung des Rechts beim Grundbuchamt beantragen kann
- die Erteilung einer Löschungsbewilligung ist kein Rechtsgeschäft, sondern Zwangsvollstreckung und obliegt dem Kassenverwalter

Löschungsbewilligung oder löschungsfähige Quittung?

- kann der Schuldner ein rechtliches Interesse an einer Quittung in der Form des § 29 Abs. 3 GBO anführen, ist ihm die Quittung in dieser Form zu erteilen
- die löschungsfähige Quittung muss angeben, „wer, was, wann, an wen“ gezahlt hat
- damit kann die Zwangssicherungshypothek nicht nur gelöscht, sondern auch auf den Schuldner umgeschrieben und weiter abgetreten werden
- die löschungsfähige Quittung weist die Entstehung eines Eigentümerrechts nach und kann Grundlage für die Pfändung dieses Eigentümerrechts sein, um das Grundpfandrecht an der vorhandenen Rangstelle mit einer neuen Forderung zu verknüpfen



Fachverband der Kommunalkassenverwalter e.V.

Kompetenter Partner der Gemeinden, Städte und Landkreise für Zahlungsverkehr, Rechnungswesen, Liquiditäts- und Forderungsmanagement

Löschungsbewilligung oder löschungsfähige Quittung?

§ 368 BGB Quittung

Der Gläubiger hat gegen Empfang der Leistung auf Verlangen ein schriftliches Empfangsbekenntnis (Quittung) zu erteilen. Hat der Schuldner ein rechtliches Interesse, dass die Quittung in anderer Form erteilt wird, so kann er die Erteilung in dieser Form verlangen.



Fachverband der Kommunalkassenverwalter e.V.

Kompetenter Partner der Gemeinden, Städte und Landkreise für Zahlungsverkehr, Rechnungswesen, Liquiditäts- und Forderungsmanagement

Pfändung von Eigentümergrundschulden

Grundbuchsituation:

III/1: 100.000 € Grundschuld für Volksbank

III/2: 50.000 € Grundschuld für Bausparkasse

III/3: 8.000 € ZSH für Gemeinde (Forderung bezahlt)

III/4: 79.000 € ZSH für Finanzamt

Die Gemeinde hat eine neue Forderung, die sie im Grundbuch sichern möchte.



Fachverband der Kommunalkassenverwalter e.V.

Kompetenter Partner der Gemeinden, Städte und Landkreise für Zahlungsverkehr, Rechnungswesen, Liquiditäts- und Forderungsmanagement

Eintragung einer Zwangssicherungshypothek

§ 867 ZPO Zwangshypothek

- (1) Die Sicherungshypothek wird auf Antrag des Gläubigers in das Grundbuch eingetragen; die Eintragung ist auf dem vollstreckbaren Titel zu vermerken. Mit der Eintragung entsteht die Hypothek. Das Grundstück **haftet auch für die** dem Schuldner zur Last fallenden **Kosten der Eintragung**.
- (2) Sollen **mehrere Grundstücke** des Schuldners mit der Hypothek belastet werden, so ist der Betrag der **Forderung** auf die einzelnen Grundstücke **zu verteilen**. Die Größe der Teile bestimmt der Gläubiger; für die Teile gilt § 866 Abs. 3 Satz 1 entsprechend.
- (3) Zur Befriedigung aus dem Grundstück durch Zwangsversteigerung genügt der **vollstreckbare Titel, auf dem die Eintragung vermerkt ist**.

Voreintragung des Schuldners im Grundbuch

- die Eintragung einer Zwangssicherungshypothek ist grundsätzlich nur zulässig, wenn der **Schuldner als Eigentümer im Grundbuch eingetragen** ist
- **nach dem Tod des Schuldners** ist die Eintragung einer **ZSH dann möglich, wenn** eine **Forderung** gesichert werden soll, die bereits **zu Lebzeiten vollstreckbar** war
- ebenso kann eine ZSH eingetragen werden, wenn der **verstorbene Schuldner noch als Eigentümer eingetragen** ist und ein **Nachlassvermögensverwalter** (Nachlasspfleger, Testamentsvollstrecker) **bestellt** wurde
- bei Nachlassvermögensverwaltung können auch **Forderungen gesichert** werden, **die nach dem Tod des Schuldners** gegen den Nachlass **entstanden sind**



Fachverband der Kommunalkassenverwalter e.V.

Kompetenter Partner der Gemeinden, Städte und Landkreise für Zahlungsverkehr, Rechnungswesen, Liquiditäts- und Forderungsmanagement

Voreintragung des Schuldners im Grundbuch

§ 39 GBO

(1) Eine Eintragung soll nur erfolgen, wenn die Person, deren Recht durch sie betroffen wird, als der Berechtigte eingetragen ist.

