

# Kreditsicherung durch Grundschulden

Begründet von

**Dr. Heinz Gaberdiel**

fortgeführt von

**Martin Gladenbeck**

Rechtsanwalt in München

---

ERICH SCHMIDT VERLAG

## Inhalt

	Seite	RN (Rand- nummer)
<b>Vorwort zur achten Auflage</b> .....	15	
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	17	
<b>Teil 1 Das dingliche Recht Grundschuld</b> .....	23	
<b>1 Die Grundschuld als Grundpfandrecht</b> .....	23	
1.1 Pfandrecht .....	23	1
1.2 Dingliches Recht .....	23	2
1.3 Keine Akzessorietät .....	24	4
1.4 Technik der gesetzlichen Regelung .....	25	7
1.5 Eurohypothek .....	25	8
<b>2 Beleihungsobjekte</b> .....	28	
2.1 Grundstück .....	28	10
2.2 Erbbaurecht .....	30	18
2.3 Wohnungs-/Teileigentum .....	35	29
2.4 Gebäudeeigentum .....	39	35
2.5 Miteigentumsanteil .....	42	40
2.6 Exkurs: Grundstückswert und Sicherung der Bebaubarkeit und Nutzung durch Grunddienstbarkeit bzw. Baulast .....	43	43
2.7 Exkurs: Altlasten .....	47	51
<b>3 Verfahren beim Grundbuchamt</b> .....	49	
3.1 Umfang der Prüfung durch das Grundbuchamt .....	49	53
3.2 Bei Mängeln: Zurückweisung oder Zwischenverfügung .....	52	64
3.3 Eintragungsbekanntmachung .....	53	67
3.4 Grundbucheinsicht .....	55	71
3.5 Haftung für Fehler des Grundbuchamts .....	57	77
<b>4 Eintragung der Grundschuld</b> .....	60	
4.1 Eintragungsantrag .....	60	82
4.2 Eintragungsbewilligung .....	65	101
4.3 Form der Bewilligung .....	68	110
4.4 Voreintragung des Betroffenen .....	71	120

### Bibliografische Information der Deutschen Bibliothek

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation  
in der Deutschen Nationalbibliografie;  
detaillierte bibliografische Daten sind im Internet  
über [dnb.ddb.de](http://dnb.ddb.de) abrufbar.

Weitere Informationen zu diesem Titel finden Sie im Internet unter  
[ESV.info/9783503106707](http://ESV.info/9783503106707)

Dieses Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich  
geschützt. Jede Verwendung außerhalb der engen Grenzen  
des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages  
unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen,  
Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung  
und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Lizenz Ausgabe des Werkes »Kreditsicherung durch Grundschulden«  
Mit freundlicher Genehmigung  
© 2008 Deutscher Sparkassen Verlag GmbH, Stuttgart

Begründet von Dr. Heinz Gaberdiel  
Autoren: Dr. Heinz Gaberdiel (1. bis 7. Auflage)  
7. Auflage unter Mitarbeit von Peter Gnamm –  
Martin Gladenbeck (ab 8. Auflage)

Alle Rechte an dieser Ausgabe vorbehalten.

Erich Schmidt Verlag GmbH & Co., Berlin  
[www.ESV.info](http://www.ESV.info)  
ISBN 978 3 503 10670 7

Lektorat: Birgit Wagner  
Herstellung: Ralf Bogen  
Typografie: Rainer Leippold, Leonberg  
Satz: typoscript GmbH, Kirchentellinsfurt  
Druck und Bindung: Gebrüder Knöller GmbH & Co KG, Stuttgart  
Printed in Germany

Dieses Papier erfüllt die Frankfurter Forderungen der Deutschen Bibliothek  
und der Gesellschaft für das Buch bezüglich der Alterungsbeständigkeit und  
entspricht sowohl den strengen Bestimmungen der US Norm Ansi/Niso  
Z 39.48-1992 als auch der ISO-Norm 9706.