§ 40 GBO

(1) Ist die Person, deren Recht durch eine Eintragung betroffen wird, Erbe des eingetragenen Berechtigten, so ist die **Vorschrift des § 39 Abs. 1 nicht anzuwenden**, wenn die Übertragung oder die Aufhebung des Rechts eingetragen werden soll oder **wenn der Eintragungsantrag** durch die Bewilligung des Erblassers oder eines Nachlasspflegers oder **durch einen gegen den Erblasser oder den Nachlasspfleger vollstreckbaren Titel begründet wird...**



Fachverband der Kommunalkassenverwalter e.V.

Kompetenter Partner der Gemeinden, Städte und Landkreise für Zahlungsverkehr, Rechnungswesen, Liquiditäts- und Forderungsmanagement

Gerichtskosten für Eintragung

Geschäftswert	Gebühr
1.000 €	19 €
9.000 €	69 €
35.000 €	135 €
150.000 €	354 €

In Bayern, Hessen, Sachsen und Schleswig-Holstein sind Kommunen nicht von den Gerichtskosten befreit.



Fachverband der Kommunalkassenverwalter e.V.

Kompetenter Partner der Gemeinden, Städte und Landkreise für Zahlungsverkehr, Rechnungswesen, Liquiditäts- und Forderungsmanagement

Besonderheit bei öffentlich-rechtlichen Gläubigern

- **Antrag** an Grundbuchamt durch Vollstreckungsbehörde
- **grundbuchrechtliche Voraussetzungen** müssen erfüllt sein (Voreintragung, Grundstücksbezeichnung, Dienstsiegel gem. § 29 Abs. 3 GBO)
- „Nachweis der **Vollstreckungsvoraussetzungen**“ erfolgt durch behördliches Ersuchen mit Vollstreckbarkeitsbescheinigung (§ 38 GBO)
- Grundbuchamt hat das **Vorliegen der Vollstreckungsvoraussetzungen nicht zu prüfen** (§ 322 Abs. 3 Satz 3 AO)



Fachverband der Kommunalkassenverwalter e.V.

Kompetenter Partner der Gemeinden, Städte und Landkreise für Zahlungsverkehr, Rechnungswesen, Liquiditäts- und Forderungsmanagement

Behördliches Ersuchen

§ 29 Abs. 3 GBO

(3) Erklärungen oder **Ersuchen einer Behörde**, auf Grund deren eine Eintragung vorgenommen werden soll, sind **zu unterschreiben und mit Siegel oder Stempel zu versehen**.

Anstelle der Siegelung kann maschinell ein Abdruck des Dienstsiegels eingedruckt oder aufgedruckt werden.

§ 38 GBO

In den Fällen, in denen nach gesetzlicher Vorschrift eine Behörde befugt ist, das Grundbuchamt um eine Eintragung zu ersuchen, **erfolgt die Eintragung auf Grund des Ersuchens** der Behörde.



Fachverband der Kommunalkassenverwalter e.V.

Kompetenter Partner der Gemeinden, Städte und Landkreise für Zahlungsverkehr, Rechnungswesen, Liquiditäts- und Forderungsmanagement

Pfändung von Eigentümergrundschulden

Die „verdeckte“ Eigentümergrundschuld entsteht durch Zahlung des Grundstückseigentümers auf die mit einer (Zwangssicherungs-)Hypothek gesicherte Forderung (ohne Grundbuchberichtigung) und ist deshalb **nicht aus dem Grundbuch erkennbar**.

Der Pfändungsgläubiger muss die Entstehung des Eigentümerrechts nachweisen durch:

- löschungsfähige Quittung des Gläubigers, (eine Löschungsbewilligung reicht nicht aus)
- Berichtigungsbewilligung des Gläubigers
- Verzichtserklärung des Gläubigers



Fachverband der Kommunalkassenverwalter e.V.

Kompetenter Partner der Gemeinden, Städte und Landkreise für Zahlungsverkehr, Rechnungswesen, Liquiditäts- und Forderungsmanagement

Pfändung von Eigentümergrundschulden

Text der Pfändungsverfügung:

„Gepfändet wird die angebliche Eigentümergrundschuld, in die sich die im Grundbuch von..., Blatt..., in Abt. III Nr. ... zu Gunsten der ... eingetragene Zwangssicherungshypothek über 8.000,00 € ganz oder teilweise verwandelt hat.“



Fachverband der Kommunalkassenverwalter e.V.

Kompetenter Partner der Gemeinden, Städte und Landkreise für Zahlungsverkehr, Rechnungswesen, Liquiditäts- und Forderungsmanagement

Kontakt:

Rainer Goldbach



Besuchen Sie unsere Homepage:

www.immo-inso.de