	Seite	RN
4.5	Exkurs: Verpfändung von Übereignungsanspruch bzw. Anwartschaftsrecht des noch nicht eingetragenen Grundschuldbestellers . . . . .	75 137
<b>5</b>	<b>Erwerb der (Fremd-)Grundschuld durch den Gläubiger</b>	79
5.1	Die Einigung . . . . .	79 145
5.2	Erwerb einer Buchgrundschuld durch den Gläubiger . . . . .	82 154
5.3	Erwerb einer Briefgrundschuld durch den Gläubiger . . . . .	84 159
5.4	Valutierung vor Erwerb (Eintragung) der Grundschuld . . . . .	87 167
<b>6</b>	<b>Die wichtigsten Verfügungsbeschränkungen</b> . . . . .	90
6.1	Ehegatten . . . . .	90 173
6.2	Minderjährige, betreute oder unter Pflegschaft stehende Personen . . . . .	94 188
6.3	Testamentsvollstreckung . . . . .	96 191
6.4	Vor- und Nacherbfolge . . . . .	98 195
6.5	(Auflassungs-)Vormerkung . . . . .	102 202
6.6	Grundstück in der Umlegung (BauGB) . . . . .	105 209
6.7	Grundstück in der Sanierung (BauGB) . . . . .	106 213
6.8	Erbbaurecht, Wohnungseigentum, Reichsheimstätte . . . . .	107 216
<b>7</b>	<b>Insolvenz des Sicherungsgebers</b> . . . . .	110
7.1	Verlust der Verfügungsbefugnis durch Insolvenz oder Verfügungsverbot . . . . .	110 220
7.2	Insolvenzanfechtung . . . . .	114 230
7.3	Anfechtung außerhalb des Insolvenzverfahrens . . . . .	121 234
<b>8</b>	<b>Eigentümergrundschuld</b> . . . . .	122
8.1	Unterschied zur Fremgrundschuld . . . . .	122 235
8.2	Eigentümergrundschuld kraft Bestellung . . . . .	123 240
8.3	Eigentümergrundschuld kraft Gesetzes . . . . .	125 250
<b>9</b>	<b>Grundschuldkapital, Zinsen und sonstige Nebenleistungen</b> . . . . .	133
9.1	Grundschuldkapital . . . . .	133 275
9.2	Grundschuldzinsen . . . . .	135 279
9.3	Sonstige Nebenleistungen . . . . .	139 289
9.4	Unabhängigkeit von gesicherter Forderung . . . . .	139 290
<b>10</b>	<b>Persönliche Haftung des Grundstückseigentümers</b> . . . . .	140
10.1	Abstraktes Schuldversprechen neben der Grundschuld . . . . .	140 291

	Seite	RN
10.2	Schuldversprechen als selbstständiger, aber alternativer Anspruch . . . . .	143 296
10.3	Sicherungszweck des abstrakten Schuldversprechens . . . . .	145 299
10.4	Formulärmäßiges Schuldversprechen . . . . .	145 300
10.5	Rückgewähr des Schuldversprechens nach Erledigung des Sicherungszwecks . . . . .	148 302
<b>11</b>	<b>Sofort vollstreckbare Grundschuld</b> . . . . .	149
11.1	Unterwerfung durch den Grundstückseigentümer . . . . .	149 304
11.2	Unterwerfung durch einen Bevollmächtigten . . . . .	153 314
11.3	Unterwerfung wegen eines Teilbetrags . . . . .	157 319
<b>12</b>	<b>Rang der Grundschuld</b> . . . . .	162
12.1	Darstellung des Rangs im Grundbuch . . . . .	162 331
12.2	Rangvereinbarung bei der Grundschuldbestellung . . . . .	166 347
12.3	Rangvorbehalt . . . . .	167 350
12.4	Rangänderung . . . . .	170 358
12.5	Stillhalteerklärung und/oder Bewertungserklärung statt Rangrücktritt bei Reallast bzw. Dienstbarkeit? . . . . .	176 378
<b>13</b>	<b>Belastung mehrerer Beleihungsobjekte (Gesamtgrundschuld)</b> . . . . .	181
13.1	Einheitliche Belastung von wirtschaftlichen Einheiten . . . . .	181 385
13.2	Entstehung einer Gesamtgrundschuld . . . . .	184 394
13.3	Problem: Mitbelastung mit außerhalb des Grundbuchs abgetretener Grundschuld . . . . .	185 402
13.4	Verteilung der Gesamtgrundschuld . . . . .	188 410
13.5	Pfandfreigabe . . . . .	189 413
13.6	Freigabeversprechen nach § 3 MaBV . . . . .	190 418
<b>14</b>	<b>Abtretung der Grundschuld</b> . . . . .	197
14.1	Buchgrundschuld . . . . .	197 425
14.2	Briefgrundschuld . . . . .	201 439
14.3	Abtretung eines Teilbetrags . . . . .	210 469
14.4	Abtretung einer Gesamtgrundschuld . . . . .	213 478
14.5	Was geschieht mit Anspruch aus abstraktem Schuldversprechen? . . . . .	214 480
14.6	Was geschieht mit Rückgewähranspruch bezüglich einer anderen Grundschuld? . . . . .	217 488
<b>15</b>	<b>Gesetzlicher Lösungsanspruch</b> . . . . .	220
15.1	Voraussetzungen der Löschungspflicht . . . . .	220 495

	Seite	RN
15.2	Zur Löschung Verpflichteter . . . . .	223 503
15.3	Löschungsberechtigter . . . . .	224 507
15.4	Ausschluss/Einschränkung des Lösungsanspruchs . . . . .	227 516
15.5	Lösungsanspruch in der Insolvenz des Eigentümers . . . . .	230 526.1
<b>16</b>	<b>Löschungsvormerkung . . . . .</b>	<b>232</b>
16.1	Voraussetzungen der Löschungspflicht . . . . .	232 527
16.2	Zur Löschung Verpflichteter . . . . .	233 534
16.3	Löschungsberechtigter . . . . .	233 536
16.4	Neueintragung von Löschungsvormerkungen . . . . .	234 538
16.5	Zustimmung des Vormerkungsberechtigten . . . . .	236 542
<b>17</b>	<b>Erlöschen der Grundsuld . . . . .</b>	<b>238</b>
17.1	Aufhebung durch Rechtsgeschäft . . . . .	238 545
17.2	Erlöschen kraft Gesetzes . . . . .	240 554
<b>Teil 2</b>	<b>Grundsuld und gesicherte Forderung . . . . .</b>	<b>243</b>
<b>18</b>	<b>Sicherungsvertrag . . . . .</b>	<b>243</b>
18.1	Inhalt und Abgrenzung zu anderen Rechtsverhältnissen . . . . .	243 561
18.2	Abschluss des Sicherungsvertrags . . . . .	247 568
18.3	Allgemeine Geschäftsbedingungen . . . . .	249 571
18.4	Verpflichtung zur Sicherstellung von Verbraucherdarlehen . . . . .	249 572
	Annex: Folgen aus dem Verbraucherschutzrecht für die Sicherung durch Grundsuld . . . . .	253 576
18.4a	Widerruf des Verbraucherdarlehens . . . . .	253 576
18.4b	Widerruf bei verbundenen Verträgen . . . . .	255 579
18.4c	Einwendungen aus dem verbundenen Vertrag . . . . .	258 583
18.5	Sicherungsvertrag und Vorschriften über Haustürgeschäfte . . . . .	261 584
18.6	Änderung des Sicherungsvertrags . . . . .	268 593
18.7	Kündigung des Sicherungsvertrags . . . . .	271 602
18.8	Beendigung des Sicherungsvertrags . . . . .	275 608
18.9	Exkurs: Erteilung von Zweitschriften/Aufbewahrung von Unterlagen nach Beendigung des Sicherungsvertrags . . . . .	279 623
<b>19</b>	<b>Sicherungsgeber und Sicherungsnehmer . . . . .</b>	<b>281</b>
19.1	Parteien des Sicherungsvertrags . . . . .	281 630
19.2	Eigentümer als Sicherungsgeber . . . . .	284 637
19.3	Fremdgrundschuldgläubiger als Sicherungsgeber . . . . .	285 641

	Seite	RN
19.4	Schuldner als Sicherungsgeber . . . . .	286 644
19.5	Minderjähriger, betreuter oder unter Pflegschaft stehender Sicherungsgeber . . . . .	288 647
<b>20</b>	<b>Gesicherte Forderungen . . . . .</b>	<b>291</b>
20.1	Beschreibung der Forderung; Begrenzung des Verwertungsrechts . . . . .	291 654
20.2	Enge bzw. weite Sicherungsabrede und ihr jeweiliger Umfang . . . . .	298 667
20.3	Gesichert: ausschließlich Verbindlichkeiten des Sicherungsgebers . . . . .	303 682
20.4	Gesichert: ausschließlich Verbindlichkeiten Dritter . . . . .	305 685
20.5	Gesichert: Verbindlichkeiten des Sicherungsgebers und eines Dritten . . . . .	314 696
20.6	Nachträgliche Erweiterung/Einschränkung des Sicherungszwecks . . . . .	318 701
20.7	Sonderfall: Vom Verkäufer bestellte Grundsuld sichert Verbindlichkeiten des Käufers des Grundstücks . . . . .	321 704
20.8	Sonderfall: Sicherung der Verbindlichkeiten des Käufers eines Grundstücks beim Kauf vom Bauträger . . . . .	324 714
<b>21</b>	<b>Rückgewähranspruch . . . . .</b>	<b>329</b>
21.1	Rechtsgrund/Abgrenzung zum Lösungsanspruch . . . . .	329 723
21.2	Wegfall des Sicherungszwecks . . . . .	332 729
21.3	Möglichkeiten der Rückgewähr . . . . .	337 742
21.4	Einschränkungen des Rückgewähranspruchs . . . . .	341 754
21.5	Erneuter Einsatz einer Grundsuld als Sicherheit nach Erledigung des (ersten) Sicherungszwecks . . . . .	345 761
21.6	Gläubiger des Rückgewähranspruchs . . . . .	347 766
21.7	Schuldner des Rückgewähranspruchs . . . . .	349 771
21.8	Verletzung des Rückgewähranspruchs . . . . .	351 776
21.9	Sicherung des Rückgewähranspruchs . . . . .	354 784
<b>22</b>	<b>Einreden gegen Grundsuld oder gesicherte Forderung . . . . .</b>	<b>356</b>
22.1	Rückgewähranspruch des Eigentümers: dauernde Einrede gegen die Grundsuld . . . . .	356 788
22.2	Rückgewähranspruch des Schuldners: Zug-um-Zug- Einrede gegen die gesicherte Forderung . . . . .	359 795
22.3	Sonstige (zeitweilige) Einreden aus dem Sicherungsvertrag . . . . .	361 799
22.4	Verjährung bei Grundsuld und gesicherter Forderung . . . . .	361 801

	Seite	RN
<b>23 Tilgung von Grundschuld und/oder Forderung</b> . . . . .	363	
23.1 Anrechnung worauf? . . . . .	363	804
23.2 Zahlung auf die gesicherte Forderung und Folgen für die Grundschuld . . . . .	368	814
23.3 Exkurs: Außerordentliche Kündigung eines Festzinsdarlehens und Sicherheitenaustausch . . . . .	371	821
23.4 Zahlung auf die Grundschuld . . . . .	373	824
23.5 Verrechnung des auf die Grundschuld erhaltenen Betrags auf die gesicherten Forderungen . . . . .	378	839
<b>24 Abtretung des Rückgewähranspruchs</b> . . . . .	386	
24.1 Abtretbarkeit und Abtretung . . . . .	386	851
24.2 Sicherungszweck des abgetretenen Rückgewähranspruchs . . . . .	390	864
24.3 Rechtsstellung des neuen Gläubigers des Rückgewähranspruchs . . . . .	394	873
24.4 Die Erfüllung des abgetretenen Rückgewähranspruchs . . . . .	396	878
24.5 Rechte des Grundschuldgläubigers . . . . .	397	883
24.6 Der Anspruch auf Rückabtretung des Rückgewähranspruchs und seine Abtretung . . . . .	401	891
24.7 Sicherungswert des Rückgewähranspruchs . . . . .	403	896
<b>25 Pfändung des Rückgewähranspruchs</b> . . . . .	405	
25.1 Die Pfändung . . . . .	405	900
25.2 Rechtsstellung des Pfandgläubigers . . . . .	406	905
25.3 Rechtsstellung des Grundschuldgläubigers . . . . .	408	910
25.4 Die Erfüllung des gepfändeten Rückgewähranspruchs . . . . .	408	913
25.5 Zusätzlich: Pfändung einer etwaigen Eigentümergrundschuld . . . . .	412	923
<b>26 Eigentumswechsel am belasteten Grundstück</b> . . . . .	415	
26.1 Bedeutung für Grundschuld und Sicherungsabrede . . . . .	415	928
26.2 Erwerb des Grundstücks mit Eintritt in den Sicherungsvertrag . . . . .	416	932
26.3 Erwerb des Grundstücks (lediglich) mit Abtretung des Rückgewähranspruchs . . . . .	417	935
26.4 Erwerb des Grundstücks ohne Abtretung des Rückgewähranspruchs . . . . .	421	942
<b>27 Schuldübernahme</b> . . . . .	425	
27.1 Bedeutung für Grundschuld und Sicherungsabrede . . . . .	425	951
27.2 Mitwirkung des Gläubigers . . . . .	425	954

	Seite	RN
27.3 Mitwirkung des Grundstückseigentümers bzw. des Sicherungsgebers . . . . .	426	956
27.4 Mitwirkung des Inhabers des Rückgewähranspruchs? . . . . .	429	962
<b>28 Gläubigerwechsel, insbesondere Ablösung und Umschuldung des Kredits</b> . . . . .	431	
28.1 Übergang der Forderung – Bedeutung für Grundschuld und Sicherungsabrede . . . . .	431	964
28.2 Abtretung der Grundschuld an den neuen Gläubiger der Forderung . . . . .	433	970
28.3 Verkauf der gesicherten Forderung (und der Grundschuld) . . . . .	436	978
28.4 Umschuldung der gesicherten Forderung (und Grundschuld) . . . . .	438	980
28.5 Sicherungszweck der Grundschuld (nach der Abtretung) . . . . .	439	982
<b>29 Treuhänderisch für einen anderen gehaltene Grundschuld</b> . . . . .	445	
29.1 Übersicht . . . . .	445	992
29.2 Sicherungsvertrag . . . . .	448	998
29.3 Treuhandabrede . . . . .	449	1002
29.3a Refinanzierungsregister . . . . .	451	1005.1
29.4 Abtretung der Grundschuld . . . . .	453	1006
29.5 Beispiel: Sicherung eines Zwischenkredits . . . . .	454	1010
29.6 Beispiel: Ersatz einer Teilabtretung . . . . .	459	1016
<b>30 Befriedigung aus einer weiteren Sicherheit neben der Grundschuld – Ausgleich zwischen mehreren Sicherungsgebern</b> . . . . .	462	
30.1 Abtretung der Grundschuld an den Ausgleichsberechtigten . . . . .	462	1022
30.2 Die vom Nicht-Schuldner bestellte Grundschuld bei Befriedigung des Gläubigers durch einen anderen Sicherungsgeber . . . . .	464	1028
30.3 Die vom Alleinschuldner bestellte Grundschuld bei Befriedigung des Gläubigers durch einen anderen Sicherungsgeber . . . . .	467	1036
30.4 Die von einem Gesamtschuldner bestellte Grundschuld bei Befriedigung des Gläubigers durch den/einen anderen Gesamtschuldner . . . . .	469	1040
30.5 Unterschiedliche Sicherungszwecke der mehreren Sicherheiten . . . . .	470	1043

	Seite	RN
30.6	Beschränkungen bei der Verwertung der Sicherheiten? 472	1049
<b>31</b>	<b>Auskunft über die gesicherten Forderungen</b> . . . . .	475
31.1	Auskunft an den Drittsicherungsgeber . . . . .	475 1052
31.2	Auskunft an den Zessionar des Rückgewähranspruchs 477	1059
31.3	Auskunft an den Pfändungspfandgläubiger des Rückgewähranspruchs . . . . .	479 1065
31.4	Auskunft an einen nachrangigen Grundschuldgläubiger oder das Vollstreckungsgericht? . . . . .	481 1067
31.5	Falsche Auskunft . . . . .	482 1068
<b>Teil 3</b>	<b>Die Verwertung der Grundschuld</b> . . . . .	483
<b>32</b>	<b>Für den Grundschuldgläubiger bedeutsame Einzelfragen aus dem Zwangsversteigerungsverfahren</b> 483	
32.1	Anordnung der Zwangsversteigerung; Beschlagnahme 483	1069
32.2	Dinglicher Vollstreckungstitel . . . . .	485 1073
32.3	Geringstes Gebot . . . . .	486 1075
32.3a	Geringstes Gebot in der Teilungsversteigerung . . . . .	490 1085
32.3b	Geringstes Gebot in der Versteigerung auf Antrag des Insolvenzverwalters . . . . .	492 1088
32.4	In der Versteigerung zu berücksichtigende Grundschuldzinsen . . . . .	494 1089
32.5	Ablösung des betreibenden Gläubigers . . . . .	496 1095
32.6	Rücksichtnahme auf die Interessen des Sicherungsgebers . . . . .	497 1097
32.7	Umsatzsteuer in der Zwangsversteigerung . . . . .	499 1099
<b>33</b>	<b>Die in der Zwangsversteigerung erlöschenden Grundschulden</b> . . . . .	502
33.1	Die in Betracht kommenden Grundschulden . . . . .	502 1106
33.2	Bei der Erlösverteilung zu berücksichtigender Umfang der Rechte . . . . .	504 1114
33.3	Erforderliche Nachweise zum Empfang des Erlöses . . . . .	505 1117
33.4	Befriedigterklärung . . . . .	506 1119
33.5	Verrechnung des Erlöses auf die gesicherten Forderungen . . . . .	507 1123
<b>34</b>	<b>Die als Teil des geringsten Gebots bestehen bleibenden Grundschulden</b> . . . . .	509
34.1	Die in Betracht kommenden Grundschulden . . . . .	509 1125

	Seite	RN
34.2	Befriedigung (nur) wegen der Nebenleistungen . . . . .	510 1129
34.3	Sicherungsvertrag und spätere Rückgewähr . . . . .	511 1131
34.4	Verrechnung von Leistungen des Erstehers . . . . .	513 1137
<b>35</b>	<b>Die nicht (voll) valutierte Grundschuld</b> . . . . .	515
35.1	Berücksichtigung bei der Erlösverteilung . . . . .	515 1141
35.2	Entstehen und Verwendung eines Übererlöses . . . . .	517 1146
35.3	Pflicht zur Erzielung eines Übererlöses? . . . . .	517 1148
35.4	Hebungsverzicht als Problemlöser? . . . . .	521 1158
35.5	Vermeidung von Übererlös durch Minderanmeldung? . . . . .	523 1161
35.6	Rückgewähr der durch Zuschlag erlöschenden Grundschuld während des Versteigerungsverfahrens . . . . .	524 1163
35.7	Rückgewähr der als Teil des geringsten Gebots bestehen bleibenden Grundschuld . . . . .	526 1171
<b>36</b>	<b>Das Liegenbelassen einer Grundschuld</b> . . . . .	528
36.1	Das Verfahren . . . . .	528 1173
36.2	Die liegen belassene Grundschuld . . . . .	529 1176
36.3	Wirkung im Rahmen der Erlösverteilung . . . . .	529 1179
36.4	Verhältnis Grundschuldgläubiger/Erstehers . . . . .	531 1184
36.5	Verhältnis Grundschuldgläubiger/früherer Sicherungsgeber . . . . .	532 1188
36.6	Grundschuld, die bei der Erlösverteilung (teilweise) ausfallen würde . . . . .	534 1194
<b>37</b>	<b>Schutz gegen Grundstücksverschleuderung; Befriedigungsfiktion</b> . . . . .	536
37.1	Absolutes Mindestgebot: die Hälfte des Werts (§ 85 a ZVG) . . . . .	536 1196
37.2	Relatives Mindestgebot: $\frac{7}{10}$ des Werts (§ 74 a ZVG) . . . . .	538 1201
37.3	Die Befriedigungsfiktion bei Geboten unter $\frac{7}{10}$ des Werts (§ 114 a ZVG) . . . . .	540 1204
<b>38</b>	<b>Löschungsanspruch und Löschungsvormerkung in der Zwangsversteigerung</b> . . . . .	544
38.1	Eigentümergegrundschuld in der Zwangsversteigerung . . . . .	544 1212
38.2	Gesetzlicher Löschungsanspruch bei erlöschenden Grundpfandrechten . . . . .	545 1215
38.3	Gesetzlicher Löschungsanspruch bezüglich eines bestehen bleibenden Grundpfandrechts . . . . .	549 1222
38.4	Durch Löschungsvormerkung gesicherter Löschungsanspruch . . . . .	551 1226

	Seite	RN
<b>39 Die Haftung von Zubehör</b> .....	552	
39.1 Grundlagen der Zubehörhaftung .....	552	1229
39.2 Zubehör .....	553	1234
39.3 Die Enthftung einzelner Zubehörstücke .....	555	1236
39.4 Das Schicksal des Zubehörs in der Zwangsversteigerung	559	1244
39.5 Schutz des mithaftenden Zubehörs .....	562	1255
39.6 Sicherungsübereignung von Zubehör .....	564	1260
<b>40 Die Haftung von Mietzinsen und Versicherungsansprüchen</b> .....	567	
40.1 Haftung von Miet- und Pachtzinsen .....	567	1264
40.2 Haftung des Anspruchs aus einer Gebäude-Feuer- Versicherung .....	570	1269
40.3 Haftung des Anspruchs aus einer anderen Versicherung	572	1274
<b>41 Verwertung der Grundschuld durch freihändige Veräußerung</b> .....	574	
41.1 Voraussetzungen und Folgen .....	574	1276
41.2 Gemeinsame Veräußerung von Grundschuld und gesicherter Forderung .....	575	1280
41.3 Isolierte Veräußerung der Grundschuld .....	577	1286
<b>42 Zwangsverwaltung</b> .....	580	
42.1 Praktische Bedeutung .....	580	1291
42.2 Zwangsverwalter .....	580	1292
42.3 Verteilung von Überschüssen .....	583	1296
<b>Anhang</b> .....	585	
<b>Literaturverzeichnis</b> .....	647	
<b>Stichwortverzeichnis</b> .....	651	

## Vorwort zur achten Auflage

Mit der vorliegenden achten Auflage dieses Buches geht ein Wechsel auf Autoreseite einher.

Herr Dr. Heinz Gaberdiel hat mir im Sinne eines Generationenwechsels die Fortführung des von ihm bereits im Jahr 1974 begründeten und in den vergangenen Jahrzehnten stetig fortentwickelten Werkes übertragen. Angesichts der herausragenden Qualität der bisherigen Auflagen ist mir das eine große Ehre. Ich hoffe, die Leser werden »den Gaberdiel« auch zukünftig als wertvolles Arbeitsmittel für die tägliche Praxis schätzen.

Seit Erscheinen der Voraufgabe sind nahezu einhundert obergerichtliche, zum großen Teil höchstrichterliche Entscheidungen mit Relevanz für die Kreditsicherung durch Grundschulden veröffentlicht worden. Diese Entscheidungen wie auch die überwiegend daran anknüpfende Literatur waren Anlass für eine umfassende Überarbeitung des Buches. Von besonderer dogmatischer und praktischer Bedeutung ist beispielsweise die neue Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum gesetzlichen Lösungsanspruch. Die betreffenden Entscheidungen berühren das Grundschuldrecht unmittelbar. Der Sicherungswert einer Grundschuld ist in aller Regel aber auch eng mit dem Schicksal der besicherten Kreditsforderung verknüpft. Mittelbar hat deshalb auch das verstärkt unter dem Einfluss des Europarechts stehende Verbraucherschutzrecht erhebliche Auswirkung auf die Praxis der Kreditsicherung. Zahlreiche neue Entscheidungen betreffen die Finanzierung des Erwerbs von sog. Schrottimmobiliien oder von Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds. Im Rahmen der Rückabwicklung solcher Fälle kann sich auch eine vermeintlich werthaltige Grundschuld im Ergebnis als rechtlich wertlose Sicherheit herausstellen. Die vorliegende Auflage widmet deshalb diesem Themenkomplex besondere Aufmerksamkeit.

Daneben waren Änderungen in der Gesetzgebung zu berücksichtigen. Neu ist beispielsweise das im Kreditwesengesetz geregelte Refinanzierungsregister, dessen Nutzung eine insolvenzfesten Treuhand insbesondere für True-Sale-Transaktionen ermöglicht. Auch die umfassende Novelle des Wohnungseigentumsrechts hat Änderungen mit sich gebracht, die für den Grundschuldgläubiger von Bedeutung sind.

Trotz dieser zahlreichen Neuerungen und Ergänzungen habe ich versucht, die bewährte Struktur des Buches beizubehalten. Die Inhaltsübersicht sowie die zahlreichen Randvermerke wurden wie auch das Stichwortverzeichnis fortgeführt. Die Leser sollten sich deshalb nach wie vor gut in dem Buch zurechtfinden.

Die Vielzahl berücksichtigter Entscheidungen hat dazu geführt, dass der Fußnotenapparat teilweise recht umfangreich geworden ist. Gleich-